QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 3 ta' Ottubru 2024

Kawza Numru: 9
Rikors Guramentat Numru:- 893/2021JVC

Guglielmo u Giovanni ahwa Cane u permezz tad-digriet datat 16 ta' Frar 2023 l-atti f'isem Giovanni Cane qed jigu trasfuzi f'isem Giuliana Cane

vs

Vincent Spiteri [KI 490663M]

Il-Qorti,

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

1. 'Illi r-rikorrenti huma sidien tar-razzett Numru 7 flimkien ma gardina li jinsab fi, Sqaq Numru 5, Triq San Andrija, Hal Luqa u dan skont pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dokument A;

2. Illi dan ir-razzett li fil-passat kien ukoll jinkludi numru ta' ghelieqi kien mqabel lil Michele Vella li miet nhar is-27 ta' Frar 2016 (kopja tac-certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala Dokument B);

3. Illi din il-qbiela giet ffisata fl-ammont ta' elf hames mija u erbghin euro (€1540) fis-sena permezz ta' sentenza moghtija mill-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba fl-ismijiet Clive Simpson noe vs Michael Vella, deciza nhar il-21 ta' Frar 2013, Rik Nru 11/94, liema qbiela baqghet qatt ma thallset.

4. Illi l-imsemmi razzett illum huwa okkupat mill-intimat Vincent Spiteri li jippretendi li ghandu titolu ta' qbiela u dan in vista tal-fatt li thalla lilu b'legat minn Michele Vella li miet guvni;

5. Illi madanakollu l-intimat ma jaqax fit-tifsira ta' kerrej skont il-Kap.199 tal-Ligijiet ta' Malta u l-esponenti qatt ma rrikonoxxew lill-intimat bhala inkwilin tar-razzett;

6. Illi ghalhekk l-intimat qed jokkupa r-razzett flimkien mal-gardiena minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

7. Illi minkejja li l-intimat gie debitament interpellat permezz ta' ittra ufficjali numru 3304/18 sabiex jivvaka mill-propjeta tar-rikorrenti huwa baqa inadempjenti;

8. Illi ghaldaqstant kellha ssir l-odjerna kawza;

Ghaldaqstant u in vista tas-suespost ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha, salv dawk il-provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni;

1. Tiddikjara ili r-rikorrenti huma propjetarji tar-razzett numru 7 flimkien mal-gardina li jinsab fi Sqaq numru 5, Triq Sant Andrija, Hal-Luqa;

2. Tiddikjara illi l-intimat Vincent Spiteri qieghed jokkupa r-razzett flimkien mal-gardina surriferit minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

3. Konsegwentement tordna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgombra mir-razzett numru 7 u l-gardina li jinsabu Sqaq numru 5 ta' Triq Sant Andrija Hal-Luqa;

4. Tiddikjara u tiddeciedi lill-intimat huwa responsabbli ghal hlas ta' kumpens ghall-okkupazzjoni illecita tieghu;

5. Tillikwida okkorendo bl-assistenza ta' periti nominandi s-somma dovuta mill-intimat lir-rikorrenti rapprezentanti l-kumpens ghall-okkupazzjoni illecita.

6. Tikkundanna lill-intimata ihallas is-somma hekk likwidata bl-imghax sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez kontra l-intimat, li huwa minn issa ingunt in subizzjoni iu b'rizerva ghal kwalunkwe azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponenti skont il-Ligi.'

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

1. 'Preliminarjament ir-rikorrenti jridu jaghtu prova tat-titolu taghhom fuq ir-razzett mertu ta' din il-kawza.

2. Sussidjarjament ghas-suespost, f'kaz illi t-titolu li jigi invokat mir-rikorrenti jkun wiehed ta' successjoni, ir-rikorrenti jehtieg li jaghtu prova illi dan ir-razzett gie dejjem debitament denunzjat (mindu dahlet fis-sehh il-ligi applikabbli) u li thallset fuqu t-taxxa dovuta kull darba illi tali razzett gie trazmess *causa mortis.*

3. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li mhuwiex minnu illi r-rispondent qieghed jokkupa r-razzett in kwistjoni minghajr ebda titolu kif allegat mir-rikorrenti u r-rikorrenti jafu ben tajjeb li r-razzett in kwistjoni huwa soggett ghal kuntratt ta' lokazzjoni ossija qbiela u ghalhekk qed tigi eccepit l-inkompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti *ratione materiae*.

4. Illi l-esponent ghandu kull dritt illi jkompli jiddetjeni fil-pussess tieghu r-razzett in kwistjoni illi fih huwa ghamel ukoll xogholijiet estentivi bi spiza ta' eluf ta' Ewro u t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.'.

Rat l-affidavits, xhieda, pjanta, certifikat tal-mewt, sentenzi, kopji ta' deposizzjonijiet moghtija f'kawzi ohra, ricerki testamentarji, testment, dikjarazzjonijiet *causa mortis*, ritratti, kontro-ezami, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat ir-rikors ta' Giuliana Cane ntavolat nhar id-19 ta' Dicembru, 2022 fejn iddikjarat li missierha r-rikorrrenti Giovanni Cane ceda l-

eredita' ta' ohtu Giuliana Ferretti nee' Cane favur taghha u ghalhekk talbet li l-proceduri jigu wkoll trasfuzi favur taghha bhala eredi ta' Giuliana Ferretti nee' Cane stante li hija ko-proprjetarja tal-art mertu tal-proceduri odjerni, rat li risposta da parte tal-intimat Vincent Spiteri ma dahlitx u rat id-digriet tas-16 ta' Frar, 2023 fejn il-Qorti laqghet it-talba u ordnat it-trasfuzjoni kif mitluba;

Rat ir-rikors tal-intimat Vincent Spiteri ntavolat nhar is-27 ta' April, 2023 fejn permezz tieghu sostna li huwa ma giex notifikat bl-ebda assenjazzjoni tad-drittijiet litigjuzi relattivi ghal din il-kawza permezz ta' ittra ufficjali spedita da parti jew ohra ghac-cessjoni msemmija u dan kif tassattivament mehtieg a tenur tal-Artikolu 1471 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk l-ebda assenjazzjoni ta' drittijiet litigjuzi m'ghandha tghodd jew taghmel stat safejn jirrigwarda lilu ghalhekk talab li l-Qorti tirrevoka d-digriet li permezz tieghu giet awtorizzata t-trasfuzjoni tal-gudizzju a favur Giuliana Cane u dan salv kull ordni u provvediment iehor li din il-Qorti jidhrilha xieraq u opportun, rat ir-risposta ta' Guglielmo Cane ntavolata nhar il-25 ta' Mejju, 2023 u rat id-digriet tal-Qorti datat 6 ta' Gunju, 2023 fejn cahdet it-talba;

Rat illi fil-verbal datat 22 ta' Frar, 2024 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni;

Semghet it-trattazzjoni finali tad-difensuri tal-partijiet fis-seduta tat-22 ta' Frar, 2024 liema trattazzjoni giet traskritta u tinsab fl-atti a fol. 155 et seq tal-process;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi r-rikorrenti jippremettu li huma s-sidien tar-razzett numru 7 flimkien ma' gardina li jinsab fi Sqaq numru 5 fi Triq Sant Andrija, Hal Luqa. Jispjegaw li r-razzett u l-gardina, flimkien ma' numru ta' ghelieqi, kien imqabbel lil certu Michele Vella li kien guvni u li gie nieqes fis-27 ta' Frar, 2016 (fol. 5). Jsostnu li l-qbiela kienet giet iffissata fl-ammont ta' elf hames mija u erbghin Ewro (€1540) fis-sena u dan wara sentenza moghtija mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba fl-ismijiet Clive Simpson noe -vs- Michael Vella deciza fil-21 ta' Frar, 2013 Rik nru: 11/94, liema qbiela skonthom baqghet qatt ma thallset. Ir-rikorrenti jsostnu li llum l-imsemmi razzett huwa okkupat mill-intimat Vincent Spiteri li jippretendi li ghandu titolu ta' qbiela u dan a bazi ta' legat imholli lilu minn Michele Vella. Ir-rikorrenti jsostnu li l-intimat Vincent Spiteri ma jaqax fit-tifsira ta' kerrej ai termini tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta u huma qatt ma rrikonoxxewh bhala nkwilin tar-razzett, ghalhekk skonthom qieghed jokkupa r-razzett flimkien mal-giardina minghajr titolu validu fil-ligi.

Illi r-rikorrenti ghalhekk ipprocedew bil-kawza odjerna fejn talbu li jigi dikjarat li huma l-proprjetarji tar-razzett numru 7 flimkien mal-giardina li jinsab fi Sqaq numru 5, Triq Sant Andrija, Hal Luqa. Talbu wkoll li jigi dikjarat li l-intimat Vincent Spiteri qieghed jokkupa r-razzett flimkien mal-giardina minghajr ebda titolu validu fil-ligi u konsegwentement jigi ordnat l-izgumbrament tieghu mir-razzett u l-giardina msemmija. Ir-rikorrenti talbu wkoll li jigi dikjarat u deciz li l-intimat huwa responsabbli ghal hlas ta' kumpens ghall-okkupazzjoni llecita tieghu u tillikwida okkorrendo bl-assistenza ta' periti nominandi s-somma dovuta mill-intimat lir-rikorrenti rapprezentanti l-kumpens ghall-okkupazzjoni llecita. Finalment talbu li l-intimat jigi kkundannat ihallas is-somma hekk likwidata bl-imghax sad-data tal-pagament effettiv.

Illi l-intimat eccepixxa preliminarjament li r-rikorrenti jridu jaghtu l-prova tat-titolu taghhom fuq ir-razzett mertu ta' din il-kawza. L-intimat sostna li f'kaz li t-titolu li jigi nvokat mir-rikorrenti jkun wiehed ta' successjoni, ir-rikorrenti jehtieg li jaghtu prova li dan ir-razzett gie dejjem debitament denunzjat (mindu dahlet fis-sehh il-ligi applikabbli) u li thallset fuqu t-taxxa dovuta kull darba li tali razzett gie trazmess *causa mortis*. L-intimat Spiteri eccepixxa wkoll li t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li mhuwiex minnu li huwa qieghed jokkupa r-razzett in kwistjoni minghajr ebda titolu kif allegat mir-rikorrenti u r-rikorrenti jafu ben tajjeb li r-razzett in kwistjoni huwa soggett ghal kuntratt ta' lokazzjoni ossija qbiela u ghalhekk giet eccepita l-inkompetenza tal-Qorti *ratione materiae*. Finalment l-intimat Spiteri eccepixxa li huwa ghandu kull dritt li jkompli jiddetjeni fil-pussess tieghu r-razzett in kwistjoni li fih huwa ghamel diversi xoghlijiet estensivi bi spiza ta' eluf ta' Ewro u t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

<u>Eccezzjoni preliminari u t-tieni eccezzjoni tal-intimat Spiteri:</u>

Illi preliminarjament l-intimat Spiteri eccepixxa li r-rikorrenti jridu jgibu prova tat-titolu taghhom fuq ir-razzett numru 7 flimkien mal-gardina li jinsab fi Sqaq numru 5 fi Triq Sant Andrija, Hal Luqa. Imbaghad bhala kontinwazzjoni ta' din l-eccezzjoni preliminari, bhala t-tieni eccezzjoni eccepixxa li f'kaz li t-titolu li jigi nvokat mir-rikorrenti jkun wiehed ta' successjoni, ir-rikorrenti jehtieg li jaghtu prova li dan ir-razzett gie dejjem debitament denunzjat (mindu dahlet fis-sehh il-ligi applikabbli) u li thallset fuqu t-taxxa dovuta kull darba li tali razzett gie trazmess *causa mortis*.

Illi fit-trattazzjoni, l-Avukat tal-intimat Spiteri jinsisti li r-rikorrenti ma ressqux prova minn fejn gejja l-proprjeta' tant li l-Qorti trid taghmel is-supposizzjonijiet taghha minn fejn gejja l-proprjeta'. Jghid li lanqas affidavit ma gie prezentat minn fejn jista' jigi dedott il-provenjenza tat-titolu tal-proprjeta' tar-rikorrenti. Izid li fl-atti giet ipprezentata dikjarazzjoni *causa mortis* ta' certa Giuliana Cane minn fejn din il-proprjeta' ma tissemma mkien u ghalhekk ai termini tal-Artikolu 63 tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta, la darba proprjeta' m'hijiex iddenunzjata u ghalhekk it-taxxa mhix mhallsa fuqha, lanqas tista' taghmel talba ghal zgumbrament. Jinsisti wkoll li d-dokumenti prezentati fl-atti mhux awtentikati fil-maggior parti minnhom u ghalhekk ma jissodisfax il-vot tal-Ligi.

Illi l-Qorti tinnota li r-rikorrenti fl-atti ressqu diversi kopji ta' decizjonijiet moghtija mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' u mill-Qorti tal-Appell. Il-Qorti taghmel referenza partikolari ghad-decizjoni moghtija mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' fl-ismijiet Clive Simpson noe -vs- Michael Vella bir-rikors numru 11/1994 deciza nhar it-12 ta' Novembru, 2007 a fol. 19 et seq tal-process. Minn din id-decizjoni jirrizulta li l-kwistjoni kienet proprju fuq l-ghelieqi li kienu jiffurmaw parti mir-razzett u l-giardina mertu tal-kawza odjerna u l-partijiet fil-kawza msemmija kienu jinkludu wkoll lir-rikorrenti Guglielmo Cane u Giovanni Cane. Fl-imsemmija decizjoni, l-Qorti trattat proprju l-kwistjoni tat-titolu fejn qalet illi:

> '…mill-provi jirrizulta illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-art mertu ta' dan ir-rikors. Ir-rikorrenti ppruvaw ghas-sodisfazzjoni tal-Bord illi huma l-propretarji tar-raba' u dan permezz ta' atti notarili u atti testamentarji li juri l-provenjenza tal-istess art.'.

Illi ghalkemm id-decizjoni m'hijiex wahda awtentikata, kif jargumenta l-intimat, kif inghad fid-decizjoni fl-ismijiet **Alphonse Maria Vella et -vs- Carmelo Mallia** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Kummercjali) fil-11 ta' Lulju, 1994 b'daqshekk ma naqsitx il-prova ta' l-ezistenza ta' l-istess meta din hija att ta' l-istess Qorti. Jsegwi ghalhekk li t-titolu tar-rikorrenti Guglielmo Cane et huwa wiehed ikkonfermat fl-imsemmija decizjoni.

Dan premess, b'referenza ghat-tieni eccezzjoni, r-rikorrenti jipprezentaw ukoll dikjarazzjonijiet *causa mortis* maghmula minn (i) Guglielmo Cane fuq il-wirt u successjoni ta' huh Giorgio Cane datata 2 ta' Marzu, 2022 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar a fol. 53 et seq tal-process, (ii) Guglielmo Cane fuq il-wirt u successjoni ta' ohtu Giuliana Cane datata 10 ta' Ottubru, 2022 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar a fol. 71 et seq tal-process, u, (iii) Giovanni Cane a nom ta' bintu Giuliana Cane fuq il-wirt u successjoni taz-zija Giuliana Cane datata 16 ta' Settembru, 2022 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar a fol. 85 et seq tal-process. L-intimat Vincent Spiteri jargumenta li dawn id-dokumenti m'humiex awtentikati u ghalhekk m'ghandhomx iservu bhala prova. Fil-fehma tal-Qorti, ghalkemm tqis li kien ikun ahjar li kieku r-rikorrenti ressqu d-dikjarazzjonijiet *causa mortis* awtentikati min-Nutar, l-fatt li m'humiex awtentikati ma ghandhomx igibu fix-xejn il-konsistenza taghhom. Il-Qorti m'ghandiex dubju li d-dikjarazzjonijiet *causa mortis* m'humiex foloz jew jikkontjenu nformazzjoni zbaljata billi jidhru mad-daqqa t'ghajn li huma kopji ta' dokumenti awtentici u ghalhekk mhux ser tiskarta dawn il-provi.

Illi dwar dak allegat mill-intimat li fid-dikjarazzjoni *causa mortis* li saret minn Guglielmo Cane fir-rigward il-wirt u successjoni ta' ohtu Giuliana Cane datata 10 ta' Ottubru, 2022 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar (fol. 71) il-proprjeta' m'hijiex iddenunzjata, l-Qorti tirrileva

li effettivament minn harsa lejn id-dikjarazzjoni jirrizulta li r-rikorrenti, probabbli bi zvista, pprezenta karti neqsin mill-imsemmija dikjarazzjoni u ghalhekk il-kwistjoni kollha hija li parti mill-proprjeta' li giet iddenunzjata tinsab f'dawk il-karti neqsin. Il-Qorti izda zzid li ghalkemm il-Qorti m'hijiex ser tidhol fil-kwistjoni dwar min legalment huwa l-werriet ta' Giuliana Cane gewwa Malta, billi jidher li kemm Guglielmo Cane, kif ukoll Guliana Cane ghamlu dikjarazzjoni *causa mortis*, jidher li bit-testment tal-5 ta' Awwissu, 2019 dan thalla lil Giovanni Cane. Fl-atti giet ipprezentata d-dikjarazzjoni *causa mortis* li saret minn Giovanni Cane a nom ta' bintu Giuliana Cane a fol. 85 et seq tal-process fuq il-wirt ta' zitha Giuliana Cane fejn il-proprjeta' giet debitament iddenunzjata fil-punt numru 39. Ghalhekk b'xi mod jew iehor il-proprjeta' hekk kif iddevolviet minghand Guliana Cane giet iddenunzjata. Ghalhekk dan l-argument tal-intimat lanqas iregi.

In vista ta' dak kollu suespost il-Qorti hija sodisfatti bit-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna u dan sal-grad rikjest mil-ligi u ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjoni preliminari u t-tieni eccezzjoni tal-intimat Vincent Spiteri.

<u>It-tielet eccezzjoni tal-intimat Spiteri:</u>

Illi permezz tat-tielet eccezzjoni tieghu l-intimat Spiteri eccepixxa li t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li mhuwiex minnu li huwa qieghed jokkupa r-razzett in kwistjoni minghajr ebda titolu kif allegat mir-rikorrenti u r-rikorrenti jafu ben tajjeb li r-razzett in kwistjoni huwa soggett ghal kuntratt ta' lokazzjoni ossija qbiela u ghalhekk giet eccepita l-inkompetenza tal-Qorti *ratione materiae*.

Illi sabiex jigi determinat jekk din il-Qorti ghandhiex kompetenza li tiddeciedi l-kaz jew le, jrid jigi stabbilit jekk hemmx qbiela fuq ir-razzett numru 7 flimkien mal-gardina li jinsab fi Sqaq numru 5 fi Triq Sant Andrija, Hal Luqa. Dan ghaliex jekk jirrizulta li hemm qbiela, l-kompetenza taqa' fuq l-Bord u mhux il-Qorti odjerna.

Illi l-intimat Vincent Spiteri fl-affidavit tieghu a fol. 97 tal-process jghid li r-razzett u l-giardina qeghdin fil-pussess tieghu bis-sahha tat-titolu ta' qbiela li kellu Michele Vella. Jixhed illi:

> 'Kif ghidt qabel dan ir-razzett kien soggett ghal qbiela illi kienet f'isem il-fuq imsemmi Michel Vella u kien hemm zmien ukoll meta din kienet tigi rifjutata u tigi depozitata taht l-Awtorita tal-Qorti.
>
> Pero mbaghad kienet inghatat sentenza mill-Bord tal-Qbiela illi permezz taghha l-atturi f'din il-kawza kienu gew awtorizzati jiehdu lura l-pussess ta' parti mir-raba' u ffissat qbiela fuq tnax-il timna raba' u titolu ta' kera fuq ir-razzett u l-gardina ta' mieghu.
>
> Ghalhekk ma nistax nifhem kif ir-rikorrenti qed jghidu li m'hemm titolu ta' xejn meta huma jafu ben tajjeb illi hemm titolu ta' kera.'

Imbaghad in kontro-ezami fis-seduta tas-16 ta' Novembru, 2023 a fol. 144 et seq tal-process jghid illi huwa wiret il-qbiela minghand l-imsemmi Michele Vella. Fl-istess kontro-ezami l-intimat Spiteri jghid illi Michele Vella huwa missieru ghax rabbieh u jittenta jressaq allegazzjonijiet illi l-imsemmi Michele Vella huwa missieru bid-demm. Infatti meta mistoqsi jekk jigix minnu bid-demm jwiegeb '*Iva hu ghamilni.*'

Illi r-rikorrenti Cane jressqu kopja tat-testment tal-imsemmi Michele Vella datat 4 ta' Gunju, 2008 fl-atti tan-Nutar Lorraine Pulis (fol. 45). Permezz tat-tieni u tat-tielet artikoli tal-imsemmi testment Michele Vella kien halla b'titolu ta' prelegat lil intimat Vincent Spiteri l-fond mertu tal-kawza odjerna. Dawn l-artikoli tal-imsemmi testment jaqraw kif isegwi:

' It-tieni artikolu

It-testatur ihalli b'titolu ta' prelegat lil Vincent Spiteri, bin il-mejjet John u l-mejta Stella nee Mizzi, karta ta' l-identita' bin-numru 490663(M) ir-raba' f'Hal Luqa b'access mill-Isqaq ta' l-Iskola tal-Gvern u minn Sqaq numru hamsa (5) ta' Triq Sant Andrija, konsistenti fi klawsura ta' circa erbatax-il (14) tomna raba' u razzett maghha konfinanti mit-tramuntana ma' beni ta' Giuseppi maghruf bhala t-twil, ta' Guzeppi Zammit tar-Robba u tal-familja Azzopardi maghrufa bhala ta' Ghadma, min-nofsinhar ma' beni ta' Giuseppe Calleja u mil-Lvant in parti ma' l-Isqaq gia msemmi u in parte ma' l-Iskola tal-Gvern u mill-punent ma' beni ta' Gamri Spiteri maghruf bhala tal-Masiku, liema klawsura hija msemmha tal-Blejkiet, mqabbla lit-testatur illum versu l-kera ta' tlieta u erbghin Euro u disa' centezmi (EUR 43.09) ekwivalenti ghal tmintax-il Lira Maltin u hamsin centezmi fis-sena pagabbli bir-rata ta' wiehed u ghoxrin Euro u hamsa u hamsin centezmi (EUR 21.55) ekwivalenti ghal disa' Liri Maltin u hamsa u ghoxrin centezmu (LM 9.25) kull hamsa u ghoxrin (25) ta' Dicembru u kull hmistax (15) t'Awissu.

It-tielet artikolu

It-testatur ihalli b'titolu ta' prelegat fi piena u assoluta proprjeta' lill-imsemmi Vincent Spiteri, bil-karta ta' l-identita' bin-numru 490663(M), il-fond numru hamsa (5), Triq Sant Andrija, Luqa, b'dak kollu li jkun jinsab go fih, mill-ghatba 'l gewwa.'.

Illi minn dan it-testment johorgu l-punti segwenti:

i. Huwa kkonfermat mill-istess Michele Vella li l-fond mertu tal-kawza odjerna kien mizmum minnu b'titolu ta' qbiela;

ii. Huwa kkonfermat mill-istess Michele Vella li l-intimat Vincent Spiteri m'huwiex ibnu pero' iben il-mejtin John Spiteri u Stella nee' Mizzi.

Illi huwa car illi l-intimat Vincent Spiteri m'ghandu l-ebda parentela mal-mejjet Michele Vella billi missieru kien John Spiteri u ommu Stella xebba Mizzi. Huwa car ukoll li ommu xebba kienet Mizzi u ghalhekk lanqas jista jinghad li b'xi mod kien hemm xi parentela materna. Fl-atti lanqas gie prezentat xi certifikat ta' paternita' maghmul bejn l-intimat Vincent Spiteri u Michele Vella, kif donnu jittenta jallega l-intimat fil-kontro-ezami tieghu. Ghalhekk il-Qorti in vista ta' dak li ghadu kif inghad, hija konvinta minghajr l-icken dubju li l-intimat m'ghandu l-ebda prova idonea sabiex jipprova l-allegata parentela mal-mejjet Michele Vella.

Illi l-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta jaghti t-tifsira ta' 'kerrej' bhala:

'"kerrej" tinkludi kull membru tal-familja li jkun ċessjonarju tal-kirja u, wara l-mewt tal-kerrej, meta ma jkun hemm ebda membru bħal dak, tinkludi f'ordni ta' preferenza kull membru tal-familja li jkun legatarju tal-kirja jew li, matul l-

> aħħar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej, kien jgħix mal-kerrej jew kien qed jaħdem ir-raba' miegħu jew għalih jew ikun il-werriet tal-kerrej; tinkludi wkoll, relattivament għal sullokatur, sub-konduttur, liema kelma għandha titqies f'dik ir-relazzjoni bħala li jkollha l-istess tifsir bħal kerrej fl-estensjoni sħiħa tiegħu;'.

Illi huwa car minn din it-tifsira, li sabiex tigi meqjus bhala 'kerrej' trid tkun membru tal-familja tal-kerrej. Imbaghad l-istess artikolu tal-Kap. 199 jaghti t-tifsira ta' 'membri tal-familja' bhala:

> '"membru tal-familja" tfisser axxendent lineari, dixxendent lineari, armla jew armel, raġel tat-tifla, u l-armla tat-tifel sakemm ma terġax tiżżewweġ, tal-kerrej;'.

Illi bhal ma gja nghad fil-paragrafi precedenti, bejn l-intimat Vincent Spiteri u l-mejjet Michele Vella ma giet ippruvata l-ebda parentela. Ghalhekk l-intimat Spiteri ma jistax jitqies bhala 'membru tal-familja' tieghu. Dan ifisser li la darba m'huwiex membru tal-familja, ma jistax jiret il-qbiela fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna ghaldaqstant l-intimat qieghed jiddetjeni l-fond in kwistjoni minghajr titolu validu fil-ligi. Ghall-istess raguni ladarba l-intimat m'ghandux titolu ta' qbiela, hija proprju din il-Qorti li ghandha l-kompetenza li tiddeciedi l-kaz. Konsegwentement il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad it-tielet eccezzjoni tal-intimat.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi fir-raba' eccezzjoni l-intimat isostni li huwa ghandu kull dritt li jkompli jiddetjeni fil-pussess tieghu r-razzett in kwistjoni li fih huwa ghamel xoghlijiet estensivi bi spiza ta' eluf ta' Ewro. Il-Qorti tqis li l-kwistjoni jekk huwa ghandux ikompli jiddetjeni fil-pussess

tieghu r-razzett jew le, gja giet deciza billi kif irrizulta l-intimat Spiteri m'huwiex membru tal-familja tal-mejjet Michele Vella u ghalhekk m'huwiex intitolat li jiret il-qbiela. L-allegazzjoni li fil-fond ghamel numru ta' xoghlijiet bi spiza ta' eluf ta' Ewro ma tbiddilx il-posizzjoni tal-intimat fil-ligi ghal dak li hu titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni. Il-Qorti in oltre tinnota li ma saret l-ebda kontro-talba f'dan is-sens. Ghalhekk din l-eccezzjoni sejra wkoll tigi michuda.

Ir-raba', l-hames u s-sitt talbiet – kumpens ghall-okkupazzjoni llecita da parte tal-intimat Spiteri:

Illi r-rikorrenti fir-raba', il-hames u s-sitt talbiet jitolbu li l-intimat jigi dikjarat responsabbli ghal hlas ta' kumpens ghall-okkupazzjoni llecita tieghu, li l-Qorti tillikwida tali kumpens u li l-intimat jigi kkundannat ihallas tali kumpens hekk likwidat.

Illi mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti fil-mori tal-kawza la talbu li jigi nominat Perit sabiex jillikwida l-kumpens minnhom reklamat ghall-okkupazzjoni llegali da parte tal-intimat Spiteri, la ressqu prova dwar x'inhuma jippretendu u lanqas accennaw ghal dan il-fatt fit-trattazzjoni taghhom.

Il-Qorti tqis li la darba ma tresqitx prova da parte tar-rikorrenti dwar x'kumpens ghandhom jiehdu m'ghandix tkun hi *arbitrio boni viri* li tghaddi sabiex tillikwida tali kumpens. Likwidazzjoni ta' danni *arbitrio boni viri* ssir meta jkun difficli ghar-rikorrenti li jippruvaw bil-mezzi ordinarji d-danni li huma effettivament ikunu sofrew.[1] Fil-fehma tal-Qorti f'dan il-kaz, il-prova tad-danni sofferti

---

[1] Ara decizjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Joseph Attard et -vs- Direttur Generali tas-Sahha** deciza nhar it-30 ta' Mejju, 2014.

mir-rikorrenti ma kinitx daqstant difficli, hekk kif li kellhom jaghmlu r-rikorrenti kien li jitolbu l-hatra ta' perit tekniku.

Ghaldaqstant in vista tal-fatt li r-rikorrenti naqsu li jippruvaw id-danni minnhom allegatament sofferti u in vista wkoll tal-fatti li kif jidher ir-rikorrenti nfushom ma baqghux jinsistu fuq dawn it-talbiet, il-Qorti sejra tghaddi sabiex tichad l-istess.

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat Vincent Spiteri;

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li r-rikorrenti huma proprjetarji tar-razzett numru 7, flimkien mal-gardina li jinsab fi Sqaq numru 5 fi Triq Sant Andrija, Hal-Luqa;

3. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-intimat Vincent Spiteri qieghed jokkupa r-razzett flimkien mal-gardina surriferit minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

4. Tilqa' t-tielet talba u konsegwentement tordna lill-intimat Vincent Spiteri sabiex fi zmien massimu ta' xahrejn mid-data li din id-decizjoni ssir gudikat jizgombra mir-razzett numru 7 u l-gardina li jinsabu fi Sqaq numru 5 ta' Triq Sant Andrija, Hal-Luqa;

5. Tichad ir-raba', l-hames u s-sitt talba tar-rikorrenti ghar-ragunijiet suesposti.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Spiteri salv ghall-ispejjez relatati mar-raba', l-hames u s-sitt talbiet tar-rikorrenti li ghandhom jigu sofferti mill-istess rikorrenti.

Moqrija.

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

Cora Catania
Deputat Registratur
3 ta' Ottubru, 2024