MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tas-16 ta' Lulju, 2015

Citazzjoni Numru. 374/2014

Roderick Ellul

vs

Joseph Ellul

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta’ Roderick Ellul [detentur tal-karta ta' l-identita' bin-numru 0182483(M)] datat 2 ta’ Mejju 2014 fejn espona:-

Illi l-attur ghandu titolu ta' qbiela fuq l-ghalqa fil-kontrada ta' Is-Sieqja ta' Qamar id-Dar, fl-inhawi Tal-Papa, f’ Birzebbuga, liema ghalqa ghandha kejl ta' cirka tomna tliet sieghan u hames kejliet (lT.S3.5K).

Illi l-konvenut jinsab fil-pussess ta' l-ghalqa u dan minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Illi minkejja li l-konvenut gie nterpellat sabiex jizgombra mill-imsemmija ghalqa, huwa baqa' inadempjenti.

Illi ghalhekk qed issir din il-kawza.

Illi l-attur jiddikjara li jaf bil-fatti suesposti personalment.

Ghaldaqstant l-attur umilment jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddeciedi u tiddikjara li l-konvenut m'ghandu l-ebda titolu validu fuq l-ghalqa fil-kontrada ta' Is-Sieqja ta' Qamar id-Dar, fl-inhawi Tal-Papa, f’Birzebbuga, liema ghalqa ghandha kejl ta' cirka tomna tliet sieghan u hames kejliet (IT.S3.5K);

2. Tordna lill-konvenut sabiex entro t-terminu qasir u perentorju minnha prefiss jizgombra mill-ghalqa fil-kontrada ta' Is-Sieqja ta' Qamar id-Dar, fl-inhawi Tal-Papa, f’ Birzebbuga, liema ghalqa ghandha kejl ta' cirka tomna tliet sieghan u hames kejliet (IT.S3.5K),

u dan kollu previa kull provvediment iehor li lilha jkun jidhrilha xieraq u opportun.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali bin-numru 924/2014, kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

B'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-attur.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-5 ta' Gunju 2014.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Joseph Ellul (ID 130358M) datata 30 ta' Mejju 2014 (fol 14) fejn espona:-

1. Illi l-attur mhuwiex il-legittimu kontradittur tal-eccipjent u jrid jipprova li ghandu dritt jippromwovi din l-istanza.

2. Illi sussidjarjament u bla pregudizzju, l-eccipjent jissottometti li din il-Qorti mhijiex kompetenti *rationae valoris.*

3. Illi sussidjarjament u bla pregudizzju, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-eccipjent jiddetjeni l-ghalqa in kwistjoni b'titolu validu ta' sullokazzjoni.

B'rizerva ghal kull eccezzjoni ohra premessa bil-ligi.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma t-Tlieta, 9 ta' Gunju 2015 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet u l-partijiet. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet fuq l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenut Joseph Ellul, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza qed tigi differita ghas-sentenza fuq din l-eccezzjoni ghas-16 ta' Lulju 2015 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Ikkonsidrat li l-azzjoni odjerna hija wahda ta' zgumbrament. Permezz ta' din il-kawza, l-attur qed jitlob l-izgumbrament tal-konvenut mill-ghalqa fil-kontrada ta' is-Sieqja ta' Qamar id-Dar, fl-inhawi tal-Papa, f' Birzebbugia, tal-kejl ta' cirka tomna tlett sieghan u hames kejliet. L-attur jallega li ghandu titolu ta' qbiela fuq l-imsemmija ghalqa.

Il-konvenut eccepixxa preliminarjament li l-attur mhuwiex il-*legittimu kontradittur* f'din l-istanza billi sa fejn jaf hu, l-ghalqa in kwistjoni hi proprjeta' tal-Ufficju Kongunt u li kienet inkriet fil-fatt lil Carmelo Ellul.

Fis-seduta quddiem din l-Onor. Qorti, tal-5 ta' Gunju 2014 (fol. 16) Dr. Libreri ghall-intimat irtira it-tieni eccezzjoni fir-rigward il-kompetenza *rationae valoris.*

Ukoll, fis-seduta tal-5 ta' Gunju 2014 quddiem l-Onor. Qorti (fol. 16), d-difensuri talbu li tinghata sentenza *in parte* fuq l-ewwel eccezzjoni, fir-rigward in-nuqqas ta' interess guridiku ta' l-istess attur, u l-istess Qorti laqghet it-talba.

Ghalhekk, *ai termini* tal-verbal tas-seduta tad-9 ta' Gunju 2015 (fol. 79) quddiem din Qorti, din is-sentenza qed tinghata fuq l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenut Joseph Ellul u cioe' :

1. ***Illi l-attur mhuwiex il-legittimu kontradittur tal-eccipjent u jrid jipprova li ghandu dritt jippromwovi din l-istanza.***

Ikkonsidrat li r-rikorrent qed jibbaza t-titolu tieghu ta' kerrej fuq cessjoni tal-ghalqa li saret favur tieghu mill-genituri tieghu Carmel u Pauline Ellul datata nhar is-7 ta' Frar 2014. Din l-iskrittura tinsab esebita fl-atti tal-kawza bhala **Dok RE1** (fol 19 *et.sequitur)* u hija kkonfermata ukoll minn **Carmel Ellul** fl-affidavit tieghu a fol.30 tal-process.

Osterius Aquilina, in rapprezentanza tad-Direttur tal-Ufficcju Kongunt, ikkonferma li l-art kienet ghaddiet mill-Kurja Arciveskovili ta' Malta f'idejn il-Gvern ta' Malta. Madanakollu ma setax jidentifika bil-preciz liema qatgha kien jikri Carmel Ellul billi l-art mghoddija lill-Gvern kienet akbar. Izda huwa kkonferma li Carmel Ellul kien wiehed mill-kerrejja ta' porzjoni formanti parti mill-*area* akbar.[1] Sussegwentement b'referenza ghall-

[1] Ara dokument esebit a fol 57 tal-process li tnizzel lil Carmelo Ellul bhala kerrej ghall-porzjoni mill-ghalqa is-Sieqja tal-Qamar id-Dar, f'Birzebugia.

pjanta li giet ezebita mid-difensur tal-konvenut immarkata **Dok JE** 1 a fol. 78 tal-process, huwa qabel li l-art mertu tal-kawza odjerna tinsab fil-parti mmarkata bil-blu u bl-*“X”.*

Dan ix-xhud esebixxa dikjarazzjoni ffirmata minn Carmelo u Pauline Ellul (File Ref A4048/97) fejn iddikjaraw li cedew ir-raba’ tal-Gvern numru 34395 liz-zewgt itfal subien Roderick u Victor Ellul. Iddikjaraw li huma cedew ir-raba' kollha circa 21306 m kwadri. Din id-dikjarazzjoni ggib id-data tas-17 ta' Frar 2014.

Ma’ dan id-dokument hemm ukoll mehmuz dikjarazzjoni ta' accettazzjoni ffirmat minn Victor u Roderick Ellul.

Osterius Aquilina qal li din id-dikjarazzjoni ghadha ma gietx ipprocessata minhabba l-volum tax-xoghol, u b’hekk iddikjara ukoll li l-bidwi llum il-gurnata (u cioe’ sal-21 ta’ April 2015), ghal finijiet tal-Joint Office huwa Carmelo Ellul, (minkejja li fid-dikjarazzjoni hemm ukoll mnizzla l-mara tieghu).

Konsiderazzjonijiet ta' Dritt

Il-qofol tal-eccezzjoni sollevata, kif johrog mit-trattazzjoni tal-abbli difensuri tal-partijiet hija jekk ic-cessjoni maghmula minn Carmel Ellul u martu a favur ta' ibnu, l-attur Roderick Ellul, hija perfetta minghajr il-htiega tar-rikonoxximent tas-sid tal-art, f'dan il-kaz, il-Gvern ta' Malta tramite l-Ufficcju Kongunt. Id-difensur tal-konvenut jissottometti li l-iskrittura ta' cessjoni mhix bizzejjed biex taghti dritt lill-attur biex jippromwovi din il-kawza.

Dan hu kkontestat mid-difensur tal-attur abbazi tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta li japplika ghall-kirjiet agrikoli skont liema ma hemmx il-htiega tal-kunsens tas-sid ghac-cessjoni jew sullokazzjoni bejn axxendenti u dixxendenti. Bejn Carmelo Ellul u Roderick Ellul ic-cessjoni hija perfetta minghajr il-kunsens tas-sid u l-mument tal-passagg tad-dritt kien perfezzjonalt mal-mument ta' l-iffirmar tal-iskrittura.

Bhala punt ta' fatt mhuwiex ikkontestat li l-Ufficcju Kongunt huwa s-sid tal-ghalqa in mertu. Lanqas qed jigi kkontestat li Carmel u Pauline Ellul iffirmaw l-iskrittura ta' cessjoni favur l-attur attwali u li Carmel Ellul huwa l-kerrej originali.

Inoltre d-difensuri qablu fit-trattazzjoni li kawza bhal din prezenti, ghall-izgumbrament ta' persuna li qed tippossjedi proprjeta' minghajr titolu, tista’ tigi promossa mhux biss mis-sid, imma ukoll mill-inkwilin.

Din il-Qorti, wara li rat il-provi u kkonsidrat l-aspetti legali hija tal-fehma li c-cessjoni tal-kirja mill-missier favur dixxendent, bhal ma gara fil-kaz odjern, huwa perfett u ghandu effett giuridiku minghajr il-htiega tar-rikonoxximent tas-sid.

Ikkonsidrat li c-cessjoni saret permezz ta' kitba, u allura hija valida formalment.[2] Inoltre skont l-**artikolu 2 tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta** ghandu jkun kkonsidrat bhala 'kerrej.'

"*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.

---

[2] Illi dan ir-rekwizit johrog kemm mid-disposizzjoni tal-**Kap 199** li jirreferu ghall-cessjonarju tal-kirja u kemm mid-disposizzjonijiet tal-**artikolu 1470 (1) tal-Kap. 16** fejn jinghad li tali cessjoni ta’ drittijiet tista’ ssir biss bil-miktub.

"*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 "membru tal-familja" 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."*

Gustament xehed **Osterius Aquilina** meta qal li trasferiment ta' qbiela minn missier ghall-ulied issir ta' spiss u l-Joint Office ma toggezzjonax ghal din il-prassi, diment li dejjem issir mill-genituri ghall-ulied, u b'hekk jzommu mar-rekwiziti tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta. Fil-kawza odjerna ghadha ma ttiehdetx decizjoni, minhabba il-fatt li hemm kawza l-Qorti.

Illi skont l-artikolu 1469 tal-Kap 16 "Iċ-ċessjoni jew bejgħ ta' kreditu, ta' jedd, jew ta' azzjoni hija perfetta, u l-proprjetà tagħhom tiġi akkwistata *ipso jure* miċ-ċessjonarju,

hekk kif isir il-ftehim fuq il-kreditu, fuq il-jedd jew fuq l-azzjoni u fuq il-prezz, u, barra minn meta ċ-ċessjoni tkun ta' jeddijiet trasferibbli bil-kunsinna tat-titolu, hekk kif isir l-att taċ-ċessjoni."

Fil-kaz odjern l-attur xehed li ihallas il-qbiela wahdu. Dan il-punt ma giex ikkontrastat mill-intimat.

Ghaldaqstant ghal dawn il-motivi, din il-qorti ser tghaddi biex tichad l-eccezzjoni sollevata billi hija infondata fil-fatt u fid-dritt.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li **Tichad l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-intimat,** tordna l-prosegwiment tal-kawza.

L-ispejjez jithallsu mill-intimat.

Moqrija.

< Sentenza In Parte >

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