QORTI ĊIVILI – PRIM’AWLA

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tallum l-Erbgħa tmienja u għoxrin (28) ta’ Mejju, 2025

Rikors Ġuramentat Nru.: 847/2019 MH

Numru: 4

Paul Vella bħala kuratur tal-eredita’ ġjaċenti ta’ Maria Calleja kif debitament awtoriżżat in forza ta’ digriet tal-Qorti Ċivili Prim’ Awla tad-19 ta’ Mejju 2017
vs
Anton Catania u Andre’ Catania

Il-Qorti;

Rat **ir-rikors ġuramentat tal-attur noe tal-5 ta’ Settembru 2019** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

> *“Illi permezz ta' digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti nhar id-19 ta' Mejju 2017 l-attur noe ġie awtorizzat jippreżenta l-odjerna kawża in rappreżentanza tal-eredita' ġjaċenti ta' Maria Calleja, kopja hawn annessa u mmarkata Dok. 1;*

Illi din il-kawża tittratta fond formanti parti mill-eredita' ġiaċenti fuq imsemmija, senjatament il-fond 28, Triq Stella Maris San Pawl il-Baħar, preżentement fil-pussess tal-intimati jew min minnhom;

Illi l-ġenesi tal-mod ta' kif il-fond ġie detenut mill-konvenuti tmur lura għal meta Joseph Catania fit-23 ta' Settembru 1991 trasferixxa lil ħuh Paul Catania l-fond 28 Triq Stella Maris, San Pawl il-Baħar, bil-prezz ta' 3,000 Liri Maltin imħallsa fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, li fih ġie ddikjarat li l-fond kien ilu fil-pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku pubbliku w mhux ekwivoku għand il-venditur għal aktar minn 30 sena li jippossedieh bħala sid. Kontestwalment, ġie ddikjarat li x-xerrej kien qiegħed jikkostitwixxi dritt ta abitazzioni gratwitu a favur tal-venditur vita durante;

Illi ictu oculi dan il-kuntratt ma kienx kuntratt validu ta' bejgħ proprju għaliex il-venditur Joseph Catania ma kienx veritjier meta ddikjara li kien jippossiedi l-fond 28, Triq Stella Maris, San Pawl il-Baħar "bħala sid" u kontestwalment il-kumpratur Paul Catania iddikjara li kien qieghed jikkostitwixxi dritt ta' abitazzioni lill-venditur gratuitu vita durante;

Illi l-istess konvenuti għadhom sal-lum jiddetjenu dan l-istess fond kontra l-volonta' tal-attur u mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

Illi l-konvenuti ġew interpellati uffiċjalment biex jiżgumbraw mill-fond permezz ta' proċeduri speċjali li llum ġew estinti bit-trapass taż-żmien;

Illi għalkemm interpellati anke uffiċjalment biex jiżgumbraw mill-fond u jħalluh liberu u frank, l-istess konvenuti baqgħu inadempjenti anzi opponew b'kull mezz l-infurzar tad-drittijiet spettanti lir-rikorrenti u proprjetarji oħra;

Jgħidu għalhekk l-istess konvenuti l-għaliex m'għandhiex dina l-Onorabbli Qorti, għar-raġunijiet premessi:

1.Tiddikjara li l-kuntratt tat-23 ta' Settembru 1991 huwa wieħed invalidu u null ai fini u l-effetti tal-Liġi;

2.Tordna, in segwitu, il-kanċellament tal-insinwa numru 16549/1991 tat-3 ta' Ottubru 1991 tal- imsemmi kuntratt;

3.Taħtar Nutar sabiex jirreġistra l-kanċellament;

Bl-ispejjez, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tal-20 ta' Frar, 2013, kontra l-konvenuti inġunti minn issa għas-subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti tal-14 ta' Ottubru 2019** li permezz tiegħu tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

"1. Preliminarjament il-gudikat billi bis-sentenza ta' din il-Qorti tal-25 ta' Mejju 2016 fl-ismijiet Paul Vella noe et vs Beatrice Catania et.

2. Preliminarjament ukoll in-nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju fl-azzjoni kif proposta.

3. Preliminarjament ukoll, u minghajr pregudizzju, l-attur ghandu jipprova l-interess guridiku tieghu f'din l-azzjoni fil-kwalita' dikjarata minnu.

4. F'kull kaz l-attur nomine ghandu jipprova l-interess guridiku tieghu fil-proprjeta' mertu tal-kawza.

5. Fil-meritu, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez.

6. Il-fond in kwistjoni kien akkwistat minn Paul Catania, missier l-esponenti, fiz-zwieg tieghu ma ommhom Beatrice, minghand huh Joseph Catania, b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar tat-23 ta' Settembru 1991. Paul Catania miet fid-29 ta' Marzu 2003 u sehemu mill-fond imsemmi ghadda fuq uliedu l-esponenti Anton Catania u Andre' Catania. L-att ta' dikjarazzjoni causa mortis gie pubblikat fil-25 ta' Mejju 2003 u t-taxxa relattiva thallset.

Beatrice Catania, omm l-esponenti, mietet fis-17 ta' Mejju 2019 u sehemha mill-fond imsemmi ghadda wkoll fuq l-esponenti Anton Catania u Andre' Catania li ghalhekk illum huma proprjetarji wahedhom tal-fond 28, Triq Stella Maris San Pawl il-Bahar.

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta ġuramentata.

Rat il-provi u s-sottomissjonijiet tal-partijiet.

Semgħet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni l-attur noe qed jitlob lill-Qorti tiddikjara invalidu u null il-kuntratt tat-23 ta' Novembru 1991 permezz ta' liema missier il-konvenuti Paul Catania xtara mingħand ħuh Joseph Catania il-fond numru 28, Triq Stella Maris, San Pawl il-Baħar. Dan stante li fil-fehma tal-istess attur noe d-dikjarazzjoni ta' Joseph Catania li kien is-sid tal-post ma kinitx veritjiera għax effettivament tali fond jifforma parti mill-eredita' ġjaċenti minnu rappreżentata. Per konsegwenza huwa qed jitlob il-kanċellament tal-insinwa tal-imsemmi kuntratt u l-ħatra ta' nutar sabiex jirreġistra l-kanċellament.

Minn naħa tagħhom il-konvenuti jirrespinġu dawn il-pretensjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

A. Xhieda

Sintetikament mill-atti jirriżulta li –

i. **L-attur Paul Vella** xehed fost oħrajn li Joseph Catania kien jidditjeni l-fond mertu tal-kawża oriġinarjament b'titolu ta' kera li ġiet eventwalment terminata u sostitwita b'użufrutt mixtri minnu mingħand Concetta Cilia fit-8 ta' Mejju 1954. Wara l-mewt ta' Cilia l-użufrutt kellu jispiċċa.

Spjega li fit-23 ta' Settembru 1991 Joseph Catania qabad u biegħ lil ħuh Paul Catania, missier il-konvenut dan l-istess fond bil-prezz ta' €6,988.12 (Lm3,000) u fuq il-kuntratt kien ġie ddikjarat, erroneament jew b'malizzja, li l-fond kien ilu fil-pussess kontinwu, mhux interrott, paċifiku pubbliku u inekwivoku tal-venditur Joseph Catania għal aktar minn 30 sena u li oltre kien jippossjedih bħala sid. Kontestwalment, ġie dikjarat li x-xerrej kien qiegħed jikkostitwixxi dritt ta' abitazzjoni gratuwita a favur il-venditur vita durante.

L-attur sostna li l-fond mertu tal-kawża jappartjeni għall-assi ereditarji ta' Tommaso Cilia u għalhekk qatt ma seta' jinbiegħ mill-okkupant tiegħu Joseph Catania.

In kontro-eżami spjega li Maria Calleja, li huwa kuratur tal-eredita' ġjaċenti tagħha, kienet qariba ta' ommu. Huwa kien anke għamel riċerki u mill-iżbank qassam flus lill-werrieta. Dan għalkemm formalment ħadd ma kien aċċetta l-wirt.

ii. Ix-xhud **Dr Karmenu Mifsud Bonnici** spjega li huwa l-amministratur tal-eredita' tal-konjuġi Tommaso u Concetta Cilia u l-fond mertu tal-kawża jifforma parti mill-assi tagħhom. Dan il-fond kien ilu snin mikri lil Joseph Catania, ziju tal-konvenuti.

Tommaso u Concetta Cilia għamlu l-aħħar testment unica charta fl-atti tan-Nutar Emmanuel Pio Debono tad-9 ta' Lulju 1938. B'dan it-testment, tlett kwarti mill-eredita' tħalliet nofs lis-sitta ħut missier Tommaso, u nofs lill-erba' ħut omm Tommaso, xebba Micallef. Fost l-erba' ħut omm Tommaso kien hemm Maria Micallef li żżewġet lil Giacomo Calleja.

L-attur, Paul Vella, inħatar kuratur tal-eredita' ġjaċenti ta' Maria Calleja.

Concetta Cilia kienet kuġina ta' omm ix-xhud, Caterina Mifsud Bonnici. Mal-mewt ta' Concetta, ħutha eredi appuntawh amministratur tal-proprjeta' li tagħha Concetta kellha kwart indiviż in pjena proprjeta' u l-użufrutt tal-intier. Minn dak iż-żmien huwa baqa' jamministra l-proprjeta' u l-inwkilini baqgħu jħallsu l-kera lilu għan-nom tal-eredita' ta' Tommaso u Concetta Cilia.

Concetta Cilia biegħet l-użufrutt tal-fond in kwistjoni lil Joseph Catania skont l-atti tan-Nutar Joseph Spiteri tat-8 ta' Mejju 1954. Dan għall-prezz ta' €1,677.14 (Lm720) li kellu jitħallas fl-ammont ta' €18.63 (Lm8) kull sitt xhur. Il-ftehim kien li jekk Concetta Cilia tmut, Joseph Catania ma jkunx tenut iħallas il-bilanċ rimanenti stante li l-użufrutt jikkonsolida mal-proprjeta'.

Il-parir legali li ngħatat Concetta Cilia kien li ladarba skont il-liġi ma setgħetx tgħolli l-kera tal-postijiet mikrija allura hija kellha tbiegħ l-użufrutt tagħhom, liema użufrutt jispiċċa skont il-liġi mal-mewt tagħha. Hekk sar f'diversi postijiet inkluż dak mertu tal-kawża odjerna.

Wara l-mewt ta' Concetta Cilia fl-1960, dawk li kienu akkwistaw l-użufrutt tal-post tagħhom, fosthom Joseph Catania, talbu lix-xhud sabiex jaċċetta li jħallsu l-kera kif kienu jagħmlu qabel ma xtraw l-użufrutt. Imma l-eredi ta' Tommaso u Concetta Cilia ma riedux li huwa jaċċetta l-kera minn min kellu l-użufrutt tal-

postijiet. Huwa ftiehem magħhom li jibqgħu fil-postijiet bla ma jħallsu kera sakemm il-postijiet jinbiegħu u mbagħad iħallsu kumpens.

Ma' Joseph Catania kien hemm ftehim speċifiku li jkollu preferenza biex jixtri l-post li kien joqgħod fih meta l-post ikun għall-bejgħ.

Fit-23 ta' Settembru 1991, *ad insaputa* tal-amministratur, Joseph Catania qabad u biegħ lil ħuh, Paul Catania l-fond de quo fl-istat attwali li kien jinsab fih, u ċioe' fi stat dilapidat ħafna, bil-prezz ta' €6,988.12 (Lm3,000) imħallsa fuq l-att, li fih ġie dikjarat li l-fond kien ilu fil-pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku pubbliku u mhux ekwivoku għand il-venditur għal aktar minn 30 sena li jippossedih bħala sid. Kontestwalment ġie wkoll iddikjarat li x-xerrej kien qiegħed jikkostitwixxi dritt ta' abitazzjoni gratwita a favur tal-venditur *vita durante*. Fit-3 ta' Novembru 2003, għal darb'oħra *ad insaputa* tal amministratur, Joseph Catania rrinunzja b'effett immedjat għal kull dritt ta' inkwilinat li kellu fuq il-fond in kwistjoni, naxxenti mill-kuntratt tat-23 ta' Settembru 1991.

Fit-13 ta' Settembru 2000 ġie ppreżentat rikors fil-kawża ta' diviżjoni tal-assi ereditarji ta' Tommaso u Concetta Cilia fl-atti tar-rikors numru 1082/1994 Azzopardi vs Zammit noe et li kien jitlob lill-Qorti tordna lil min kien joqgħod fil-fond in kwistjoni jippermetti lill-perit tekniku maħtur biex jagħmel stima tal-

fond. B'digriet tal-Qorti l-aċċess ġie ffissat għad-19 ta' Jannar 2001. L-aċċess sar mingħajr oppożizzjoni.

Fit-18 ta' Frar 2005 ingħatat sentenza fil-kawża ta' diviżjoni Rik Nru 1082/94 li ordnat il-bejgħ b'liċitazzjoni tal-fondi ereditarji tal-konjuġi Cilia allura inkluż il-fond mertu tal-kawża odjerna.

Imbagħad, b'digriet tal-21 ta' Ġunju 2012, il-Prim' Awla ffissat il-11 ta' Settembru 2012 għall-bejgħ b'subbasta tal-fond *de quo*.

B'rikors tad-29 ta' Awwissu 2012, Beatrice Catania talbet is-sospensjoni tas-subbasta għax qalet li l-fond in kwistjoni kien nofs proprjeta' tagħha u n-nofs l-ieħor taż-żewġ uliedha li wirtuh mingħand missierhom, li kien akkwista l-fond fit-23 ta' Settembru 1991. Kien permezz ta' dan ir-rikors hawn fuq imsemmi illi l-amministratur sar jaf li fit-12 ta' Jannar 1993, Paul Catania talab biex iddekontrolla l-fond in kwistjoni u fit-23 ta' April 2005, Beatrice Catania applikat lill-MEPA biex tagħmel fil-fond stairwell u bathroom. Sar jaf ukoll bil-kuntratt tan-Nutar Pierre Cassar tat-23 ta' Settembru 1991 u bil-kuntratt tat-3 ta' Novembru 2003.

Ix-xhud żied jgħid li Joseph Catania ma setax jikkonverti t-titolu li kellu ta' komodat fuq il-fond *de quo*, f'titolu ta' proprjetarju, kif jippretendi li għamel bil-

kuntratt tat-23 ta' Settembru 1991 u ma kienx veritier meta fih iddikjara li kien jippossjedi l-fond *de quo "bħala sid."* L-istess kuntratt jidher li mhux ġenwin bħala kuntratt ta' bejgħ għaliex il-kumpratur kontestwalment iddikjara li kien qed jikkostitwixxi dritt ta' abitazzjoni lill-venditur gratwitu *vita durante*.

Kien għalhekk li bħala amministratur huwa ma setax jirrikonoxxi lil Beatrice Catania mart il-kumpratur, bħala proprjetarja tal-fond in kwistjoni u għalhekk kellha ssir din il-kawża.

iii. **L-aħwa konvenuti Anton Catania u Andre' Catania** xehdu li huma t-tnejn kienu miżżewġin meta l-ġenituri tagħhom marru joqogħdu fil-fond b'mod permanenti. L-aktar li ħadu interess fil-post kien wara li ġiet intavolata l-kawża. Meta miet missierhom fid-29 ta' Marzu 2003, huma kienu l-eredi tiegħu u għalhekk sehemu mill-post ġie fuqhom. Sa dak iż-żmien ma jafux li qatt kellhom problemi fuq il-post. Kien biss wara li imbagħad tressqet pretensjoni li l-attur noe kellu xi sehem mill-post;

iv. Tressqu wkoll **provi mill-proċeduri Rik 645/13 fl-ismijiet *Paul Vella noe et vs Beatrice Catania et*** fosthom ix-xhieda ta' **Beatrice Catania**. Fost oħrajn hija xehdet illi hi u żewġha marru jgħixu ma' Joseph Catania fit-tieni parti tas-snin tmenin. Hija kienet fehmet li l-post kien ta' ħu r-raġel u li kien wiegħdulu għal meta jiġi nieqes talli marru joqogħdu miegħu. Spjegat illi fit-23 ta' Settembru

1991 marret ma' żewġha għand in-Nutar Pierre Cassar fejn kien hemm ukoll Joseph Catania u li kulma għamlet kien li marret ma' żewġha għaliex għall-kuntratt baqgħu waħedhom u hi baqgħet tistenna." Żewġha Paul Catania miet qabel ħuh Joseph Catania. Mal-mewt ta' żewġha sehmu mill-post għadda fuq it-tfal tagħhom Anton u Andre' Catania. Hija baqgħet tgħix fil-fond waħedha. L-ewwel darba li xi ħadd qajjem kwistjoni fuq id-dritt tagħhom fuq il-post *de quo* kien meta rċevew avviż tas-subbasta f'xi Settembru 2012 ;

v. Beatrice Catania mietet fis-17 ta' Mejju 2019 u wliedha l-konvenuti huma l-eredi universali tagħha.

B. Eċċezzjonijiet Preliminari

1. Res Judicata

Fl-ewwel eċċezzjoni l-konvenuti jissollevaw il-punt li hemm il-ġudikat billi bis-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta Rik Nru 645/13 fl-ismijiet *Paul Vella noe et vs Beatrice Catania et* deċiża fil-25 ta' Mejju 2016.

Ingħad hekk in materja fil-każ **Sharon Rose Roche nee' Bellamy Vs Direttur tad-Dipartiment għall-Istandards fil-Harsien Socjali et deċiż fit-2 ta' Diċembru 2016 -**

« Bazi Legali tar-Res Judicata

Illi huwa ben stabbilit li sabiex din il-Qorti tilqa' din l-eccezzjoni jridu jikkonkorru tliet elementi u cioe' dawk definiti bhala l-"eadem causa petendi, eadem personam u eadem res" u dan ifisser li sabiex din il-Qorti ssib illi l-azzjoni li ghandha quddiemha hija fil-fatt milquta bil-gudikat ta' sentenza ohra, jehtieg illi jirrizulta illi fil-fatt fiz-zewg kawzi hemm l istess partijiet, l-istess oggett u l-istess natura tal-kawza jew kawzali. Fin-nuqqas li jikkonkorru t-tliet elementi ma jkunx jista' jinghad li l-haga hija l-istess - nisi omnia concurrunt, alia res est.

Illi huwa mportanti li jinghad li dwar il-kuncett purament civili ta' res judicata kif sancit fl-artikolu 730 tal-Kap.12 l-eccezzjoni tar-res judicata ghandha dejjem tigi deciza b'kap separat qabel jew flimkien mas sentenza fuq il-meritu. Jekk dan ma jsirx din l-ommissjoni ggib in nullita' tas-sentenza.

Illi fis-sentenza ***Anthony Borg et vs Anthony Francis Willoughby et*** *intqal li:- "Eccezzjoni bhal din ma tinvolvi l-ebda kontestazzjoni ta' fatt izda hi wahda ta' natura prettament guridika. Huwa importanti pero', u ghandu jinzamm dejjem in mira, illi l-principji legali nvoluti jridu jinqraw mhux biss fl-isfond tal- gurisprudenza stabbilita in materja izda fuq kollox unitament mal-fatti partikolari tal-kaz precedenti……….."*

(……)

*"Tajjeb li qabel kull kunsiderazzjoni ohra tigi ribadita l-enuncazzjoni kaptata mid-decizjoni fl-ismijiet '****Francesco Aquilina vs Neg. Giuseppe Gasan et', Appell Kummerc****, 5 ta' Novembru 1934":-.*

"Illi dan peress "exceptio rei judicatae" ghandha bhala fundament il-fatt tal interess pubbliku, u wkoll ghaliex "interest rei publicae ut sit finis litiu". Sentenza li ghaddiet "in giudicatio", jigifieri li ma tistax tappella minnha izjed, hija mizmuma tajba u sewwa u tal-haqq - "res judicata pro veritate habetur" – jigifieri l-fundament tal- "actio" u tal- "exceptio judicat"' hija preskrizzjoni legali, u ghalhekk hija "strictissimae interpretationis".

Illi, kif inghad f'ghadd ta' decizjonijiet, l-eccezzjoni tal-gudikat ghandha bhala sisien taghha l-interess pubbliku u hija mahsuba biex thares ic certezza tal-jeddijiet li jkunu gew definiti f'sentenza, li tbieghed il possibbilta' ta' decizjonijiet li jmorru kontra xulxin u li

ttemm il possibbilta' ta' kwistjonijiet li jibqghu miftuha bi hsara tal-jeddijiet stabbiliti bis-sentenza illi tkun inghatat; minhabba fil-fatt li dik l eccezzjoni timmira li twaqqaf azzjoni li jkun altrimenti jisthoqqilha tigi meqjusa minn qorti, l-eccezzjoni tal-gudikat ghandha tkun ta' interpretazzjoni stretta, tant li, f'kaz ta' dubju, l-gudikant ghandu jaqta' kontra dik l-eccezzjoni.

Illi, min-naha l-ohra, dan il-principju huwa bilancjat b'dak l-iehor daqstant importanti li, fejn kwistjoni tkun giet definita u trattata, is sentenza ssir irrevokabbli jekk, wara li tigi appellata jew ritrattata, tigi konfermata; jew, jekk ma tigix appellata jew ritrattata fiz-zmien li tippreskrivi l-ligi, ma tistax issir l-ebda procedura ohra li tattakka lil dik is-sentenza. Dan il-principju jissahhah meta l-kwistjoni li dwarha tinfetah it-tieni kawza jkun diga' jezisti fil-waqt li tinghata s-sentenza fl ewwel kawza."

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti tinnota li huwa minnu li l-proċeduri Rik Nru 645/13 kienu jirrigwardjaw l-istess fond. Fihom kien ġie premess li -

- Fil-kwalita' tagħhom premessa l-atturi huma t-titolari tal-fond 28 Triq Stella Maris, San Pawl il-Baħar, detenut mill-konvenuti;

- L-istess konvenuti kienu qegħdin jiddetjenu dan l-istess fond kontra l-volonta' tal-atturi u mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

- Għalkemm interpellati anke uffiċjalment biex jiżgumbraw mill-fond u jħalluh liberu u frank, l-istess konvenuti baqgħu inadempjenti.

L-atturi f'dik il-kawża kienu talbu lill-Qorti sabiex –

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenuti qegħdin jiddetjenu u jokkupaw il-fond in kwistjoni mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

2. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti sabiex jiżgumbraw mill-imsemmi fond 28, Triq Stella Maris, San Pawl il-Baħar, u dan fi żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissa għal dan l-iskop.

Fis-sentenza tagħha tal-25 ta' Mejju 2016 il-Qorti ddeċidiet billi laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u illiberathom mill-osservanza tal-ġudizzju. L-ewwel eċċezzjoni kienet tgħid li l-atturi jridu jipprovaw l-interess ġuridiku tagħhom f'din l-azzjoni fil-kwalitajiet dikjarati minnhom.

Il-Qorti qieset li l-proċeduri speċjali kontemplati fil-liġi għall-kuraturi huma intiżi sabiex ikun hemm kontroll u serħan il-moħħ illi l-kuratur jew l-amministratur jesegwixxi l-funzjonijiet tiegħu skont il-liġi. Għaldaqstant il-Qorti rat li ma setgħetx tinjora l-fatt illi rriżulta illi ż-żewġ atturi, Paul Vella u l-Avukat Dottor Karmenu Mifsud Bonnici fil-kwalita' minnhom dikjarata ta' kuratur tal-eredita' ġjaċenti ta' Maria Calleja u ta' amministratur tal-eredita' ta' Tommaso u Concetta Cilia, naqsu milli jsegwu l-proċedura speċifika għall-każ Rik Nru 645/13 sabiex

debitament jirrappreżentaw l-interessi ta' terzi fil-kawża. Irriżulta għalhekk illi l-atturi nomine ġew meqjusa li m'għandhomx *locus standi in iudicio* f'dawk il-proċeduri sabiex jaġixxu bħala kuratur u amministratur rispettivament.

Isegwi għalhekk li dik il-kawża ġiet deċiża fuq punt ta' natura proċedurali mingħajr ma' l-Qorti trattat jew iddeċidiet dwar il-mertu.

Għalhekk l-eċċezzjoni ma tistax treġi. Fiċ-ċirkustanzi m'hemmx il-ħtieġa li l-Qorti teżamina l-kriterji l-oħra tar-*res judicata*.

L-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti ser tiġi miċħuda.

2. *<u>Interess ġuridiku u integrita' tal-ġudizzju</u>*

Fit-tieni eċċezzjoni l-konvenuti jissollevaw in-nuqqas ta' integrita' tal-ġudizzju fl-azzjoni kif proposta filwaqt li **fit-tielet eċċezzjoni** jgħidu li l-attur għandu jipprova l-interess ġuridiku tiegħu f'din l-azzjoni fil-kwalita' dikjarata minnu. Imbagħad, **fir-raba' eċċezzjoni** jargumentaw li l-attur nomine għandu jipprova l-interess ġuridiku tiegħu fil-proprjeta' mertu tal-kawża.

Il-ġurisprudenza li tirrigwarda l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex persuna tkun tista' tipproċedi fil-Qorti b'kawża kontra persuna jew persuni oħra hija voluminuża.

Fil-każ fl-ismijiet **Integrated-Capabilities (Malta) Ltd et vs Crowd Shout Holdings Ltd et deċiż fil-31 t'Ottubru 2016** il-Qorti qalet hekk-

> *"Fis-sentenza li tat fit-23 ta` April 2013 fil-kawża **"Amedeo Barletta noe et v. L-Awtorita` tas-Servizzi Finanzjarji ta` Malta"** din il-Qorti (PA/JRM) qalet hekk:-*
>
> *"Illi l-Qorti tqis li meta wieħed iħares lejn is-siwi ta` eċċezzjoni li tqanqal dubju dwar jekk hemmx tassew l-interess ġuridiku tal-parti attriċi li ssostni l-kawża, wieħed irid iżomm ma` dak li jipprovdi l-artikolu 780 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta` Malta u mal-prinċipji li sa minn zmien twil ilu ssawru biex ifissru x`inhu meħtieġ biex tali interess isejjes il-jedd tal-azzjoni. Biex tali interess ikun tutelat minn karattru ġuridiku, irid ikun iwassal għal riżultat ta` utilita` u vantaġġ għal min irid jeżerċita l-jedd (Ara App. Ċiv. 13.2.1953 fil-kawża fl-ismijiet **Manche` vs Montebello** (Kollez. Vol: XXXVII.i.56), b`mod li jekk l-azzjoni ma tistax twassal biex ipproduċi tali riżultat għal min jibdiha, dik l-azzjoni ma tistax treġi (P.A. 7.1.1953 fil-kawża fl-ismijiet **Camilleri vs Sammut** (Kollez. Vol: XXXVII.ii.605). Kien minħabba dan il-prinċipju li għadd ta` sentenzi caħdu l-jedd tal-azzjoni lil min ried jikseb`sentenza biss dikjarazzjoni mingħajr oġġett materjali (Ara App. Ċiv. 8.6.1942 fil-kawża fl-ismijiet **Cortis vs Bonello** (Kollez. Vol: XXXI.i.218);*
>
> *Illi, minbarra dan, u dejjem għal dak li jirrigwarda l-aspett tal-attwalita` tal-interess f`attur, irid jintwera li dak l-interess jibqa` jseħħ matul il-ħajja kollha tal-azzjoni, u mhux biss fil-bidu tagħha, għaliex jekk dan l-interess jintemm fix-xejn, il-konsegwenza immedjata tkun li l-imħarrek jinħeles milli jibqa` fil-kawża (App. Ċiv. 17.2.1993 fil-kawża fl-ismijiet **Sammut et noe vs Attard** (Kollez. Vol: LXXVII.ii.246).*

Hu stabilit ukoll mill-Qrati li dak li jfisser l-interess tal-attur għandu jkun jidher mill-att innifisu li bih tinbeda kawża (Ara App. Ċiv. 3.12.1984 fil-kawża fl-ismijiet **Borg vs Caruana** *(Kollez. Vol: LXVIII.ii.232) u l-għadd ta` sentenzi hemm imsemmija, u għalkemm il-mottiv tal-interess mhux meħtieġ li jkun imsemmi fir-Rikors Maħluf, għandu jirriżulta mill-provi jekk kemm-il darba jigi kuntrastat (Ara App. Ċiv. 12.12.1983 fil-kawża fl-ismijiet* **Ignazio Gatt vs Michael Debono et***). Illi l-interess mhux tabilfors ikun wieħed li jiġi kwantifikat f`somma determinata ta` flus jew ġid, u jista` jeżisti wkoll fejn jimmira li jħares jew jagħti għarfien għal jedd morali jew suġġettiv (P.A. 13.10.1952 fil-kawża fl-ismijiet* **Axiaq vs Mizzi noe et** *(Kollez. Vol: XXXVI.ii.532), imbasta l-jedd invokat ma jkunx wieħed ipotetiku (App. Ċiv. 15.12.1932 fil-kawża fl-ismijiet* **Scolaro vs Bailey** *(Kollez. Vol: XXVII.ii.195);"*

*Hekk ukoll fis-sentenza li tat fis-17 ta` Mejju 2011 fil-kawża "***MrBookmaker.com Ltd. v. Stichting De Nationale Sporttotalisator, entita` estera***" din il-Qorti (PA/FS) qalet:-*

"Din il-Qorti kif presjeduta, fil-kawża fl-ismijiet **Maria Tabone et vs Joseph Schembri***, deċiża fit-30 ta` Jannar, 2007 qalet: "Dwar il-kunċett ta` l-interess ġuridiku, jibda biex jingħad, li - Fil-kawża fl-ismijiet* **Giulia Maria Millard vs George Said et noe** *deċiża mill-Onorabbli Qorti ta` l-Appell Superjuri [LXXII-I-II-299] ingħad li biex wieħed jista` jingħad li għandu interess ġuridiku li jipproponi azzjoni, hemm bżonn li l-kawża li jipproponi tkun tista' tipproduċilu riżultat utli jew vantaġġjuż għalih.*

Fil-kawża fl-ismijiet **Alexander Eminyan vs John Mousu` pro et nomine** *deċiża mill-Onorabbli Qorti ta` l-Appell Superjuri fit-28 ta` Frar, 1997 [LXXXI-11-429] ġie ritenut li l-interess ġuridiku jrid ikun reali u attwali u għandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta` vjolazzjoni ta` xi dritt li jappartjeni lill-attur u f`dan is-sens allura jrid ukoll ikun personali. Irid jiġi stabbilit in-ness ġuridiku bejn l-aġir abbusiv u illegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-preġudizzju allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-preġudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali għal tali aġir.*

*L-interess irid ikun ġuridiku, ċioe` bbażat fuq xi dritt pretiż leż ta` l-atturi. (Mattirolo Vol. I pag.50; Mortara VoII p.588). Il-***Mattirolo** *f`dan ir-rigward jispjega li :-*

"L`azione compete soltanto e tutela dei diritti; l`interesse e` scompagnato dal diritto, non vi ha azione, non guidizio possibile; cosi che, per istituire un giudizio, non basta che un fatto d`altro pregudichi I nostri interessi, ma occorre che questo fatto arrechi un danno giuridico, che non esiste se non e` `injuria datum`, se cioe` non e` prodotto da chi esorbitando dalla sfera del diritto proprio, offende un nostro diritto."

Il-liġi qegħda hemm biex tipproteġi dak l-interess li għandu dritt bħala bażi tiegħu. Huwa għalhekk, li jingħad li l-interess huwa l-miżura ta` l-azzjoni.L-interess irid ikun dirett, personali, konkret jew attwali ċjoe' jrid joħroġ minn stat attwali ta` vjolazzjoni ta` dritt. (Ara* ***Philip Andrew Ransley et vs Emanuel Coleiro et noe*** *deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fid-29 ta` Jannar 1997).

Illi minbarra dan, u dejjem għal dak li jirrigwarda l-aspett ta` l-attwalita` tal-interess f`attur, irid jintwera li dak l-interess jibqa` jseħħ matul il-ħajja kollha tal-azzjoni, u mhux biss fil-bidu tagħha, għaliex jekk dan l-interess jonqos, il-konsegwenza hija li l-konvenut jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju. Hekk ġie ritenut fil-kawża ***Joseph Sammut et noe vs Carmelo Attard*** *Appell Ċivili datat 17 ta` Frar 1993. Illi ġie ritenut ukoll li l-interess mhux bilfors ikun wieħed li jiġi kwantifikat f`somma determinata ta` flus jew ġid, u jista` jkun ukoll meqjus imsejjes, jekk jimmira li jħares jew jagħti għarfien għall-jedd morali jew suġġettiv, imbasta l-jedd invokat ma jkunx wieħed ipotetiku. (Ara* ***Axiaq vs Mizzi noe et*** *Prim Awla Qorti Ċivili deċiża fit-13 ta` Ottubru 1952,* ***Scolaro vs Bailey****, Appell Ċivili deċiż fil-15 ta` Diċembru 1932,* ***Tarcisio Barbara vs Emanuel Azzopardi, John Bondin****, Prim`Awla Qorti Ċivili deċiż fit- 28 ta` Marzu 2003).*

Dan il-prinċipju ġie ribadit fil-kawża ***Falzon Sant Manduca vs Weale****, deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fid-9 ta` Jannar 1959, fejn intqal li l-interess irid ikun ġuridiku, jiġifieri jkollu l-elementi meħtieġa biex isawru l-interess ta` l-attur, iżda dan l-interess m`hemmx għalfejn ikun jissarraf fi flus jew f`valur ekonomiku. Il-Qrati tagħna, saħansitra taw deċiżjonijiet fis-sens li persuna għandha nteress li tiġi msejħa fil-kawża anke fejn la tista` tirbaħ il-kawża u lanqas tista` tiġi kkundannata, imma biss għaliex il-kwistjoni tirrigwarda jeddijiet tagħha u għall-integrita` tal-ġudizzju. (Ara* ***Lawrence Farrugia vs Joseph Fava*** *deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fit-18 ta` Mejju 1995).*

Għalhekk jekk wieħed jipprova jiġbor dawn il-prinċipji fil-qasir wieħed jista` jgħid li l-interess ġuridiku:

-irid ikun attwali [jeżisti fil-mument li tiġi proposta l-azzjoni riferibbilment għal ksur ta` jedd u jibqa` jeżisti fil-kors kollu tal-kawża]
- irid ikun dirett

- irid ikun leġittimu [konformi għal dritt ta` l-attur, u mhux biss interess]

- irid ikun ġuridiku [interess li jadixxi l-Qorti biex jottjeni dak li jitlob]

- l-azzjoni trid tkun kapaċi li twassal lill-attur għall-otteniment ta` vantaġġ u utilita`

- għandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta` vjolazzjoni ta` xi dritt li jappartjeni lill-attur

- il-kawża li jipproponi tkun tista` tipproduċilu riżultat utli jew vantaġġjuż għalih. - Irid jiġi stabbilit in-ness ġuridiku bejn l-aġir abbusiv u illegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-preġudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali għal tali aġir

- Ma jistax ikun ipotetiku, għalkemm jista` jirreferi għal jedd morali jew suġġettiv."

Fir-rigward tat-tieni u t-tielet eċċezzjoni dawn huma sorvolati. Il-Qorti tirreferi għad-digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta tad-19 ta' Mejju 2017[1] permezz ta' liema laqgħet it-talba ta' Paul Vella fil-kwalita' tiegħu ta' kuratur għall-eredita' ġjaċenti ta' Maria Calleja sabiex jippromwovi kawża kontra Beatrice, Anton u Andre' Catania dwar il-fond li llum huwa mertu tal-kawża odjerna. Sallum dan huwa digriet validu.

[1] Fol 5

Fir-rigward tar-raba' eċċezzjoni, l-interess ġuridiku tal-attur noe huwa naxxenti minn dak minnu premess fir-rikors promotur u mid-dokumenti esebiti in atti, senjatament li l-fond mertu tal-kawża huwa inkluż fil-lista' tal-assi tal-konjuġi Tommaso u Concetta Cilia[2] u li Maria Calleja (li l-wirt ġjaċenti tagħha huwa qed jirrapreżenta) hija waħda mill-eredi kif jirriżulta mit-testment *unica charta* tal-konjuġi Cilia tad-9 ta' Lulju 1938[3].

It-tieni, t-tielet u r-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti Catania ser jiġu miċħuda.

Ċ. Mertu

Fl-ewwel talba tiegħu l-attur noe qed jitlob lill-Qorti tiddikjara li l-kuntratt tat-23 ta' Settembru 1991 huwa wieħed invalidu u null ai fini u l-effetti tal-Liġi. Dan stante li fil-fehma tiegħu tali fond jifforma parti mill-eredita' ġjaċenti ta' Maria Calleja li huwa kuratur tagħha.

B'rabta ma' din it-talba l-Qorti tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet fid-dawl tal-provi mressqa -

[2] Dok 2 anness mar-rikors promotur
[3] Dok 11 a fol 56 et seq

(i) Fid-9 ta' Lulju 1938 Tommaso Cilia u martu Concetta Cilia ddisponew minn ġidhom permezz ta' testment *unica charta*. Tommaso Cilia miet fil-5 ta' Jannar 1943. B'riżultat ta' dan, skont l-istess testment Concetta Cilia akkwistat l-użufrutt fuq tlett kwarti tal-proprjeta' li huwa ħalla lill-qraba tiegħu filwaqt li wirtet kwart indiviż tal-proprjeta';

(ii) Concetta Cilia kienet is-superstiti u reġgħet iżżewġet lil ċertu Agostino Bartolo;

(iii) Waħda mill-proprjetajiet li hija kellha kwart indiviż fuqha flimkien mal-użufrutt kienet proprja dik mertu tal-kawża odjerna;

(iv) Permezz tal-kuntratt tat-8 ta' Mejju 1954 Concetta issa Bartolo ċediet l-użufrutt tal-fond mertu tal-kawża lil Joseph Catania kif ingħad aktar qabel fis-sentenza. Fl-epoka l-fond kien enumerat 14;

(v) Concetta Cilia mietet fit-12 t'April 1960;

(vi) Estratt mill-ktieb tal-fondi ereditarji ta' Concetta Cilia jindika li Joseph Catania kien iħallas iċ-ċens fuq il-fond mertu tal-kawża. Huwa kien anke jgħix fih kif ikkonfermat Beatrice Catania stess fix-xhieda tagħha;

(vii) Ai termini tal-artikolu 378 tal-Kap 16 –

"L-użufrutt jispiċċa –

(a) bil-mewt tal-użufruttwarju;"

(viii) Madankollu l-fond mertu tal-kawża baqa' fil-pussess ta' Joseph Catania dan minkejja li hu ma kienx għadu intitolat għat-tgawdija tal-użufrutt fuqu;

(ix) Dwar il-konnessjoni bejn il-fond mertu tal-kawża u Maria Calleja li l-wirt ġjaċenti tagħha huwa rrappreżentat mill-attur noe, il-Qorti rat is-sentenza in parte Rik nru 1082/94 fl-ismijiet *Joseph Azzopardi et vs L-Avukat Dottor Raymond Zammit et* deċiża fit-8 ta' Novembru 2004 li elenkat fid-dettall l-ishma tal-werrieta ta' Concetta u Tommaso Cilia u fosthom hemm proprju Maria mart Giacomo Calleja. F'dik is-sentenza kien ġie deċiż hekk:

"Tiddeciedi billi tiddikjara li l-eredita` ta' Tommaso Cilia ghandha tinqasam kwantu ghal 1/36 lil kull wiehed mill atturi Joseph Azzopardi, Frank Azzopardi, Maria mart Dominic Fenech, Doris mart Emanuel Attard, Stella mart Alfred Saliba u Frank Busuttil, kwantu ghal 1/24 lil kull wiehed mill-atturi Anthony Grech u Nazzareno Grech, ***kwantu***

ghal 3/32 lil kull wahda mill-ereditajiet gjacenti ta' *Vincenzo Micallef, Giuseppe Micallef, Francesco Micallef* ***u Maria mart Giacomo Calleja****, u kwantu ghal 1/16 lil kull wahda mill-ereditajiet gjacenti ta' Francesco Cilia, Vincenzo Cilia, Angelo Cilia, Giuseppe Cilia, Giovanni Cilia u Giorgio Cilia, filwaqt li l-eredita` ta' Concetta Cilia ghandha tinqasam kwantu ghal 1/9 lil kull wiehed u wahda mill-atturi Joseph Azzopardi, Frank Azzopardi, Maria mart Dominic Fenech, Doris mart Emanuel Attard, Stella mart Alfred Saliba u Frank Busuttil, u kwantu ghal 1/6 lil kull wiehed mill-atturi Anthony Grech u Nazzareno Grech."*

(x) Sussegwentement, fil-proċeduri Rik Nru 1082/94/2 fl-ismijiet *Joseph Azzopardi et vs L-Avukat Dottor Raymond Zammit et* deċiża fit-18 ta' Frar 2005, il-Qorti ordnat il-bejgħ b'liċitazzjoni tal-proprjeta' mertu ta' dawk il-proċeduri separatament fil-kwoti indikati fis-sentenza tal-2004. **Il-fond mertu tal-kawża kien wieħed minnhom. F'dik il-kawża Paul Vella kien maħtur kuratur biex jirrappreżenta lill-eredita` ġjacenti ta' Maria mart Giacomo Calleja;**

(x) Fid-dawl tas-suespost, jirriżulta għas-sodisfazzjon tal-Qorti li l-provenjenza tat-titolu ta' Maria Calleja fuq il-fond mertu tal-kawża ġejja mill-wirt skont it-testment ta' Concetta u Tommaso Cilia;

(xi) Ferm il-premess, l-assjem tal-provi jagħti kredibbilta' lix-xhieda ta' Dr Karmenu Mifsud Bonnici li meta mal-mewt ta' Concetta Cilia ġie fi tmiemu l-użufrutt li hija kienet ċediet lil Joseph Catania, huwa tħalla

jibqa' jgħix fil-fond **iżda mingħajr titolu ta' kera** sakemm il-fond jitpoġġa għall-bejgħ wara sseħħ id-diviżjoni tal-proprjeta' tal-istess konjuġi Cilia, b'dana li l-istess Catania kien ikollu d-dritt tal-ewwel preferenza;

(xii) Dan allura jikkonferma t-teżi tal-attur noe li mill-mewt ta' Concetta Cilia 'l quddiem l-uniku titolu li kellu Joseph Catania fuq il-fond in kwistjoni kien dak tal-kommodat, stante li huwa tħalla jgħix fil-fond fuq bażi ta' fiduċja u mingħajr ma jħallas kera għal żmien sakemm jiġu konklużi l-proċeduri ta'diviżjoni;

(xiii) **Fir-rigward l-artikolu 1824 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jipprovdi hekk –

"Il-kommodat jew self għall-użu hu kuntratt li bih waħda mill-partijiet tikkunsinna ħaġa lill-parti l-oħra, sabiex din tinqeda biha, bla ħlas, għal żmien jew għal użu determinat, bl-obbligu ta'dak li jirċiviha li jrodd il-ħaġa nfisha."

(xiv) Kif spjegat din il-Qorti diversament preseduta fil-każ **Salvatore sive Salvu Bartolo vs Josianne Dalli et deċiż fil-21 ta' Jannar 2025** –

"Hemm tliet elementi li jeħtieġu jikkonkorru biex b'hekk jiġi pprovat it-titolu ta' kommodat:-

a. Il-konsenja tal-oġġett mill-kommodant lill-kommodatarju, li jġib miegħu l obbligu li l-kommodatarju jroddha lura fi żmien partikolari;
b. Il-gratuwità tal-użu tal-ħaġa;
c. Iż-żmien jew użu ddeterminat.

a. *Żmien jew użu determinat*

18. Il-kuntratt ta' kommodat isir għall-żmien determinat jew għall-użu determinat. Għalkemm m'huwiex meħtieġ li l-partijiet jiftehmu dwar iż-żewġ modalitajiet (cioè ta' żmien u ta' użu) u li riferenza għal waħda jew l-oħra tkun suffiċjenti, dan ma jfissirx li l kommodat jista' jkun wieħed indefinit u bla żmien. Ġaladarba hemm l-obbligu li l kommodatarju jrodd lura l-ħaġa mislufa, l-element ta' żmien irrid jokkorri b'mod espress, jew b'mod taċitu u impliċitu.

19. F'każ li ma jkunx ġie miftiehem żmien, it-terminu tal-kommodat għandu jiġi stabbilit fil limiti tal-użu speċifiku ddeterminat. Infatti, skont l-artikolu 1835(1) tal-Kap. 16, it-titolu tal-kommodat jintemm "wara li jkun għadda ż-żmien miftiehem, inkella, fin-nuqqas ta' ftehim, wara li tkun serviet għall-użu li għalih [il-ħaġa mislufa] ġiet mislufa."

20. F'każ li ma jkunx possibbli li tiġi stabbilita d-durata taż-żmien, lanqas b'riferenza għall użu miftiehem, it-titolu jiġi meqjus bħala wieħed ta' 'prekarju' minflok. It-titolu tal prekarju huwa l-istess kuntratt ta' self għall-użu bħall-kommodat, bid-differenza li dak li jislef il-ħaġa jibqa' fis-setgħa li jeħodha lura meta jrid. Għall-kuntrarju, fil-kommodat, il kommodant ma jistax jieħu lura l-oġġett qabel ma jkun għadda t-terminu ta' żmien, ħlief f'każ ta' bżonn urġenti u imprevist.

21. F'dan il-każ, ma jirriżultax li l-partijiet qatt ftehmu fuq xi terminu, la b'mod espress u lanqas b'mod taċitu. Infatti, il-konvenuti stess qatt ma jsemmu meta għandu jiskadi t-titolu ta' kommodat li qed jippretendu li jeżisti. Milli jidher il-pożizzjoni tagħhom hija li huma għandhom dritt perpetwu ta' użu jew, jekk mhux perpetwu, dritt li jużawh sakemm għandhom bżonnu. Li kieku wieħed kellu jaċċetta din it-teżi fattwali, allura jsegwi li ż żmien tas-suppost kommodat ma jistax jiġi stabbilit, bil-konsegwenza li m'huwiex determinabbli meta l-Garaxx għandu jiġi restitwit lir-rikorrent. Lanqas ma jista' jiġi stabbilit

b'riferenza għall-użu li jista' jsir mill-Garaxx. B'hekk, fl-aħjar ipoteżi, jista' jissussisti biss il-prekarju.

b. Gratuwità

22. Apparti minn hekk, ma jissussistix l-element neċessarju ta' gratuwità.

23. Ta' min jinnota li għalkemm ġurisprudenza antika kienet tqis li l-kumpens żgħir u insinifikanti m'huwiex biżżejjed biex jeskludi l-kommodat, ġurisprudenza aktar riċenti reġgħet lura għall-prinċipju aktar rigoruż tad-Dritt Roman li jeskludi mill-kommodat kwalunkwe kumpens. Jekk tiġi segwita din il-ġurisprudenza, l-element ta' gratuwità jeskludi ċ-ċirkostanzi fejn il-kommodatarju jagħti kwalunkwe korrispettiv għall-użu u t tgawdija tal-oġġett."

(xv) Setgħet il-preskrizzjoni tiddekorri favur Joseph Catania bis-saħħa tat-titolu tal-kommodat? Ir-risposta hija fin-negattiv.

(xvi) Ingħad hekk fil-każ **Sharlon Vella vs Il-Kummissarju tal-Artijiet deċiż fit-8 ta' Lulju 2022** -

"Jezisti motiv legali illi ghat-talba kif koncepita, l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni moghtija fit-termini ta' l-Artikolu 2153, Kapitolu 16, mhix ammissibbli. Hemm okkupazzjoni ta' fond li hi legittima u tikkreja vinkolu, guridikament apprezzabbli, ghax voluta u akkonsentita minn proprjetarju jew possessur tal fond (ad ezempju, fil-kaz ta' kiri jew ta' kommodat)."

(xvii) Raġġunti dawn il-konklużjonijiet, ma hemm ebda bażi legali li tiġġustifika d-dikjarazzjoni li Joseph Catania għamel fil-kuntratt ta'

trasferiment u bejgħ lil ħuħ tal-fond fit-23 ta' Settembru 1991 u ċioe' illi–

"Il-mezzanin trasferit ilu fil-pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku tal-venditur għal aktar minn tletin sena li jippossjedih dejjem bħala sid[4]*."*

(xviii) Preskrizzjoni favur tiegħu qatt ma setgħet tiddekorri fiċ-ċirkustanzi u huwa la qatt kien sid u qatt ma seta' jsir f'dawk l-istess ċirkustanzi;

(xix) Il-Qorti tinnota provi oħra mressqa li jindikaw il-konsapevolezza tal-istess predeċessuri tal-konvenuti li Joseph Catania ma kienx is-sid tal-fond mertu tal-kawża odjerna. Kif tajjeb issottomettew l-atturi, fid-29 ta' Jannar 1980 id-Dipartiment tas-Saħħa kiteb lil Dr Karmenu Mifsud Bonnici sabiex jieħu ħsieb iwettaq ix-xogħlijiet meħtieġa għall-konnessjoni tad-drains tad-dar mal-main sewer. Joseph Catania ma jiffigura mkien;

Fid-dawl tal-konklużjonijiet suesposti, la Joseph Catania biegħ il-fond in kwistjoni lil Paul Catania fil-vesti ta' 'sid' li kien *'fil-pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku tal-venditur għal aktar minn tletin*

[4] Fok 21

sena' meta intwera li legalment dan ma kienx minnu, allura **hija ġustifikata l-ewwel talba tal-attur noe** li l-kuntratt tat-23 ta' Settembru 1991 huwa invalidu u null għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi;

Konsegwentement tali fond ma jistax jitqies li qatt kien jifforma parti mil-wirt li għadda a favur tal-konvenuti mal-mewt tal-ġenituri tagħhom;

Għall-istess raġunijiet ser jintlaqgħu wkoll it-tieni u t-tielet talba filwaqt li l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti ser jiġu miċħuda.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi –

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti;

2. Tilqa' l-ewwel talba tal-attur noe u tiddikjara li l-kuntratt tat-23 ta' Settembru 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar permezz ta' liema Joseph Catania trasferixxa lil Paul Catania l-fond numru 28, ġja 14 Triq Stella Maris, San Pawl il-Baħar huwa wieħed invalidu u null ai fini u l-effetti tal-Liġi;

3. Tilqa' t-tieni talba u tordna, in segwitu, il-kanċellament tal-insinwa numru 16549/1991 tat-3 ta' Ottubru 1991 tal-imsemmi kuntratt;

4. Tilqa' t-tielet talba biex taħtar Nutar sabiex jirreġistra l-kanċellament u għal dan il-għan taħtar lin-Nutar Dr. Roberta Bisazza bil-fakoltajiet kollha permessi mil-liġi sabiex dak ordnat illum ikun jista' jiġi eżegwit;

5. L-ispejjeż tal-kawża jkunu a karigu tal-konvenuti.

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ.