MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS**

Seduta tat-23 ta' Jannar, 2004

Appell Civili Numru. 795/1994/1

Anton u Maria ahwa Meilaq

vs

Giuseppi u Evangelista konjugi Zammit

Il-Qorti,

Fil-15 ta’ Novembru 1996 il-Qorti tal-Magistrati (Malta) irrespingiet l-eccezzjoni ulterjuri sollevata mill-konvenuti li kienet tghid li l-gudizzju ma kienx integru u n-nudi proprjetarji wehidhom ma setghux jagixxu. Dan permezz tas-segwenti sentenza:-

“Il-Qorti,

Rat l-avviz fejn l-attur talab li din il-Qorti tordna l-izgumbrament tal-konvenuti fi zmien qasir u perentorju mill-ghalqa mlaqqma “Tal-Marmizi” tal-kejl ta’ hames (5)

tomniet cirka 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-ispejjes, 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 fejn eccepew

Fl-ewwel lok, l-atturi ghandhom jippruvaw li huma l-propjetarji unici tal-fondi msemmija fl-avviz.

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.

Illi 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.

Illi, bla pregudizzju 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.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Semghet il-provi li gew prodotti.

Rat il-verbal tas-seduta tal-24 ta’ April 1996 fejn il-konvenuti eccipew ulterjorment illi, stante c-cahda tal-Qorti ghat-talba tal-uzufruttwarja biex tintervjeni fil-kawza, dan il-gudizzju mhux integru u n-nudi proprjetarji ma jistghux jagixxu.

Semghet it-trattazzjoni ta’ din l-eccezzjoni.

Rat l-istess verbal tal-24 ta’ April 1996 fejn il-kawza giet differita ghas-sentenza fuq din l-eccezzjoni.

Rat in-noti ta’ riferenzi tal-kontendenti;

Rat l-atti kollha tal-kawza; u

Ikkunsidrat illi:-

Mill-atti tal-kawza, senjatament mir-rikors ta’ Angiolina Mejlaq u r-risposta tal-konvenuti ghalih, jirrizulta inkontestat illi l-atturi huma n-nudi proprjetarji tal-ghalqa u razzett in kwistjoni li huma soggetti ghall-usufrutt favur ommhom, l-imsemmija Angiolina Mejlaq.

Billi l-kawza giet istitwita biss minn-nudi proprjetarji waqt li l-uzufruttwarja ma gietx imdahhla bhala parti fil-kawza u lanqas ma giet ammessa li tintervjeni, stante l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti, irid jigi deciz jekk lin-nudi proprjetarji tispettax l-azzjoni odjerna, dik ghall-izgumbrament ta’ min ikun fil-pussess tal-fond suggett ghall-uzufrutt, minghajr l-adezjoni jew intervent tal-usufruttwarja.

Evidentement l-atturi, kieku kienu sidien assoluti, kif awtorizzati mill-Artikolu 322 (1) tal-Kap 16, kien ikollhom kull dritt li jitolbu lura minghand kull possessur il-proprjeta` taghhom. Izda, stante l-usufrutt u stante d-drittijiet tal-usufruttwarju, huma prekluzi mill-ezercizzju ta’ dak id-dritt kull meta dan jimplika xi restrizzjoni tal-godiment tal-usufruttwarju li jkun ezercitat skond il-ligi.

Ghalhekk is-sidien ta’ fond suggett ghall-usufrutt huma definitivament prekluzi milli jfixklu pussessur fil-pussess tal-fond taghhom meta l-pussess ikun derivanti minn titolu legalment koncess mill-usufruttwarju, u dan huwa stabbilit mill-Artikolu 346 tal-Kap. 16.

Izda fil-kaz odjern, is-sidien qeghdin jippremettu illi l-pussess minn terzi, li huma jridu jimpedixxu, huwa pussess minghajr ebda titolu validu fil-ligi li jimplika bil-fors li huwa pussess li ma jidderivax minn xi att legali tal-usufruttwarju.

Evidentement tispetta lill-usufruttwarju, indipendentement mill-proprjetarji, kull azzjoni intiza biex tnehhi kull ostakoli maghmul minn terzi ghal godiment tieghu. Minn dan il-principju irid isegwi ukoll li anke s-sid, indipendentement mill-uzufruttwarju, jista’ jezercita kull azzjoni intiza biex tipprotegi l-proprjeta` tieghu.

Ghalhekk irid jigi determinat jekk l-uzu tal-proprjeta` soggett ghall-usufrutt minghajr ebda titolu, li ghalhekk jeskludi l-awtorizazzjoni tal-usufruttwarju, jikkostitwixxi jew le xi minacca ghad-drittijiet tal-proprjetarju.

Evidentement dan l-uzu ossia pussess bla titolu, li jista’ almenu jifforma il-bazi ta’ preskrizzjoni akkwisitiva, jipprezenta perikolu reali ghad-drittijiet tas-sid li ghalhekk ikun intitolat li jagixxi wahdu biex jissalvagwarda d-drittijiet tieghu.

Infatti l-Artikolu 374 tal-Kap. 12 jipprovdi li:

“L-uzufruttwarju ghandhu, taht piena tal-hlas tad-danni, jgharraf lis-sid, minghajr dewmien, b’kull att li bih haddiehor juzurpa jew jaghmel hsara lid-drittijiet tas-sid.”

Din id-disposizzjoni tal-ligi ma hiex intiza sabiex is-sid ikun jista’ biss jiehu konjizzjoni tal-hsara li tkun tista’ ssirlu, imma logikament hija intiza sabiex tpoggi lis-sid fil-posizzjoni li jkun jista’ jagixxi biex jipprotegi l-interessi tieghu, indipendentement minn kull azzjoni li jista’ jiehu l-uzufruttwarju.

Ir-Ricci huwa tal-istess opinjoni:-

"… (L'usufruttuario) non deve permettere che gli altri eserciti sul fondo concesso in usufrutto diritti che non gli appartengono; ond'e' che se abbia tollerato gli atti compiuti da estranei sul fondo, in guisa che questi possano far valere un diritto di prescrizione, risponde alle conseguenza della sua negligenza, non avendo agito da diligente padre di famiglia.

… … Se durante l-usufrutto un terzo commetta qualche usurpazione sul fondi, od altrimenti offenda le ragioni del propietario, l-usufruttuario e' tenuto a fargli denunzia." [1]

"… … Propietario u usufruttuario di fronte ai terzi appariscono come persone alle quali competono diritti aventi oggetti distinti. Di qui la conseguenza che ognuno ha diritto di esercitare per se' tutte le azioni che gli competono relativamente all'oggetto del suo diritto.

… … Dallo stesso principio ne viene che il nudo propietario puo' durante l-usufrutto esperire l'azione di rivendicazione della cosa sulla quale l'usufrutto trovarsi costituito, <u>come gli appartiene il diritto li esperire quella qualunque altra azione diretta alla tutela della sua proprieta</u>". [2]

Inoltre tajjeb li jigi rilevat ukoll illi l-azzjoni tas-sidien kontra pussessuri allegatament bla titoli ma tista' qatt tippregudika la d-drittijiet tal-usufruttwarju u lanqas dawk tal-pussessuri, billi l-usufruttwarju f'kull zmien jista' jikkoncedi titolu lill-pussessuri, u jekk fil-fatt il-pussessuri ikollhom xi titolu li ma jkunx ta pregudizzju ghad-drittijiet ta' proprejta` li ghandu s-sid, l-azzjoni tas-sid ma tirnexxix.

Ghaldaqstant tiddikjara li l-atturi s-sidien jistghu jipproponu u jkomplu bl-azzjoni odjerna minghajr l-intervent tal-usufruttwarja u tirrespingi l-eccezzjoni ulterjuri sollevata mill-konvenuti fis-seduta tal-24 ta' April 1996.

[1] 2.F.Ricci "Diritto Civile" 10.7.Vol II para. 217
[2] F.Ricci "Diritto Civile" 10.7. Vol II para. 234 bis

Bl-ispejjez riservati ghal gudizzju finali."

Fl-24 ta' Jannar 2003 l-istess Qorti, mbaghad, iddecidiet il-meritu b'dan il-mod:-

"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 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.

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 proprjetarji 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 rrikonoxxa 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 ppretendew li ghandhom jigu 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 isostnu 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 jippretendu 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.”

Il-konvenuti appellaw minn dawn iz-zewg sentenzi b’dawn l-aggravji:

1. Fil-konfront tas-sentenza tal-15 ta’ Novembru 1996 huma obbjettaw illi gjaladarba l-fond kien soggett ghall-uzufrutt dawn mhux biss messhom kienu parti fil-kawza izda addirittura l-kawza ntentata, konducenti ghall-izgumbrament, kienet tispetta unikament u esklussivament lill-uzufruttwarja;
2. Fir-rigward tal-gudizzju finali tal-24 ta’ Jannar 2003 jillanjaw illi l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament hazin tal-fatti u waslet ghal konkluzjoni skorretta, partikolarment fir-rigward tad-destinazzjoni principali tal-kirja li kienet saret lil Carmelo Tabone.

Kwantu ghall-ewwel aggravju ta’ indoli procedurali huwa evidenti mix-xorta ta’ azzjoni proposta illi bejn il-konvenuti u l-uzufruttwarja ma jezisti l-ebda rapport kontrattwali ta’ lokazzjoni u konduzzjoni. Il-premessa tal-azzjoni hi bazata unikament fuq il-presuppost illi l-konvenuti qeghdin jiddetjenu l-fond bla titolu. Okkupazzjoni li l-atturi jqisuha uzurpazzjoni u ghalhekk iridu jwaqqfu l-kontinwazzjoni taghha bir-rivendika tal-fond. Dan fuq l-assunt illi din l-istess okkupazzjoni ma hijiex guridikament tenibbli. L-azzjoni odjerna allura ma tmurx aktar ‘l hemm minn dan.

Dan premess ma jfisserx illi l-uzufruttwarja kienet prekluza milli tintenta azzjoni bhal din. Huwa minnu li l-Artikolu 374 tal-Kodici Civili jipprovdi li l-uzufruttwarju ghandu, taht piena ta’ hlas ta’ danni, jgharraf lis-sid minghajr dewmien b’kull att li bih haddiehor juzurpa jew jaghmel hsara lill-jeddijiet tas-sid. Korrettement intiz, pero`, dan id-dispost

ma kienx jillimita b'xi mod il-jedd ta' azzjoni li seta' jkollu l-uzufruttwarju fil-konfront ta' att bhal dan u lanqas li necessarjament jillimita tali jedd tas-sid ad eskluzjoni tal-uzufruttwarju. Din id-disposizzjoni hi intiza unikament biex tissalvagwardja l-interessi tas-sid billi tassigura li jingiebu a konjizzjoni tieghu mill-uzufruttwarju dawk l-attijiet ta' terzi li b'xi mod setghu jippregudikaw il-proprjeta` tieghu soggetta ghall-uzufrutt ta' haddiehor. Ara a propozitu f'dan is-sens decizjoni fl-ismijiet "**Inez Vella –vs- Anthony Ferris**", Appell, 6 ta' Ottubru 1999.

Stabbilit bhala punt ta' dritt illi l-uzufruttwarja kellha dritt tippromwovi l-azzjoni 'de quo agitur', l-appellanti ma jistghux jippretendu illi ghax l-azzjoni tressqet mis-sidien nudi proprjetarji allura din ma kienetx hekk konsentita lilhom. Huwa innegabbli illi l-atturi appellati ghandhom huma wkoll interess guridiku proprju u attwali fil-meritu tal-kawza. Anke, kif gja manifest, mhux eskluz li l-uzufruttwarja seta' hi wkoll kellha tali interess, u setghet ukoll talvolta tkun parti f'din l-azzjoni – fatt dan li stranament l-istess appellanti ikkontestawlha (ara risposta taghhom a fol 15 ghar-rikors intavolat mill-uzufruttwarja (fol 12) biex tigi ammess tintervjeni in statu et terminis) – l-presenza taghha ma kienetx assolutament mehtiega.

Gja fil-kaz fejn jirrizultaw diversi komproprjetarji u l-azzjoni issir biss minn wiehed minnhom kien gie rilevat illi "al comproprietario e` lecito di domandare lo sgombramento del conduttore <u>che non ha titolo per occupare il fondo locato</u>, e cio` anche senza il consenso degli altri consorti". (**Vol XXI pII p433**).

Huwa desumibbli minn dan premess illi s-sidien setghu jagixxu anke indipendentement mill-uzufruttwarja, kif hekk ben tajjeb gie sostenut mill-ewwel Qorti, u li dippju lanqas ma kienet mehtiega tassattivament il-presenza taghha ghall-iskop tal-integrita` tal-gudizzju. Fil-fattispecie l-aggravju relattiv ma huwiex sostenibbli.

Ghall-ahjar analizi tal-aggravju fil-meritu tajjeb li qabel xejn jigu ribaditi l-principji tad-dritt, rakkolti mill-

gurisprudenza in meritu ghan-natura u destinazzjoni tal-fond lokat.

Jinsab pacifikament akkolt illi biex tigi determinata n-natura, urbana jew rustika ta’ fond, kontrapposti f’diversi disposizzjonijiet tal-ordinament Civili taghna (**Kollezz Vol XXVI pII p23**), ghandu jigi mehud in konsiderazzjoni l-iskop principali tal-kuntratt (**Vol XXXI pI p70**), ossija l-oggett principali tal-kirja, (“**Carmelo Bugeja –vs- Giovanni Pace**”, Appell Civili, 28 ta’ Frar 1969, “**Carmelo Sammut et –vs- Joseph Cassar**”, Appell Civili, 22 ta’ Novembru 1971), b’mod li jekk dan l-oggett principali jirrifletti l-koltivazzjoni tar-raba huwa fond rustiku, u jekk jirrifletti l-abitazzjoni huwa fond urban (**Vol XLIX pII p1040**).

Issa mill-fatti rikapitulati f’din il-kawza nsibu li bi skrittura tal-20 ta’ Frar 1949 (kopja esebita a fol 69) s-sidien ahwa Meilak ikkoncedew bi qbiela lil certu George Cassar l-ghalqa bir-razzett fil-limiti ta’ Marsaxlokk. Fl-ahhar tas-snin sittin din il-qbiela, konsenzjanti s-sidien, ghaddiet lil Karmenu Tabone, r-ragel ta’ oht il-konvenuta Evangelista Zammit (ara Affidavit tal-attur Anton Meilak a fol 60).

Jinghad ukoll illi l-parti tal-ghalqa kienet ta’ entita` ta’ hamest itmiem, siegh u kejla (ara xhieda ta’ Alfred Farrugia, ufficjal tal-Agrikoltura, a fol 83) u li l-qbiela taghha kienet tithallas kull nhar Santa Marija ossija fil-15 ta’ Awissu.

Rijassunti dawn il-fatti, l-appellanti jikkontendu illi kienet x’kienet in-natura tal-kirja lil George Cassar, dik koncessa lil Karmenu Tabone kienet kirja kompletament gdida u l-Qorti zbaljat meta fasslet il-hsieb u l-konkluzjoni taghha fuq il-lokazzjoni maghmula lill-inkwilin precedenti George Cassar.

Bir-rispett kollu din il-Qorti ma taqbel xejn ma’ din il-veduta, Anke kieku kellu jigi accettat, gratia argomenti, illi z-zewg kirjiet kienu kontraddistinti minn xulxin, huwa mbaghad sinifikattiv hafna dak mistqarr mill-appellanti fid-deposizzjoni taghhom.

Proprju fil-bidunett tax-xhieda taghha (fol 37) l-appellanti Evangelista Zammit tistqarr hekk:- "Jien niddikjara illi ghandi titolu fuq ir-raba in kwestjoni, b'titolu ta' lokazzjoni. F'din ir-raba hemm ukoll razzett illi jifforma parti minn tali lokazzjoni". Dan hu kumplimentat minn dak depost minn zewgha l-appellanti l-iehor a fol 41.

Jekk dan ma jibbastax biex jigi definitivament stabbilit illi si trattava ta' kirja ta' fond rustiku ossija l-ghalqa, kif imfissra taht it-terminu "raba" fl-Att XVI ta' l-1967 (Kap 199), hemm ukoll ir-riflessjonijiet li necessarjament huma ndotti mill-fatt ta' l-entita` tal-ghalqa (ara fir-rigward l-esposizjoni traccjata fis-sentenza "**Luke Vincent Gauci –vs- Anthony Grech et**", Appell, 11 ta' Gunju 1992) li manifestament turi li l-parti predominanti kienet kostitwita mir-raba u mhux mir-razzett. Agguntivament ma' dan hemm il-fatt illi l-kera kien jithallas kull Santa Marija, hlas dan li jikkorrispondi ghall-kirja agrikola. "Is-sena rustika tal-kirjiet hi komputata skond il-konswetudini mill-15 ta' Awissu sal-15 ta' Awissu ta' wara" (**Kollezz Vol XXXIII pII p9**; **Vol XXIV pI p300** u **Vol VII pagna 375**).

Fic-cirkostanzi kif jidher mill-provi din il-Qorti hi wkoll tal-fehma, illi l-oggett principali tal-lokazzjoni kienet l-art agrikola u r-razzett mikri maghha, u mhux vice-versa, kif pretiz mill-appellanti. U allura, accettat il-principju illi l-konsiderazzjoni principali hija l-oggett tal-lokazzjoni meta saret, fil-kaz prezenti c-cirkostanzi manifestament juru illi l-fond ma giex principalment mikri ghall-abitazzjoni izda ghal kultivazzjoni tar-raba.

Iccarata n-natura tal-kirja jifdal li jigi investigat il-punt jekk il-konvenuti appellanti jikkwalifikawx bhala kerrejja skond id-definizzjoni li l-Kap 199 jaghti lil kelma "kerrej".

L-Artikolu 2 tal-Kap imsemmi jibda bhala gradwatorja biex isemmi c-cessjonarju tal-kirja, u wara l-mewt tal-kerrej, f'ordni ta' preferenza, legatarju tal-kirja <u>jew</u> li matul l-ahhar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej kien jghix mal-kerrej <u>jew</u> kien jahdem ir-raba mieghu <u>jew</u> ghalih <u>jew</u> ikun il-werriet tal-kerrej". Nexus rikorrenti li l-ligi taghmel fil-kaz

ta' dawn l-alternattivi kollha hija l-frazi "membru tal-familja".

Ma jidherx li hu disputat illi l-konvenuti kienu jghixu mal-inkwilini Carmelo u Rita konjugi Tabone. Lanqas ma huwa kontestat illi kienu jahdmu r-raba flimkien maghhom. Hekk ukoll ma nsibu l-ebda kuntrast illi l-konvenuta Evangelista Zammit kienet wahda mill-eredi tal-inkwilina ohtha Rita Tabone li mietet intestata (Ara d-digriet tal-apertura tas-successjoni a fol 159 tal-process).

Dak li invece hu kontestat jikkonsisti fil-fatt illi l-konvenuti appellanti ma ghandhomx ukoll il-kwalifika ta' "membru tal-familja" kif definita mill-istess Kap 199 fl-Artikolu 2 tieghu. Skond it-tifsira ta' din il-frazi din tinkludi "axxendent linejari, dixxendent linejari, armel jew armla, ragel tat-tifla u l-armla tat-tifel sakemm ma tergax tizzewweg, tal-kerrej".

Huwa evidenti illi l-ahwa ma kienux annoverati f'din id-definizzjoni u allura l-appellanti ma jistghux jivvantaw titolu bis-sahha tal-fatt, anke jekk provat, illi huma kienu joqoghdu mal-inkwilini jew kienu jahdmu r-raba li kien imqabbel ghand Rita Tabone li mietet wara zewgha (Ara a propozitu decizjoni fl-ismijiet "**Pietru Magro et –vs- Abram Mifsud et**, Appell, 29 ta' Jannar 1999.

Lanqas ma jistghu jivvantaw titolu bis-sahha tas-successjoni intestata meta l-istess kirja kienet fl-istadju ta' rilokazzjoni. Dan ghaliex f'dan il-kaz tiskatta l-ligi specjali li tirregola t-tigdid ta' kira tar-raba, u din, kif fuq muri, tipprovdi regoli ben definiti li jirrestringu r-rilokazzjoni ghal dawk il-membri tal-familja li hi tippreciza fid-definizzjonijiet fl-Artikolu 2. Kif puntwalizzat fl-ahhar precitata sentenza "kien biss f'dawn ic-cirkostanzi li l-legislatur ried li l-qbiela tghaddi u tkompli 'ex lege' fil-persuna ta' "membru tal-familja" ta' l-inkwilin".

Fil-fattispecie tal-kaz prezenti, u in bazi ghal konsiderazzjonijiet kollha fuq maghmula, din il-Qorti ma ssibx raguni biex tiddipartixxi mill-konkluzjonijiet raggunti mill-ewwwel Qorti fiz-zewg sentenzi appellati.

Ghal dawn il-motivi l-appell interpost qed jigi rigettat u s-sentenza appellata, konfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellanti. Ghall-fini tal-izgumbrament il-perjodu ta' tliet xhur prefiss mill-ewwel Qorti jibda jghaddi mil-lum.

< Sentenza Finali >

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