MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
GABRIELLA VELLA

Seduta tat-22 ta' Novembru, 2010

Avviz Numru. 994/1986/1

Evelyn armla Busuttil

Vs

Frances Borg

Il-Qorti,

Rat l-Avviz ipprezentat mill-attrici permezz ta’ liema titlob li l-konvenuta tigi ikkundannata tizgombra, fi zmien qasir u perentorju, mill-ghalqa “Ta’ Ciantar” limiti ta’ Haz-Zabbar, mikrija ghand l-istess attrici, billi qed tokkupaha minghajr titolu; bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra interpellatorja tat-2 ta’ Mejju 1986. Ghall-finijiet ta’ kompetenza gie dikjarat li l-valur lokatizju ta’ l-ghalqa in kontestazzjoni hu inqas minn Lm30 (illum ekwivalenti ghal €69.88) fis-sena;

Rat in-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet tal-konvenuta permezz ta’ liema teccepixxi illi: (a) preliminarjament l-attrici trid tipprova t-titolu taghha; u li (b) bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, hi ghandha titolu validu skond il-Ligi;

Rat ukoll in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet ulterjuri pprezentata mill-konvenuta permezz ta' liema teccepixxi l-inkompetenza *rationae materiae* ta' din il-Qorti stante li *skond sentenzi recenti l-mertu jezorbita mill-gurisdizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti*[1];

Semghet ix-xhieda moghtija mill-attrici waqt is-seduti tal-15 ta' Lulju 1987[2] u tal-5 ta' Mejju 1988 u x-xhieda in kontro-ezami waqt is-seduta ta' l-20 ta' Ottubru 1988, u rat id-dokumenti markati minn "A" sa' "D" esebiti mill-attrici a fol. 14 tal-process; semghet ix-xhieda ta' l-Avukat Dottor Austin Bencini moghtija waqt is-seduta tat-3 ta' Marzu 1988[3] u ta' Anthony Borg, Agricultural Officer mad-Dipartiment ta' l-Agrikolutra, ukoll moghtija waqt is-seduta tat-3 ta' Marzu 1988[4] u rat id-dokument, ossia pjanta, markat Dok. "AX" minnu esebit a fol. 30 tal-process; semghet ix-xhieda ta' Carmelo Busuttil moghtija waqt is-seduta ta' l-24 ta' Jannar 1989[5], ix-xhieda tal-Prokuratur Legali Joseph Busuttil moghtija waqt is-seduta tal-21 ta' Novembru 1989[6] u x-xhieda ta' Emanuel Busuttil moghtija waqt is-seduta tal-15 ta' Ottubru 1991[7];

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku l-AIC David Pace u l-pjanta minnu imhejjija ta' l-ghalqa mertu tal-kontestazzjoni[8];

Rat is-sentenza pronuncjata fil-5 ta' Marzu 2008 bis-sahha ta' liema giet milqugha it-talba attrici u l-konvenuta giet ikkundannata sabiex *sal-5 ta' Mejju 2008 tizgombra mill-ghalqa "Ta' Ciantar" fil-limiti ta' Haz-Zabbar, liema ghalqa hi dik kif murija fuq il-pjanti a fol. 31 u fol. 167 tal-atti u li ghandhom jifformaw parti integrali ta' din is-sentenza u dan stante li l-istess konvenuta qed tokkupa l-istess ghalqa minghajr titolu. Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-*

---

[1] Fol. 107 tal-process.
[2] Fol. 11 sa' 13 tal-process.
[3] Fol. 26 sa' 27 tal-process.
[4] Fol. 28 sa' 29 tal-process.
[5] Fol. 44 sa' 48 tal-process.
[6] Fol. 55 sa' 57 tal-process.
[7] Fol. 80 sa' 82 tal-process.
[8] Fol. 164 sa' 170 tal-process.

ittra interpellatorja tat-2 ta' Mejju 1986 jithallsu mill-istess konvenuta[9];

Rat is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) pronuncjata fil-31 ta' Ottubru 2008 bis-sahha ta' liema s-sentenza pronuncjata in Prim' Istanza fil-5 ta' Marzu 2008 giet dikjarata nulla in kwantu ma gietx deciza l-eccezzjoni ulterjuri ta' l-inkompetenza *rationae materiae* ta' din il-Qorti sollevata mill-konvenuta, u irrimettiet *l-atti lura lill-ewwel Qorti ghal konsiderazzjoni minnha ta' l-eccezzjoni ulterjuri ta' l-inkompetenza u tal-mertu u ta' l-eccezzjonijiet l-ohra ghalih*[10]*;*

Rat in-Nota ta' Referenzi tal-konvenuta rigward l-eccezzjoni ulterjuri minnha sollevata[11] u rat in-Nota ta' Referenzi ta' l-attrici rigward l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuta[12];

Rat l-atti l-ohra tal-kaz.

Ikkunsidrat:

B'din is-sentenza qed tigi deciza l-eccezzjoni ulterjuri sollevata mill-konvenuta fejn tikkontesta l-kompetenza *rationae materiae* ta' din il-Qorti.

Bl-azzjoni odjerna l-attrici titlob li l-konvenuta tigi kkundannata tizgombra, fi zmien qasir u perentorju, mill-ghalqa "Ta' Ciantar" fil-limiti ta' Haz-Zabbar, mikrija ghandha, stante li l-istess konvenuta qed tokkupaha bla titolu validu. Il-konvenuta tilqa' ghat-talba attrici bl-eccezzjoni li fl-ewwel lok l-attrici ghandha tipprova t-titolu taghha fuq l-ghalqa in kwistjoni u li fi kwalunkwe kaz, hi ghandha titolu validu fil-Ligi biex tokkupa l-istess imsemmija ghalqa. Apparti dawn iz-zewg eccezzjonijiet, il-konvenuta tissoleva wkoll l-eccezzjoni ta' l-inkompetenza *rationae materiae* ta' din il-Qorti billi l-mertu trattat jesorbita l-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti.

---

[9] Fol. 205 tal-process.
[10] Fol. 214 tal-process.
[11] Fol. 212 tal-process.
[12] Fol. 219 tal-process.

Is-sostenn ta' l-eccezzjoni ulterjuri taghha l-konvenuta taghmel referenza ghal diversi sentenzi li lkoll jittrattaw dwar il-kwistjoni tal-kompetenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera jew il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' versus il-kompetenza tal-Qorti ordinarja f'kawzi ta' zgumbrament. B'hekk huwa fuq dawn il-binarji li din il-Qorti ghandha ticcentra l-konsiderazzjonijiet Taghha ghall-fini li tiddetermina din l-eccezzjoni ulterjuri.

Huwa principju ormai ferm assodat fis-sistema guridika nostrali li *ghall-ezami tal-kwestjoni jekk il-konvenut ghandux titolu jew le l-kompetenza tispetta lill-Qorti ordinarja (Kollez. Vol. XXXIII PI p811). Jekk imbaghad din il-Qorti fuq il-fatti akkwiziti issib li l-konvenut ghandu titolu u li dan huwa wiehed ta' lokazzjoni jiddependi mic-cirkostanzi tal-kaz partikolari u tal-Ligi applikabbli jekk dik l-istess Qorti ghandhiex tissokta bil-gurisdizzjoni taghha jew tiddikjara inkompetenza taghha in kwantu l-materja, fil-parametri dejjem tal-ligi partikolari, tkun tesorbita mill-isfera tal-gurisdizzjoni taghha. Jitnissel mill-konsiderazzjoni appena esposta illi mhux bilfors, una volta jigi determinat li jezisti titolu ta' kera, allura l-qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja titlef il-kompetenza taghha. Jidher difatti li huwa pacifiku illi "jekk ghad-determinazzjoni tal-kwestjoni quddiem qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja jkun mehtieg illi qabel xejn tinghata twegiba ghall-kwestjoni incidentali jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le, il-qorti ghandha wkoll is-setgha li taqta' dik il-kwestjoni incidentali" – "***Peter Sammut Briffa et v. Maria Dolores Zammit et"***, Appell, Sede Inferjuri, 17 ta' Ottubru 2002, "***Joseph Gauci v. Catherine Kerkoub"***, Appell, Sede Inferjuri, 20 ta' Ottubru 2003. Hekk, ad exemplum, il-Qorti ordinarja hi fakoltizzata wkoll li tinvestiga u tiddirimi l-punt jekk il-konvenut huwiex verament "kerrej" entro d-definizzjoni ta' l-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69* – jew ta' l-Artikolu 2 tal-Kapitolu 199 meta si tratta ta' kirja rurali – *meta tinsorgi kontestazzjoni tat-titolu ghall-lokazzjoni wara l-mewt ta' l-inkwilin originarju. Hekk ukoll fil-limiti tal-kompetenza taghha qorti inferjuri hi hielsa li tissindika l-validità ta' kuntratt ta' kera biex tara jekk kirja li tkun saret minn min kellu titolu rizolubbli, inghatatx taht il-"kondizzjonijiet gusti" li jsemmi l-Artikolu 1530, Kodici*

Civili, jew biex tara jekk jikkonkorrux ragunijiet ta' vjolazzjoni tal-kijra li jiggustifikaw ir-rizoluzzjoni taghha; analogu ghal dan l-aspett hu l-kaz fejn il-kwestjoni incidentali tqum quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera – jew quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba'. *Dan ghaliex anke quddiemu dan it-tribunal specjali tista' tqum materja li tinvolvi epurar ta' punt ta' dritt anke jekk it-talba tkun wahda fejn il-meritu jkun ghar-ripreza mis-sid tal-pussess tal-fond. Hekk, ad ezempju, is-simulazzjoni ta' kuntratt fejn il-kawzali kienet dik ta' sullokazzjoni (**Kollez. Vol. XLVI PI p171**) jew fejn tinsorgi kwestjoni dwar lil min, fost diversi intimati, jappartjeni d-dritt ta' inkwilinat f'kawza ghar-ripresa minhabba bzonn (**Kollez. Vol. XXXVI PI p168**). B'mod partikolari jista' jissemma l-kaz fejn kerrej adixxa l-Bord ghall-fissazzjoni tal-kera xieraq u tal-kondizzjonijiet l-ohra tal-kera fit-termini ta' l-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 u qamet il-kwestjoni dwar l-ezistenza tal-lokazzjoni (**"Remig Farrugia v. Vincent Curmi noe", Appell, 8 ta' Lulju 1981**)*[13].

Isegwi ghalhekk li din il-Qorti ghandha, ghall-fini tad-determinazzjoni ta' l-eccezzjoni ta' l-inkompetenza *rationae materiae* sollevata mill-konvenuta, l-ewwel qabel kollox tindaga dwar jekk il-konvenuta ghandhiex titolu ta' lokazzjoni/qbiela fuq l-ghalqa mertu tal-kontestazzjoni jew ghandhiex titqies bhala "kerrej" ta' l-ghalqa a tenur ta' l-Artikolu 2 tal-Kap.199 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-indagini dwar jekk il-konvenuta hijiex o meno "kerrej" a tenur ta' l-Artikolu 2 tal-Kap.199 tal-Ligijiet ta' Malta wkoll taqa' fil-kompetenza ta' din il-Qorti *qua* Qorti ordinarja ghaliex kif sewwa qalet il-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 ma ghandhomx il-kompetenza biex*

---

13 Thomas Zahra et v. Anthony Bugeja et, Appell Civili 341/03 deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-18 ta' Mejju 2005; Michael Caruana v. Emanuel Micallef et, Avviz Nru. 40/92, deciza mill-Qorti tal-Maigstrati (Ghawdex) Sede Inferjuri fil-25 ta' April 2002 u kkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-10 ta' Lulju 2003; Joseph Philip Testaferrata Bonici et v. Perit Carmelo Bonanno et, Avviz Nru. 58/00 deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fit-22 ta' Mejju 2002 u kkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fis-7 ta' Lulju 2003;

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-kundizzjonijiet 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 mwaqqaf taht dik il-ligi; is-setgha tal-qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja tieqaf biss meta l-kwistjoni tkun dwar jekk sid il-kera jistax jibdel il-kondizzjonijiet tal-kiri jew jistax ma jgeddidx il-kiri favur "kerrej" meta jintemm[14].

Mill-provi prodotti mill-partijiet kontendenti jirrizultaw is-segwenti fatti:

- Ir-raba' maghrufa bhala "Ta' Ciantar" fil-limiti ta' Haz-Zabbar, konsistenti f'raba' u razzett fuqha, hija proprjetà tal-familja Strickland[15];
- Din ir-raba' kienet originarjament mikrija lil Giovanni Busuttil, missier ir-ragel ta' l-attrici Michael Busuttil u missier il-konvenuta[16];
- Fuq ir-raba' in kwistjoni hemm razzett li kien il-fond residenzjali ta' Giovanni Busuttil u l-familja tieghu[17];
- Fl-1975 il-qbiela tar-raba' imsemmija giet trasferita minn fuq Giovanni Busuttil ghal fuq Michael Busuttil, ir-ragel ta' l-attrici, illum mejjet[18];

---

[14] Joseph Philip Testaferrata Bonici et v. Perit Carmelo Bonanno et, Avviz Nru. 58/00 deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fit-22 ta' Mejju 2002 u kkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fis-7 ta' Lulju 2003.
[15] Vide xhieda ta' l-Avukat Dottor Austin Bencini waqt is-seduta tat-3 ta' Marzu 1988, fol. 26 sa' 27 tal-process u xhieda tal-Prokuratur Legali Joseph Busuttil waqt is-seduta tal-21 ta' Novembru 1989, fol. 55 sa' 57 tal-process.
[16] Vide xhieda ta' l-attrici waqt is-seduta tal-15 ta' Lulju 1987, fol. 11 sa' 13 tal-process, u xhieda ta' l-Avukat Dottor Austin Bencini u tal-Prokuratur Legali Joseph Busuttil. Vide wkoll ricevuti esebiti mill-attrici a fol. 14 tal-process.
[17] Vide xhieda ta' l-attrici waqt is-seduta tal-5 ta' Mejju 1988, fol. 33 sa' 36 tal-process u xhieda in kontro-ezami waqt is-seduta ta' l-20 ta' Ottubru 1988, fol. 39 sa' 41 tal-process.

- Dan it-trasferiment sar bil-kunsens tal-proprjetarja Mable Strickland u Michael Busuttil gie in segwitu rikonoxxut mis-sid bhala l-inkwilin il-gdid minflok missieru[19];
- Meta miet Giovanni Busuttil, l-armla tieghu w il-konvenuta u l-familja taghha baqghu jghixu fir-razzett sitwat fuq ir-raba' maghrufa bhala "Ta' Ciantar"[20]. F'parti ohra minn dan l-istess razzett tghix Lucy Busuttil, bint xebba ta' Giovanni Busuttil[21];
- Michael Busuttil miet fit-23 ta' Mejju 1982 u in segwitu ghall-mewt tieghu giet rikonoxxuta bhala l-inkwilina tar-raba' mis-sid martu l-attrici Evelyn Busuttil[22];
- Ir-raba' "Ta' Ciantar" fil-prezent tinsab registrata mad-Dipartiment ta' l-Agrikolutra f'isem l-attrici. F'Settembru 1944 ir-raba' in kwistjoni kienet registrata fuq Giovanni Busuttil, fl-14 ta' Awissu 1975 daret fuq Michael Busuttil u fis-16 ta' Settembru 1983 daret fuq isem l-attrici[23]. Ir-raba' kollha hija dik indikata bl-ahmar fuq il-pjanta Dok. "AX" a fol. 30 tal-process;
- Meta kienu ghadhom hajjin Giovanni Busuttil u Michael Busuttil l-konvenuta gieli kienet tmur thallas il-qbiela lill-Amministrattur tal-proprjetà ta' Strickland izda r-ricevuti kienu jinhargu fuq Giovanni Busuttil u in segwitu fuq Michael Busuttil. Illum ir-ricevuti jinhargu fuq l-attrici[24];
- Parti mir-raba' "Ta' Ciantar" tinhadem minn Carmelo Busuttil, hu Michael Busuttil u l-konvenuta, u ta' dan kien ihallas lill-istess Michael Busuttil u in segwitu ghall-mewt tieghu beda jhallas lill-attrici[25]. Parti ohra minn dan it-

---

18 Vide xhieda ta' l-attrici waqt is-seduta tal-15 ta' Lulju 1987, fol. 11 sa' 13 tal-process, u xhieda ta' l-Avukat Dottor Austin Bencini u tal-Prokuratur Legali Joseph Busuttil. Vide wkoll ricevuti esebiti mill-attrici a fol. 14 tal-process.

19 Vide xhieda ta' l-Avukat Dottor Austin Bencini waqt is-seduta tat-3 ta' Marzu 1988, fol. 26 sa' 27 tal-process u xhieda tal-Prokuratur Legali Joseph Busuttil waqt is-seduta tal-21 ta' Novembru 1989, fol. 55 sa' 57 tal-process.

20 Vide xhieda ta' l-attrici waqt is-seduta tal-5 ta' Mejju 1988, fol. 33 sa' 36 tal-process u xhieda in kontro-ezami waqt is-seduta ta' l-20 ta' Ottubru 1988, fol. 39 sa' 41 tal-process.

21 Vide xhieda ta' Carmelo Busuttil waqt is-seduta ta' l-24 ta' Jannar 1989, fol. 44 sa' 48 tal-process.

22 Vide xhieda ta' l-attrici waqt is-seduta tal-15 ta' Lulju 1987, fol. 11 sa' 13 tal-process, u xhieda ta' l-Avukat Dottor Austin Bencini u tal-Prokuratur Legali Joseph Busuttil. Vide wkoll ricevuti esebiti mill-attrici a fol. 14 tal-process.

23 Vide xhieda ta' Anthony Borg, Agricultural Officer mad-Dipartiment ta' l-Agrikoltura, waqt is-seduta tat-3 ta' Marzu 1988, fol. 28 sa' 29 tal-process u biljett tar-registrazzjoni tal-biedja, Dok. "C" a fol. 14 tal-process.

24 Vide xhieda ta' l-Avukat Dottor Austin Bencini.

25 Vide xhieda ta' Carmelo Busuttil.

territorju tinhadem minn Emanuel Busuttil, kugin ta' Michael Busuttil u tal-konvenuta, u ta' dan hu wkoll ihallas qbiela[26];

- Il-konvenuta tahdem u tiehu hsieb parti minn din ir-raba' li hi maghrufa bhala ta' wara x-xaghra. Il-parti li tahdem il-konvenuta hi dik immarkata bl-ahdar fuq il-pjanta Dok. "AX" a fol.30 tal-process[27] u dik indikata mill-Perit Tekniku l-AIC David Pace fir-Relazzjoni tieghu a fol. 164 sa' 170 tal-process. Hija din il-parti li hi l-ghalqa mertu tal-kontestazzjoni odjerna.

Huwa fuq il-bazi ta' dawn il-fatti li l-Qorti ghandha tindaga jekk il-konvenuta ghandhiex o meno titolu ta' qbiela fuq l-ghalqa mertu tal-kontestazzjoni jew jekk hijiex "kerrej" ta' l-ghalqa bis-sahha ta' l-Artikolu 2 tal-Kap.199 tal-Ligijiet ta' Malta.

Kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Cutajar et noe v. Carmelo Galea**, deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fis-17 ta' Novembru 1994 u kkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-18 ta' Mejju 1995[28], *sabiex il-kuntratt ta' qbiela jsehh, mhuwiex necessarju xi skrittura formali – jew xi kuntratt. Dan il-kuntratt ta' qbiela jista' jsir bil-fomm u ghandu elementi semplicissimi u cioè (1) tgawdija ta' raba'; (2) hlas ghal din it-tgawdija li tista' ssir permezz ta' flus kif ukoll prodott tar-raba', anke bhejjem.*

Dawn iz-zewg elementi ma humiex alternattivi ghal xulxin u sabiex jinholoq u jirrizulta titolu ta' qbiela entrambe dawn l-elementi jridu jissussistu.

Mill-atti processwali jirrizulta b'mod car li l-konvenuta ghandha l-pussess ta' l-ghalqa mertu tal-kontestazzjoni, izda dan il-pussess wahdu ma huwiex bizzejjed sabiex jinholoq favur taghha titolu ta' qbiela fuq dik l-istess ghalqa. Kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Francis Farrugia v. Robert Farrugia et, Citaz. Nru. 613/99**, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Mejju 2004,

---

26 Vide xhieda ta' Emanuel Busuttil waqt is-seduta tal-15 ta' Ottubru 1991, fol. 80 sa' 82 tal-process.

27 Vide xhieda ta' Carmelo Busuttil.

28 Kollezzjoni ta' Decizjonijiet tal-Qrati Superjuri ta' Malta - Vol. LXXIX PII Sez.III pg. 1117.

il-pussess tar-raba' huwa biss wiehed mill-elementi kostitutivi tat-titolu tal-qbiela, izda l-pussess wahdu ma jsarrafx dak it-titolu ... Illi l-fatt li bniedem kien jahdem ir-raba' ma jaghtihx jedd awtomatiku ta' titolu ta' qbiela u lanqas ma juri b'daqshekk biss li dak il-jedd jinsab maghruf mis-sid [jew mill-inkwilin f'kaz ta' sullokazzjoni]. *Hija r-rieda tal-ligi wkoll li kiri ta' raba' ghal zmien ta' aktar minn erba' snin ghandu jsir b'kitba taht piena ta' nullità. Dan jinghad ghalkemm gie ukoll ritenut li l-kuntratt tal-qbiela ma jehtiegx xi formalità rigida ghall-holqien tieghu u ghandu "elementi semplicissimi". Ghaliex kif inghad il-ligi taghraf titoli ohrajn minbarra l-qbiela li bihom wiehed izomm f'idejh u/jew jahdem raba' li mhux tieghu. Fost dawn hemm il-kommodat u wkoll il-prekarju, li jixbah lil tal-ewwel, imma fil-kaz tal-prekarju ma jissemmiex iz-zmien li l-haga tkun qieghda tigi mghoddija lill-pussessur u b'hekk is-sid jista' jitlobha lura x'hin irid. Il-qbiela ma tistax tkun minghajr konsiderazzjoni u jrid jintwera l-hlas ta' korrispettiv lis-sid* [jew lill-inkwilin f'kaz ta' sullokazzjoni]

Fis-sentenza fl-ismijiet **Francesco Cilia et v. Emanuele Borg et, Avviz Nru. 1218/98**, deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fl-14 ta' Mejju 2001u kkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fis-26 ta' April 2002, gie imtenni l-principju li *mhux bizzejjed li wiehed jixhed li ghal numru ta' snin kien qabad jahdem ir-raba' u kwindi kellu titlu fuq ir-raba'. Kien jispetta lill-konvenuti li jgibu l-prova tal-hlas. Kien fl-interess suprem taghhom li jesigu li tinghata lilhom ricevuta bhala rikonoxximent min-naha tas-sid u aktar meta allegatament kollox kien isir bil-fomm u bla kitba kwalsiasi.*

Ghalhekk biex jirrizulta li ghandha titolu ta' qbiela fuq l-ghalqa in kontestazzjoni l-konvenuta kien jehtigilha tipprova li thallas korrispettiv ghall-pussess minnha ezercitat fuq l-ghalqa, prova li però assolutament ma tirrizultax.

Mill-atti processwali jirrizulta b'mod car li l-konvenuta ma thallas ebda korrispettiv ghall-pussess ezercitat fuq l-ghalqa mertu tal-kontestazzjoni, la lil sid ir-raba' "Ta' Ciantar" u lanqas lill-inkwilin tar-raba'.

L-Avukat Dottor Austin Bencini, Amministratur tal-beni ta' Mable Strickland, xehed illi *l-ghalqa ta' "Ciantar" limiti ta' Haz-Zabbar hija proprjetà ta' Miss Strickland. Dwar min ihallas il-qbiela taghha ghandi nghid illi ahna nirrikonoxxu l-eredi ta' Michael Busuttil li miet f'xi l-1983/1984. Proprjament l-inkwilin kien Giovanni Busuttil u dan kien registrat sas-sena 1975, meta l-qbiela ghaddiet favur Michael Busuttil. Fl-1983 jew l-1984 l-qbiela daret fuq l-eredi ta' l-istess Michael Busuttil. Il-qbiela jithallas lili personalment … Jiena lill-konvenuta nafha u naf li gieli giet tkellimni dwar l-art in kwistjoni u naf li gieli giet biex thallas, però, jekk hux f'isimha jew f'isem haddiehor ma niftakarx. Ir-ricevuti dejjem hargu, però, dejjem hargu fuq l-ismijiet li semmejt precedentement*[29]*.*

Il-Prokuratur Legali Joseph Busuttil, Amministratur tal-beni ta' Mable Strickland qabel l-Avukat Dottor Austin Bencini, xehed illi *Jiena kont ghamilt xi ghaxar snin amministratur tal-beni tal-familja Strickland u domt bhala amministratur sal-1982. F'din l-amministrazzjoni kien hemm ukoll raba' maghrufa bhala Tal-Iskarpell jew Ta' Ciantar. L-art kienet imqabbla lill-familja Busuttil. Proprjament niftakar li l-missier kien jigi jhallas il-kera, Giovanni Busuttil. Mistoqsi jekk nafx lill-konvenuta di vista nghid li minghalija li gieli giet thallas il-kera. Hi kienet giet thallas il-qbiela f'isem il-papa taghha*[30].

Ix-xhieda ta' l-amministraturi tal-beni ta' Mable Strickland turi b'mod car li l-konvenuta zgur ma tgawdix titolu ta' qbiela fuq l-ghalqa in kontestazzjoni koncess lilha mis-sid tar-raba' "Ta' Ciantar".
Lanqas ma jirrizulta li l-konvenuta setghet giet koncessa l-lokazzjoni ta' l-ghalqa mertu tal-kontestazzjoni minn missierha Giovanni Busuttil jew minn huha Michael Busuttil.

Carmelo Busuttil, hu Michael Busuttil u l-konvenuta, xehed illi l-konvenuta kienet u ghadha tahdem il-parti tar-raba' li jsibuha bhala ta' wara x-xaghra. Jghid illi tefghet il-

29 Fol. 26 sa' 27 tal-process.
30 Fol. 55 tal-process.

hamrija f'din il-parti tar-raba', hemm xi sigar imhawwlin u hi tahdimha u tiehu hsiebha, izda fir-rigward tal-kif u *come* tinsab fil-pussess ta' l-ghalqa in kontestazzjoni huwa xehed *kien kollox f'idejn hija, però, sakemm kienet u kif kienet tahdimha hi* [jigifieri l-konvenuta] *jiena ma nafx ezattament ghaliex u kif*[31]*.*

Jirrizulta li partijiet mir-raba' "Ta' Ciantar" huma mahduma minn terzi – senjatament minn Carmelo Busuttil u minn Emanuel Busuttil – izda, dawn qed ihallsu korrispettiv lill-inkwilin – originarjament Giovanni Busuttil, in segwitu Michael Busuttil u llum l-attrici. F'dan ir-rigward Carmelo Busuttil xehed illi *dwar l-art in kwistjoni peress illi jiena kont hadtha jien kont ridt li nhallas u li tohrogli ricevuta. Fil-fatt ghall-ewwel hija Michael Busuttil ma kienx ried illi johrogli ricevuta, però fuq insistenza tieghi kien accetta. Ma niftakarx iz-zmien preciz minn meta bdiet tohrog ir-ricevuta, però dan kien circa mall-hmistax-il (15) sena ilu jew forsi naqra inqas. Bhala qbiela inhallas sitt liri (Lm6). Wara l-mewt ta' hija Michael jien bdejt inhallas lill-armla tieghu, u cioè, lill-attrici … Mistoqsi jekk huti l-ohrajn ihallsux jew kienux ezattament ihallsu qbiela lil hija qabel, nirrispondi li jiena ma naf xejn dwar dan*[32].

Emanuel Busuttil xehed illi *jiena nigi kugin tal-konvenuta u kugin tar-ragel ta' l-attrici. Jigifieri missieri u missierhom huma ahwa. Jiena nahdem ir-raba' maghrufa bhala Ta' Ciantar. Din hija kontinwa mar-raba' tal-konvenuta u ta' l-attrici. Ir-raba' li nahdem jiena hadtha minghand missieri. Qabel ma bdejt nahdimha jiena u kien jahdimha missieri, dana kien ihallas qbiela lil missier il-konvenuta, jigifieri lil Giovanni Busuttil. U dan Giovanni Busuttil baqa' jircievi l-qbiela minn ghandna sakemm miet. Jigifieri anke meta missieri assenja r-raba' lili, u bdejt nahdimha jiena, jiena kont inhallas lil Giovanni Busuttil. Jiena nahseb illi r-raba' li ghandi jiena u r-raba' tal-partijiet huwa fl-istess territorju peress illi huma maghrufa bhala Ta' Ciantar u huma ma' xulxin. Jiena inhallas qbiela ta' erba' Liri Maltin (Lm4) fis-sena*[33]*.*

---

[31] Fol. 46 tal-process.
[32] Fol. 47 tal-process.
[33] Fol. 80 sa' 81 tal-process.

Filwaqt li Carmelo Busuttil u Emanuel Busuttil, li wkoll jahdmu partijiet mir-raba' "Ta' Ciantar", jhallsu qbiela, l-istess ma jirrizultax fir-rigward tal-konvenuta. B'hekk fid-dawl tal-principju guridiku iktar 'il fuq enuncjat, u cioè li *l-qbiela ma tistax tkun minghajr konsiderazzjoni u jrid jintwera l-hlas ta' korrispettiv lis-sid*, fin-nuqqas tal-prova tal-hlas ta' korrispettiv ghall-pussess ta' l-ghalqa, jirrizulta li l-konvenuta ma ghandhiex titolu ta' qbiela fuq l-ghalqa in kontestazzjoni.

Stabbilit dan il-punt jonqos issa li jigi determinat jekk il-konvenuta tikkwalifikax bhala "kerrej" a tenur ta' l-Artikolu 2 tal-Kap.199 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghalkemm mill-provi rrizulta li fil-kirja tar-raba' "Ta' Ciantar" hemm inkluz razzett, il-Qorti hija tal-fehma li l-Ligi li trid tigi applikata ghall-fini li jigi determinat jekk il-konvenuta hijiex o meno "kerrej" ta' l-ghalqa in kontestazzjoni hu l-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba', Kap.199 tal-Ligijiet ta' Malta, billi l-kirja in kwistjoni hi kirja rurali.
Mill-atti processwali jirrizulta li r-raba' "Ta' Ciantar" ghandha entità konsiderevoli, u dan kif jirrizulta mill-pjanta Dok. "AX" a fol. 30 tal-process u mix-xhieda ta' Carmelo Busuttil illi qal *dwar ir-raba' Ta' Ciantar nghdi li dan kien mikri dejjem minn ghand ta' Strickland u jikkostitwixxi fi tletin (30) tomna raba', oltre r-razzett. Dan kollu kien qieghed f'idejn missieri, huh u ohtu*[34]. B'hekk il-parti predominanti hija r-raba' u mhux ir-razzett. Barra minhekk jirrizulta wkoll li din ir-raba' hi koltivata. In oltre mir-ricevuti esebiti mill-attrici a fol.14 tal-process jirrizulta li l-hlas tal-qbiela isir dovut fil-15 ta' Awissu ta' kull sena, ghalkemm kien hemm diversi okkazzjonijiet fejn il-hlas kien isir f'darbtejn, ossia f'Awissu u f'Dicembru.

Dawn huma elementi li juru bic-car li l-kirja hija wahda rustika u mhux urbana u dana kif inghad anke fis-sentenza fl-ismijiet **Anton Meilaq v. Giuseppi Zammit et, Appell Civili 795/94** deciza mill-Qorti tal-Magistrati

[34] Fol. 44 tal-process.

(Malta) fil-15 ta’ Novembru 1996 u kkonfermata mill-Qorti ta’ l-Appell (Sede Inferjuri) fit-23 ta’ Jannar 2004.

F’dik is-sentenza gie determinat illi ghall-fini li jigi definittivament stabbilit li si tratta ta’ kirja ta’ raba’ kif imfissra fil-Kap.199 tal-Ligijiet ta’ Malta *hemm ukoll ir-riflessjonijiet li necessarjament huma ndotti mill-fatt ta’ l-entità tal-ghalqa (ara fir-rigward l-esposizzjoni traccjata fis-sentenza “Luke Vincent Gauci -vs- Anthony Grech et” Appell, 11 ta’ Gunju 1992) li manifestament turi li l-parti predominanti kienet kostitwita mir-raba’ u mhux mir-razzett. Agguntivament ma’ dan hemm il-fatt illi l-kera kien jithallas kull Santa Marija, hlas dan li jikkorrispondi ghall-kirja agrikola. “Is-sena rustika tal-kirijiet hi komputata skond il-konswetudini mill-15 ta’ Awissu sal-15 ta’ Awissu ta’ wara” (Kollezz Vol XXXIII pII p9; Vol XXIV pI p300 u Vol VII pagna 375).*

Stabbilit dan il-punt, il-Qorti ser tghaddi biex tara jekk il-konvenuta tistax titqies bhala “kerrej” ta’ l-ghalqa in kontestazzjoni bis-sahha ta’ l-Artikolu 2 tal-Kap.199 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Fl-imsemmi artikolu tal-Ligi hemm imfisser li l-kelma “*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; tinkludi wkoll relattivament ghal sullokatur, sub-konduttur, liema kelma ghandha titqies f’dik ir-relazzjoni bhala li jkollha l-istess tifsir bhal kerrej fl-estensjoni shiha tieghu.*

“Cessjonarju tal-kirja” huwa mfisser bhala li jinkludi *sub-konduttur u, meta ma jkun hemm la persuna li lilha tkun giet ceduta l-kijra u l-anqas sub-konduttur, il-persuna li tkun attwalment tgawdi l-kirja bil-kunsens espress jew tacitu tal-kerrej, u cessjoni ghandha tiftiehem skond hekk*.

"Membru tal-familja" huwa mfisser bhala *axxendent lineari, dixxendent lineari, armla jew armel, ragel tat-tifla, u l-armla tat-tifel sakemm ma tergax tizzewweg, tal-kerrej*.

Mix-xhieda ta' Emanuel Busuttil jidher li fiz-zmien meta kien ghadu haj Giovanni Busuttil, il-kerrej originali, il-konvenuta già kienet tahdem l-ghalqa mertu tal-kontestazzjoni – *meta kien ghadu haj missierha jiena gie li rajtha tahdem ir-raba'. Huma joqghodu hemmhekk bid-dar. Meta qieghed nghid huma qieghed nirreferi ghall-konvenuta u l-familja taghha*[35]*.*

Jista' jkun ghalhekk illi fid-dawl ta' dan il-fatt il-konvenuta tikkwalifika bhala *cessjonarju tal-kirja* a tenur ta' l-Artikolu 2 tal-Kap.199 tal-Ligijiet ta' Malta? Fil-fehma tal-Qorti r-risposta ghal dan il-kwezit ghandha tkun fin-negattiv.

Mill-pjanta Dok. "AX" a fol. 30 tal-process jirrizulta li r-raba' "Ta' Ciantar", originarjament mikrija lil Giovanni Busuttil, tikkonsisti f'territorju iktar ampju mill-ghalqa okkupata mill-konvenuta u ghalhekk anke jekk Giovanni Busuttil seta' halla lil bintu tahdem l-ghalqa mertu tal-kontestazzjoni, ossia l-ghalqa murija bl-ahdar fuq l-imsemija pjanta, dan ma jammontax ghal *cessjoni tal-kirja* kif imfissra fl-Artikolu 2 tal-Kap.199 tal-Ligijiet ta' Malta u dana billi kif inghad fis-sentenza pronuncjata mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) wara l-kawza fl-ismijiet **Licari Estates Limited et v. Carmel Vella, Appell Civili 285/03** deciza fl-10 ta' Ottubru 2005, *mill-punto di vista legali huwa dubitat kemm jista' jitqies li huma* [il-konvenut f'dawk il-proceduri u martu] *kienu qed "igawdu l-kirja" meta kullma rcevew minghand il-kerrej kien biss frazzjoni tat-territorju lokat, u allura mhux ukoll il-kirja tal-fond intier. Ma jidhirx li c-cessjoni ta' parti mill-kirja tista' tikkwalifikahom bhala veri "cessjonarji tal-kirja", kif din l-espressjoni hi definita mill-Ligi. Dippju, minn imkien mill-provi ma jirrizulta li kien appattwit xi korrispettiv bhala kera ta' dik l-istess porzjoni. Korrispettiv dan li ried jikkonsisti fi flus jew fi kwantità ta' derrati jew ta' sehem tal-frottijiet li l-haga tipproduci*

[35] Fol. 81 tal-process.

(Kollez. Vol. XX PI p96; "Carmelo Xuereb -vs- Salvatore Camenzuli", Appell Civili, 12 ta' Dicembru 1969).

Barra minhekk il-fatt illi Giovanni Busuttil ghazel li l-kirja tar-raba' "Ta' Ciantar" iddur fl-intier taghha favur ibnu Michael Busuttil, juri bic-car illi meta halla lil bintu tahdem l-ghalqa in kontestazzjoni ma kellux l-intenzjoni li jcedilha l-kirja, la tar-raba' intier u lanqas tal-ghalqa mahduma minnha.

Fil-fehma tal-Qorti l-konvenuta lanqas ma tista' tikkwalifika bhala "kerrej" fid-dawl tal-fatt li baqghet tahdem l-ghalqa in kontestazzjoni anke fiz-zmien meta kien inkwilin huha Michael Busuttil.

Kif già osservat iktar 'l fuq il-kelma "kerrej" *tinkludi kull membru tal-familja li jkun cessjonarju tal-kirja* u t-terminu *membru tal-familja* huwa mfisser bhala *axxendent lineari, dixxendent lineari, armla jew armel, ragel tat-tifla, u l-armla tat-tifel sakemm ma tergax tizzewweg, tal-kerrej*.

Mit-tifsira ta' *membru tal-familja* moghtija fil-Kap.199 tal-Ligijiet ta' Malta huwa evidenti li l-ahwa huma eskluzi minn din id-definizzjoni u ghalhekk il-konvenuta qatt ma tista' tigi kkunsidrata bhala cessjonarja tal-kirja fiz-zmien meta l-kirja tar-raba' "Ta' Ciantar" kienet tghajjat lil huha Michael.

Din l-osservazzjoni ssib konferma fis-sentenza fl-ismijiet **Anton Meilaq v. Giuseppi Zammit et, Appell Civili 795/94** deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fil-15 ta' Novembru 1996 u kkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-23 ta' Jannar 2004, fejn b'referenza ghall-kwistjoni dibattuta f'dawk il-proceduri inghad illi *ma jidherx li hu disputat illi l-konvenuti kienu jghixu ma' l-inkwilini Carmelo u Rita konjugi Tabone. Lanqas ma huwa kontestat illi kienu jahdmu r-raba' flimkien maghhom. Hekk ukoll ma nsibu l-ebda kuntrast illi l-konvenuta Evangelista Zammit kienet wahda mill-eredi ta' l-inkwilina ohtha Rita Tabone li mietet intestata … Dak li invece hu kontestat jikkonsisti fil-fatt illi l-konvenuti appellanti ma ghandhox ukoll il-kwalifika ta' "membru tal-familja" kif*

definit mill-istess Kap.199 fl-Artikolu 2 tieghu. Skond it-tifsira ta' din il-frazi din tinkludi "axxendent linejari, dixxendent linejari, armel jew armla ragel tat-tifla u l-armla tat-tifel sakemm ma tergax tizzewweg, tal-kerrej". Huwa evidenti illi l-ahwa ma kienux annoverati f'din id-definizzjoni u allura l-appellanti ma jistghux jivvantaw titolu bis-sahha tal-fatt, anke jekk provat, illi huma kienu joqghodu ma' l-inkwilini jew kienu jahdmu r-raba' li kien imqabbel ghand Rita Tabone li mietet wara zewgha (Ara a propozitu decizjoni fl-ismijiet "Pietru Magro et -vs- Abram Mifsud et, Appell, 29 ta' Jannar 1999).

Meta wiehed ihares lejn it-tifsira ta' "kerrej" wara l-mewt tal-kerrej, f'dan il-kaz wara l-mewt ta' Michael Busuttil, johrog car li l-konvenuta lanqas minn dan l-aspett ma tista' titqies bhala "kerrej" ta' l-ghalqa in kontestazzjoni billi ma jirrizultax li hi legatarja tal-kirja jew li matul l-ahhar sena minnufih qabel il-mewt ta' Michael Busuttil hi kienet tghix mieghu. In oltre, ghalkemm huwa inkontestat li l-konvenuta tahdem l-ghalqa in kontestazzjoni u kienet tahdimha meta kien ghadu haj Michael Busuttil, ma jirrizultax li kienet tahdimha flimkien ma' jew ghal huha Michael Busuttil.

Fir-rigward ta' kif il-konvenuta giet biex tahdem l-ghalqa in kontestazzjoni Carmelo Busuttil xehed illi *kien kollox f'idejn hija, però kif kienet tahdimha hi jiena ma nafx ezattament ghaliex u kif*[36] u Emanuel Busuttil xehed illi *jiena lill-konvenuta kont naraha ta' spiss fuq ir-raba taghhom. Jiena ghassa tagha ma nkunx u ghalhekk ma nistax nirrispondi ghal dik id-domanda jekk jiena lilha qattx rajtha tahdem ir-raba. Li naf fic-cert huwa illi huma kienu u ghadhom joqghodu hemhekk. Meta kien ghadu haj missierha jiena gie li rajtha tahdem ir-raba' Huma joqghodu hemmhekk bid-dar. Meta qieghed nghid huma qieghed nirreferi ghall-konvenuta u l-familja taghha.*

Mix-xhieda li tat l-attrici wkoll jirrizulta li x-xoghol li taghmel il-konvenuta fuq l-ghalqa in kontestazzjoni ma kienx isir flimkien ma' jew ghal zewgha Michael Busuttil, u dana

---

[36] Fol. 46 tal-process.

partikolarment fl-ahhar zminijiet qabel ma' miet: *dwar l-art 'de quo', l-art li qeghdin nitkellmu fuqha, fil-kawza, il-konvenuta kienet talbet lir-ragel tieghi biex jaghmlilha ktieb tar-raba' u jhalliha tahdimha, però r-ragel la kien accetta wahda u lanqas l-ohra. Meta r-ragel tieghi kien ghadu haj lill-konvenuta qatt ma rajtha tahdem l-art in kwistjoni. Ma nafx jekk ir-ragel tieghi kien ihalliha tidhol fl-art jew le, ghax huma jghixu kollha hemmhekk, però lili kien qalli illi ma jridx jaghmlilha ktieb*[37]*... ghandi nghid li r-raba' in kwistjoni kien hemm xi zmien meta l-konvenuta kienet tghin lir-ragel tieghi fih, però, mhux fl-ahhar. Jiena ma kontx inkun prezenti, però r-ragel kien jghidli*[38]*.*

B'hekk fid-dawl ta' dan kollu osservat jirrizulta car li l-konvenuta lanqas ma tista' titiqes bhala "kerrej" ta' l-ghalqa mertu tal-kontestazzjoni bis-sahha ta' l-Artikolu 2 tal-Kap.199 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ladarba ma jirrizultax li l-konvenuta ghandha titolu ta' qbiela fuq l-ghalqa mertu tal-kontestazzjoni u lanqas tista' titqies bhala "kerrej" ta' dik l-istess ghalqa bis-sahha ta' l-Artikolu 2 tal-Kap.199 tal-Ligijiet ta' Malta, din il-Qorti ghandha l-kompetenza necessarja biex tiddetermina l-mertu tal-proceduri odjerni, inkluz jekk il-konvenuta ghandhiex titolu validu o meno biex tokkupa l-ghalqa in kontestazzjoni.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti tichad l-eccezzjoni ulterjuri sollevata mill-konvenuta, tiddikjara li ghandha l-kompetenza necessarja biex tiehu konjizzjoni ta' u tiddeciedi l-mertu ta' dawn il-proceduri u tordna il-prosegwiment tal-kawza fil-mertu.

L-ispejjez relattivi ghall-eccezzjoni ulterjuri sollevata mill-konvenuta ghandhom jibqghu a karigu ta' l-istess konvenuta.

< Sentenza In Parte >

[37] Fol. 34 tal-process.
[38] Fol. 40 tal-process.

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