MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tas-16 ta' Lulju, 2015

Citazzjoni Numru. 188/2014

Paola Vassallo u wliedha Carmelo u Mary, ahwa Vassallo bhala eredi tal-mejjet missierhom Francecso Saverio Vassallo

vs

Albert Cassar

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors guramentat tar-rikorrenti Paola Vassallo (ID 581031M) u ta' wliedha Carmelo sive Charles Vassallo (ID 13559M) u Mary Bezzina xebba Vassallo ID 601263M bhala eredi ta' mejjet missierhom Francesco Saverio Vassallo datat 27 ta’ Frar 2014 fejn Paola Vassallo ID 581031M bil-gurament tikkonferma:

Illi r-rikorrenti atturi huma sid l-ghalqa fil-limiti taz-Zurrieq, kontrada "T Taht ir-Rahal" denominata "Tal-Qtaiha" fil-kontrada "ta' Taht ir-Rahal" fil-limiti taz-Zurrieq tal-kejl ta' cirka tomna u erba’ sighan liema ghalqa kienet inxtrat mir-rikorrenti Paola Vassallo u zewgha Francesco Saverio Vassallo skont kuntratt tat-tlieta (3) ta' April tas-sena elf disgha mija u tmienja u sittin (3.4.1968) atti Nutar Nicola Said, kopja annessa u markata Dok A.

Illi l-intimat qed jokkupa tali ghalqa minghajr titolu.

Illi ghalkemm interpellat biex jizgombra minn tali ghalqa permezz ta' ittra ufficjali tad-disatax (19) ta' Jannar tas-sena elfejn u erbatax (2014) l-intimat baqa’ jirrifjuta li jaghmel dan.

Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tordna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgombra mill-ghalqa denominata "Tal-Qtaiha" fil-kontrada "ta' Taht ir-Rahal" fil-limiti taz-Zurrieq tal-kejl ta' cirka tomna u erba’ sighan billi qed jokkupaha minghajr titolu.

Bl-ispejjez kontra l-intimat inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja tad-19 ta' Jannar 2014 li minn issa huwa ingunt in subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tat-8 ta’ Mejju 2014.

Rat ir-risposta guramentata ta’ Albert Cassar datata 11 ta’ April 2014 (fol 14) fejn espona bil-qima u bil-ġurament tiegħu jiddikjara :-

1. Illi, fl-ewwel lok, ir-rikorrenti ghandhom iressqu l-prova opportuna tad-denunzja tal-wirt jew dikjarazzjoni 'causa mortis' skont il-kaz, ta' Francesco Saverio Vassallo in rigward ta' l-art meritu ta' din il-kawza.

2. Illi, fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ser jirrizulta li in rigward ta' l-istess art kienet saret kawza fil-konfront ta' missier l-esponent, illum mejjet, fil-Bord dwar il-Kiri ta' Raba' ghall-izgumbrament tieghu, fejn kien gie allegat illi sid l-art kien jinhtieg li jahdimha ghall-bzonnijiet tieghu. Din il-kawza kellha ezitu favorevoli ghall-missier l-esponent, illi allura ma giex rimoss mill-kirja ta' l-art.

L-esponent huwa ntitolat skont il-ligi li wara l-mewt ta' missieru jkompli jahdem l-art involuta.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma l-Hamis, 21 ta' Mejju 2015 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet. Prezenti l-konvenut. Id-difensuri tal-partijiet trattaw il-kawza. It-trattazzjoni finali tad-difensuri tal-partijiet giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza qed tigi differita ghas-sentenza ghas-16 ta' Lulju 2015.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija kawza ghall-izgumbrament tal-intimat mill-ghalqa fil-limiti taz-Zurrieq, kontrada "Ta' Taht ir-Rahal" denominata "Tal-Qtaiha" fil-kontrada ta' "Taht ir-Rahal" fil-limiti taz-Zurrieq, *stante* li qed jokkupaha minghajr titolu.

L-intimat oppona ghal din it-talba billi jsostni li missieru kien il-gabillott tal-ghalqa u huwa intitolat li jkompli jahdem l-art wara l-mewt ta' missieru.

Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti. L-atturi huma s-sidien tal-ghalqa in mertu.[1] Francesco Saverio Vassallo, ir-ragel tal-attrici u missier Carmelo u Mary, ahwa Vassallo, miet fl-10 ta' Novembru 1994. Il-wirt tieghu,

[1] Att ta' akkwist esebit bhala **Dok.A** a fol.3 tal-process.

kompriz l-art in mertu, gie regolarment denunzjat b'att tan-Nutar Dottor Carmelo Vella Zarb tat-18 ta' Jannar 1995.[2]

Illi kif jirrizulta mid-Denunzja imsemmija, l-wirt tad-decujus gie regolat bi tliet testmenti tieghu kollha *unica charta* tat-30 ta' Settembru 1975 in atti Nutar Nikola Said, u tal-14 ta' Marzu 1991 u tat-18 ta' Novembru 1993, it-tnejn in atti n-Nutar Philip Said. B'effett ta' dawn it-testmenti, martu thalliet bl-uzufrutt generali tal-gid kollu tieghu filwaqt li z-zewg uliedu gew istitwiti b'eredi universali kif ukoll thallew xi legati.

L-art in kwistjoni kienet imqabbla lil Benigno Cassar, missier l-intimat bi qbiela ta' zewg liri fis-sena li tithallas nhar il-hmistax ta' Awwissu ta' kull sena. Benigno Cassar miet fit-18 ta' Gunju 2005[3] u bit-testment tieghu *unica charta* tad-19 ta' Novembru 1998[4] it-testaturi hallew b'legat lil uliedhom il-qbiela u kull dritt iehor fuq ir-raba' li qed jahdmu prezentement rispettivament.

Jirrizulta mhux ikkontestat li Francesco Saverio Caruana filmkien ma' martu kien istitwixxa proceduri kontra Benigno Cassar ghar-ripresa pussess tal-art in kwistjoni, liema talba giet michuda mill-Qorti tal-Appell b'sentenza fl-ismijiet **Francesco Saverio Caruana et. v Benigno Cassar** moghtija fis-7 ta' Ottubru 1996 (fol.78).

Jirrizulta ukoll li l-intimat *ex admissis* ma hallasx il-qbiela dovuta wara l-mewt ta' missieru.

---

[2] Att esebit bhala **Dok. PV1** a fol. 19 tal-process.
[3] Certifikat tal-Mewt esebit a fol 68 tal-process.
[4] Esebit a fol. 69 *et.seq.*tal-process.

Provi Prodotti

Paola Vassallo xehdet[5] li meta xtraw l-ghalqa, kien jahdimha Benigno Cassar, missier Albert Cassar u kien ihallas Lm2 fis-sena fil-festa ta' Santa Marija.

Qalet li wara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-7 ta' Ottubru 1996 Benigno Cassar qatt ma hallas qbiela u meta ittawlet fl-ghalqa qatt ma rat lil hadd. "*Sas-sena 2013 Albert Cassar qatt ma kien jahdem l-ghalqa...Albert Cassar qatt ma kellimni fuq ir-raba u qatt ma gie id-dar biex ihallas il-qbiela."* Qabel ma inqatghet is-sentenza mill-Qorti tal-Appell, Albert Cassar kien ihallas il-qbiela ghan-nom ta' missieru u kienet tohrog l-ircevuti f'isem Benigno Cassar.

Bintha **Mary Bezzina** xehdet[6] li tghaddi spiss minn fejn hemm ir-raba' u qatt ma ratha zviluppata. Ikkonfermat ir-ritratti esebiti minn ommha li juru l-ghalqa zdingata fejn lanqas il-posti ma baqghu jidhru.

In Kontro ezami[7] xehdet li hadmet ir-raba' minn mindu kienet zghira ma setghetx tara mir-ritratti esebiti jekk l-ghalqa tidherx imdemla ghaliex hemm wisq haxix hazin. Baqghet tghix ma’ ommha sas-sena 2003 u qatt ma rat lill-intimat ihallas il-qbiela mis-sentenza (tal-Appell) 'il quddiem.

Eunice Grech Fiorini xehdet[8] li ma kien hemm l-ebda cedola ta' depozitu f'isem Albert Cassar fis-sistema elettronika tal-Qrati.

[5] Affidavit a fol 36 tal-process.
[6] Affidavit a fol.48
[7] Seduta tal-24 ta' Marzu 2015
[8] Idem.

Albert Cassar xehed[9] li hu iben Benigno Cassar li miet fit-18 ta' Gunju 2005. Xehed li hu u huh kienu jahdmu l-ghalqa flimkien ma' missierhom u anke wara li miet missierhom. Bit-testment taghhom (**DOK C)**, il-ġenituri tieghu hallew b'legat lilu u lil hutu l-qbiela tar-raba' li kienu jahmdu.[10] Hu kkontesta li qatt ma avvicina lill-attrici biex ihallas lil qbiela. Qal li meta miet missieru mar personalment biex ihallas u hi rrifjutatu. Qal li hu registrat mas-Segretarjat Parlamentari ghall-Biedja u Sajd rigward ir-raba' li jahdem u esebixxa certifikat datat is-26/3/2014(**Dok.D**), liema izda ma tatix hjiel tal-ghelieqi li qed jahdem. L-istess jinghad ghad-dokument E li esebixxa. Qal li l-atturi jridu r-raba' biex jinnegozjawha.

Xehed **in kontro ezami[11]** u kkonferma li r-ritratti in atti huma tal-ghalqa in kwistjoni. Qal li mar darba ghand l-attrici wara li miet missieru, u ma fehtitlux. Ma marx izjed. Mistoqsi hekk kellimhiex biex jghidilha li miet missieru wiegeb "*Minn dakinhar ma mortx izjed".* Mistqosi jekk hallasx il-qbiela, wiegeb: "*Jekk dawn ma riedux qbiela x'immur naghmel. Inti tahseb li jien mhux ser inhallas hames ewro?"*

Qal li l-ghalqa tinhadem skont x'jkun qed ser tinzera fl-ghalqa. Tista' tinhadem minn nofs Dicembru sa nofs Jannar, imbaghad xahar wara trid tizra.

Mistoqsi biex jikkummenta dwar ir-ritratti esebiti cahad li dawn juru li l-ghalqa mhix qed tinhadem. Qal "*inhalluha hekk - jikber il-haxix flok ittiha d-demel u n-nutrijenti - il fertilizzanti u dan thalliha jikber il-haxix - tidhnu - tahdmu, dak jigi demel u wara xahar trid tizra. Ma tistax tidhnu qabel."*

---

[9] Affidavit a fol 65 *et.seq.* tal-process.
[10] It-tmien artikolu tat-Testment esebit a fol 69 jghid "*It-testaturi qed ihallu b'legat lil uliedhom il-qbiela u kull dritt iehor fuq ir-raba' li huma qed jahdmu prezentement rispettivament.*
[11] Seduta tal-24 ta' Marzu 2014

L-ewwel Eccezzjoni

Illi l-ewwel eccezzjoni giet sorvolata bil-prezentata tad-denunzja *causa mortis* tal-wirt ta' Francesco Saverio Vassallo a fol. 18 tal-process u ghalhekk il-Qorti mhix ser tiehu konjizzjoni aktar ta' din l-eccezzjoni.

Konsiderazzjonijiet ta' Dritt applikati ghall-Fatti ta' dan il-Kaz.

Illi t-talba odjerna hija wahda ta' zgumbrament *stante* allegata okkupazzjoni bla titolu tal-intimat. Ebda wiehed mill-partijiet ma ssolleva n-nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae* fil-kaz odjern u kif inhi formulata t-talba, din il-Qorti m'ghandhiex problema li tasserixxi l-kompetenza taghha sabiex tiddetermina jekk il-konvenut qed jokkupa minghajr titolu jew b'titolu validu. Isegwi, izda, illi billi qed jivvanta titolu ta' qbiela, l-indagni ta' din il-Qorti tieqaf jekk issib li hemm almenu bazi *prima facie* li ssostni l-eccezzjoni tieghu.

Illi hekk kif gie ribadit minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fil-kawza fl-ismijiet **Emmanuel A. Bonello pro et noe v Francis Fenech et. (**Dec.fl-20 ta' Mejju 2004 PAJRM): -

"*Illi tajjeb li wiehed jifhem ukoll x'ikun qieghed jitfisser meta attur jixli lill-imharrek li qieghed izomm jew jokkupa post bla titolu. Din il-frazi tfisser li l-parti mharrka sa mill-bidu ma kellhiex jedd tutelabbli ghall-post minnha*

mizmum[12]*. Il-frazi 'bla titolu' ghandha titqies li legalment iggib maghha ghamla ta' okkupazzjoni li,* ***sa mill-bidu nett taghha****, ma kinitx konsentita, jew ghaliex tkun twettqet minghajr ir-rieda ta' sid il-post li jkun, jew ghaliex tkun ittiehdet b'mod abbuziv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-mohbi tas-sid, liema illegalita' tkun issoktat salwaqt li tinbeda l-kawza. F'kaz bhal dan, is-setgha tal-qorti biex tisma' kawza bhal din tieqaf malli jirrizulta li l-imharrek kellu tassew xi titolu*.[13]"

Illi l-atturi jakkampaw fuq il-fatt li l-konvenut qatt ma hallas qbiela. Difatti missieru kien waqqaf il-hlasijiet diversi snin qabel ma miet. L-istess intimat mhux talli ma kkontestax dan il-fatt imma ammetta li ma ghamel l-ebda hlas u gab l-iskuza li meta mar fid-dar tal-attrici biex ihallas, din ma fethitlux. X'kienet ir-raguni, lanqas iddepozita l-qbiela fil-Qorti.

L-abbli difensur tal-attrici ghamlet riferenza ghall-gurisprudenza tal-Qrati taghna in sostenn tat-tezi taghha minn fejn irrizultaw li l-okkupanti tal-artijiet f'dawk il-kawzi gew zgumbrati. B'hekk iccitat is-sentenzi moghtija fil-kawzi fl-ismijiet **Francis Farrugia v Robert Farrugia** (PA(JRM) - 27 ta' Mejju 2004); **Frances Cilia et. v Emanuele Borg et** (App.Inf - 26 ta' April 2002) u **Evelyn armla Busuttil v Francis Borg** (QM - dec.22 ta' Novembru 2010)**.** Izda fit-tlett sentenzi decizi, il-Qrati taghna accettaw il-kompetenza taghhom *rationae materiae* abbazi tal-konsiderazzjoni li l-intimati ma kkonformawx ruhhom mad-definizzjoni ta' *kerrej* skont l-artiklu 2 tal-**Kap.199 tal-Ligijiet ta' Malta.**

[12] App.Inf. 12. 8. 1994 fil-kawza fl-ismijiet ***Camilleri et vs Mifsud et*** (Kollez. Vol:LXXVIII. iii. 306)

[13] App. Inf. **2.8.1994** fil-kawza fl-ismijiet ***Lawrence Grima et vs Emanuel Frendo*** (mhix pubblikata)

Fil-kawza **Farrugia v Farrugia,** il-Qorti ppronunzjat ruhha fis-sens li *"l-pussess tar-raba' huwa biss wiehed mill-elementi kostituttivi tat-titolu tal-qbiela, izda l-pussess wahdu ma jsarrafx dak it-titolu."*

Ikkonsidrat li fil-kaz odjern, kien hemm rabta ta' kiri agrikolu bejn l-atturi u missier l-intimat. L-intimat issottometta li kompla fit-titolu ta' missieru u, *ai termini* tal-**artiklu 2 tal-Kap 199** ghandu jkun kkonsidrat bhala 'kerrej.'

Skont id-dispozizzjonijiet tal-**artikolu 2 tal-Att Dwar it-Tigdid tal-Kiri tar-Raba' (Kap 199)**: "*Kerrej 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."*

Inoltre "*Cessjonarju tal-kirja" tinkludi sub-konduttur u meta ma hemm la sub-kunduttur, jew persuna li lilha tkun ceduta l-kirja, il-persuna li tkun attwalment tgawdi l-kirja bil-kunsens espress jew tacitu tal-kerrej*." .

Ikkonsidrat li l-kwalifiki necessarji sabiex xi hadd jitqies li hu "kerrej" wara l-mewt tal-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 (e) ikun il-werriet tal-kerrej.

"*Il-ligi, pero`, izzid taghmel abbinament importanti hafna ghas-success ta' wahda minn dawn ir-rekwiziti u cioe` - dik li l-persuna hekk intitolata tkun "<u>membru tal-familja</u>" tal-kerrej."* (**"Elsa armla ta' Victor Camilleri**

et vs Joseph Briffa (gja Rizzo)**"** (A.C.(Inf.) – 24 ta' Novembru 2003) Skont il-ligi "*membru tal-familja*" tfisser "*axxendent lineari, dixxendent lineari, armla jew armel, ragel tat-tifla u l-armla tat-tifel sakem ma tergax tizzewweg, tal-kerrej."*

Kif akkolt mid-decizjoni fl-ismijiet "**Pietru u Pawlu ahwa Magro -vs- 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."

L-intimat esebixxa kopja tat-testment *unica charta* tal-genituri tieghu fejn hallew b'legat lil uliedhom il-qbiela fuq ir-raba' li huma qed jahdmu prezentement. Xehed li kien jahdem l-ghalqa ma' missieru flimkien ma' huh. Ghalhekk jirrizulta zgur *prima facie* li l-intimat, li huwa membru tal-familja tal-gabillott in kwantu ibnu dirett, jaqa' fid-definizzjoni ta' 'kerrej' skont il-Ligi.

Difatti , kif gie imfisser mill-Qorti tal-Appell (Sede Inf) fil-kaz **Elsa Camilleri et v Joseph Briffa** (2 ta' Ottubru 1997) fejn il-konvenut kien meqjus bhala 'werriet' tal-gabillott, "*fejn hemm werriet ma hemm xejn 'ipso facto'. Irid jinghata kongedo, trid tigi terminata l-kirja mis-sid, u fil-kaz li l-werriet, bhala cessjonarju tal-inkwilin, ma accettax li johrog, ghaliex ikun jidhirlu li ghandu titlu validu, allura ghall-ezami ta' dan il-punt ikun jispetta lit-tribunal specjali biex jiddelibera u jiddeciedi dwaru, u mhux il-Qrati ordinarji. Fi kliem iehor, darba stabbilit li t-titolu jezisti, ghalkemm jista' jigi tterminat, dik it-terminazzjoni tista' tigi biss deciza mill-Bord kompetenti. (Ara wkoll* ***Abela v Brown.*** *Qorti tal-Appell, Sede*

Inf. tal-20 ta' Jannar 1993)." (Ara wkoll **Cauchi v Caruana,** App.Inf.29 ta' Marzu 1996).

F'sentenza ohra fl-ismijiet **Carmelo Farrugia et v Carmela Camilleri et.** (Qorti tal-App (Sede Inf) - 19 ta' Mejju 1997) il-Qorti rritieniet li billi l-konvenut ma kienx jissubentra fid-definizzjoni ta' kerrej *ai fini* tal-artiklu 2 tal-Kap.199 u l-uniku kerrej kien miet, "*<u>il-qbiela ntemmet</u>, u allura*, *non si trattava aktar ta' rilokazzjoni tacita, jew awtomatika jew causa mortis."*

Fil-kaz fl-ismijiet **Mudesta Borg v Joseph Muscat**, (App.Inf.23 ta' Frar 1996) il-Qorti sahqet li "*kien ikun kompetenti il-Borg dwar it-Tigdid tal-Kiri tar-Raba' u mhux l-Ewwel Qorti kieku rrizulta almenu prima facie li l-konvenut appellant kellu titlu ta' qbiela."*

Ikkonsidrat li fil-kaz in ezami il-konvenut <u>qatt ma hallas qbiela</u> u taht certu ottika dan jista' ifisser li ma kellu l-ebda interess li jkompli jahdem fir-raba'. Effettivament mir-ritratti esebiti mill-atturi hemm ukoll il-fattur jekk ir-raba' kienx abbandunat jew le. Din il-Qorti mhix impressjonata bir-riferenzi li saru mill-konvenut ghall-iskema tal-Unjoni Ewropea. Missieru miet fis-sena 2005 u r-ritratti juru raba' zdingata u abbandunata.

Madanakollu din il-Qorti ma tistax tghid li l-konvenut qed jokkupa bla titlu ghalkemm it-titlu tieghu jista' jigi tterminat bl-applikazzjoni tal-Kap.199 stess. Infatti **l-artiklu 4(2)(e)** jiddisponi:

*"**4.** (1) Bla ħsara tad-disposizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid*

il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess ta' xi raba', jekk il-kerrej ma jkunx ftiehem bil-miktub kemm dwar it-tmiem tal-lokazzjoni u kemm dwar il-kumpens dovut, huwa għandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih -

(-omissis-)

(2) Il-Bord jilqa' r-rikors ta' sid il-kera jekk sid il-kera jipprova li -

(-omissis-)

(e) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej ikun naqas, relattivament għal żewġ perijodi jew iżjed, li jħallas il-kera, f'kull okkażjoni, fi żmien ħmistax-il ġurnata mill-ġurnata li fiha sid il-kera jkun talbu bil-miktub biex iħallas; jew..."

Izda d-determinazzjoni ta' talba simili, fic-cirkostanzi tal-kaz, jispettaw lill-Bord u mhux lil din il-Qorti li ghandha tillimita ruhha biss billi tindirizza t-talba odjerna.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li **Tilqa'** t-tieni eccezzjoni tal-Intimat, **Tichad it-talbiet attrici** in kwantu infondati fil-fatt u fid-dritt.

L-ispejjez jithallsu mill-atturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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