MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
GABRIELLA VELLA

Seduta tas-16 ta' Dicembru, 2010

Avviz Numru. 785/2001/1

Grezzju Mizzi

Vs

Joseph Fenech u b'Digriet tad-29 ta' Awissu 2003 Dr. Mark Busuttil gie mahtur Kuratur Deputat biex jirrapprezenta lill-mejjet Joseph Fenech, u b'Digriet tat-18 ta' Mejju 2004 Dr. Tonio Azzopardi gie mahtur Kuratur Deputat biex jirraprezenta lill-mejjet Joseph Fenech, u b'Digriet ta' l-14 ta' Gunju 2005 assumew l-atti minflok il-mejjet Joseph Fenech, Carmela Fenech u Philip, Michael, Carmen mart Lewis Bonnici u Joseph, ahwa Fenech

Il-Qorti,

Rat l-Avvizipprezentat mill-attur permezz ta' liema jitlob li l-konvenut Joseph Fenech, illum mejjet, jigi kkundannat sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgombra mill-wejba raba' mill-ghalqa u l-kmamar ta' go fiha, liema ghalqa hija maghrufa bhala "Ix-Xaghra fi Sqaq il-Bajda" ossia "tal-

Herba" fiz-Zejtun, minnu okkupata abusivament u minghajr ebda titolu validu fil-Ligi; bl-ispejjez kontra l-konvenut. Ghal finijiet ta' kompetenza gie dikjarat li l-valur lokatizju tar-raba' in kwistjoni ma jeccedix il-hamsin Lira Maltija (Lm50), illum ekwivalenti ghal €116.46, fis-sena;

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet ta' Joseph Fenech permezz ta' liema eccepixxa li t-talba attrici hi nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li ghandu titolu validu ta' sub-inkwilinat;

Rat ir-Rikors ta' l-atturipprezentat fis-7 ta' Awissu 2003 permezz ta' liema talab, in vista tal-mewt ta' Joseph Fenech fil-mori tal-kawza, in-notifika tar-Rikors lill-werriet prezunt ta' Joseph Fenech ai termini ta' l-Artikolu 807(2) tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta u f'kaz li l-werriet prezunt ma jiddikjarax li ser jassumi l-atti fit-terminu previst mill-Ligi, tinnomina kuratur *ad litem* sabiex jirrapprezenta l-interessi tal-mejjet ai termini ta' l-Artikolu 807(3) tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta;

Rat id-Digriet tad-29 ta' Awissu 2003 bis-sahha ta' liema gie nominat Dr. Mark Busuttil bhala kuratur deputat sabiex jirrapprezenta lill-mejjet Joseph Fenech fil-kawza odjerna u fl-atti l-ohra kollha relattivi u sussegwenti;

Rat id-Digriet ta' l-14 ta' Mejju 2004 bis-sahha ta' liema giet revokata n-nomina ta' Dr. Mark Busuttil bhala Kuratur Deputat tal-mejjet Joseph Fenech;

Rat id-Digriet tat-18 ta' Mejju 2004 bis-sahha ta' liema gie nominat Dr. Tonio Azzopardi bhala kuratur deputat sabiex jirrapprezenta lill-mejjet Joseph Fenech fil-kawza odjerna u fl-atti l-ohra kollha relattivi u sussegwenti;

Rat ir-Rikors ta' Philip Fenech ipprezentat fl-10 ta' Gunju 2005 permezz ta' liema talab sabiex ai termini ta' l-Artikolu 806 *et sequitur* tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta, l-atti tal-kawza odjerna jghaddu f'isem Carmela armla ta' Joseph Fenech, Philip, Michael, Carmen mart Lewis Bonnici u Joseph, ahwa Fenech, liema talba giet milqugha b'Digriet datat 14 ta' Gunju 2005;

Rat l-affidavits tal-konvenut a fol.14 tal-process u ta' Antonia Formosa a fol. 15 tal-process, semghet ix-xhieda ta' Natalie D'Amato, Agricultural Officer, moghtija waqt is-seduta tat-23 ta' Mejju 2005[1] u rat id-dokumenti minnha esebiti a fol. 43 u 44 tal-process, rat l-affidavit ta' Suor Michelina Mizzi a fol. 46 tal-process, rat l-affidavit ta' l-attur a fol. 56 u 57 tal-process u d-dokumenti, ossia ricevuti tal-kera, minnu esebiti a fol. 58 sa' 91 tal-process, semghet ix-xhieda in kontro-ezami ta' l-attur moghtija waqt is-seduta tat-28 ta' Gunju 2006[2], semghet ix-xhieda ta' Joseph Mizzi moghtija waqt is-seduta tat-12 ta' Frar 2007[3] u rat id-dokumenti esebiti mill-attur markati bhala Dok. "MX1" sa' Dok. "MX3" a fol. 112 sa' 113 tal-process;

Rat l-atti tal-kawza u semghet it-trattazzjoni tal-kawza da parte tad-Difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Il-kawza odjerna tittratta dwar wejba raba' formanti parti mill-ghalqa maghrufa bhala "Ix-Xaghra fi Sqaq il-Bajda" ossia "Tal-Herba", fiz-Zejtun, okkupata mill-konvenut Joseph Fenech, illum mejjet. L-attur jitlob l-izgumbrament mill-wejba raba' in kwistjoni in bazi ghall-pretensjoni li Joseph Fenech kien jokkupaha abusivament u minghajr titolu validu fil-Ligi. Joseph Fenech da parte tieghu laqa' ghat-talba attrici bl-eccezzjoni li ghandu titolu validu ta' sub-inkwilinat fuq il-wejba raba' mertu tal-kontestazzjoni.

Mill-provi prodotti jirrizultaw is-segwenti fatti:

- Li l-ghalqa maghrufa bhala "Ix-Xaghra fi Sqaq il-Bajda" ossia "Tal-Herba" fiz-Zejtun, konsistenti f'madwar 38 tomna raba', hija di proprjetà tal-familja Galea Testaferrata u din l-ghalqa fiz-zmien kienet imqabbla ghand Carmelo Mizzi, missier l-attur[4];

---

1 Fol. 41 sa' 42 tal-process.
2 Fol. 97 sa' 99 tal-process.
3 Fol. 104 sa' 105 tal-process.
4 Vide ricevuti a fol. 58 tal-process.

- Fiz-zmien meta kienet imqabbla lil Carmelo Mizzi, dan ta parti minnha, madwar erba' tomniet, ossia wejba, lil Gian Mari Formosa, ir-ragel ta' bintu u oht l-attur Antonia Formosa, illum mejjet, sabiex jirgha l-moghoz fihom[5];
- Din il-wejba raba' hi r-raba' meritu tal-kontestazzjoni odjerna;
- Wara l-mewt ta' Carmelo Mizzi l-qbiela ta' l-ghalqa imsemmija, bil-wejba raba' inkluza, giet, bil-kunsens tas-sidien, trasferita ghal fuq l-attur[6];
- Kif daret il-qbiela fuqu, l-attur mar l-Ghammieri biex dawwar l-ghalqa kollha fuq ismu[7];
- Wara l-mewt ta' Gian Mari Formosa r-raba' in kontestazzjoni baqghet okkupata minn Joseph Fenech u wara il-mewt tieghu din baqghet tinhadem minn Philip Fenech, wiehed minn ulied Joseph Fenech[8] u konvenut f'dawn il-proceduri flimkien ma' ommu u hutu[9].

Joseph Fenech iggustifika l-okkupazzjoni tieghu tar-raba' in kontestazzjoni billi ivvanta titolu ta' subinkwilinat allegatament koncess lilu minn Gian Mari Formosa u rikonoxxut kemm mis-sidien ta' l-ghalqa kif ukoll mill-attur.

Fl-affidavit tieghu Joseph Fenech iddikjara li *l-ghalqa ilha f'idejja ghal dawn l-ahhar 25 sena. Kien qabbilhieli zijuhi Gianmari Formosa. Kont inhallas liz-ziju tliet liri Maltin (Lm3) qbiela fis-sena. Iz-ziju tieghi kien min-naha tieghu jhallas il-qbiela lil hatnu Carmelo Mizzi, u wara l-mewt ta' dan lill-armla tieghu Teresa Mizzi. Wara l-mewt ta' din iz-ziju beda jhallas lil Gianmari Mizzi u issa lil Grezzju Mizzi. Irrid nghid li jien stess kont inhallas lil Antonia Formosa oht Grezzju Mizzi u r-ricevuta kienet tinkiteb minn ohthom is-soru Mikelina Mizzi*[10].

Minn din ix-xhieda johrog is-segwenti kwadru tal-fatti – ir-raba' in kontestazzjoni kienet imqabbla lil Carmelo Mizzi,

---

[5] Vide affidavit ta' l-attur a fol. 56 u 57 tal-process.
[6] Vide affidavit ta' l-attur u ricevuti a fol. 59 sa' 91 tal-process.
[7] Vide affidavit ta' l-attur u xhieda moghtija minn Natalie D'Amato u d-dokumenti esebiti minnha waqt is-seduta tat-23 ta' Mejju 2005, fol. 41 sa' 44 tal-process.
[8] Vide affidavit ta' l-attur u xhieda moghtija minn Joseph Mizzi waqt is-seduta tat-12 ta' Frar 2007, a fol. 104 sa' 105 tal-process.
[9] Rikors ta' l-10 ta' Gunju 2005 u Digriet ta' l-14 ta' Gunju 2005, fol. 47 sa' 52 tal-process.
[10] Affidavit ta' Joseph Fenech, a fol. 14 tal-process.

missier l-attur, li a sua volta qabbilha lil Gian Mari Formosa, li in segwitu qabbilha lil Joseph Fenech. B’hekk skond Joseph Fenech hemm zewg koncessjonijiet sublokatizji in vigore: dik bejn Carmelo Mizzi, illum l-attur, u Gian Mari Formosa, illum l-armla tieghu Antonia Formosa, u dik bejn Gian Mari Formosa, illum l-armla tieghu, u Joseph Fenech, illum il-familjari tieghu.

Huwa principju stabbilti fis-sistema guridika nostrali li *ghall-ezistenza tas-sullokazzjoni d-determinazzjoni tal-korrispettiv jew ta’ l-affitt huwa element essenzjali tal-kuntratt li minghajru guridikament ma jezistix. Dan hu bilwisq evidenti mid-definizzjoni li l-Kodici Civili jaghti lill-kuntratt tal-kiri fl-Artikolu 1526(1) ma’ liema s’intendi hu abbinat l-Artikolu 1613 … Jekk, allura, “meta l-korrispettiv ma jkunx jikkonsisti fi flus, fi kwantità ta’ derrati jew ta’ sehem tal-frottijiet li l-haga tipproduci ma hemmx lokazzjoni”*[11].

B’hekk sabiex tirrizulta sullokazzjoni ta’ raba’ necessarjament irid ikun hemm prova mhux biss tal-pussess tar-raba’ izda wkoll tal-hlas tal-qbiela u dana billi l-pussess wahdu, ikun kemm ikun ilu zmien jigi ezercitat, ma jaghtix lok ghat-titolu ta’ qbiela[12].

Il-fatt li r-raba’ in kontestazzjoni kienet fil-pussess ta’ Joseph Fenech huwa inkontestat bejn il-partijiet kontendenti ghalkemm ma jaqblux dwar iz-zmien kemm kienu ilu jigi ezercitat dan il-pussess. Ghalhekk il-prova li Joseph Fenech kien jehtieglu jaghmel in sostenn ta’ l-eccezzjoni tieghu hi l-prova tal-hlas ta’ qbiela. Naturalment trid issir ukoll il-prova li Gian Mari Formosa kien hu wkoll inkwilin tar-raba’ in kontestazzjoni.

Ghalkemm fl-affidavit tieghu l-attur huwa ferm vag dwar in-natura tat-titolu ta’ Gian Mari Formosa fuq ir-raba’ in kontestazzjoni – *meta kien ghadu haj missieri, Gian Mari*

---

[11] **Taipan International Limited v. Angelo Agius, Appell Civili Nru. 791/00** deciza mill-Qorti ta’ l-Appell (Sede Inferjuri) fit-3 ta’ Ottubru 2008; u **Vincenzo Vella v. Edwin Borg**, deciza mill-Qorti ta’ l-Appell (Sede Inferjuri) fit-28 ta’ Gunju 1974.

[12] **Francis Farrugia v. Robert Farrugia et, Citaz. Nru. 613/99**, deciza mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta’ Mejju 2004.

Formosa, li hu r-ragel ta' ohti Antonia, kien ftiehem ma' missieri sabiex juza parti minn dan l-ghelieqi biex jirgha l-moghoz fihom. Missieri kien fil-fatt tah il-wejba raba' li hija meritu ta' din il-kawza ghal dan l-iskop … - mill-kontro-ezami tieghu jirrizulta li fil-fatt ghal din il-koncessjoni kienet tithallas qbiela, l-ewwel minn Gian Mari Formosa u wara l-mewt tieghu minn martu Antonia Formosa. Ghalhekk, jirrizulta li r-raba' mertu tal-kontestazzjoni kienet ghand Gian Mari Formosa, u llum ghand Antonia Formosa, b'titolu ta' qbiela koncess mill-inkwilin Carmelo Mizzi, u llum l-attur.

Stabbilit dan il-punt jehtieg issa jigi determinat jekk Joseph Fenech jgadwix titolu ta' subinkwilinat fuq din l-istess raba' kif minnu affermat b'koncessjoni moghtija lilu minn Gian Mari Formosa.

Joseph Fenech xehed illi hu kien ihallas il-qbiela lil zijuh Gian Mari Formosa li a sua volta kien ihallas qbiela lil Carmelo Mizzi, missier l-attur. Sabiex jikkorobora dak minnu allegat Joseph Formosa ressaq bhala xhud lil Antonia armla ta' Gian Mari Formosa w oht l-attur, li ddikjarat *jiena ilni nircievi l-kera tax-Xaghara hekk imsejha tal-Herba contrada ta' Hal Bajda taz-Zejtun minghand Giuseppi Fenech, carta ta' l-identità illi iggib in-numru 465931(M) ghal dawna l-ahhar tnax-il sena, ghax qabel Giuseppi Fenech kien ihallas lir-ragel tieghi Gianmari u dana ghal dawna l-ahhar hamsa u ghoxrin sena u jiena kont nghaddi lil hija sehemu tal-kera*[13].

Ghalkemm huwa minnu li Joseph Fenech ma pprezenta ebda ricevuta tal-hlas tal-qbiela, anke jekk allega li tali ricevuti jezistu, b'daqshekk ma jfissirx li ma hemmx prova tal-hlas tal-qbiela billi *kif saput, il-prova tal-hlas tista' ssir b'kull mezz probatorju iehor konsentit mill-ligi. Jinghad, di fatti, illi "ghalkemm il-prova ta' l-ircevuta tista' titqies li tkun l-ahjar prova u l-aktar wahda li tassigura lid-debitur li jkun hallas kontra il-pretensjonijiet ingustifikati tal-kreditur mhux eskluz li tali prova tista' ssir mod iehor". ("**Joe***

[13] Fol. 15 tal-process.

Chetcuti et -vs- Joseph Pearson et nomine*", Appell, 5 ta' Ottubru,1998)*[14].

Fil-fehma tal-Qorti x-xhieda ta' Antonia Formosa dwar il-hlas tal-qbiela minn Joseph Fenech l-ewwel lil zewgha w in segwitu lilha, hija prova sufficjenti li fil-fatt ir-raba' in kwistjoni giet imqabbla minn Gian Mari Formosa favur Joseph Fenech. Ladarba Gian Mari Formosa kien hu stess inkwilin tar-raba', il-koncessjoni favur Joseph Fenech kienet wahda ta' sullokazzjoni. Ix-xhieda ta' Antonia Formosa f'dan ir-rigward ma gietx kontradetta mill-attur anzi, in kontro-ezami huwa kkonferma li meta ikkonfronta lill-ohtu dwar jekk kenitx tircievi hlas minghand Joseph Fenech ghall-okkupazzjoni tar-raba' hija irrispondiet fl-affermattiv. Tant ma kellux raguni ghalfejn ma jemminx li dak li qaltlu ohtu kien minnu li l-attur waqaf jaccetta l-hlas tal-qbiela minghandha – *meta staqsejt lill-ohti jekk kienx Joseph Fenech hallas kera lilha, qaltli iva gieli hallas kera lilha. Jiena gieli hadt il-kera minghand ohti. Hawnhekk nghid illi ohti in kwistjoni ghadha hajja. Ilni xi snin ma niehu kera minghand ohti fuq l-ghalqa in kwistjoni. Ma komplejtx niehu kera minghand ohti qabel il-kawza in kwistjoni. Jiena ma kontx naf illi Joseph Fenech kien qed jiddeffes ma' ohti sabiex tatih l-ghalqa. Jiena ma kontx naf x'qed isir bejniethom u qatt ma qaluli xejn. Jiena sirt naf illi Guzeppi Fenech qed jaghti kera lil ohti xi tlett (3) snin wara illi kien miet Gamri Formosa. Meta sirt naf hekk ma accetajtx aktar kera minghand ohti. Ghalhekk nghid illi ilni aktar minn ghaxar snin ma niehu kera minghand ohti*[15].

Il-fatt li l-attur waqaf jaccetta kera minghand ohtu ma jwassalx ghat-thassir tal-koncessjoni li kienet saret favur Joseph Fenech minn Gian Mari Formosa ghaliex huwa principju guridiku assodat fis-sistema guridika nostrali li s-sullokazzjoni hu dak il-kuntratt li permezz tieghu l-konduttur f'rapport ta' inkwilinat jaghti lit-terz, ghal kollox jew in parti, it-tgawdija tal-haga lokata lilu versu l-hlas ta' korrispettiv. Fl-istruttura guridika tieghu dan il-kuntratt

[14] **Taipan International Limited v. Angelo Agius, Appell Civili Nru. 791/00** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-3 ta' Ottubru 2008.
[15] Seduta tat-28 ta' Gunju 2006, fol. 97 sa' 99 tal-process.

huwa wiehed awtonomu minn dak tal-lokazzjoni proprja, anke jekk skond dak dispost fl-Artikolu 1613 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, huwa intimament dipendenti mill-kuntratt bejn il-lokatur u l-kerrej[16]. Dana l-fatt wahdu naturalment lanqas ma jwassal ghat-thassir tal-koncessjoni lokatizja bejn l-attur u Antonia Formosa minn liema imbaghad twieldet il-koncessjoni bejn Formosa u Fenech.

Il-fatt li l-attur waqaf jaccetta l-qbiela minghand ohtu jista’ se mai jimpingi fuq l-allegazzjoni ta’ Joseph Fenech li l-attur kien irrikonoxxa s-sullokazzjoni tar-raba’ favur tieghu, in kwantu tali rikonoxximent irid jirrizulta b’mod car u inekwivokabbli.

Bl-iskop li jxejjen il-pretensjonijiet ta’ Joseph Fenech dwar l-ezistenza ta’ titolu ta’ subinkwilinat tieghu fuq ir-raba’ in kontestazzjoni l-attur xehed illi *meta miet missieri xi 45 sena ilu, kont tkellimt ma’ ommi dwar x’ser jigri bir-raba’ u meta huti qalulha li ma kienux interessati li jahdmuha, jien u ommi morna ghand sid l-eghlieqi u dan qaleb il-qbiela fuq ismi. Ma’ dan l-affidavit jien qieghed fil-fatt nipprezenta kopja ta’ l-ahhar zewg ricevuti li nhargu f’isem missieri fl-1958 u 1959 u kopja tal-ircevuti kollha sussegwenti li nhargu f’ismi mill-1960 sa’ 1996. Dawn il-kopji qeghdin jigu immarkati kollettivament bhala Dok. “GM1”. B’hekk ir-raba’ kollu kompriz il-wejba li kien juza Gian Mari Formosa ghal moghoz u naghag dar fuq ismi. Wara dan jien kont anke mort l-Ghammieri sabiex ir-raba’ kollu jdur fuq ismi kif jidher mill-ledger li gja ippresentat Nathalie Damato ghan-nom ta’ l-Ghammieri[17] … Jiena nhallas il-qbiela lil Mario Testaferrata. Jiena r-raba’ kollu illi ghandi nahdmu jien kollu kemm hu. Ghandi b’kollox, f’idejja, tmienja u tletin (38) tomna. Minn dan ir-raba’ kollu, ghandi wejba biss li qeghda f’idejn terzi persuni, cioè l-istess konvenut. Jiena kont nahdem dan ir-raba’, li issa hu f’idejn il-konvenut, meta kien ghadu f’idejn missieri. Missieri kien ta r-raba’ lir-ragel ta’ ohti li huwa mejjet, cioè l-istess dejjem Gamri Formosa. Fil-fatt il-wejba in kwistjoni ta lil Gianmari,*

---

[16] **Taipan International Limited v. Angelo Agius, Appell Civili Nru. 791/00** deciza mill-Qorti ta’ l-Appell (Sede Inferjuri) fit-3 ta’ Ottubru 2008.
[17] Affidavit ta’ l-attur a fol. 56 sa’ 57 tal-process.

il-kumplament tah lili. Però mas-sid il-qbiela kollha komplejt inhallsu jien[18].

Ghalkemm dak affermat mill-attur irrizulta pruvat, dan l-ebda mod ma jimpingi fuq il-pretensjonijiet ta' Joseph Fenech u dana ghal diversi ragunijiet.

Fl-ewwel lok Joseph Fenech mhux qed jivvanta titolu ta' inkwilinat koncess lilu direttament mis-sidien izda titolu ta' subinkwilinat koncess lilu mill-inkwilin Gian Mari Formosa, li a sua volta kien ha r-raba' b'koncessjoni lokatizja minghand l-inkwilin Carmelo Mizzi, u ghalhekk il-fatt li l-attur jhallas il-qbiela kollha lis-sidien ma jeffettwa bl-ebda mod.

Barra minhekk il-fatt li l-ghalqa kollha, inkluza r-raba' in kontestazzjoni, tinsab registrata ma' l-Ghammieri f'isem l-attur mhux fih innifsu fattur sufficjenti biex igib fix-xejn it-titolu vantat minn Joseph. Gie diversi drabi ritenut illi r-registrazzjoni ma' l-Ghammieri bhala l-gabilott tar-raba' m'hijiex prova tat-titolu. Tali prova ma tistax tkun ghajr wahda minn diversi cirkostanzi probatorji li jistghu jitressqu flimkien ma' prova aktar diretta ta' rabta bejn is-sid ta' art u min jallega li ghandu titolu ta' qbiela, imam wahedha, prova bhal dik ma tohloqx dritt. B'hekk jekk tali fatt mhux sufficjenti biex johloq dritt ta' inkwilinat, fil-fehma tal-Qorti huwa daqstant iehor insufficjenti biex jxejjen l-ezistenza ta' dritt ta' inkwilinat jew subinkwilinat debitament pruvat[19].

Ghalhekk fid-dawl ta' dan kollu appena osservat, il-Qorti tasal ghall-konkluzzjoni li bhala fatt Joseph Fenech kellu dritt ta' subinkwilinat fuq ir-raba' mertu tal-kontestazzjoni kif minnu eccepit. Il-Qorti però ma tistax tieqaf hawn fil-konsiderazzjonijiet Taghha u dana billi Joseph Fenech miet fil-mori tal-proceduri u illum it-talba attrici ghall-izgumbrament mir-raba' mertu tal-kontestazzjoni qed tigi kontestata mill-armla Carmela Fenech u minn uliedu w

---

[18] Kontro-ezami ta' l-attur waqt is-seduta tat-28 ta' Gunju 2006, a fol. 97 sa' 99 tal-process.

[19] **Francis Farrugia v. Robert Farrugia, Citaz. Nru. 613/99**, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Mejju 2004.

eredi tieghu[20] Philip, Michael, Carmen mart Lewis Bonnici u Joseph, ahwa Fenech. Il-Qorti ghalhekk tehtieg tiddetermina jekk il-konvenuti attwali, jew xi hadd mihhom, ghadhomx titolu validu fil-Ligi biex jibqghu in okkupazzjoni tar-raba' in kontestazzjoni.

Mill-atti processwali jirrizulta li a tenur ta' dak provdut fl-Artikolu 1572 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta, is-sullokazzjoni favur Joseph Fenech tinsab, u già kienet tinsab fiz-zmien meta gew intavolati l-proceduri odjerni, fi stadju ta' rilokazzjoni. B'hekk l-indagini li trid taghmel din il-Qorti hi dwar jekk il-konvenuti attwali jew xi hadd minnhom, jikkwalifikawx bhala "kerrej" ai termini ta' l-Artikolu 2 tal-Kap.199 tal-Ligijiet ta' Malta b'dana li t-titolu ta' Joseph Fenech ikun ghadda lilhom, jew lil xi hadd minnhom, bl-operazzjoni tal-Ligi.

Ghal kull buon fini jigi osservat li l-Qorti hi fakoltizzata li taghmel tali indagini billi kif sewwa inghad fis-sentenza **Peter Sammut Briffa et v. Maria Dolores Zammit et, Appell Civili 231/99**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fis-17 ta' Ottubru 2002 *din il-Qorti ma taqbilx illi l-interpretazzjoni tal-ligi specjali tal-kera jista' jaghtiha biss it-tribunal specjali imwaqqaf taht dik il-ligi.*

L-Artikolu 2 tal-Kap.199 tal-Ligijiet ta' Malta jiddefinixxi "kerrej" bhala li *jinkludi kull membru tal-familja li jkun cessjonarju tal-kirja, u, wara l-mewt tal-kerrej, meta ma jkun hemm ebda membru bhal dak tinkludi, f'ordni ta' preferenza, kull membru tal-familja li jkun legatarju tal-kirja jew li matul l-ahhar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej kien jghix mal-kerrej jew kien jahdem ir-raba' mieghu jew ghlaih jew ikun il-werriet tal-kerrej. Tinkludi wkoll, relattivament ghal sullokatur, sub-konduttur, liema kelma ghandha titqies f'dik ir-relazzjoni bhala li jkollha l-istess tifsir bhal kerrej fl-estensjoni shiha tieghu*. Il-frasi "membru tal-familja" tfisser *axxendent linejari, dixxendent linejari, armel jew armla, ragel tat-tifla u l-armla tat-tifel sakemm ma tergax tizzewweg, tal-kerrej*.

---

[20] Dikjarazzjoni Causa Mortis fl-atti tan-Nutar Peter Cardonaro datata 5 ta' Dicembru 2002, fol. 48 sa' 51 tal-process.

Applikati dawn id-definizzjonijiet ghar-rizultanzi fattwali tal-kaz in ezami fil-fehma tal-Qorti johrog car li l-armla ta' Joseph Fenech, ossia Carmela Fenech illum ghandha titqies bhala l-kerrej tar-raba' in kontestazzjoni b' applikazzjoni tal-Ligi u ghalhekk it-titolu jinsab vestit fiha. Konsegwentement ghalhekk ladarba t-titolu ta' subinkwilinat ghadu jissussisti l-attur ma jistax jottjeni l-izgumbrament tal-konvenuti mir-raba' in kontestazzjoni.

Ghalkemm jidher illi r-raba' in kontestazzjoni tinhadem minn Philip Fenech[21], wiehed minn ulied Joseph u Carmela Fenech, ladarba ommu ghandha llum titqies bhala l-kerrej tar-raba' xorta wahda ma jistax jigi ottenut l-izgumbrament tieghu mir-raba' u dana billi huwa principju stabbilit fis-sistema guridika nostrali li *l-lokatur li jrid jizgombra minn fond tieghu, li huwa mikri, persuna li qieghda tokkupa dak il-fond ghax giet imdahhla fih mill-inkwilin ma jistax jagixxi kontra dik il-persuna billi jallega li qieghda tokkupa l-fond bla titolu. Dik il-persuna ma hix kompetenti biex tikkontesta kawza ghax-xoljiment tal-lokazzjoni li tezisti favur l-inkwilin; u sakemm ma tigix xjolta l-lokazzjoni, l-inkwilin ghandu d-dritt kollu jzomm u jippermetti lil dik il-persuna li tokkupa l-fond*[22].

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenuti, tichad it-talba attrici. L-ispejjez ta' dawn il-proceduri ghandhom jigu sopportati mill-attur.

< Sentenza Finali >

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

[21] Vide affidavit ta' l-attur a fol. 56 sa' 57 tal-process u xhieda ta' Joseph Mizzi moghtija waqt is-seduta tat-12 ta' Frar 2007, fol. 104 sa' 105 tal-process.

[22] **Alfredo Tonna v. Vincenza Borg**, deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fit-28 ta' Dicembru 1953 u kkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fis-6 ta' Marzu 1954. Kollezzjoni ta' Decizjonijiet tal-Qrati Superjuri ta' Malta Vol. XXXVIIIA – I – 367; **Josephine Grech v. Simon Farrugia, Appell Civili Nru. 433/01** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-11 ta' Gunju 2010.