MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR. DENNIS MONTEBELLO

Seduta ta' l-24 ta' Jannar, 2003

Avviz Numru. 795/1994/1

Avviz Nru:- 795/94DM

Anton u Maria ahwa Meilaq

vs

Giuseppi u Evangelista konjugi Zammit

Il-Qorti,

Rat l-avviz tal-atturi ghall-kundanna tal-konvenuti sabiex jizgumbraw fi zmien qasir u perentorju mill-ghalqa mlaqqma "Tal-Marmizi" tal-kejl ta' hames (5) tomniet circa u r-razzett numru erbatax (14), Triq Kavallerizza, Marsaxlokk li jinsab fl-istess ghalqa, fuq liema ghalqa u razzett m'ghandhom l-ebda titolu validu fil-ligi.

Ghall-finijiet ta’ kompetenza jigi dikjarat illi l-valur lokatizju tal-fuq imsemmija proprjeta’ ma’ teccedix il-mitejn u hamsin Lira Maltija (Lm250).

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta’ l-ittra interpellatorja tal-4 ta’ Marzu 1993, kontra l-konvenuti in solidum, li minn issa huma ingunti ghas-subizzjoni, u b’riserva ta’ kwalunkwe azzjoni ohra spettanti lill-atturi skond il-ligi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Guzeppi u Evangelista konjugi Zammit fejn eccepew illi:

1 Fl-ewwel lok, l-atturi ghandhom jippruvaw li huma l-propjetarji unici tal-fondi msemmija fl-avviz;
2 Fit-tieni lok, din l-Onorabbli Qorti hi nkompetenti *rationae materiae* billi l-eccipjenti jiddetjenu l-imsemmija fondi b’titolu ta’ kera, kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;
3 L-eccipjenti Evangelista Zammit u zewgha l-eccipjent l-iehor Giuseppi Zammit irrisjedew kontinwament ma’ Rita Tabone, oht l-eccipjenti Evangelista Zammit, sa minn meta zzewgu f’Lulju 1971. L-eccipjenti Evangelista Zammit hi wahda mill-werrieta legali ta’ Rita Tabone u kienet tirrisjedi maghha u z-zewg eccipjenti kienu jahdmu r-raba ta’ ma’ l-istess razzett flimkien mal-imsemmija Rita Tabone, minn dejjem u sa ma din giet nieqsa. Ghalhekk hemm applikabbli fir-rigward il-provvedimenti tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta’ Malta, fir-rigward ta’ din il-pendenza;
4 Bla pregudizju ghas-suespost, l-eccipjenti Evangelista Zammit ilha toqghod fir-razzett de quo <u>bhala r-residenza ordinarja taghha</u> sa mill-bidu tal-kirja, cioe l-1965, u l-istess razzett ghadu l-unika residenza taghha sa llum. Ghalhekk il-kirja hija protetta anke f’dan is-sens.
5 Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat il-verbal tal-20 ta’ Gunju 1995 u 24 t’April 1996 fejn il-konvenuti eccipew ulterjorment illi l-atturi mhumiex il-legittimi kontradditturi tal-eccipjenti billi ma kellhomx dritt jipproponu din il-kawza, u li l-gudizzju mhux integru u li n-nudi proiprjetarji wahedhom ma jistghux jagixxu.

Rat in-nota tar-riferenzi tar-rikorrenti pprezentata fl-24 ta' Mejju 1996.

Rat is-sentenza taghha tal-15 ta' Novembru 1996 fejn irrespingiet l-eccezzjoni ulterjuri sollevata mill-konvenuti.

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-atturi pprezentata fis-27 ta' Lulju 2001.

Rat in-nota tas-sottomissjonijiet tal-konvenuti pprezentata fil-31 t'Awissu 2001.

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet responsiva tal-atturi pprezentata fit-22 t' Ottubru 2001.

Semghet ix-xhieda prodotti;

Rat id-dokumenti esebiti;

Rat l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidrat:-

Ghal dak li jirrigwarda l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenuti li tirrigwarda nuqqas ta' titolu da parti tal-atturi li jintitolahom jippromuovu din il-kawza, jirrizulta, kemm mill-ircevuti pprezentati mill-konvenuti stess kif ukoll mid-dokumenti esibiti mill-atturi u d-deposizzjoni ta' Anton Meilaq, illi effettivament l-art in kwistjoni, kompriz ir-razzett, kienet tappartjeni lill-ahwa Meilaq fosthom missier l-atturi, Philip Meilaq, u li dan Nerik Meilaq kien effettivament il-persuna li rrikonnoxxa bhala inkwilina lil Rita Tabone fil-vesti ta' sid.

Mid-dokumenti l-ohra pprezentat mill-attur Anton Meilaq jirrizulta definittivament illi l-atturi huma l-eredi ta missierhom, werriet ta hutu, u ghalhekk waslu ghal prova konklussiva illi huma s-sidien tar-raba u r-razzett in kwistjoni soggetti ghal uzufrutt favur ommhom Angolina Meilaq.

Ghal dak li jirrigwarda l-eccezzjonijiet l-ohra sollevati mill-konvenuti jispetta lilhom illi jipprovaw almenu *prima facie* illi dwar ir-raba u razzett in kwistjoni kien jezisti kuntratt ta' lokazzjoni validu u li din lokazzjoni b'xi mod ghaddiet ghand il-konvenuti inforza tal-ligijiet specjali tal-kera.

Il-konvenuti iccitaw il-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta bhala il-ligi illi tipprovdi ghar-rikonnoxximent taghhom bhala inkwilini tar-razzett u raba in kwistjoni.

Billi gie ppruvat konkluzzivament illi kienet tezisti lokazzjoni valida dwar ir-raba u r-razzett in kwistjoni li kienet korrenti favur Carmelo Tabone u wara l-mewt tieghu ghaddiet ghand marthu l-armla, Rita Tabone, u billi jirrizulta wkoll illi l-konvenuti kienu jirrisjedu u anke jahdmu r-raba in kwistjoni flimkien mal-konjugi Tabone u fl-ahhar anke ma Rita Tabone, l-ezami ta' din l-Qorti huwa limitat biex tara jekk dawn il-fatti jistabilixxux xi dritt favur il-konvenuti Zammit billi jinkludihom fid-definizzjoni ta' kerrej kif moghti mill-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta li jirrigwarda l-kontroll u tigdid tal-kiri ta' raba kif jippretendu l-konvenuti fl-eccezzjonijiet taghhom.

Tajjeb li jinghad ukoll illi mad-Dipartiment tal-Agrikoltura ir-raba in kwistjoni kien irregistrat f'isem Carmelo Tabone, l-inkwilin, sas-16 ta' Frar 1979 insegwitu r-registrazzjoni daret f'isem Rita Tabone, u fit-22 ta' Lulju 1979 l-istess raba gie registrat f'isem il-konvenut Giuseppi Zammit u l-indirizz tar-residenza tieghu nghata fir-razzett li jinsab f'dan ir-raba.

Inoltre jirrizulta stabbilit illi sa minn qabel il-mewt ta' l-inkwilina Rita Tabone, il-konvenuti konjugi Zammit kienu jahdmu r-raba in kwistjoni ma l-istess inkwilina kif ukoll kienu jabitaw fir-razzett li hemm f'dan ir-raba flimkien mal-istess inkwilina Tabone. Dan baqa l-istat ta fatt sal-mewt tal-istess Rita Tabone..

Mal-mewt ta' Rita Tabone il-konvenuta Evangelista Zammit flimkien ma zewgha baqghu jirrisjedu fir-razzett u jahdmu u ppretendeew li ghandhom jigi rikonoxxuti bhala

s-successuri ta Rita Tabone fil-kirja tar-raba u razzett in kwistjoni tant illi l-konvenut Giuseppi Zammit irregistra r-raba f'ismhu mad-Dipartiment tal-Agrikoltura fejn anke indika ir-razzett bhala r-residenza ordinarja tieghu.

Insegwitu b'digriet tas-Sekond'Awla tal-Qorti Civili tat-12 ta' Frar tas-sena 2001 il-wirt ta' Rita Tabone gie ddikjarat miftugh favur il-konvenuta Evangelista Zammit bhala wahda mill-ko eredi ta' l-istess Rita Tabone.

Billi l-konvenuti bit-tielet eccezzjoni taghhom jistrieghu fuq il-provvedimenti tal-Kapitolu 199 biex isosstnu l-allegazzjoni taghhom li huma jikkwalifikaw bhala successuri fil-kirja, u billi l-kirja tar-raba u razzett hija kirja wahda u unika, il-konkluzzjoni legali hija li l-konvenuti jippretendu li din il-lokazzjoni kienet wahda ta ***fond rustiku jew rurali*** u li kienu stabbilew ir-residenza taghhom fir-razzett kompriz ma r-raba u b'hekk eskludew l-applikazzjoni ta xi ligi ohra applikabbli ghall-bini urban.

F'din l-asserzjoni il-Qorti ssib li l-konvenuti huma gustifikati. Infatti il-lokazzjoni li kienet originarjament miftehma mal-kerrej originali George Cassar, u li nsegwitu ghaddiet ghand il-konjugi Tabone, ma kienetx lokazzjoni ta' xi fond urban intiz ghar-residenza, imma kienet lokazzjoni ta' fondi rurali konsistenti f'raba intiz ghal skopijiet agrikoli li bhala accessorju tieghu kien hemm ir-razzett in kwistjoni illi gie anke adipit ghar-residenza ta min kien jahdem ir-raba, bl-iskop principali tal-lokazzjoni jkun ix-xoghol fir-raba in kwistjoni.

Infatti fil-kuntratt originali tal-lokazzjoni tal-20 ta' Frar 1949 ir-razzett illi jezisti fir-raba in kwistjoni kien gie nkluz bhala wiehed mill-fatturi utili ghad-deskrizzjoni kompleta tal-fond li kien qed jigi mikri u l-korrispettiv gie indikat bil-kelma 'qbiela' li solitament tirreferri ghal kera li tithallas dwar kiri ta fondi rustici u l-iskadenzi ta' din il-qbiela gew iffisati ghal jum ta' Santa Maria kif solitu jsir f'kaz ta' lokazzjoni ta' fondi rustici.

Inoltre l-kumpless tal-provi u r-registrazzjonijiet li saru mid-Dipartiment tal-Agrikoltura huma ndikativi illi li skop

principali tal-lokazzjoni li kienet korrenti favur Carmelo u Rita konjugi Tabone (*u li taghha il-konvenuti jippretndu li huma successuri)* kienet lokazzjoni ta' fondi rustici bi kmamar rurali fiha illi servew ghal-abitazzjoni tal-gabillot u l-familja tieghu.

Ghandhu ukoll jigi rilevat illi l-fatt li razzett kompriz fir-raba mikri u li jkun qed jintuza ghar-residenza tal-gabillott mhux fattur wahdu li jeskludi l-applikabilita' tal-Kapitolu 199 dwar it-Tigdid ta'Kiri ta' Raba.

Infatti l-istess Kapitolu 199 jipprospetta kazijiet fejn ir-raba mikri jkun jinkludi razzett li jkun uzat mill-kerrej bhala l-uniku post ta' residenza tieghu u tal-familja tieghu. It-tieni proviso tal-Artikolu 4 (2) ta' l-Att jipprovdi hekk:

Izda wkoll, **meta r-raba' jinkludi razzett li jkun uzat mill-kerrej bhala l-uniku post ta' residenza tieghu u tal-familja tieghu**, ic-cirkostanza msemmija taht il-paragrafu (*b*) ta' dan is-subartikolu ma tkunx raguni bizzejjed biex jigi milqugh ir-rikors ta' sid il-kera jekk il-kerrej ma jithallix izomm dak ir-razzett bil-kera u taht il-kondizzjonijiet li jigu stabbiliti mill-Bord jew jekk ma jkunx provdut minn sid il-kera dar ohra fejn joqghod, ragonevolment tajba ghall-mezzi tieghu u ghall-mezzi tal-familja tieghu u ghall-bzonnijiet taghhom dwar il-kobor.

Huwa infatti b'riferenza diretta ghal dan il-proviso li l-konvenuti fir-raba paragrafu tan-nota ta' l-eccezzjonijiet taghhom ddikjaraw hekk:
Bla pregudizju ghas-suespost, l-eccipjenti Evangelista Zammit ilha toqghod fir-razzett de quo bhala r-residenza ordinarja taghha sa mill-bidu tal-kirja, cioe l-1965, u l-istess razzett ghadu **l-unika residenza taghha** sa llum. Ghalhekk il-kirja hija protetta anke f'dan is-sens.

Ghaldaqstant biex jigi determinat jekk il-konvenuti waslux ghal prova illi ghandhom xi titolu ta' lokazzjoni trid issir riferenza eskluziva ghal provvedimenti tal-imsemmi Kapitolu 199 li f'dan ir-rigward jipprovdi hekk:

"Kerrej" *tinkludi kull membru tal-familja li jkun cessjonarju tal-kirja u, wara l-mewt tal-kerrej, meta ma jkun hemm ebda membru bhal dak, tinkludi f'ordni ta' preferenza kull membru tal-familja li jkun legatarju tal-kirja jew li, matul l-ahhar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej, kien jghix mal-kerrej jew kien jahdem ir-raba mieghu jew ghalih jew ikun il-werriet tal-kerrej: tinkludi wkoll relattivament ghal sullokatur sub-konduttur, liema kelma ghandha titqies f'dik ir-relazzjoni bhala li jkollha l-istess tifsir bhal kerrej fl-estensjoni shiha tieghu; "*

L-istess Kapitolu 199 ikompli jipprovdi illi:

"membru tal-familja" *tfisser axxendent lineari, dixxendent lineari, armla jew armel, ragel tat-tifla, u l-armla tat-tifel sakemm ma tergax tizzewweg, tal-kerrej* "

Ma saret ebda allegazzjoni mill-konvenuti illi huma f'xi zmien kienu cessjonarji tal-kirja korrenti favur Carmelo u Rita Tabone. Isosstnu biss illi mal-mewt ta' Rita Tabone huma kellhom jigu rikonnoxxuti bhala s-successuri fil-lokazzjoni korrenti.

Ghalhekk jrid jigi ezaminat biss jekk il-konvenuti ossia l-konvenuta Evangelista Zammit bhala ko-eredi ta u oht ta' l-mejta Rita Tabone tikkwalifikax bhala 'membru tal-familja' skond id-definizzjoni moghtija mill-Kapitolu 199.

Evidentement id-definizzjoni moghtija mill-Kapitolu 199 li tinkludi biss dixxendent lineari tal-kerrej, teskludi l-ahwa u ghalhekk il-konvenuti ma jistghux jikkwalifikaw bhala kerrejja tar-raba w ir-razzett in kwistjoni a tenur tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghalkemm kif digia' ntqal il-konvenuti fl-eccezzjonijiet taghhom strahu eskluzzivament fuq il-provvedimenti tal-Kapitolu 199 dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba fin-nota t'osservazzjonijiet taghhom abandunaw kull riferenza ghal din il-ligi u invokaw issa l-provvediment tal-Kapitolu 69 li jirregola it-Tigdid tal-Kiri ta' Bini.

F’din il-kontromarcja il-konvenuti jippruvaw issostnu illi l-kirja originali ma kienetx wahda li tikkoncerna fond rurali jew rustiku izda kienet wahda li tikkoncerna principalment ir-razzett bhala post ta’ residenza bir-raba accessorju tal-istess residenza.

Kif digia’ gie ritenut iktar il-fuq, ic-cirkostanzi kollha tal-kaz senjatament il-kuntratt ta’ lokazzjoni originali favur George Cassar, jindikaw illi l-kirja kienet principalment ta’ raba bir-razzett bhala accessorju, anke minhabba l-fatt illi l-unika kundizzjoni illi l-partijiet kienu hassew li kellha tigi miktuba fil-kuntratt oltre hlas tal-kera u l-iskadenza, kienet it-tiswija tal-hitan anke tal-bitha tal-kmamar rurali u ma saret ebda kundizzjoni li timplika xi kirja ta bini destinat ghar-residenza.

Inoltre jirrizulta illi Carmelo Tabone kien gie rikonnoxxut bhala inkwilin minflokk il-kerrej ta’ George Cassar minghajr ebda kundizzjonijiet ulterjuri. Izda l-konvenuti isosstnu illi ma dan ir-rikonnoxximent inbidlet in-natura ta’ lokazzjoni peress illi fl-ircevuti l-kelma ‘farmhouse ‘ issa tnizzlet qabel il-kelma ‘field’, u insegwitu r-razzett inghata numru fit-Triq il-Kavallerizza u dan gie anke indikat fl-ircevuti.

Anke b’din l-allegazzjoni il-konvenuti qedghin jergghu jaffirmaw li l-lokazzjoni origibali kienet wahda ta ‘raba’ u mhux ta ‘bini’ u, ghalkemm dawn ic-cirkostanzi ghandhom ir-rilevanza taghhom, l-iskop principali ta’ lokazzjoni ghandhu jigi ricerkat principalment mill-kundizzjonijiet patwiti fil-lokazzjoni originali, u l-prova tispetta lill-konvenuti biex jistabilixxu illi dawk ic-cirkostanzi ghandhom jitqiesu bhala ammontanti ghal xi prova konklussiva ta xi ftehim ta’ l-inkwilini mas-sidien dwar bdil fid-destinazzjoni.

Il-Qorti pero’ma ssibx illi l-fatti sollevati mill-konvenuti, jistghu jimplikaw xi ftehim ulterjuri li gie patwitt bejn il-kontraenti biex jibdlu l-iskop principali fil-lokazzjoni minn wiehed rustiku ghal wiehed urban u ma tara xejn straordinarju illi, meta bil-moghdija taz-zmien l-ambjent madwar ir-razzett jitbiddel tant li t-triq tinghata isem u l-

bieb principali jinghata numru, dan jissemma fil-ktieb tal-ircevuti.. Dawn l-inserzjonijiet godda ghandhom jitqies biss bhala tentativ ta' indikazzjoni u deskrizzjoni iktar preciza tal-proprjeta' li tinsab soggetta ghal- lokazzjoni li fuqha qed tithallas il-qbiela.

Inoltre ghandhu jigi rilevat ukoll illi r-registrazzjonijiet fid-Dipartiment tal-Agrikoltura jirreferu esklussivament ghar-raba in kwistjoni u jindikaw ir-residenza tal-gabillot /bidwi fir-razzett kompriz mar-raba li huwa l-uniku li huwa jahdem.

Infatti l-istess Giuseppi Zammit l-ahhar gabillot irregistrat, ma jahdimx raba iehor oltre dak in kwistjoni u kompriz fil-lokazzjoni u dan jirrizulta wkoll kemm mid-deposizzjoni ta' Evangelista Zammit, kemm mill-eccezzjonijiet tal-konvenuti, illi r-raba li huma jahdmu huwa limitat ghar-raba li jiccirkonda r-razzett u li huwa kompriz fil-lokazzjoni.

Ghal dawn il-motivi issib illi l-konvenuta ma tikkwalifikax bhala 'kerrej' a termini tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta Malta u konsegwentement il-konvenuti ma ghandhom ebda titolu validu ghar-raba u r-razzett in kwistjoni u konsegwentement tichad l-eccezzjonijiet taghhom u tilqa t-talbiet attrici u ghar-ragunijiet moghtija fl-avviz tikkundanna lill-konvenuti sabiex jizgumbraw mir-raba mlaqqma "Tal-Marnizi" tal-kejl ta' circa hames (5) tomniet u r-razzett numru 14 (erbatax), Triq il-Kavallerizza , Marsaxlokk u ghal fini tal-izgumbrament qed tipprefiggi t-terminu ta' tlett (3) xhur mill-lum.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti

……………………………..

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