MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA

Seduta tad-9 ta' Mejju, 2011

Avviz Numru. 792/1992/1

Alfred u Felicia konjugi Caruana

Vs

Maria armla ta' Karmenu Chetcuti

Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-atturi talbu sabiex il-konvenuta tghid il-ghliex ma ghandhiex tkun ikkundannata li tizgombra fi zmien qasir u perentorju mill-ghalqa maghrufa bhala 'L-Ghalqa tat-Torri', Triq it-Torri limiti taz-Zurrieq, li l-konvenuta qed tokkupa minghajr titolu validu fil-ligi.

Bl-ispejjes kontra l-konvenuta ngunta ghas-subizzjoni. Il-valur lokatizzju tal-ghalqa 'de quo' ma jeccedix il-Lm250.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta (fol 5 tal-atti) u li biha esponiet bir-rispett:-

1. Preliminarjament illi l-atturi iridu jipprovaw it-titolu u l-interess taghhom fl-art mertu tal-kawza.
2. Subordinatament illi l-gudizzju mhux integru stante illi l-atturi la m'huma l-proprjetarji u lanqas il-pussessuri esklussivi tal-art, kif jista jirrizulta mir-ricevuti tal-pagamenti ta' qbiela li saru fil-passat.
3. Illi minghajr pregudizzju ukoll, l-eccipjenti qed tokkupa l-ghalqa taht titolu validu fil-ligi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri presentata mill-konvenut (fol 100 ibid) u li biha eccepiet bir-rispett:

1. Illi l-eccipjenti ma tiddetjeni ebda ghalqa fil-kontrada ndikata fl-avviz u ghalhekk l-atturi ghandhom jirregolaw irwiehom fir-rigward.
2. Illi b'referenza ghat-tieni eccezzjoni l-eccipjent tindika ulterjorment illi l-gudizzu mhux integru stante illi l-kirja intirtet minn Maria Chetcuti u uliedha. Carmelo Chetcuti, zewgt il-konvenuta, miet fl-10 ta' April 1991 u dan qabel ma gie ppresentat dan l-avviz.

Rat id-digriet moghti minn din il-Qorti kif diversament presjeduta, fil-31 t'Ottubru 1995 (fol 103 ibid) u li bih il-Qorti laqghet it-talba tal-atturi billi '… wara l-kliem l-ghalqa tat-Torri' u jizdied il-kliem 'Triq it-Torri' u tinqata l-kelma 'Burlangasa'. Bhala konsegwenza kil-konvenuta rtirat l-ewwel eccezzjoni sollevata fin-nota tal-eccezzjoniet ulterjuri sottomessa minnha.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut (fol 109 tal-istess atti) u li biha l-konvenuta eccepiet bir-rispett:-

1. Illi din l-Onorabbli Qorti m'hix kompetenti stante illi hija kompetenti l-Prim Awla tal-Qorti Civili.

Rat l-atti kollha tal-kawza b'mod specjali in-noti rispettivi tal-partijiet a fol 179 u fol 182 et seq ibid.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi, in rigward dak in esami, l-atturi issottomettew is-segwenti provi:-

a) L-attur (fol 12, fol 19 u fol 98 et seq ibid) xehed illi l-ghalqa in kwistjoni kienet detenuta, b'titolu ta' qbiela, minn Salvatore Chetcuti cjoe missier martu, l-attrici , kif ukoll ta' hu r-ragel tal-konvenuta. L-istess Salvatore Chetcuti kien miet (ara fol 112 tal-istess atti) fil-25 ta' Frar 1988 waqt li r-ragel tal-konvenuta, Carmel Chetcuti, kien miet (ara fol 113 ibid) fl-10 ta' April 1991. Dwar Salvatore Chetcuti, l-attur qal li, sentejn qabel ma miet, kien marid u ghalhekk l-ghalqa in kwistjoni kienet tinhadem mill-istess attur kif filfatt, kompla jaghmel wara li mietet l-armla ta' Salvatore Chetcuti. Dwar il-konvenuta, meta zewgha ma kienx jiflah u anke wara li miet …' hallejna (lill-konvenuta) tuza parti mill-ghalqa'. Dwar il-kera, din tithallas minnu u minn martu , biss. Fid-data meta xehed cjoe fil-21 ta' Jannar 1993, l-attur sostna li kien qed jahdem, parti biss mill-istess ghalqa waqt li r-rimanenti kien zdingat, inkluza dik 'mahduma' mill-konvenuta li fiha hemm , biss haxix hazin. Dwar l-istess hlas ta' kera hu cahad li l-kovnenuta kienet thallas xi parti mill-istess kera lis-sid. Hu ulterjorment sostna li meta miet Salvatore Chetcuti, hu u martu kienu jirrisjedu mieghu u kien hu li jghinu fix-xoghol tar-raba' waqt li l-konvenuta qatt '… ma kienet tigi tahdem l-ghalqa' lanqas zewgha. Fl-ahhar nett, hu cahad ukoll li l-ghalqa giet, b'xi mod maqsuma.

b) L-attrici (fol 16, fol 124 et seq ibid) waqt, li kkonfermat fis-sustanza dak li xehed zewgha semmet li l-konvenuta kienet biss '… tigi tittawwal u tohrog' u dan wara li kien miet zewgha, Carmel Chetcuti. Filfatt wara li kien miet zewgha, il-konvenuta bdiet tahdem '.. bicca mir-raba', izda din il-parti hi zdingata peress li qatt ma hadmitha, anke permezz ta' terzi. L-istess attrici kienet uriet lill-Qorti Zewg kotba ta' rcevuti ta' hals ta' kera u esebiet kopji tal-istess ircevuti kif jidher a fol 126 sa fol 132 ibid. Minnhom jidher illi bejn l-1991 u 1997, is-sid, John Sullivan, kien dejjem iddikjara li l-hlas tal-kera kien qed jsir minn 'Felicia Caruana on behalf of deceased Salvu Chetcuti' hlief ghall-ahhar wahda li saret f'isem 'Felicia Caruana 'proprio'.

c) L-istess sid, John Sullivan (fol 28 u fol 29 ibid) anzi bhala ko-proprjetarju, ikkonferma li hu wahdu kien jithallas il-kera tal-ghalqa in esami. Hu wal illi wara li miet il-kerrej,

Salvu Chetcuti, kienet thallas il-qbiela Felicia Caruana izda 'wara li miet Salvu Chetcuti, jiena ma rikonoxxejt lil hadd' billi johrog l-ircevuti f'isem l-eredi tal-mejjet. Dwar il-konvenuta, hu xehed li gieli kienet tigi sa ghandu biex thallas sehemha mill-kera izda hu kien jirrifjuta l-hlas minn ghandha.

d) Salvatore Grixti (fol 31 et seq ibid) li jigi n-neputi ta' Salvu Chetcuti kien jirrisjedi vicin dan tal-ahhar sostna li meta zijuh Salvu Chetcuti ma kienx b'sahhtu l-ghalqa kien jahdimha l-attur, bil-kunsens tal-istess zijuh u bl-ghajnuna tal-istess attrici. In rigward il-konvenuta, li kellha lil zewgha marid hu qatt ma kien raha fl-ghalqa. Inoltre wara l-mewt ta' zijuh hu kien jara biss lill-atturi fl-istess ghalqa (ara ukoll l-'affidavit' ta' Michael Caruana u l-kontro ezami ta' dan a fol 37 u fol 97 ibid).

Ikkunsidrat

Illi, da parti tal-konvenuta gew prodotti s-segwenti provi:-

a) Il-konvenuta (fol 48, fol 104, fol 69 u fol 70 ibid) sostniet illi Salvatore Chetcuti missier zewgha, kien '… ta' bicca lilna u bicca lil Alfred Caruana' b'dik moghtija lilha u lill-zewgha deskritta minnha bhala '… l-bicca ta' barra ' bil-kejl ta' tomna u nofs. L-istess Salvu Chetcuti kien pogga, ukoll, gebel, bhala qsami. Wara li miet zewgha, hi kompliet tahdem din il-porzjoni flimkien ma uliedha u anke allegat li l-attur qed 'jisraquli' l-prodott. Dwar il-hlas tal-kera, hi semmiet illi l-erbat ahwa kien jigbru Lm4 (u mhux Lm2, il-kera attwali) sabiex l-attur jhallas lis-sid izda ta' dan l-attur qatt ma kien taha rcevuta. Pero wara l-mewt ta' Salvu Chetcuti, l-attur kien irrifjuta li jkompli jaghmel dan u ghalhekk hi kienet waqt din il-kawza iddepositat sehemha fir-Registru tal-Qorti peress li l-istess attur kien beda jitlob lura sehemha mir-raba'. Il-konvenuta meta, riprodotta in subizzjoni, semmiet illi l-art in kwistjoni tinsab f'Triq it-Torri, fiz-Zurrieq u li hi maghrufa bhala 'Tat-Torri' 'l-ghalqa tat-Torri'. Difatti dik 'ta' Burlangasa' mhux l-istess wahda u din tal-ahhar hi l-boghod '…minn hawn u l-bieb ta' barra tal-Qorti'. Inoltre 'it-triq li taghti ghal Triq it-Torri u t-triq ghal BurLangasa jinfdu ma' xulxin. Fl-ahharnett il-

konvenuta esebiet zewg ritratti (fol 67 ibid) mehudin f'April 1994 minghajr pero ma spjegat dak muri fuqhom.

b) Rita Borg (fol 58 u fol 171 et seq ibid) sostniet li ghalqa hi maqsuma f'erba' porzjonijiet, b'ommha tahdem parti minnha. Pero iz-ziju, ossija l-attur qed jipprova johodha lura. Hi sostniet li missierha Carmel Chetcuti, sakemm kien haj kien jahdimha u hi kienet tghinu. Hi ukoll sostniet li nannuha, Salvu Chetcuti, kien qasam l-istess ghalqa '… biex jahdimha missieri u z-zija tieghi waqt li zewg ahwa ohra '… ma kienux jahdumha'. Ta' minn jinnota illi, in re-esami, hi ammettiet illi man-nannu, Salvu, kienet tirrisjedi l-attrici.

c) Gaetano Chetcuti (fol 60 u fol 61 ibid) spjega li l-konvenuta hi l-mara ta' huh. Hu sostna li, anke hu, kellu bicca mill-ghalqa billi missieri kien qasam l-ghalqa bejn l-attrici u Carmel Chetcuti, ir-ragel tal-konvenuta ormai mejjet. Din il-qasma kienet saret b'sinjal, fin-nofs permezz ta' gebla.

d) John Borg (fol 68 u fol 173 et seq ibid) li jigi r-ragel tat-tifla tal-konvenut ossija Rita Borg, sostna li kien ilu jahdem il-bicca tal-konvenuta ghal madwar ghaxar snin. Hu semma li hemm access ghall-ghalqa permezz ta' xatba maghmula minn tankijiet izda hu ma ghandux muftieh jew cavetta (ara ir-ritratti hawn fuq imsemmija).

e) Il-konvenuta esebiet sentenza moghtija mill-Qorti Civili Prim Awla fl-10 ta' Ottubru 1996 fl-ismijiet 'Gaetano Chetcuti pro et nomine vs Felicia mart Alfred Caruana' u permezz taghha hi qed tallega li '.. saret divisjoni ta' l-istess ghalqa mertu ta' din il-kawza'. Pero jigi notat illi din il-kawza ta' divisjoni kienet tinvolvi ghalqa bl-isem ta' 'Tas-Sillar' sive ta' Zbejja, libera u franka, fil-limiti ta' Bubaqra u f'utili dominju temporaneu ta' Razzett f'Triq it-Torri Zurrieq liema cens, kien jiskadi fl-2004 u ammontanti ghal Lm2 fis-sena. Ghalhekk m ajidhirx li l-ghalqa in kwistjoni detenuta bi qbiela kienet involuta f'dik il-kawza.

Ikkunsirat

Illi l-ewwel nett, ser issir referenza ghas-sentenza hawn fuq citata. Kif di gja inghad, meta l-konvenuta ppresentat u esebiet kopja ta' din is-sentenza, fin-nota a fol 147 jinghad testwalment '… fejn saret id-divisjoni ta' l-istess

ghalqa mertu ta' din il-kawza 'Jigi notat li meta saret in-nota tal-eccezzjonijiet originali, il-kovenuta, fit-tielet eccezzjoni, semmiet biss li hi tiddetjeni l-ghalqa in esami, b'titolu validu fil-ligi, minghajr pero, ma specifikat x'kien dan it-titolu. Sussegwentement hi, permezz tan-nota msemmija, donnha qalet li t-titolu taghha hu wehed risultanti mid-divisjoni li saret permezz ta' sentenza citata. Pero kif di gja inghad, l-ghalqa in kwistjoni ma kienitx involuta f'dik id-divisjoni in vista li t-titolu li bih kien jiddetjeniha Salvu Chetcuti kien dak ta' qbiela. Dan jindika illi l-konvenut qed taghmel konfusjoni bejn l-ghalqa in esami u l-proprjetajiet involuti fl-istess divisjoni. Ghalhekk, fuq din il-bazi, jidher li l-kovenuta qed tiddetjeni minghajr titolu parti mill-ghalqa in esami.

Ikkunsidrat

Illi, xorta wahda, l-Qorti rat jekk il-konvenuta tistax tivvanta titolu ta' kera a bazi tal-Kapitolu 199 tal-ligijiet ta' Malta.

Illi fl-artikolu 2 tal-Ligi citata jinghad li 'kerrej' tinkludi membru tal-familja li jkun cessjonarju tal-kirja u, wara l-mewt, 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, ma' dan jew kien qed jahdem ir-raba' mieghu jew ghalih jew ikun il-werriet tal-kerrej.

Illi mill-provi prodotti u li ghalihom saret referenza, wara li jigi premess illi minn jallega jrid jipprova dak allegat minnu, il-konvenuta ma pprovatx a sodisfazzjoni tal-Qorti li l-istess Salvu Gauci ceda favor taghha jew zewgha xi parti mill-istess ghalqa. Lanqas ma irrizulta li hi jew zewgha kienu jirrisjedu mal-inkwilin almenu ghal perjodu ta' sena' jew li huma kienu jahdmu l-istess ghalqa anke 'in parte' fl-istess perjodu. Anzi jirrizulta fuq bazi ta' probabilita illi kienu l-atturi li kienu jirrisjedu ghal perjodu twil mad-'decuius' qabel ma miet li kienu dawn li jahdmu l-istess ghalqa flimkien mieghu minfloku.

Ikkunsidrat

Illi jigi rilevat ulterjorment in konnessjoni mal-eccezzjonijiet l-ohra sollevati mill-konvenuta illi:

a) Din il-kawza hi wahda bejn inkwilini u hu ben saput illi titolu ta’ kera jew qbiela hu <u>dritt personali u mhux reali</u> u ghalhekk bl-ebda mod ma japplika l-artikolu 47(3) tal-Kapitolu 12 tal-ligjiet ta’ Malta.
b) In rigward it-tieni eccezzjoni sollevata ulterjorment, kif jidher a fol 100 ibid, irrizulta mis-sentenza hemm fuq citata illi l-kirja ma intirtitx mill-konvenuta. Difatti il-werrieta ta’ Salvu Chetcuti kienu uliedu fosthom l-attrici u r-ragel tal-konvenuta Carmel Chetucti. Dan tal-ahhar kellu, bhala eredi, lill-uliedu biss (ara fol 150 tal-istess atti). Konsegwentement dan il-gudizzju ghandu jigi konsiderat bhala integru trattasi ukoll ta’ kawza bejn l-atturi, inkwilini u l-konvenuta li qed tokkupa l-istess ghalqa minghajr titolu legali.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi ghalhekk, l-eccezzjonijiet kollha sottomessi mill-konvenuta ghandhom jigu respinti waqt li t-talbiet attrici ghandhom jigu akkolti.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tilqa’ t-talbiet attrici u tikkundanna lill-konvenuta sabiex, sal-15 ta’ Awissu 2011 tizgombra mill-ghalqa maghrufa bhala ‘l-ghalqa tat-Torri, f’Triq it-Torri fil-limiti taz-Zurrieq li hi okkupata mill-istess konvenuta minghajr titolu validu fil-ligi. In rigward l-ispejjes kollha ta’ din il-procedura, dawn jithallsu mill-istess konvenuta.

< Sentenza Finali >

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