Cessjoni ta' Qbiela

Rikonoxximent tas-Sid

Kerrej - art 2 tal-Kap 199

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 14 ta' Lulju 2016

Kawza Numru : 23
Rikors Guramentat Numru : 1037/2013/LSO

Carmen Camenzuli (KI500755M)

vs

Joseph Vella (KI 609247 M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Carmen Camenzuli datat 31 ta' Ottubru 2013 fejn espona: -

Illi hija wehdiha ghandha mqabbel lilha raba' maghruf bhala 'Irdum tal-Lunzjata' porzjon 10 u 11 fil-kontrada tal-Lunzjata Rabat, liema proprjeta` hija tal-Gvern;

Illi l-intimat qed jokkupa dina r-raba' minghajr raguni u titolu validu fil-ligi;

Illi minkejja li debitament interpellat sabiex jizgombra mill-imsemmi raba', l-intimat baqa' nadempjenti u ghalhekk kellha ssir dina l-kawza;

Jghid ghalhekk l-konvenut intimat ghaliex ma' ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti:-

1. Tiddikjara li r-raba' maghruf bhala 'Irdum tal-Lunzjata' porzjon 10 u 11 fil-kontrada tal-Lunzjata r-Rabat huwa fil-fatt imqabbel lir-rikorrenti wehidha;

2. Konsegwentement tiddikjara li l-intimat qed jokkupa l-imsemmi raba' minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

3. Tordna l-izgumbrament tal-intimat minn l-imsemmi raba' u dana fi zmien qasir u perentorju ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti;

Bl-ispejjez u bl-imghax u b'hekk l-intimat minn issa jibqa' ngunt ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-16 ta' Jannar 2014.

Rat ir-risposta guramentata ta' Joseph Vella (Kl: 609247M) datata 6 ta' Dicembru 2013 (fol 9) fejn espona :

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda u dan kif se jigi pruvat fil-mori tal-kawza;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost r-rikorrenti qatt ma kellha fil-pussess taghha r-raba' in kwistjoni u lanqas qatt hadmet xi raba' ohra;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ir-raba' in kwistjoni mill-anqas ghal dawn l-ahhar erbghin sena kienet fil-pussess u nhadmet minn Joseph Vella, u ghalhekk huwa l-uniku persuna li lilu setghet tigi legalment mikrija l-istess raba';

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost t-titolu ghar-raba' in kwistjoni kien gie legalment trasferit lill-esponent minn omm il-partijiet u dan kif ser jigi pruvat fil-mori ta' din il-kawza u ghalhekk kwalunkwe transazzjoni li setghet saret dwar din l-istess raba' wara dan it-trasferiment ma ghandha l-ebda validita' legali u mhux inforzabbli minn din l-Onorabbli Qorti;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondanti fil-fatt u fid-dritt *stante* li ghalkemm ir-rikorrenti tallega illi ghandha titolu fuq ir-raba'

in kwistjoni, hemm proceduri pendenti quddiem id-Dipartiment tal-Artijiet sabiex jigi investigat kif abbuzivament hargu xi ircevuti u dokumenti ohra li jsejhu r-rikorrenti meta' hija ma kinitx debitament awtorizzata minn min kien koncernat u ma kinitx tissodisfa l-kriterji mposti mil-ligi sabiex r-raba' tal-Gvern tigi mikrija lilha;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attrici datata 15 ta' Frar 2015 a fol 214 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Joseph Vella datata 15 ta' April 2016 a fol 218 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk presjeduta, inkluz dak ta' l-ahhar seduta tas-26 ta' April 2016 fejn meta ssejhet il-kawza dehru l-partijiet assistiti mid-difensuri taghhom li ddikjaraw li qed jistriehu fuq l-atti u fuq in-noti rispettivi taghhom. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-30 ta' Gunju 2016.

Rat il-verbal tat-30 ta' Gunju 2016 fejn il-Qorti kellha bzonn aktar zmien ghall-prolazzjoni tas-sentenza u ghalhekk il-kawza giet differita ghall-istess skop tal-ahhar verbal ghall-14 ta' Lulju 2016.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din hija kawza ghall-izgumbrament ta' l-intimat mir-raba` maghrufa bhala "Irdum tal-Lunzjata" porzjon 10 u 11 fil-kontrada tal-Lunzjata Rabat, *stante* li allegatament qed jokkupaha minghajr titolu validu.

L-intimat oppona billi eccepixxa li t-talba tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt. Illi gie eccepit ukoll li r-rikorrenti qatt ma kellha l-pussess tar-raba' in kwistjoni, u ghall-ahhar erbghin sena kienet fil-pussess tieghu. Gie sostnut ukoll li r-raba' in kwistjoni kienet giet trasferita legalment minn omm il-partijiet.

Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti. L-ghalqa in kwistjoni kienet imqabbla ghand il-genituri tal-partijiet. Illi jirrizulta li fl-2008, omm il-partijiet permezz ta' skrittura ghand l-avukat Dottor Francis Lanfranco, ttrasferiet it-titolu ta' qbiela lill-intimat (fol 69-72). Sussegwentement l-omm ghamlet skrittura ohra fejn ittrasferiet il-qbiela ta' l-istess porzjonijiet ta' art lil bintha r-rikorrenti permezz ta' skrittura ghand in-Nutar Dottor Miriam Spiteri Debono esebita a fol 36 *et sequitur*. Illi llum il-gurnata r-rikorrent hija rikonoxxuta mid-Dipartiment tal-Artijiet, hekk kif xehed ir-rapprezentant tad-Dipartiment stess. Irrizulta li diga kien hemm proceduri ta' *raggion fattasi* quddiem il-Qorti tal-Magistarti fejn l-intimat kien twaqqaf milli jkompli jahdem l-ghalqa in kwistjoni (fol 24-35). Ghalhekk, ipprocediet bil-kaz odjern, wara li kienet istitwiet mandat ta' inibizzjoni nru. 1512/13 biex twaqqaf lill-intimat mill jkompli jahdem l-ghalqa in kwistjoni, u dan ma giex milqugh.

Provi:

Carmen Camenzuli xehdet (fol 50-51)[1] li l-art in kwistjoni hi tal-Joint Office, bhalissa tghajjat lilha, u thallas hamsa u ghoxrin ewro u tnejn u sittin centezmu, (€25.62) fis-sena. Hi esebiet dokumenti fejn intbaghat lilha minn Josianne Azzopardi li hija rikonoxxuta mid-Dipartiment fir-rigward tal-qbiela ghal din l-art (fol22). Esebiet ukoll il-kaz li kien hemm quddiem il-Qorti tal-Magistrati, *stante* li ittiehdu procedure mill-Pulizija biex l-intimat ma jkomplix jahdem l-ghalqa.

In **kontro-ezami** (fol 178-184)[2] qalet li mhuwiex minnu li huha Joseph ilu erbghin sena jahdem dik l-ghalqa, anzi qalet li resaq biss ftit snin qabel il-mewt ta' missierha. Qalet li peress li ommha kienet anzjana gieli mar huha Joseph ihallas il-qbiela ghan-nom ta' ommha wara li ommha kienet ittih il-flus. Qalet li r-ricevuta tal-hlas kienet tohrog fuq ommha Rita Vella. Referibbilment ghal ricevuta a fol 83 qalet li iva hemm il-firma ta' huha Joseph. Mistoqsija jekk din ir-raba' kinitx registrata ghal xi zmien fuq huha Anthony Vella flimkien ma' ommha qalet li iva. Dwar fol 69, qalet li hi ma kinitx taf b'dan id-dokument u baqghet issostni li huha ma kienx jahdem ir-raba` u meta ommha ffirmat, iffirmat b'ghajnejha maghluqa. Ikkonfermat li l-mandat ta' inibizzjoni li pprezentat gie michud.

[1] Seduta tat-8 ta' Mejju 2014
[2] Seduta tal-15 ta' Ottubru 2015

Joseph Vella in subizzjoni (fol 53)[3] qal li hu jaf li mhuwiex rikonoxxut. Sussegwentement permezz ta' affidavit (fol 62-65) xehed li hu kien jahdem ir-raba' maghrufa bhala "Tal-Lunzjata" ghal aktar minn erbghin sena, flimkien ma' missieru u ommu. Qal li ohtu qatt ma hadmet din l-ghalqa u wara li miet missieru fl-2004, u wara l-proceduri necessarji, saret skrittura ghand l-avukat Dottor Francis Lanfraco biex il-qbiela ta' din ir-raba' tinqaleb fuqu. Esebixxa wkoll ricevuti ta' qbiela li thallsu matul is-snin, fosthom wara l-mewt ta' missieru, (fol 83). Sussegwentement irrizulta li wara l-mewt ta' missieru r-raba' nqalbet fuq ommu u huh Anthony Vella, guvni, mill-ufficju Kongunt. (fol 87). Hu esebixxa wkoll Dok V10 bhala evidenza li hu kien jahdem ir-raba' in kwistjoni. (fol 88).

Semma li ohtu kienet tmur tirrapurtah l-Ghassa u pprezentat ukoll Madat ta' Inibizzjoni biex twaqqfu milli jahdem l-ghalqa. Esebixxa dokument li juri li sal-2011, huh kien ghadu rikonoxxut mid-Dipartiment, izda sussegwentement ma baqax rikonoxxut fuq din l-art. (fol 89-90). Hu esebixxa wkoll serje ta' korrispondenza li ghaddiet *tramite* l-avukati tal-partijiet. Esebixxa wkoll ritratti tar-raba' in kwistjoni.

Anthony Vella xehed permezz ta' affidavit (fol 109-110) fejn ikkonferma li huh Joseph ilu jahdem ir-raba' in kwistjoni ghal erbghin sena. Hu kkonferma li meta mar id-dar, darba ommu qaltlu li se ddawwar ir-raba' fuqu u fuq Carmen. Spjega li dan kien gara wara li kien l-ufficju kongunt ma' ohtu Carmen u kienu hemmhekk iltaqghu ma'

[3] Seduta tat-8 ta' Mejju 2014

huhom Joseph. Qal li f'okkazjoni minnhom kien mar jirrapporta lil huh Joseph l-Ghassa ma' ohtu Carmen, peress li kien ghadu qed jahdem l-ghalqa, wara li r-raba' nqalbet fuqu u fuq ohtu Carmen. Qal li ricentement skopra li wara li ggieldet mieghu ohtu Carmen, nehhew ir-raba' minn fuq ismu wara l-mewt ta' ommu, u meta vverifika ma' l-avukat tal-ufficju kongunt, intqal lilu li kien iffirma dokument li ma riedx raba'.

Martin Bajada, Assistent Kummissarju ta' l-Artijiet xehed (fol 59-60) (fol 137-142)[4] referibbilment ghal dokument 21 u 22, qal li t-titolar ta' din ir-raba` llum hija Carmen Camenzuli. Qal li originarjament l-art kienet tghajjat lil Toni Vella, u wara li miet inqalbet fuq il-mara tieghu Rita Vella. Qal li fil-file tad-Dipartiment hemm skrittura datata 9 ta' Ottubru 2010 fejn il-qbiela giet trasferita fuq Carmen Camenzuli. Mistoqsi jivverifika jekk hemmx skrittura ohra tal-11 ta' Settembru 2008, rigwardanti trasferiment ta' qbiela fuq l-intimat qal li iva din tinsab fil-file ukoll. Hu kkonferma li dawn iz-zewg skritturi, kemm tan-Nutar Spiteri Debono u kemm tal-Avukat Lanfranco, t-tnejn jirreferu ghall-porzjonijiet 11 u 12, u mhux 10 u 11. Dwar hlasijiet ta' qbiela qal li dawk jithallsu f'Dipartiment iehor u ghalhekk mghandux records, izda, qal li min ihallas mhux necessarjament ghandu dritt. Spjega li d-Dipartiment irrikonoxxa lil Carmen Camenzuli abbazi tas-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati, u wkoll tax-xhieda ta' l-omm Rita Vella li tat f'dawk il-proceduri, hekk kif proprju hemm imnizzel f'dok a fol 22. Hu esebixxa kopja ta' *property form* bil-pjanta annessa **Dok MB1** (fol 129-130). Esebixxa wkoll xi

[4] Seduta tal-24 ta' Gunju 2014, u Seduta tal-25 ta' Novembru 214.

kopji ta' hlasijiet (134-135), u fol 136 juri li r-rikonoxximent kien fuq Rita Vella u fuq binha Anthony Vella.

Dr Francis Lanfranco xehed (fol 170-172)[5] fejn qal li jiftakar li kienet saret skrittura ghandu fejn Rita Vella kienet trasferiet il-qbiela fuq binha Joseph Vella. Semma li jiftakar li kien hemm proceduri quddiem il-Magistrat Consuelo Scerri Herrera, fejn l-omm Rita Vella kienet xehdet mid-dar taghha peress li ma kinitx ghadha tohrog, qal li hu kien prezenti ghas-seduta li kienet saret id-dar, fejn l-omm Rita xehdet li lilu ma kinitx tafu, u cjoe` lill-Avukat Lanfranco. Qal li hu kien attira wkoll l-attenzjoni ghal proceduri ghal gurament falz fir-rigward ta' dan. Hu kkonferma l-firem tieghu u tal-partijiet fuq l-iskrittura a fol 163. Hu kkonferma wkoll li kienu saru ittri da parti tieghu minhabba kjarifikazzjoni tal-porzjon tal-art *stante* fl-iskrittura tnizzel li kien hemm porzjoni 12, minflok 10 u 11. Hu kkonferma li l-ittra a fol 75 hija kopja tal-ittra tieghu.

Ruth Mary Vella xehdet (fol 173[6]) u qalet li hi bint l-intimat u kienet tmur mieghu fl-ghalqa in kwistjoni minn meta kienet zghira u dejjem kien ikun hemm jahdimha missierha, flimkien ma' missieru u ommu, u mhux Carmen Camenzuli.

Victor Vella xehed (fol 174-175)[7]u qal li hu kien imur l-ghalqa ma' missieru Joseph Vella ta' kuljum, u kien jahdem l-ghalqa missieru u nannuh, wara li miet in-nannu baqa' jmur l-ghalqa missieru, u n-nanna u wara li mietet in-nanna qal li ma baqax imur lejn l-ghalqa.

[5] Seduta tad-9 ta' Gunju 2015.
[6] Seduta tad-9 ta' Gunju 2015
[7] Seduta tad-9 ta' Gunju 2015

Victoria Magri xehdet (fol 207-211)[8] u qalet li missierha u huha Frans Vella kienu jahdmu r-raba'. Ilum huha Frans hu mejjet. Qalet li hi oht il-partijiet. Mistoqsija dwar huha Joseph jekk kienx jahdem ir-raba' qalet li kien imur wara li mietet ommhom, u taf li kien hemm xi dizgwid dwar l-ghalqa. Qalet li ohtha Carmen kienet tmur ma' ommha l-ghalqa. Mistoqsija tghid min kien jiehu l-prodotti tar-raba' qalet li huha Joseph, izda dan kien wara l-mewt ta' ommhom, ghax meta kienet ghadha hajja kienet tmur u tiehu l-prodotti hi.

In **kontro-ezami** sostniet li huha Joseph kien imur l-ghalqa wara l–mewt ta' ommu, dawn l-ahhar sentejn, mhux ghal medda ta' erbghin sena.

<u>Dritt:</u>

It-talba odjerna hija wahda ta' zgumbrament *stante* allegat okkupazzjoni bla titolu tal-intimat. Din il-Qorti ser tghaddi biex tezamina l-kwistjonijiet ezistenti fil-mertu ta' dan il-kaz wara li tevalwa l-assjem tal-provi.

Illi gie ritenut mill-intimat kemm fl-eccezzjonijiet, u kif ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet, li hu kien ilu fil-pussess tar-raba' mertu tal-vertenza odjerna ghal erbghin sena. Illi dwar din il-kwistjoni tal-pussess, l-**artikolu 524(1) tal-Kodici Civili** ighid:

---

[8] Seduta tat-3 ta' Dicembru 2015

"*Il-pussess huwa d-detenzjoni ta' haga korporali jew it-tgawdija ta' jedd, li taghhom tista' tinkiseb il-proprjeta` u li wiehed izomm u jezercitah bhala tieghu innifsu."*

Jinsab insenjat fil-gurisprudenza taghna li *"l-elementi tal-pussess huma tnejn, dak materjali, il-poter tal-fatt fuq il-haga, u dak intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-proprjetarju taghha- animus et corpus, corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini."* - (Ara vs **Carmelo Caruana et vs Orsla Vella**", Appell Civili, deciz fit-13 ta' Marzu 1953). Gie ritenut ukoll b'mod kostanti fil-gurisprudenza, li "*Mhux bizzejjed li jkun ezercizzju bil-bona grazzja jew tolleranza".* (**Vol.XLI p.i.p.178**).

F'dan il-kuntest, ta' min isemmi li l-**Artikolu 526 tal-Kodici Civili** jiddisponi:

"…dawk l-atti li huma biss fakoltattivi jew li jithallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jiswewx ta' bazi ghall-ksib tal-pussess."

Illi fis-sentenza **"Pace vs Cilia",** P.A. 26 ta' Gunju 1965, inghad illi "*li l-atti li huma biss fakoltattivi jew li jithallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jistghux jiswew ta' bazi ghall-ksib tal-pussess. Il-legislatur kien qieghed deliberatament jirreferi ghal kwalunkwe pussess u mhux ghal pussess legittimu, meta qal li l-attijiet ta' tolleranza ma joholqux il-pussess. Sir Adrian Dingli fin-notamenti tieghu ghall-artikolu in kwistjoni (allura numru 221 tal-Ordinanza VII tal-1868 kien osserva 'ho spresso la parola 'legittimo' perche`*

secondo la mia definizione questi atti non danno luogo ad alcun possesso propriamente ditto."[9]

Fil-kaz **"Fenech et vs Salomone et",** Appell Civili, tal-1 ta' Frar 197, ukoll gie ritenut:

"Atti ta' mera tolleranza ma jistghux jiswew bhala bazi ta' pussess."

Di piu`, fil-kaz **"Maria Caruana vs Benedict Spiteri et",** deciza mill-Qorti tal-Appell Inferjuri, fl-24 ta' Marzu 2004, li "*l-atti ta' semplici tolleranza ma jistghux iservu ta' fundament ghall-akkwist ta' pussess legittimu."*

Kif ukoll, "*il-koncessjoni ta' haga b'semplici tolleranza ma tistax taghti lok ghal sitwazzjoni possessorja u allura min jezercita attivita` fuq, jew fil-haga, ma jistax jirrikava l-ebda presunzjoni ta' xi pussess utli ghall-akkwist*".

F'dan l-istess kaz intqal: "*id-disponibbilita` tal-haga b'tolleranza hi fuq kollox karatterizzata mill-'animus' ta' min jikkoncedi l-haga. Dan fis-sens li hu jibqa' jikkonserva fuqha d-drittijiet tieghu kollha ta' proprjetarju jew ta' possessur. Komplimentari ma' dan hemm mil-konsapevolezza f'min jircievi l-haga illi dan il-fatt ma jaghtih l-ebda poter fuqha in kontestazzjoni tad-drittijiet tal-koncedent."*

Inghad ukoll mil-**Laurent**: (*diritto civile,* Vol.XXXII, para. 297) – "*colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo,*

---

[9] Ara **"Victor Caruana vs Jonah Caruana et",** P.A., 897/10 (JA) deciza fl-10 ta' Lulju 2013

salvo un consenso del proprietario che questi puo ritirare da un istante all' altro."[10]

F'Manuale Di Diritto Privato, **Torrente** osserva: "*Non si acquista del possesso se l-apprensione del bene ed il relattivo ezercizio di fatto del diritto reale si verificano per mera tolleranza del possessore; ossia quando chi potrebbe impedire l'acquisto del corpus se ne astiene per spirit di amicizia di gentilezza, di cordialita`, di buon vicinato ecc."* Op. cit.179 pg.342

Illi l-avukat difensur tal-intimat fin-nota ta' sottomissjonijiet iccita l-**artikolu 531(1) tal-Kap 16** li jiddisponi, "*persuna li, ghal ragunijiet li ghandhom mis-sewwa, tahseb li l-haga li tipposjedi hija taghha, hija pussessur ta' bona fidi*". Din il-Qorti ma taqbilx li dan l-artikolu japplika ghall-kaz odjern, proprju ghaliex l-intimat kien jahdem ir-raba' li kien jaf li ma kinitx tieghu, imma kienet f'isem ommu u missieru, u semmai kien haseb li qed jiddetjeni bhala tieghu biss mill-2008, meta ommu kienet ittrasferiet il-qbiela fuqu permezz tad-dokument esebit a fol 69. Illi kemm-il darba kien jahdem l-ghalqa hu, kien jahdimha flimkien ma' missieru u ma' huh Frans illum mejjet, hekk kif irrizulta evidentement mix-xhieda.

Inoltre hu maghruf li l-fatt li bniedem kien jahdem ir-raba' ma jaghtihx jedd awtomatiku ta' titolu ta' qbiela u lanqas ma juri b'daqshekk biss li dak il-jedd jinsab magruf mis-sid Ghaldaqstant, il-pretensjonijiet vantati mill-intimat ma jistghux jissarfu fi drittijiet possessorji kif trid il-ligi.

[10] Ara **"Raymond Gauci et vs Peter Vella et",** P.A. 856/2006 (AF) deciza fit-30 ta' April 2014 .

<u>It-Talbiet u r-rimanenti eccezzjonijiet</u>

Illi din hija kawza fejn l-attrici Carmen Camenzuli qed tallega li ghandha titolu ta' qbiela fuq porzjonijiet ta' art deskritti fir-rikors promotur bhala porzjon 10 u 11 fil-kontrada tal-Lunzjata, ir-Rabat, Malta, proprjeta` tal-Gvern ta' Malta, filwaqt li l-konvenut Joseph Vella qed jikkontesta dan ghaliex qed jallega li ghandu huwa titolu ta' qbiela fuq l-istess art provenjenti, skont ir-raba' eccezzjoni, minn cessjoni ta' dan id-dritt .

Illi bhala fatt r-raba' in kwistjoni tinzera perjodikament kif jidher mir-ritratti esebiti a fol 104-108. Ghalhekk, tista' tissejjah raba' *ai fini* tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta. Kwindi, m'hemmx dubju li l-art in kwistjoni hi regolata mill-Kap 199.

Hawnhekk, huwa ta' relevanza dak stipulat fl-**artikolu 2 tal-Att dwar it-Tigdid tal-kiri tar-Raba' (Kap 199)** "*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 ighix mal-kerrej, jew kien qed jahdem ir-raba' mieghu jew ghalih jew ikun il-werriet tal-kerrej*."

Inoltre`, "*cessjonarju tal-kirja" tinkludi sub-konduttur u meta ma hemm la sub-konduttur, jew persuna li lilha tkun ceduta l-kirja, il-persuna li tkun attwalment tgawdi l-kirja bil-kunsens espress jew tacitu tal-kerrej*."

Ikkonsidrat li l-kwalifiki necessarji sabiex xi hadd jitqies li hu “kerrej” wara l-mewt tal-inkwilin originali huma (a) li jkun cessjonarju tal-kirja jew (b) li jkun legatarju tal-kirja jew (c) li matul l-ahhar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej kien ighix mal-kerrej jew (d) kien jahdem ir-raba’ mieghu jew ghalih jew (e) ikun il-werriet tal-kerrej.

Il-ligi pero` zzid taghmel abbinament importanti hafna ghas-success ta’ wahda minn dawn ir-rekwiziti u cjoe`- dik il-persuna hekk intitolata tkun “*membru tal-familja*” tal-kerrej. (Ara **Elsa armla ta’ Victor Camilleri et vs Joseph Briffa**, App. Inf. – 24 ta’ Novembru 2003).

Illi z-zewg partijiet huma wlied il-kerrej, Rita Vella, u ghalhekk huma jissoddisfaw dan il-kwezit ta' *membru tal-familja*. Jibqa' izda li din il-Qorti trid tistabbilixxi min minnhom ghandu l-jedd ghall-istess raba' b'titolu ta' qbiela.

Illi l-gabillotti originali kienu l-genituri tar-rikorrenti. Il-missier miet fl-2004, u fl-2008, u sussegwentement gew rikonoxxuti Rita Vella flimkien u *in solidum* ma’ binha l-iehor Anthony Vella (DOK V1 a fol 66) .L-omm Rita Vella, ikkoncediet it-titolu tal-inkwilinat lil binha l-intimat. (fol 69). Irrizulta li kien hemm zball dwar l-enumerazzjoni tal-porzjon tar-raba`, ghalhekk wara korrispondenza mad-Dipartiment, l-Avukat Dr Francis Lanfranco kiteb lid-Dipartiment biex jikkjarifika dan. Din l-ittra tinsab esebita a fol 75 tal-process. In segwitu, d-Dipartiment rega’ kiteb lill-intimat fejn talab pjanta ffirmata minn ommu, liema pjanta r-

rikorrent stess ikkonferma fix-xhieda tieghu li qatt ma baghat peress li ma kellux il-firma ta' ommu fuqha.

Sussegwentement, fid-9 ta' Ottubru 2010, l-istess omm Rita Vella regghet permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Spiteri Debono, ikkoncediet flimkien ma' Anthony Vella, l-istess titolu tal-qbiela, din id-darba lil bintha r-rikorrenti (fol 36-39). Jigi osservat li dan il-kuntratt ukoll irrefera ghal porzjon, 11 u 12, u mhux ghal porzjon 10 u 11. Illi kemm f' Ottubru 2011, u f' April 2013, gie deciz mill-Qorti tal-Magistrati li l-intimat kellu jieqaf jahdem l-ghalqa. Fil-fatt, in segwitu ghal dawn id-decizjonijiet tal-Qorti tal-Magistrati, permezz ta' ittra esebita a fol 22 id-Dipartiment ikkonferma li kien irrikonoxxa t-titolu ta' Carmen Camenzuli. Fl-istess ittra nghataw ir-ragunijiet, ghaliex sar dan ir-rikonoxximent bazat fuq xhieda li tat l-omm fil-proceduri quddiem il-Qorti tal-Magistrati. Martin Bajada, ufficjal tad-Dipartiment tal-Artijiet ikkonferma fix-xhieda tieghu li r-rikonoxximent ta' Carmen Camenzuli mid-Dipartiment kien bazat fuq id-decizjoni u x-xhieda li nghatat f' dawk il-proceduri quddiem il-Qorti tal-Magistrati. (fol 140).

Illi tressqu diversi xhieda biex jixhdu dwar min kien jahdem l-ghalqa in kwistjoni. Illi jirrizulta indubbjament li l-intimat kien jahdem l-ghalqa. Anthony Vella, hu l-intimat ikkonferma li l-intimat kien jahdem din ir-raba' ghal erbghin sena. Izda, dan gie kkontestat mill-kontro-parti. Il-kontestazzjoni hija dwar kemm kien ilu jahdem l-ghalqa in dizamina. Fid-dokument esebit mill-intimat Dok V 10 (fol 88) redatta bil-firma tan-Nutar Anthony Spiteri Debono kien tnizzel li l-ghalqa kienet tinhadem minn Rita u binha

Joseph. Bla ebda dubju kien hemm zminijiet li Joseph Vella hadem l-ghalqa. Illi mix-xhieda jirrizulta li anke r-rikorrenti kienet marret tghin fil-hidma tar-raba', anke jekk ghal zmien qasir. Hi u ohtha Victoria Magri kkonfermaw li f'xi zmien marret tghin lil ommha l-ghalqa.

Il-fatti u r-rizultanzi f'dan il-kaz huma konfliggenti.

Anthony Vella fl-affidavit tieghu zvela li kien mar jirraporta lill-intimat l-Ghassa flimkien mar-rikorrenti sakemm din iggieldet mieghu u konsegwentement ma baqax rikonoxxut fuq din ir-raba'. Ghalhekk, qaleb il-folja u fil-proceduri odjerni u kif ukoll fix-xhieda li ta fil-mandat ta' inibizzjoni, xehed favur l-intimat. Ghaldaqstant, jigi dedott, li f'din il-familja it-tilwim u d-dizgwid kien haga regolari li ta lok ghac-cirkostanzi in ezami, kif sehhew u kif fil-fatt zvolgew. Ovvjament, din il-Qorti ma tistax tidhol f'dan id-dizgwid, izda trid tiddeduci legalment min ghandu t-titolu tal-inkwilinat.

Dan trid taghmlu minn ezami tal-iskritturi u tal-korrispondenza esebita, tenut kont ukoll tax-xhieda tar-rapprezentanti tal-Ufficcju Kongunt li huma xhieda disinteressati.

Ikkonsidrat li l-defunta omm il-partijiet ikkoncediet it-titolu tal-inkwilinat tal-istess ghalqa, l-ewwel favur l-intimat, u wara favur ir-rikorrenti. Sussegwentement ghall-ewwel cessjoni, izda qabel it-tieni, jirrizulta li kien hemm korrispondenza mill-Avukat Josianne Azzopardi ghall-Gvern Malti datata l-5 ta' Lulju 2010 fejn informat lil Rita

Vella li meta d-Dipartiment talab verifiki jekk Rita Vella riedet tittrasferixxi l-art "*gejna informati li s-Sinjura Vella qatt ma riedet tittrasferixxi xi parti mill-qbiela taghha. Ghaldaqstant dan l-Ufficcju m'hu ser jiehu l-ebda passi sabiex il-qbiela rregistrata f'isem Rita Vella tigi trasferita f'isem terzi.*"(fol 42)

Illi *nonostante* li l-intimat thalla jahdem l-ghalqa, Rita Vella regghet ghamlet skrittura fl-atti tan-Nutar Miriam Spiteri Debono fid-9 ta' Ottubru 2010 (fol 37), biex tikkoncedi t-titolu tal-inkwilinat lir-rikorrenti. *Di piu`* rrizulta li din ic-cessjoni favur bintha Carmen Camenzuli giet accettata mis-sid, il-Gvern, *tramite* d-Dipartiment tal-proprjeta` tal-Gvern, u hi giet debitament rikonoxxuta bhala l-inkwilin fis-sehem li qabel kien ta' ommha.

Jigi osservat li trasferiment ta' qbiela irid isir skont ir-rekwiziti tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta. Bhala punt ta' fatt li mhuwiex ikkontestat, jinghad li l-Gvern huwa s-sid tar-raba' mertu tal-kaz odjern. Lanqas ma gie kkontestat li Rita Vella ffirmat l-iskrittura ta' cessjoni favur binha l-intimat, hekk kif jirrizulta mid-dokument a fol 69.

Il-Qorti inoltre taghmel is-segwenti osservazzjonijiet:

1. Wara l-mewt ta' missier il-kontendenti, l-omm kienet rikonoxxuta bhala l-kerrej <u>flimkien ma' Anthony Vella. flimkien u *in solidum*</u> (Ittra tal-20 ta' Marzu 2007 a fol 66).
2. Fl-iskrittura ta' cessjoni favur Joseph Vella a fol 69 hemm dikjarat biss li "*Rita Vella qieghda tghaddi l-imsemmi <u>porzjon numru 12</u> ghal fuq binha l-komparenti Joseph Vella*

li min-naha tieghu jaccetta l-istess raba'." F'din l-iskrittura hemm riferenza ghall-zewg porzjonijiet - 11 u 12, izda huwa car li c-cessjoni tikkoncerna biss porzjoni minnhom.

3. Anthony Vella ma ffirmax din l-iskrittura.

4. Illi hemm zball fl-enumerazzjoni tal-porzjonijiet izda dan l-izball ittiehed ukoll mill-Ufficcju Kongunt u jirrizulta fiz-zewg skritturi ta' cessjoni.

5. Li t-tieni skrittura favur Carmen Camenzuli giet iffirmata minn Rita Vella u minn binha ko-inkwilin Anthony Vella.

Illi hawnhekk fil-fehma tal-Qorti jemanu zewg punti principali rigward id-dritt vantat mill-intimat:

1. Jekk ic-cessjoni ta' porzjoni minn wahda biss minn koinkwilin ,minghajr il-qbil tal-inkwilini kollha taghtih il-konfort ta' titolu.

2. Jekk ic-cessjoni kenitx perfetta indipendentement mir-rikonoxximent tal-lokatur, f'dan il-kaz, l-Ufficcju Kongunt.

Illi bhala prassi huwa ammissibbli li l-kerrejja, ossia gabillotti, jaqsmu l-hbula ta' art li jzommu *in solidum* purke jiftehmu kollha. Fil-kaz odjern jirrizulta li l-kunsens tal-kerrej rikonoxxut mill-Ufficcju kongunt Anthony Vella hija mankanti. Huwa minnu li Anthony Vella xehed fl-affidavit tieghu li qatt ma kellu interess fir-raba' (fol 109) izda huwa fatt li qatt ma ceda sehemu. Huwa minnu wkoll li Joseph Vella kien jahdem ir-raba' bil-kunsens espress jew tacitu ta' Anthony Vella, izda certament mhuwiex dixxendent jew

axxendent ta' huh u ma jistax ghalhekk jitqies bhala cessjonarju skond il-Ligi.

Illi l-Qorti hija rinfaccjata b'zewg skritturi ta' cessjoni ta' qbiela fejn, izda, wiehed minnhom biss, dak posterjuri, gab ir-rikonoxximent tal-lokatur.

Illi fiz-zewg kazi kien gie avzat is-sid bic-cessjoni. Izda filwaqt li kien hemm zball kemm fl-ewwel kif ukoll fit-tieni, l-Ufficcju Kongunt talab pjanta iffirmata minn Joseph Vella. Jirrizulta mix-xhiedha li d-Dipartiment ghadda biex jirrikonoxxi lil Carmen Camenzuli wara li kien hemm sentenzi tal-Qorti tal-Magistrati kif ukoll taghrif li Rita Vella ma riedetx iccedi l-qbiela.

Dwar dawn is-sentenzi, esebiti in atti, il-Qorti tinnota li l-intimat kien akkuzat fit-termini tal-artiklu 85 tal-Kap 9 li huwa r-reat ta' *raggion fattasi* u li b'ebda mod hemm pronunzjament fuq it-titolu tieghu jew tar-rikorrenti odjerna. Ghalhekk ma tistax tifhem kif id-Dipartiment seta' jistrieh fuq dawn is-sentenzi biex jasal ghall-konkluzjonijiet tieghu.

In tema ta' dritt jinsab enuncjat illi "*la cessione d'affitto soggiace alla regole relative alla cessione dei diritti in generali*" (**Kollez. Vol. XVI P II p 140**), u allura biex tkun tiswa hemm bzonn li tirrizulta bil-miktub (**Kollez. Vol. XXXVII P I p 620**), kif inhu l-kaz hawnhekk. Ikkonsidrat li c-cessjoni saret permezz ta' skrittura, (fol 69) u allura hija valida formalment.[11]

---

[11] Illi dan ir-rekwizit johrog kemm mid-dispozizzjoni tal-**Kap 199** li jirreferu ghal cessjonarju tal-kirja u kemm mid-dispozizzjonijiet tal-**artikolu 1470(1) tal-Kap 16** fejn jinghad li tali cessjoni ta' drittijiet tista' ssir biss bil-miktub.

Il-qofol tal-kwistjoni odjerna hi, jekk ic-cessjoni maghmula minn Rita Vella favur l-intimat maghmula permezz ta' skrittura ghand l-Avukat Dottor Francis Lanfranco (fol 69) hix perfetta minghajr il-htiega tar-rikonoxximent tas-sid tal-art, f'dan il-kaz il-Gvern ta' Malta *tramite* d-Dipartiment, Proprjeta` tal-Gvern. Ir-rikorrenti ssottomettiet li kienet hi li giet rikonoxxuta mis-sid a bazi ta' dokument esebit (fol 22), ghalhekk kienet hi li kellha t-titolu ta' qbiela.

F'dan il-kuntest, huwa relevanti hafna l-**artikolu 1469 tal-Kap 16** li jipprovdi;

"*Ic-cessjoni jew bejgh ta' kreditu, ta' jedd, jew ta' azzjoni hija perfetta, u l-proprjeta` taghhom tigi akkwistata ipso jure mic-cessjonarju, hekk kif isir il-ftehim fuq il-kreditu, fuq il-jedd jew fuq l-azzjoni u fuq il-prezz, u barra minn meta c-cessjoni tkun ta' jeddijiet trasferibbli bil-kunsinna tat-titolu, hekk kif issir l-att tac-cessjoni*."

Izda gie precizat mill-Qorti tal-Appell (Inf. fil-kaz **Joseph Micallef v Peter Mifsud et** (11 ta' Jannar 2006) li "*Mid-disposizzjonijiet rilevanti taht il-Kodici Civili (Artikolu 1469 et sequitur) jidher li c-cessjoni tigi realizzata permezz ta' negozju bilaterali rapprezentat mill-kombinazzjoni tal-kunsens tac-cedent u dak tac-cessjonarju. Jidher ukoll pero` li biex din ic-cessjoni tipperfezzjona ruhha u tipproduci l-effetti taghha konfront ta' sid il-fond, dan irid jikkonsentixxi ruhu, anke jekk dan isir* ***"per facta concludentia",*** *ghall-godiment tal-fond mic-cessjonarju u jaccetta l-effetti kollha tac-cessjoni; inter alia, il-hlas ta' l-*

affitt jew qbiela. Anke jekk allura c-cessjoni konkordata bejn ic-cedent u c-cessjornarju tibqa' valida inter partes il-kuntratt intervenut bejn dawn it-tnejn hu ineffikaci fil-konfront tas-sid, almenu sa kemm dan, mhux biss ikun notifikat bic-cessjoni, imma jkun ukoll irrikonoxxa lic-cessjonarju. A differenza tac-cessjoni ta' kreditu fejn il-kunsens tad-debitur huwa estrinsiku ghall-konvenzjoni bejn ic-cedent u c-cessjonarju, fil-kaz ta' cessjoni tad-drittijiet lokatizji, il-kunsens tas-sid jikkostitwixxi hu wkoll element essenzjali ghall-perfezzjonament tal-kuntratt tac-cessjoni, anke jekk tali kunsens jigi moghti successivament ghall-ftehim bejn ic-cedent u c-cessjonarju".

Illi kaz simili izda mhux identiku gie deciz minn din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-On. Imhallef Anthony Ellul fl-ismijiet **Joseph u Vincenza konjugi Attard v Mario Attard et. -** deciz fis-7 ta' Lulju 2014. F'dan il-kaz l-kerrej li kienet l-armla kienet cediet porzjonijiet art liz-zewg uliedha izda dawn ma gewx rikonoxxuti mill-Gvern billi mhux it-tfal kollha taghha kienu iffirmaw. Sussegwentement l-istess inkwilina ffirmat skrittura ohra ta' cessjoni u din id-darba id-Dipartiment tal-Artijiet gharraf lill-koncessjonarju bhala inkwilin.

Illi l-Qorti ikkonkludiet li "*Cessjoni li ma tigix rikonoxxuta mis-sid ma jista' jkollha l-ebda effett."*

Ikkonsidrat li c-cessjoni favur l-intimat ma kinetx rikonoxxuta mill-lokatur. Fil-fehma tal-Qorti l-lokatur lanqas ma seta' jaghmel mod iehor. Ma kienx hemm il-kunsens tal-kerreja kollha (l-omm u binha Anthony Vella), u inoltre

lanqas kien car fl-iskrittura x'kienet il-porzjoni li kienet qed tigi ceduta u l-oggett tac-cessjoni, f'dan is-sens, ma kienx identifikabbli minghajr il-pjanta rikjesta. L-istess intimat di piu, donnu lanqas jifhem li c-cessjoni tirrigwarda porzjoni wahda biss u mhux it-tnejn, u fit-tieni lok li ma kienx hemm il-kunsens ta' huh mentri Anthony Vella deher fuq il-kuntratt ta' cessjoni favur l-attrici.

Huwa minnu li l-izball fl-enumerazzjoni tal-porzjoni kienet tezisti fiz-zewg skritturi, izda l-Qorti tikkonsidra li r-rikonoxximent tas-sid favur l-attrici tissana t-titolu taghha.

Illi l-istess intimat kien gie infurmat mis-sid li kien jonqos aktar biex ikollu r-rikonoxximent tieghu, cioe`, li kien hemm htiega li l-porzjoni tal-art tigi identifikata, izda baqa' ma pperfezjonax ic-cessjoni u ta' dan in-nuqqas tieghu qed ibaghti l-konsegwenzi.

Illi din il-Qorti kienet tikkonkludi diversament li kieku c-cessjoni favur l-intimat ma kenitx monka fil-kunsens tal-inkwilini kollha u fl-indikazzjoni tal-oggett tal-ftehim billi kien japplika l-principju legali *prior in tempore potior in jure.* Izda dan mhux il-kaz odjern.

L-intimat ivvanta li ghandu titolu ta’ qbiela, a bazi tal-fatt li hu hallas qbiela ghan-nom ta’ ommu f’xi zmien u anke kompla jhallas il-qbiela sussegwentement, filwaqt li sostna li f’dan it-terminu ta’ zmien kompla jahdem u jiehu hsieb l-ghalqa. Min-naha l-ohra, wara r-rikoxximent taghha mid-Dipartiment tal-Proprjeta` tal-Gvern, ir-rikorrenti esebiet

ukoll kopji tal-hlasijiet tal-qbiela mhallsa minnha. (fol 21).B'hekk is-sid accetta l-hlas minnghandha.

In vista tas-suespost, u mill-kunsiderazzjonijiet succitati, hu evidenti li t-talba tar-rikorrenti ghandha tirnexxi *stante* li meta hi bdiet tivvanta t-titolu ta’ qbiela, c-cessjoni tal-kirja fir-rigward tal-qbiela in kwistjoni ma kenitx perfetta favur l-intimat u b'hekk il-kirja ma ghaddietx ghandu.

Ghaldaqstant, it-talbiet tar-rikorrenti qed jigu milqugha.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi**, billi fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-intimat tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u cioe`:-

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li r-raba’ maghruf bhala ‘Irdum tal-Lunzjata' porzjon 10 u 11 fil-kontrada tal-Lunzjata r-Rabat huwa fil-fatt imqabbel lir-rikorrenti wehidha;

2. Konsegwentement tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-intimat qed jokkupa l-imsemmi raba' minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

3. Tilqa' t-tielet talba u tordna l-izgumbrament tal-intimat minn l-imsemmi raba' fi zmien perentorju ta' xahar mil-lum.

L-ispejjez jithallsu mill-intimat.

14 ta’ Lulju 2016.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
14 ta' Lulju 2016

Josette Demicoli
Deputat Registratur
14 ta' Lulju 2016