MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2014

Appell Civili Numru. 13/2010/1

Frangisk Cassar

v.

Paul Xuereb

Preliminari

1. Dan huwa appell intavolat mill-attur appellant Frangisk Cassar minn sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali, fit-2 ta' Lulju 2010, li permezz taghha dik il-Qorti ddecidiet il-kawza billi cahdet l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet, laqghet it-tielet eccezzjoni u cahdet it-talbiet tal-attur appellant, bl-ispejjez tal-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet a karigu tal-konvenut appellat, filwaqt li l-kumplament tal-ispejjez huma a karigu tal-attur appellant.

Rikors Guramentat tal-Attur Frangisk Cassar

2. Fir-rikors guramentat tieghu tat-18 ta' Frar 2010 l-attur ippremetta:

> "1. Illi huwa gabillott tar-raba' msejjah ta' "Wied Biljun" limiti tal-Qala, Ghawdex, tal-kejl superficjali ta' madwar 638 metri kwadri u konfinanti minn nofsinhar ma beni li jinsabu fil-pussess tal-attur, mill-punent ma beni ta' certu wiehed imlaqqam ta' Jannar, u mill-lvant ma beni ta xi hadd imlaqqam "ta' Gulju", liema raba flimkien mar-raba' tad-dittorni huwa mqabbel ghand l-esponenti u jhallas lill-Joint Office.

> "2. Illi l-konvenut qieghed jokkupa l-istess raba minghajr titolu validu fil-ligi, u ghalkemm interpellat mill-esponenti sabiex jizgombra, baqa' inadempjenti.

“3. Talab li l-Qorti:

“a. Tiddikjara li l-konvenut qieghed jokkupa l-istess raba “Ta’ Wied Biljun” minghajr titolu validu fil-ligi;

“b. Konsegwentement tordna l-izgumbrament tal-konvenut mill-istess raba fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhu prefiss.

“Bl-ispejjes, u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni.”

<u>Risposta Guramentata tal-Konvenut Paul Xuereb</u>

3. Permezz tar-risposta guramentata tieghu tat-8 ta’ Marzu 2010, il-konvenut Paul Xuereb eccepixxa:

“1. Illi preliminarjament dina l-kawza hija irrita u nulla u dana peress li hemm kawza fuq l-istess mertu pendenti quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Inferjuri fl-ismijiet “Cassar Frangisk vs. Xuereb Pawlu” (Avviz Nru: 25/2009).

“2. Illi huwa l-attur li jrid jipprova illi huwa ghandu titolu validu fil-ligi fuq ir-raba’ mertu ta’ dina l-kawza.

“3. Illi bla pregudizzju ghal premess huwa l-konvenut li ghandu titolu validu fil-ligi fuq l-istess raba’ u cioe’ titolu ta’ lokazzjoni u ghalhekk t-talbiet tal-attur ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontrih.

“Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.”

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti fis-Sentenza Appellata

4. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, għas-sentenza tagħha li ngħatat fit-2 ta' Lulju 2010 kienu s-segwenti:

> "Jibda biex jinghad li l-ewwel eccezzjoni m'hijiex flokha in kwantu fit-23 ta' April 2010 l-attur kien irrinunzja ghall-kawza li pprezenta quddiem il-qorti inferjuri. Inoltre, l-fatt li jkun hemm kawza identika pendenti quddiem qorti ohra ma jwassalx ghal nullita' imma semmai ghall-eccezzjoni ta' *lis alibi pendens*.
>
> "Ir-raba' meritu ta' din il-kawza hu l-habel market bl-ittra "A" fil-pjanta VG2 a fol. 25. Id-Direttur tal-Ufficcju Kongunt (Vincent Gilson) xehed fis-seduta tas-16 ta' April 2010 (fol. 21) u pprezenta pjanta li tindika r-raba' kollha maghrufa bhala Wied Biljun, Ghajnsielem. Din il-porzjon raba', li qal li giet registrata mar-Registru tal-Artijiet b'kejl ta' elfejn tmien mija u disghajn metri kwadri (2,890mk), ghaddiet ghand il-Gvern bhala immobbli ekklezjastika permezz tal-ftehim ratifikat fit-18 ta' Frar 1993. Skond l-informazzjoni li nghatat mill-enti ekklezjastika lill-Gvern, ir-raba' hi mqabbla *in solidum* lil Francesco Cassar (l-attur) u Rosina Xuereb (omm il-konvenut) [ara dokument Dok. VG1 a fol. 23], u kienet tal-Patrijiet Karmelitani. Inoltre kkonferma wkoll li l-qbiela hi ta' Lm2.50 fis-sena u tithallas mill-attur. Fis-seduta tas-26 ta' Mejju 2010 xehed Patri Mario Farrugia, Provincjal tal-Karmelitani li kkonferma li kien irnexxielu jirrintraccja registru li fih jinghad li hemm tlett porzjonijiet maqtughin minn xulxin tar-raba' maghrufa Ta' Wied Biljun. F'dan ir-registru (ara estratti Dok. MF1 u MF2) jissemmew tlett persuni bhala inkwilini: Grazja Mejlaq, Rozina Xuereb u Francesco Cassar. Isem Grazzja Mejlaq hu maqtugh. Jissemma wkoll li fl-1976 l-attur "***Hallas ukoll il-lawdemju ta' Lm1.00,0 tar-raba ta' ohtu Rosina Xuereb li issa hadu hu***." Il-qorti ma tifhimx ghal liema raguni sar dan il-hlas in kwantu r-raba' ma kenitx ghand il-familja Cassar b'titolu ta' enfitewsi. Il-lawdemju jithallas ghal finijiet ta' gharfien mid-direttarju, tal-persuna li lilu tkun giet trasferita l-enfitewsi. Inoltre, ma tressaq l-ebda dokument li jaghti xi prova li omm il-konvenut cediet jew irrinunzjat ghal xi drittijiet taghha fuq ir-raba' maghrufa ta' Wied Biljun. Wisq inqas ma nghatat xi spjegazzjoni ta' x'wassal u x'sar sabiex

saret dikjarazzjoni simili. Dikjarazzjoni li certament tistona mad-dikjarazzjoni li ghamlu lill-Gvern wara l-art ghaddiet ghand il-Gvern. Fil-ktieb tar-ricevuti li pprezenta l-attur jinghad li fl-10 ta' Ottubru 1976 l-attur hallas Lm2.50 qbiela ghas-sena li ghalqet fil-15 ta' Awwissu 1976, u l-lawdemju ta' Lm1.00 ghar-raba' ta' ohtu "***li issa waqa' fuqu***". Dwar dan, kull ma qal l-attur kien li: "*Jiena hallast lira lawdemju biex ir-raba' jigi kollu fuqi. Il-lira hallastha fuq is-sehem kollu ta' ohti. B'hekk ir-raba' giet kollha fuqi u bqajt inhallas jiena. Jiena qatt ma ircevejt hlas minghand ohti Rosina*." (seduta tas-26 ta' Mejju 2010). Jirrizulta wkoll li minkejja tali dikjarazzjoni, xorta baqa' jhallas is-somma ta' Lm2.50 kull sena bhala qbiela.

"Jirrizulta li f'parti mill-art ta' Wied Biljun hemm porzjon li familjari ta' Grazzja Mejlaq jippretendu li hi proprjeta taghhom (ara deposizzjoni ta' Jane Bonnici li nghatat fis-seduta tas-16 ta' April 2010 a fol. 26), li pero m'hijiex il-porzjon oggett ta' din il-kawza. Din il-porzjon hi markata bil-kulur isfar fil-pjanta a fol. 28 u qeghda tinhadem mill-attur. Effettivament Jane Bonnici kkonfermat li Rosina Xuereb, omm il-konvenut, kienet tmur thallashom il-qbiela. Fatt li jirrizulta wkoll mill-kotba tar-ricevuti li pprezenta l-konvenut fil-kawza **Paul Xuereb vs. Frangisk Cassar** (Rikors 86/2009) deciza minn din il-qorti fis-16 ta' Frar 2010. Il-hlas baqa' jsir sakemm fl-2009 Jane Bonnici ma accettatx il-kera ghaliex riedet li toghla l-qbiela.

"Ghalkemm irrizulta li l-attur ilu zgur mis-sena 1966 ihallas il-qbiela, l-ewwel lill-patrijiet u mbaghad lill-Gvern, dan ma jfissirx li dan il-fatt tellef kull dritt li kellha ohtu Rosina Xuereb fuq l-art ta' Wied Biljun. Vincent Gilson, direttur tal-Ufficcju Kongunt, xehed: "***Sal-gurnata tal-lum, kif ghidt, l-inkwilini huma tnejn; Francesco Cassar u Xuereb. Hekk ghaddiet ghandna l-proprjeta minghand il-Knisja u ahna bqajna nirrikonoxxu dan l-istat ta' fatt***." (fol 22). Jirrizulta li Rosina Xuereb mietet fis-26 ta' Gunju 2009. Il-porzjon art meritu ta' din il-kawza kienet fil-pussess ta' Rosina Xuereb u ghal snin twal kien jahdimha binha Paul Xuereb. Inoltre, il-qbiela kienet tithallas lil Grazzja Mejlaq u wara lis-successuri taghha. Il-qorti m'ghandix dubju li Rosina Xuereb kienet tahseb li l-qbiela li qeghda thallas lil Mejlaq kienet tirreferi ghall-porzjon oggett ta' din il-kawza. Il-qorti hi tal-fehma li ma tressqux provi sodisfacenti li jikkonvincuha li:-

"a. Salvu Cassar, missier l-attur u Rosina Xuereb, kien ceda l-qbiela tar-raba' kollha ta' Wied Biljun lill-attur appellant u li dan ta' l-ahhar kien ghamel ftehim ma' ohtu Rosina Xuereb li tuza biss parti minnha bi pjacir tieghu. Hu veru li l-hlas lill-Karmelitani kien isir mill-attur, pero hu

veru wkoll li Xuereb kienet qeghda thallas nofs lira lil Mejlaq. F'dan il-kuntest hu rilevanti dak li qal l-attur: "*Din ir-raba kienet ghand missieri. Missieri kien ihallas tliet liri Maltin (Lm3) bhala qbiela. Suppost kien ihallas zewg liri u nofs Maltin (Lm2.50), pero l-ohra li jisimha Grazia Meilaq kienet tehodlu nofs lira iktar.*" (fol. 12). Il-qorti hi moralment konvinta li kien hemm ftehim bejn l-ahwa Cassar dwar il-mod kif bejniethom kellhom igawdu r-raba' ta' Wied Biljun, limiti tal-Qala, irrespittavament min hu s-sid taghha. L-attur xehed li "*Meta gejt lura mis-safar, madwar ghoxrin (20) sena ilu jiena ergajt tlabt ir-raba lura lil ohti. Ohti qaltli li mar-raba' m'ghandiex x'taqsam aktar ghaliex kien binha Pawlu li qed jahdmu.*" (fol. 11). Jekk l-affarijiet graw kif irrakkonta l-attur x'seta' kienet ir-raguni li halla dawn is-snin kollha jghaddu qabel ha passi bil-qorti biex jiehu lura l-pussess tar-raba' ? L-attur ma offra l-ebda spjegazzjoni, li jkompli jgieghel lill-qorti tiddubita dwar il-veracita' tal-verzjoni moghtija minnu.

"b. Rosina Xuereb kienet irrinunzjat jew cediet id-drittijiet lokatizji fuq ir-raba' ta' Wied Biljun.

"Mill-provi rrizulta li sal-lum il-Gvern jirrikonoxxi li l-attur hu wiehed mill-inkwilini tar-raba' Wied Biljun. Ghalhekk it-tieni eccezzjoni m'hijiex flokha.

"Wara li l-qorti kellha l-opportunita' li tisma' lill-partijiet temmen li kien hemm ftehim dwar il-mod kif l-ahwa Cassar kellhom igawdu r-raba' ta' Wied Biljun li kienet imqabbla ghandhom. Dan fis-sens li Rosina Xuereb kellha tahdem il-porzjon oggett ta' din il-kawza u l-attur il-kumplament tar-raba'. Il-qorti hi wkoll konvinta li mill-verzjoni tal-fatti li ta l-konvenut jirrizulta li hu jikkwalifika bhala "**kerrej**" kif definita fl-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba (Kap. 199). Paul Xuereb hu iben Rosina Xuereb u fl-ahhar sena qabel il-mewt taghha kien jahdem il-porzjon raba' oggett ta' din il-kawza ghaliha. Fic-cirkostanzi l-qorti ma tistax tikkonkludi li l-konvenut qieghed jiddetjeni minghajr titolu l-porzjon raba' mir-raba' msejha Wied Biljun, limiti Qala u liema porzjon hi murija bl-ittra A fil-pjanta a fol. VG2."

<u>Rikors tal-Appell tal-Attur Appellant</u>

5. L-attur appellant Frangisk Cassar hassu aggravat bis-sentenza msemmija tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali, u b'rikors tal-15 ta' Lulju 2010 intavola l-appell odjern minn dik is-sentenza u permezz tieghu filwaqt li ghamel riferenza ghall-atti kollha tal-kawza u ghall-provi migjuba, talab lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tilqa' dan l-appell, thassar u tirriforma s-sentenza appellata in kwantu cahdet it-talbiet attrici u laqghet it-tielet eccezzjoni tal-konvenut, billi tilqa' t-talbiet tal-attur u fl-istess waqt tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu.

6. Fil-qosor, l-aggravji tal-attur appellant huma s-segwenti:

1. L-iskop tal-hlas tal-lawdemju mill-attur appellant kien li jindika, ghal min kien sejjer jigbor il-qbiela fil-futur, li Frangisk Cassar kien hallas il-lawdemju, li wara kollox huwa "*recognition fee,*" fl-okkazzjoni li kien ha lura minghand ohtu Rosina Xuereb ir-raba' li kienet sa dakinhar tahdmu hi. Minn dakinhar 'il quddiem kien l-attur appellant li sar maghruf bhala gabillott tar-raba' kollu "Ta' Wied Biljun."

2. Ghalkemm kif qalet tajjeb l-Ewwel Onorabbli Qorti, ma tressaq l-ebda dokument li jaghti xi prova li omm il-konvenut appellat cediet jew irrinunzjat ghal xi drittijiet taghha fuq ir-raba' maghrufa ta' Wied Biljun, l-istess Rosina Xuereb qatt ma kienet rikonoxxuta bhala gabillotta ta' l-imsemmija raba', wisq inqas ma jirrizulta li xi darba hallset xi qbiela lill-Patrijiet Carmelitani jew lid-Direttur tal-Joint Office; l-attur appellant hallas

Lm2.50 qbiela mill-inqas mis-sena 1966 u hallas il-lawdemju ta' Lm1.00 ghar-raba' ta' ohtu u b'hekk issubentra fid-drittijiet li seta' kellha Rosina Xuereb u kienu x'kienu l-arrangamenti anterjuri huwa kellu jigi rikonoxxut bhala gabillott tar-raba' kollu peress li l-pretensjonijiet li seta' kellha Rosina Xuereb fuq dawk il-qbiela spiccaw.

3. Gie ampjament pruvat li Salvu Cassar, missier l-attur u Rosina Xuereb, kien ceda l-qbiela tar-raba' kollha ta' Wied Biljun lill-attur appellant u li dan ta' l-ahhar kien ghamel ftehim ma' ohtu Rosina Xuereb li tuza biss parti minnha bi pjacir tieghu. Il-hlas lill-Karmelitani kien isir mill-attur, u Xuereb kienet qeghda thallas nofs lira lil Mejlaq. Pero', il-qbiela li kienet thallas Rosina Xuereb tirreferi ghar-raba' li huwa ta' Mejlaq u mhux dak li tieghu l-attur appellant huwa l-gabillott. Gie ppruvat ukoll li Rosina Xuereb kienet irrinunzjat jew cediet id-drittijiet lokatizji fuq ir-raba' ta' Wied Biljun. Mill-provi rrizulta li sal-lum il-Gvern jirrikonoxxi li l-attur appellant hu wiehed mill-inkwilini tar-raba' Wied Biljun.

<u>Risposta tal-Appell tal-Konvenut Appellat</u>

7. B'risposta tat-3 ta' Settembru 2010 il-konvenut appellat Paul Xuereb talab lil din l-Onorabbli Qorti biex l-appell tal-attur appellant jigi respint bl-ispejjez tal-appell a karigu tal-istess attur appellant. Il-konvenut appellat wiegeb ghall-appell tal-attur appellant sostanzjalment kif gej:

1. Is-sentenza appellata hija gusta u timmerita li tigi ikkonfermata bl-ispejjez tal-ewwel istanza skond kif diga gew decizi mill-Ewwel Onorabbli

Qorti u dawk ta’ dan l-appell ikunu interament a karigu tal-istess attur appellant.

2. L-attur appellant fiz-zewg aggravji minnhu sottomessi qieghed jappella dwar l-apprezzament tal-provi mill-Ewwel Qorti meta huwa principju assodat fil-gurisprudenza nostrali illi Qorti ta’ Revizjoni dejjem tirrifjuta bhala principju li tiddisturba l-evalwazzjoni u l-apprezzament tal-provi tal-Ewwel Onorabbli hlief f’kazijiet eccezzjonali meta manifestament ikun irrizulta li sar apprezzat hazin tal-provi li m’huwiex il-kaz hawn

3. L-attur appellant jistrieh fuq semplici dikjarazzjoni li tinsab fir-Registru tal-Knisja dwar il-hlas, liema Registru jsemmi tlett persuni bhala inkwilini: Grazzja Mejlaq, Rosina Xuereb u Francesco Cassar u jissemma wkoll li isem Grazzja Mejlaq hu maqtugh u li fl-1976 l-attur appellant “Hallas ukoll il-lawdemju ta’ lira (LM1) tar-raba’ ta’ ohtu Rosina Xuereb li issa, skond l-istess dikjarazzjoni, hadu hu.” Meta r-raba’ in kwistjoni ma kienitx ghand il-familja Cassar b’titolu ta’ enfitewsi u li l-lawdemju jithallas ghal finijiet ta’ gharfien mid-direttarju tal-persuna li lilu tkun giet trasferita l-art li ghalhekk zgur mhuwiex il-kaz prezenti fejn ghandek semplicament raba’ moghti mill-Knisja bi qbiela.

4. Anki kieku pero’ ghall-grazzja tal-argument il-Knisja irrikonoxxiet biss lill-attur appellant bhala inkwilin tar-raba’ kollu, difficli wiehed jifhem kif sussegwentament a bazi tal-ftehim li l-Knisja ghandha mal-Gvern dwar id-devoluzzjoni tal-proprjeta’, l-istess entita’ ekklezjastika meta hija tat l-informazzjoni lill-Gvern nizzlet fil-formula tad-dikjarazzjoni illi dan ir-raba’ huwa imqabbel *in solidum* lill-Francesco Cassar (l-attur) u Rosina Xuereb (il-konvenuta) u li l-qbiela hi ta’ LM2.50c fis-sena.

5. Jekk huwa minnu li l-qbiela ghaddiet fuq l-attur appellant biss, mela l-ammont li l-attur appellant dejjem hallas, jigifieri l-ammont ta' LM2.50 qbiela fis-sena kellu jizdied mill-inqas b'hamsin centezmu (0.50c) fis-sena u mhux jibqa' l-istess ammont. Oltre minn dan, il-hlas baqa' isir minn Rosina Xuereb sal-2009 meta Jane Bonnici m'accettatx il-qbiela ghaliex riedet li toghla l-qbiela.

6. Lanqas m'huwa minnhu li gie ampjament pruvat li Salvu Cassar, missier l-attur u Rosina Xuereb, kien ceda l-qbiela tar-raba' kollha ta' Wied Biljun lill-attur u li dan tal-ahhar kien ghamel ftehim ma' ohtu Rosina Xuereb li tuza biss parti minnha bi pjacir tieghu. Dan kollu ma jirrizulta minn imkien mill-provi.

7. Illi finalment l-Ewwel Qorti kkonkludiet bir-ragun kollu li l-konvenut appellat jikkwalifika bhala "kerrej" kif definit fl-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba (Kap. 199) u dana in vista tal-fatt li Paul Xuereb, il-konvenut appellat hu iben Rosina Xuereb u li fl-ahhar sena qabel il-mewt taghha kien jahdem il-porzjon raba oggett ta' din il-kawza ghaliha.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

8. L-azzjoni odjerna li giet intavolata mill-attur appellant tirrigwarda azzjoni ta' zgumbrament. Permezz taghha, l-istess attur appellant qieghed jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddikjara li l-konvenut appellat qieghed jokkupa l-porzjon art ta' Wied Biljun fil-limiti tal-Qala, Ghawdex, minghajr titolu validu fil-ligi.

Konsegwentement, qieghed jitlob ukoll li l-konvenut appellat jizgombra mir-raba' fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi l-Qorti.

9. Huwa ben risaput li l-Qorti tal-Appell bhala regola m'ghandhiex tiddisturba d-diskrezzjoni ezercitata mill-Ewwel Qorti fl-apprezzament li hija tkun ghamlet tal-provi migbura minnha stess. Din il-Qorti normalment tkun inklinata li tiddisturba l-apprezzament tal-fatt li tkun ghamlet l-Ewwel Qorti jekk hija tkun sodisfatta li huwa b'dan il-mod biss li tkun tista' tikkoregi ingustizzja manifestata jew jekk ikun hemm raguni valida. Ghaldaqstant, din il-Qorti se tipprocedi biex tanalizza t-tliet aggravji li tressqu mill-attur appellant fir-rikors ta' l-appell tieghu u l-provi migbura biex tara jekk jezistux ragunijiet serji bizzejjed biex din il-Qorti tiddipartixxi mill-konkluzjonijiet li waslet ghalihom l-Ewwel Qorti.

L-Ewwel Aggravju tal-Attur Appellant

10. L-attur appellant isostni li l-lawdemju huwa "*recognition fee*" u li hu kien hallas dan l-istess lawdemju fl-okkazjoni li kien ha lura minghand ohtu Rosina Xuereb ir-raba' Ta' Wied Biljun li sa dakinhar kienet tahdmu hi. Konsegwentement, minn dakinhar 'il quddiem kien l-attur appellant li sar maghruf bhala gabillott tar-raba' kollu "Ta' Wied Biljun."

11. Il-prova principali li ressaq l-attur appellant biex isahhah dan l-argument tieghu li kien hallas il-lawdemju ta' Lm1.00,0 ghar-raba' ta' ohtu li sussegwentement hadu hu tinsab f'nota li nkitbet fl-1976 fir-registru hawn fuq imsemmi li tghid li l-attur appellant "*hallas ukoll il-lawdemju ta' Lm1.00,0 tar-raba ta' ohtu Rosina Xuereb li issa hadu hu.*" (fol 49 tal-proces)

12. Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument li ressaq l-attur appellant. Jidher car daqs il-kristall mill-informazzjoni li nghatat mill-enti ekklezjastika lill-Gvern li r-raba' hi mqabbla *in solidum* lill-attur appellant u lil omm il-konvenut appellat. Fis-seduta tas-26 ta' Mejju 2010 Patri Mario Farrugia – Provincjal tal-Karmelitani – pproduca r-registru ufficjali li fih jinghad li hemm tlett porzjonijiet maqtughin minn xulxin tar-raba' maghrufa Ta' Wied Biljun u fl-istess registru jissemmew tlett persuni li huma rikonoxxuti bhala l-inkwilini u dawn huma Grazja Mejlaq, Rozina Xuereb u Francesco Cassar. Isem Grazzja Mejlaq, pero', huwa maqtugh.

13. Din il-qorti, ghalhekk, taqbel mar-ragunament ta' l-Ewwel Onorabbli Qorti u ma tifhimx ghal liema raguni sar dan il-hlas in kwantu r-raba' ma kinitx ghand il-familja Cassar b'titolu ta' enfitewsi. Kif qalet ben tajjeb l-Ewwel Onorabbli Qorti, "*il-lawdemju jithallas ghall-finijiet ta' gharfien mid-direttarju, tal-persuna li lilu tkun giet trasferita l-enfitwesi*." (fol 54 tal-proces)

14. Fil-fatt, f'diversi sentenzi moghtija mill-Qrati Maltin, fosthom is-sentenza moghtija minn din il-Qorti diversament komposta fid-19 ta' Jannar 1995 fl-ismijiet "**Ivor John Zammit vs. Henry Bosco Calleja pro et noe**" il-Qorti qalet illi:

> ""…*Laudemium huwa* ***biss*** *dovut ghat-trasferiment ta' l-utile jew benefikati f'koncessjoni enfitewtika ghal aktar minn ghoxrin sena" (sottolinear tal-Qorti)*
>
> "… …
>
> *"Lawdemju jissejjah id-dritt ta' direttarju biex huwa jkun obbligat jirrikonoxxi utilista gdid flok l-utilista precedenti. Naturalment dan ir-rikonoxximent huwa ta' l-utilista gdid li jkun akkwista l-utili dominju jew il-miljoramenti fil-fond enfitewtiku, inkwantu d-drittijiet tad-direttarju jinkludu l-benefikati jew huma garanzija ta' l-istess drittijiet*."

15. Ukoll fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Gunju 1953 fl-ismijiet "**Markiz James Cassar Desain et. vs. Joseph Cassar**" il-Qorti ghamlet enfazi fuq l-istess principju:

> *"Issa hu indubitat li l-lawdemju jithallas f'kaz ta' aljenazzjoni ta' l-utili dominju. Biex ikun hemm lok ghall-hlas tal-lawdemju jehtieg li tivverifika ruhha aljenazzjoni, ossija trasferiment, tad-dritt enfitewtiku jew subenfitewtiku."*

16. Jekk inhu veru li l-attur appellant hallas il-lawdemju tar-raba' ta' ohtu Rosina Xuereb biex jakkwista l-porzjon tar-raba' taghha, l-attur appellant

imissu mill-inqas ressaq prova biex juri li l-istess Rosina Xuereb, omm il-konvenut appellat cediet jew irrinunzjat ghad-drittijiet taghha fuq ir-raba' maghrufa Ta' Wied Biljun.

17. Dwar il-hlas tal-lawdemju, l-attur appellant kull ma qal kien is-segwenti:

> *"Jiena hallast lira lawdemju biex ir-raba' jigi kollu fuqi. Il-lira hallastha fuq is-sehem kollu ta' ohti. B'hekk ir-raba' giet kollha fuqi u bqajt inhallas jiena. Jiena qatt ma ircevejt hlas minghand ohti Rosina." (fol 50 tal-proces)*

18. Din il-Qorti ma tistax tistrieh fuq din id-dikjarazzjoni tal-attur appellant, specjalment meta jistonaw bil-kbir mal-informazzjoni li nghatat mill-enti ekklezjastika lill-Gvern li r-raba' hi mqabbla *in solidum* lill-attur appellant u lil omm il-konvenut appellat. Jistona wkoll mad-dikjarazzjoni li ghamel Vincent Gilson, Direttur tal-Ufficcju Kongunt meta qal is-segwenti:

> *"Sal-gurnata tal-lum, kif ghidt, l-inkwilini huma tnejn; Francesco Cassar u Xuereb. Hekk ghaddiet ghandna l-proprjeta minghand il-Knisja u ahna bqajna nirrikonoxxu dan l-istat ta' fatt." (fol 22 tal-proces)*

19. Ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmijin, dan l-ewwel aggravju tal-attur appellant ghalhekk qed jigi respint.

It-Tieni Aggravju tal-Attur Appellant

20. Permezz tat-tieni aggravju tieghu, l-attur appellant sostanzjalment isostni li Rosina Xuereb qatt ma kienet rikonoxxuta bhala gabillotta tar-raba' in kwistjoni u li fi kwalunkwe każ huwa ssubentra fid-drittijiet li seta' kellha Rosina Xuereb li l-pretensjonijiet li seta' kellha spiccaw.

21. Kif inghad hawn fuq, Vincent Gilson, Direttur tal-Ufficcju Kongunt sostna s-segwenti:

> *"Meta l-Knisja ghaddiet ir-raba' ghand il-Gvern, din kienet bin-nies fiha. Skont ir-records l-inkwilina hi Rosina Xuereb ta' Triq Sant' Andrija, Ghajnsielem u Francesco Cassar, 33, Triq l-Imgarr, Ghajnsielem, in solidum." (fol 21 tal-proces)*

22. Il-Provincjal Fr. Michael Farrugia fix-xhieda tieghu tas-26 ta' Mejju 2010 qal hekk:

> *"Qed nara r-registru u qed nirriferi ghalih u fir-registru hemm ukoll rekord ta' min qed jaghmel il-hlassijiet. Fl-elf disgha mija erbgha u sittin (1964) il-hlas kien qed isir min Grazzja Meilaq. Mis-sixty six (66) sas-seventy (70) il-hlas skond in-notament li Ghandi kien qed isir minn Xuereb u Cassar.* ***Mis-seventy one (1971) sal-elf disgha mija u disghin (1990) hallas Frangisku Cassar****. Hemm notament li fis-seventy six (76) hallas lawdemju ta' lira, tar-raba' ta' ohtu Rosina Xuereb li issa hadha hu. L-ahhar insertion hi nineteen ninety ((1990)." (fol 47 tal-proces)*

23. Id-Direttur tal-Ufficcju Kongunt Vincent Gilson ukoll ikkonferma dak li ntqal hawn fuq:

> *"Ir-ricevuta qieghda tohrog biss fuq isem Francesco Cassar. Il-hlasijiet qeghdin isiru fl-ufficcju f'Ghawdex… Nikkonferma illi mir-records illi ghandna r-ricevuti matul dawn l-ahhar, minn meta l-propjeta' ghaddiet ghand il-Gvern il-hlas sar minn Francesco Cassar. F'ismu hargu l-ircevuti u f'dan ir-rigward qed nipprezenta d-dokument VG 3." (fol 21 tal-proces)*

iżda minnufih wara żied:

> "*Jien ħadt din l-informażżjoni minn fuq Excel sheet li tintbaghat lilna mill-uffiċċju tagħna f'Ghawdex. Ir-riċevuta illum toħroġ awtomatikament mid-database. Meta tinhareg ir-rivevuta m'hemmx inputting ta' dettalji mill-iskrivan. Ghalhekk jekk imur ihallas issa li jmiss ser johorgu z-zewg ismijiet. Sal-gurnata tal-lum, kif ghidt, l-inkwilini huma tnejn; Francesco Cassar u Xuereb. Hekk ghaddiet ghandna l-proprjeta' minghand il-Knisja u ahna bqajna nirrikonoxxu dan l-istat ta' fatt.*" (fol. 21-22)

24. Jirrizulta wkoll li Rosina Xuereb kienet thallas qbiela ta' nofs Lira Maltija lil Grazzja Mejlaq, u wara lis-successuri taghha. Jidher għalhekk li l-qbiela li Rosina Xuereb kienet thallas lil Mejlaq kienet destinata bħala qbiela ghall-porzjon oggett ta' din il-kawza u ma tressqux bizzejjed provi biex jikkonvincu lil din il-Qorti mod iehor.

25. Fil-fatt, ix-xhieda ta' Vincent Gilson tirrifletti l-fatt li meta l-proprjeta' Ta' Wied Biljun ghaddiet ghand l-Ufficcju Kongunt minghand il-Knisja kemm l-attur

appellant kif ukoll Rosina Xuereb kienu rikonoxxuti bhala l-inkwilini.

26. Mill-kumpless tal-provi prodotti din il-Qorti ma ghandha l-ebda dubju li Rosina Xuereb – omm il-konvenut appellat – sa ma mietet kienet rikonoxxuta bhala ko-inkwilina Ta' Wied Biljun fil-limiti tal-Qala. Dan il-fatt huwa kkonfermat mix-xhieda ta' Vincent Gilson u d-dokumentazzjoni ufficjali tal-Ufficju Kongunt. Dan huwa wkoll korroborat minn dak li xehed Patri Mario Farrugia – Provincjal tal-Karmelitani –quddiem l-ewwel Qorti u l-fatt li dan xehed li mill-1971 sal-1990 ħallas Frangisku Cassar ma jbiddilx il-pożiżżjoni legali li temergi filwaqt li r-riferenza għall-ħlas ta' lira lawdemju da parti tal-istess Cassar ma hix legalment komprensibbli kif gia rilevat aktar kmieni f'din is-sentenza.

27. Dwar ċirkostaza simili din il-Qorti diversament preseduta fid-19 ta' Mejju 1997 fis-sentenza fl-ismijiet "**<u>Carmelo Farrugia et. vs. Carmela Camilleri et</u>**:" kienet għamlet il-kunsiderazzjonijiet li ġejjin:

> "*Illi dak li gara wara miet Karmnu Camilleri u li wassal ghall-fatt li Joseph Camilleri, iben Karmnu, beda jmur ihallas il-qbiela hu naturalment fl-interess tieghu u fl-interess ta' hutu u r-ricevuta tohrog fuq ismu biss huwa* ***strettament irrilevanti ghall-kwistjoni****. <u>Dan ghar-raguni li dan ma jistax jannulla l-istat ta' fatt precedenti li bis-sahha tal-ligi l-qbiela ghaddiet fuq l-ahwa kollha</u>.* ***Ghalhekk imbilli r-ricevuta kienet tohrog fuq Joseph Camilleri biss ma jfissirx li kien hu l-uniku kerrej ghax hija l-ligi li tiddetta min huma l-kerrejja u mhux min ihallas il-kera jew fuq min tinhareg ir-ricevuta****… Indubbjament id-dritt tal-qbiela ghadda fuq l-ahwa kollha mal-mewt ta' missierhom, qatt ma rrinunzjaw ghalih u komplew jahdmu l-ghalqa huma kif fuq inghad*."

28. Hekk ukoll fil-kawza fl-ismijiet "**<u>Joseph Baldacchino vs. Charles Mifsud et</u>**" deciza fis-7 ta' Marzu 1984 mill-Qorti tal-Appell gie deciz illi:

> "*Il-fatt li l-kera kienet tithallas minn Charles Mifsud u r-ricevuta tohrog fuq ismu meta dan ga' kellu daru sa minn qabel il-bidu tal-kirja u qatt ma mar joqghod fil-fond de quo* ***<u>ma naqqset xejn mid-drittijiet tal-vera inkwilini</u>***<u>. *Ir-ricevuta li kienet tohrog kienet semplicement prova tal-hlas ghax il-fatti urew mod iehor. Isegwi illi anke f'dan il-kaz il-fatt li r-ricevuta giet irrilaxxjata a favur ta' Joseph Camilleri biss ma jfissirx li huwa kien l-uniku kerrej ghax il-kerrejja tistipulathom il-ligi kif ga' intqal. Ir-ricevuti rrilaxxjati huma semplicement il-prova tal-hlas*</u>."

(ara wkoll is-sentenza fl-ismijiet "**<u>Josephine Cutajar et noe vs. Carmelo Galea</u>**" li nghatat mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Mejju 1995)

29. L-attur appellant jissottometti li ma taghmel ebda differenza li minkejja li jsostni li huwa kien ġie rikonoxxut bħala l-uniku gabillott tal-art inkwistjoni huwa xorta' baqa' jhallas is-somma ta' Lm2.50 kull sena bhala qbiela. Il-Qorti ma taqbilx ma' dan. Din il-Qorti hi tal-fehma illi kieku kien veru li permezz tal-hlas tal-lawdemju l-attur appellant akkwista s-sehem tar-raba' ta' Rosina Xuereb Ta' Wied Biljun, l-attur appellant kien ihallas is-somma ta' tliet Liri Maltin (Lm3) kull sena bhala qbiela. L-attur appellant kien jaf li missieru kien ihallas tliet Liri Maltin (Lm3) bhala qbiela u li ghalhekk, bhala konsegwenza tat-trasferiment minn ohtu Rozina Xuereb lilu tal-parti taghha Ta' Wied Biljun hu kellu jhallas is-somma ta' Lm3.00 kull sena bhala qbiela u mhux Lm2.50:

> *"Salvu Cassar hu missieri. Din ir-raba kienet ghand missieri. Missieri kien ihallas tliet liri Maltin (Lm3) bhala qbiela. Suppost kien ihallas zewg liri u nofs Maltin (Lm2.50), pero' l-ohra li jisimha Grazia Meilaq kienet tehodlu nofs lira iktar. Grazia Meilaq kienet min-Nadur mizzewga r-rabat. Illum hi mejta. Jiena nhallas five Euro u tnejn u tmenin centezmu (€5.82) lill-Ufficju Kongunt… Ohti Rose kienet thallas lil min ma tafx, jigifieri lil min mhux suppost. Ohti suppost thallas lili. Illum inhallas lil Joint Office. Qed inhallas lil Joint Office zewg liri u nofs Maltin (Lm2.50)." (fol 12 tal-proces)*

30. Ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmijin, dan it-tieni aggravju tal-attur appellant ghalhekk qed jigi respint.

It-Tielet Aggravju tal-Attur Appellant

31. L-attur appellant isostni li tressqu bizzejjed provi biex juri li Salvu Cassar, missieru u missier oħtu Rosina Xuereb, kien ceda l-qbiela tar-raba' kollha Ta' Wied Biljun lill-attur appellant u li dan ta' l-ahhar kien ghamel ftehim ma' ohtu Rosina Xuereb li tuza biss parti minnha bi pjacir tieghu. Jargumenta li l-hlas lill-Karmelitani kien isir mill-attur bħala qbiela għar-raba' li tagħhom huwa l-gabillott waqt li Rosina Xuereb kienet thallas nofs Lira lil Mejlaq ghar-raba' li huwa ta' Mejlaq u mhux dak li tieghu l-attur appellant huwa l-gabillott. Jghid ukoll li mill-provi rrizulta li sal-lum il-Gvern jirrikonoxxi li l-attur appellant hu wiehed mill-inkwilini tar-raba' Ta' Wied Biljun.

32. L-attur appellant, iżda, ma ressaq l-ebda provi konkreti biex juri li

missieru kien ceda l-qbiela tar-raba' kollha Ta' Wied Biljun lilu u li hu kien ghamel ftehim ma' ohtu Rosina Xuereb li tuza biss parti minnha bi pjacir tieghu. Kif rifless hawn fuq, id-dokumentazzjoni ufficjali turi mod iehor u turi bic-car li kemm l-attur appellant kif ukoll omm il-konvenut appellat huma ko-inkwilini tar-raba' Ta' Wied Biljun.

33. Il-fatt li l-attur appellant għamel żmien ihallas waħdu l-qbiela lill-Karmelitani, kif ġia rilevat aktar kmieni f'din is-sentenza fil-kunsiderazzjonijiet dwar it-tieni aggravju, ma hux determinanti għar-raġunijet ġia spjegati.

34. Allavolja huwa minnu kif sostna l-attur appellant li mill-provi rrizulta li sal-lum il-Gvern jirrikonoxxi li l-attur appellant hu wiehed mill-inkwilini tar-raba' Ta' Wied Biljun, l-attur appellant huwa hekk rikonoxxut mhux bħala l-uniku inkwilin ta' l-istess raba' imma bħala ko-inkwilin flimkien mas-suċċessuri ta' omm il-konvenut appellat. L-argument li ressaq l-attur appellant li r-raba' Ta' Wied Biljun huwa tieghu huwa kompletament infondat fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk m'ghandu l-ebda dritt jizgombra minn l-istess raba' lill-konvenut appellat li jikkwalifika bhala "*kerrej*" kif definit fl-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba (Kap. 199).

35. Kif irriteniet din il-Qorti diversament preseduta fid-19 ta' Mejju 1997 fis-sentenza fl-ismijiet "**Carmelo Farrugia et. vs. Carmela Camilleri et**:"

> *"… L-artikolu 2 ta' l-imsemmija ligi tinterpreta l-kerrej bhala li "tinkludi 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 qed jahdem ir-raba mieghu jew ghalih jew ikun il-werriet tal-kerrej..."*

36. Dan jfisser illi peress illi l-konvenut appellat huwa iben Rosina Xuereb u peress illi fl-ahhar sena qabel il-mewt taghha kien jahdem il-porzjon raba' oggett ta' din il-kawza, huwa wiret ir-raba' Ta' Wied Biljun u ghalhekk ma jistax jinghad li il-konvenut appellat qed jiddettjeni l-istess raba minghajr titolu validu fil-ligi.

37. Dan it-tielet aggravju ghalhekk qed jigi respint.

38. In vista tas-suespost, wara li fliet bir-reqqa l-provi migbura fil-kaz odjern din il-Qorti ma sabitx li jezistu ragunijiet serji bizzejjed biex tiddipartixxi mill-konkluzjonijiet li waslet ghalihom l-ewwel Qorti. Wara ezami ta' l-atti processwali hija sodisfatta li l-konkluzjoni raggunta mill-ewwel Qorti hija gusta u timmerita konferma u ma hemm assolutament xejn sostanzjali fil-process li jista' jinduci lil din il-Qorti tiddubita mill-korrettezza ta' dik il-konkluzjoni.

39. In linea biss ta' preċiżazzjoni, peress li ma ġie sollevat ebda aggravju f'dan is-sens, il-Qorti tirrileva li seta' kien diskutibbli jekk azzjoni ta' din ix-xorta setgħetx issir fl-assenza ta' sid il-kera.

<u>Decide</u>

Ghall-motivi premessi, l-appell qieghed jigi michud u s-sentenza appellata qeghdha tigi konfermata fl-intier taghha, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellant.

< Sentenza Finali >

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