QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 15 ta' Diċembru, 2022

Numru

Rikors Numru 1118/2012 TA

Fenech Plant Hire Limited

Vs

Angelo Callus

<u>Il-Qorti:</u>

Rat ir-rikors ġuramentat tas-Soċjeta' Attriċi tad-9 ta' Novembru 2012 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. ''Illi l-esponenti Fenech Plant Hire Limited hija proprjetarja ta' porzjoni art imsejħa il-'clausura ta' Bur ta' Harrub ta' Kortin' fil-limiti ta' Hal-Far, tal-kejl ta' ċirka tmint itmiem ekwivalenti għal tmint elef, disa' mija u tlieta u disgħin metri kwadri (8,993 m.k.), konfinanti mil-lbiċ ma' triq pubblika bla isem, mit-tramunanta u mill-majjistral ma' sqaq komuni bla isem, u min-nofsinhar u mix-xlokk ma' art tal-knisja, jew irjieħ verjuri, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, u bil-pussess battal, kif tidher indikata bl-isfar fil-pjanta hawn annessa u markata "Dok. A.
2. Illi l-intimat Angelo Callus daħal jokkupa l-imsemmija art mingħajr titolu validu fil-liġi.
3. Illi minkejja li kien debitament interpellat permezz ta' ittra uffiċjali tas-17 ta' Settembru 2012 sabiex jivvaka mill-art imsemmija u jirrilaxxjaha bil-pussess

battal favur l-esponenti, l-intimat baqa' inadempjenti u għadu sal-lum jokkupa din l-art abbużivament u kontra l-liġi.

4. Illi jeżistu l-elementi kollha preskritti bid-dispożizzjonijiet tal-artikoli 167 sa 170 tal-Kodiċi ta' Organiżazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12) sabiex it-talba tal-esponent nomine għall-iżgumbrament tal-intimat mill-porzjoni art fuq imsemmija tiġi deċiża bid-dispensa tas-smigħ tagħha, billi sa fejn jaf l-esponenti, l-intimat m'għandux eċċezzjonijiet validi x'jagħti kontra din it-talba.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi u dawk kollha li jistgħu jirriżultaw fil-kors tas-smigħ ta' din il-kawża, prevja kull dikjarazzjoni oħra li tista' tirriżulta meħtieġa, l-esponenti titlob bir-rispett li din il-Qorti jogħġobha:

i. Tiddeċiedi skond it-talbiet bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża għat-tenur tal-artikoli 167 sa 170 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili;

ii. Tordna lill-intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss minn din il-Qorti jiżgombra mill-porzjoni art fuq imsemmija, imsejħa il-'clausura ta' Bur ta' Harrub ta' Kortin', fil-limiti ta' Hal-Far, u jirrilaxxjaha bil-pussess battal favur l-esponenti.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li huwa inġunt għas-subizzjoni.

B'riżerva għal kull azzjoni oħra, inkluż dik għad-danni, kompetenti lill-esponenti skond il-liġi''.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Angelo Callus (il-konvenut) tas-6 ta' Marzu 2013

li permezz tagħha wieġeb u eċċepixxa s-segwenti:

1. ''Illi fl-ewwel lok ma huwiex minnu li l-intimat daħal jokkupa dina l-art b'mod illegali jew mingħajr titolu validu skond il-liġi;

2. Illi l-intimat u preċedentement il-familjari tiegħu ilhom rikonoxxuti bħala l-gabilotti "full-time" ta' dina l-għalqa għal aktar minn mitt (100) sena) liema perjodu kien wieħed kontinwu u mingħjar ebda interuzzjoni;

3. Illi l-intimat baqa jħallas l-qbiela regolarment lis-sidien li kienu qabblu l-għalqa lill-familja tiegħu, liema ħlas dejjem ġie aċċettat tant li dejjem nħarġu r-riċevuti relattivi kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża;

4. Illi ir-rikorrenti kienu interpellaw lill-intimat biex joħroġ mill-għalqa f'Settembru 2012 wara sena li kienu kkommettew spoll fir-rigward tiegħu meta b'forza riedu jidħlu fl-għalqa li kellu l-pussess tagħha l-intimat u inoltre lanqas il-familja Cassar Desain ma talbu lill-intimat biex joħroġ mill-imsemmija għalqa proprju għaliex huma kien ben konsapevoli li l-intimat kien il-gabilott rikonoxxut fl-istess għalqa;

5. Illi inoltre r-rikorrenti rridu juru li nterpellaw lis-sidien u ċioe l-familja Cassar Desain biex jipproteġu l-pretenzjonijiet tagħhom u il-familja Cassar Desain għandha tissejjaħ fil-kawża għall-integrita tal-ġudizzju;

6. Illi r-rikorrenti qatt ma ġew biex jidħlu fl-għalqa mertu ta' dina l-kawża u dan minkejja li skond huma akkwistaw dina l-biċċa raba sa mis-sena 1991 u kien biss f'Settembru 2011 li huma ġew biex jidħlu fl-għalqa tant li l-intimat presenta

> rikors ġuramentat għaliex r-rikorrenti jew rappresentanti tagħha kkommettew spoll fil-konfront tal-intimat li kellu u għad għandu l-pussess tal-għalqa u dan oltre li huwa baqa jħallas il-qbiela lill-familja Cassar Desain''.

Rat l-atti kollha tal-Kawża.

Rat id-dokumenti u semgħet ix-xhieda imressqa mill-partijiet għall-Kawża.

Rat il-verbal tad-9 ta' Lulju 2018 fejn il-partijiet qablu li l-provi fil-kawża 1080/2011 għandhom japplikaw għal din il-Kawża.

Rat il-verbal tad-9 ta' Lulju 2018 fejn il-partijiet qablu li l-provi mressqa f'din il-Kawża għandhom japplikaw għall-kawża l-oħra bin-numru 1080/12, li llum tinsab deċiża.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Semgħet lill-abbli difensuri jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom.

Rat li l-Kawża tħalliet għall-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

Fil-fatti ma tantx hemm fejn wieħed jista' jitfixkel. Is-Soċjeta' Attriċi xtrat u akkwistat porzjon art imsejħa l-Clausura ta' Bur Harrub ta' Kortin fil-limiti ta' Hal-Far, kif aħjar deskritta fil-kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Rosario Bonello tad-19 ta' Diċembru 1991. Xtratha mingħand il-familja Cassar Desain u fost il-kundizzjonijiet, kien hemm dik li din il-porzjon art kienet qed tkun trasferita "*b'free vacant possession*"' (a' fol 6).

Meta xi żmien wara li xtrat provat teżerċita s-setgħa ta' dominju fuq din l-art, is-Soċjeta' Attriċi sabet lill-konvenut jilqagħha. Il-konvenut qiegħed isostni li hu

għandu titolu tajjeb fil-liġi ta' kirja agrikola ossia qbiela li ġiet għandu meta fl-2006 iz-zijiet tiegħu trasferewha għal fuqu.

B'konsegwenza saret din il-kawża u kif ukoll kawża oħra bin-numru 1080/2011. Din tal-aħħar kienet azzjoni ta' spoll li ġiet deċiża b'suċċess favur il-konvenut, Attur f'dawk il-proċeduri fis-7 ta' Diċembru 2021.

<u>Punti ta' liġi</u>

Is-Soċjeta' Attriċi tagħmilha ċara li l-azzjoni tagħha hija msejjsa fuq il-fatt li l-konvenut qiegħed jokkupa l-art inkwistjoni bla titolu validu fil-liġi (ara t-tieni premessa tar-rikors ġuramentat). Mela dak li trid tistabilixxi l-Qorti huwa, jekk il-konvenut għandux dan it-titolu tajjeb skond il-liġi u dan kif del resto qiegħed jeċċepixxi.

Fl-**Appell Inferjuri fl-ismijiet Carmelina Camilleri et -vs- Paul Mifsud et pro et noe tat-12 ta' Awwissu 1994** il-Qorti spjegat x'tifhem bil-frażi '*bla titolu*' hekk:

"*Saru komunissimi l-kawżi li jimpustaw fuq il-kawżali "bla titolu" talbiet għar-ripresa ta' pussess ta' fond jew żgumbrament. Pero', kif intqal f'diversi okkażżjonijiet minn din il-Qorti - bla titolu - ġuridikament timporta okkupazzjoni ta' fond li sa mill-bidu nett ma kinitx konsentita, okkupazzjoni li tkun saret mingħajr kunsens, abbużivament bi vjolenza, b'arbitriju jew klandestinament - liema illegalita' pperdurat sal-mument li tkun ġiet proposta l-kawża.*

'Bla titolu' ma tfissirx -bħala kawżali - xi kwalita' ta' titolu li seta' kien hemm, imma issa, waħda mill-partijiet tirritjeni li m'għadux jissussisti, u għalhekk ikun hemm bżonn dikjarazjoni ġudizzjarja li t-titolu li kien hemm intilef, spiċċa jew

b'xi mod ieħor m'għadux validu, minħabba raġunijiet ta' żmien, morożita', non-osservanza tal-kundizzjonijiet tat-titolu u simili ….

Għalhekk, meta quddiem xi Qorti - kemm inferjuri kif ukoll superjuri - mal-ewwel provi jirriżulta "prima facie" li fis-sens hawn fuq imsemmi, il-kawżali ta' "bla titolu" ma jkollhiex ir-rekwiżiti hawn qabel imsemmija, dik il-Qorti, fuq dik il-kawżali, ma jkollhiex aktar kompetenza … Għaliex dik il-kawżali waħedha hija limitattiva għall-azzjoni … Kif anke ġie ritenut minn din il-Qorti f'sentenza riċenti - 2 t'Awwissu 1994, fl-ismijiet Lawrence Grima et vs Emanuel Frendo."

Ma dan, din il-Qorti tkompli żżid, li bla titolu tista' ukoll tfisser difett fl-akkwist jew it-trasmissjoni mingħand terzi, li di fronte tas-sid dawn kellhom titolu tajjeb, pero' mhux hekk it-terz li jkun akkwista b'ċessjoni d-dritt. Iġifieri, difett titolu jista' jkun jeżisti minħabba mera proċedura jew titolarita' mankanti f'min ikun qiegħed jagħmel it-trasmissjoni tad-dritt.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

Il-partijiet saħqu l-aktar fuq jekk il-konvenut jidħolx fid-definizzjoni ta' kerrej skond il-Kap 199 tal-liġijiet ta' Malta. Iżda qabel tidħol f'din il-kwistjoni legali hemm oħra, dik ta' setgħux iz-zijiet tal-konvenut Gużeppi u Gianni Callus jċedu l-qbiela lin-neputi tagħhom, mhux wisq minħabba dak li tgħid il-liġi biss iżda fid-dawl li l-art inkwistjoni ma kienetx baqet tal-familja Cassar Desain mill-1991. Din kienet is-sena meta is-Soċjeta' Attriċi akkwista l-art inkwistjoni.

Għall-aħjar apprezzament ta' dan il-punt id-dati ta' kif seħħew l-avvenimenti huma importanti ħafna:

Jibda biex jingħad, li s-Soċjeta' Attriċi akkwistat l-art mertu tal-Kawża permezz ta' kuntratt fejn fost oħrajn jingħad li qiegħdin jixtru "*b"free and vacant possession*" (Atti nutar Mario Rosario Bonello tad-19 ta' Diċembru 1991 a' fol 6). Fl-affidavit tiegħu l-Konvenut jgħid li daħal fl-art fl-2006 bil-kunsens tas-sidien (Ara affidavit a fol 20 rikors 1080).

Jirriżulta li saru dikjarazzjonijiet fl-2006 fejn Ġużeppi u Ġiovanni trasferew il-qbiela ta' din l-għalqa lill-konvenut. Ġużeppi Aġius jikkonferma li dawwar il-qbiela fuq il-konvenut "…xi sitt snin ilu". Jgħid li dan għamluħ bil-kunsens tas-sid u l-prokuratur Frans Żerafa kienu preżenti meta saret id-dikjarazzjoni quddiem l-arċipriet. (Ara l-affidavit tiegħu li sar fl-1 ta' Novembru 2012 rik 1081/2011 deċiż). Il-Konvenut ukoll isostni, li l-qbiela daret fuqu fl-2006 bil-kunsens ta' Cassar desain u anke inħarġet riċevuta fuq ismu (a' fol 12).

Meta f'xi żmien sar jaf li l-art kienet inbiegħet lis-Soċjeta Attriċi, l-amministraturi ta' Cassar Desain qalulu li kien sar żball minn naħa tagħhom meta din inbiegħet (a' fol 14). Di fatti, Vivian Cassar Desain, li kienet onesta' ħafna fix-xhieda tgħid li "*There was an error*" (a' fol 69). Tgħid ukoll li *"…that there was a mistake made that the rent Mr. Zerafa had been accepting and so had Ms. Vella subsequently*". Għalhekk tat struzzjonijiet biex ma jibqgħux jaċċettaw qbiela mingħand il-konvenut. Dan kien għal ħabta tal-2010. Kien minn dak iż-żmien li Cassar Desian ma baqgħux jaċċettaw kerha. Dan jirriżulta ukoll miċ-ċedola tad-depositu tal-qbiela (a' fol 152 rik 1080). Tgħid ukoll li ma messhomx aċċettaw il-kera wara l-kuntratt (ara a' fol 85 u 87 rik 1080/2012). L-aħħar riċevuta inħarġet 20/8/09. (a' fol 49).

Skont Arbitraġġ, l-konvenut kien ilu reġistrat l-Għammieri għal dsatax-il sena. Il-Lodo datat 21 ta' Awwissu 2019 (a' fol 176 u 179). Dan jikkombaċċja mal-perjodu ta' għaxar snin fuq imsemmija u meta il-familja Cassar Desain ma baqetx taċċetta kerha. L-Arbitraġġ ikkonkluda li l-konvenut kellu jibqa' meqjus bħala ntitolat għas-sussidju u għandu jibqa' jiġi reġistrat bħala l-gabilott tal-art. Pero' r-reġistrazzjoni mal-Għammieri ma hiex fiha nnifisha prova konkludenti ai fini ta' titolu ta' qbiela (Ara **Sentenza fl-ismijiet Francis Farruġia -vs- Robert Farruġia deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Mejju 2004**).

Jirriżulta ċar, li fil-waqt li z-zijiet tal-Attur kienu għadhom il-kerrejja, fil-mument meta għamlu ċ-ċessjoni tal-kirja favur l-Attur, is-sidien tal-art kienu ilhom li nbiddlu ħmistax-il sena qabel. Iġifieri, jekk il-familja Cassar Desain baqgħu jaċċettaw il-kera minn dak in-nhar 'l quddiem kemm mingħand iz-zijiet tal-Attur u aktar u aktar meta taw il-kunsens tagħhom sabiex issir iċ-ċessjoni tal-2006 favur l-Attur, dan ma setgħux jagħmluh skond il-liġi. Huwa prinċipju assodat, li ħadd ma jista' jagħti dak li ma għandux, *nemo dat quod non habet* mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera (Ara **Sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Marzu, 2001. Fl-ismijiet Alfred Joseph Attard et -vs- Charles Borg)**.

Artikolu 4(2)(C) tal-Kap 199 jgħid ċar *li r-raba' jkun ġie sullokat jew il-kirja tiegħu tkun ġiet trasferita <u>mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera</u> lil xi persuna oħra <u>li ma tkunx xi kerrej ieħor tal-istess raba</u>' jew <u>membru tal-familja</u>* .Issa huwa ċar, li l-Attur ma kienx kerrej qabel iċ-ċessjoni u l-anqas jikkwalifika bħal membru tal-familja skont il-liġi. Għalhekk fid-dawl tal-fatt li manifestament ma kienx hemm

il-kunsens tas-sid, f'dan il-każ is-Soċjeta' Attriċi, ma jistax jingħad li dik iċ-ċessjoni trasmettiet titolu validu skont il-liġi.

Kif ingħad, dan l-argument qiegħed isir ukoll għaliex l-konvenut ma jidħolx fid-definizzjoni tal-liġi bħala kerrej. Il-konvenut qed jikkontendi, li għandu titolu ta' qbiela peress li huwa ċessjonarju tal-istess qbiela bil-mod kif indikat fl-artikolu 2 tal-Kap 199 (ara para 31 tan-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenut a' fol 241) iżda din il-versjoni ma' tistax tiġi aċċettata.

Jibda biex jingħad li fil-każ taċ-ċessjoni li għandha quddiemha l-Qorti u fid-dawl ta' dak diġa' aċċennat u li ser ikun ikkunsidrat aktar 'l isfel, din ma ħolqot ebda titolu favur il-konvenut. Il-konvenut ma hux f'pożizzjoni li jivvanta titolu ta' qbiela bis-saħħa taċ-ċessjoni imsemmija. Dan minħabba li fil-waqt li qiegħed jikkontendi l-kirja ġiet assenjata lilu skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap 199 tal-liġijiet ta' Malta fl-istess ħin naqas li jinforma lis-Soċjeta' Attriċi bid-dritt minnu pretiż. Dan ma għamlux, la skond id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1471 tal-Kap 16 u tant anqas b'xi notifika lis-Soċjeta' Attriċi b'din iċ-ċessjoni – kif jidher li huwa neċessarju li jsir anke minn dak kontenut fl-artikolu 11 tal-Kap 199 tal-liġijiet ta' Malta.

Minn aspett legali, din il-Qorti lanqas tista' taqbel mas-sottomissjonijiet tal-konvenut u dan għaliex biex ċessjonarju kif definit skond il-Kap 199 jiġi kkunsidrat bħala "*kerrej*" huwa jrid ikun "*membru ta' familja*" skond it-tifsira mogħtija skond l-istess Att. Dan jipprovdi, li "*membru tal-familja*" huwa "*axxendent lineari, dixxendent lineari, armla jew armel, ragel tat-tifla, u l-armla tal-tifel sakemm ma tergax tizzewweg tal-kerrej*". Dan ifisser, li la darba l-

konvenut huwa biss in-neputi tal-istess kerrejja preċedenti, allura huwa ma jistax jiġi kkunsidrat bħala "*membru tal-familja*" u għalhekk bħala kerrej skond id-dispożizzjonijiet tal-istess att.

Isegwi, li la darba l-konvenut mhux membru tal-familja ma jistax jitqies bħala ċessjonarju tal-kirja (Ara **Sentenza fl-ismijiet Maria Brincat et --vs Joseph Seychell tal-21 ta' Gunju 2005**) L-Attur irid jiftakar, li huwa ma akkwistax wara li mietu il-kerrejja bid-definizzjoni tal-liġi. Għalhekk ma jistax iressaq l-argument li għamel fin-nota ta' sottomissjoni tiegħu, għax dak li jissottometti jagħmel sens meta d-drittijiet lokatizzji jiġu akkwistati *causa mortis* u dan mhux il-każ li għandha quddiemha din il-Qorti. Il-kriterju ta' *"kien qed jahdem ir-raba' mieghu jew ghalih"* huwa applikabbli biss f'każ ta' mewt. L-att li qed jistrieħ fuqu l-Attur sar bejn il-ħajjin u fi kwalunkwe każ dejjem irid jikkwalifika bħala membru tal-familja skont id-definizzjoni mogħtija mill-liġi kif fuq spjegat.

Għalhekk din il-Qorti ssib li l-konvenut tassew ma għandux titolu validu skond il-liġi biex ikompli jokkupa l-art mertu ta' din il-Kawża.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża bil-mod segwenti:

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba stante li l-kawża ma baqgħetx bil-proċedura sommarja speċjali.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut.

Tilqa' it-tieni talba Attriċi u tordna lill-konvenut sabiex fi żmien sitt (6) xhur mill-lum jiżgombra mill-porzjon art imsejħa tal-clausura ta' Bur Harrub ta' Kortin, fil-limiti ta' Hal-Far u jirrilaxxjaha bil-pussess battal favur is-Soċjeta' Attriċi.

Spejjeż tal-Kawża a' karigu tal-konvenut.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur