PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 15 ta' Gunju, 2017

Rikors Guramentat Nru: 582/2006 AF

Joseph Cassar, Evelyn mart Saviour Brincat, Doris mart Emanuel Bugeja, Emanuela sive Lilian Frendo, Grace armla ta' Joseph Difesa, Mary Stella Cassar, Margaret mart Carmelo Bonello

vs

Agostina Hatherly Cassar

u

Romina mart Johann Lovegrove u Roberto Cassar ghal kull interess li jista' jkollhom

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-esponent, hutu l-atturi l-ohra u l-konvenuti neputijiet Romina Lovegrove u Roberto Cassar huma l-kompropjetarji tal-fond 4/2 (gja 46/2), Triq San Frangisk, Floriana.

Il-konvenuti Romina Lovegrove u Roberto Cassar huma ulied il-mejjet Michael Angelo Cassar, li kien jigi hu l-atturi u r-ragel tal-konvenuta Agostina Hatherly Cassar.

L-esponent, hutu l-atturi l-ohra, u l-mejjet huhom Michael Angelo Cassar kienu wirtu l-fond 4/2 (gja 46/2), Triq San Frangisk, Floriana, minghand il-genituri taghhom. Il-konvenuti Romina Lovegrove u Roberto Cassar huma l-eredi ta' missierhom Michael Angelo Cassar (Dok. JC1).

Michael Angelo Cassar kien jikri l-fond 4/2 (gja 46/2) Triq San Frangisk, Floriana, minghand l-esponent u hutu l-atturi l-ohra bil-kera ta' erbghin lira (Lm40) fis-sena kull sena bil-quddiem.

Ghalkemm il-fond 4/2 (gja 46/2) Triq San Frangisk, Floriana kien id-dar taz-zwieg ta' Michael Angelo Cassar u l-konvenuta Agostina Hatherly Cassar, fit-2 ta' Dicembru 2004, l-istess Michael Angelo Cassar u l-konvenuta Agostina Hatherly Cassar ghamlu kuntratt ta' separazzjoni konsenswali fejn "inter alia" ftehmu li l-lokazzjoni tad-dar taz-zwieg tghaddi f'isem Michael Angelo Cassar wahdu u fejn il-konvenuta Agostina Hatherly Cassar irrinunzjat ghal kull dritt ta' abitazzjoni li kellha jew li seta' jkollha fuq l-istess fond (Dok. JC2).

Michael Angelo Cassar miet ftit aktar minn tliet xhur wara li sar dan il-kuntratt u cioè fis-6 ta' Marzu 2005 u, ghalkemm bejn id-data tas-separazzjoni konsenswali u d-data tal-mewt tieghu, il-konvenuta Agostina Hatherly Cassar baqghet tabita fil-fond *de quo* ghal ragunijiet li jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza, hi u zewgha baqghu qatt ma rrikonciljaw u ghalhekk l-effetti tal-kuntratt tas-separazzjoni konsenswali ta' bejniethom baqghu fis-sehh.

Il-konvenuta Agostina Hatherly Cassar qed tokkupa l-fond *de quo* minghajr titolu validu fil-ligi u qed tirrifjuta li tizgombra minnu ghalkemm kienet hekk interpellata bonarjament.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuta Agostina Hatherly Cassar qed tokkupa l-fond 4/2 (gja 46/2) Triq San Frangisk, Floriana, minghajr titolu validu fil-ligi.

2. Tikkundanna lill-istess konvenuta Agostina Hatherly Cassar sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lilha minn din il-Qorti, tizgombra mill-fond 4/2 (gja 46/2) Triq San Frangisk, Floriana.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra interpellatorja tat-28 ta' Frar 2006, kontra l-konvenuti li huma ngunti ghas-subizzjoni u bir-riserva ta' kwalsiasi azzjoni ghal danni li tispetta lill-atturi skond il-ligi.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepew illi:

Il-konvenuta Agostina Hatherly Cassar qieghed tokkupa l-fond 4/2 gjà 46/2 Triq San Frangisk, Floriana bis-sahha ta' titolu validu fil-ligi u cioè b'titolu ta' lokazzjoni u dan kif ser jigi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawza.

In oltre minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti skond il-ligi tal-Kera hija kerrejja protetta tal-fond in kwistjoni bhala l-armla ta' Michael Angelo Cassar.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dokumenti annessi.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta'din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib illi l-konvenuta Agostina Hatherly Cassar qiegħda tokkupa l-fond 4/2 ġja 46/2, Triq San Franġisk, Floriana, mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi u għaldaqstant, qegħdin jitolbu lill-Qorti tordnalha tiżgombra mill-imsemmi fond. Dan għaliex huma jikkontendu li l-konvenuta kienet legalment separata minn ma żewġha l-inkwilin fiż-żmien tal-mewt tiegħu u allura ma tikwalifikax legalment bħala l-inkwilina tal-fond.

Da parti tagħhom, il-konvenuti jilqgħu għat-talbiet attrici billi jeċċepixxu li l-konvenuta Agostina Hatherly Cassar qiegħda tokkupa l-fond *de quo* b'titolu validu ta' kera u li fi kwalunkwe każ hija tikkwalifika bħala inkwilina protetta tal-fond in kwistjoni bħala l-armla ta' Michael Angelo Cassar.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-fond 4/2 ġja 46/2, Triq San Franġisk, Floriana, huwa proprjetà tal-atturi u l-konvenuti Romina Lovegrove u Roberto Cassar, dawn tal-aħħar bħala eredi ta' missierhom Michael Angelo Cassar. L-imsemmi Michael Angelo Cassar kien jikri l-fond *de quo* mingħand ħutu l-atturi bil-kera ta' Lm40, illum €93.17, fis-sena, kull sena bil-quddiem.

Permezz ta' att pubbliku datat 2 ta' Diċembru 2004, il-konvenuta Agostina Hatherly Cassar isseparat legalment minn ma' żewġha Michael Angelo Cassar. F'dan l-att ġie ddikjarat illi l-konvenuta kienet qiegħda tirrinunzja għall-kirja tal-fond in kwistjoni. Michael Angelo Cassar kien ibati mill-vizzju tax-xorb, liema vizzju sfortunatament wassal għall-mewt prematura tiegħu fis-6 ta' Marzu 2005.

Minkejja li l-konjugi legalment mifruda, il-konvenuta baqgħet tgħix fil-fond ma' żewġha sal-ġurnata tal-mewt tiegħu. Hija tikkontendi li hija resqet għall-kuntratt ta' separazzjoni sabiex tbeżża' lill-żewġha biex forsi joħroġ mill-vizzju tax-xorb u li wara li sar il-kuntratt kienu rrikonċiljaw tant illi baqgħu jgħixu bħala miżżewġin sa ma miet Michael Angelo Cassar. Il-konvenuta tgħid għalhekk illi hija tgawdi minn titolu validu ta' kera bħala l-armla ta' żewġha l-inkwilin. L-attriċi Maria Stella Cassar tikkontendi li l-konvenuta dejjem kienet tgħidilha li hija beħsibha titlaq mid-dar kif tiżżewweġ bintha l-konvenuta

Romina Lovegrove. Din tal-aħħar iżżewġet ftit jiem wara li miet missierha. Wara li miet Michael Angelo Cassar, l-atturi ma aċċettawx aktar il-kera mingħand il-konvenuta għaliex isostnu li m'għandhiex titolu validu ta' kera.

Mill-provi prodotti din il-Qorti hija sodisfatta li huwa minnu li d-defunt Michael Angelo Cassar kien jiddependi fuq ix-xorb. Din id-dipendenza kienet serja tant illi wasslet għall-mewt tiegħu fl-età ta' 56 sena.

Il-Qorti hija sodisfatta wkoll illi l-atturi mmanifestaw l-intenzjoni tagħhom li ma jġeddux il-kirja tal-fond billi rrifjutaw il-kera mingħand il-konvenuta, liema kera llum qiegħda tiġi ddepożitata taħt l-awtorità tal-Qorti, u allura l-konvenuta ngħatat il-konġedo skont il-liġi.

Peress illi Michael Angelo Cassar miet fl-2005, mhumiex applikabbli għall-każ l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009. Isegwi għalhekk illi huwa applikabbli l-artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Dan l-artikolu jiddisponi li:

> "*"kerrej" tfisser ukoll -*
>
> *(a) l-armla jew l-armel ta' kerrej basta li r-raġel u l-mara, fiż-żmien tal-mewt tal-kerrej, ma jkunux, legalment jew fil-fatt, mifrudin minn xulxin;*
>
> *(b) fil-każ ta' dar ta' abitazzjoni, meta l-kerrej ma jħallix warajh armla jew armel, dawk il-membri tal-familja tal kerrej li jkunu joqogħdu miegħu fiż-żmien tal-mewt tiegħu."*

Mhuwiex kontestat illi fiż-żmien tal-mewt tal-kerrej Michael Angelo Cassar, il-konvenuta kienet legalment mifruda minn miegħu. L-att ta' separazzjoni ma ġiex imħassar permezz ta' att ieħor. Għalhekk, hija ma tistax tikwalifika bħala inkwilina qua l-armla tiegħu.

Jibqa' biex jiġi determinat jekk il-konvenuta tistax tiġi kkunsidrata taħt it-tieni subinċiż u ċioè bħala membru tal-

familja tal-kerrej li kienet toqgħod miegħu fiż-żmien tal-mewt tiegħu.

Minkejja li huwa minnu li l-konvenuta rrinunzjat għall-inkwilinat tal-fond, dan il-ftehim huwa *res inter alios acta* għall-atturi u ftit li xejn jimpinġi fuq il-kwistjoni mertu ta' din il-kawża li hija waħda fattwali, u ċioè jekk il-konvenuta għandhiex tiġi kkunsidrata bħala membru tal-familja tal-kerrej.

Fil-każ fl-ismijiet John Azzopardi vs Lawrence Triganza, deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-20 ta' Ottubru 2003 intqal li:

> *"Fuq l-iskorta ta' l-insenjament fil-kawza "**Palmier –vs- Biggerstaff**", Appell Civili 25 ta' Marzu 1960 gie ritenut illi "l-kelma "familja" fil-kontest tal-Kap 109 (illum Kap 69), fin-nuqqas ta' kliem iehor li jillimita s-sinjifikat taghha, ghandu jkollha t-tifsir ordinarju taghha u m'ghandiex tinghata ebda nterpretazzjoni stretta. It-test li ghandu jigi applikat huwa jekk bniedem ordinarju kienx iqis lil persuna in kwestjoni bhala membru tal-familja tal-kerrej ... ... Normalment jitqiesu bhala membri tal-familja tal-kerrej dawk kollha li joqoghdu mieghu permanentement fis-sens li jaghmlu d-dar taghhom mieghu" – "**Vincent Zammit –vs- Vincent Kerr**", Appell, Sede Inferjuri, 11 ta' Marzu 1966."*

L-istess Qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Katald Galea vs Denise Galea et tal-21 ta' Ottubru 2016 ukoll ċitat ġurisprudenza dwar is-suġġett u qalet hekk:

> ***"Il-kunċett ta' "familja" mhux definit mill-Kap 69, u għalhekk għandu jittieħed fit-tifsira komuni tiegħu. Il-Qrati għalkemm kienu jirrestrinġu l-kunċett għal min ikun qarib bid-demm, biż-żmien wessgħu dan il-kunċett.***
>
> *"hu fatt li fid-Dritt Giustinianeo, u precizament bin-Novella 118, il-koncett espress tal-kelma "familja" gie estiz u aktar armonizzat mas-sens naturali, u liberat mill-artificjalita` tal-"patria potestas", u gie maghmul li jikkomprendi **dawk kollha kongunti permezz tad-demm u dixxendenti wahda mill-ohra jew minn stipiti komuni**." (**Wisq Rev.***

***Padre Leone Zammit –vs- Antonio Farrugja et**, Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri), 13 ta' Gunju 1953).*

*"b'applikazzjoni tad-Dritt tal-Gustinjan (Novella 118), is-sentenza riportata a **Vol.XXXVII P I p 568** ikkomprendiet fit-tifsira tal-kelma "familja", "dawk kollha kongunti permezz tad-demm u dixxendenti wahda mill-ohra jew minn stipiti komuni"… tajjeb li jigi rilevat illi **skond kazistika aktar recensjuri** gie profess li t-tifsira ta' l-espressjoni **"membri tal-familja" tal-kerrej ma kellhiex tkun ristretta ghall-konsangwini biss.** Intqal a propozitu fis-sentenza '**Joseph Caruana -vs- Salvu Pulis**', Appell Inferjuri, 3 ta' Dicembru 1975: '**hekk kif is-semplici parentela mhix bizzejjed biex wahedha u dejjem tirrendi lil dak li jkun membru tal-familja tal-kerrej ghall-finijiet premessi, hekk ukoll il-fatt li wiehed ma jkunx imparentat fis-sens strett u formali mhuwiex wahdu u dejjem sufficcjenti biex jeskludih mill-'membership' tal-familja** tal-kerrej ghax jista', fil-kazijiet kongruwi u in principju eccezzjonali, ikun hemm **cirkostanzi specjali** li jiggustifikawh jitqies tali mill-bnedmin ordinarji, u huwa dan it-test li jigi applikat ghall-finijiet tad-**disposizzjoni korrispondenti tal-ligi Ingliza** li minnha din taghna hi ispirata … Hekk per ezempju hawn Malta f' '**Vincent Zammit -vs- Vincent Kerr**', Appell Inferjuri, 11 ta' Marzu 1966 gie deciz li l-konvenut li kien ilu snin jghix mal-kerrej, kien isejjahlu 'missier' u n-nies kollha kienu jafuh bhala ibnu, kien jew ma kienx iben naturali tieghu, xorta wahda kellu fic-cirkostanzi jitqies li kien membru tal-familja tieghu ghall-finijiet ta' din il-ligi" **George Bugeja v Joseph Spiteri**, 10.05.2006, Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri)."*

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża tal-lum, din il-Qorti ssib li ċ-ċirkostanzi speċjali ta' dan il-każ jimmeritaw li l-konvenuta tiġi kkunsidrata bħala membru tal-familja tal-kerrej. Mill-provi prodotti ħareġ ċar illi l-ħajja matrimonjali bejn il-konvenuta u żewġha kienet waħda diffiċli riżultat tal-fatt li Michael Angelo Cassar kien jabbuża mix-xorb. Din il-problema spiċċat sabiex irrovinatlu ħajtu. Il-konvenuta ħasset illi ma kellhiex għażla oħra għajr illi tissepara legalment minn ma' żewġha bit-tama li

jegħleb il-vizzju. Sfortunatament, ftit tax-xhur wara, Michael Angelo Cassar safa vittma tad-dipendenza tiegħu, b'dan illi miet biss tlett xhur wara li ġie finalizzat il-kuntratt ta' separazzjoni. Madanakollu, il-konvenuta baqgħet sal-aħħar tgħix miegħu daqs li kieku ma kinux legalment mifruda. Mid-deskrizzjoni tal-partijiet dwar l-istat li kien jinsab fih Michael Angelo Cassar fl-aħħar żmien ta' ħajtu, din il-Qorti ftit li xejn għandha dubju li dak iż-żmien il-konvenuta kienet tieħu ħsiebu daqslikieku ma kienux mifruda u baqgħet hekk tieħu ħsiebu sakemm daħal l-isptar fejn spiċċa sabiex miet. Fil-fehma tal-Qorti, il-konvenuta aġixxiet sal-aħħar bħala membru tal-familja ta' żewġha, minkejja li minn miegħu kienet legalment separata.

In kwantu li mhuwiex kontestat illi l-konvenuta Agostina Hatherly Cassar kienet tgħix mad-defunt Michael Angelo Cassar fiż-żmien tal-mewt tiegħu, isegwi għalhekk illi bħala membru tal-familja tiegħu hija għandha kull dritt li tkompli fl-inkwilinat a tenur tal-artikolu 2 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra tagħhom.

IMHALLEF

DEP/REG