MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 978/2007

Joseph Fenech (I.D. 291054M) u martu Maria Fenech (I.D. 594452M).

vs

Michael Fenech.

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors guramentat ta’ Joseph Fenech datat 20 ta’ Settembru 2007 a fol. 1 tal-process fejn gie premess:-

Illi l-atturi huma proprjetarji tal-ghalqa maghrufa bhala ta’ “Viola” *sive* ta’ Vidal” *sive* “ta’ Kola” fil-kontrada tal-Bajjada, limiti taz-Zejtun, konfinanti mit-Tramuntana ma’ beni tal-Monasteru ta’ Santa Skolastica ta’ Vittoriosa, mix-Xlokk ma’ beni ta’ Carmelo Vella u mil-Lbic ma’ Sqaq il-Vjola accessibbili mill-imsemmi Sqaq bil-kejl ta’ *circa*

elfejn u erba' mija u sittin metri kwadri (2,460m) liema ghalqa giet akkwistata minnhom permezz ta' kuntratt datat tmienja (8) ta' Gunju 2004 fl-atti tan-Nutar Vanessa Pool (Dok. "JF1") kif murija fil-pjanta annessa ma' l-istess kuntratt hawn ezebit bhala Dok "JF2".

Illi l-lokazzjoni tal-imsemmija ghalqa ntemmet bil-mewt tal-imsemmija Filomena Fenech li mietet xebba fis-6 ta' Marzu 2005 (Dok. "JF3")

Illi l-konvenut qieghed ghalhekk jokkupa l-imsemmija ghalqa abbuzivament u minghajr ebda' titolu validu fil-ligi.

Illi l-konvenut, fil-fehma tal-atturi, ma ghandu ebda eccezzjonijiet x'jista' jaghti kontra t-talbiet tal-atturi.

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lill-konvenut tghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgombra mill-ghalqa fuq deskritta liema ghalqa huwa qed jokkupa abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

2. Tiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smigh *ai termini* tal-**artikolu 167 (1) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta**.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol. 1 u 2 tal-process;

Rat il-lista tax-xhieda u dokument esebiti a fol. 2 sa 7 tal-process;

Rat li dan ir-rikors kien appuntat ghas-smigh ghas-seduta tal-25 ta' Ottubru 2007.

Rat ir-risposta guramentata ta' Michael Fenech datata 4 ta' Dicembru 2007 a fol. 12 tal-process fejn espona:-

1. Illi m'huwiex minnu li l-esponenti m'ghandux titolu validu fil-ligi u dan *stante* illi huwa hu "cessjonarju tal-kirja" taht il-**Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta**;

2. Illi bla hsara ghas-suespost, l-atturi kienu dejjem a konoxxenza tal-fatt illi l-esponenti kien ilu jahdem ir-raba' ghal snin kbar, kemm qabel u kemm wara l-akkwist tar-raba' *de quo* mill-istess atturi nhar it-8 ta' Gunju 2005;

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrenti atturi.

Rat il-lista tax-xhieda tal-intimati a fol. 12 tal-process.
Rat il-verbali tas-seduti inkluz fejn i-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-30 ta' Ottubru 2008.

Rat ir-rikors ta' Michael Fenech datat 26 ta' Gunju 2008 a fol. 35 tal-process fejn il-konvenut talab li jipprezenta nota ta' osservazzjonijiet finali u d-digriet datat 10 ta' Lulju 2008 fejn giet milqugha t-talba bin-notifiki relattivi u b'dan li l-attur jippresenta nota ta' osservazzjonijiet responsiva.

Rat l-atti kollha prezentati mill-partijiet.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi l-atturi huma proprjetarji tal-ghalqa in kwistjoni (Dok. "JF2) u dan permezz ta' akkwist li sar b'att pubbliku datat 18 ta' Gunju 2004 (Dok. "JF 1") fl-atti tan-Nutar Vanessa Pool u fejn fl-istess kuntratt jinghad li l-istess art kienet imqabbla lil Filomena Fenech li mietet fis-6 ta' Marzu 2005 (Dok. "JF 3").

Illi l-atturi qed jippretendu li l-konvenut, li qed jokkupa l-istess raba' ma ghandu ebda titolu fuq l-istess art, fil-waqt li l-intimat qed jippretendi li huwa ghandu titolu ta' qbiela peress li huwa cessjonarju ta' l-istess qbiela, ghaliex huwa kien jahdem l-istess bil-kunsens ta' l-istess Filomena

Fenech u ghalhekk jghid li huwa kerrej skond id-disposizzjoni tal-**Kap 199** tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi t-tezi tal-konvenut hija li l-istess qbiela ghalkemm fuq isem Filomena Fenech, kienet tithallas miz-ziju tieghu Lawrence u tinhadem minnu u dan ilu jsir minn meta miet nannuh fil-1971. Minn naha l-ohra l-atturi jsostnu li dan Lawrence Fenech kien ihallas il-qbiela biss ghan-nom ta' ohtu lil Alfred Paul Farrugia, l-awtur tal-atturi, u din l-ghalqa kienet gieli tinhadem u gieli le, u l-konvenut kien juzaha ukoll biex in-naghag jirghu fiha, izda l-atturi kellhom access ghall-istess ghalqa tant li jinghad li l-attur Joseph Fenech kien qatta' xi sigar u wkoll irranga l-hitan, izda jidher li wara l-mewt ta' Filomena Fenech (li tigi iz-zija tal-kontendenti – oht missierhom) inqala' disgwid bejn il-partijiet fil-kawza ghaliex il-konvenut ippretenda li ghandu dritt ta' qbiela fuq l-istess ghalqa.

Illi fil-fatt huwa jikkontendi li huwa cessjonarju ta' l-istess qbiela u dan peress li huwa jallega li kien jahdem l-istess raba' bil-kunsens ta' l-istess Filomena Fenech u ghalhekk ghandu titolu ta' qbiela skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 2 tal-Kap 199** li jipprovdi li cessjonarju tal-kirja tinkludi meta ma hemm la sub-kunduttur, jew persuna li lilha tkun ceduta l-kirja, il-persuna li tkun attwalment tgawdi l-kirja bil-kunsens espress jew tacitu tal-kerrej u ghalhekk huwa jikkwalifika bhala kerrej skond id-definizzjoni ta' kerrej skond l-istess artikolu u dan anke ghaliex id-definizzjoni ta' kerrej fl-istess kap ma tesigiex li l-istess cessjonarju ghandu jkun wkoll membru tal-familja skond kif indikata fl-istess Att.

Illi jidher car ghalhekk li l-istess konvenut qed jikkontendi li ghandu titolu ta' qbiela peress li huwa cessjonarju tal-istess qbiela bil-mod kif indikat fl-**artikolu 2 tal-Kap 199,** izda din il-versjoni ma' tistax tigi accettata u dan peress:-

(a) Fl-ewwel lok huwa l-konvenut li ghandu l-oneru ta' prova ta' dak li qed jallega u din l-oneru ta' prova ma giex sodisfatt fis-sens li ghalkemm jidher li ghandu access ghall-istess ghalqa ma jirrizultax li huwa pprova li kien jahdem l-istess ghalqa; fil-fatt jirrizulta li qabel il-mewt taz-

zija tal-kontendenti l-persuna li attwalment li kienet tmur biex thallas il-kera kienet Lawrence Fenech, u l-istess Lawrence Fenech kien ihallas il-kera mhux ghan-nom tieghu, izda ghan-nom ta' Filomena Fenech, tant li l-ircevuti tal-kera baqghu dejjem johorgu fuq isimha. Il-konvenut qatt ma ppretenda li huwa cessjonarju tal-istess qbiela, cessjoni li necessarjament kellha ssehh qabel il-mewt tal-istess Filomena Fenech, u fil-fatt qatt ma pprezenta ruhu bhala tali, la ma l-atturi u lanqas mal-*avendi causa* taghhom. B'hekk jirrizulta li l-versjoni tal-konvenut ma tistax tigi accettata.

(b) Illi mhux hekk biss izda l-istess intimat qatt ma vanta kontra l-atturi l-ebda titolu ta' qbiela in vista tal-allegazzjoni tieghu li l-istess kienet giet assenjata lilu skont id-disposizzjonijiet tal-**Kap 199**, tant li huwa qatt ma nforma lill-attur jew lill-*avendi causa* taghhom b'tali allegat dritt tieghu lanqas skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 1471 tal-Kap 16,** tant li lanqas saret ebda notifika lill-atturi ta' din l-allegata cessjoni – kif jidher li huwa necessarju li jsir anke minn dak kontenut fl-**artikolu 11 tal-Kap 199.**

(c) Illi legalment din il-Qorti lanqas tista' taqbel mas-sottomissjonijiet tal-intimat u dan ghaliex biex cessjonarju kif definit skond il-**Kap 199** jigi kkunsidrat bhala "kerrej" huwa jrid ikun "membru ta' familja" skond it-tifsira moghtija skond l-istess Att li tipprovdi li "membru tal-familja" huwa *"axxendent lineari, dixxendent lineari, armla jew armel, ragel tat-tifla, u l-armla tal-tifel sakemm ma tergax tizzewweg tal-kerrej".*

Illi dan ifisser li la darba l-konvenut huwa biss in-neputi tal-istess kerrej allura huwa ma jistax jigi kkunsidrat bhala "membru tal-familja" u allura bhala kerrej skond id-disposizzjonijiet tal-istess att. Ghalhekk la darba l-konvenut mhux membru tal-familja ma jistax jitqies bhala cessjonarju tal-kirja (**"Maria Brincat et vs Joseph Seychell" –** A.C. (AD) – 21 ta' Gunju 2005) u ssegwi li ma hemm ebda kerrej skond id-definizzjoni ta' l-**artikolu 2 tal-Kap 199** u ghalhekk il-kirja intemmet bil-mewt ta' Filomena Fenech (**"Carmelo Farrugia et vs Carmela**

Camilleri et (A.C. (JF) – 19 ta' Mejju 1997 - Vol. LXXXI.ii.1052).

Illi l-kaz indikat mill-konvenut **"Elsa armla ta' Victor Camilleri et vs Joseph Briffa"** (A.C. – 2 ta' Ottubru 1997) ma jistax jghin lill-konvenut u dan peress li dan jirreferi ghall dak li huwa konsidrat kerrej "wara l-mewt tal-kerrej" u ghall persuna li huwa "werriet tal-kerrej" – u mill-provi prodotti ma jirrizultax li l-konvenut huwa l-werriet tal-kerrej (**"Thomas Cauchi et vs Lawrence Caruana"** A.I.C. – 29 ta' Marzu 1996).

Illi ghalhekk it-talbiet attrici qed jigu milqugha u dan peress li l-konvenut ma ghandu ebda titolu fuq l-istess ghalqa.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad ir-risposta guramentata tal-intimat, **tilqa' l-ewwel talba attrici** b'dan illi:-

1. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju ta' tletin (30) gurnata mid-data ta' din is-sentenza jizgombra mill-ghalqa fuq deskritta liema ghalqa huwa qed jokkupa abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimat.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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