MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA

Seduta tal-15 ta' Ottubru, 2008

Avviz Numru. 864/1997/1

Carmela Zahra, Francesco Caruana , Marco Farrugia, Francesca D'Amato u Katie Farrugia u b'digriet tal-10 ta' Lulju 1998 giet mizjuda Katerina Busuttil mal-atturi u b'digriet tad-19 ta' Jannar 1999 Maria Lourdes Caruana assumiet l-atti minflok il-mejjet Francesco Caruana flimkien ma' l-atturi l-ohra, u b'digriet tal-15 ta' Mejju 2003 l-atti gew trasfuzi f'isem Katie Farrugia peress li fil-mori tal-kawza mietet Carmela Zahra

Vs

Kenneth Farrugia

Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-atturi talbu sabiex il-konvenut jghid il-ghaliex ma ghandux jigi kundannat li jizgombra mill-fond numru 36, Carmel Street, Zurrieq stante li qed jokkupa l-istess minghajr ebda titolu validu fil-ligi kif jirrizulta mill-anness Dok A.

Il-konvenut gie ngunt ghas-subizzjoni.

Bl-ispejjez.

Ai fini ta’ kompetenza qed jigi dikjarat li l-valur lokatizju ma jeccedix l-Lm1,000.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-istess konvenut (fol 7 tal-atti) u li biha eccepixxa bir-rispett:-

1. Illi preliminarjament l-atturi ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom fir-rigward tal-fond mertu ta’ din il-kawza.
2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-integrita tal-gudizzju stante illi l-atturi m’humiex l-unici proprjetarji tal-fond meritu ta’ din il-kawza.
3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-inkompetenza ta’ din l-Onorabbli Qorti stante illi l-konvenut jiddetjeni l-fond indikat fic-citazzjoni b’titolu validu ta’ kera u ghalhekk hija kompetenza tal-Bord li jirregola l-Kera.
4. Illi m’hux minnu illi l-konvenut jiddetjeni l-fond minghajr titolu validu fil-ligi stante illi huwa ilu juza l-fond bhala l-unika residenza tieghu sa minn qabel miet l-inkwilin precedeni tieghu u anki kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat l-atti kollha tal-kawza specjalment in-nota tal-atturi a fol 116 tal-istess atti.

Rat in-noti tal-konvenut (fol 8 u fol 52 tal-atti) u li bihom esebixxa d-dokumenti hemm elenkati kif ukoll id-digrieti moghti fil-10 ta’ Lulju 1998, fl-19 ta’ Jannar 1999 u fil-15 ta’ Mejju 2003 a fol 22 u 33 a fol 25 u 26 u a fol 119 u 121 tal-istess atti).

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi <u>Joseph D’Amato</u> (fol 14 et seq ibid) spjega, illi l-post in kwistjoni kien jappartjeni lil Salvatore Caurana iz-ziju ta’

omm Francesca nee Farrugia u dan skond it-testment li kopja tieghu hi esebita in atti a fol 2 (Dok A) kien halla bhala eredi universali tieghu lill-persuni hemm specifikati cjoe lil Carmel Zahra, Maria Farrugia, Caterina Busuttil, u Rosaria Micallef kollha tfal ta' huh Giuseppe, lil Francesco u Salvatore ulied huh, Grazio Caruana, lil Michelangelo, Carmelo, Francesco D'Amato u Rosaria ulied ohtu Catherine Farrugia mejta, lil tlett ulied ta' Anna Farrugia, mejta u lil hutu, ghadu haj Francesco Caruana. Matul hajtu l-istess post kien gie mikri lill-haten it-testaturi Giuseppe Farrugia. L-istess kerrej kellu tifel, Rosario, li kien guvni baqa jirresjedi mieghu sakemm l-istess kerrej kien miet. Difatti Rosario Farrugia kien bhala ko-proprjeatrju bhala wiehed mill-werrieta ta' Salvatore Caruana kemm bhala inkwilin kompla jirrisjedi fl-istess post. Skond ix-xhud, kien intlahaq ftehim verbali illi meta jmut l-istess Rosario Farrugia l-post in kwistjoni kellu jinbiegh mill-werrieta ta' Salvatore Caruana. Fis-sena' 1985 gara li Rosario Farrugia kien ".. iggieled mal-familja tieghu". Inoltre beda jiehu hsieb, l-istess Rosario Farrugia, il-kugin tax-xhud u n-neputi ta' Rosario Farrugia, Duminku Farrugia, missier il-konvenut. Difatti Rosario Farrugia li miet fl-24 ta' Novembru 1995 kien istitwixxa lill-istess Duminku Farrugia bhala l-unika eredi tieghu. Inoltre il-konvenut, Kenneth Farrugia, fl-1992 kien gie registrat, bhala votant u bhala residenti fil-post in kwistjoni u ix-xhud kien ra li l-ircevuti tal-hlas ta' diversi servizzi bhal dawl u ilma kienu fuq isem l-istess konvenut. Ftit wara li miet Rosario Farrugia, l-istess Duminku Farrugia kien informa lil omm ix-xhud illi "… l-post kien imiss lill-Kenneth". Inoltre "Uhud mill-kugini, Duminku missier il-konvenut u z-zijiet tieghu Doris Camilleri u Catherine Cutajar zammew il-kera pero' ommi ma accettatx s-sehem taghha mill-kera" (ara ukoll ix-xhieda ta' Angela Busuttil a fol 16 ibid, ta' Katerina Busuttil a fol 17 u fol 13 ibid, ta' Carmela Zahra a fol 44 u fol 43 ibid u ta' Frances D'Amato a fol 47 u fol 48 ibid.

Ikkunsidrat

Illi l-konvenut (fol 50 et seq ibid) jsostni li ilu jirresjedi fl-istess dar minn meta kien ghalaq hdax-il sena'. Difatti

kien beda jirresjedi go fih flimien ma' zijuh, Rosario li kien guvni u li kien jhallas kera lill-hutu, fosthom lill-missieru. Sussegwentement, presumibilment wara li miet zijuh Rosario, l-unici mill-ko proprjearji li accettaw il-kera dovut lilhom mill-istess konvenut kienu missieru, oht dan Katerina Cutajar u ".. wahda msiefra bl-isem ta' Doris". In sostenn ta' dak li xehed, il-konvenut esebixxa diversi fotokopji ta' rcevuti rilaxxati favur zijuh Rosario Farrugia (ara fol 53 sa fol 90 ibid) kif ukoll ta' cedoli ta' depositu tal-kera li saru mill-konvenut wara li l-hlas kien gie rifjutat minn diversi mill-komproprjetarji. Inoltre bejn fol 8 u fol 9 ibid jinsabu ukoll, fotokopji ta' ircevuti li juru li kien sar il-hlas tal-istess kera minn Rosario Farrugia u madwar tnejn rilaxxati favur il-konvenut minn missieru, Domenic Farrugia kif ukoll tal-karta tal-identita tal-istess konvenut u tar-Registru Elettorali ta' Ottubru 1997.

Illi Domenic Farrugia, missier il-konvenut u oht dan, Catherine Cutajar (fol 103 u fol 104 ibid).

Illi prodotti mill-konvenut xehdu missieru Domenic Farrugia (fol 103 u fol 104 ibid) kif ukoll Catherine Cutajar, zitu (fol 105 u fol 106 ibid) u dawn ikkonfermaw illi Rosario Farrugia oltre li kien komproprjetarju tal-post in kwistjoni kien ukoll jikrih minghand il-werrieta kollha tal-mejjet Salvatore Caruana, li, ibnu, l-konvenut kien beda jirrisjedi fl-istess post ma Rosario Farrugia minn meta kellu hmistax-il sena', li l-istess ibnu kien ghadu hekk jirrisjedi meta miet l-istess Rosario Farrugia u sad-data tallum u li "it-tnejn qed jaccettaw il-hlas tal-kera minghand il-konvenut".

Ikkunsidrat

Illi sintetizzati l-provi kollha prodotti mill-partijiet fil-kawza, jirrisulta mill-istess provi illi:-

a) L-atturi kif ukoll missier il-konvenut, Dominic Farrugia u persuni ohra kollha kemm huma koproprjetarji ta' sehem indiviz kull wiehed u wahda minnhom tal-istess post . Mill-istess provi irrisutla illi uhud mill-istess komproprjetarji izda mhux kollha kienu taw il-kunsens

taghhom sabiex il-konvenut jiddetjeni l-istess post b'titolu ta' kera, wara li miet Rosario Farrugia.
b) Mill-istess provi, kemm verbali kemm permezz ta' dokumenti, hu probabbli illi l-konvenut kien qed jirresjedi mal-istess Rosario Farrugia meta dan kien miet kif ukoll ghal certu numru ta' snin qabel il-mewt tal-inkwilin.

Ikkunsidrat

Illi mill-lat legali ghandhom jigu konsiderati, fil-fehma tal-Qorti, is-segwenti artikoli ossija:-
a) l-artikolu 1527 tal-Kodici Civili li jghid illi kirja maghmula minn wiehed jew wahda mill-ko possessuri tal-haga minghajr l-awtorizzazzjoni tal-Qorti kompetenti jew minghajr il-kunsens ta' wiehed jew, wahda mill-kopossessuri l-ohrjan tista' permezz ta' talba "ad hoc" tigi annullata minn dawn tal-ahhar, basta l-istess talba issir fi zmien xahrejn minn meta saru jafu bl-esistenza tal-istess kirja. Dan l-artikolu jfisser illi, fil-kaz in desamina, l-kirja favur Kenneth Farrugia setghet issir skond il-ligi izda tista' jew setghet tigi annullata permezz ta' talba, "ad hoc" fit-terminu prefiss, liema talba sallum, ma jidhirx li saret. Ghalhekk din il-Qorti ghandha tikkonsidra lill-konvenut bhala aventi titolu ta' kirja fuq l-istess post stante li dan kien sar bil-kunsens ta' uhud tal-kopossessuri tal-istess post.
b) Mill-istess provi, kif di gja inghad, jidher fuq bazi ta' probabilta illi l-konvenut kien qed jirresjedi fil-post in kwistjoni flimkien mal-inkwilin Rosario Farrugia sakemm dan kien miet. Dan qed jinghad avolja fl-atti jew prodotti provi kontrarji in rigward dan il-punt (ara fol 16 ibid u fol 116 ibid). Minhabba dan, hemm il-probabilta illi l-konvenut jista' jkun konsiderat bhala "inkwilin protett" a bazi tal-ligi specjali in "materia" cjoe l-artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta fejn jinghad illi "kerrej" jinkludi f'kaz ta' residenza, meta l-inkwilin ma jhallix warajh armel jew armla, dawk il-membri tal-familja tal-kerrej li jkunu joqghodu mieghu fiz-zmien tal-mewt tieghu.

Ikkunsidrat

Illi mill-premess u a bazi ta’ dak li nghad fl-ahhar konsiderazzjoni, jidher li l-konvenut u missieru Duminku Farrugia permezz ta’ mezzi legali “akkapparaw” il-post in kwistjoni permezz tal-manuvri li uzaw meta Rosario Farugia kien ghadu haj. Xorta wahda, pero, jidher li l-konvenut qed jiddetjeni l-istess post b’titolu ta’ kera, kif gie eccepit minnu.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tichad it-talbiet attrici waqt li l-ispejjes fic-cirkostanzi tal-kaz jibqghu minghajr taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------