MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
GABRIELLA VELLA**

Seduta ta' l-14 ta' Jannar, 2013

Avviz Numru. 114/2002/1

Frances, xebba, Josephine, xebba, ahwa Caruana; Maria Fatima Vassallo bint l-Avukat Carmelo Caruana; Michael, Saviour u Katie Atanasio ilkoll ahwa Caruana wlied Vincent Caruana

Vs

Catherine Bugeja u b'Digriet tat-22 ta' April 2003 gew awtorizzati biex jintervjenu f'din il-kawza *in statu et terminis* u dana ai termini ta' l-Artikolu 960 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili Mario Duca, Mario Cassar, Jane Caruana, Gejtu Calleja, Karmenu Caruana, Alfred Cassar, Francis Farrugia, Twanny Farrugia, George Ebejer, Michael Bedingfield, Carmel Grech, Raymond Buhagiar, Georgina Zammit, Emanuel Buhagiar, Doris Carabott, Giovanna Vella, Rita Shepard, Richard Azzopardi, Teresa Pace, Joseph Seychell, Joseph Zammit, Nazzareno Zammit, Mario Valletta, Lorenza Camenzuli, Carmelo Bonnici, Joseph Saliba, Francis Spiteri, Carmelo Bondin, Joe Cassar, Anthony Barbara, Zaren Farrugia, Albert

Purkiss, David Grech, Carmel Cini, Tony Zammit, John Farrugia, Noel Camilleri, Gregory Agius, Conrad Agius, Doris Degabriele, Paul Mercieca, Andrew Abela u Antoinette Camenzuli

Il-Qorti,

Rat l-Avvizipprezentat minn Frances u Josephine ahwa Caruana, Maria Fatima Vassallo u Katie Antanasio, Michael u Saviour ahwa Caruana, fil-11 ta' Frar 2002, permezz ta' liema jitolbu li din il-Qorti tordna lil Catherine Bugeja sabiex fi zmien qasir u perentorju lilha prefiss tizgombra mill-ghalqa "Bur it-Tork" St. Thomas Bay, minnha okkupata u detenuta bla ebda titolu fil-Ligi, bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittri legali ta' l-10 ta' April 2001, tat-30 ta' April 2001, ta' l-4 ta' Gunju 2001 u tas-26 ta' Settembru 2001, kontra Catherine Bugeja;

Rat li ghall-finijiet ta' kompetenza gie dikjarat li l-valur lokatizju ta' l-ghalqa *de quo* ma jeccedix il-hamsin Lira Maltija (Lm50) fis-sena;

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet ta' Catherine Bugeja permezz ta' liema teccepixxi li t-talba attrici hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt u ghaldaqstant ghandha tigi michuda, bl-ispejjez kontra l-atturi, stante li trattandosi ta' lokazzjoni kummercjali hija qed tokkupa u tippossjedi l-proprjetà meritu tal-kontestazzjoni b'titolu validu fil-Ligi;

Rat illi b'Rikors ipprezentat fl-14 ta' Marzu 2003 Mario Duca, Mario Cassar, Jane Caruana, Gejtu Calleja, Karmenu Caruana, Alfred Cassar, Francis Farrugia, Twanny Farrugia, George Ebejer, Michael Bedingfield, Carmel Grech, Raymond Buhagiar, Georgina Zammit, Emanuel Buhagiar, Doris Carabott, Giovanna Vella, Rita Shepard, Richard Azzopardi, Teresa Pace, Joseph Seychell, Joseph Zammit, Nazzareno Zammit, Mario Valletta, Lorenza Camenzuli, Carmelo Bonnici, Joseph Saliba, Francis Spiteri, Carmelo Bondin, Joe Cassar, Anthony Barbara, Zaren Farrugia, Albert Purkiss, David Grech, Carmel Cini, Tony Zammit, John Farrugia, Noel Camilleri, Gregory Agius, Conrad Agius, Doris Degabriele,

Paul Mercieca, Andrew Abela u Antoinette Camenzuli bhala sidien ta’ kmamar li huma mibnija fuq l-art meritu tal-kontestazzjoni, li dejjem hallsu b’mod regolari dak li kien dovut lil sid l-art ghall-area minnhom okkupata minn zmien ghall-iehor, talbu li jigu awtorizzati jintervjenu *in statu et terminis* f’dawn il-proceduri ai termini ta’ l-Artikolu 960 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta’ Malta. Rat li t-talba taghhom giet milqugha b’Digriet datat 22 ta’ April 2003;

Rat l-affidavit tal-konvenuta esebit bhala Dok. “CB” permezz ta’ Nota pprezentata fis-7 ta’ Ottubru 2002 a fol. 13 sa’ 15 tal-process u rat id-dokumenti annessi ma’ l-imsemmi affidavit markati Dok. “CB1” u Dok. “CB2” a fol. 16 sa’ 18 tal-process; semghet ix-xhieda ta’ Mario Cassar moghtija waqt is-seduta tas-7 ta’ Ottubru 2002[1], ix-xhieda ta’ Alfred Farrugia, rapprezentant tad-Dipartiment ta’ l-Agrikoltura, Ghammieri, moghtija waqt is-seduta tat-22 ta’ Jannar 2003[2] u rat id-dokument minnu esebit a fol. 21 tal-process; semghet ix-xhieda tal-Perit Claude Mallia moghtija waqt is-seduta tat-22 ta’ Jannar 2003[3], ix-xhieda tal-konvenuta moghtija waqt is-seduti tat-13 ta’ Mejju 2003[4] u tat-30 ta’ Jannar 2008[5] u rat id-dokumenti minnha esebiti u markati Dok. “CBA” sa’ Dok. “CBD” a fol. 45 sa’ 88 tal-process; semghet ix-xhieda ta’ Michael Caruana moghtija waqt is-seduta tat-18 ta’ Frar 2004[6] u rat id-dokumenti minnu esebiti a fol. 95 u 96 tal-process; semghet ix-xhieda ta’ Frances Caruana moghtija waqt is-seduta ta’ l-14 ta’ Gunju 2004[7], ix-xhieda ta’ John Vassallo moghtija waqt is-seduti tas-7 ta’ Frar 2005[8], tal-11 ta’ April 2005[9] u tal-11 ta’ Jannar 2006[10] u rat id-dokumenti minnu esebiti a fol. 113 tal-process u a fol. 118 sa’ 127 tal-process; semghet ix-xhieda ta’ Ray Borg in rapprezentanza tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni moghtija waqt is-seduta tat-30 ta’ Ottubru 2006[11], ix-xhieda ta’

---

[1] Fol. 19 sa’ 21 tal-process.
[2] Fol. 29 u 30 tal-process.
[3] Fol. 32 u 33 tal-process.
[4] Fol. 42 u 43 tal-process.
[5] Fol. 175 u 176 tal-process.
[6] Fol. 91 sa’ 94 tal-process.
[7] Fol. 98 sa’ 103 tal-process.
[8] Fol. 106 sa’ 108 tal-process.
[9] Fol. 110 sa’ 112 tal-process.
[10] Fol. 116 u 117 tal-process.
[11] Fol. 134 u 135 tal-process.

Josephine Caruana moghtija waqt is-seduta ta’ l-24 ta’ Ottubru 2007[12] u x-xhieda ta’ Eric Montfort in rapprezentanza tal-Korporazzjoni Enemalta moghtija waqt is-seduti ta’ l-24 ta’ Ottubru 2007[13], tat-30 ta’ Jannar 2008[14], tat-23 ta’ April 2008[15], tal-25 ta’ Gunju 2008[16], tas-27 ta’ Ottubru 2008[17] u tas-26 ta’ Jannar 2009[18] u rat id-dokumenti minnu esebiti a fol. 166 u 167 tal-process, a fol. 181 u 182 tal-process u a fol. 199 sa’ 202 tal-process; semghet ix-xhieda ta’ Pasquale Bugeja moghtija waqt is-seduta tat-30 ta’ Jannar 2008[19]; rat id-dokumenti esebiti mill-interventi fil-kawza permezz ta’ Nota ipprezentata fit-22 ta’ Ottubru 2008 u markati Dok. “RB1” sa’ Dok. “RB3” a fol. 203 sa’ 209 tal-process u d-dokumenti markati Dok. “AP1” sa’ Dok. “AP8” esebiti permezz ta’ Nota pprezentata fit-18 ta’ Frar 2010 a fol. 240 sa’ 248 tal-process; rat l-affidavits ta’ Antonia Barbara, Carmel Bonnici, Joan Caruana, Mario Cassar, Mario Duca, John Farrugia, Georgina Zammit u Joseph Zammit a fol. 250 sa’ 258 tal-process; semghet ix-xhieda ta’ Mario Duca[20] u ta’ Mario Cassar[21] moghtija waqt is-seduta tat-28 ta’ Gunju 2010 u semghet ix-xhieda moghtija minn Carmelo Bonnici waqt is-seduta ta’ l-4 ta’ Novembru 2010[22];

Semghet it-trattazzjoni orali da parte tad-difensuri tal-partijiet kontendenti u ta’ l-interventi fil-kawza *in statu et terminis*;

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

Ikkunsidrat:

Bil-proceduri odjerni l-atturi jitolbu li l-Qorti tordna lill-konvenuta Catherine Bugeja sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss tizgombra mill-ghalqa “Bur it-

[12] Fol. 155 u 156 tal-process.
[13] Fol. 157 u 158 tal-process.
[14] Fol. 179 u 180 tal-process.
[15] Fol. 187 u 188 tal-process.
[16] Fol. 193 u 194 tal-process.
[17] Fol. 196 sa’ 198 tal-process.
[18] Fol. 219 u 220 tal-process.
[19] Fol. 177 u 178 tal-process.
[20] Fol. 260 sa’ 262 tal-process.
[21] Fol. 263 u 264 tal-process.
[22] Fol. 266 u 267 tal-process.

Tork", St. Thomas Bay, minnha okkupata u mizmuma minghajr titolu validu fil-Ligi. Il-konvenuta tilqa' ghat-talba ta' l-atturi bl-eccezzjoni li trattandosi ta' lokazzjoni kummercjali hija qed tokkupa u tiddetjeni l-imsemmija proprjetà b'titolu validu fil-Ligi, liema titolu ippervjena lilha minn zijuha Joseph Mifsud, li tieghu hija eredi universali.

Mill-provi prodotti mill-partijiet kontendenti jirrizulta li l-ghalqa maghrufa bhala "Bur it-Tork" St. Thomas Bay, kienet mikrija mill-familja Caruana lil certu Joseph Mifsud versu l-qbiela ta' Lm40 fis-sena, in segwitu mizjuda ghal Lm80 fis-sena[23]. Dana Joseph Mifsud jigi z-ziju tal-konvenuta Catherine Bugeja. Huwa miet f'Jannar ta' l-2001 u halla bhala eredi universali tieghu lill-imsemmija konvenuta[24]. Matul is-snin fuq il-parti l-kbira ta' l-art in kwistjoni Joseph Mifsud tella' numru ta' *boat houses* li gew minnu mikrija lil terzi, liema *boat houses* jintuzaw minn uhud bhala *boat houses* u minn ohrajn bhala villeggjatura[25]. Fuq ir-rimanenti parti ta' din l-art Joseph Mifsud, fi kliem il-konvenuta stess, *bena terran li ghandu terrazzin imdaqqas mhux hazin. … huwa kien zera' bosta sigar, ghamel benefikati fosthom zewg gwiebi, dawwar l-ghalqa b'hajt tas-sejjieh u kien jizra' xi haxix bhala delizzju izda qatt ghas-suq*[26]*.* Meta Joseph Mifsud miet f'Jannar 2001 l-atturi ma irrikonoxxew ebda titolu fil-konvenuta, ma accettawx il-kera minghandha u ipprocedew bil-proceduri ghall-izgumbrament taghha mill-ghalqa in kwistjoni[27].

Il-konvenuta tikkontesta l-posizzjoni adottata mill-atturi in bazi ghall-pretensjoni li *l-art in kwistjoni, jekk qatt kienet, zgur li ma baqatx qbiela in vista ta' l-izviluppi kollha li kien*

---

[23] Affidavit tal-konvenuta a fol. 14 u 15 tal-process, ricevuti relattivi ghall-hlas tal-qbiela a fol. 47 sa' 54 tal-process.
[24] Affidavit tal-konvenuta a fol. 14 u 15 tal-process u testament ta' Joseph Mifsud fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Debono datat 6 ta' Dicembru 1999, fol. 45 u 46 tal-process.
[25] Affidavit tal-konvenuta a fol. 14 u 15 tal-process u Dok. "CB1" anness ma' l-affidavit a fol. 16 u 17 tal-process, xhieda tal-Perit Claude Mallia moghtija waqt is-seduta tat-22 ta' Jannar 2003, fol. 32 u 33 tal-process, xhieda ta' Mario Cassar moghtija waqt is-seduti tas-7 ta' Ottubru 2002 a fol. 19 sa' 21 tal-process u tat-28 ta' Gunju 2010 a fol. 263 u 264 tal-process, Dok. "CBC" esebit mill-konvenuta a fol. 56 sa' 88 tal-process, affidavits esebiti mill-intervenuti fil-kawza a fol. 250 sa' 258 tal-process u xhieda ta' Mario Duca moghtija waqt is-seduta tat-28 ta' Gunju 2010 a fol. 260 sa' 262 tal-process.
[26] Affidavit tal-konvenuta a fol. 14 u 15 tal-process.
[27] Affidavit tal-konvenuta a fol. 14 u 15 tal-process.

ghamel iz-ziju sa' mill-bidu nett kif spjegajt f'dan l-affidavit, jiena eppretendejt illi d-drittijiet taz-ziju gew effettivament trasmessi lili bis-sahha tal-wirt u skond il-ligi[28]*.* Huwa evidenti li l-kontestazzjoni tal-konvenuta hija bbazata fuq dak dispost fl-Artikolu 1572 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta li llum jipprovdi *l-kuntratt ta' kiri ma jinhallx bil-mewt ta' sid il-kera jew tal-kerrej, bla hsara ghad-disposizzjonijiet ta' l-artikoli 1531A sa' 1531M*. Fil-fehma tal-Qorti però il-principju rilevanti w applikabbli ghal kaz in ezami huwa dak enuncjat fl-Artikolu 1572 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta qabel ma gie emendat bis-sahha ta' l-Att X ta' l-2009, u cioè li *l-kuntratt ta' kiri ma jinhallx bil-mewt ta' sid il-kera jew tal-kerrej*[29].

Dan il-principju minn dejjem gie interpretat fis-sens illi *huwa car illi din id-disposizzjoni tghodd ghall-kiri li fiz-zmien tal-mewt ikun ghadu miexi, fis-sens, illi nonostante l-mewt, il-kiri jibqa' sejjer ghall-bqija taz-zmien tieghu. Zmien li jista' jkun konvenzjonali, prezunt jew ta' rikolazzjoni. Ghalhekk mal-mewt tas-sid jew tal-kerrej, il-jeddijiet u l-obbligazzjonijiet tal-wiehed jew ta' l-iehor, imwieldin mill-kuntratt tal-kiri jghaddu fl-eredi li huma intitolati jgawduhom u obbligati li josservawhom sakemm iz-zmien li jkun baqa' jaghlaq*[30].

Applikat dan il-principju ghall-kaz in ezami ghandu jirrizulta li mal-mewt ta' Joseph Mifsud f'Jannar 2001, il-konvenuta, bis-sahha tat-testment ta' l-istess Joseph Mifsud fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Debono datat 6 ta' Dicembru 1999[31], issubentrat fl-inkwilinat ta' l-ghalqa meritu tal-kontestazzjoni minflok zijuha ghaz-zmien li kien fadal ghall-gheluq tal-koncessjoni. Mir-ricevuti esebiti mill-istess konvenuta bhala Dok. "CBB" a fol. 47 sa' 54 tal-process jirrizulta li l-kera jew qbiela skond kif deskritta fl-istess ricevuti, kienet tithallas kull sena b'lura u l-perijodu lokatizju kien jaghlaq fil-15 ta' Awwissu ta' kull sena. **Ghalhekk mal-mewt ta' Joseph Mifsud il-konvenuta**

[28] *Ibid.*
[29] Sottolinear tal-Qorti.
[30] Sottolinear tal-Qorti.
[31] Dok. "CBA" a fol. 45 u 46 tal-process.

kellha dritt tkompli tgawdi l-kirja ta' l-art in kwistjoni zgur sal-15 ta' Awwissu 2001.

Dana l-fatt però ma jwassalx ghall-konkluzzjoni awtomatika li wara tali data l-konvenuta kellha dritt tibqa' tokkupa u tiddtjeni l-art meritu tal-kontestazzjoni in bazi ghal titolu ta' lokazzjoni u dana billi *tkun petizzjoni ta' principju li jinghad illi, ghaliex skond l-Art. 1661 (illum 1572) tal-Kodici Civili l-kiri ma jinhallx bil-mewt tal-kerrej, "ergo" l-eredi ghandhom il-beneficcju koncess mil-ligi specjali. Iz-zewg ligijiet qeghdin jikkontemplaw sitwazzjonijiet diversi bi skopijiet ghal kollox diversi, u ma jistghux jigu konfuzi flimkien semplicement ghaliex l-eredi, jew l-eredità gjacenti tal-kerrej, mal-mewt tieghu jidhol f'loku ghaz-zmien li jkun baqa', u ghal dawk il-finijiet tal-ligi komuni jitqiesu l-kerrejja ghal dak iz-zmien. Dan ma jfisserx illi kwindi huma ghandhom ukoll jitqiesu kerrejja ghall-finijiet tar-rikolazzjoni taht il-ligi specjali. Jekk dan jigrix jew le jiddependi esklusivament minn xi tghid u x'riedet tghid l-istess ligi specjali*[32] **u** billi ai termini ta' l-Artikolu 1568 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta, fil-kaz ta' kiri ta' bini fi kwalunkwe kaz il-lokatur jista' jaghzel li ma jgeddidtx il-kirja favur l-eredi ta' l-inkwilin billi jaghti l-avviz opportun ai termini tal-Ligi, liema avviz mhux rikjest fil-kaz ta' kiri ta' raba'.

Ghal kull buon fini l-Qorti tosserva li l-fatt li l-konvenuta zgur kellha dritt tibqa' tokkupa u tiddetjeni l-art meritu tal-kontestazzjoni sal-15 ta' Awwissu 2001, ma jwassalx ghall-konkluzjoni li din il-Qorti ma hijiex kompetenti biex tisma' u tiddeciedi t-talba avvazata mill-atturi ghall-izgumbrament tal-konvenuta mill-art meritu tal-kontestazzjoni ghaliex skonthom qed tokkupaha u tiddetjeniha bla titolu fil-Ligi. F'tali rigward u kif osservat mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Peter Sammut Briffa et v. Maria Dolores Zammit et, Appell Civili Nru. 231/99** deciza fis-17 ta' Ottubru 2002, *din il-qorti ma taqbilx illi l-qrati ta' gurisdizzjoni ordinarja*

[32] Nazzareno Cutajar v. Carmela Quirolo noe et, Appell Civili deciz fl-1 ta' Dicembru 1961 u Joseph Gauci v. Catherine Kerkoub, Appell Civili Nru. 29/02 deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-20 ta' Ottubru 2003. Sottolinear tal-Qorti.

ma ghandhomx il-kompetenza biex jaqtghu din il-kwistjoni ghax hija mhollija fil-kompetenza tat-tribunal specjali. It-tribunal specjali ghandu kompetenza limitata: ghandu biss is-setgha li jara ghandux jaghti permess lil sid il-kera ta' raba' li jrid jibdel il-kondizzjonijiet tal-kiri jew irid illi ma jgeddidx il-kiri favur kerrej meta jintemm. Dan ma jfissirx illi kull meta tissemma l-kelma "kera" l-qrati ta' gurisdizzjoni ordinarja jitilfu l-kompetenza. Jekk ghad-determinazzjoni ta' kwistjoni quddiem qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja jkun mehtieg illi qabel xejn tinghata twegiba ghall-kwistjoni incidentali jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le, il-qorti ghandha wkoll is-setgha li taqta' dik il-kwistjoni incidentali. Din il-qorti ma taqbilx illi interpretazzjoni tal-ligi specjali tal-kera jista' jaghtiha biss it-tribunal specjali imwaqqaf taht dik il-ligi; is-setgha tal-qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja tieqaf biss meta il-kwistjoni tkun dwar jekk sid il-kera jistax jibdel il-kondizzjonijiet tal-kiri jew jistax ma jgeddidx il-kiri favur 'kerrej' meta jintemm.

Kif iktar 'l fuq osservat *tkun petizzjoni ta' principju li jinghad illi, ghaliex skond l-Art. 1661 (illum 1572) tal-Kodici Civili l-kiri ma jinhallx bil-mewt tal-kerrej, "ergo" l-eredi ghandhom il-beneficcju koncess mil-ligi specjali. Iz-zewg ligijiet qeghdin jikkontemplaw sitwazzjonijiet diversi bi skopijiet ghal kollox diversi, u ma jistghux jigu konfuzi flimkien semplicement ghaliex l-eredi, jew l-eredità gjacenti tal-kerrej, mal-mewt tieghu jidhol f'loku ghaz-zmien li jkun baqa', u ghal dawk il-finijiet tal-ligi komuni jitqiesu l-kerrejja ghal dak iz-zmien. Dan ma jfisserx illi kwindi huma ghandhom ukoll jitqiesu kerrejja ghall-finijiet tar-rikolazzjoni taht il-ligi specjali. Jekk dan jigrix jew le jiddependi esklusivament minn xi tghid u x'riedet tghid l-istess ligi specjali.* Fid-dawl ta' dawn ghalhekk il-Qorti ghandha tezamina jekk il-konvenuta tistax titqies bhala 'kerrej' ghall-finijiet tal-ligijiet specjali tal-kera.

Il-ligijiet specjali li fil-fehma tal-Qorti ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni fil-kaz in ezami huma l-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba', Kap.199 tal-Ligijiet ta' Malta, peress illi l-atturi jinsistu li l-kirja favur Joseph Mifsud kienet u baqghet kirja ta' raba', u l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid

tal-Kiri ta' Bini, Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta, peress illi l-konvenuta tikkontendi li l-art giet koncessa lil Joseph Mifsud ghall-finijiet ta' zvilupp u fuqha huwa bena *inter alia* terran ghalih innifsu bhala residenza.

Ai termini ta' l-Artikolu 2 ta' l-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba', Kap.199 tal-Ligijiet ta' Malta, *'kerrej' tinkludi kull membru tal-familja li jkun cessjonarju tal-kirja u, wara l-mewt tal-kerrej, meta ma jkunx 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 qed jahdem ir-raba' mieghu jew ghalih jew ikun il-werriet tal-kerrej; tinkludi wkoll, relattivament ghal sullokatur, sub-konduttur, liema kelma ghandha titqies f'dik ir-relazzjoni bhala li jkollha fl-istess tifsir bhal kerrej fl-estensjoni shiha tieghu*. Ai termini ta' l-istess imsemmi artikolu tal-Ligi *'membru tal-familja" tfisser axxendent lineari, dixxendet lineari, armla jew armel, ragel tat-tifla, u l-armla tat-tifel sakemm ma tergax tizzewweg, tal-kerrej*.

Meta l-fatti ta' dan il-kaz jigu kkunsidrati fid-dawl ta' dawn il-provvedimenti tal-Ligi jirrizulta immedjatament evidenti li l-konvenuta ma tistax titqies bhala 'kerrej' ta' raba' ai termini tal-Kap.199 tal-Ligijiet ta' Malta ghaliex ghalkemm hija eredi ta' Joseph Mifsud, hija n-neputija tieghu[33] u b'hekk mhux 'membru tal-familja' f'min ai termini tal-Ligi jghaddi t-titolu ta' inkwilinat mal-mewt tal-kerrej. Din l-osservazzjoni ssib konferma f'diversi sentenzi pronuncjati mill-Qrati nostrali bhal ad ezempju fis-sentenza fl-ismijiet **Elsa armla ta' Victor Camilleri et pro et noe v. Joseph Briffa, Appell Civili Nru. 7/98** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-24 ta' Novembru 2003, fejn dwar it-tifsira ta' 'kerrej' ai termini tal-Kap.199 tal-Ligijiet ta' Malta gie osservat illi *minn ezami tat-tifsiriet provduti mill-Ligi il-kwalifiki necessarji biex xi hadd jitqies 'kerrej' wara l-mewt ta' l-inkwilin originali huma (a) li jkun cessjonarju tal-kirja jew (b) li jkun legatarju tal-kirja jew (c) li matul l-ahhar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej, kien jghix mal-kerrej jew (d) kien jahdem ir-raba' mieghu jew ghalih jew*

---

[33] Affidavit tal-konvenuta a fol. 14 u 15 tal-process.

(e) ikun il-werriet tal-kerrej. Il-ligi però zzid taghmel abbinament importanti hafna ghas-success ta' xi wahda minn dawn ir-rekwiziti. Dik cjoè li l-persuna hekk intitolata tkun 'membru tal-familja' tal-kerrej. Fid-definizzjoni moghtija mill-istess Kap.199 din il-frazi 'tfisser axxendent lineari, dixxendent lineari, armla jew armel, ragel tat-tifla, u l-armla tat-tifel sakemm ma tergax tizzewweg, tal-kerrej'. L-appellant odjern hu n-neputi tal-kerrejja originarja Rita Vella. Hu wkoll wiehed mill-eredi taghha 'ope testamentatis' u kien ukoll jahdem l-ghalqa ghal madwar ghaxar (10) snin qabel il-mewt ta' zitu. Ciononostante, skond id-definizzjoni appena riportata huwa ma jistax jitqies bhala 'membru tal-familja' ta' l-inkwilina zitu. Huwa ma setax jikkwalifika bhala successur fit-titolu u lanqas bhala cessjonarju tal-kirja ai termini tal-precitata definizzjoni tal-kelma 'kerrej' fl-Art. 2 tal-Kap. imsemmi. Kif akkolt mid-decizjoni fl-ismijiet "Pietru u Pawlu ahwa Magro v. Abram u Alfred ahwa Mifsud" Appell, Sede Inferjuri, 29 ta' Jannar 1999, 'il-ligi specjali li tirregola t-tigdid ta' kiri tar-raba' tipprovdi regoli definiti li jirrestringu r-rilokazzjoni ghal dawk il-membri tal-familja li hi tispecifika fid-definizzjoni fl-artikolu 2. Kien biss f'dawn ic-cirkostanzi li l-legislatur ried li l-qbiela tghaddi u tkompli 'ex lege' fil-persuna ta' 'membri tal-familja' ta' l-inkwilin.

Ai termini ta' l-Artikolu 2 tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta *'kerrej' tfisser ukoll – (a) l-armla jew l-armel ta' kerrej basta li r-ragel u l-mara, fiz-zmien tal-mewt tal-kerrej, ma jkunux, legalment jew fil-fatt, mifrudin minn xulxin; (b) fil-kaz ta' dar ta' abitazzjoni, meta l-kerrej ma jhallix warajh armla jew armel, dawk il-membri tal-familja tal-kerrej li jkunu joqghodu mieghu fiz-zmien tal-mewt tieghu; (c) fil-kaz ta' hanut, meta l-kerrej ma jhallix warajh armla jew armel dawk il-persuni li jkunu jigu minnu mid-demm jew bi zwieg sal-grad ta' kugin inkluzivament, basta li f'dan l-ahhar kaz dawn il-persuni jkunu l-werrieta tal-kerrej; (d) fil-kaz ta' kazin, il-persuna jew persuni li minn zmien ghal zmien jiehdu f'idejhom it-tmexxija jew id-direzzjoni tieghu; tfisser ukoll sub-konduttur fir-rapporti mal-kerrej.*

Meta dawn it-tifsirijiet jigu applikati ghall-fatti ta' dan il-kaz jirrizulta immedjatament evidenti li l-konvenuta ma tistax

titqies bhala 'kerrej' ai termini tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta stante li ghalkemm membru tal-familja ta' Joseph Mifsud ma jirrizultax li kienet toqghod mieghu fit-terran li huwa bena ghalih fiz-zmien meta miet.

Ikkunsidrati l-Kap.69 u l-Kap.199 tal-Ligijiet ta' Malta u raggunta l-konkluzzjoni li il-konvenuta ma tistax titqies bhala 'kerrej' ghall-finijiet tal-ligijiet specjali tal-kera, jehtieg issa jigu kkunsidrati il-principji generali tal-Ligi dwar il-lokazzjoni ghall-fini li jigi stabbilit jekk il-konvenuta ghandhiex dritt tibqa' tokkupa u tiddetjeni l-art meritu tal-kontestazzjoni bis-sahha tal-ligi generali, ossia tal-Kodici Civili, Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Kif già iktar 'l fuq osservat ghalkemm ai termini ta' l-Artikolu 1572 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta l-kuntratt ta' kiri ma jinhalx bil-mewt ta' sid il-kera jew tal-kerrej, fil-kaz ta' kiri ta' raba' l-lokazzjoni fi kwalunkwe kaz tigi fi tmiemha *ipso jure* bl-eghluq taz-zmien, anke jekk dan ikun prezunt, ai termini ta' l-Artikolu 1567 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta, u fil-kaz ta' kiri ta' bini l-lokatur jista', minghajr ma jirrikorri quddiem it-tribunali specjali, jaghzel li ma jgeddidx dik il-lokazzjoni kemm-il darba jaghti avviz ai termini tal-Ligi, senjatament ai termini ta' l-Artikolu 1568 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta. Minn dawn id-disposizzjonijiet tal-Ligi jirrizulta li l-kongedo huwa mehtieg biss fil-kaz ta' kiri ta' bini u mhux ukoll fil-kaz ta' kiri ta' raba'. Peress illi l-konvenuta tikkontendi li l-kirja lil Joseph Mifsud qatt ma kienet ta' raba' u fi kwalunkwe kaz maz-zmien, jekk qatt kienet, zgur ma baqghetx kirja ta' raba', il-Qorti jehtieg tiddetermina jekk l-atturi tawx lill-konvenuta il-kongedo prefiss fil-Ligi jew inkella le.

Ghal tali skop issir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Salvatore d'Amato v. Giuseppe Ciantar et**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-14 ta' Awwissu 1958[34], fejn inghad li *fil-kaz prezenti Assunta Cutajar, inkwilina precedenti, mietet f'Dicembru 1956. Bis-sahha ta' l-art. 1661* [Artikolu 1572] *tal-Kodici Civili l-lokazzjoni ma spiccatx bil-mewt taghha, u isskutat ghaz-zmien li kien*

[34] Kollezzjoni ta' Decizjonijiet tal-Qrati Superjuri ta' Malta, Vol. XXXXII – I – 798.

baqa' fil-konvenuti bhala unici eredi testamentarji taghha. Billi dawn però, kif gie ritenut aktar 'l fuq, ma kienux jidhlu fid-definizzjoni moghtija fl-Ordinanza, u din l-Ordinanza ma kienetx kwindi 'pro tanto' tapplika ghalihom, il-pozizzjoni taghhom, ghar-rigward tal-rilokazzjoni tal-fond meta gie biex jaghlaq iz-zmien li kien korrenti meta mietet l-awtrici taghhom, kienet regolata biss bil-ligi komuni, cjoè bil-Kodici Civili. L-attur, ghalhekk, seta' dak iz-zmien, minghajr bzonn tal-permess tal-Board jimpedixxi r-rilokazzjoni, billi jaghti avviz kif dispost f'dak il-Kodici. Dan ma sarx. Veru li l-attur fin-nota ta' osservazzjonijiet tieghu jsemmi generikament l-ghoti ta' kongedo. Izda dik in-nota evidentement ma tikkostitwix prova. Provi ohra ma sarux, u lanqas jidher mill-process li gew offerti. Veru huwa li ghall-kongedo mhix preskritta ebda formalità specjali; b'dan kollu, però, il-prova tieghu l-istess hi mehtiega. Intant il-konvenuti baqghu fil-godiment tal-fond, u ghalhekk saret favur taghhom rilokazzjoni, li holqot bejnhom u l-attur 'rapport dirett ta' inkwilinat'. Bis-sahha ta' dan huma inkwilini 'jure proprio' u dahlu bhala tali taht il-protezzjoni kollha ta' l-Ordinanza. L-attur innifsu rrikonoxxa dan meta hu stess agixxa kontra taghhom biex jirriprendi pussess tal-fond (ghad illi fuq kawzali diversa) quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u dan fi zmien li ga kienet operat ruhha favur il-konvenuti l-ewwel rilokazzjoni tacita. Kieku anki kien hemm prova li l-attur kien ta kongedo lill-konvenuti qabel saret din l-ewwel rilokazzjoni favur taghhom, l-att tieghu stess, li agixxa kontra taghhom quddiem il-Bord, kien ikun bizzejjed biex jiddistruggi l-effett tieghu, ga ladarba l-konvenuti kienu baqghu fil-godiment tal-fond. Minn dak iz-zmien il-konvenuti baqghu u ghadhom jokkupaw il-fond bis-sahha ta' dak ir-rapport gdid li hekk inholoq, u l-kiri qed jigi perijodikament imgedded favur taghhom. Appena hemm bzonn jinghad illi kwalunkwe kongedo wara l-ewwel rilokazzjoni li, kif intqal, ghamlet il-konvenuti 'inkwilini', u kwindi protetti mill-Ordinanzna.

Dawn il-principji gew ikkonfermati f'diversi sentenzi pronuncjati mill-Qrati nostrali fosthom is-sentenza fl-ismijiet **Joseph Philip Testaferrata Bonici et v. Perit Carmelo Bonanno A&CE et, Appell Civili Nru. 58/00**

deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fis-7 ta' Lulju 2003, fejn inghad illi *gjaladarba l-artikolu 1661 (illum, Art 1572) tal-Kodici Civili jiddisponi li 'l-kuntratt ta' kiri ma jinhallx bil-mewt ta' sid il-kera jew tal-kerrej …" allura l-kiri jibqa' miexi ghaz-zmien li jkun baqa' (espress jew prezunt) sa' l-gheluq tieghu u d-drittijiet u obbligazzjonijiet relattivi jigu trasmessi fl-eredi tal-kerrej decess. Biex jigi impedut l-issuktar tal-lokazzjoni wara l-gheluq taz-zmien li kien miexi kien mehtieg li s-sid jaghti d-debitu avviz kif manifest fl-artikolu 1657 (illum Art.1568 tal-Kodici Civili). Jekk dan l-avviz jew kongedo ma jinghatax tipproroga ruhha l-kirja originali f'isem l-eredi (Kollezz Vol. XVI pII p288; Vol XXVI pI p199)… Il-kongedo li ried jinghata seta' jsir b'kull mod, basta però li s-sid jimmanifesta kjarament ir-rieda kuntrarja tieghu ghall-isskutar tal-lokazzjoni (Kollezz Vol XXVI pI p199). Ghalkemm ma jissemmewx, fuq dan il-punt dina l-Qorti tista' issemmi wkoll is-sentenzi fl-ismijiet "Sac. Andrea Gauci v. Giacomo Brandemburg" Vol. VI pag 126) u "N.Decelis v. V. Vella" (Vol XIX pI p151) fejn a propositu tal-kongedo jinghad illi 'la legge non richiede alcuna forma, e non è necessaria la prova scritta' u 'a tal scopo basta una communicazione verbale'*. Fis-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Abela v. Paul Abela et, Appell Civili Nru. 2262/97** deciza fil-5 ta' Marzu 2003 il-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) osservat ukoll illi *relattivament ghall-fatt tal-kongedo jinsab enuncjat illi 'la legge non richiede alcuna forma, e non è necessario la prova scritta' (Vol. VI pag 126). 'A tal uopo basta anche una comunicazione verbale' (Vol. XIX pI p151). Jinsab ritenut ukoll illi fejn is-sid ma jaccettax il-kera dan 'ir-rifjut tieghu kien kongedo sufficjenti, jigifieri manifestazzjoni cara tal-volontà u intenzjoni ta' l-attur li ma jkomplix jikri l-fond lill-konvenut". (Vol XXVI pI p199; Joseph Camilleri v. Emmanuele Dimech, Appell, Sede Inferjuri, 25 ta' Ottubru 1978; Carmelo Cioffi v. Sammy Darmanin, Appell, Sede Inferjuri, 6 ta' Mejju 1986).*

Fil-kaz in ezami jirrizulta mix-xhieda tal-konvenuta stess illi mal-mewt ta' zijuha Joseph Mifsud l-atturi mill-ewwel qalulha li ma kienux qed jirrikonoxxu t-titolu minnha vantat fuq l-art meritu tal-kontestazzjoni u ma bdewx jaccettaw il-

kera minghandha. In effetti fl-affidavit[35] taghha l-konvenuta tiddikjara li *mal-mewt taz-ziju r-rikorrenti eppretendew illi jiena ma kelli l-ebda dritt biex inkompli fl-inkwilinat taz-ziju ghalkemm jiena l-werrieta universali tieghu u ma accettawx il-kera minghandi u fethu l-proceduri presenti kontra tieghi*. Mill-istess affidavit tal-konvenuta jirrizulta li Joseph Mifsud miet f'Jannar ta' l-2001 u mir-ricevuti minnha esebiti bhala Dok. "CBB" a fol. 47 sa' 54 tal-process, jirriuzlta li l-kera kienet tithallas kull sena b'lura u l-kera kienet taghlaq fil-15 ta' Awwissu ta' kull sena. Minn dan isegwi ghalhekk illi waqt il-kors tal-kirja u qabel il-perijodu ta' rilokazzjoni taghha l-atturi taw id-debitu avviz lill-konvenuta li ma kellhom l-ebda intenzjoni li jgeddu l-kirja fil-konfront taghha. Ghalhekk kemm-il darba kien mehtieg li jinghata kongedo f'dan il-kaz, dana l-avviz effettivament inghata mill-atturi lill-konvenut bil-konsegwenza li hekk kif ghalqet il-kirja fil-15 ta' Awwissu 2001 il-konvenuta baqghet in okkupazzjoni ta' u tiddetjeni l-art meritu tal-kontestazzjoni minghajr titolu validu fil-Ligi.

Ghalhekk thares minn fejn thares lejn il-kaz in ezami, u cioè sia jekk il-kirja titqies bhala kirja ta' raba' kif pretiz mill-atturi jew inkella bhala kiri ta' art ghal finijiet kummercjali kif pretiz mill-konvenuta, jirrizulta li l-konvenuta ma ghandhiex titolu validu fil-Ligi biex tibqa' tokkupa u tiddtjeni l-ghalqa mgharufa bhala "Bur it-Tork" f' St. Thomas Bay.

Fil-proceduri in ezami intervjenew *in statu et terminis* a tenur ta' l-Artikolu 960 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta diversi persuni li jiddetjenu l-*boat houses* eretti fuq l-art meritu tal-kontestazzjoni minn Joseph Mifsud. Ghalkemm fir-Rikors li bih talbu li jigu awtorizzati jintervjenu f'dawn il-proceduri[36] huma argumentaw li *l-esponenti huma kollha sidien ta' kmamar li huma mibnija fuq l-art meritu ta' din il-kawza u huma dejjem hallsu b'mod regolari dak li kien dovut lil sid l-art, ghall-area li kienu jokkupaw minn zmien ghall-iehor. Illi il-hlas kien isir lil persuna li s-sid kien qabbad biex tigbor dak li kull wiehed mill-esponenti kien fl-*

[35] Fol. 14 u 15 tal-process.
[36] Fol. 34 u 35 tal-process.

obbligu li jhallas lis-sid, ghall-art li kien qed jokkupa. Din il-persuna mbaghad kienet thallas hi lis-sid, a nom ta' kulhadd, mill-provi prodotti[37] jirrizulta li in verità huma jew l-awturi taghhom kienu dahlu fi ftehim ghall-kiri ta' dawn il-*boat houses* ma' Joseph Mifsud u mhux mal-familja Caruana jew xi membru taghha. Il-hlas tal-kera dovuta kien isir direttament lil Joseph Mifsud u mhux lill-familja Caruana jew lil xi membru taghha. B'hekk isegwi li huma kienu jikru l-*boat houses* minghand Joseph Mifsud u allura ladarba dan Joseph Mifsud kien l-inkwilin ta' l-art, huma ghandhom titolu ta' sullokazzjoni fuq il-*boat houses* in kwistjoni.

L-intervenuti fil-kawza jargumentaw favur it-titolu tal-konvenuta fuq l-art meritu tal-kontestazzjoni bl-iskop evidenti li jsalvaw it-titoli rispettivi taghhom, izda fid-dawl ta' dak iktar 'l fuq konkluz dwar in-nuqqas ta' titolu tal-konvenuta fuq l-art meritu tal-kontestazzjoni japplika l-principju li *ladarba jispicca t-titolu ta' inkwilin jispicca wkoll it-tiolu derivattiv bhala subinklin mhux rikonoxxut mis-sid. Dan in omagg ghal principju 'cessante jure dantis cessat jus adquirentis' – Cecil Pace v. Nutar Vincent Maria Pellegrini, Appell Civili, 19 ta' Ottubru 1962, Gulab Chatlani v. George Grixti, Appell, Kummerc, 2 ta' Dicembru 1991. … anke kieku stess … is-sid kien ippermetta s-sullokazzjoni … dan xorta wahda ma jbiddel xejn ghaliex anke fejn moghtija espressament il-fakoltà fil-ftehim tal-kirja, is-sullokazzjoni ma tohloq ebda relazzjoni bejn sid il-kera u s-sub-kondottur, u bl-ebda mod ma tbiddel jew taffettwa il-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni bejn is-sid u l-kerrej – Francesco Fenech v. Generoso Ellul, Appell, Sede Inferjuri, 16 ta' Lulju 1980* – **Patri Gulju Bonnici noe et v. Raymond Mifsud et, Appell Civili Nru. 633/92** deciza fl-20 ta' Jannar 2003 mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri).

---

[37] Affidavit tal-konvenuta a fol. 14 u 15 tal-process, xhieda ta' Mario Cassar moghtija waqt is-seduti tas-7 ta' Ottubru 2002 a fol. 19 u 20 tal-process u tat-28 ta' Gunju 2010 a fol. 263 u 264 tal-process, Dok. "CBC" a fol. 56 sa' 88 tal-process, diversi affidavits esebiti mill-intervenuti fil-kawza a fol. 250 sa' 258 tal-process u xhieda ta' Mario Duca moghtija waqt is-seduta tat-28 ta' Gunju 2010 a fol. 260 sa' 262 tal-process.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat ghalhekk jirrizulta li t-talba ta' l-atturi ghall-izgumbrament tal-konvenuta mill-art jew ahjar ghalqa maghrufa bhala "Bur it-Tork" f'St. Thomas Bay, peress illi qed tokkupaha u tiddetjeniha bla titolu validu fil-Ligi, hija gustifikata u tisthoqq li tigi milqugha.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tichad l-eccezzjoni tal-konvenuta u tilqa' t-talba attrici u filwaqt li tiddikjara li l-konvenuta qed tokkupa u tiddetjeni l-ghalqa maghrufa bhala "Bur it-Tork" f'St. Thomas Bay, minghajr titolu validu fil-Ligi, tornda lill-istess konvenuta sabiex fi zmien perentorju ta' xahrejn (2) mid-data ta' din is-sentenza tizgombra mill-imsemmija art u thalliha libera u vojta a favur l-atturi.

L-ispejjez relattivi ghal dawn il-proceduri, hlief ghal dawk pertinenti ghall-intervenuti fil-kawza *in statu et terminis*, ghandhom jigu sopportati mill-konvenuta. L-ispejjez relattivi ghall-intervenuti fil-kawza *in statu et terminis* ghandhom jigu sopportati mill-istess intervenuti fil-kawza *in statu et terminis*.

< Sentenza Finali >

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