MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
GABRIELLA VELLA

Seduta ta' l-4 ta' Marzu, 2010

Avviz Numru. 433/2001/1

Josephine Grech ghan-nom u in rapprezentanza ta' l-assenti Dorothy Parnis u b'Digriet datat 14 ta' Jannar 2009 l-atti tal-kawza gew trasfuzi f'isem Josephine Grech fil-kapacità taghha personali

Vs.

Simon Farrugia

Il-Qorti,

Rat l-Avvizipprezentat mill-attrici fis-17 ta' Mejju 2001 permezz ta' liema titlob li l-konvenut jigi kkundannat johrog u jivvaka fi zmien qasir u perentorju mill-fond Numru 22 "Imhabba" Triq Qrejten, Msida, liema fond jinsab minnu okkupat abbusivament u minghajr ebda titolu fil-Ligi. Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra interpellatorja datata 22 ta' Marzu 2001, kontra l-konvenut.

Ghall-fini ta' kompetenza l-attrici ddikjarat li l-valur lokatizju tal-fond meritu tal-kontestazzjoni huwa ta' Lm150 (ekwivalenti ghal €349.41) fis-sena.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijietipprezentata mill-konvenut fit-13 ta' Gunju 2001, permezz ta' liema eccepixxa: (i) fl-ewwel lok, l-inkompetenza *ratione materiae* billi l-fond in kwistjoni kien u ghadu regolarment mikri ghal skopijiet kummercjali bis-sahha tad-disposizzjonijiet tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta; (ii) f'kull kaz huwa ma huwiex il-legittimu kontradittur ta' l-attrici skond il-Ligi; u (iii) fil-meritu u bla pregudizzju, illi mhux veru li huwa qed jokkupa l-fond kummercjali imsemmi, abbuzivament u minghajr titolu.

Rat ix-xhieda moghtija mill-attrici in ezami u kontro-ezami waqt is-seduti ta' l-14 ta' Jannar 2002[1], tat-18 ta' Novembru 2002[2], tas-27 ta' Ottubru 2008[3] u tas-17 ta' Novembru 2009[4], l-affidavit tal-konvenut u dokumenti annessi mieghu a fol. 19 sa' 28 tal-process, ix-xhieda in kontro-ezami tal-konvenut moghtija waqt is-seduti tas-27 ta' Lulju 2004[5] u 18 ta' Gunju 2007[6], ix-xhieda ta' Charles Muscat in rapprezentanza tad-Direttur tal-Kummerc u Licenzja moghtija waqt is-seduta tad-29 ta' Ottubru 2007[7].

Rat ukoll il-ktieb tal-kera esebit *animo ritirandi* mill-attrici waqt is-seduta tas-17 ta' Novembru 2009, Dok. "GV1" a fol. 91 tal-process.

Rat ir-Rikors ta' l-attrici ipprezentat fit-13 ta' Jannar 2009 a fol. 82 tal-process permezz ta' liema talbet li l-atti tal-kawza jigu trasfuzi f'isimha proprio stante li in forza ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin datat 19 ta' Dicembru 2008, esebit flimkien mar-Rikors bhala Dok. "X" a fol. 83 sa' 84 tal-process, Dorothy Irene Parnis, flimkien ma' uliedha Paula Jane Goller u Karen Doris Parnis, *qua* eredi tad-defunt missierhom

[1] Fol. 11 sa' 12 tal-process.
[2] Fol. 16 sa' 17 tal-process.
[3] Fol. 80 sa' 81 tal-process.
[4] Fol. 92 sa' 93 tal-process.
[5] Fol. 38 sa' 41 tal-process.
[6] Fol. 66 sa' 67 tal-process.
[7] Fol. 75 tal-process.

Peter Anthony Paul Parnis, assenjaw favur l-attrici s-sehem rispettiv taghhom mill-fond in kwistjoni u dana in piena u assoluta proprjetà, b'dan li llum hija proprjetarja esklussiva u assoluta tal-fond in kwistjoni.

Rat id-Digriet ta' l-14 ta' Jannar 2009 bis-sahha ta' liema it-talba ta' l-attrici kif dedotta fir-Rikors taghha tat-13 ta' Jannar 2009 giet milqugha.

Rat is-sentenza preliminari pronuncjata fil-25 ta' Mejju 2005 bis-sahha ta' liema giet milqugha l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut u gie dikjarat li din il-Qorti hi inkompetenti *rationae materiae* u ghaldaqstant astjeniet milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-kawza; bl-ispejjez bla taxxa bejn il-partijiet.

Rat is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) pronuncjata fis-7 ta' Dicembru 2005 bis-sahha ta' liema giet revokata s-sentenza tal-25 ta' Mejju 2005 u gie ordnat li l-atti jigu rinvijati quddiem din il-Qorti ghat-trattazzjoni u decizjoni mill-gdid tat-talba attrici u ta' l-eccezzjonijiet, okkorrendo billi din il-Qorti tezamina u tirrisolvi l-kwistjoni jekk il-konvenut huwiex "kerrej" fil-parametri tal-ligi specjali (Kapitolu 69); bl-ispejjez ta' l-appell jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esebiti.

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet kemm dwar l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut, kif ukoll dwar il-meritu ta' l-azzjoni attrici u t-tielet eccezzjoni sollevata mill-konvenut.

Ikkunsidrat:

Id-direzzjoni moghtija lil din il-Qorti mill-Qorti ta' Appell (Sede Inferjuri) bis-sentenza tas-7 ta' Dicembru 2005[8], hi fis-sens li ghandha tiddeciedi mill-gdid it-talba attrici u l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut, *okkorrendo billi dik*

[8] Fol. 71 sa' 75 tal-process.

il-Qorti tezamina u tirrisolvi l-kwestjoni jekk il-konvenut huwiex "kerrej" fil-parametri tal-ligi specjali (Kapitolu 69)[9]*.*

Din il-kwistjoni temani mill-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenut dwar l-inkompetenza *ratione materiae* ta' din il-Qorti li tiddeciedi l-meritu ta' l-azzjoni odjerna.

F'dan ir-rigward jibda biex jinghad illi *in linea ta' principju generali huwa ormai assodat illi ghall-ezami tal-kwistjoni jekk il-konvenut ghandux titolu jew le l-kompetenza tispetta lill-Qorti ordinarja (Kollez. Vol. XXXIII PI p 811). Jekk imbaghad din il-Qorti fuq il-fatti akkwiziti ssib li l-konvenut ghandu titolu u li dan huwa wiehed ta' lokazzjoni, jiddependi mic-cirkostanzi tal-kaz partikolari u tal-ligi applikabbli jekk dik l-istess Qorti ghandhiex tissokta bil-gurisdizzjoni taghha jew tiddikjara l-inkompetenza taghha in kwantu l-materja, fil-parametri dejjem tal-ligi partikolari, tkun tesorbita mill-isfera tal-gurisdizzjoni taghha*[10]*. Jitnissel mill-konsiderazzjoni appena esposta illi mhux bilfors, una volta jigi determinat li jezisti titolu ta' kera, allura l-qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja titlef il-kompetenza taghha. Jidher difatti li huwa pacifiku illi "jekk ghad-determinazzjoni tal-kwestjoni quddiem qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja jkun mehtieg illi qabel xejn tinghata twegiba ghall-kwestjoni incidentali jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le, il-qorti ghandha wkoll is-setgha li taqta' dik il-kwestjoni incidentali –* ***Peter Sammut Briffa et v. Maria Dolores Zammit et****, Appell, Sede Inferjuri, 17 ta' Ottubru 2002;* ***Josephine Gauci v. Catherine Kerkoub****, Appell, Sede Inferjuri, 20 ta' Ottubru 2003. Hekk, ad exemplum, il-Qorti ordinarja hi fakoltizzata wkoll li tinvestiga u tiddirimi l-punt jekk il-konvenut huwiex verament "kerrej" entro d-definizzjoni ta' l-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69, meta tinsorgi kontestazzjoni tat-titolu ghal-lokazzjoni wara l-mewt ta' l-inkwilin originarju. Hekk ukoll fil-limiti tal-kompetenza taghha qorti inferjuri hi hielsa li tissindika l-validità ta' kuntratt ta' kera biex tara jekk kirja li tkun saret minn min kellu titolu rizolubbli, inghatatx taht il-"kondizzjonijiet gusti" li jsemmi l-Artikolu 1530, Kodici Civili, jew biex tara jekk*

[9] Enfasi ta' din il-Qorti.
[10] Enfasi ta' din il-Qorti.

jikkonkorrux ragunijiet ta' vjolazzjoni tal-kirja li jiggustifikaw ir-rizoluzzjoni taghha[11].

B'hekk il-principju generali hu li meta t-talba attrici tkun ghall-izgumbrament ta' l-okkupant ta' fond ibbazata fuq il-kawzali ta' l-okkupazzjoni bla titolu, il-Qorti kompetenti biex tiddetermina il-kwistjoni jekk jissussistix titolu o meno hija l-Qorti ordinarja u mhux il-Bord Li Jirregola l-Kera.

Madanakollu, il-konvenut issa jikkontendi – u dana hareg car waqt it-trattazzjoni tal-kawza quddiem din il-Qorti kif issa presjeduta - li ghalkemm il-Qorti Ordinarja hija kompetenti biex tiddetermina jekk konvenut f'proceduri ghal zgumbrament ghandux titolu validu jew le fuq il-fond in kontestazzjoni, din ma hijiex tant il-kwistjoni centrali tal-proceduri sotto esame. Jghid illi jikkontesta l-kompetenza ta' din il-Qorti mhux ghax jivvanta xi titolu ta' inkwilinat fuq il-fond, tant illi ghalhekk qajjem l-eccezzjoni li mhux il-legittimu kontradittur ta' l-attrici, izda ghaliex billi l-fond in kwistjoni kien u ghadu regolarment mikri ghal skopijiet kummercjali bis-sahha tad-disposizzjonijiet tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta, kwalunkwe azzjoni kompetenti lill-attrici kellha ssir fil-konfront ta' ommu, inkwilina tal-fond a tenur ta' l-Artikolu 2 tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta *qua* armal ta' Spiridione Farrugia, quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera billi huwa dan il-Bord biss li jista' jittermina lokazzjoni *in corso*.

Il-Qorti però ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni tal-konvenut u dana in bazi ghas-segwenti ragunijiet:
Fl-ewwel lok l-argument tal-konvenut li l-attrici messha istitwiet proceduri fil-konfront ta' ommu u mhux fil-konfront tieghu ma jistax iregi ghaliex huwa principju assodat illi *l-kawzali ta' citazzjoni jintghazlu minn min ikun qieghed jiftah il-kawza, u mhux imholli lill-parti mharrka li, permezz tal-eccezzjoni taghha, tghid li jmissha saret azzjoni mod iehor. Ghall-azzjoni mressqa mill-parti attrici hija l-istess parti li tiehu r-riskju li tipprovaha u ssostniha. Ghalhekk, fejn attur jitlob it-tnehhija tal-parti mharrka minn post fuq il-*

[11] **Thomas Zahra et v. Anthony Bugeja et, Appell Civili Nru. 341/03** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-18 ta' Mejju 2005.

bazi li din tkun qeghda izzomm dak il-post bla ebda titolu, jaqa' fuq l-attur il-piz li jipprova dak li jallega[12].

Apparte dan mill-atti processwali johrog car illi, kontra dak minnu issa pretiz, il-konvenut ivvanta titolu ta' inkwilinat fuq il-fond meritu tal-kontestazzjoni.

Dana jirrizulta proprio mill-affidavit tal-konvenut fejn qal *missieri Spiridione Farrugia kien jikri minghand ir-rikorrenti l-fond kummercjali "Imhabba" 22, Qrejten Street, Msida, bil-kera ta' mija u sittin lira (LM160) fis-sena. Il-post jinkera ghan-negozju in generali. Jiena kont nghin 'il missieri pero xi tmin snin ilu kont bdejt nahdem fil-fond in kwistjoni bhala mastrudaxxa flimkien max-xoghol ta' panel beater. Dejjem kont nahdem part time; kemm fi zmien meta kont ma' missieri kemm illum. Missieri Spiridione Farrugia miet fit-13 ta' Jannar 2000 u bit-testmenti tieghu tal-15 ta' Mejju 1995 u dak tal-4 ta' Jannar 1996 it-tnejn fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella kien innominani eredi tieghu u inoltre prelegatarju tan-negozzju u l-lokazzjoni tal-fond imsemmi. Nesebixxi ma' dan l-affidavit kopji fotostatici ta' l-original tac-certifikati tal-mewt ta' missieri, tar-ricerki testamentarji u tat-testmenti imsemmija. Il-kera tithallas fit-18 ta' Novembru ta' kull sena bis-sena b'lura. L-ahhar ricevuta li ghandi saret f'Dicembru 1999 ghall-perijodu li ghalaq f'Novembru 1999. L-ircevuta inkitbet mis-17 ta' Novembru 1998 sad-16 ta' Novembru 1999. Meta miet missieri kienet diga' ghaddew xahrejn mill-kirja ta' sena.* ***Ghalhekk meta miet missieri dhalt floku bis-sahha tat-testmenti imsemmija***[13]*. Meta ghalaqli l-kera kont mort nofrihom lir-rikorrenti però ma rieditx taccetah ghaliex qalet li l-garaxx la darba miet missieri riditu lura. Jiena ghidtilha li hi kienet taf li jien kont ma' missieri. Sakemm kien ghadu haj missieri jiena stess kont mort xi erba' darbiet inhallas il-kera jiena u qatt ma rrimarkatli xejn. Hi qatt ma qatltli xejn. Darba minnhom anke mort inhallasha fuq il-post tax-xoghol taghha.*[14]

---

12 **Emmanuel A. Bonello noe v. Francis Fenech, Citaz. Nru. 1131/89**, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta' Mejju 2004.

13 Enfasi ta' din il-Qorti.

14 Fol. 19 tal-process.

Il-Qorti certament ma tistax tissorvola u tinjora tali allegazzjoni u konsegwenti pretensjoni tal-konvenut semplicement ghaliex issa jikkontendi li t-titolu ta' inkwilinat tal-fond meritu tal-kontestazzjoni huwa in verità vestit f'ommu u mhux fih u li kwalunkwe azzjoni da parte ta' l-attrici kellha tigi diretta fil-konfront taghha u mhux fil-konfront tieghu, u quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera u mhux quddiem din il-Qorti.

Il-fatt li l-konvenut jippretendi, jew ghall-inqas ippretenda, li dahal minflok missieru bis-sahha tat-testmenti minnu esebiti ma jbiddel xejn mill-kwistjoni tal-kompetenza ta' din il-Qorti biex tiddetermina jekk l-istess konvenut ghandux titolu validu jew le fuq il-fond minnu okkupat. *Ghalkemm, fil-passat, kien jinghad mill-Qrati taghna li jekk issir talba li l-eredi m'ghandhomx dritt jissoktaw fil-kirja, din ghandha ssir fi tmiem ir-rilokazzjoni korrenti u quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (ara, per ezempju, "Cauchi vs Caruana", deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fid-29 ta' Marzu, 1996), din il-pozizzjoni m'ghadhiex tigi segwita. L-istess Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) f'sentenza studjata u elaborata moghtija fis-7 ta' Lulju, 2003, fil-kawza "Testaferrata Bonnici et vs Bonano", osservat li jekk parti f'kawza ghandux titolu jew le hija kompetenti l-Qorti ordinarja; huma l-Qrati ordinarji li ghandhom gurisdizzjoni jiggudikaw jekk materja taqax jew le fil-kompetenza ta' tribunal ta' gurisdizzjoni specjali. Dik l-Onorabbli Qorti kompliet tghid li hija l-Qorti ordinarja li ghandha tinvesti l-punt jekk il-parti li qed jirriklama titolu jikwalifikax taht id-definizzjoni ta' kerrej anke skond il-ligijiet specjali: "Din il-Qorti ma taqbilx illi l-interpretazzjoni tal-ligi specjali tal-kera jista' jaghtiha biss it-tribunal specjali imwaqqaf taht dik il-ligi"*[15].

B'hekk ma hemmx dubju li kontra dak pretiz mill-konvenut, din il-Qorti hija kompetenti biex tiddetermina jekk l-istess konvenut ghandux jew le titolu validu biex jokkupa l-fond meritu tal-kontestazzjoni, u ghaldaqstant l-ewwel eccezzjoni tieghu ghandha tigi michuda.

---

[15] **Patri Frangisku Azzopardi noe v. Maria Hilda sive Hilda Cauchi, Citaz. Nru. 506/02** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Ottubru 2004.

In quanto rigwarda l-pretensjoni tal-konvenut li ma huwiex il-legittimu kontradittur ta' l-attrici jigi osservat illi l-legittimu kontradittur ta' l-attur fi proceduri giudizzjarji huwa dik il-persuna li materjalment holqot il-kwistjoni li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti, li ghandha interess guridiku fil-meritu kif propost u li necessarjament tkun finalment tenuta bhala l-persuna responsabbli biex tirrispondi ghat-talbiet attrici kif proposti, kemm-il darba jirrizultaw sodifacentement ippruvati.

Mill-atti processwali jirrizulta li l-fond meritu tal-kontestazzjoni huwa okkupat esklussivament mill-konvenut[16] u l-istess konvenut jippretendi li l-attrici ghandha tirrikonoxxi fih titolu validu ghal tali okkupazzjoni. B'hekk fid-dawl tal-precitat principju, l-attrici, rinfaccjata b'din is-sitwazzjoni, sitwazzjoni minnha mhux accettata, gustament istitwiet il-proceduri odjerni fil-konfront tal-konvenut u mhux ta' xi persuna ohra ghaliex huwa l-konvenut li f'dan il-kuntest huwa l-legittimu kontradittur taghha.

Ghalhekk anke t-tieni eccezzjoni sollevata mill-konvenut ghandha tigi michuda.

Stabbilit ghalhekk illi: (i) din il-Qorti hija kompetenti tiddetermina jekk il-konvenut ghandux titolu validu fil-Ligi biex jokkupa l-fond meritu tal-kontestazzjoni; u li (ii) il-konvenut huwa l-legittimu kontradittur ta' l-attirici, jehtieg issa jigi stabbilit jekk il-konvenut effettivament ghandux titolu validu fil-Ligi fuq il-fond illum proprjetà ta' l-attrici u b'hekk ghandux dritt jibqa' jokkupah.

Fil-meritu l-konvenut jeccepixxi li mhux veru li qed jokkupa l-fond meritu tal-kontestazzjoni abbuzivament u minghajr titolu. Huwa jikkontendi li ghandu titolu fuq il-fond meritu tal-kontestazzjoni ghaliex: (a) meta miet missieru dahal bhala inkwilin minfloku bis-sahha tat-testmenti fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella datati rispettivament 15 ta' Mejju 1995[17] u 4 ta' Jannar 1996[18]; u ghaliex (b) qed

[16] Kontro-ezami tal-konvenut waqt is-seduta tas-27 ta' Lulju 2004, fol. 38 sa' 41 tal-process.
[17] Fol. 26 sa' 28 tal-process.

jokkupa l-fond in kwistjoni bil-beneplacitu ta' ommu, u ghalhekk sakemm ma tigix terminata l-kirja favur taghha huwa ma jistax jigi zgumbrat mill-fond.

It-testmenti fuq liema l-konvenut jibbaza l-pretensjonijiet tieghu huma entrambe testmenti *unica charta* ta' Spiridione Farrugia u martu Carmela Farrugia, genituri tal-konvenut.

Bil-Hames Artikolu tat-testment tal-15 ta' Mejju 1995 il-konjugi Farrugia innominaw u istitwew b'eredi universali proprjetarji assoluti taghhom *lill-uliedhom Joseph, Emmanuela maghrufa bhala Lilian mart Vincent Bartolo, George, Emmanuel, Paul, Mario, Tonio, Sandra xebba, Simon* (il-konvenut) *u Marco ahwa Farrugia fi kwoti indaqs bejniethom bis-sostituzzjoni tal-ulied u bid-dritt tal-akkrexximent bejniethom skond il-Ligi*[19].

Bit-testment ta' l-4 ta' Jannar 1996 il-konjugi Farrugia, b'zieda mat-testment precedenti tal-15 ta' Mejju 1995, iddisponew illi jhallu *b'titolu ta' prelegat f'assoluta proprjetà percepibbli wara l-mewt tas-superstiti fosthom id-drittijiet kollha ta' lokazzjoni li huma ghandhom fuq il-garage numru tnejn u ghoxrin (22) Qrejten Street Msida uzat ghal xoghol ta' spray painting u panel beating a favur ta' binhom komuni Simon Farrugia* (il-konvenut) *unikament u esklussivament u bis-sostituzzjoni volgari ta' l-ulied*[20]. Fil-kumplament il-konjugi Farrugia ikkonfermaw u rrattifikaw it-testment taghhom tal-15 ta' Mejju 1995.

Ghalkemm il-konvenut jinvoka dawn iz-zewg testmenti in sostenn tal-pretensjoni tieghu ta' titolu fuq il-fond meritu tal-kontestazzjoni, in verità d-disposizzjonijiet testamentarji hemm kontenuti bl-ebda mod ma jistghu jkunu ta' konfort ghalih.

Jibda biex jinghad illi *l-eredi jew il-legatarju* (ta' l-inkwilin) *jissubentra ghad-drittijiet tal-lokazzjoni korrenti favur it-testatur, cjoè ghaz-zmien li jkun fadal minn dak stipulat*

18 Fol. 24 sa' 25 tal-process.
19 Fol. 28 tal-process.
20 Fol. 24 sa' 25 tal-process.

b'konvenzjoni valida, jew minn dak prezunt mill-ligi, sija originarju kemm estiz bhala effett tar-rilokazzjoni, in vista tad-disposizzjonijiet tal-ligi ordinarja; imma d-dritt ghar-rilokazzjoni, cjoè wara li jiskadi z-zmien tal-lokazzjoni korrenti f'kull wahda minn dawn l-ipotesijiet, ***hu regolat mill-ligi specjali tal-kera*** – **Rev. Monsinjur Lorenzo Spiteri v. Emanuele Buhagiar,** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta' Ottubru 1961[21].

Ghalkemm il-konvenut, flimkien ma' hutu, gie nominat bhala eredi ta' missieru bis-sahha tat-testment tal-15 ta' Mejju 1995, l-Artikolu 2 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi li fil-kaz ta' hanut – fejn taht id-definizzjoni ta' hanut jaqghu fost ohrajn fondi principalment uzati ghal xi arti jew sengha – meta l-kerrej jmut **u ma jhallix warajh armla jew armel** jikkwalifikaw bhala inkwilini dawk il-persuni li jkunu jigu minnu mid-demm jew biz-zwieg sal-grad ta' kugin, inkluzivament, basta li f'dan l-ahhar kaz dawn il-persuni jkunu l-werrieta tal-kerrj.

Fil-kaz in ezami huwa inkontestat li l-armal ta' Spiridione Farrugia ghadha hajja u ghalhekk se mai bis-sahha tal-Ligi t-titolu ta' inkwilinat ghadda ghal fuqha u mhux ghal fuq uliedha, inkluz il-konvenut. In effetti dana huwa fatt illum rikonoxxut mill-istess konvenut, kif hareg ferm car waqt it-trattazzjoni tal-kawza, in quanto issa jikkontendi li hu mhux inkwilin izda hija inkwilina ommu u t-titolu li ghandu fuq il-fond jidderiva minnha.

Jigi osservat illi b'referenza partikolari ghad-dritt ta' inkwilinat fuq il-fond meritu tal-kontestazzjoni l-konjugi Farrugia ddisponew, bis-sahha tat-testment ta' l-4 ta' Jannar 1996, li dan ghandu jghaddi b'titolu ta' prelegat f'assoluta proprjetà a favur binhom Simon Farrugia ossia, il-konvenut, **wara l-mewt tas-superstiti fosthom**. Billi kif inghad Carmela Farrugia ghadha hajja, il-konvenut illum zgur ma jistax jinvoka favur tieghu dan il-prelegat.

Fi kwalunkwe kaz huwa principju guridiku assodat li legatarju ma huwiex intitolat ghar-rilokazzjoni ghax hu ma

21 Kollezzjoni ta' Decizjonijiet tal-Qrati Superjuri ta' Malta Vol. LXVC – ii – 716.

jidholx fid-definizzjoni li l-ligi specjali tal-kera taghti tal-kelma “kerrej” u dana kif jirrizulta mill-insenjament enuncjat fil-precitata sentenza **Rev. Monsinjur Lorenzo Spiteri v. Emanuele Buhagiar** - *taht din il-ligi specjali l-legatarju mhux intitolat ghar-rilokazzjoni, ghax hu ma jidholx fid-definizzjoni li l-ligi specjali tal-kera taghti tal-kelma “kerrej”. F’kaz bhal dan, is-sid ikollu d-dritt li ma jhallix ir-rilokazzjoni topera ruhha favur l-aventi kawza tal-kerrej; huwa però jista’ ma jezercitax dan id-dritt, li hu fakoltà tieghu; u jekk ma jezercitahx fil-mument opportun, ma jkunx jista’ izjed jezercitah, u jkun jista’ jiehu lura l-pussess tal-fond taht il-ligi specjali biss u quddiem it-tribunal specjali. Hija kwistjoni ta’ fatt jekk is-sid ikun tilef dan id-dritt billi jkun irrikonoxxa l-inkwilin eredi jew legatarju in successjoni ghall-inkwilin kerrej originali; imma jrid ikun jidher car li l-kerrej kellu l-volontà li jirrikonoxxi lill-legatarju bhala inkwilin in successjoni ghall-awtur tieghu.*

Fil-kaz in ezami zgur ma jistghax jinghad li l-konvenut *qua* eredi ta’ Spiridione Farrugia seta’ gie rikonoxxut mill-attrici bhala inkwilin minflok missieru una volta li skada t-terminu ta’ lokazzjoni li kien ghaddej fiz-zmien meta miet l-imsemmi Farrugia. In effetti l-konvenut *ex admissis* jiddikjara li *l-kera tithallas fit-18 ta’ Novembru ta’ kull sena bis-sena b’lura. L-ahhar ricevuta li Ghandi saret f’Dicembru 1999 ghall-perijodu li ghalaq f’Novembru 1999. L-ircevuta inkitbet mis-17 ta’ Novembru 1998 sas-16 ta’ Novembru 1999. Meta miet missieri kienet diga’ ghaddew xahrejn mill-kirja tas-sena. Ghalhekk meta miet missieri dhalt floku bis-sahha tat-testmenti imsemmija. Meta ghalaqli l-kera kont mort nofrihom lir-rikorrenti però ma rieditx taccettah ghaliex qalet li l-garaxx ladarba miet missieri rieditu lura. Jiena ghidtilha li hi kienet taf li jien kont ma’ missieri. Sakemm kien ghadu haj missieri jiena stess kont mort xi erba’ darbiet inhallas il-kera jiena u qatt ma rrimarkatli xejn. Hi qatt ma qaltli xejn. Darba minnhom anke mort inhallasha fuq il-post tax-xoghol taghha. Meta baqghet tinsisti li ma taccettax il-kera jiena ghidtilha li allura kont ser niehu parir u ghalkemm l-avukat kitbilha baqghet tirrifjuta u insistiet ghac-cwievet. Kienet zammet il-ktieb tal-kera li kont tajtha però rritornatli l-flus li kienu fil-*

ktiebg. Jiena tlabtha l-ktieb lura u anke permezz ta' l-avukat però baqghet ma rritornatux[22].

Fir-rigward tal-kwistjoni tal-prelegat, waqt it-trattazzjoni tal-kawza l-konvenut issottometta li missieru Spiridione Farrugia ma halliex legat favur tieghu izda innominah, flimkien ma' hutu l-ohra, bhala eredi universali u hallielu b'titolu ta' prelegat l-inkwilinat fuq il-fond meritu tal-kontestazzjoni. Frankament il-Qorti ma tistax tifhem x'tip ta' argument qed jipprova jaghmel il-konvenut b'din is-sottomissjoni u dana billi prelegat huwa effettivament legat u dana billi *meta jkun aktar minn eredi wiehed id-decujus jista' jhalli lil wiehed oggett specjali bi preferenza fuq l-ohrajn, u dan jissejjah prelegat b'mod illi l-eredi preferit b'dan it-titolu bhala legatarju jakkwista dak biss li l-ko-eredi ghandhom jaghtuh u bhala eredi jakkwistadak li kien dovut lilu stess*[23] u ghalkemm *il-legatarju jkun wiehed mill-istess werrieta l-formalità tat-talba ghall-immissjoni fil-pussess hija dejjem mehtiega ghall-porzjonijiet li l-legatarju ghandu jiehu minghand il-ko-eredi*[24].

B'hekk billi prelegat huwa effettivament legat favur eredi l-Qorti ma tistax tinjora l-principju guridiku enuncjat fil-precitata sentenza **Rev. Monsinjur Lorenzo Spiteri v. Emanuele Buhagiar** u necessarjament trid tasal ghall-konkluzzjoni li dak il-prelegat ma jaghtix lill-konvenut titolu ta' inkwilinat fuq il-fond in kwistjoni kif invece minnu pretiz.

Ghalhekk thares minn fejn thares lejn il-posizzjoni tal-konvenut certament ma jistax jinghad li hu jikkwalifika bhala "kerrej" a tenur ta' l-Artikolu 2 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u li b'hekk ghandu titolu ta' inkwilinat fuq il-fond meritu tal-kontestazzjoni.

---

[22] Affidavit tal-konvenut a fol. 19 u 20 tal-process.
[23] **L-Onor. Mhallef Dottor Alberto J. Magri et v. Mariella Borg Magri, Citaz. Nru. 701/00** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Gunju 2005 u **Rose Alden pro et noe et v. Raphael Pace**, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Gunju 2003.
[24] **L-Onor. Mhallef Dottor Alberto J. Magri et v. Mariella Borg Magri, Citaz. Nru. 701/00** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Gunju 2005 u **Rinaldo Wismayer v. Mario Wismayer**, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Marzu 1946, Kollezzjoni ta' Decizjonijiet tal-Qrati Superjuri ta' Malta Volum XXXIIC – ii – 264.

Jonqos però li jigi kkunsidrat jekk il-konvenut ghandux xi forma ta’ titolu iehor li jista’ jaghtih id-dritt li jibqa’ jokkupa l-fond Numru 22, “Imhabba” Triq Qrejten, Msida, billi jallega li tali titolu tieghu hu derivanti minn ommu, inkwilina tal-fond, li thallih jokkupa l-istess fond bil-beneplacitu taghha, u sakemm il-kirja tibqa’ vigenti fil-konfront taghha huwa ma jistax jigi zgumbrat.

Ghalkemm il-konvenut javvanza din l-allegazzjoni ma tressqet ebad prova da parte tieghu li fil-fatt hu qed jokkupa l-fond in kwistjoni bil-beneplacitu ta’ ommu. L-unika prova li ressaq il-konvenut hu l-affidavit tieghu stess fejn ma jsemmi assolutament xejn dwar dan il-punt anzi jghid biss dahal minflok missieru bis-sahha tat-testmenti iktar ‘l fuq imsemmija. Lanqas fil-kontro-ezami ma jaghmel ebda accenn ghal dan l-allegat titolu derivat minn ommu. Lanqas ma ressaq lil ommu biex tikkonferma li hija qed tippermetti lill-konvenut juza u jokkupa l-fond meritu tal-kontestazzjoni, bil-beneplacitu taghha.

B’hekk fin-nuqqas ta’ prova sodisfacenti dwar dan l-allegat titolu tal-konvenut, ma jistax jigi konkluz li bhala fatt il-konvenut ghandu titolu validu in bazi ghal liema jokkupa l-fond meritu tal-kontestazzjoni.

Fi kwalunkwe kaz anke kieku ghall-grazzja ta’ l-argument kellu jigi accettat li l-konvenut qed jithalla juza l-fond meritu tal-kontestazzjoni bil-beneplacitu ta’ ommu, il-Qorti hija tal-fehma li b’daqshekk ma jfissirx li l-istess konvenut ghandu titolu validu fuq tali fond li jippermettilu jkompli jokkupah.

Fl-ewwel lok huwa principju ormai assodat in materia li l-ulied li juzaw il-fond lokatizju ma jfissirx li dawn necessarjament ghandhom xi dritt fuq l-istess fond. Wisq inqas ifisser illi ghalhekk biss tezisti xi prova li huma akkwistaw, oltre n-negozju, xi titolu fuq il-fond permezz ta’ sullokazzjoni, cessjoni jew trasferiment xort’ohra ta’ l-inkwilinat. Anke jekk hu pacifiku illi l-fond kien qed jintuza minn ulied l-inkwilin ghall-gestjoni tan-negozju, ma jistghax jinghad illi b’hekk u ghalhekk biss avverat

sullokazzjoni jew cessjoni jew trasferiment xort' ohra ta' titolu[25].

Fit-tieni lok huwa principju daqstant iehor assodat illi l-okkupazzjoni b'tolleranza, jew kif isejhilha l-konvenut b'beneplacitu, ta' l-inkwilin ma tohloq ebda titolu fl-okkupant, wisq inqas fil-konfront ta' sid il-fond.

Laurent fil-ktieb tieghu "Principii di Diritto Civile" Vol. XXXII para 297 jghid *colui che gode per mera tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario* (fil-kaz in ezami ta' l-inkwilin u lanqas tas-sid) *che questi può ritirare da un istante all' altro.* In oltre huwa principju accettat illi *l-attijiet ta' pura tolleranza u kortesija ma jistax, u ma ghandhomx, jirridondaw ghad-dannu ta' min ghamel il-koncessjoni* – u fil-fehma tal-Qorti wisq inqas ghad-dannu ta' sid il-fond. *Jew li l-persuna li lilha saret tali koncessjoni, ghax hekk favorita mill-kortesija ta' haddiehor, tapprofitta ruhha u tippretendi li tista' tivvanta drittijiet proprji fuq il-haga moghtija in uzu b'dik l-istess tolleranza. Kif jinsab awtorevolment deciz "it-tolleranza ma tattribwixxi ebda dritt lill-parti wahda; u ebda obbligu konsegwenti u korrispettiv lill-parti l-ohra … u min igawdi minnha ma jkunx qed igawdi bi dritt, ghaliex in-natura taghha ma taqbelx mar-rabta legali li tnissel maghha n-necessita` ta' l-adempiment" (**Kollez. Vol. XXXIV P I p 92**). Jinsab precizat, imbaghad, kemm dottrinalment kif ukoll fil-gurisprudenza illi l-atti ta' tolleranza huma dawk li ghandhom insit fihom elementi ta' transitorjeta` u saltwarjeta` u jsibu origini mir-rapport ta' hbiberija, familjarita` u l-buon vicinat (**Kollez. Vol. XL P I p 534**). Konsegwentement dawn l-istess atti jincidu b' mod debboli hafna fuq id-drittijiet ta' haddiehor*[26].

Ghalhekk jirrizulta li l-konvenut ma ghandu ebda titolu fuq il-fond in kwistjoni li jista' javvanza kontra t-talba attrici. In oltre billi, kif ammess mill-istess konvenut, l-attrici qatt ma rrikonoxxietu bhala inkwilin, huwa kjarament qed jokkupa

---

25 **Josette Stilon et noe v. Anthony Agius, Appell Civili Nru. 59/00** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-11 ta' Frar 2004.

26 **Mario Cuschieri et v. Angelo Cilia, Appell Civili Nru. 635/02** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-12 ta' Jannar 2005.

tali fond b'mod abbusiv, u ghaldaqstant it-tielet eccezzjoni minnu sollevata ghandha tigi michuda wkoll.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi fl-ewwel lok tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut u tiddikjara li ghandha l-kompetenza necessarja li tittratta u tiddeciedi l-materja migjuba quddiemha, tichad ukoll it-tieni eccezzjoni tal-konvenut u tiddikjara li l-istess konvenut huwa legittimu kontradittur ta' l-attrici, u fil-meritu filwaqt li tichad it-tielet eccezzjoni tal-konvenut tilqa' t-talba attrici, tiddikjara li l-konvenut qed jokkupa l-fond Numru 22 "Imhabba" Triq Qrejten, Msida, abbusivament u bla titolu validu fil-Ligi u tikkundannah sabiex fi zmien tlett (3) xhur dekoribbli mill-llum johrog u jivvaka l-imsemmi fond.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri jibqghu a karigu tal-konvenut, b'dana però li l-ispejjez relattivi ghas-sentenza preliminari ta' din il-Qorti tal-25 ta' Mejju 2005 u tas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tas-7 ta' Dicembru 2005, jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet kif deciz f'dawk l-istess sentenzi.

< Sentenza Finali >

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