MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-8 ta' Jannar, 2015

Rikors Numru. 16/2010

Katald Galea (I.D. 394634M)

vs

Denise Galea u ghal kull interess li jista' jkollha Michelina Galea

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

Illi l-esponent kien jikri lil Guzeppi Muscat il-fond bin-numri 1, 2 u 3, Triq il-Patrijiet, Rabat, u dan versu l-kera annwali ta' tmienja u erbghin Ewro u tnejn u disghin centezmu (€48.92) (gja Lm21.00), pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;

Illi l-fond inkwistjoni kien jintuza' bhala 'casa-bottega', u ghalhekk a tenur tal-artikolu 1531K tal-Kap 16, kif emendat bl-Att X tal-2009, 'l fuq imsemmija lokazzjoni ghandha ai finijiet tal-ligi titqies bhala wahda residenzjali;

Illi l-inkwilin miet f'Novembru 2009;

Illi l-intimata Denise Galea li qed tivvanta jedd fuq l-inkwilinat ta' dan il-fond, tigi bint in-neputi tal-ex-inkwilin, filwaqt illi l-intimata l-ohra Michelina Galea tigi mart in-neputi tal-inkwilin;

Illi entrambi l-intimati jirrisjedu bhala familja gewwa fond iehor, u l-ebda wahda minnhom ma' tissodisfa r-rekwiziti legali sabiex jitqiesu bhala inkwilini godda;

Illi ghalhekk l-lokazzjoni tal-fond *de quo* skadiet u l-intimati m'ghandhom l-ebda jedd ikomplu jokkupaw dan il-fond;

Illi ghalkemm interpellati mir-rikorrenti diversi drabi, l-intimati qed jirrifjutaw milli jivvakaw mill-fond inkwistjoni, u ghadhom sa llum qed jokkupawh minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

Illi a tenur tal-imsemmi Att X tal-2009, li emenda l-artikolu 16 tal-Kap 69, dan il-Bord huwa llum kompetenti biex jisma' u jiddeciedi kawza bhal din;

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob umilment lil dan il-Bord sabiex, prevja dikjarazzjoni li l-lokazzjoni tal-fond *de quo* giet tterminata, u li l-intimati qed jokkupaw l-istess minghajr ebda titolu validu fil-ligi, tordna lill-istess intimati sabiex jivvakaw mill-fond bin-numri 1, 2 u 3, Triq il-Patrijiet, Rabat, u jirritornawh bil-pussess battal lill-esponent, u dan fi zmien qasir u perentorju li dan il-Bord joghgbu jiffissa.

Bl-ispejjez u b'rizerva ghal kull azzjoni ta' danni spettanti lill-esponent.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati li tghid hekk:

Illi fl-ewwel lok il-gudizju m'huwiex integru u dan billi r-rikorrenti m'huwiex l-uniku propjetarju tal-fond mertu tal-kawza odjerna kif jirrizulta minn kopji ta' ricevuti li qed jigu hawn ezebiti u mmarkati bl-ittra 'A';

Illi fit-tieni lok l-intimata Michelina Galea m'hijiex il-legittimu kontradittur fil-kawza odjerna u dan billi hija ma vvantat l-ebda jedd fuq il-fond inkwistjoni u b'hekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizju;

Illi minghajr pregudizzju ghal dak suespost, l-kerrej precedenti Guzeppi Muscat miet f'Dicembru tas-sena 2009 u ghalhekk a tenur ta' l-artikolu 1531B tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta), il-ligi applikabbli sabiex jigi identifikat is-successur fit-titolu ta' kirja li kien jiddetjeni Guzeppi Muscat hija dik viggenti qabel l-ewwel ta' Gunju tas-sena 1995 u cioe l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u mhux l-emendi li dahlu fis-sehh permezz ta' l-Att X tas-sena 2009 kif qed jippretendi r-rikorrenti;

Illi ghal darb'ohra minghajr pregudizzju ghal dak suespost, l-intimata Denise Galea tikkwalifika bhala kerrej tal-fond mertu tal-kawza odjerna u dan billi fil-mument tal-mewt tal-kerrej precedenti Guzeppi Muscat hija kienet tissodisfa r-rekwiziti dettati mill-Att dwar it-Tigdid tal-Kera (Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta) u dan kif ser jigi pruvat matul it-trattazzjoni tal-kawza;

Illi t-talba tar-rikorrenti hija nfondata kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza, r-rikorrenti sidien qieghdin jitolbu l-izgombru tal-intimati mill-fond *casa bottegha* minnhom okkupat issa li sehhet il-mewt tal-kerrej originarju. Filwaqt illi l-intimata Denise Galea tobjetta illi hija intitolata tibqa' fil-kirja ghaliex tikwalifika bhala kerrej li ssucediet fil-kirja, l-intimata Michelina Galea, omm din tal-ahhar, iddikjarat li mhi qed tivvanta l-ebda dritt fuq din il-kirja;

Illi l-ewwel objezzjoni tal-intimati kienet dik procedurali ta' nuqqas ta' integrita fil-gudizzju stante li r-rikorrenti muhiex l-uniku propretarju tal-fond. Wara illi r-rikorrenti ressaq provi dokumentarji dwar il-provenjenza tat-titolu tieghu, l-intimati irtiraw din l-eccezzjoni (verbal tas-seduta tat-8 ta' Novembru 2010 fol 19) u ghalhekk il-Bord qieghed jastjeni milli jiehu konjizzjoni ta' din l-eccezzjoni;

Illi fil-mertu jemergu s-segwenti fatti saljenti. Il-fond jikkonsisti f'hanut u residenza originarjament mikrija lil Giuzeppi Muscat li miet fit-2 ta' Dicembru 2009 fl-eta ta' 85 sena. Huwa kien joqghod flimkien ma hutu bniet Francesca u Theresa li mietu f'Lulju 1990 u f'Dicembru 1992 rispettivament. Jemergi ukoll illi Giuzeppi Muscat kien ghadu f'sahhtu almenu sa sentejn qabel miet tant li kien isajjar hu, johrog ma' shabu b'mod regolari u ma kellu l-ebda dipendenza fuq hadd. Minkejja dan, wara l-mewt ta' hutu kien ihossu wahdu u ghalhekk l-intimata Denise Galea iddecidiet li tibda tirrisjedi mieghu meta ghalqet tmintax-il sena u baqghet tghix mieghu sad-data tal-mewt. Hija bdiet tghix ma' Giuzeppi Muscat mis-sena 2002 u tghid li hi intitolata tkun rikonoxxuta bhala l-inkwilina li favur taghha ssucediet il-kirja la darba Giuzeppi Muscat huwa hu in-nanna taghha, igifieri hu omm missierha. Dawn il-fatti wahidhom ghalissa huma sufficcjenti sabiex ikun deciz punt legali kif ser jissokkta hawn taht;

Il-konsiderazzjoni li jehtieg li ssir hi ghalhekk dwar liema ligi hija applikabbli ghal kaz odjern u dan ghaliex filwaqt illi r-rikorrenti jghid illi l-kaz huwa regolat bl-artikolu 1531B tal-Kodici Civili Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta, l-intimata hi tal-fehma li t-titolu taghha huwa regolat bid-dispost tal-ligi specjali Kap 69. Id-divergenza mqanqla mill-partijiet hija naxxenti mill-fatt illi bl-artikolu 1531B Kap 16 l-intimata hija eskluza milli titqies bhala inkwilina tal-fond per via successorja. Wara l-mewt tal-inkwilin jissucciedu fit-titolu bl-istess kondizzjonijiet l-armel jew armla jekk jghixu flimkien u mhux legalment separati u fin-nuqqas il-wild naturali jew legali tal-inkwilin li tkun ilha toqghod mieghu ghal 4 snin mill-ahhar hames snin. Il-Kap 69 minn-naha 'l ohra jipprovdi ex artikolu 2 li l-kerrej huwa l-armla jew l-armel basta mhux legalment separati u fin-nuqqas ta' wiehed minn dawn l-ahhar, *dawk il-membri tal-familja tal-kerrej li jkunu joqghodu mieghu fiz-zmien tal-mewt tieghu*. L-intimata imbaghad qed tistrieh fuq l-interpretazzjoni wiesgha moghtija mill-Qrati taghna dwar il-kwalifika *membru tal-familja* ghaliex tikkontendi li tirrientra f'tali definizzjoni;

L-artikolu 1531B huwa applikabbli ghal-kirjiet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995 bhal dak in dizamina u kien introdott fil-Kapitolu 16 bis-sahha tal-Att X tal-2009 izda huwa applikabbli mill-1 ta' Jannar 2010. Ir-rikorrenti jikkontendi illi la darba intavola

l-kawza fis-26 ta’ Jannar 2010, allura huwa applikabbli l-artikolu 1531B li jizvesta lill-intimata mit-titolu ta’ inkwilina. Ir-rikorrenti izda m’ghandux ragun dwar dan ghaliex il-*quid juris* regolanti l-posizzjoni tal-intimata hija dik il-ligi velanti fid-data tal-mewt tal-inkwilin, igifieri Dicembru 2009 ghaliex dak huwa l-punt ta’ referenza meta l-intimata setghet tissucciedi fil-kirja. Hija ghalhekk il-fehma ta’ dan il-Bord illi l-vertenza odjerna hija regolata bil-ligi specjali Kapitolu 69 tal-ligijiet ta’ Malta;

Illi ghalhekk isegwi li jkun deciz jekk l-intimata Denise Galea ghandhiex titqies li ssuccediet fil-kirja ta’ hu in-nanna taghha jew le skond il-Kapitolu 69. Ghal dan il-ghan huma ta’ mportanza is-segwenti fatti. Meta Denise Galea marret tghix mal-inkwilin ma kien hemm xejn li jinneccessita li din titlaq mid-dar fejn kienet tghix komodament mal-genituri taghha. Giuzeppi Muscat kien ghadu f’sahhtu izda kien jiddejjaq wahdu minkejja li kien iqatta’ hafna hin barra. L-intimata jidher li telqet mid-dar fejn trabbiet, bl-animu li tirrisjedi b’mod permanenti ma’ Giuzeppi Muscat pero’ dak kien iz-zmien fejn bdiet il-hajja ta’ studenta fil-livell terzjarju u ghalhekk ma tistghax konxjezzozament tghid li hadet dan il-pass biex tieghu hsieb lil hu in-nanna taghha anke ghaliex ma kellu bzonn ta’ ebda tali ghajnuna u fl-istess waqt kienet tmexxi l-hanut formanti parti minn dan il-fond u fl-istess waqt ukoll taghti l-lezzjonijiet tal-pjanu u kif ser jirrizulta wkoll impjieg taghha ma’ socjeta’. L-intimata ressqet xhieda u dokumenti biex turi illi ghal kull effett kienet tghix fil-fond in mertu minn qabel il-mewt tal-inkwilin. Ir-rikorrenti jilqa’ ghal dan billi jghid illi ghalkemm kienet taghti xi lezzjonijiet tal-pjanu mill-fond *de quo,* xorta wahda kien jaraha hierga filghodu kmieni mir-residenza originali taghha igifieri dik fejn toqghod ommha, l-intimata Michelina Galea. Tajjeb illi jkun mfakkar illi dan il-fond fil-fatt huwa maghmul parti minn hanut u parti minn residenza. Kwantu ghall-hanut, in subizzjoni Denise Galea xehdet illi kienet tmexxi kollox hi, taghmel l-ordnijiet u l-accounts u li wara l-mewt taz-ziju qelbet il-licenzja ghal fuqha. Meta xehdet per via ta’ affidavit, l-intimata provdiet verzjoni differenti billi qalet illi “*Jien bdejt immexxi dan il-hanut wara l-mewt taz-ziju Guzeppi u xi kultant tigi ommi tghini. Nixtieq nippreciza ghalhekk illi qabel ma miet iz-ziju Guzeppi, il-hanut ma kontx immexxih jien, xi kultant nghin fl-accounts u f’xi ordnijiet, pero’ ma kellix introjtu minnu. Kien biss wara l-mewt taz-ziju Giuzeppi li bdejt*

immexxih jien". L-intimata baqghet ma tat l-ebda raguni ghaliex biddlet il-verzjoni taghha fuq aspett tant krucjali fuq il-mertu. L-istess intimata mbaghad ressqet bhala xhud lil certu Joseph Muscat li fl-affidavit tieghu qal li fil-fehma tieghu Denise Galea kienet qisha l-anglu kustodju ta' Giuzeppi Muscat izda in kontro-ezami xehed illi kien jara lill-intimata hierga ghall-universita bejn is-6.30 u 7 ta' filghodu u li kien jara wahda min-neputijiet, Madeline mizzewga Falzon, diehla bil-hwejjeg personali ta' Giuzeppi. Anke hawn isegwi ikun mistoqsi kemm verament l-intimata kienet dahlet tirrisjedi mal-kerrej biex tipprestalu ghajnuna jekk il-hwejjeg tieghu kienet tiehu hsieb tahsilhomlu neputija ohra;

Maghmula dawn l-osservazzjonijiet fuq il-fatti u xhieda l-aktar rrelevanti, jehtieg issa jkun deciz jekk l-intimata Denise Galea tikwalifikax bhala l- kerreja tal-fond wara l-mewt ta' Giuzeppi Muscat. Sia l-intimata kif ukoll r-rikorrenti ccitaw diversi sentenzi tal-Qrati taghna in rigward. Kif gia senjalat *supra*, kemm-il darba l-intimat titqies bhala "membru tal-familja" residenti mal-kerrej qabel il-mewt tieghu skond il-Kap 69, allura ghandha tkun rikonoxxuta bhala l-inkwilina tal-fond. Oltre s-sentenzi citati mill-intimata tista' ssir referenza ukoll ghal dik fl-ismijiet David Galea et vs Stephen Bonnici decizi mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Novembru 2005. Intqal f'dik is-sentenza illi:

> Jinsab stabbilit f' diversi decizjonijiet illi l-kelma "familja" kontenuta fl-ewwel element, u ghall-finijiet tal-Kapitolu 69, tinkludi l-konsangwinei, cioe, dawk kollha konginti permezz tad-demm u dixxendenti wahda mill-ohra jew minn stipiti komuni. Ara "**Wisq Rev. Padre Leone Zammit *nomine* -vs- Antonio Farrugia *et***", Appell Inferjuri, 13 ta' Gunju 1953; "**Rosina Buhagiar *et* -vs- Angiolina Dalmas**", Appell Inferjuri, 22 ta' Ottubru, 1960; Ta' min isemmi wkoll illi l-espressjoni "membru tal-familja" tal-kerrej ma tirrikjedix li l-konsangwinita` hi bilfors u dejjem pre-rekwizit tal-"*membership*" ta' l-istess familja. L-interpretazzjoni twessghet biex tinkludi bhala membri tal-familja tal-kerrej anke persuni li jkunu trabbew mill-kerrej. Ara b'ezemplari "**Vincent Zammit -vs- Vincent Kerr**", Appell Inferjuri, 11 ta' Marzu 1966 u "**Joseph Caruana - vs- Salvatore Pulis**", Appell Inferjuri, 3 ta' Dicembru 1975;

Issa, minn dan jipprexxindi illi la darba tezisti r-rikjesta konsangwinita' u l-abitazzjoni mal-kerrej precedenti l-mewt tieghu, l-intimata ghandha titqies bhala l-kerrejja tal-fond fit-termini tal-Kapitolu 69. Tajjeb izda illi jkun ukoll citat is-segwenti monitu

maghmul fl-istess sentenza: *"Gie pero` kawtelat fir-rigward ta' dan it-tieni element illi biex membru tal-familja jista' jitlob b'success il-protezzjoni tal-Kapitolu 69, ir-residenza tieghu mal-kerrej ma tridx tkun kazwali jew saltwarja, jew ghas-semplici kumdita` ahjar, jew ta' semplici pjacir, jew ispirata minn dik il-htiega ta' kambjament ta' ambjent li anke taghmel gid ghas-sahha u ghall-mohh imma trid tkun ir-residenza ordinarja tal-bniedem, anke jekk ghal bzonn mhux l-unika residenza tieghu, imma dejjem haga mposta minn necessita`. Ara "***Dr. John Agius M.D. -vs- Marlene Copperstone et***", Qorti Civili, Prim' Awla, 25 ta' Mejju 1966 per Imhallef Maurice Caruana Curran;* Minghajr dan il-monitu d-definizzjoni wiesgha moghtija mill-Qrati ghal-kliem "membru tal-familja" tista' facilment tkun abbuzata. Il-Bord ghalhekk jehtieg li jkun konvint illi kien hemm dik in-necessita' minn naha tal-inkwilin li tirrisjedi mieghu it-tifla ta' tifla ta' ohtu u xi htiega kellha din biex tghix mal-kerrej. L-fatti in ispeci juru illi l-intimata ma kellha l-ebda htiega titlaq mid-dar ta' ommha fejn kienet toqghod komodament. Hija telqet appena ghalqet it-tmintax-il sena bl-iskuza li tghin lil hu omm missierha meta allura kienet impenjata fl-istudji taghha l-universita' u fit-tmexxija tal-hanut, fl-istruzzjoni tal-pjanu lil terzi, f'impjieg ma' kumpanija u dan meta l-istess kerrej kien f'sahhtu, ghadu mobbli, johrog u jsajjar. Wara l-mewt tal-inkwilin, ma kien hemm ebda xkiel li tirritorna tabita gewwa r-residenza ta' ommha kif kienet taghmel fil-passat.

Minn dak kollu migjub a konjizzjoni tal-Bord, jidher illi l-intimata Denise Galea kienet in mala fede meta marret tirrisjedi mal-inkwilin originarju u ghalhekk ma tissodisfax ir-rekwizit tan-necessita kif imfissra fil-gurisprudenza appena citata;

Issa, kwantu ghall-intimata Michelina Galea, omm l-intimata Denise Galea, kien minnha dikjarat fir-risposta taghha illi ma kienet qed tivvanta l-ebda jedd fuq il-fond in kwistjoni. Minkejja dan, bint Michelina Galea xehdet bil-gurament illi ommha kienet tiftah il-hanut meta kienet tkun l-universita' u li l-permessi tal-hanut dawrithom fuqha meta miet l-inkwilin. F'dikjarazzjoni guramentata ohra, Denise Galea qalet li bdiet tmexxi l-hanut wara l-mewt tal-inkwilin "Nixtieq nippreciza ghalhekk illi qabel ma miet iz-ziju Guzeppi, il-hanut ma kontx immexxih jien" (affidavit a fol 92). Minn

dan isegwi illi r-rikorrenti ma kellu l-ebda tort jikkonkludi illi Michelina Galea kellha t-tmexxija tal-hanut f'idejha ghaliex hi kienet tkun hemmhekk. Dak li qalu l-intimati m'ghandux mis-sewwa u huwa intiz biss sabiex l-intimata Denise Galea tivvantaggja ruhha mill-protezzjoni gia wiesgha moghtija lill-kerrej u s-successuri tieghu.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u ghal fini ta' zgomberu qed jipprefigi zmien sittin (60) jum mil-lum. L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimati.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------