QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 30 ta' Novembru 2023

Kawża Numru: 4
Rikors Guramentat Numru:- 440/14JVC

Iris armla ta' Edgar Cauchi (ID 617625M) u kif ukoll Jennifer Cauchi (ID 321954M) f'isimha u ghan-nom u in rapprezentanza ta' huha assenti John Cauchi

vs

Carmel Abela (ID 0534938M) u permezz tad-digriet datat 29 ta' Novembru 2022 l-atti gew trasfuzi f'isem Joseph Abela (ID 496237M) u Christopher Abela (ID 480481M) stante illi l-istess Carmel Abela miet fil-mori

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat illi permezz tieghu r-rikorrenti talbu kif isegwi:

'1. Illi huma kienu jikru lill-intimat il-proprjeta' li tinsab iż-Żejtun fil-kontrada tal-Kotob liema proprjeta' qed tintuża bħala farm għall-annimali u liema proprjeta' għandha kejl superfiċjali ta' tomejn, żewġ siegħan u seba' deċimi ta' kejla ekwivalenti għal 2760 m^2 li hija murija fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bħala Dokument A.

2. Illi permezz ta' ittra tal-15 ta' Mejju 2013 l-esponenti intimaw lill-intimat illi b'effett mill-iskadenza li jmiss wara l-imsemmija ittra kull dritt lokatizju li huwa seta' kellu fuq il-proprjeta' in kwistjoni qegħda tiġi mitmuma.

3. Illi l-kera kienet titħallas sal-aħħar tas-sena u għalhekk b'effett mill-1 ta' Jannar 2014 l-intimat baqa' jokkupa l-proprjeta' mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tiddeċiedi u tiddikjara li l-intimat m'għandu l-ebda titolu validu sabiex jibqa' in okkupazzjoni fil-proprjeta' in kwistjoni;

2. Tordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-istess proprjeta' fi żmien qasir u perentorju li jiġi hekk lilu prefiss.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni u b'riżerva għal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti kompriżi proċeduri għad-danni.'

Rat ir-risposta guramentata ta' Carmel Abela li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament l-inkompetenza ta' din il-Qorti peress li l-eccepjent jiddetjeni l-fond de quo b'titolu validu ta' kera;

2. F'kull kaz, preliminarjament ukoll, anke fl-ipotezi legali postulata mill-atturi, din il-Qorti mhix kompetenti biex tiddeciedi talba ghall-izgumbrament wara t-terminazzjoni ta' kirja;

3. Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju, l-atturi Jennifer Cauchi u John Cauchi ghandhom jipprovaw it-titolu taghhom, waqt li l-attrici Jennifer Cauchi ghandha taghti prova tal-mandat taghha tal-attur John Cauchi;

4. Fil-mertu, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u bil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez. Ir-razett ilu 'l fuq minn erbghin sena mikri bil-mod u ghall-iskopijiet prezenti bil-konoxxenza tas-sid;

5. Salvi eccezzjonijiet ohra.'.

Rat l-affidavits, xhieda, estratt minn kuntratt ta' divizjoni, testment, prokura, rcevuta, ittri legali, risposti ghall-ittri legali, *pink card* tal-posta registrata, cedola ta' depositu, ritratti mill-ajru, applikazzjoni, permessi u pjanti, ritratti, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-3 ta' Frar, 2015 din il-Qorti diversament preseduta ghamlet referenza ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat u halliet il-kawza ghall-provi tal-atturi dwar it-terminazzjoni tal-kirja allegata minnhom;

Rat illi fil-verbal tat-22 ta' Novembru, 2016 il-Qorti kif diversament preseduta ssollevat *ex officio* l-kwistjoni ta' kompetenza *rationae materiae* u semghet lid-difensuri tal-partijiet preliminarjament fejn hemm qbil li dan jigi trattat mal-mertu tal-kawza;

Rat illi fil-verbal tal-21 ta' Jannar, 2020 saret trattazzjoni dwar il-kwistjoni tal-kompetenza liema trattazzjoni tinsab esebita fl-atti a fol. 182 et seq tal-process u l-kawza thalliet ghas-sentenza;

Rat is-sentenza preliminari dwar il-kompetenza tal-Qorti odjerna moghtija fil-5 ta' Gunju, 2020 a fol. 190 et seq tal-process li permezz taghha ddecidiet li din il-Qorti ghandha kompetenza fuq it-talbiet odjerni w'ghaddiet sabiex cahdet l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimat;

Rat ir-rikors ta' Joseph Abela u Christopher Abela ntavolat nhar il-25 ta' April, 2022 fejn permezz tieghu ai termini tal-Artikolu 806 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta talbu li l-Qorti joghgobha tordna li l-atti ta' din il-kawza jghaddu fil-persuna taghhom minflok il-mejjet Carmelo Abela u rat li fil-verbal tad-29 ta' Novembru, 2022 b'referenza ghall-imsemmi rikors fejn fil-25 ta' Novembru, 2022 giet ipprezentata nota bir-ricerki testamentarji sigrieti korretta u bl-apertura tas-successjoni, rat li din il-Qorti ghaddiet sabiex laqghet it-talba u ordnat il-legittimazzjoni kif mitluba minghajr pregudizzju izda ghat-talbiet tar-rikorrenti;

Rat illi fil-verbal datat 29 ta' Novembru, 2022 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

<u>It-tielet eccezzjoni – prova tat-titolu tar-rikorrenti u prova tal-mandat moghti lil Jennifer Cauchi mir-rikorrenti John Cauchi:</u>

Illi permezz tat-tielet eccezzjoni tieghu l-intimat Carmel Abela preliminarjament eccepixxa illi r-rikorrenti Jennifer Cauchi u John Cauchi ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom waqt li r-rikorrenti Jennifer Cauchi ghandha taghti prova tal-mandat taghha tar-rikorrenti John Cauchi.

Il-Qorti rat li r-rikorrenti Jennifer Cauchi flimkien mal-affidavit taghha a fol. 24 et seq esebiet dokumenti sabiex tevidenzja t-titolu taghhom fuq l-art mertu tal-kawza odjerna. Jirrizulta illi originarjament din il-porzjon art maghrufa bhala 'Tal-Kotob' fil-limiti taz-Zejtun kienet tappartjeni lill-familja Colombo u b'kuntratt ta' divizjoni datat 5 ta' Lulju, 1947, fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, din l-art messet lil Edgar Cauchi iben Joseph Cauchi u Theresa xebba Colombo – ir-ragel ta' u missier ir-rikorrenti (ara kuntratt ta' divizjoni a fol. 27 et seq tal-process). Edgar Cauchi gie nieqes fid-9 ta' Novembru, 1997 u l-wirt u successjoni tieghu gie regolat b'testment *unica charta* datat 23 ta' Marzu, 1991 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Sciriha (ara estratt mit-

testment a fol. 38 et seq tal-process). Fl-imsemmi testment gie ddikjarat illi l-beni tieghu ghandhom jinqasmu in kwantu ghal kwart (1/4) a favur martu Iris Cauchi u r-rimanenti tlett kwarti (3/4) bejn ir-rikorrenti Jennifer Cauchi u huwha John Cauchi.

Illi r-rikorrenti Jennifer Cauchi pprezentat ukoll kopja tal-prokura favur taghha (fol. 41) mir-rikorrent l-iehor John Cauchi ta' lilha. Fl-imsemmija prokura r-rikorrenti Jennifer Cauchi nghatat il-fakulta' *inter alia* li:

'3) To stand in judgement, either as plaintiff or defendent in my/our name, with all the powers enumerated in section one thousand eight hundred and sixty-five of the Civil Code of Malta (Chapter 16 of the Laws of Malta) and to submit any such dispute to arbitration);'.

Illi l-Qorti in vista tas-suespost tinsab sodisfatta bil-provi pprezentati fl-atti kemm dwar it-titolu tar-rikorrenti kif ukoll dwar il-mandat w'ghaldaqstant ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:</u>

Illi jifdal x'jigi determinat jekk effettivament l-intimat Carmel Abela, fejn illum dahlu floku l-werrieta tieghu, ghandhom'x titolu validu fil-ligi fuq l-art mertu tal-kawza odjerna.

Illi r-rikorrenti jargumentaw li l-intimat Carmel Abela nghata l-congedo permezz tal-ittra registrata datata 15 ta' Mejju, 2013 (fol. 50) fejn gie nfurmat illi l-proprjeta' ghandha tigi rrilaxxata mal-iskadenza li kienet tmiss.

L-intimati fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom jishqu li l-ittra tal-15 ta' Mejju, 2013, li permezz taghha r-rikorrenti jghidu li giet terminata l-kirja saret biss minn Iris Cauchi u bintha Jennifer li ddikjaraw ruhhom bhala l-proprjetarji tal-art in kwistjoni. Jissottomettu allura li billi l-proprjetarji dikjarati huma tlieta, kwalunkwe azzjoni tentata ghall-mutament ta' rapport jew stat guridiku wiehed l-hekk imsejjah *litis konsorzju* bejn dawk kollha li huma partecipi huwa necessarju. L-intimati sabiex isahhu l-argument taghhom jikkwotaw minn zewg decizjonijiet fl-ismjiet **Carmela Scicluna -vs- Rosina armla Azzopardi noe** u **Mary Magdalene Symes et -vs- Robert Eder noe**.

Illi kif gie deciz minn din il-Qorti fid-decizjoni preliminari tal-5 ta' Gunju, 2020 (fol. 190), fil-kaz odjern, billi l-art hija wahda li fiha l-intimati jirghu l-baqar, la huwa applikabbli l-Kap. 199, Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' u lanqas m'huwa applikabbli l-Kap. 69, Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, pero' huwa applikabbli l-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi huwa car mic-cirkostanzi tal-kaz li fil-kaz odjern huma applikabbli l-Artikoli 1536 u 1537 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jitrattaw it-tigdid tacitu tal-kiri u meta m'hemmx tigdid tacitu tal-kiri. Dawn iz-zewg artikoli jaqraw kif isegwi:

> '**1536.** (1) Jekk, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri, il-kerrej jibqa' u jiġi mħolli fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija lilu, jingħadd li l-kiri ġie mġedded taħt l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi, għal żmien meqjus kif jingħad fl-artikolu 1532, minbarra għal dak li hu raba', illi l-kiri tiegħu jingħadd imġedded għaż-żmien li hu meħtieġ għall-ġabra tal-frottijiet ta' sena:

Iżda, jekk il-kera jitħallas b'rati, il-kiri, ħlief fil-każ ta' raba', jingħadd imġedded għaż-żmien tal-ħlas ta' rata waħda:

Iżda wkoll li fil-każ ta' kirjiet residenzjali privati taħt l-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati, il-kera għandha tkun meqjusa li ġiet imġedda skont l-Att imsemmi.

(2) Id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (1) ma jgħoddux għall-kirja ta' fond urban, dar ta' abitazzjoni u fond kummerċjali li tiġi fis-seħħ wara l-1 ta' Jannar, 2010:

Iżda kirjiet residenzjali privati taħt l-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati għandhom ikunu regolati skont l-Att imsemmi.

1537. Meta sid il-kera jkun ta avviż lill-kerrej biex iħalli l-ħaġa fl-egħluq taż-żmien tal-kiri, il-kerrej ma jistax jeċċepixxi t-tiġdid taċitu tal-kiri, kif jingħad fl-aħħar artikolu qabel dan, lanqas jekk ikun issokta fit-tgawdija tal-ħaġa.'

Mill-atti jirrizulta li l-kirja hija wahda antika u kienet baqghet tiggedded minn sena ghall-ohra tacitament taht l-istess kundizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi. Kif inghad, l-intimat jinsisti li m'hemmx congedo da parti tar-rikorrenti la darba ma nghatax mis-sidien kollha. Minn harsa lejn l-Artikolu 1537 tal-Kodici Civili, appena kwotat, dan jitkellem unikament dwar sid il-kera u ma jispecifikax x'jigri fil-kaz li jkun hemm aktar minn sid wiehed. F'dan l-istadju l-Qorti tqis li huwa opportun li tikkwota minn zewg decizjonijiet li jitrattaw x'inhu l-congedo fejn fid-

decizjoni fl-ismijiet **Anthony Busuttil et -vs- John Abela** deciza mill-Qorti tal-Appell nhar it-23 ta' Mejju, 2008 inghad illi:

> 'In linea ta' principju generali, kif suffragat minn kazistika kopjuza, l-avviz ta' terminazzjoni ossija l-kongedo, "puo` essere dato in qualunque dei modi riconosciuti dalla legge" ("Antonio Huber -vs- S. Debono", Appell Civili, 4 ta' Jannar, 1894). "Non è necessaria la prova scritta" ("Sac. Andrea Gauci -vs- Giacomo Brandemburg", Kollez.d Vol. VI pagna 126) ghaliex "a tal scopo basta anche una comunicazione verbale" ("N. Decelis -vs- V. Vella", Appell Civili, 22 ta' Gunju, 1906). Minn dan hu evidentement car illi kull ma hu rikjest hu "**la manifestazione della volonta di una delle parti di non rinnovare l'affitto o di porre termine** ad una locazione la cui durata è presunta, e che tale manifestazione di volonta sia nota alla controparte" (Kollez. Vol. XXVI P I p 199).' (enfazi tal-Qorti).

L-istess Qorti fid-decizjoni fl-ismijiet **Emanuel Abela -vs- Paul Abela et** deciza nhar il-5 ta' Marzu, 2003 qalet illi:

> 'Relattivament ghall-fatt tal-kongedo jinsab enuncjat illi "la legge non richiede alcuna forma, e non e' necessario la prova scritta" (Vol VI pag 126). "A tal uopo basta anche una comunicazione verbale" (Vol XIX pI p151). Jinsab ritenut ukoll illi fejn is-sid ma jaccettax il-kera dan "ir-rifjut tieghu kien kongedo sufficjenti, jigifieri manifestazzjoni cara tal-volonta` u intenzjoni tal-attur li ma jkomplix jikri l-fond lill-konvenut". (Vol XXVI pI p199; "Joseph Camilleri –vs- Emmanuele Dimech", Appell, Sede Inferjuri, 25 ta' Ottubru 1978; "Carmelo Cioffi –vs- Sammy Darmanin", Appell, Sede Inferjuri, 6 ta' Mejju 1986)'.

Illi minn dawn iz-zewg decizjonijiet jemani illi l-congedo jista jinghata minn sid wiehed ta' proprjeta' billi huwa '*...la manifestazione della volonta di una delle parti di non rinnovare l'affitto...*' u tali congedo jista sahansitra jsir fil-forma verbali. Il-fatt li jista jsir fil-forma verbali jikkonferma aktar u aktar il-fatt li dan jista jsir minn sid wiehed u mhux necessarjament mis-sidien kollha tal-proprjeta'. Fil-kaz odjern ir-rikorrenti Iris Cauchi u bintha Jennifer Cauchi taw il-congedo permezz ta' ittra registrata datata 15 ta' Mejju, 2013 u mibghuta lil Carmelo Abela (fol. 50). Mill-atti tal-kawza hareg ukoll car illi s-sid l-iehor ukoll kellu kull intenzjoni li jittermina l-kirja tant li huwa wkoll parti fil-kawza. Il-Qorti tqis li l-intenzjoni tas-sidien kienet cara lill-intimat. Ir-rikorrenti pprezentaw il-*pink card* bhala prova li l-intimat Carmelo Abela kien ircieva l-ittra msemmija bil-congedo nhar id-29 ta' Mejju, 2013 (fol. 49). Konferma li l-intimat Carmelo Abela kien ircieva l-ittra hemm ukoll il-fatt li huwa rrisponda permezz ta' ittra ohra datata 3 ta' Gunju, 2013 (fol. 51) u fejn fl-imsemmija ittra l-intimat Abela ghamel referenza specifika ghall-ittra tal-15 ta' Mejju, 2013. Minn dak kollu jsegwi li mill-ahhar skadenza wara l-ittra tal-15 ta' Mejju, 2013 l-intimat Carmelo Abela kien nghata il-congedo kif tistipula l-ligi u kien qieghed jokkupa l-art mertu tal-kawza odjerna minghajr titolu validu fil-ligi.

Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad fl-intier l-eccezzjonijiet rimanenti tal-intimati u konsegwentement tghaddi sabiex tordna l-izgumbrament taghhom mill-art mertu tal-kawza odjerna.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' w' tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tichad l-eccezzjonijiet rimanenti tal-intimat Carmel Abela;

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddeciedi u tiddikjara li l-intimat Carmelo Abela, llum l-eredi tieghu, m'għandhomx titolu validu sabiex jibqaw in okkupazzjoni fil-proprjeta' in kwistjoni ossia l-porzjon art maghrufa bhala 'Tal-Kotob' fiz-Zejtun li ghandha kejl superficjali ta' tomnejn, zewg sieghan u seba' decimi ta' kejla ekwivalenti ghal 2740 metri kwadri;

3. Tilqa' t-tieni talba u tordna l-iżgumbrament tal-intimat Carmelo Abela, llum il-werrieta tieghu, mill-istess proprjeta' fi żmien xahar minn meta din id-decizjoni tghaddi in gudikat.

Bl-ispejjez kollha kif mitluba w'ghadhom mhux decizi a karigu tal-intimati.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
30 ta' Novembru, 2023

Cora Catania
Deputat Registratur
30 ta' Novembru, 2023