QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 8 ta' Mejju, 2025.

Numru: 7

Rikors numru 800/2020/1/JVC

Alfred Cremona, f'ismu proprju kif ukoll f'isem l-assenti; 2) Diana Danielle Cremona; 3) Mary Benvenuti; 4) Kathleen vom Schloss; 5) Susan Vella Bardon; 6) David A.Cremona f'ismu proprju kif ukoll fl-isem l-assenti; 7) Peter A Cremona; u 8) Jennifer Zammit

v.

Raymond Agius

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell tal-konvenut Raymond Agius, minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-26 ta' Marzu, 2024, li biha laqgħet it-talbiet tal-atturi f'parti minnhom u filwaqt li sabet li l-konvenut Raymond Agius qiegħed jokkupa l-proprjetà tal-atturi,

mingħajr l-ebda titlu siewi fil-liġi, ordnat it-tkeċċija tiegħu mill-istess proprjetà, fi żmien tliet xhur.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fl-4 ta' Settembru, 2020, l-atturi fissru li huma s-sidien ta' għalqa agrikola u razzett magħrufa bħala *«Ta' Ċiakija»* fl-inħawi tat-Trol, f'Ħaż Żebbuġ.

3. Stqarrew li din il-proprjetà kienet imqabbla lil ċertu Mary Anne Gauci, u li għalkemm din ilha mejta sa mill-21 ta' Diċembru, 1994, huma baqgħu joħorġu l-irċevuti tal-qbiela f'isimha, għaliex qatt ma ġew mgħarrfa bil-mewt tagħha.

4. Komplew jgħidu li bħalissa, din il-proprjetà hija miżmuma mill-konvenut Raymond Agius, li jiġi n-neputi ta' Mary Anne Gauci, u li dan qiegħed iżommha mingħajr titlu siewi, għaliex huwa ma jikkwalifikax sabiex jiret il-qbiela skont il-liġi.

5. Kemm minħabba f'hekk, kif ukoll għaliex kien ta' xejn li talbuh joħroġ mir-razzett u l-għalqa inkwistjoni, l-atturi ressqu din il-kawża li biha talbu lill-Ewwel Qorti sabiex:

«1) Tiddikjara li l-intimat Raymond Agius qiegħed jokkupa l-għalqa u r-

razzett magħrufa bħala «Ta' Ċiakija» fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ (Malta) mingħajr ebda titlu validu fil-liġi;

2) Tordna għalhekk l-iżgumbrament tal-intimat fi żmien perentorju fiss mill-Qorti;

3) Tillikwida ammont ta' danni għall-okkupazzjoni illegali mill-21 ta' Diċembru, 1994 u ċjoè d-data tal-mewt ta' Mary Anne Gauci sal-ġurnata li l-intimat jivvaka l-propjetà inkwistjoni; u

4) Tikkundanna lill-intimat iħallas id-danni hekk likwidati;

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li huwa minn issa inġunt in subizzjoni.»

6. Bi tweġiba maħlufa tal-21 ta' Ottubru, 2020, il-konvenut Raymond Agius laqgħa għall-kawża billi qajjem bosta eċċezzjonijiet fosthom: (i) li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ma tgawdix mill-kompetenza sabiex tisma' l-kawża, u li minħabba f'hekk l-atti tal-kawża kellhom jintbagħtu quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' skont ma jipprovdi l-*proviso* tal-**Artikolu 741(b) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**; (ii) li l-atturi kien jeħtiġilhom li jressqu prova tat-titlu li allegatament qegħdin jgħidu li jgawdu fuq il-proprjetà inkwistjoni; (iii) li mhuwiex minnu li huwa qiegħed iżomm l-art inkwistjoni mingħajr titlu siewi fil-liġi għaliex huwa jikkwalifika bħala *«kerrej»* fit-termini tal-**Artikolu 2 tal-Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Raba' (il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta)** u dan billi huwa kien jgħix ma' Mary Anne Gauci matul l-aħħar sena ta' qabel mewtha u kien qiegħed jaħdem ir-raba' magħha u għalih; (iv) li mhuwiex minnu li l-atturi ma kinux ġew mgħarrfa bil-mewt ta' Mary Anne Gauci; u (v) li għalkemm l-atturi kienu jafu bil-mewt ta' Mary Anne Gauci, dawn baqgħu jaċċettaw il-qbiela għal sitta u għoxrin sena sħaħ mingħandu, bil-

konsegwenza li l-atturi kienu qegħdin jagħrfu t-titlu li bis-saħħa tiegħu huwa kien qiegħed jaħdem u jgħammar fil-proprjetà inkwistjoni.

7. B'sentenza mogħtija fis-26 ta' Marzu, 2024, l-Ewwel Qorti qatgħet il-kawża billi sabet li l-konvenut Raymond Agius tassew kien qiegħed iżomm il-proprjetà inkwistjoni mingħajr l-ebda titlu siewi fil-liġi, u għalhekk ordnat li dan għandu jitlaq minn idejh dik l-istess proprjetà fi żmien tliet xhur mill-jum li fih ingħatat dik is-sentenza. L-Ewwel Qorti però żammet lura milli ssib lill-konvenut responsabbli għall-ħlas tad-danni minħabba l-okkupazzjoni illegali tiegħu, għaliex l-atturi ma ressqu l-ebda prova dwar dawk id-danni.

8. L-Ewwel Qorti wasslet għall-konklużjoni tagħha fuq uħud minn dawn il-konsiderazzjonijiet:

> *« Illi bejn il-partijiet ma hemmx kontestazzjoni li kienet teżisti qbiela valida fuq il-fond u l-għalqa inkwistjoni favur iz-zija tal-intimat Mary Anne Gauci. Jirriżulta mill-atti li Mary Anne Gauci ġiet nieqsa nhar il-21 ta' Diċembru, 1994. Ir-rikorrenti jsostnu iżda li qatt ma ġew informati li ġiet nieqsa filwaqt li l-intimat u l-familjari tiegħu jgħidu li kienu qalulhom u talbuhom jaqilbu l-irċevuti iżda r-rikorrenti qatt ma aċċettaw.*
>
> *Illi l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat bilfors ikollha tiġi wkoll allaċċata mat-tielet eċċezzjoni tal-intimat li ssostni li hu jikkwalifika bħala «membru tal-familja» fit-termini tal-***Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta** *u allura skont hu wiret il-qbiela mingħand Mary Anne Gauci stante li jiġi n-neputi tagħha u li għalhekk skont hu llum huwa l-«kerrej» rikonoxxut skont il-liġi tal-art u r-razzett inkwistjoni.*
>
> *Illi mill-provi fl-atti jirriżulta li Mary Anne Gauci kienet xebba mingħajr tfal għalhekk din il-Qorti trid tistħarreġ l-applikazzjoni tal-Kap. 199 in linea ma' dan il-fattur.*
>
> *Illi l-***Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta fl-Artikolu 2** *tiegħu dwar id-*

definizzjoni ta' «kerrej» jaqra kif isegwi:

> *«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, subkonduttur, liema kelma għandha titqies f'dik ir-relazzjoni bħala li jkollha l-istess tifsir bħal kerrej fl-estensjoni sħiħa tiegħu;»*

L-istess artikolu jgħaddi sabiex jiddefinixxi l-kliem «membru tal-familja» kif isegwi:

> *«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 għalhekk sabiex tirnexxi l-eċċezzjoni tal-intimat li huwa jikkwalifika bħala «kerrej» fit-termini tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta huwa fl-ewwel lok irid jissodisfa l-kriterji imposti fil-liġi kif suesposti b'dana li jrid jikkwalifika bħala «membru tal-familja» kif definit.

Illi mill-provi fl-atti jirriżulta li l-intimat Raymond Agius jiġi n-neputi ta' Mary Anne Gauci li allura kienet tiġi z-zija tiegħu. Il-Qorti ppruvat tara mill-affidavits u xhieda tal-intimati jekk kienx missier l-intimat jew ommu li jiġi ħu jew oħt Mary Anne Gauci iżda ma sabitx din l-informazzjoni fl-atti. Id-differenza fil-kunjom tista' tagħti ħjiel. Li huwa żgur iżda li l-intimat ma jikkwalifikax bħala axxendent lineari u lanqas bħal dixxendent lineari tal-mejta Mary Anne Gauci. Inoltre ċertament mhux l-armel jew ir-raġel tat-tifla ta' Mary Anne Gauci għaliex appuntu ma kellhiex tfal. Għalhekk joħroġ ċar li legalment fit-termini tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta l-intimat Raymond Agius ma jikkwalifikax bħala «membru tal-familja» u għalhekk m'għandux il-jedd li jidħol fiż-żarbun tal-kerrej ta' qablu fil-qbiela inkwistjoni. Jirriżulta konsegwentement li allura l-intimat ma jaqax ukoll taħt id-definizzjoni ta' «kerrej» mogħtija mill-istess Kap. 199.

Illi in vista tal-konklużjoni suesposta, joħrog ċar f'għajnejn din il-Qorti li kien inutli li fl-atti l-intimat jipprova jressaq prova li hu kien jirrisjedi jew jorqod ma' Mary Anne Gauci tul is-snin, stante li din is-sitwazzjoni tista' taġevola biss lil dik il-persuna li tikkwalifika bħala «membru tal-familja» u «kerrej» fit-termini tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, fejn f'dan il-każ dan ma rriżultax.

Għaldaqstant ladarba jirrizulta li l-intimat ma jikkwalifikax bħala «kerrej» taħt il-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, jfisser li allura l-intimat ma għandux titlu ta' qbiela validu favur tiegħu bil-konsegwenza li din il-Qorti hija kompetenti sabiex tisma' l-kawża odjerna. Il-Qorti għalhekk ser tgħaddi sabiex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat.

Illi dwar it-tielet eċċezzjoni, jirriżulta, in vista tal-konklużjonijiet suesposti,

li din ukoll ma treġix stante li l-intimat ma jikkwalifikax bħala «kerrej» fit-termini tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Qorti mingħajr preġudizzju iżda għall-konklużjonijiet suesposti, iżżid li hija ma temminx il-verżjoni tal-intimat u x-xhieda mressqa minnu li huwa kien jgħix sa minn dejjem fir-razzett inkwistjoni. Verament jista' jkun li l-intimat kien jaħdem ma' zitu f'dan ir-razzett sa minn meta kien żgħir iżda l-provi dokumentarji esibiti fl-atti u x-xhieda ta' entitajiet bħal ARMS Ltd, ir-reġistru elettorali u Identità Malta lkoll urew lil din il-Qorti li kien biss mis-sena 2004 'il quddiem li l-intimat beda jipprova b'xi mod jikkrea traċċi dokumentarji li huwa jirrisjedi fir-razzett inkwistjoni. Tant hu hekk li l-kontijiet tad-dawl l-intimat kien jirċevihom f'indirizz differenti. Qabel din id-data ma teżisti l-ebda prova ikkunsidrat ukoll li Mary Anne Gauci ġiet nieqsa saħansitra għaxar snin qabel fis-sena 1994. Inoltre ħareġ ukoll ippruvat mill-kontroeżamijiet li Mary Anne Gauci ma kinitx tirrisjedi fir-razzett inkwistjoni iżda kienet tgħix ġewwa Żebbuġ u tmur ir-razzett għax-xogħol u xejn aktar. Għalhekk ċertament l-intimat ma jistax jikkwalifika bħala persuna li kienet tgħix mal-kerrej fir-razzett inkwistjoni ladarba lanqas il-kerrejja ma kienet toqgħod hemm.

Illi inoltre l-Qorti ftit li xejn tista' temmen il-verżjoni tal-intimat li hu u l-familjari tiegħu kienu informaw lir-rikorrenti li Mary Anne Gauci kienet ġiet nieqsa, altrimenti, din il-Qorti tinsab ċerta li l-kawża odjerna kienet tinfetaħ ferm aktar qabel mir-rikorrenti u mhux jippermettu li l-intimat bl-iskuża ta' zitu jibqa' jagħmel użu mill-proprjetà tagħhom. Il-Qorti tirrileva wkoll li bosta xhieda li tressqu mill-intimat xehdu fuq detto del detto u wkoll ikkontradixxew lilhom infushom in kontroeżami.

Illi kif ingħad, dawn il-konsiderazzjonijiet qed isiru sabiex din il-Qorti tispjega r-raġunijiet tagħha għalfejn mhijiex qed temmen il-verżjoni mogħtija mill-intimat għaliex fi kwalunkwe każ, ab initio, l-intimat ma jikkwalifikax bħala «kerrej» u allura jirriżulta ampju fl-atti odjerni li huwa ma jgawdi minn ebda titlu validu fil-liġi favur tiegħu b'dana li ser tgħaddi sabiex tiċħad ukoll it-tielet u l-aħħar eċċezzjoni tal-intimat u tilqa' per konsegwenza l-ewwel u t-tieni talb[iet] tar-rikorrenti.»

9. Il-konvenut Raymond Agius appella minn din is-sentenza, b'rikors tat-22 ta' April, 2024, u hemmhekk huwa talab lil din il-Qorti tal-Appell sabiex tbiddel is-sentenza appellata sa fejn ordnat l-iżgumbrament tiegħu fuq il-premessa li huwa qiegħed iżomm il-proprjetà inkwistjoni mingħajr l-ebda titlu siewi fil-liġi.

10. Bi tweġiba tad-9 ta' Lulju, 2024, l-atturi fissru li l-appell ta' Agius

mhuwiex mistħoqq u għalhekk għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontrih.

11. Il-Qorti, wara li rat dak kollu li hemm fl-atti tal-kawża, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ, u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Konsiderazzjonijiet:

12. Il-konvenut Raymond Agius qiegħed issejjes l-appell tiegħu fuq is-saħħa ta' ħames aggravji. Fi ftit kliem, dawn jistgħu jinġabru kif ġej:

(i) li l-atturi għarfu t-titlu tiegħu ta' qbiela, għaliex minkejja li kienu jafu bil-mewt ta' Mary Anne Gauci, dawn xorta waħda baqgħu jaċċettaw il-qbiela għal sitta u għoxrin sena sħaħ;

(ii) li l-Ewwel Qorti żbaljat fl-apprezzament tal-provi meta emmnet lill-atturi li huma ma kinux jafu bil-mewt ta' Mary Anne Gauci;

(iii) li l-Ewwel Qorti żbaljat fl-istħarriġ legali tagħha dwar jekk huwa jikkwalifikax bħala *«kerrej»* fit-termini tal-**Artikolu 2 tal-Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Raba'**, għaliex huwa kien jgħix u jaħdem ma' Mary Anne Gauci, għal ħafna iktar mill-aħħar sena ta' qabel mewtha;

(iv) li huwa kellu l-jedd li jitlob li l-kawża tiġi mismugħa mill-ġdid b'riħet l-**Artikolu 13(1)(a) tal-Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta'**

Raba';

(v) li l-Ewwel Qorti żbaljat ukoll għaliex ma qisietx sewwa dak li hemm fl-**Artikolu 4(2)(ċ) tal-Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Raba'**;

13. Nibdew bl-ewwel żewġ aggravji, li minħabba r-rabta ta' bejniethom, il-Qorti sejra tkun qiegħda tistħarriġhom flimkien.

14. Fl-**<u>ewwel aggravju</u>** l-konvenut appellant jitlaq billi jilmenta li l-Ewwel Qorti qieset il-fatti tal-każ ħażin, għaliex bħala stat ta' fatt, huma kienu għarfu lil Anthony Cremona, li jiġi z-ziju tal-attur Alfred Cremona, kif ukoll iktar tard lil Alfred Cremona nnifsu, bil-mewt ta' Mary Anne Gauci. Jisħqu li għalkemm dawn ġew mgħarrfa b'dan, u kienu saħansitra jafu li huwa kien qiegħed jaħdem u jgħix fil-proprjetà inkwistjoni, kemm Anthony Cremona kif ukoll Alfred Cremona xorta waħda baqgħu jaċċettaw il-ħlas tal-qbiela mingħandu għal xejn inqas minn sitta u għoxrin sena sħaħ.

15. Isostni li prova ta' dan huma kemm l-irċevuti tal-qbiela li huwa ressaq flimkien mat-tweġiba maħlufa tiegħu, kif ukoll ix-xhieda ta' oħtu Filippa Agius, li min-naħa tagħha din ikkonfermat kif hija kienet talbet kemm-il darba lill-attur Alfred Cremona u qablu lil zijuh Anthony Cremona, sabiex dawn idawru l-qbiela fuq ismu, għaliex huwa kien qiegħed jaħdem u jgħix fir-raba' inkwistjoni.

16. F'dan il-qafas, il-konvenut Raymond Agius, jirraġuna li bl-att tal-aċċettazzjoni tal-ħlas tal-qbiela, l-atturi appellati kienu qegħdin jagħrfu dak it-titlu li bis-saħħa tiegħu huwa kien qiegħed jgħix u jaħdem fil-proprjetà inkwistjoni.

17. Fit-**<u>tieni aggravju</u>** l-konvenut Raymond Agius jissokta billi jisħaq li mhijiex xi ħaġa li tista' titwemmen li l-atturi ma kinux jafu bil-mewt ta' Mary Anne Gauci għal sitta u għoxrin sena sħaħ. Jenfasizza li din hija biss skuża vvintata min-naħa tagħhom sabiex jippruvaw jieħdu minn taħt idejh il-proprjetà inkwistjoni.

18. F'dan il-kuntest, jistqarr li huwa ma jaqbilx mal-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti dwar li x-xhieda tiegħu u ta' dawk imressqa minnu kienet fil-parti l-kbira tagħha *detto del detto* u mhux xhieda diretta. Jargumenta li bil-maqlub għal dak li qalet l-Ewwel Qorti, hija proprju x-xhieda tal-atturi li mhijiex waħda diretta u li ma setgħetx titwemmen. Jisħaq li x-xhieda mressqa minnu, kollha kemm huma xehdu fuq dak li jafu b'mod dirett, u biex jagħti eżempju ta' dan, jerġa' jirreferi għax-xhieda ta' oħtu Filippa Agius li stqarret kif hija kienet tabilħaqq informat lill-atturi bil-mewt ta' zithom Mary Anne Gauci, u kif hija kienet ukoll talbithom kemm-il darba sabiex idawru l-qbiela fuqu għaliex l-għalqa kienet f'idejh.

19. Il-Qorti wara li qieset l-argumenti tal-appellant Raymond Agius fid-dawl ta' dak kollu li jirriżulta mill-atti tal-kawża, jidhrilha li tali ilmenti ma huma xejn mistħoqqa.

20. L-ewwel nett, biex il-konvenut seta' jipprova kif imiss it-titlu ta' qbiela li qiegħed jgħid li jgawdi minnu, huwa kellu qabelxejn juri għas-sodisfazzjoni tal-Qorti, li kien hemm ftehim bejnu bħala l-gabillott, u bejn l-atturi bħala s-sidien tal-art (ara f'dan is-sens ***L&D Attard Company Limited v. Filippa Agius*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Frar, 2024 u ***Mario Mallia et v. Michael Grech et*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Jannar, 2006).

21. F'dan il-każ, il-konvenut appellant mhux talli ma seħħlux jipprova dan, anzi bil-maqlub ġie proprju ppruvat li huwa ma kellu l-ebda ftehim bħal dak.

22. Tassew, minkejja li Alfred Cremona ma meriex li Filippa Agius kienet talbitu kemm-il darba sabiex idawwar il-kirja minn fuq isem zitha Mary Anne Gauci għal f'isem ħuha Raymond Agius, madankollu, dan saħaq li huwa qatt ma kien aċċetta li jagħmel hekk, u dan għar-raġuni li Gauci kienet xebba u bla tfal, u għalhekk huwa flimkien mal-qraba tiegħu kienu sejrin jiksbu lura l-pussess tal-għalqa u r-razzett inkwistjoni ma' mewtha (ara l-affidavit tal-attur Alfred Cremona, f'paġni 42 u 43 tal-atti

tal-kawża).

23. Fil-fehma tal-Qorti, din il-verżjoni ta' Cremona għandha mis-sewwa, u dan mhux biss għaliex fil-kotba tal-qbiela ma hemmx irċevuta waħda li hi waħda li nħarġet f'isem il-konvenut Raymond Agius (ara l-kotba tal-kera, Dok RA1 u RA2, f'paġni 15 sa 31 tal-atti tal-kawża), iżda wkoll kollox għaliex mill-korrispondenza legali, li ntbagħtet bejn il-partijiet qabel ma' tressqet din il-kawża, jirriżulta li Raymond Agius stess saħansitra stqarr li l-atturi kienu: ***«naqsu milli jirrikonoxxu[h] [bħala] l-kerrej fil-ktieb tal-kera»*** (ara Dok AF3, f'paġna 60 tal-atti tal-kawża).

24. Xieraq jitfakkar li fl-**Artikolu 693 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** nsibu li: *«[k]ull ammissjoni ta' fatt, sew bil-miktub kemm bil-fomm, magħmula fil-qorti kemm barra mill-qorti, tista' tittieħed bħala prova kontra l-parti li tagħmilha»* u għalhekk dak mistqarr minn Agius fl-ittra legali mibgħuta f'ismu, hija l-aqwa prova dwar kif l-atturi ma kinux fil-fatt għarfuh bħala l-gabillott ta' ħwejjiġhom (ara ***Charlette Ciantar v. Dr Katiucha Gatt Galea*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Jannar, 2025).

25. Fuq kollox, anke fiż-żmien ta' qabel ma' ħa r-riedni f'idejh l-attur Alfred Cremona, jirriżulta li zijuh Anthony Gauci, lanqas ma kien aċċetta li jagħraf lil Raymond Agius bħala l-gabillott tal-proprjetà inkwistjoni.

Kemm hu hekk, fil-kontroeżami, Anthony Gauci, li jiġi oħt il-mejta Mary Anne Gauci, u li kien imur iħallas il-qbiela lil Anthony Cremona f'isimha, stqarr, li min-naħa tiegħu, dan tal-aħħar *«ma riedx idawwarha»* u baqa' *«ma dawwarilhiex»* (ara l-kontroeżami ta' Anthony Gauci f'paġna 151 tal-atti tal-kawża).

26. Ġaladarba joħroġ daqshekk biċ-ċar li l-atturi ma ridux idawru l-qbiela fuq il-konvenut Raymond Agius, mela allura Raymond Agius ma jistax issa jiġi jgħid li l-atturi kienu qegħdin jgħarrfuh bħala l-gabillott tal-għalqa u r-razzett inkwistjoni.

27. Fuq hekk biss l-ewwel aggravju mhuwiex mistħoqq.

28. Fis-sewwa mbagħad, imbilli l-atturi baqgħu jaċċettaw il-ħlas tal-qbiela wara l-mewt ta' Mary Anne Gauci, ma jfissirx b'daqshekk li dawn kienu qegħdin b'xi mod jew ieħor jagħrfu lill-konvenut bħala l-gabillott l-ġdid. Dan għaliex bil-maqlub għal dak li qiegħed jargumenta l-konvenut, mill-ġabra sħiħa tal-provi jirriżulta li l-atturi kienu qegħdin jaċċettaw dak il-ħlas taħt l-impressjoni żbaljata li Mary Anne Gauci kienet għadha ħajja (ara l-affidavit ta' Alfred Cremona f'paġna 42 tal-atti tal-kawża).

29. Il-Qorti qiegħda tasal għal din il-konklużjoni fuq is-saħħa ta' dawn ir-raġunijiet.

30. L-ewwel nett, mhijiex xi ħaġa li titwemmen li l-atturi kienu mgħarrfa bil-mewt ta’ Mary Anne Gauci, u fl-istess waqt baqgħu joħorġu l-irċevuti f’isimha. Li kieku l-atturi kienu tassew jafu bil-mewt ta’ Mary Anne Gauci, u kellhom il-pjaċir li jgħarrfu lil-konvenut Raymond Agius bħala l-gabillott il-ġdid tar-raba’ inkwistjoni, dawn kienu wisq probabbli jibdew joħorġu l-irċevuti f’ismu, u mhux jibqgħu joħorġu l-irċevuti fuq isem persuna mejta.

31. Kif rajna iktar kmieni, f’dan il-każ, l-atturi ma kellhom l-ebda xewqa li jdawru l-qbiela fuq il-konvenut Raymond Agius, u għal din il-Qorti, dan huwa sinjal b’saħħtu dwar kif l-atturi tassew xtaqu li jiksbu lura l-pussess tal-art inkwistjoni mal-mewt ta’ Gauci. Tassew, l-atturi stqarrew li huma kienu konxji mill-fatt li l-kirja agrikola inkwistjoni ma setgħetx tintiret minħabba l-fatt li Mary Anne Gauci kienet xebba u bla tfal (ara l-affidavit tal-attur Alfred Cremona f’paġna 43 tal-atti tal-kawża), u f’ċirkostanzi ta’ din ix-xorta, bħall-Ewwel Qorti, din il-Qorti ssibha bil-wisq diffiċli biex tniżżilha li l-atturi kienu sejrin jibqgħu jġeddu l-kirja, li kieku tassew kienu jafu bil-mewt ta’ Mary Anne Gauci.

32. F’ġieħ is-sewwa, hawnhekk mhux qegħdin nitkellmu fuq firxa ta’ sena jew sentejn, iżda fuq medda ta’ kważi kwart ta’ seklu li matulu l-atturi baqgħu joħorġu l-irċevuti f’isem il-mejta Mary Anne Gauci. Fil-fehma tal-Qorti, il-probabbiltà għalhekk hija li l-irċevuti kienu qegħdin jinħarġu bil-

mod ta' kif inħarġu, għaliex l-atturi appellati ma kinux jafu bil-mewt ta' Gauci u mhux bil-kontra.

33. Il-Qorti hija wkoll tal-fehma li l-konvenut Raymond Agius lanqas ma jista' jsib xi wens fil-fatt li l-atturi damu għal xejn inqas minn sitta u għoxrin sena biex intebħu bil-mewt ta' Mary Anne Gauci. Dan għaliex minn kif jidher miċ-ċertifikat tal-mewt tagħha, din mietet ta' età relattivament żgħira (ara ċ-ċertifikat tal-mewt, Dok A, f'paġna 5 tal-atti tal-kawża), u barra minn hekk, matul ħajjitha hija ma kinitx tmur tħallas il-qbiela hi, iżda kienet tibgħat lil ħuha Anthony Gauci sabiex jagħmel hekk f'isimha (ara l-kontroeżami ta' Anthony Gauci f'paġna 150 tal-atti tal-kawża).

34. Sa fejn imbagħad għandha x'taqsam ix-xhieda ta' Alfred Cremona, dwar li huwa sar jaf għall-ewwel darba bil-mewt ta' Mary Anne Gauci f'Mejju tas-sena 2020 (ara l-affidavit tal-attur Alfred Cremona, f'paġna 44 tal-atti tal-kawża), il-Qorti rat li din il-verżjoni ta' Alfred Cremona hija sostnuta bix-xhieda ta' David Cremona, li min-naħa tiegħu, dan ikkonferma kif huwa u kuġinuh Alfred Cremona kienu tassew taħt l-impressjoni li Mary Anne Gauci kienet għadha ħajja, u li kien biss minn riċerka li għamel l-avukat tal-familja tagħhom, li saru jafu għall-ewwel darba li Mary Anne Gauci kienet mietet, u li kien ilha hekk għal bosta snin (ara x-xhieda ta' David Cremona f'paġna 65C u 65D tal-atti tal-kawża). Min-naħa tiegħu, il-konvenut mank biss indenja li jagħmel kontroeżami lil

David Cremona, u għalhekk il-Qorti ma tqisx li x-xhieda ta' David Cremona ġiet meruta.

35. Fuq ix-xaqliba l-oħra, għalkemm huwa minnu li min-naħa tiegħu l-konvenut Raymond Agius ressaq bosta xhieda sabiex jipprova jsostni l-verżjoni tiegħu li l-atturi kienu jafu bil-mewt ta' Mary Anne Gauci, fil-verità kienu biss oħtu Filippa Agius u zijuh Anthony Gauci li xehdu fuq fatti li jafu huma b'mod dirett. Mill-bqija, il-bennej Joseph Borg ma semma xejn ta' rilevanza dwar dan, u kemm in-neputi Ryan Agius kif ukoll oħtu Mary Gauci, xehdu biss fuq dak li allegatament semgħu mingħand Filippa Agius (ara l-affidavits ta' Joseph Borg, Ryan Agius u Mary Gauci, f'paġni 75, 76 u 93 tal-atti tal-kawża, rispettivament).

36. Terġa' u tgħid, ix-xhieda ta' Filippa Agius u Anthony Gauci ma taqbilx f'kollox. Kemm hu hekk, filwaqt li min-naħa tagħha, Filippa Agius stqarret li hija marret kemm-il darba ma' zijuha Anthony Gauci biex iħallsu l-qbiela, u semgħet b'widnejha lil zijuha jgħid lil Anthony Cremona li Mary Anne Gauci kienet mietet, mill-banda 'l oħra, fil-kontroeżami, Anthony Gauci stqarr li huwa kien imur iħallas il-qbiela waħdu u mhux ma' Filippa (ara min-naħa l-waħda l-affidavit ta' Filippa Agius f'paġna 85 tal-atti tal-kawża, u fuq ix-xaqliba 'l oħra, il-kontroeżami ta' Anthony Gauci f'paġni 149B u 150 tal-atti tal-kawża).

37. Hemm imbagħad inkonsistenzi iktar serji minn hekk fix-xhieda tal-konvenut u ta' dawk kollha li ressaq sabiex isostnu l-pożizzjoni tiegħu. Tassew, filwaqt li Filippa Agius, Ryan Agius, Mary Gauci, Anthony Gauci u l-konvenut Raymond Agius, ilkoll enfasizzaw li dan tal-aħħar għamel il-parti l-kbira ta' ħajtu jgħix flimkien ma' zitu ġewwa r-raba' u r-razzett inkwistjoni, fil-kontroeżamijiet imbagħad irriżulta li Mary Anne Gauci lanqas biss ma kienet toqgħod fir-razzett inkwistjoni, u minflok kienet tgħix ġewwa Triq Dun Karm Psaila, f'Ħaż Żebbuġ (ara l-kontroeżami tal-konvenut f'paġna 136 tal-atti tal-kawża, kif ukoll il-kontroeżami ta' Anthony Gauci f'paġna 149 tal-atti tal-kawża).

38. Naturalment, la Mary Anne Gauci ma kinitx toqgħod ġewwa r-razzett inkwistjoni, mela allura wisq inqas il-konvenut seta' kien qiegħed jgħix magħha fl-istess razzett, u għaldaqstant dan kollu juri li kemm il-konvenut, kif ukoll ix-xhieda tiegħu, ma ħasbuhiex darbtejn biex jagħmlu stqarrija b'oħra meta ġew biex jgħidu li l-konvenut Raymond Agius kien jgħix minn dejjem ma' zitu ġewwa r-razzett li hemm fir-raba' inkwistjoni.

39. Għal din il-Qorti, dan kollu juri li x-xhieda li tressqu mill-konvenut kienu lesti li jgħawġu l-verità bil-għan ċar li jagħtuh imbuttatura f'din il-kawża, u f'ċirkostanzi ta' din ix-xorta, din il-Qorti jidhrilha li l-Ewwel Qorti għamlet sewwa li qagħdet fuq il-verżjoni tal-atturi minflok fuq dik tal-konvenut u tax-xhieda mressqa minnu.

40. Jiġi b'hekk, li kemm l-ewwel kif ukoll it-tieni aggravji mhumiex fejjieda u għal dawn ir-raġunijiet kollha qegħdin jiġu miċħuda.

41. Ngħaddu issa għall-**<u>aggravju li jmiss</u>**, li fih il-konvenut appellant qiegħed jargumenta li l-Ewwel Qorti żbaljat fil-konsiderazzjonijiet legali tagħha dwar li huwa ma jaqax fid-definizzjoni ta' *«kerrej»* hekk kif misjuba fl-**Artikolu 2 tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'**.

42. Bażikament, l-argument tal-konvenut huwa li l-Ewwel Qorti kellha ssib li huwa jaqa' fil-parametri tad-definizzjoni ta' *«kerrej»* għar-raġuni li huwa kien jgħix u jaħdem fil-proprjetà inkwistjoni ma' zitu Mary Anne Gauci, għal ferm iktar minn sena qabel mill-mewt tagħha.

43. Dan l-aggravju huwa fieragħ.

44. Bla ma nerġgħu nidħlu fil-kwistjoni dwar li l-konvenut ma kienx jgħix ma' zitu Mary Anne Gauci ġewwa r-razzett li hemm fir-raba' inkwistjoni, il-Qorti jidhrilha li minn sempliċi daqqa t'għajn lejn id-definizzjoni ta' *«kerrej»* fl-**Artikolu 2 Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'**, joħroġ biċ-ċar li mhux kull min jgħix mal-kerrej jew jaħdem ir-raba' miegħu jikkwalifika bħala *«kerrej»*.

45. Mod ieħor, il-liġi titlob li sabiex wieħed jitqies bħala *«kerrej»* wara l-mewt tal-kerrej oriġinali, dan għandu bilfors ikun jaqa' fil-kategorija ta' *«**membru tal-familja**»* (ara ***Anton Meilaq et v. Giuseppi Zammit et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri), fit-23 ta' Jannar, 2004; ***Elsa Camilleri et v. Joseph Briffa*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell, Kompetenza Inferjuri, fl-24 ta' Novembru, 2003; u ***Peter Sammut Briffa et v. Maria Dolores Zammit et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fis-17 ta' Ottubru, 2002).

46. Huwa wkoll rilevanti li għall-għanijiet **tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'**, il-frażi *«membru tal-familja»* hija mbagħad imfissra bħala: *«**axxendent lineari, dixxendent lineari, armla jew armel, raġel tat-tifla, u l-armla tat-tifel sakemm ma terġax tiżżewweġ, tal-kerrej**»* (silta meħuda mil-lista ta' definizzjonijiet fl-**Artikolu 2**).

47. Issa, f'dan il-każ mhuwiex ikkontestat li r-relazzjoni ta' bejn Mary Anne Gauci u l-konvenut Raymond Agius kienet dik ta' zija u neputi, u ġaladarba din ix-xorta ta' rabta ma taqax taħt waħda mill-kategoriji ta' *«membru tal-familja»*, hekk kif imfissra fl-**Artikolu 2 tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'**, mela allura l-konvenut ma jistax jibqa' jsostni li huwa jikkwalifika bħala *«kerrej»* fuq il-premessa li kien jaħdem u qiegħed jgħix fil-proprjetà inkwistjoni (ara f'dan is-sens ***Salkath Limited v. Victor Azzopardi*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Diċembru, 2018; ***Anton***

Meilaq et v. Giuseppi Zammit et mogħtija mill-Qorti tal-Appell, Kompetenza Inferjuri fit-23 ta' Jannar, 2004; u ***Joseph Camilleri et v. Antiono Zammit et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fis-7 ta' Lulju, 2003).

48. Dan l-aggravju mhuwiex għalhekk mistħoqq u għal dawn ir-raġunijiet qiegħed jiġi miċħud.

49. Imiss issa dak l-aggravju li fih il-konvenut qiegħed jargumenta li huwa għandu l-jedd li **<u>jitlob li l-kawża tiġi mismugħa mill-ġdid</u>** u dan b'riħet l-**Artikolu 13(1)(a) tal-Att dwar it-tiġdid tal-Kiri ta' Raba'**.

50. Hawnhekk il-konvenut qiegħed jargumenta li ġaladarba l-Ewwel Qorti sejset il-konklużjonijiet tagħha fuq xhieda li m'għandhiex mis-sewwa u li ngħatat mill-atturi b'rieda ħażina, mela allura huwa għandu l-jedd li jitlob li l-kawża tiġi mismugħa mill-ġdid skont l-**Artikolu 13(1)(a) tal-Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Raba'**. Jagħlaq billi jgħid, li huwa qiegħed għalhekk jitlob lil din il-Qorti sabiex *«tirrevoka s-sentenza mogħtija.»*

51. Fil-fehma tal-Qorti dan l-aggravju huwa fieragħ iktar minn ta' qablu.

52. Minbarra li diġà rajna li mhuwiex il-każ li l-Ewwel Qorti sejset il-konklużjonijiet tagħha fuq xhieda li m'għandhiex mis-sewwa, iktar

importanti minn hekk, jirriżulta fiċ-ċar li l-konvenut la ġie rikonoxxut bħala gabillott mill-atturi u wisq inqas ma seta' jkompli l-kirja ta' zitu Mary Anne Gauci skont il-liġi, għaliex huwa ma jaqax fid-definizzjoni ta' *«kerrej»* kif imfissra fl-**Artikolu 2** tal-**Att dwar it-tiġdid tal-Kiri ta' Raba'**.

53. F'ċirkostanzi bħal dawn, il-konvenut ma jistax għalhekk jgħid li huwa jgawdi minn titlu ta' qbiela, u la ma għandux titlu ta' qbiela, huwa ma jistax idur lejn id-dispożizzjonijiet speċjali li nsibu fl-**Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Raba'**, għaliex din il-liġi ma tgħoddx għalih.

54. Fuq kollox, minn ħarsa ħafifa lejn l-**Artikolu 13(1)(a) tal-Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Raba'**, jidher biċ-ċar li tali artikolu jgħodd biss għal dawk il-każijiet li jkunu ġew deċiżi mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba', u mhux mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili. Ġaladarba s-sentenza appellata ngħatat mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili u mhux mill-Bord, l-artikolu msemmi mill-konvenut, f'kull każ għalhekk ma japplikax.

55. Terġa' u tgħid li anke li kieku għall-ġieh tal-argument kellu jingħad li japplika (li ma japplikax), il-konvenut xorta waħda ma jistax jaqbad u fi proċedura bħal din, jiġifieri dik ta' appell, jargumenta li hemm lok għas-smigħ mill-ġdid tal-kawża fuq il-kawżali tal-**Artikolu 13(1)(a)**.

56. Tħares minn fejn tħares, dan l-aggravju huwa għalhekk

manifestament bla sies, u għal dawn ir-raġunijiet kollha qiegħed jiġi miċħud.

57. Jifdal biss l-aħħar aggravju li fih il-konvenut qiegħed jargumenta li l-Ewwel Qorti żbaljat ukoll għaliex ma qisietx sewwa l-**Artikolu 4(2)(ċ) tal-Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Raba'**, u dan billi hemmhekk insibu li s-sullokazzjoni mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera ma twassalx għall-piena ta' żgumbrament f'każ li din tkun saret lill-membru tal-familja.

58. F'dan il-qafas, il-konvenut itenni li huwa *«membru tal-familja»,* u jsostni li minħabba f'hekk l-atturi ma jistgħux jgħidu li huwa ma jikkwalifikax bħala *«kerrej.»*

59. Anke dan l-aggravju tressaq fil-vojt, u dan għal dawn iż-żewġ raġunijiet.

60. L-ewwel nett, l-**Artikolu 4(2)(ċ) tal-Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Raba'** huwa għalkollox irrilevanti għaliex il-kawżali li fuqhom tressqet din il-kawża ma kinux għaliex seħħet xi sullokazzjoni mingħajr il-permess tas-sidien, iżda għaliex il-konvenut qiegħed iżomm l-proprjetà inkwistjoni mingħajr l-ebda titlu siewi fil-liġi.

61. Fit-tieni lok u f'kull każ, diġà rajna li l-konvenut, bl-ebda mod jew

ieħor, ma jista' jippretendi li huwa jaqa' fid-definizzjoni ta' *«membru tal-familja»,* u għalhekk il-premessa li fuqha qiegħed jissejjes dan l-aggravju hija wkoll ħażina.

62. Dan l-aggravju huwa għalhekk ukoll fieragħ, u għaldaqstant, l-appell tal-konvenut Raymond Agius sejjer ikun qiegħed jiġi miċħud għalkollox.

63. Peress li kienu bosta mill-aggravji tal-konvenut li tressqu għalxejn b'xejn, il-Qorti jidhrilha li dan l-appell kien biss eżerċizzju fieragħ li wassal biss għal ħela ta' ħin prezzjuż lil din il-Qorti, u iktar dewmien għall-atturi sabiex jiksbu l-proprjetà tagħhom lura. Fid-dawl ta' dan, il-Qorti jidhrilha li hemm lok għat-tħaddim tas-sanzjoni li nsibu f'**paragrafu 10(1) ta' Tariffa A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, u għalhekk fl-aħħar ta' din is-sentenza l-Qorti sejra tkun qiegħda tikkundanna lill-konvenut Raymond Agius, sabiex iħallas spejjeż addizzjonali fl-ammont ta' €1,000, u dan b'żieda mal-ispejjeż kollha ta' din il-proċedura.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda <u>**tiċħad**</u> l-appell tal-konvenut Raymond Agius, u għalhekk qiegħda tikkonferma għalkollox is-sentenza appellata, b'dana illi ż-żmien ta' tliet xhur għandu

jibda jgħaddi mil-lum.

L-ispejjeż kollha b'rabta ma' din il-proċedura tal-appell għandhom jitħallsu mill-konvenut appellant Raymond Agius.

B'żieda ma' dan, u għar-raġunijiet li ngħataw aktar kmieni, il-Qorti qiegħda bis-setgħat mogħtija lilha b'**paragrafu 10(1) ta' Tariffa A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, tikkundanna lill-istess konvenut Raymond Agius sabiex iħallas spejjeż addizzjonali lir-Reġistratur tal-Qorti fl-ammont ta' elf ewro (€1,000).

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
ss