QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta, 30 ta' April 2024

Kawża Numru: 15
Rikors Guramentat Numru:- 1000/2019JVC

1. Mariano Cassar (K.I. 839946M)
2. Modesta Camilleri (K.I.363763M)
3. Rita Zammit (K.I. 141566M)

vs

1. Joseph Cassar (K.I. 700553M)
2. Romano Cassar (K.I. 1001944M)
3. George Cassar (K.I. 0030049M) u b'digriet datat 22 ta' Settembru 2020 gie kjamat fil-kawza Ivan Cassar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tar-rikorrenti li jaqra kif isegwi:

'Illi l-kontendenti partijiet huma l-proprjetarji tal-art maghrufa 'Tal-Hammieri' komposta minn razzett bl-ghelieqi u gwiebi ta' mieghu li jgibu l-indirizz 90 u 94, Triq ix-Xitwa, Qormi.

Illi din l-art kienet originarjament proprjeta' ta' Romano u Modesta konjugi Cassar u cioe' n-nanniet tal-kontendenti partijiet. Illi permezz ta' Att Divizorju datat tlettax (13) ta' Lulju tas-sena elf disa' mija u sittin (1960), Romano u Modesta konjugi Cassar taw sehem indiviz minn tliet ishma (1/3) lil Lawrence (missier il-kontendenti partijiet), Michele u Paolo (ahwa Cassar) kull wiehed.

Illi ghalhekk Lawrence Cassar kellu sehem parafernali ta' wiehed minn tliet ishma (1/3) mill-art in kwestjoni. Madankollu, Lawrence Cassar, xtraw ukoll r-rimanenti ishma tal-istess art minghand hut l-istess Cassar u cioe' minghand Michele u Paolo.

Illi dan ifisser illi eventwalment, Carmela Cassar kellha porzjon ta' wiehed minn tlett ishma (1/3) filwaqt li Lawrence Cassar kellu tnejn minn tliet ishma tal-art tieghu (2/3).

Illi wara l-mewt ta' Lawrence Cassar, l-ulied kontendenti wirtu sehem mil-porzjon paterna li tinkludi kemm dik parafernali kif ukoll nofs mis-sehem mixtri fil-komunjoni tal-akkwisti.

Illi ghaldaqstant, wara l-mewt ta' Lawrence Cassar il-kontendenti partijiet saru ko-prorjetarji tal-istess art (m'ommhom), b'dan illi l-ulied kontendenti kellhom zewg ishma minn wiehed u ghoxrin il-ishma (2/21) tal-art rispettivament waqt li ommhom kellha r-rimanenti porzjon ta' wiehed minn tliet (1/3) tal-art in-kwistjoni.

Illi bil-mewt ta' Carmelo Cassar (wiehed mill-ahwa Cassar), gara illi George Cassar wiret ukoll nofs is-sehem ta' Carmelo Cassar, b'dan il-porzjon total tal-art in kwestjoni ta' George Cassar kien jammonta ghal sehem minn sebgha ishma (1/7). In-nofs rimanenti ta' Carmelo Cassar intiret ugwalment bejn il-hames ahwa rimanenti. Dan ifisser illi l-porzjon total rispettiv tal-art in kwestjoni tal-ahwa rimanenti kien jammonta ghal hdax-il ishma minn mija u hames ishma (11/105).

Illi wara l-mewt ta' Carmela Cassar, il-kontendenti partijiet saru ko-prorjetarji tal-istess art b'dan illi sehem George Cassar kien jammonta ghal mija u wiehed minn sitt mija u tletin ishma (101/630).

Illi l-konvenuti jallegaw illi Carmela Cassar *(in vita)* kienet allokatilhom l-istess art b'titolu ta' kirja, liema konvenuti jsostnu illi huma dejjem hallsu l-kera u kollox huwa dokumentat f'librett appozitu, b'dan il-konvenuti qeghdin prezentement jokkupaw l-istess art b'dan l-allegat titolu ta' kirja.

Illi Carmela Cassar ma setghet qatt talloka l-ebda titolu ta' kera fuq din l-art billi hija biss ko-proppretarja, u dan hekk kif dettat minn diversa kazistika u dettam ta' din l-Onorabbli Qorti, u ghalhekk dan l-allegat titolu li sar favur il-konvenuti ma seta' qatt ikun wiehed validu u maghmul skond il-ligi.

Illi l-atturi ilhom jikkorrispndu mal-istess konvenuti f'dan is-sens, anke ufficjalment sabiex filwaqt illi jivvakaw mill-istess art, jaslu fi ftehim bonarju ghall-qasma ta' l-art in kwistjoni. Dan qieghed jinghad f'referenza ghall-ittra ufficjali datata tnejn (2) ta' ottubru, 2019.

Illi l-konvenuti qatt ma wrew bona fede biex jaslu ghall-ftehim bonarju ghall-qasma u ghalhekk huwa car u manifest illi l-konvenuti ghamlu minn kollox sabiex ma ssirx qasma bonarja bejn il-partijiet, u dan jikkuntrasta mal-attitudni ta' l-atturi li ghamlu minn kollox sabiex fil-fatt isehh ftehim amikevoli, tant illi sahansitra offrew numru ta' opportunitajiet lill-konvenuti sabiex jaslu ghal dan, izda dawn baqghu inadempjenti.

Illi ghalhekk l-atturi ma jhossux li huma ghandhom ibaghtu l-ispejjez ta' din il-kawza.

Ghaldaqstant jghidu l-intimati ghaliex ma ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti ghar-ragunijiet premessi, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

1. Tiddikjara li l-konvenuti, qeghdin jokkupaw l-art maghrufa '*Tal-Hammieri*' komposta minn razzett bl-ghelieqi u gwiebi ta' mieghu li jgibu l-indirizz 90 u 94, Triq ix-Xitwa, Qormi minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

2. Tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex jizgumbraw mill-imsemmija art fi zmien qasir u perentorju li jigu lilhom prefiss.

3. Tikkundanna lill-istess konvenuti responsabbli versu kwalnukwe dannu kkagunat lill-atturi a kawza tal-agir taghom.

4. Tiddikjara li l-porzjon t'art hawn fuq imsemmi huwa in komunjoni bejn il-kontendenti partijiet.

5. Tiddividi l-porzjon t'art hawn fuq imsemmi, okkorendo permezz ta' periti nominandi, fi kwoti ugwali, tenut kont tas-superfici, valur, accessibilita' u uzu tal-art.

6. Tassenja l-kwoti hekk divizi lill-kontendenti partijiet.

7. Tinnomina Nutar sabiex jircievi u jippublika l-att opportun u kuratur ghall-eventwali kontumaci.

Bl-ispejjez kontra l-intimati minn issa huma ngunti biex jidhru personalment ghas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata tal-intimat Joseph Cassar li taqra kif isegwi:

1. 'Illi fl-ewwel lok inkwantu t-talba ghad-divizjoni, l-eccipjenti jaqbel mat-talbiet numru 4, 5, 6 u 7 tar-rikors guramentat, prevja verifiki dwar is-sehem ta' kull wiehed mill-ko-propjetarji. *Di piu* l-eccipjenti jikkontesta li huwa jkun ikkundannat l-ispejjez ta' dana l-process in kwantu l-istess divizjoni ma' sehhitx minhabba pretenzjonijiet infondati li huma u cioe r-rikorrenti qed iressqu u li dejjem ezigew dwarhom waqt it-trattattivi.

2. Illi t-talbiet 1, 2 u 3 qed jigu kkontestati u dana minhabba illi l-esponenti jikkontendi li huma jgawdu minn titolu validu ta' kera kif ser jirrizulta waqt il-mori tal-kawza.

3. Illi konsegwentement l-imsemmija l-ewwel tlitt talbiet ghandhom jigu michuda u l-eccipjenti m'ghandhomx ikunu zgumbrati minn dik l-art li hija mikrija lilhom. Isegwi wkoll

ghalhekk li t-talba ghall-likwidazzjoni u hlas ta' danni ghandha wkoll tigi michuda.

B'riserva ta' eccezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjez.'.

Rat ir-risposta tal-intimat Romano Cassar li taqra kif isegwi:

1. 'Illi l-fond in kwistjoni kien ilu mqabbel lill-Romano Cassar mill-1975 kif jirrizulta mill-kotba tal-qbiela li kopja taghhom qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument RC1** mill-uzufruttwarja u proprjetarja Carmela Cassar u konsegwentement l-intimat Romano Cassar ma jistax jigi zgumbrat mill-art, serrer, gwiebi u razzett 90 u 94, Triq ix-Xitwa, Qormi.

2. Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-fond u ambjenti in kwistjoni skond *site plan* li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument RC2,** mit-30 ta' April 2006, gew gabellati lill-intimat Romano Cassar u lill-ibnu Ivan Cassar u dan bil-kera ta' Lm300 fis-sena pagabbli kull erba` xhur bil-quddiem kull l-1 ta' Jannar, l-1 ta' Mejju u l-1 ta' Settembru ta' kull sena u konsegwentement gialadarba rrizulta prima facie titolu ta' kera, din il-Qorti m'ghandhiex gurisdizzjoni sabiex tizgombra l-intimat Romano Cassar u ibnu Ivan Cassar mill-art in kwistjoni a tenur tal-Artikolu 1525 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk ghandha tissopprasjedi sakemm it-titolu tal-intimat Romano Cassar u ibnu Ivan Cassar jigi konfermat o meno mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba`.

3. Illi l-intimat Ivan Cassar ghandu jigi kjamat in kawza stante illi huwa ghandu interess fl-ezitu ta' din il-kawza kif fuq indikat.

4. Illi kontrarjament ghal dak kif sostnut mir-rikorrenti, il-mejta Carmela Cassar, omm mil-kontendenti kienet uzufruttwarja tal-mejjet Laurence Cassar, missier il-kontendenti u koproprjetarja tal-istess, u dan kif jirrizulta mit-testment unica charta taghhom redatt min-Nutar Dottor John Spiteri Maempel tal-24 ta' Frar 1964 li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **Dokument RC3**.

5. Illi ai termini tal-Artiklu 340 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, l-uzufruttwarja dejjem kellha l-jedd li hija li ccedi t-tgawdija tal-fondi lilha mhollija in uzufrutt sia taht titolu gratuwitu u sia taht titolu oneruz multo magis meta hija kienet koprorjetarja. Illi fil-kaz odjern it-titolu huwa oneruz stante illi l-intimat Romano u Ivan Cassar qed ihallsu qbiela ta' €699 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem kif fuq spjegat ferm aktar minn dak li jaghti is-suq rigwardanti il-qbiela tar-raba`.

6. Illi l-kirja agrikola hija regolata bil-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta stante illi ai termini tal-Att XXXI tal-1995, il-kiri ta' raba` wara l-1 ta' Gunju 1995 baqghu xorta kirjiet protetti bir-renova tal-istess kirja a tenur tal-istess Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta hawn fuq imsemmi.

7. Illi wara din l-Onorabbli Qorti tikkjama in kawza lill-Ivan Cassar u tibghat l-atti quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba`, l-intimat Romano Cassar m'ghandu ebda

oggezzjoni ghad-divizjoni tal-istess raba` basta li din tkun soggetta ghall-qbiela tar-raba` f'ismu u f'isem ibnu Ivan Cassar kif jirrizulta minn l-istess ricevuti tal-qbiela mit-30 ta' April 2006 'il quddiem li qed jigu hawn annessi u mmarkati bhala **Dokument RC4**.

8. Illi konsegwentement l-intimat Romano Cassar m'ghandux jizgombra mill-imsemmija art tal-Hemmieri bir-razzett, ghelieqi u gwiebi stante illi huwa ghandu titolu validu fil-Ligi ta' qbiela flimkien ma' ibnu Ivan Cassar u ghalhekk huwa m'ghandux jigi zgumbrat mill-imsemmija art.

9. Salv eccezzjonijiet ohra.'.

Rat ir-risposta ta' l-intimat George Cassar li taqra' kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti jirrileva illi filwaqt illi huwa jaqbel mal-fatti kif esposti fir-rikors promotur in kwantu jirrelataw ghall-porzjonijiet illi l-ahwa kontendenti ghandhom fil-proprjeta' in kwistjoni, l-istess proprjeta' ma tinsabx fil-pussess effettiv tal-esponenti b'dan illi qed tigi kkontestata bil-qawwa kollha l-allegazzjoni illi l-esponenti qieghed b'xi mod jokkupa l-istess fond li kkaguna xi dannu lill-atturi;

2. Illi konsegwentement, l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet in kwantu diretti fil-konfront tal-esponenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda fl-intjier taghhom bl-ispejjez kontra l-atturi.

3. Illi fir-rigward tar-raba', hames, sitt u seba' talba attrici, l-esponenti jirrimetti ruhu ghal kwalsiasi decizjoni illi dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuna.

Ghaldaqstant, u in vista tas-suespost, l-esponenti jitlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet attrici fil-konfront tal-esponenti. Fir-rigward tar-raba', hames, sitt u seba' talbiet attrici, l-esponenti umilment jirrimetti ruhu ghal kwalsiasi decizjoni illi dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjez kontra l-atturi.'.

Rat illi fil-verbal tat-22 ta' Settembru, 2020 din il-Qorti ordnat il-kjamat fil-kawza ta' Ivan Cassar b'dana li t-tielet eccezzjoni tal-intimat Romano Cassar giet dikjarat sorvolata.

Rat ir-risposta tal-kjamat in kawza Ivan Cassar li taqra kif isegwi:

1. 'Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-fond u ambjenti in kwistjoni skond *site plan* ezebita fil-process bhala **Dokument RC2**, mit-30 ta' April, 2006, gew gabellati lill-intimat Romano Cassar u lill-ibnu Ivan Cassar u dan bil-kera ta' Lm300 fis-sena pagabbli kull erba' xhur bil-quddiem kull 1 ta' Jannar, l-1 ta' Mejju u l-1 ta' Settembru ta' kull sena u konsegwentement gialadarba rrizulta prima facie titolu ta' kera, din il-Qorti m'ghandhiex gurisdizzjoni sabiex tizgombra l-intimat Romano Cassar u ibnu Ivan Cassar mill-art in kwistjoni a tenur tal-Artikolu 1525 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk ghandha tissopprasjedi sakemm it-titolu tal-intimat Romano Cassar u ibnu Ivan Cassar jigi konfermat o meno mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'.

2. Illi kontrarjament ghal dak kif sostnut mir-rikorrenti, il-mejta Carmela Cassar, omm il-kontendenti u n-nanna ta' Ivan Cassar kienet uzufruttwarja tal-mejjet Laurence Cassar, missier il-kontendenti u koproprjetarju tal-istess, u dan kif jirrizulta mit-testment unica charta taghhom redatt min-Nutar Dottor John Spiteri Maempel tal-24 ta' Frar 1964 li kopja tieghu huwa diga ezebit fil-process bhala **Dokument RC3.**

3. Illi ai termini tal-Artikolu 340 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, l-uzufruttwarja dejjem kellha l-jedd hija li ccedi t-tgawdija tal-fondi lilha moghtija in uzufrutt sia taht titolu gratuwitu u sia taht titolu oneruz multo magis meta hija kienet koprorjetarja. Illi fil-kaz odjern it-titolu huwa oneruz stante illi l-intimat Romano u Ivan Cassar qed ihallsu qbiela ta' €699 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem kif fuq spjegat ferm aktar minn dak li jaghti is-suq rigwardanti il-qbiela tar-raba'.

4. Illi l-kirja agrikola hija regolata bil-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta stante illi ai termini tal-Att XXXI tal-1995, il-kiri ta' raba' wara l-1 ta' Gunju 1995 baqghu xorta kirjiet protetti bir-renova tal-istess kirja a tenur tal-istess Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta hawn fuq imsemmi.

5. Illi l-atti ghandhom jintbghatu quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', u l-eccipjenti jsostni li din id-divizjoni pretiza mill-kontendenti ahwa Cassar salv Ivan Cassar tkun dejjem soggetta ghall-qbiela tar-raba' f'ismu u f'isem missieru Romano Cassar kif jirrizulta minn l-istess ricevuti tal-qbiela mit-30 ta' April 2006 'il quddiem skond **Dokument RC4** fil-process.

6. Illi konsegwentement l-intimat Ivan Cassar m'ghandux jizgombra mill-imsemmija art tal-Hemmieri bir-razzett, ghelieqi u gwiebi stante illi huwa ghandu titolu validu fil-Ligi ta' qbiela flimkien ma missieru Romano Cassar u ghalhekk huwa m'ghandux jigi zgumbrat mill-imsemmija art.

7. Salv eccezzjonijiet ohra.'.

Rat l-affidavits, xhieda, kopja tal-ktieb tal-kera, site-plan, testment *unica charta*, ricevuti tal-qbiela, kuntratti, statements ta' hlas mahruga mill-bank, kopji ta' cedoli ta' depositu, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-4 ta' Frar, 2020 in vista tal-ewwel, t-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-intimat Romano Cassar din il-Qorti ordnat l-inverzjoni tal-provi fuq l-istess;

Rat illi fil-verbal tat-22 ta' Settembru, 2020 Dr Edward Debono ghall-intimat Romano Cassar insista fuq it-tielet eccezzjoni tieghu u cioe' li jigi kjamat fil-kawza Ivan Cassar u rat li l-Qorti wara li semghet ix-xhieda ta' Rita Zammit u Joseph Cassar u wara li rat l-ircevuti li ssemmew fl-istess xhieda, f'dak l-istadju qieset it-talba bhala wahda gustifikata u ghaddiet sabiex laqghet it-talba u ordnat li jigi kjamat fil-kawza Ivan Cassar u ordnat li jigi notifikat bir-rikors guramentat u ghaddiet sabiex iddikjarat it-tielet eccezzjoni ta' l-intimat Romano Cassar bhala sorvolata;

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Mariano Cassar et intavolat nhar id-9 ta' Novembru, 2021 fejn permezz tieghu talbu li jigi appuntat espert

kalligrafiku sabiex (1) jikkonferma li l-kalligrafija tal-ircevuti tas-snin bikrin ma jikkonbacix ma' dawk l-ircevuti tas-snin passati u tas-snin ricenti u dan kemm fir-rigward tal-kontenut tal-istess ricevuti u kif ukoll fir-rigward tal-istess firma (kemm l-isem, il-kunjom u t-tahziza relattiva) uzata mal-medda tas-snin; (2) jikkonferma li hemm ricevuti li fl-istess ricevuta ssib kalligrafija differenti fil-kontenut tal-ircevuta ghal dik di fatti uzata fil-parti tal-isem u l-kunjom tal-firma; (3) jikkonferma li hemm ricevuti li t-tahziza tal-linji relattivi u parti mill-firma ma taqbilx mat-tahziza uzata f'ricevuti ohra, anke in vista tad-distakk bejn l-isem u l-istess tahziza ta' linji f'certi ricevuti, rat ir-risposta tal-intimati kif ivverbalizzata fil-verbal tad-9 ta' Novembru, 2021 u rat id-digriet moghti minn din il-Qorti datat 11 ta' Novembru, 2021 fejn f'dak l-istadju qieset li t-talba sabiex jigi nominat espert kaligrafiku hija gjustifikata u tghaddi sabiex tinnomina lill-espert Joseph Mallia sabiex wara li jiehu konjizzjoni tad-dokumentazzjoni necessarja mill-atti u wkoll iwettaq seduta mal-partijiet sabiex jigbor l-inkartament li jkollu bzonn ai fini tar-relazzjoni tieghu jghaddi sabiex jirrelata dwar it-tlett talbiet kif kontenuti fir-rikors;

Rat ir-rapport tal-Espert Tekniku Joseph Mallia pprezentat fl-atti nhar it-3 ta' Mejju, 2022 u mahluf nhar il-31 ta' Awwissu, 2022 a fol. 342 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 18 ta' Mejju, 2023 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni preliminari fuq l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimat Romano Cassar u fuq l-ewwel eccezzjoni tal-kjamat fil-kawza Ivan Cassar bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi d-decizjoni odjerna hija wahda preliminari fejn ser titratta l-eccezzjoni dwar il-kompetenza ta' din il-Qorti li tizgombra lill-intimati u l-kjamat in kawza minn porzjon art maghrufa bhala 'Tal-Hammieri' fil-limiti ta' Hal Qormi billi l-intimati/kjamat in kawza eccepew li jgawdu titolu ta' qbiela fuqha.

Illi l-kwistjoni odjerna hija dwar porzjon art maghrufa bhala 'Tal-Hammieri' komposta minn razzett bl-ghelieqi u gwiebi ta' mieghu bl-indirizz bin-numri 90 u 94 fi Triq ix-Xitwa, Qormi. Ir-rikorrenti jippremettu li din il-porzjon art flimkien mal-ambjenti ta' maghha hija proprjeta' tal-kontendenti partijiet. Jispjegaw li din l-art originarjament kienet proprjeta' tan-nanniet taghhom certi Romano u Modesta konjugi Cassar u li kienet giet diviza bejn it-tlett (3) ulied taghhom Lawrence, Michele u Paolo lkoll ahwa Cassar. Sussegwentement Lawrence Cassar – missier il-partijiet, fiz-zwieg, kien akwista sehem hutu biex b'hekk gie proprjetarju tas-sehem shih. Jispjegaw li dan kien ifisser li missierhom kellu l-kwota ta' terza (1/3) proprjeta' parafernali tieghu, filwaqt li z-zewg terzi (2/3) l-ohra kienu formanti parti mill-komunjoni tal-akwisti flimkien ma' martu Carmela Cassar. Ir-rikorrenti jghidu illi missierhom Lawrence Cassar kien irregola l-wirt u successjoni tieghu permezz ta' testment *unica charta* tal-24 ta' Frar, 1964 fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel (fol. 108) fejn fl-ewwel artikolu kien halla lil martu Carmela Cassar l-uzufrutt tal-generalita' tal-beni tieghu kollha. Filwaqt li fir-raba' artikolu kien innomina u istitwixxa b'eredi universali proprjetarji u padruni assoluti taghhom fi kwoti ugwali bejniethom lil uliedu nati u naxxituri kollha.

Illi r-rikorrenti jghidu illi l-intimati jallegaw illi Carmela Cassar kienet allokatilhom l-art mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' kirja u nfatti qeghdin jokkupaw l-art bl-allegat titolu ta' kera. Isostnu li l-mejta ommhom Carmela Cassar ma setghet qatt talloka l-ebda titolu ta' kera fuq din l-art billi hija kienet biss ko-proprjetarja u ghalhekk l-allegat titolu li sar favur l-intimati ma seta' qatt ikun wiehed validu u maghmul skont il-ligi. Ghalhekk ir-rikorrenti pprocedew bil-kawza odjerna fejn talbu li jigi dikjarat li l-intimati qeghdin jokkupaw l-art maghrufa bhala 'Tal-Hammieri' komposta minn razzett bl-ghelieqi u gwiebi ta' mieghu li jgib l-indirizz 90 u 94 fi Triq ix-Xitwa, Hal Qormi minghajr titolu validu fil-ligi. Talbu li l-intimati jigu kkundannati sabiex jizgumbraw mill-imsemmija art fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss. Talbu wkoll li l-intimati jigu kkundannati responsabbli versu kwalunkwe dannu kkagunat lilhom a kawza tal-agir taghhom. Ir-rikorrenti talbu wkoll li jigi dikjarat li l-porzjon art deskritta hija in komunjoni bejn il-kontendenti partijiet kollha u li tigi diviza okkorrendo permezz ta' periti nominandi fi kwoti ugwali, tenut kont tas-superfici, valur, accessibilita' u uzu tal-art. Finalment talbu li l-Qorti tassenja l-kwoti hekk divizi lill-kontendenti partijiet u tinnomina Nutar sabiex jircievi u jippublika l-att opportun u kuratur ghall-eventwali kontumaci.

Illi l-intimati Joseph Cassar u Romano Cassar it-tnejn li huma fost eccezzjonijiet ohra laqghu billi dwar it-talba relatata mal-izgumbrament eccepew illi huma jgawdu titolu ta' kera fuq l-art mertu tal-kawza odjerna. L-intimat Romano Cassar fit-tieni eccezzjoni kompla billi eccepixxa li gialadarba rrizulta *prima facie* titolu ta' kera, din il-Qorti m'ghandiex gurisdizzjoni sabiex tizgombra lilu u lil ibnu Ivan Cassar mill-art in kwistjoni a tenur tal-Artikolu 1525 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk

ghandha tissoprasjedi sakemm it-titolu tal-intimat Romano Cassar u ibnu Ivan Cassar jigi konfermat o meno mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tal-Raba'. L-istess eccezzjoni bhal dik ta' l-intimat Romano Cassar tqajmet ukoll mill-kjamat in kawza Ivan Cassar fir-risposta guramentata tieghu ntavolata fit-3 ta' Dicembru, 2020 (fol. 216).

Il-Qorti f'dan l-istadju ser tghaddi sabiex titratta l-eccezzjonijiet relatati mal-kompetenza.

L-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimat Romano Cassar u l-ewwel eccezzjoni tal-kjamat in kawza Ivan Cassar – kompetenza *ratione materiae* tal-Qorti:

Illi permezz tal-ewwel eccezzjoni l-intimat Romano Cassar eccepixxa li l-fond in kwistjoni ilu mqabbel lilu mill-1975 kif jirrizulta mill-kotba tal-qbiela mill-uzufruttwarja u proprjetarja Carmela Cassar u ghalhekk huwa ma jistax jigi zgumbrat mill-art, serrer, gwiebi u razzett bin-numru 90 u 94 fi Triq ix-Xitwa, Hal Qormi. Fit-tieni eccezzjoni jeccepixxi li d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-fond u l-ambjenti in kwistjoni mit-30 ta' April, 2006 gew gabellati lill-intimat Romano Cassar u lill-ibnu Ivan Cassar u dan bil-kera ta' tlett mitt lira (Lm 300) tal-munita l-antika fis-sena pagabbli kull erbgha (4) xhur bil-quddiem u konsegwentement gjaladarba rrizulta *prima facie* titolu ta' kera, din il-Qorti m'ghandiex gurisdizzjoni sabiex tizgombra l-intimat Romano Cassar u ibnu Ivan Cassar mill-art in kwistjoni a tenur tal-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk ghandha tissoprasjedi sakemm it-titolu tal-intimat Romano Cassar u ibnu Ivan Cassar jigi konfermat o meno mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'. L-ewwel eccezzjoni tal-

kjamat in kawza Ivan Cassar hija identika ghat-tieni eccezzjoni tal-intimat Romano Cassar.

Illi in vista ta' dawn l-eccezzjonijiet, dak li ghandha tinvestiga din il-Qorti huwa jekk effettivament tezistix qbiela jew le fuq l-art maghrufa bhala 'Tal-Hammieri' komposta minn razzett bl-ghelieqi u gwiebi ta' mieghu bl-indirizz bin-numri 90 u 94 fi Triq ix-Xitwa, Qormi. Jekk tirrizulta qbiela din il-Qorti ma tkunx kompetenti li tordna l-izgumbrament tal-intimati, filwaqt li jekk ma tirrizultax qbiela, ikun ifisser li l-intimati qeghdin jokkupaw l-art u l-ambjenti taghha minghajr titolu validu fil-ligi u ghalhekk konsegwentement il-Qorti odjerna tkun kompetenti li tiddeciedi dwar l-izgumbrament.

Illi l-intimat Romano Cassar u l-kjamat fil-kawza Ivan Cassar fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom isostnu illi Carmela Cassar, omm il-kontendenti u n-nanna ta' Ivan Cassar, kienet uzufruttwarja tal-mejjet Laurence Cassar u komproprjetarja tal-art in kwistjoni. Isostnu li l-uzufrutt a favur Carmela Cassar ghat-tgawdija tal-beni kollha ta' Laurence Cassar huwa fatt krucjali billi ai termini tal-Artikolu 340 tal-Kodici Civili l-istess Carmela Cassar, bhala uzufruttwarja, hihja kellha s-seta' li ccedi t-tgawdija tal-jedd taghha b'titolu kemm wiehed gratuwitu, kif ukoll wiehed oneruz ossia setghet tikri l-art in kwistjoni, kif fil-fatt ghamlet fil-konfront ta' Romano Cassar u hutu Joseph u George Cassar u sussegwentement lil ibnu Ivan Cassar mit-30 ta' April, 2006 il-quddiem fejn bdiet tinkludieh fl-ircevuti tal-pagamenti regolari li kienu jsiru favur Romano u Ivan Cassar.

Illi bhala prova dokumentarja tal-qbiela l-intimat Romano Cassar ressaq kopja tal-ktieb tal-kera li jibda mit-13 ta' Settembru, 1975 u li jibqa sejjer sal-31 ta' Awwissu, 2012 a fol. 16 et seq tal-process.

Inizjalment il-kliem uzat fl-ircevuta kien wiehed semplici u maz-zmien il-kliem uzat fl-ircevuta zdied. Il-Qorti ser tikkwota *ad verbatim* tlett (3) verzjonijiet ta' ricevuti li nghataw fi snin diversi ghal ahjar intendiment.

' 13-9-75

Il-lum ircivejt is somma ta' £10 Liri, ta' tlett gimghat kera, ta' xoghol fir-Raba minghand Rommy Cassar.

Ommu Carmen Cassar'.

' 1.5.86

Jiena hawn taht iffirmata qieghda nircievi minn ghand Romano Cassar, is-somma ta' Lm58-00 kera ta' erba xhur pagabbli bil-quddiem, bhala kera tas-serer u r-raba li qeghdin f'94, Triq ix-xitwa, Qormi ghal-perjodu mill 1/5/86 sal-31/8/86

Carmela Cassar'.

' 30-04-06

Jiena hawn taht iffirmata qieghda nircievi minghand Romano Cassar I.D.1001944(M) u minghand ibnu Ivan Cassar I.D.189378(M) is-somma ta' mitt lira (Lm100-00) bhala kera ta' erba' xghur ghal perjodu ta' bejn 1 ta' Mejju 2006 sal 31 ta' Awwissu 2006, pagabbli bil-quddiem ta serer u raba', li jinkludi razzett u gwiebi fil-propjetajiet 94 u 90, Triq ix-Xitwa, Qormi, kif ukoll ta' raba fi sqaq Santu Wistin, Qormi

Carmela Cassar'.

Illi l-intimat Romano Cassar ressaq kopja ta' cedola ta' depositu (fol. 164) fejn permezz taghha ddeposita l-qbiela bejn l-1 ta' Jannar, 2016 sal-31 ta' Dicembru, 2020 dovuta fuq l-art maghrufa bhala 'Tal-Hammieri' komposta mir-razzett bl-ghelieqi u gwiebi li jgibu l-indirizz 90 u 94 fi Triq ix-Xitwa, Hal Qormi, kif ukoll raba' iehor fi Sqaq Sant'Wistin, Hal-Qormi.

Illi l-intimat Romano Cassar ressaq ukoll ix-xhieda tieghu u ta' ibnu l-kjamat in kawza permess ta' affidavit a fol. 129 et seq tal-process. Illi l-intimat Romano Cassar dwar il-qbiela jixhed kif isegwi:

> 'Illi jiena u ibni nahdmu fir-raba' u s-serrer u nkabbru l-fjuri u l-pjanti fir-razzett 90 u 94, Triq ix-Xitwa, Hal-Qormi.
>
> ...
>
> Illi din ir-raba bil-qbiela hija maqsuma bejna t-tlett ahwa u kulhadd jahdem il-parti tieghu, waqt li r-raba' frank in parte gie mqabbel lili u lill-ibni minn ommi skond ir-ricevuta "Dokument RC2", u dan fit-30 ta' April 2006, u in parti il hija George u lili hija l-iehor Joseph.
>
> Illi jiena u ibni Ivan nhallsu qbiela ta' Lm300.00c fis-sena, pagabbli kull erba' xhur bil-quddiem, kull l-1 ta' Jannar, l-1 ta' Mejju u l-1 ta' Settembru ta' kull sena, lin-nanna u issa lill-eredi taghha, u qed npogguhom il-Qorti kontra l-eredi kollha.

Illi din il-qbiela bqajna nhallsuha kull sena sakemm mietet ommi, tant li kienet tohrogilna ricevuti ghall-istess li huma ezebiti fl-attita' din il-kawza, u cioe' sa' Dicembru 2012. Wara l-2012, l-eredi ma accettawx aktar qbiela minghand missieri u minghandi. L-istess ghamlu ghar-rigward ir-raba frank li kellu z-ziju Joseph.

Illi kif jirrizulta mit-testment t'ommi u missieri, Lawrence u Carmela Cassar, missieri li kien miet qabel ommi, kien halliha uzufruttwarja ta' gidu kollu, kif jirrizulta mit-testment tal-24 ta' Frar 1964 fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel, Dokument RC3 fil-process u l-aggunta tat-8 ta' Ottubru 1979 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel, Dokument DB1 fil-process.

Illi ommi ghalhekk, kif qalli l-avukat tieghi, setghet tikrilna u qabblilna r-raba in kwistjoni, kif fil-fatt ghamlet wara li miet missieri. Missieri miet fit-22 ta' Ottubru 1967 u jiena bdejt nhallas il-qbiela tar-raba minn Settembru 1975 kif jirrizulta mir-ricevuti ezebiti fl-atti.

...

Illi r-raba frank l-mama kienet krietulna qabel, fl-1975, u kont nhallasha Lm300.00c fis-sena u bqajt naghmel hekk flimkien ma' ibni sakemm mietet. Illi dawn il-flus kont naghtihom lil ohti Rita meta l-mama' xjahet u ma setghetx tibqa' tmur il-bank, biex tiddepositahhom fil-fond ta' ohti Rita biex thallsilha l-bzonnijiet tal-mama'. Rita kienet tamministra hwejjeg il-mama'. Dan jista' jigi kkonfermat minn Rita u minn huti kollha li kienu jafu b'dan l-arrangament. Jiena kont nhallas bic-cheque u ha nipprova nsib l-ahhar pagamenti li ghamilt lill-mama.

> Illi huti George u Joseph, l-intimati l-ohra fil-kawza, kienu jaghmlu l-istess u kienu jghaddu l-flus lil Rita.
>
> Illi ahna kerrejja tal-fondi lilna gabellati, nahdmu r-raba b'mod regolari ghat tkabbir tal-pjanti u fjuri.'.

Illi l-kjamat in kawza Ivan Cassar xehed l-istess bhal missieru fejn ikkonferma li huwa flimkien ma' missieru jhallsu l-qbiela ta' tlett mitt lira Maltin (Lm 300) pagabbli kull erba' xhur bil-quddiem lin-nanna u in segwitu ghal mewt taghha bdew ihallsu lill-eredi u llum jiddepositawhom il-Qorti. Isostni wkoll illi peress li n-nannu Laurence Cassar halla l-uzufrutt lin-nanna, kif jirrizulta mit-testment tal-24 ta' Frar, 1964 atti Nutar John Spiteri Maempel u l-aggunta tat-8 ta' Ottubru, 1979 atti Nutar Gerard Spiteri Maempel in-nanna ghalhekk setghet tikrilhom u tqabblilhom ir-raba' in kwistjoni u kif fil-fatt ghamlet wara li miet in-nannu.

Illi l-kjamat in kawza permezz ta' nota ntavolata nhar is-7 ta' Frar, 2023 ipprezenta kopja tal-hlasijiet li saru fil-kont bankarju tar-rikorrenti Rita Zammit relatati ma' hlasijiet ta' qbiela (fol. 491).

Fl-atti xehed ukoll l-intimat Joseph Cassar a fol. 167 et seq u a fol. 252 et seq tal-process li kkonferma li fil-konfront tieghu hemm ukoll qbiela u pprezenta kopja tal-ircevuti li jibdew mit-13 ta' Jannar, 1997 u li jibqghu sejrin sal-20 ta' Settembru, 2012 a fol. 225 et seq tal-process. L-intimat Joseph Cassar ipprezenta wkoll dikjarazzjoni (l-intimat isejhilha skrittura privata) maghmula mill-mejta Carmela Cassar (fol. 224) fejn permezz taghha hija ddikjarat u kkonfermat fost affarijiet ohra illi l-art mertu tal-kawza odjerna maghrufa bhala 'Tal-Hammieri' hija franka u li t-tfal taghha Romano, George u Joseph ihallsu l-qbiela lilha. Ikkonfermat li fis-

sena 2001 George ceda sehmu mill-qbiela fuq l-art lil Joseph bil-kunsens tal-partijiet l-ohra. F'din id-dikjarazzjoni ikkonfermat ukoll illi Romano jhallas il-qbiela ta' tlett mitt lira (Lm 300) tal-munita l-antika, filwaqt li Joseph ihallas is-somma ta' sitt mitt lira (Lm 600) tal-munita l-antika bhala qbiela. Id-dikjarazzjoni hija ffirmata minn Carmela Cassar u jidher li din id-dikjarazzjoni giet mahlufa quddiem in-Nutar Tonio Cauchi. L-intimat Joseph Cassar xehed in kontro-ezami fis-seduta tal-25 ta' Ottubru, 2022 (fol. 479) fejn sostna li huwa ghandu titolu ta' qbiela fuq l-art u li ilu jhallasha snin. Permezz ta' nota tal-21 ta' Frar, 2023 l-intimat Joseph Cassar ipprezenta kopja ta' cekkijiet li huwa hareg ghal hlas tal-qbiela liema cekkijiet jirrizulta li hargu favur Rita Zammit u huma datati ghas-snin 2010, 2011 u 2012 (a fol. 508 et seq tal-process).

L-intimati ressqu wkoll bhala xhud lir-rikorrenti Rita Zammit (fol. 172 et seq u a fol. 318 et seq tal-process). Ix-xhud giet mistoqsija u ezaminata dwar il-fatt illi hija kienet tircievi l-hlas tal-qbiela fuq ir-raba' in kwistjoni meta l-omm Carmela Cassar ma kinitx ghadha f'posizzjoni li tircievi l-hlasijiet. Ix-xhud Rita Zammit ikkonfermat illi hija kienet tircievi l-flus pero' ssostni li hija ma kinitx taf ta' xiex kienu jkunu dawk il-hlasijiet. Tghid illi hija ma kinitx taf li kien imdahhal Ivan Cassar u saret taf biss wara l-mewt ta' ommha Carmela Cassar.

Illi r-rikorrenti Rita Zammit fl-istadju tal-provi taghha ressqet ix-xhieda taghha permezz ta' affidavit (fol. 289) fejn dwar il-qbiela xehdet kif isegwi:

> 'Illi fir-rigward ta' din ir-raba li fil-prezent qieghed jigi allegat illi kienet imqabbla, nghid illi jien u huti, minkejja li ahna konna ko-proprjetarji taghha, qatt ma kellna xi suspett

illi din ir-raba kienet giet moghtija b'xi forma ta' titolu ufficjali lil xi hadd minn ommi.

Nghid illi minkejja illi kont naf li din ir-raba kienet qieghda tintaza minn Joseph u Romano Cassar, biss fl-ebda mod ma ma jfisser illi jien kont naf illi setgha kien hemm xi qbil jew allegat ftehim m'ommi fir-rigward ta' xi qbiela. Jien u huti l-ohra konna nahsbu illi dawn kienu sempliciment qeghdin juzaw din ir-raba b'mera tolleranza u xejn izjed.

Illi propju f'dan ir-rigward nixtieq inzid ukoll illi kemm jien u kif ukoll huti l-atturi konna ghandna ferm zghar fl-eta' hekk kif kellna inqas minn circa hmistax (15) –il sena, fiz-zmien li meta huti l-atturi qeghdin jallegaw xi titolu ta' qbiela. Jigifieri bir-rispett dovut, bl-ebda mod ma jista' qatt jghidu l-atturi illi ahna kellna xi hjiel dwar dan. Bhalma diga' ghidt u ser nerga' nispecifika, minkejja illi huwa vera li kont nara lil huti l-konvenuti juzaw din l-art, dan nghid li kienu qed jaghmluh bhala xoghol ghal ommi u in fatti niftakar ukoll illi ta' sikwit kienu jigu d-dar t'ommi u jhallulha wkoll diversi hxejjex varji li jkunu tkabbru f'din ir-raba stess. Dan juri izjed u izjed kemm dak li qeghdin jghidu huti m'huwiex minnu!'.

Ix-xhieda tar-rikorrenti Rita Zammit giet ikkonfermata fl-intier taghha mir-rikorrenti l-ohra Mariano Cassar (fol. 295) u Modesta Camilleri (fol. 296).

Il-Qorti rat li fil-mori tal-kawza gie wkoll nominat l-Espert kalligrafiku Joseph Mallia billi qamet il-kwistjoni jekk il-firem u l-kitba fuq l-ircevuti kinux ta' Carmela Cassar jew le. L-espert ipprezenta r-rapport tieghu nhar it-3 ta' Mejju, 2022 u halef l-istess

fil-31 ta' Awwissu, 2022 a fol. 342 et seq tal-process. L-espert tekniku Mallia wasal ghal konkluzjoni li dwar l-ircevuti datati 25.10.1975 sal- 31.12.2004 huma pozittivament kompatibbli ma' l-istess punti karatteristici li gew identifikati fil-kors tal-kitba tal-firma tal-mejta Carmela Cassar. Dwar l-ircevuti datati 31.08.2005 sal-31.08.2012 gew identifikati punti karatteristici kompatibbli fil-kostruzzjoni biss fil-firem ta' Carmela Cassar. Fix-xhieda tieghu in eskussjoni fis-seduta tas-7 ta' Frar, 2023 (fol. 497) specifika r-raguni l-ghaliex ma setghax jikkonferma l-kompatibbilita' tal-firem billi qal illi huwa ma kellux a disposizzjoni l-firma tad-defunta Carmela Cassar u ghalhekk ma setghax iqabbel mal-firma taghha sabiex mhux biss ikun hemm kompatibilita' fil-kostruzzjoni izda wkoll ikun hemm kompatibilita' fil-punti karatteristici.

Illi fil-mori tal-kawza xehed ukoll l-intimat George Cassar fis-seduta tat-18 ta' Mejju, 2023 (a fol. 518 et seq tal-process) fejn iddikjara li huwa ilu wiehed u erbghin (41) sena nieqes mir-raba' in kwistjoni. Ix-xhud ikkonferma wkoll li kienu jhallsu l-qbiela lil ommhom Carmela Cassar.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi l-Qorti wara li rat l-atti kollha tal-kawza, partikolarment il-provi elenkati precedentement, tqis li l-intimati u l-kjamat in kawza ressqu provi sal-grad rikjest mil-ligi li effettivament kienu jgawdu minn titolu ta' qbiela moghtija lilhom mill-mejta Carmela Cassar u dan ai termini tal-Artikolu 340 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Fil-fatt l-artikolu 340 tal-Kodici Civili jiddisponi illi l-uzufruttwarju jista' jcedi t-tgawdija tal-jedd tieghu bhal f'dan il-kaz b'titolu oneruz, billi kif jirrizulta l-intimati/kjamat fil-kawza kienu jhallsu l-qbiela fl-ammont

kumplessiv ta' disa' mitt lira (Lm 900) tal-munita l-antika. Madanakollu l-Qorti tqis li tali qbiela spiccat fl-gheluq it-tmien (8) snin ai termini tal-Artikolu 341 tal-Kodici Civili hekk kif dan jiddisponi li l-kiri tal-beni jibqa' jsehh ukoll wara li jispicca l-uzufrutt, jekk kemm il-darba il-kiri jkun sar taht kondizzjonijiet gusti u ghal zmien ta' mhux aktar minn tmien (8) snin fil-kaz ta' raba'.

Fil-kaz odjern jirrizulta li l-uzufruttwarja Carmela Cassar ghaddiet taht titolu ta' qbiela mhux biss il-kwota proprjeta' taghha dik ta' terz (1/3), pero' ghaddiet ukoll il-kwota ta' zewg terzi (2/3) proprjeta' ta' wliedha l-kontendenti fil-kawza odjerna li dderivat ghandhom mill-wirt u successjoni ta' missierhom Laurence Cassar. L-intimati Joseph Cassar u Romano Cassar malgrad illi llum huma pensjonanti jippretendu li ghandhom jibqghu jokkupaw il-proprjeta' ossia l-art, serrer, gwiebi u razzett bin-numru 90 u 94 fi Triq ix-Xitwa, Hal Qormi *ad eternum* billi r-raba' tghaddi wkoll f'idejn uliedhom u dan bil-qbiela ta' disgha mitt lira (Lm 900) tal-munita l-antika. Dan il-punt hareg mix-xhieda tal-kjamat in kawza Ivan Cassar datata 6 ta' Lulju, 2022 a fol. 329 et seq tal-process fejn stqarr illi n-nanna dahlet lilu fil-qbiela sabiex isserrah rasha billi dak kien l-ghajxien tieghu:

> 'Xhud: Hekk hu. U ovvjament in-nanna dahhlet lili wkoll fil-ktieb tal-qbiela. Sabiex ikolli mohhi mistrieh ovvjament ghax jiena dan kien l-ghajxien tieghi u hi riedet taghmel cert li ovvjament inkun nista,.'.

Illi l-Qorti tqis li dan m'huwiex legalment possibli stante li ai termini tal-Artikolu 341 tal-Kodici Civili gjaladarba l-proprjeta' kienet wahda in parte mizmuma b'titolu ta' uzufrutt il-massimu li l-intimati/kjamat in kawza setghu jkomplu jgawdu l-qbiela kienet

ghal perijodu ta' tmien (8) snin – perijodu li fil-kaz odjern ghadda billi jirrizulta li l-uzufrutt spicca fis-sena 2012[1]. Sabiex jitqies jekk kirja maghmula minn uzufruttwarju saritx taht kundizzjonijiet gusti, jrid jigi ezaminat ukoll jekk il-bonus paterfamilias illi jkun sid tal-haga kienx jikriha fiz-zmien meta kriha l-uzufruttwarju taht dawk il-kundizzjonijiet. Fil-fehma tal-Qorti ma jistax jinghad li l-kundizzjonijiet tal-qbiela odjerna kienu gusti billi kirja maghmula ghal perijodu mhux determinat u kwantum ta' kera fiss ta' art ta' daqs mhux zghir, serrer, gwiebi u razzett fl-ammont ta' disgha mitt lira Maltin (Lm 900) ekwivalenti ghas-somma ta' elfejn sitta u disghin Ewro u erbgha u erbghin centezmu (€2,096.44) ma tista qatt titqies bhala wahda gusta.[2] Il-Qorti tqis li huwa opportun li tikkwota mid-decizjoni kwotata mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom fl-ismijiet **Bernard Bugeja et -vs- Carmen mart Michele Lanteri et** deciza mill-Qorti tal-Appell nhar l-4 ta' April, 2001 fejn inghad is-segwenti:

> 'Fil-fehma ta' din il-Qorti l-gustizzja ta' dawn il-kondizzjonijiet kellha temani mill-fatt illi kien obbligu ta' min kellu f'idejh propjeta' b'titolu temporanju u kien qieghed jikkoncediha lit-terz b'titolu ta' kiri, b'mod li b'tali negozju seta' kien qed jorbot lis-successuri tieghu fit-titolu, illi jagixxi *uti bonus pater familias* u li jassigura li dak in-negozju ma jkunx pregudizzjevoli ghall-interessi ta' min kellu jissuccedih, f'dan il-kaz ta' l-atturi. Il-gustizzja tal-kondizzjonijiet kellha wkoll naturalment tkun inter alia rifless tan-natura tan-negozju, tar-rejaltajiet ekonomici ezistenti fil-mument meta dan jigi konkjuz, taz-zmien meta

---

[1] Ara deposizzjoni ta' l-intimat Romano Cassar a fol. 129 et seq tal-process billi xehed illi l-ahhar ricevuta li harget ommu Carmela Cassar kienet ta' Dicembru 2012 u wara l-2012 l-eredi ma accettawx aktar il-qbiela.

[2] Ara f'dan is-sens id-decizjoni **Gemma mart Joseph Brawnrigg et -vs- Angelo Grima et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-21 ta' Gunju, 2002.

sar il-ftehim in relazzjoni ma' dak li fih il-lokatur kellu jgawdi l-fond, ta' l-istat ta' dritt li kien jezisti allura u li kien jirregola l-kiri tal-fond tax-xorta taht ezami u li ddefinilu l-potenzjal ekonomiku tieghu. Dan b'mod li wiehed ikun jista' jghid illi min kien qed izomm il-haga b'titolu temporanju kien, bil-ftehim, qieghed jaghmel att ta' amministrazzjoni gusta tal-proprjeta' li fl-ahhar mill-ahhar kienet ta' haddiehor.

Fil-fehma tal-Qorti ghalhekk, filwaqt li kellhom ikunu l-kriterji tangibbli, marbuta maz-zmien meta tkun saret il-kirja, li kellhom jiddeterminaw il-verifika tal-gustizzja tal-kondizzjonijiet li tahthom tkun saret il-kirja, l-apprezzament ta' dawk il-kriterji kien ghal kollox imholli f'idejn il-Qorti. Apprezzament li kellu jkun wiehed oggettiv, kemm jista' jkun bazat fuq elementi fattwali, imma li mhux eskluz illi jkun jinvolvi wkoll indagini soggettiva dwar l-elementi li jkunu iddeterminaw l-"idem placitum consensus" meta jkun gie finalizzat il-ftehim tal-kiri.

Din il-Qorti hi wkoll tal-fehma li l-gustizzja tal-kondizzjonijiet kellha allura tigi stabbilita minn ezami komplessiv tal-ftehim kollu tal-kiri u tal-kondizzjonijiet kollha li ghalihom ikun suggett. Il-ligi ma torbotx il-gustizzja tal-kiri ma' xi element partikolari, bhall-quantum tal-kera (anke jekk dan kien element essenzjali tal-lokazzjoni), jew id-dritt ta' sullokazzjoni, jew l-obbligu li jsiru benefikati. It-test veru, fil-fehma ta' din il-Qorti, kellu jkun fir-risposta ghad-domanda jekk il-ftehim, fil-komplessita tieghu, kienx jitqies vantaggjuz mis-successur fit-titolu li kieku kien qed jaghmlu hu flok il-lokatur. Minn dan seta' jigi stabbilit jekk il-kirja kienetx that kondizzjonijiet gusti jew ingusti. Dan ifisser ukoll li min kellu l-fond f'idejh b'titolu temporanju kellu fil-

mument meta kkonceda l-fond b'titolu ta' kera, jissalvagwardja mhux biss l-interessi tieghu, imma wkoll l-interessi tas-successuri tieghu fit-titolu. Naturalment sakemm dan kien umanament u ragonevolment possibbli u kredibbli u dejjem jekk kien il-hsieb tieghu li l-kuntratt ta' kiri li jkun ghamel kellu jorbot lis-successuri tieghu fit-titolu. Altrimenti kien liberu li jiddisponi kif ried minn dik li f'dak iz-zmien kienet proprjeta' tieghu, fis-sens li seta' jiddisponi minnha liberament favur terzi fil-limiti bil-ligi stabbiliti.'.

Ghaldaqstant in vista ta' dak kollu suespost, din il-Qorti tqis li kwalunkwe qbiela li l-intimati setghu kienu jgawdu fuq l-art, serrer, gwiebi u razzett bin-numru 90 u 94 fi Triq ix-Xitwa, Hal Qormi llum m'ghadiex in vigore u ghalhekk isegwi li l-intimati/kjamat in kawza qeghdin jokkupaw l-art minghajr titolu validu fil-ligi. Gialadarba rrizulta li l-intimati/kjamat in kawza m'ghandhomx titolu validu fil-ligi din il-Qorti ghandha l-kompetenza li tkompli tisma l-kaz odjern u ghalhekk ser tghaddi sabiex tordna l-prosegwiment tal-kawza.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi l-eccezzjonijiet in kontestazzjoni billi tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimat Romano Cassar u l-ewwel eccezzjoni tal-kjamat in kawza Ivan Cassar relatati mal-kompetenza *ratione materiae* tal-Qorti u tordna l-prosegwiment tal-kawza.

Bl-ispejjez jigu decizi mas-sentenza finali.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
30 ta' April, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
30 ta' April, 2024