ZGUMBRAMENT

OKKUPAZZJONI BLA TITLU

QBIELA

KOMPETENZA RATIONE MATERIAE

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

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

Seduta ta' nhar il-Hamis, 27 ta' Gunju 2019

Kawza Numru : 38
Rikors Guramentat Numru : 617/2016/LSO

Patri Jose` Debono (K.I. 430660M) fil-kwalita' tieghu ta' prokuratur tal-Kunvent ta' Santa Tereza tas-Silg

vs

Emanuel Muscat (K.I. 93455M) u martu Carmen

Muscat (K.I.13761M) ghal kull interess jista' jkollha

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors Guramentat ta' Patri Jose` Debono (K.I.430660M) fil-kwalita' tieghu ta' prokuratur tal-Kunvent ta' Santa Tereza ta' Cospicua datat 25 ta' Lulju 2016 fejn bil-gurament tieghu kkonferma:-

Illi l-esponenti huma sid l-ghalqa Tal-Wilga *sive* ta' Seffuda, fil-limiti ta' Birzebbuga, tal-kejl ta' hdax-il tomna, mqabbla lil Salvu Muscat, missier il-konvenut. Illi minbarra dawn il-hdax-il tomna, l-imsemmi Salvu Muscat ha wkoll bicctejn art ohra biswiet l-imsemmija art u dan kollu minghajr permess. Illi l-Patrijiet ghandhom jedd li jiehdu l-pussess lura ta' l-ghalqa imsemmija ghal skopijiet pastorali;

Illi skont l-iskrittura tad-dsatax ta' Dicembru elf disa' mija hamsa u sebghin (19-12-1975), il-gabillott originarju, ossia Salvatore Muscat ma setax icedi jew taht kwalunkwe titolu iehor anke successorju, jghaddi din il-qbiela kemm fl-intier u/jew kif ukoll parti taghha lil haddiehor minghajr il-kunsens bil-miktub tal-Patrijiet. Illi fit-testament ta' Salvatore Muscat, datat sbatax ta' Frar elf, disa' mija erbgha u disghin (17-02-1994) fl-atti tan-Nutar Joseph Rapheal Darmanin, ma hemm l-ebda referenza ghall-qbiela tar-raba' in kwistjoni;

Illi l-Patrijiet Terezjani qatt ma rrikonnoxxew lill-konvenut, izda l-ircevuta kienet tohrog f' isem missieru, Salvu Muscat, li skont il-ftehim li kien sar mal-Patrijiet dan qatt ma setgha jaqleb il-qbiela fuq isem ibnu jew fuq isem haddiehor minghajr il-kunsens bil-miktub tal-Patrijiet;

Illi f'wahda mill-ircevuti datata l-hmistax ta' Jannar tas-sena elfejn li nghatat lill-konvenut rigward il-qbiela, kien hemm nota mnizzla minn Patri Jose Debono li tghid is-segwenti, *'Din il-propjeta m'ghadditx f'idejn il-gvern ghax kienet mizmuma ghal skop pastorali';*

Illi ghandu jinghad li galadarba din il-proprjeta` m'ghadditx f'idejn il-Gvern, l-esponenti ghandhom jedd jaghmlu uzu hekk kif l-iskop taghhom huwa wiehed pastorali u *dan ai termini* ta' l-Artikolu 1, tal-Kapitolu 358 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi l-Patrijiet issa intavolaw u prezentaw applikazzjoni tal-MEPA sabiex tintuza ghal skopijiet pastorali taghhom;

Illi in oltre jidher li kien hemm hsarat u abbandun fil-hitan tar-raba' ghad-dannu tal-Patrijiet tal-Kunvent, hsarat li kienu responsabbilta` ta' missier il-konvenut peress illi hu kien fil-pussess tal-proprjeta` in kwistjoni u li ghalhekk kellu dejjem l-obbligu li jzommha fi stat tajjeb;

Illi l-esponenti kien accetta t-talba tal-Patrijiet sabiex johrog f' Jannar tas-sena elfejn u hmistax (2015) u dan ghaliex irrikonoxxa li l-istess Patrijiet kienu se juzaw l-art ghal skopijiet pastorali taghhom;

Illi l-esponenti jaf personalment b'dawn il-fatti kollha kif esposti;

Illi ghaldaqstant, ghal dawn il-proceduri huma applikabbli d-disposizzjonijiet ghad-dispensa mis-smigh tal-kawza *ai termini* tal-artikoli 167 *et sequitur* tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap 12 tal-ligijiet ta' Malta) peress li l-intimati ma ghandhomx ebda difiza xi jressqu;

Illi ghar-ragunijiet premessi kellhom jigu istitwiti dawn l-proceduri;

Jghidu ghalhekk il-konvenuti intimati ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

1. Taqta' u tiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smigh *ai termini* tal-Artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tiddikjara illi l-konvenuti intimati qeghdin jokkupaw u jzommu r-raba Ta' Wilga ta' Seffuda, fil-limiti ta' Birzebbuga, a skapitu tal-Patrijiet, minghajr titolu validu skont il-ligi u li ghalhekk, il-Patrijiet qeghdin jigu ostakolati milli jizpillupaw din l-istess art ghall-skopijiet ekklezjastici.

3. Tordna u tikkundanna l-konvenuti intimati sabiex jizgombraw mill-art appena deskritta jigifieri l-ghalqa Tal-Wilga *sive* ta' Seffuda, fil-limiti ta' Birzebbuga, tal-kejl ta'

hdax-il tomna, mqabbla lil Salvu Muscat, missier il-konvenut kif ukoll il-bicctejn art ohra biswiet l-imsemmija art, fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din il-Qorti, u jghaddi l-pussess vakanti tal-istess art kollha lill-atturi rikorrenti.

Salv kull ordni jew provvediment li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa. Bl-ispejjez kontra l-konvenut minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-18 ta' Ottubru 2016.

Rat ir-risposta guramentata ta' **Emanuel Muscat [ID. 93455M]** datata 7 ta' Mejju 2018 (fol 17) fejn bil-gurament tieghu kkonferma :

L-ECCEZZJONIJIET:

1. Preliminarjament, l-attur Patri Jose` Debono ghandu jipprova l-mandat tieghu biex jistitwixxi dina l-kawza.

2. Preliminarjament ukoll, dina l-Onorabbli Qorti hija nkompetenti "ratione materiae" li tiddeciedi dan il-kaz *stante* li l-eccipjenti ghandhom titolu validu ta' qbiela ta' l-ghalqa "de quo" li huwa wiret minghand missieru Salvatore Muscat wara li ghamel is-snin jahdem ir-raba' "de quo" mieghu jew ghalih, liema dritt ta' successjoni l-esponent qatt ma rrinunzja ghalih.

3. Illi bla pregudizzju ghall-premess u fil-mertu li dwaru dina l-Onorabbli Qorti tkun nkompetenti li tinvestih kemm-il darba jirrizulta t-titolu msemmi, l-ghalqa hija fonti ta' l-ghajxien ta' l-esponenti, ghandhom il-bhejjem hemm, jiehdu s-sussidju, u jghixu mir-raba'.

4. Illi l-Kunvent ghandhom xi 60 tomna fl-inhawi u b'kumbinazzjoni hija l-ghalqa mqabbla lill-esponenti li jriduha ghall-iskop pastorali.

5. Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi.

IL-FATTI:

1. Illi l-Kunvent ta' Santa Tereza tas-Silg kienet tqabbel lil Salvatore Muscat, missier l-eccipjent, l-ghalqa ta' Wilga *sive* Ta' Seffuda, fil-limiti ta' Birzebbuga. L-esponent Emanuel Muscat kien jahdem dan ir-raba' ma, jew ghal missieru, li miet xi snin ilu, u l-istess raba' ghadda skont il-ligi f' idejn l-esponent ibnu. Dan ir-raba' huwa fonti importanti ta' l-ghejxien tal-familja ta' l-esponenti, ghandhom il-bhejjem hemm, jiehdu s-sussidju u jghixu mir-raba'.

2. Illi l-esponent Emanuel Muscat gharraf lill-attur nomine bil-mewt ta' missieru Salvatore, u dan baqa' jirrilaxxja ricevuti. L-esponenti qatt ma accettaw li jirrilaxxjaw ir-raba` in kwistjoni f' Jannar 2015.

3. Illi l-Kunvent ghandhom mas-60 tomna raba' fl-inhawi mqabbla lil diversi bdiewa.

4. Illi xi hsarat li seta’ kien hemm fil-hitan tar-raba’ in kwistjoni u li saru bil-maltemp kienu snin ilu li gew irrangati.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenuti Emanuel Muscat et datata 14 ta’ Settembru 2018 a fol 161 tal-process.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet responsiva ta’ l-attur Patri Jose` Debono datata 5 ta’ Novembru 2018 a fol 166 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 6 ta' Novembru 2018 fejn meta ssejhet il-kawza deher ir-rikorrent assistit. Dr Mifsud Bonnici talab li l-kawza tibqa’ ghas-sentenza, u jistrieh fuq in-nota tieghu. Il-kawza giet differita ghas-sentenza in difetto ostacolo ghas-26 ta’ Marzu 2019 fid-9:30a.m.

Rat il-verbal tas-26 ta’ Marzu 2019 fejn il-kawza giet differita ghas-27 ta’ Gunju 2019 ghall-istess skop tal-verbal precedenti.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

L-Ewwel Eccezzjoni

Din l-eccezzjoni giet irtirata fis-seduta tal-10 ta' Jannar 2017 u ghalhekk din il-Qorti mhix ser tiehu aktar konjizzjoni taghha.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija sentenza *in parte* fuq it-tieni eccezzjoni sollevata mill-intimati fejn qed jikkontendu li din il-Qorti mhijiex kompetenti *ratione materiae stante* li qed jippretendu titolu validu ta' qbiela tal-ghalqa *de quo*.

Ikkunsidrat li t-talbiet tar-rikorrent jikkonsistu f'talba ghall-izgumbrament tal-intimati mill-art deskritta Tal-Wilga sive Ta' Seffuda fil-limiti ta' Birzebbugia *stante* li jsostnu li l-intimati qed jokkupaw din l-art minghajr titolu.

L-intimati fir-risposta taghhom, qed jikkontendu *tramite* t-tieni eccezzjoni, li ghandhom titolu validu ta' qbiela tal-art in kwistjoni, *stante* li l-intimat Emanuel Muscat wiret minghand il-missier Salvatore Muscat, wara li ghamel sis-snin jahdem ir-raba' *de quo*, liema dritt ta' successjoni l-intimat qatt ma rrinunzja ghalih.

Provi:

Emanuel Muscat xehed permezz ta' affidavit (fol 43-44) qal li l-ghalqa Ta' Wilga' sive Ta' Seffuda kienet giet imqabbla lil missieru Salvatore Muscat mill-Kunvent ta' Santa Tereza sa mill-1976. Hu esebixxa kopja tal-ktieb tal-qbiela bhala Dok EM1. Qal li minn meta kien tfal kien jahdem ir-raba'. Qal li hu jahdem ir-raba' u jizra' l-qamh, silla u xghir u Patri Jose` jarah jahdem. Semma li missieru Salvatore Muscat miet fis-27 ta' Ottubru 2009 u r-raba' Ta' Wilga sive Seffuda waqghet fuqu peress li hu kien jahdem ir-raba'. Qal ukoll, li hu eredi

ta' missieru kif jidher mid-dikjarazzjoni 'causa mortis' datat 27 ta' April 2010 esebit bhala Dok EM2. Spjega li meta miet missieru mar ikellem lil Patri Jose` sabiex idawwar il-qbiela fuqu, u hu kien baghtu jgib il-firem ta' hutu, u meta waslet l-iskadenza tal-qbiela, u mar ghand il-Patri ma accettax il-qbiela. Qal li meta l-qbiela ma baqghetx tigi accettata, beda jiddepozita l-kera Qorti u esebixxa kopji tac-cedoli ta' deposit u bhala Dok EM3.

Emanuel Muscat in kontro-ezami (fol 74-80)[1] qal, li r-raba' kienet giet imqabbla lil missieru fl-1976, ma jidhirlux li kien hemm xi kitba. Mistoqsi dwar dokument a fol 6 tal-process, qal li qatt ma rah. Qal li huma qeghdin hmistax-il ahwa. Mistoqsi jekk meta mar biex jaqleb il-qbiela fuq ismu wara l-mewt ta' missieru, il-patri kien qallu li dan ma setax isir, qal, li iva fil-fatt kien qallu biex jigbor l-ircevuti ta' hutu kollha. Qal li l-firem ta' hutu ma kienx gabhom. Mistoqsi qabel infethet il-kawza, jekk kienx accetta mal-Patri li johrog mir-raba' qal li dakinhar il-Patri kien hasdu, b'hekk qallu iva. Ikkonferma li ghandu annimali ghall-qatla mhux ghall-halib. Ikkonferma wkoll, li l-kuntratt ta' qasma fit-testment ta' missieru jsemmi l-baqar u affarijiet ohra izda mhux il-qbiela. Hu jiftakar li kien imur ihallas lil Patri Anselm f'isem missieru. Mistoqsi jiftakarx li l-Patri qalilhom li ghandu bzonn ir-raba' ghall-kunvent, qal li ma jiftakarx.

Joseph Spiteri xehed permezz ta' affidavit (fol 68) u qal li jahdem fl-eghlieqi fil-limiti ta' Birzebbugia, liema ghelieqi jmissu mal-ghalqa li jahdem Emanuel Muscat, li wkoll

[1] Seduta tal-15 ta' Gunju 2017.

tappartjeni lill-karmelitani. Qal li ilu snin jara lill-intimat jahdem l-ghalqa, u meta kien haj missieru Salvatore, kien ikun hemm ukoll. Spjega li ghandu l-annimali bhall-intimat.

Joseph Spiteri xehed (fol 84-86)[2] u qal, li dahal fl-ghalqa tieghu wara li qabbilha minghand Patri Anselmu Vella xi hamsin sena ilu zgur. Qal li kien jara lil iben Salvu Muscat, u cioe` lill-intimat jahdem l-ghalqa mhux tieghu, ta' Muscat. Qal li kellu l-baqar u l-annimali mhux registrati ghall-halib.

Carmelo Polidano xehed (fol 69) li qal jahdem fl-ghalqa Tal-Wilga, u ilu hafna snin jara lil Emanuel Muscat jahdem l-ghelieqi formanti parti minn Tal-Wilga. Qal li bejn l-ghalqa tieghu u ta' Muscat hemm ghalqa ohra tisseparahom. Qal li meta kien haj missier Emanuel, kien jara lil Salvu Muscat hemm ukoll.

In kontro-ezami qal (fol 87-88)[3] li hu qieghed hemm bil-kunsens tal-patrijiet. Qal li hu ilu jahdem l-ghalqa ghal erbatax-il sena, u qabel kien hemm missieru Felic Polidano.

John Camilleri xehed permezz ta' affidavit (fol 70) u qal li hu jqabbel l-ghalqa minghand Patri Jose` Debono, liema ghalqa tmiss ma' dik tal-intimat. Qal li lill-intimat, ilu aktar minn tletin sena jarah jahdem l-ghalqa hemmhekk, u qal li llum hu ghandu 66 sena.

Leonard Incorvaja xehed (fol 71) qal li ilu jahdem l-ghelieqi ta' "Dar il-Hmar" f'Birzebbugia, liema ghelieqi jinstabu

[2] Seduta tad-19 ta' Ottubru 2017.
[3] Seduta tad-19 ta' Ottubru 2017.

faccata ta’ dawk “Tal-Wilga”, u qal li lill-intimat dejjem jafu jahdem l-ghalqa biswit.

Patri Jose` Debono xehed (fol 125-131)[4] u qal li hu gie mqabbad bhala prokuratur tal-Provencjal tal-Monasteru. Qal li kienet saret skrittura privata ghand in-Nutar Joseph Sciberras, fejn fil-pjanta hawn immarkati tlett bicciet bl-ahmar li kienu inghataw, Dok JD1, u esebixxa l-pjanta Dok JD2. Semma li l-intimat beda jahdem partijiet ohra ta’ raba’ tat-Terezjani li mhijiex parti minn dawk li kienu jidhru fuq il-pjanta u l-iskrittura, liema parti hi mmarkata bir-roza. Esebixxa kopji ta’ ricevuti Dok JD3. Qal li hemm skrittura li tghid li l-qbiela taghlaq wara ghaxar snin mill-1 ta'Jannar 1976. Qal li Patri Anselmo, li kien prokuratur qablu, kien jghid li l-ghalqa qeghdha b'sens ghal ghaxar snin li jaghlaq fil-31 ta' Dicembru. "*Tant hu hekk li l-ircevuti li hargu wara 1990, ghas-snin 87, 88, 90, 84 u 85 u ohrajn, dejjem zammejna lil Salvatore Muscat bhala l-persuna li qeghdha tahdem r-raba'."*

Qal li Manwel Muscat xtaq li jdawwar l-art fuq ismu izda l-Kunvent qatt ma accetta din it-talba.

Qal li meta skada dan il-ftehim, il-patrijiet dehrilhom li Salvatore Muscat seta’ jkompli jahdem ir-raba’ sakemm il-patrijiet ikollhom bzonn din ir-raba’ izda minghajr l-ebda titolu. Hu qal ukoll li meta l-intimat kien jigi ihallas il-qbiela ghan-nom ta' missieru, kien jinfurmah li din il-proprjeta'

[4] Seduta tat-28 ta’ Novembru 2017.

m'ghaddietx ghand il-Gvern ghax kienet mizmuma ghal skop pastorali.

Esebixxa Dok JD4, ic-certifikat tal-mewt ta' Salvatore Muscat, Dok JD5, it-testment tieghu, u JD6, kopja ohra ta' testment iehor. Qal li wara l-mewt ta' Salvatore Muscat, Emanuel Muscat baqa' jigi jhallas il-qbiela, izda l-qbiela dejjem inkitbet ghan-nom ta' missieru, ghax hu ma kienx jirrikonoxxieh. Qal li fl-2014, wara l-mewt ta' missieru kien kellmu lil Emanuel Muscat u qallu li ghandhom bzonn ir-raba' lura, u hu kien accetta.

Qal li wara li miet missier l-intimat, l-istess intimat kien baqa' ihallas l-qbiela tal-2014 u 2015 billi l-qbiela kienet tithallas bil-quddiem. Hu infurmah li kellhom bzonn ir-raba' lura . Qal li kien accetta l-qbiela ghall-2014 izda mhux ghas-sena 2015. "*Il-ftehim tieghi mieghu, li hu accetta, kien li la darba huwa zergha l-qamh, jahsad il-qamh, jistenna sa Mejju...imbaghad niehu lura r-raba' u nahdmu jien. Fil-fatt li gara kien li l-qamh inhasad u ngabar.* "

Madanakollu qal li imbaghad sab li r-raba' kien inhadem u kellu jitkellem lill-Avukat billi deher bic-car li l-intimat ma kellux l-intenzjoni li johrog mir-raba'.

Qal ukoll li kien ikkonceda lill-intimat li jkompli jahdem ir-raba' sakemm johorgu l-permessi mill-MEPA, u anke offrielu li jahdem ir-raba' sakemm jaghlaq 62 sena li huwa qrib. Qal li l-intimat kien accetta mill-ewwel. "*Konna miftehmin li jkompli jahdem ir-raba' sakemm ahna jkollna bzonn l-art.*"

Qal li l-intimat kien baqa' ihallas il-qbiela sakemm huma ma jkollhomx bzonn l-art ghaliex kien bla titolu.

Xehed ulterjorment (fol 132-137) u qal li Salvatore Muscat kellu tlett ihbula skont il-ftehim originali (pjanta a fol 94 u 95) izda l-intimat illum qed jahdem zewg bicciet ohra immarkati bl-ahmar a fol 95.

Qal ukoll li ma accettax "kumpens" minghand l-intimat imma minghand missieru ghaliex ma kienx jaf li kien mejjet. Baqa' jikteb l-ircevuta kif kien jaghmel qabel.

Xehed ulterjorment (fol 155-160)[5] u qal, li meta sar il-ftehim ma' Salvatore Muscat fid-19 ta' Dicembru 1975, kien hemm tliet qsejjem li kienu mmarkati, kif jidher f'Dok A, li jidhru wkoll traccati a fol 94. Issa qal li attwalment Emanuel Muscat qed jahdem zewg bicciet ohra ta' art, apparti dawk elenkati, fil-fatt meta xehed tal-Paying Agency immarka 5 bicciet, izda l-ftehim tal-qbiela kien dwar tnax-il tomna. Hu ppreciza li l-kaz in ezami qieghed ghall-bcejjec kollha tal-art, u mhux biss ghat-tliet bicciet indikati fl-iskrittura ma' Salvatore Muscat. Ippreciza wkoll, li dak li jidher a fol 146 A, hi l-parti li dahlu fiha minghajr l-awtorizzazzjoni, u l-partijiet li jidhru a fol 147, 148 u 149 huma l-partijiet li kienu koperti ghal-ghaxar snin skont l-iskrittura datata 19 ta' Dicembru 1975, ma' missier l-intimat. Hu spjega li l-hlas tal-qbiela baqa' jsir sussegwentement ghall-iskadenza ta' din l-iskrittura, bhala hlas ghax kienu juzaw l-art. Izda, wara dik l-iskadenza,

[5] Seduta tat-28 ta' Gunju 2018.

ippreciza li l-intimat u missieru kienu thallew jahdmu ir-raba' sakemm huma ma kellhomx bzonnha.

In kontro-ezami qal, (fol 132-137)[6] li lil Salvatore Muscat hu ma jiftakrux, izda lil Emanuele Muscat kien jarah jahdem ir-raba'. Qal li hu miftiehem ma' Emanuel Muscat, li malli jkollhom bzonn ir-raba' jehduha lura. Hu indika a fol 95, b'A u B, li qeghdin hdejn xulxin, li qal ma kinux fil-ftehim originali. Hu kkjarifika li meta kien jigi Emanuel kien ighidlu li mhux jaccetta l-kera f'ismu, fil-fatt fil-ktieb tal-kera, baqa' jitnizzel isem Salatore Muscat. Il-ftehim li kellu ma' Salvatore Muscat skont l-iskrittura, kien gie tterminat. Qal li dawk it-tliet bicciet indikati fl-iskrittura ma' Salvatore Muscat ghandhom kejl bejn wiehed u iehor ta' hdax-il tomna. Mistoqsi, kif baqa' jaccetta l-qbiela minghand is-successur ta' Salvatore Muscat, meta kien jaf li Salvatore Muscat kien mejjet, wiegeb li baqa' jaccetta l-kumpens tal-qbiela izda min-naha ta' missieru.

Qal li hu ilu jiehu hsieb dawn l-artijiet mill-1994, u dejjem kien mar ihallas Emanuel Muscat mhux missieru. Hu ppreciza li din it-tip ta' qbiela kient bhal sub-qbiela, li kienet tithallas minn iben Salvatore Muscat, ghan-nom ta' missieru ghax kienet qbiela antika. Qal wara l-iskadenza tal-qbiela huma baqghu jirrilaxjaw ricevuti ta' qbiela dejjem f'isem Salvatore Muscat. Izda, dejjem qal lil Emanuel verbalment, li din qed tigi accettata sakemm huma jkollhom bzonn l-art lura.

---

[6] Seduta tat-8 ta' Frar 2018.

Malcolm Vassallo rapprezentant tal-Paying Agency, xehed (fol 141-144)[7] u qal, li bhala Dipartiment hadu *over* mis-sezzjoni tal-Ghammieri, fl-2004, 2005. Biex jikkjarifika qal, li huma joqghodu fuq id-dikjarazzjonijiet li jircievu, ghalkemm jivverifika jekk l-art ma tkunx gja rregistrata fuq haddiehor.

Keith Mallia, *Senior Agricultural Officer*, ma' l-ARPA (Agricultural and Rural Payments Agency), xehed (fol 150-153)[8] u esebixxa pjanti Dok KM1, KM2, u KM3 u KM4. Qal li l-art hi diga delineata, fl-ewwel dokument, hi delinejata bhala trijanglu dik turi bicca mill-artijiet. Hu indika wara li referut ghal-fol 5 Dok A, l-*parcels*, bl-ittri A, B, C, u D.

<u>Dritt:</u>

Illi gie eccepit li l-intimat qed jiddetjeni r-raba` in kwistjoni, b'titolu validu ta' qbiela b'hekk din il-Qorti mhijiex kompetenti *ratione materiae*.

Hu pacifiku u accettat li l-kompetenza hija determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eccezzjoni moghtija mill-parametri tal-azzjoni attrici. Hu l-att promotur kif intavolat, it-talbiet u l-premessi taghhom li jiffurmaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha. (**Frankie Refalo nominee vs Jason Azzopardi et**, Appell - 7 ta' Ottubru 1997).

[7] Seduta tal-15 ta' Marzu 2018.
[8] Seduta tas-17 ta' Mejju 2018.

Din il-Qorti hija tal-fehma li l-kompetenza tal-Qorti ordinarja tieqaf biss jekk tasal ghall-konkluzjoni li l-intimat ghandu titolu ta' qbiela, b'mod li ssostni l-eccezzjoni tieghu.

Fil-kaz fl-ismijiet **Mudesta Borg vs Joseph Muscat**, (App. Inf. – 23 ta' Frar 1996), il-Qorti sahqet li "*kien ikun kompetenti il-Bord dwar it-Tigdid tal-Kiri tar-Raba` u mhux l-Ewwel Qorti kieku rrizulta almenu prima facie li l-konvenut appellant kellu titolu ta' qbiela."*

Jibda biex jinghad li t-talba odjerna, hija wahda ta' zgumbrament *stante* allegat okkupazzjoni bla titolu tal-intimat. Min ezami tal-premessi u tat-talbiet dedotti fir-rikors guramentat, ma jirrizultax li l-art kienet mghoddija bi qbiela lill-intimati, izda li kien hemm ftehim ta' qbiela ma' missieru, regolat b'kondizzjonijiet partikolari li ser jigu trattati iktar 'il quddiem.

Ir-rikorrent *nomine* fix-xhieda, issottometta, li ghalkemm l-intimat baqa' jiddetjeni r-raba' wara li skadiet l-iskrittura datata 1975, dejjem gie infurmat li meta l-Patrijiet ikollhom bzonn l-art, jitolbu l-art lura u dan *stante* li l-proprjeta' m'ghaddietx f'idejn il-Gvern ghaliex kienet mizmuma *ghal skop pastorali*.

Ghall-kompletezza, ser tindirizza fl-ewwel lok id-definizzjoni ta' *kerrej ai termini* tal-**artiklu 2 tal-Kap 199.**

Bhala kostatazzjoni preliminari, din il-Qorti taqbel li l-intimat jaqa' fid-definizzjoni ta' 'kerrej *ai termini* tal-**artikolu 2 tal-Att**

Dwar it-Tigdid tal-Kiri tar-Raba' (Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta) li jiddisponi 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 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-kunduttur, 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 jghix mal-kerrej jew (d) kien jahdem ir-raba' mieghu jew ghalih jew (e) ikun il-werriet tal-kerrej.

"*Il-ligi, pero`, izzid taghmel abbinament importanti hafna ghas-success ta' wahda minn dawn ir-rekwiziti u cioe` - dik li l-persuna hekk intitolata tkun "membru tal-familja" tal-kerrej."* (**"Elsa armla ta' Victor Camilleri et vs Joseph Briffa** (gja Rizzo)**"** (A.C.(Inf.) – 24 ta' Novembru 2003). Skont il-ligi "*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."*

Kif akkolt mid-decizjoni fl-ismijiet "**Pietru u Pawlu ahwa Magro -vs- Abram u Alfred ahwa Mifsud**", Appell, Sede Inferjuri, 29 ta' Jannar 1999, *"il-ligi specjali li tirregola t-tigdid ta' kiri tar-raba tipprovdi regoli definiti li jirrestringu r-rilokazzjoni ghal dawk il-membri tal-familja li hi tispecifika fid-definizzjoni fl-artikolu 2. Kien biss f'dawn ic-cirkostanzi li l-legislatur ried li l-qbiela tghaddi u tkompli 'ex lege' fil-persuna ta' "membri tal-familja" ta' l-inkwilin."*

Mhuwiex ikkontestat li l-intimat kien jahdem l-ghalqa wara li waqaf missieru flimkien ma' huh. Ghalhekk jirrizulta zgur *prima facie* li l-intimat, li huwa membru tal-familja tal-gabillott in kwantu ibnu dirett, jaqa' fid-definizzjoni ta' 'kerrej' skont il-Ligi u kien jahdem l-ghalqa mieghu jew ghalih qabel ma miet u anke wara. Jirrizulta wkoll li kien werriet tal-missier.

Difatti, kif gie imfisser mill-Qorti tal-Appell (Sede Inf) fil-kaz **Elsa Camilleri et v Joseph Briffa** (2 ta' Ottubru 1997) fejn il-konvenut kien meqjus bhala 'werriet' tal-gabillott, "*fejn hemm werriet ma hemm xejn 'ipso facto'. Irid jinghata kongedo, trid tigi terminata l-kirja mis-sid, u fil-kaz li l-werriet, bhala cessjonarju tal-inkwilin, ma accettax li johrog, ghaliex ikun jidhirlu li ghandu titlu validu, allura ghall-ezami ta' dan il-punt ikun jispetta lit-tribunal specjali biex jiddelibera u jiddeciedi dwaru, u mhux il-Qrati ordinarji. Fi kliem iehor, darba stabbilit li t-titolu jezisti, ghalkemm jista' jigi tterminat, dik it-terminazzjoni tista' tigi biss deciza mill-Bord kompetenti. (Ara wkoll* ***Abela v Brown.*** *Qorti tal-Appell, Sede Inf. tal-20 ta' Jannar 1993)."* (Ara wkoll **Cauchi v Caruana,** App.Inf. 29 ta' Marzu 1996).

F'sentenza ohra fl-ismijiet **Carmelo Farrugia et v Carmela Camilleri et.** (Qorti tal-App (Sede Inf) - 19 ta' Mejju 1997) il-Qorti rritieniet li billi l-konvenut ma kienx jissubentra fid-definizzjoni ta' kerrej *ai fini* tal-artiklu 2 tal-Kap.199 u l-uniku kerrej kien miet, "*il-qbiela ntemmet, u allura*, *non si trattava aktar ta' rilokazzjoni tacita, jew awtomatika jew causa mortis."*

Mill-provi jirrizulta li missier ir-rikorrent Salvatore Muscat kien qabbel minghand il-kunvent ta' Santa Tereza hdax-il tomna raba' skont kuntratt datat 19 ta' Dicembru 1975 ghal terminu ta' ghaxar snin. Inoltre, bhala fatt jirrizulta li meta skadew l-ghaxar snin imsemmija, il-qbiela tar-raba' baqghet tithallas mill-intimat izda l-ircevuti baqghu jigu rilaxxjati f'isem missieru, Salvatore Muscat. Patri Jose` Debono xehed li l-intimat kien dejjem imur ihallas il-qbiela ghan-nom ta' missieru, u anke wara l-mewt ta' missieru, izda l-ircevuta dejjem baqghet titnizzel fuq missieru Salvatore Muscat, anke sahansitra wara mewtu, kif jirrizulta mill-istess ricevuti tal-esebiti.

Fil-fatt, jirrizult mill-assjem tal-provi, li r-rikorrent nomine baqa' jaccetta l-kera sas-6 ta' Frar 2015, u cioe`, sa erba' snin wara l-mewt ta' Salvatore Muscat, u baqghu jigu rilaxxati r-ricevuti f'isem id-defunt Salvatore Muscat f'dan il-perjodu ta' erba' snin. Jirrizulta car ukoll, mill-provi mressqa, li Patri Jose` Debono, kien informa ill-Emanuel Muscat, li meta jkollhom bzoon ir-raba' lura, billi din kienet qed tinzamm ghal ragunijiet pastorali, ir-raba` kellha tigi

ritornata. Fil-fatt, meta l-patrijiet Karmelitani riedu r-raba' lura, il-qbiela ma baqghetx tigi accettata. In segwitu, l-intimat beda jiddepozita l-kera l-Qorti, kif jidher mic-cedoli esebiti bhala Dok EM3.

Mill-provi jirrizulta wkoll, li Patri Jose` Debono kien talab il-firem ta' hut l-intimat, meta l-intimat talab li l-qbiela tinqaleb fuqu. Illi dawn il-firem ta' hut ir-rikorrenti ma kinux ingiebu. Izda, jidher manifestament car, li l-intimat kien l-unika iben ta' Salavatore Muscat li kien jahdem ir-raba' in kwistjoni. Illi jirrizulta, li *ai termini* tal-artikolu 2 tal-Kap 199, l-intimat bhala tifel tal-gabillott originali Salvatore Muscat, jikkwalifika bhala "membru tal-familja" u bhala axxendent lineari. Inoltre`, kif jidher mit-testment Dok EM2 esebit mal-affidavit tal-intimat, u minn Dok JDS testment datat 28 ta' Ottubru 1987, hu wkoll wiehed mill-eredi ta' Salvatore Muscat. Ghalhekk, skont id-definizzjoni tal-ligi, fil-Kap 199, l-intimat jikwalifika bhala "membru tal-familja" u jidhol fid-definizzjoni ta' kerrej skont dik id-dispozizzjoni tal-ligi.

Ftehim ta' Qbiela

Ikkonsidrat, izda, li l-kaz in disamina jipprezenta aspetti partikolari li jimmilitaw kontra t-tezi tal-intimat.

Ir-rikorrent *nomine* jissottolinea fis-sottomissjonijiet tieghu, l-artikolu 4 tal-iskrittura datata 19 ta' Dicembru 1975, fejn hemm stipulat, li "*Il-gabillott ma jkunx jista' jcedi jew jaghti taht kwalunkwe titolu, anke successorju, jghaddi din il-qbiela*

fl-intier jew parti taghha, lil haddiehor minghajr il-kunsens bil-miktub tal-imsemmi kunvent."

Illi din l-istipulazzjoni hija cara u inekwivoka. Daqstant cara hija l-klawsola li tillimita l-perjodu tal-qbiela ghall-ghaxar snin, wara liema perjodu, "*il-qbiela ghandha tinftiehem terminata."*

Illi Patri Debono kien konsistenti fix-xhieda tieghu fejn sahaq fuq il-ftehim bejn il-Knisja u l-Istat, u fuq il-fatt li l-patrijiet konventwali zammewh ghall-iskopijiet pastorali u kien gharraf lill-intimat b'dan. Difatti Dr Michelle Tabone, fis-seduta tal-10 ta' Jannar 2017, kkonfermat fix-xhieda taghha li r-raba' in kwistjoni hija elenkata f'Annex 2 mal-Ftehim bejn ir-Repubbllika ta' Malta u s-*Santa Sede* li jfisser li l-art hija riservata f'isem il-Patrijiet Karmelitani ghal pjan Pastorali.

Patri Debono wkoll insista li huwa qatt ma gharraf lill-intimat bhala kerrej u ghalhekk dejjem inhargu l-ircevuti fuq isem missieru. Kien jaf li l-intimat xtaq idawwar l-art fuq ismu izda huma qatt ma accettaw din il-proposta. Ghalhekk meta skada l-ftehim hallewh jahdem ir-raba' sakemm il-patrijiet kien ikollhom bzonnha. Min-naha tieghu, l-intimat qatt ma afferma li kien hemm ftehim biex ir-raba' idur fuqu. Anzi ammetta li meta Patri Debono talbu biex johrog mir-raba', kien accetta. Izda imbaghad qal li l-Patri kien hasdu u ghalhekk kien accetta (li johrog).

Illi huwa evidenti li l-intimat ma jistax ikollu titolu derivattiv minghand missieru, lanqas *ex lege* bis-sahha tal-Kap 199

tal-Ligijiet ta' Malta. Dan ghaliex fiz-zmien meta miet il-missier, il-perjodu pattwit ta' ghaxar snin kien gja skada u l-ftehim bejn Salvatore Muscat u l-Kunvent baqa’ jigi regolat dejjem skont it-termini tal-iskrittura. Fost dawn il-kondizzjonijiet insibu divjet li l-gabillott, Salvatore Muscat, ma setax icedi jew jittrasferixxi, anke b'titolu *causa mortis,* il-qbiela lil haddiehor minghajr il-kunsens bil-miktub tal-Kunvent.

L-intimat jikkontendi li din il-klawsola tikser l-ordni pubblika billi mhuwiex permissibbli li jsir ftehim dwar drittijiet successorji. Inoltre ssottometta li ma jirrizultax li hu qatt irrinunzja ghad-drittijiet successorju tieghu. Din il-Qorti ma taqbilx ma’ din is-sottomissjoni. Fl-ewwel lok, l-intimat ma kellu l-ebda jeddijiet fuq l-art meta missieru kien ghadu haj u iffirma l-iskrittura ta' qbiela, u kwindi, l-kunsens tieghu huwa rrelevanti.

Illi l-**artikolu 984 tal-Kodici Civili ta' Malta** jitkellem dwar rinunzja ghas-successjoni li ghadha ma infethitx, li hija vjetata. Izda l-kaz odjern ma jikkontemplax rinunzja mill-intimat, imma ftehim li l-art ma tigix rilaxxjata mill-inkwilin *ope successionis*, jew anke *vita durante* minghajr il-kunsens tal-lokatur.

Ma hemm xejn fil-ligi li zzomm lil missier milli jidhol ghall-ftehim ta' qbiela ghall-perjodu limitat jew bil-kondizzjoni fuq pattwita.

Kull ma tfisser din il-klawsola hija li l-jeddijiet kollha tal-missier jigu tterminati mal-mewt tieghu. Meta dan javvera, l-qbiela m'ghadhiex izjed parti mill-patrimonju tieghu u ma tista' qatt tintiret.

Huwa minnu li l-attur baqa' johrog ircevuti f'isem id-decujus. Dan spjegah meta qal li qatt ma kienet l-intenzjoni tat-Terezjani li jgharrfu lill-intimat. Huwa pacifiku fil-gurisprudenza taghna li r-ricevuta hija biss prova ta' hlas imma wahidha mhix bizzejjed biex tipprova titlu tal-pagatur u certament ma tistax tannulla stat ta' fatt antecedenti li, f'dan il-kaz, kien regolat bl-iskrittura ffirmata bejn Salvatore Muscat u l-prokuratur *pro tempore* tal-Kunvent tat-Terezjani.

Illi gjaladarba kien nieqes il-kunsens tas-sid ghall-varjazzjoni tal-ftehim bil-miktub b'mod li l-missier seta' ceda jew ttrasferixxa *causa mortis* il-qbiela lil ibnu, jew lil uliedu (ghaliex teknikament hutu wkoll huma werrieta), ma jistax jitqies li l-intimat ghandu l-jedd li jirreklama favur tieghu d-dritt li jigi kkonsidrat bhala "kerrej" abbazi biss tal-Kap 199. Dan id-dritt kien jibqa' jissussisti f'kaz li l-qbiela setghet tintiret, u biex dan isehh kien hemm bzonn il-kunsens espress tal-lokatur - kunsens li kien dejjem u konsistentement michud.

Illi r-rikorrent *nomine* qed jallega li l-intimat jokkupa illegalment zewg bicciet ohra ta’ art, li kien hemm biswit l-imsemmija raba’, li ma kinux parti mill-ftehim originali ta’ qbiela, u cioe` l-iskrittura tad-19 ta’ Dicembru 1975, izda l-intimat xorta kien qed jahdimhom.

Hawnhekk, ta' min ighid, li f'dan l-istadju preliminari, dwar il-kompetenza, din il-Qorti m'ghandhiex ghalfejn tidhol fid-dettal rigward din il-kwistjoni. Illi, certament, biex jigi determinat jekk l-intimat huwiex jokkupa tliet bicciet raba' jew hames bicciet ta' raba' kif sostnut mir-rikorrent *nomine*, jitlob stharrig fil-mertu, u ezami tal-pjanti esebiti. Ghalhekk, dan il-punt ma jiddeterminax il-kwistjoni tal-kompetenza izda jehtieg stharrig ulterjuri fil-mertu.

Fid-dawl tal-premess, it-tieni eccezzjoni qed tigi respinta.

III. KONKLUZJONI

Illi ghaldaqstant, ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, taqta' u tiddeciedi, billi filwaqt li tichad t-tieni eccezzjoni tal-intimat *stante* li tqies li hija kompetenti *ratione materiae*, tordna l-kontinwazzjoni tal-kawza.

L-ispejjez jithallsu mas-sentenza finali.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
27 ta' Gunju 2019

Josette Demicoli
Deputat Registratur
27 ta' Gunju 2019