MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tas-16 ta' Dicembru, 2014

Citazzjoni Numru. 1173/2013

Attard Bros. Co. Ltd. (C3599)

vs

Emanuel Muscat (K.I. Nru. 664930M) u Dr. Simon Micallef Stafrace u l-PL Nicholette Aquilina li b' digriet tas-7 ta' Frar 2014 gew mahtura bhala Kuraturi sabiex jirrapprezentaw lill-eredita` gjacenti tal-mejta Domenica Muscat (K.I. Nru. 480223M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat tal-imsemmija socjeta` Attard Bros. Co. Ltd. datat 6 ta' Dicembru 2013 fejn Michael Attard bil-gurament tieghu kkonferma: -

Illi d-deponent Michael Attard huwa direttur tas-socjeta` attrici u jaf personalment b' dak kollu illi huwa espost f' dawn il-premessi.

Illi s-socjeta` attrici hija proprjetarja ta' diversi porzjonijiet ta' raba' fl-inhawi ta' "Fomm il-Gir", iz-Zebbiegh limiti tal-IImgarr akkwistata minnha b' att ippubblikat minn-Nutar Dottor Angelo Vella fil-11 ta' Novembru 1986 (Dok. A);

Illi minnhom zewg prozjonijiet ta' kejl komplessiv ta' madwar hamest itmiem kienu mahduma mill-gabillot Pio Muscat, illi kien jivvanta drittijiet ta' qbiela fuq l-istess porzjonijiet u li kien, flimkien mal-gabillotti l-ohra tar-raba' fuq imsemmija, proprjeta' tas-socjeta` attrici, jiddepozita l-qbiela pagabbli minnu ghall-porzjonijiet ta' raba' mahduma minnu.

Illi skont kif kien allura gie mistqarr mill-imsemmi Pio Muscat fic-cedoli ta' depozitu ta' kera ossija qbiela hekk minnu ddepozitata l-Qorti, il-kera kienet taghlaq u tkun pagabbli fil-hmistax (15) ta' Awwissu ta' kull sena successiva;

Illi l-imsemmi Pio Muscat miet fit-30 ta' Settembru 2012, guvni u minghajr tfal, fl-eta` ta' tnejn u tmenin sena;

Illi ghal xi zmien -prezumibbilment meta ma kienx jiflah jahdem ir-raba' personalment -l-imsemmi Pio Muscat kien iqabbad lil terzi, senjatament certu Carmelo Sammut.

Illi bis-sahha ta' l-ahhar testment tieghu maghmul fl-atti tan-Nutar Dottor Jeannette Laferla Saliba, l-imsemmi Pio Muscat halla bhala eredi universali tieghu lil hutu Francesca u Domenica, ahwa Muscat, it-tnejn xebbiet minghajr wild u li huma t-tnejn mejta; L-imsemmija Domenica Muscat mietet l-ahhar wahda fl-14 ta' Ottubru 2012 u skont ma tifhem is-socjeta` attrici, l-eredita` tal-imsemmi huha Pio Muscat, illi miet qabilha kif inghid fit-30 ta' Settembru 2012, iddevolva fuqha;

Illi skont ma tifhem is-socjeta` attrici, il-konvenut dahal fir-raba' mahduma minn huh, l-imsemmi Pio Muscat mal-mewt tal-istess Pio Muscat;

Illi f'ittra gudizzjarja tal-20 ta' Settembru 2013, notifikata lilu fis-27 ta' Settembru 2013, is-socjeta` attrici interpellat lill-konvenut Emanuel Muscat, sabiex jizgombra mill-ambjenti kollha tar-raba' hekk minnu illegalment okkupata u jikkonsenja lill-istess socjeta` attrici l-pussess battal tal-istess raba', izda l-konvenut Emanuel Muscat baqa' inadempjenti;

Ghaldaqstant is-socjeta` attrici qieghda titlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti jghogobha:

1. Previa okkorrendo illi l-imsemmija raba’ tappartjeni lis-socjeta` attrici, tiddikjara iIli l-konvenuti ma ghandhom ebda dritt jew titolu fuq xi porzjoni mill-imsemmija ghalqa "Ta' Fomm il-Gir" gewwa z-Zebbiegh, limiti tal-IImgarr;

2. Tordna lill-istess konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju illi jigi lilhom prefiss minn din l-istess Onorabbli Qorti huma jizgombraw l-ambjenti kollha tal-imsemmija ghalqa "Ta' Fomm il-Gir" gewwa z-Zebbiegh, limiti tal-IImgarr;

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra gudizzjarja tal-20 ta' Settembru 2013, kontra l-konvenuti illi huma minn issa stess ingunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-rikors tas-socjeta`` atttici datata 6 ta’ Dicembru 2013 (fol 15) fejn talbet lill-Qorti joghgobha tahtar kuraturi sabiex jirrapprezentaw lill-eredita` gjacenti tal-imsemmija Domenica Muscat ghal fini tar-rikors guramentat hawn imsemmi u l-atti kollha ohra konnessi u sussegwenti; u l-Qorti kif diversament presjeduta nnominat lil Dr Simon Micallef Stafrace u lill-Prokuratur Legali Nicholette Aquilina bhala kuraturi ghall-finijiet kollha tal-ligi, u dan kif jidher bid-digriet moghti fis-7 ta’ Frar 2014 a fol 13 tal-process.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-8 ta’ Mejju 2014 fid-9:30am.

Rat ir-risposta ta’ l-Avukat Dr Simone Micallef Stafrace u l-PL Nicholette Aquilina bhala kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-eredita` gjacenti tal-mejta Domenica Muscat, datata 20 ta’ Marzu 2014 (fol 36) fejn esponew : -

Illi l-esponenti m’humiex edotti mill-fatti u ghalhekk qeghdin jirriservaw id-dritt li jipprezentaw risposta motivata f’ kaz u jekk jigu edotti mill-fatti.

Salv risposta ulterjuri.

Rat il-verbal tas-seduta tal-14 ta’ Ottubru 2014 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Stephen Thake ghas-socjeta`` attrici, rapprezentat minn Michael Attard fl-Awla. Dr Simone Micallef Stafrace msejjah tliet darbiet ma deherx. Il-Qorti innotat li l-konvenut Emanuel Muscat ma pprezentax risposta, ghalhekk iddikjaratu kontumaci. Dr Stephen Thake ddikjara li ma fadallux provi ohra u talab lill-Qorti sabiex tghaddi ghas-sentenza bil-fakolta` lill-kontumaci sabiex iressaq nota ta’ sottomissjonijiet. Il-Qorti laqghet it-talba u halliet il-kawza ghas-16 ta’ Dicembru 2014 fid-9:30am ghas-sentenza, b’ dan illi l-intimat Emanuel Muscat kellu jipprezenta n-nota ta’ sottomissjonijiet tieghu bil-*visto* tad-difensur tal-kontro parti sa mhux aktar tard mill-15 ta’ Novembru 2014.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi permezz ta' din il-kawza, is-socjeta` attrici qed titlob l-izgumbrament tal-intimati Emanuel Muscat u Dr Simon Micallef Stafrace et noe, bhala kuraturi in rapprezentanza tal-eredita' gjacenti ta' Domenica Muscat, minn porzjoni raba', proprjeta' ta' l-istess socjeta` attrici, *stante* li m'ghandhom l-ebda dritt u titolu fuqu.

L-intimat Emanuel Muscat huwa kontumaci u naqas ukoll milli jaghmel is-sottomissjonijiet tieghu b'nota wara li gie moghti din il-fakolta' mill-Qorti. Il-kuraturi deputati biex jirraprezentaw lill-eredita' gjacenti ta' Domenica Muscat illimitaw ruhhom li jeccepixxu li mhumiex edotti mill-fatti u baqghu ma ipprezentawx risposta ulterjuri aktar approfondita.

Il-fatti li johorgu mid-deposizzjoni ta' Michael Attard ghan-nom tas-socjeta` attrici u mid-dokumenti esebiti huma sintetikament is-segwenti.

Permezz tal-kuntratt tal-hdax ta' Novembru 1986, redatt quddiem in-Nutar Dottor Angelo Vella (Dok A), ezebit a fol. 5 tal-process, Alexander Attard 'nomine', Direttur tal-Kumpannija in rapprezentanza tas-socjeta` Attard Brothers Company Limited, akkwista l-ghalqa maghrufa "Ta' Fomm il-Gir", li qieghda fit-triq li miz-Zebbiegh tiehu ghall-Imgarr, limiti tal-Imgarr, tal-kejl superficjali ta' cirka wiehed u tletin tomna (T31) pari ghal erbgha u tletin elf, tmien mija u erbgha u erbghin metri kwadri (34,844m^2), kif soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta' erba' mija u hamsa u sittin lira Maltin (Lm465) u dan b'titolu ta' subenfitewsi perpetwu minn ghand Joseph Zerafa u Carmelo Chetcuti *in solidum* bejniethom.

Porzjoni minn din l-ghalqa kienet mahduma minn Pio Muscat li kien anke jiddepozita l-qbiela b'cedoli ta' depositu relattivi. Pio Muscat miet guvni

fit-30 ta' Settembru 2012 u skont l-ahhar testment tieghu fl-atti tan-Nutar Jeannette Laferla Saliba fit-8 ta’ Marzu 1998 hemm indikat li:

“It-testatur jinnomina u jistitwixxi bhala unici eredi universali proprjetarji assoluti ta’ gidu kollu prezenti u futuri fi kwoti indaqs bejniethom lill-hutu Francesca u Domenica ahwa Muscat bid-dritt tal-akkrexximent bejniethom.”[1]

Domenica Muscat kienet l-ahhar superstiti u mietet fl-14 ta' Ottubru 2012.

L-intimat Emanuel Muscat jigi hu Pio Muscat u Domenica Muscat u s-socjeta` rikorrenti tallega li dahal jahdem ir-raba’ mal-mewt ta' huh.

Xehed **Michael Attard** permezz ta' affidavit (esebit a fol. 57 *et sequitur* tal-process) fejn qal li wara li s-socjeta` tieghu akkwistat l-art in mertu, kien ftiehem mal-gabillotti kollha ghajr ma’ Pio Muscat li kienu jahdmu r-raba’ in kwistjoni. Uhud minnhom kienu xtraw l-ghalqa mahduma minnhom u uhud kienu hargu bi ftehim max-xhud. L-uniku wiehed rimanenti kien Pio Muscat. L-intimat Emanuel Muscat ma kienx wiehed minn dawn il-gabillotti ghalkemm kien hemm iehor bl-istess isem li x-xhud kien jafu ghaliex kien ipparentat mieghu stess. Ix-xhud afferma li Pio Muscat, li miet fl-eta` ta' 82 sena, kien qabbad lil certu Carmelo Sammut biex jahdimlu r-raba' qabel ma miet. Madanakollu meta miet Pio Muscat, hu ikkuntattja lill-Carmelo Sammut, izda dan qallu li kellu jkellem lill-intimat Emanuel Sammut. Mir-ricerki li ghamel, sab li Pio Muscat kien miet testat u halla lill-hutu Frangiska u Domenica bhala werrieta tieghu.

[1] Fol 46-51

Fis-7 ta' Mejju 2013 l-intimat iddepozita l-qbiela b'cedola ta' depozitu (fol.50) li r-rikorrent irreagixxa ghaliha bi protest gudizzjarju (fol.52).

<u>Konsiderazzjonijiet ta' Dritt</u>

Ikkonsidrat qabel xejn li ghalkemm il-konvenut Emanuel Muscat hu kontumaci s-socjeta` rikorrenti xorta ghandha tipprova il-kaz taghha. "*Hu pacifiku li l-kontumacja ma hijiex ammissjoni*" (**"Charles Saliba vs Salvu Borg"** – Appell 27-6-1997) u "*skont kif dejjem gie riferut minn dawn il-Qrati l-kontumacja ghandha tigi interpretata wkoll bhala oppozizzjoni u l-Qorti ghalhekk tidhol f' certi dettalji li thoss illi huma mehtiega biex tistabbilixxi l-verita` tal-fatti*" (**"Ruth Apap vs Noel Apap"** – P.A. FDP 30-6-1995).

Qabel ezami tal-mertu tal-kaz, tikkonsidra li kwestjoni bhal din hija fil-kompetenza taghha u m'ghandhiex tkun imhollija ghall-gudizzju tat-tribunal specjali li ghandu kompetenza limitata fil-parametri tal-Artikolu 3 tal-Kap 199 rigward tibdil tal-kondizzjonijiet tal-kirja f'gheluq it-termini taghha jew, kif irid l-Artikolu 4, li jara jekk ghandux jaghti permess lis-sid li jiehu lura l-pussess tar-raba'.

Illi kif gie ribadit mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha tal-20 ta' Mejju 2004 fil-kawza fl-ismijiet **"Emmanuel A. Bonello noe -v- Francis Fenech**" *: "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. 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 wettqet 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 sal-waqt 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".

Illi inoltre kif gie osservat fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet "**Saviour Zammit vs Joseph Galea et** "(deciza fit-30 ta' Marzu 2001) illi l-kliem *'bla titolu'* espressa f'att gudizzarju promotur:

"kellu jinqara fis-sens limitat li l-Qorti kellha tindaga u tistabbilixxi l-ezistenza tat-titolu fil-konfront tal-attur li jkun ippropona l-kawza kontra l-konvenut li jkun qieghed jokkupa l-fond tieghu. Ma kienx allura bizzejjed ghall-konvenut illi hu jkun qieghed jippossjedi l-fond bis-sahha ta' relazzjoni guridika legittima, kienet x'kienet, li kellu ma' xi hadd, kien min kien. Kellu jipprova illi tali relazzjoni guridika legittima kienet tezisti bejnu u bejn l-attur."

Fil-kaz odjern jirrizulta li s-socjeta` attrici hija proprjetarja tar-raba' in kwistjoni. Jirrizulta wkoll li Pio Muscat kien jivvanta li kellu titlu ta' qbiela fuq porzjoni mill-art in kwistjoni tant li kien jiddepozita l-kera *ossia* qbiela b'cedoli taht l-awtorita' tal-Qorti. Dwar dan ma jirrizultax li s-socjeta` rikorrenti agixxiet gudizzjarjament biex tizgumbrah. Ghalhekk fir-rigward ta' Pio Muscat, u *ai fini* ta' din il-kawza, din il-Qorti trid tibda mill-premessa li l-porzjoni mill-ghalqa li kien jahdem hu kienet imqabbla lilu a skans ta' prova kontrarja, li ma saritx f'din il-kawza.

Mhumiex ikkontestati l-fatti dikjarati li Pio Muscat miet testat u li l-eredi tieghu kienu z-zewg hutu Francesca u Domenica Muscat, li llum huma wkoll mejta. Emanuel Muscat mhuwiex il-werriet ta' Pio Muscat .

Jirrizulta li Emanuel Muscat iddepozita l-qbiela b'cedola li ggib id-data tas-7 ta' Mejju 2013 u cioe` wara l-mewt ta' Pio Muscat u Domenica Muscat. Din ic-cedola kienet tkopri l-iskadenzi b'lura mill-15 ta' Awwissu 2009 sa 2012. Certament il-fatt li kopra perjodu antecedenti ghall-mewt tal-gabillott ma jfissirx li dahal fiz-zarbun tieghu qabel il-mewt tieghu. Anzi dan hu kontradett mix-xhieda ta' Michael Attard li sostna li r-raba' in kwistjoni kienet tinhadem minn Carmelo Sammut sakemm Pio Muscat kien ghadu haj.

Illi fil-fehma tal-Qorti, it-talba attrici ghandha tirnexxi ghaliex hija sorretta mid-definizzjoni moghtija mill-Ligi stess ghall-"kerrej."

Skont id-dispozizzjonijiet tal-**artikolu 2 tal-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*." (Art.2 Kap.199).

Ikkonsidrat li l-kwalifiki necessarji sabiex xi hadd jitqies li hu "kerrej" wara l-mewt tal-inkwilin originali huma ghalhekk: (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."*

L-intimat minghajr dubbju mhuwiex "*membru tal-familja*" skont it-tifsira moghtija bl-**art.2 tal-Kap.199** tal-Ligijiet ta' Malta billi jigi hu Pio Muscat. Lanqas, u bl-istess raguni, tista' tigi kkonsidrata bhala successur fil-qbiela Domenica Muscat in kwantu li hija biss kollaterali ghad-defunt Pio Muscat.

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."

Illi dan ifisser li la darba l-konvenut ma jistax jigi kkunsidrat bhala "membru tal-familja" jsegwi li ma hemm ebda kerrej skont id-definizzjoni ta' l-**artikolu 2 tal-Kap 199** u ghalhekk il-kirja intemmet bil-mewt ta' Pio Muscat.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-kontumacja tal-intimat Emanuel Muscat **tichad** l-eccezzjonijiet tal-kuraturi nominati u tiddisponi mit-talbiet attrici billi:-

1. **Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara** li l-imsemmija raba' tappartjeni lis-socjeta` attrici, kif ukoll iIli l-konvenuti ma ghandhom ebda dritt jew titolu fuq xi porzjoni mill-imsemmija ghalqa "Ta' Fomm il-Gir" gewwa z-Zebbiegh, limit tal-IImgarr;

2. **Tilqa' it-tieni talba attrici** u tordna lill-istess konvenuti sabiex fi zmien perentorju ta' xahar millum jizgombraw l-ambjenti kollha tal-imsemmija ghalqa "Ta' Fomm il-Gir" gewwa z-Zebbiegh, limiti tal-IImgarr;

L-ispejjez jithallsu mill-intimat Emanuel Muscat.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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