18 ta' Mejju, 1995

Imħallef:-

Onor. Carmel A. Agius B.A. LL.D.

Josephine Cutajar *et noe*

versus

Carmelo Galea

Żgumbrament - Titolu - Qbiela

Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-ewwel Qorti fejn ċaħdet talba għal żgumbrament għaliex sabet illi kien jeżisti titolu ta' qbiela. Riflessjonijiet utili kemm mill-prim'istanza kif ukoll mill-Qorti ta' l-Appell dwar in-natura ta' kuntratt ta' qbiela.

Il-Qorti:-

Rat is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fis-17 ta' Novembru, 1994 li minnha sar dan l-appell u li taqra hekk:

"Rat l-avviż ippreżentat mill-attriċi fit-13 ta' Settembru, 1994 fejn talbet lill-Qorti tikkundanna lill-konvenut li fi żmien qasir u

perentorju jiżgombra mir-raba' tal-Qammiegħ limiti tal-Mellieħa li l-konvenut qed jokkupa bla ebda titolu validu fil-liġi;

Il-valur lokatizzju ma jaqbiżx l-Lm10;

Il-konvenut ġie inġunt għas-subizzjoni;

Bl-ispejjeż;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet ippreżentata mill-konvenut fid-9 ta' Ottubru, 1984 fejn eċċepixxa:

Illi l-attriċi ma kellhiex dritt tipproponi l-azzjoni billi ma kellha ebda titolu validu fuq ir-raba' "Tal-Qammiegħ" limiti tal-Mellieħa;

Illi kuntrarjament għal dan li qed tallega l-attriċi l-konvenut jokkupa l-post b'titolu validu;

Salv eċċezzjonijiet oħra:

Semgħet ix-xhieda bil-ġurament:

Rat in-nomina tal-perit David Pace u r-relazzjoni minnu ppreżentata u maħlufa fis-6 ta' Ġunju, 1989;

Rat in-nomina ta' *l-Imħallef Supplenti Dr. A. Valenzia (ara.* fol. 96 tal-proċess);

Rat id-dokumenti esebiti l-atti kollha tal-każ;

Rat in-nota responsiva ta' l-attriċi ppreżentata fis-16 ta' Marzu,

1994;

Ikkunsidrat:

Illi mix-xhieda prodotta f'dan il-każ mill-attriċi din issostni illi l-konvenut ma għandu ebda titolu jokkupa r-raba' tal-Qammiegħ limiti tal-Mellieħa u li din l-art kienet ġiet mgħoddija lill-konvenut minn missierha Giuseppi Borg b'self (ara affidavit pg. 12). L-art in kwistjoni hija proprjeta' tal-Gvern mogħti b'ċens lil Giuseppi Borg skond dok. DP1 a fol. 58. L-attriċi ssostni li kemm mad-Dipartiment ta' l-Art kif ukoll mill-ktieb tar-raba', ir-raba' in kwistjoni baqgħet fuq isem missierha mbagħad fit-8 ta' Jannar, 1985 u fit-18 ta' Diċembru, 1984 l-art in kwistjoni għaddiet f'isem l-ulied;

Illi min-naħa l-oħra, il-konvenut xehed illi Giuseppi Borg kien zijuh u li dan meta wasal biex jemigra kien avviċina lill-konvenut u staqsih kienx interessat fir-raba' meritu ta' l-avviż. Kien ippreparat jgħaddi r-raba lill-konvenut jekk dan iħallas iċ-ċens dovut fuq l-art lill-Gvern li kien Lm1.60 fis-sena. Il-ftehim sar u l-konvenut ħallas li Giuseppi Borg għal sentejn. Lejlet li siefer Borg, il-konvenut kien mar id-dar tiegħu biex jitolbu riċevuti għas-sentejn ħlas li kien wettaq - dan il-ħlas skond il-konvenut sar quddiem bint Giuseppi Borg - ċjoe' quddiem l-attriċi stess. Għall-ħlasijiet futuri Giuseppi Borg kien qal lill-konvenut "mur il-*Lands* u ħallsu (ċ-ċens)" (ara xhieda a fol. 16 *et seq*). Jirriżulta li Giuseppi Borg qal lill-konvenut li anke oħtu Clara Borg riedet tkellmu u rriżulta illi din wara li ħadet parir mingħand Giuseppi Borg għaddiet ir-raba' tagħha lill-konvenut. Dan hu kkorroborat mix-xhieda tal-konvenut (fol. 18) u dik ta' Clara Borg miżżewġa Xuereb - a fol. 27-28. Huwa fatt inkontrastat illi l-konvenut ilu jaħdem ir-raba' meritu ta' l-avviż għal dawn l-aħħar tlieta u għoxrin sena. Fil-fatt jirriżulta

sodisfaċentement ipprovat minn Dok. GD1 a fol. 21 illi saħansitra d-dipartiment ta' l-artijiet kien konxju tal-fatt li kien il-konvenut li effettivament kien qed jaħdem l-art in kwistjoni ġa` mill-15 ta' Marzu, 1985;

Illi mix-xhieda ta' l-attriċi quddiem il-Perit Tekniku mbagħad jirriżulta illi l-attriċi "kienet tgħin lil missierha fil-ħidma tar-raba' in kwistjoni, kienet iżżewġet fl-1967 u għalhekk ma baqgħetx tgħin lil missierha. Xehdet illi meta missierha ma kompliex jaħdem l-art, qalilha li kien ser iħalli lill-konvenut jaħdem l-art biex jeħdilhom ħsiebha (ara fol. 54);

Xehdet illi l-konvenut lilha qatt ma għaddielha flus għar-raba' in kwistjoni;

L-attriċi tkompli tgħid illi hija għandha prokura għas-sehem ta' ħutha li emigraw liema prokura qatt ma ġiet esebita in atti;

Ikkunsidrat:

Illi din il-Qorti trid teżamina l-ewwel eċċezzjoni ssollevata mill-konvenut u ċjoe` t-titolu tagħha għar-raba' in kwistjoni;

Illi din l-eċċezzjoni ġiet ukoll riflessa f'paragrafu 1.1 tan-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenut li jsostni li fl-assenza ta' esebizzjoni tat-testment tal-mejjet Joseph Borg din il-Qorti ma tistax tkun f'posizzjoni li taf min huma fir-realta` l-werrieta;

Illi l-Qorti rat paragrafu 1 u 2 tan-nota responsiva ta' l-attriċi. Rat Dok. DP3 - kopja tad-denunzja tal-mejjet Joseph Borg u d-dikjarazzjonijiet ġuramentati kkontenuti fl-istess Dokument;

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawża ilha pendenti quddiem din il-Qorti 'il fuq minn għaxar snin. Illi meta eċċezzjoni ta' din in-natura tiġi ssolevata mill-partijiet il-prassi regolari hi jew li jiġu esebiti dokumenti tali li l-parti l-oħra tirtira l-eċċezzjoni dwar it-titolu ta' l-art jew li l-partijiet jesiġu li jingħataw terminu biex jintavolaw kawża quddiem Qorti kompetenti sabiex tiġi ddeterminata l-kwistjoni tat-titolu vvantat mill-attriċi;

Illi l-Qorti fliet bir-reqqa kull verbal u kull att f'din il-kawża u apparti li ġew esebiti Dok. DP1 u DP3 ma jidhirx illi t-tieni alternattiva ġiet anke b'xi mod remot esplorata;

Illi l-Qorti tħossha sodisfatta *on a balance of probability* b'Dok. DP1 u DP3 ma jidhrilhiex li wara 10 snin ta' proċeduri legali, għandha tagħti terminu sabiex tinfetaħ kawża oħra ħalli tiġi ddeterminata din il-materja u għaldaqstant tirrespinġi l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut;

Illi trid tiġi eżaminata wkoll is-sottomissjoni kkontenuta fit-tieni paragrafu tan-nota ta' osservazzjonijiet a fol. 138 u ċjoe` li l-ġudizzju mhux integru stante li għalkemm l-attriċi ssostni li kellha prokura ta' ħutha ma ġietx ippreżentata in atti;

Il-Qorti rat paragrafi 3 tan-nota responsiva ta' l-attriċi u tirrespinġi din l-eċċezzjoni għar-raġunijiet imsemmija fl-istess paragrafu 3;

Fil-meritu l-Qorti trid teżamina jekk fir-realta` kienx hemm ftehim ta' qbiela jew ftehim ieħor bejn il-konvenut u missier l-attriċi

- Giuseppi Borg;

Ikkunsidrat:

Illi l-Qorti trid tagħmilha ċara li hawn *non si tratta* - kif tippretendi l-attriċi (ara fol. 141 paragrafu 4) ta' assenjazzjoni ta' drittijiet b'xi applikazzjoni ta' l-artikolu 1470 tal-Kodiċi Ċivili;

F'ebda parti fil-kawża ma qiegħed tivvanta xi pretensjoni li Giuseppi Borg ċeda jew assenja b'titolu ta' enfitewsi r-raba' in kwistjoni lill-konvenut;

Illi jrid jingħad illi sabiex il-kuntratt ta' qbiela jseħħ, mhuwiex neċessarju xi skrittura formali - jew xi kuntratt. Dan il-kuntratt ta' qbiela jista' jsir bil-fomm u għandu elementi sempliċissimi u ċjoe' (1) tgawdija ta' raba' (2) ħlas għal din it-tgawdija li tista' ssir permezz ta' flus kif ukoll prodott tar-raba' u anke bhejjem;

Illi fil-każ in eżami l-konvenut ilu jaħdem ir-raba' in kwistjoni għal madwar 13-il sena qabel ma bdiet din il-kawża. Illi l-flus għall-konsiderazzjoni tat-tgawdija tar-raba' sar billi huwa ħa l-isbrigu li jħallas Lm1.60c fis-sena. Fl-ewwel sentejn ħallas lil Giuseppi Borg direttament u meta dan emigra, fuq istruzzjonijiet ta' l-istess Giuseppi Borg, il-konvenut għamel dan il-pagament ta' Lm1.60c fis-sena lil-*Lands Department* biex ikopri ċ-ċens fuq l-art. Dan jirriżulta mir-riċevuti esebiti a fol. 117 sa 118, 121 sa 124. Din ix-xhieda hija kkorroborata minn Josephine Galea a fol. 116 u mix-xhieda ta' Clara Xuereb a fol. 104 para. 3;

Illi għalhekk il-Qorti hi moralment u legalment konvinta li l-konvenut kien mill-bidu jokkupa r-raba' b'titolu ta' qbiela;

Illi f'każ li l-attriċi trid lura r-raba' in kwistjoni biex taħdimha hi stess jew xi membri tal-familja tagħha għanda tirrikorri quddiem il-Bord tal-Qbiela;

Illi għal dawn il-motivi l-Qorti jirrispinġi t-talba attriċi stante li l-konvenut jokkupa r-raba' tal-Qammiegħ limiti tal-Mellieħa b'titolu ta' qbiela. Bla taxxa bejn il-partijiet";

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-atturi u l-petizzjoni ta' l-appell tagħhom li permezz tagħha talbu li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tilqa' t-talbiet tagħhom bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellat;

Rat ir-risposta tal-konvenut appellat għall-petizzjoni ta' l-appell;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Semgħet it-trattazzjoni;

Ikkunsidrat:

L-appellanti qed jissottomettu illi d-definizzjoni li aċċettat l-ewwel Qorti dwar il-kuntratt ta' kirja hija inkompleta fis-sens illi din l-istess kirja trid issir mis-sid u mhux ma' kwalunkwe bniedem ieħor. Jekk tkun sullokazzjoni tista' ssir ma' persuna oħra u l-ħlas tal-qbiela jrid ikun miftieħem mal-persuna li tkun qed tikri u l-ħlas isir lilha. Skond l-appellant, f'dan il-każ ma kien hemm l-ebda wieħed minn dawn il-fatti. Anzi jirriżulta ċar u tond li l-ebda ħlas ma sar lill-awtur ta' l-attur. Inoltre, Carmelo Galea fix-xhieda tiegħu a fol. 3 tal-proċess in kontro-eżami qal li hu qatt ma mar iħallas

għan-nom ta' ħaddieħor lil ħadd u wara jippretendi li kien iħallas iċ-ċens bħala korrispettiv. Dana skond l-appellant huwa kontradett mill-fatt li l-irċevuti dejjem baqgħu joħorġu mill-*Lands Department* f'isem l-awtur ta' l-atturi. Jekk il-konvenut kien jippretendi ċessjoni ta' drittijiet, allura kien meħtieġ li jkun hemm skrittura, ħaġa li ma saritx;

L-appellanti jissottomettu wkoll illi mill-kumpless tal-provi jidher ċar li l-versjoni ta' l-atturi kienet aktar verosimli. Min kien siefer, dejjem kellu l-*animus redeundi* ċjoe` li jiġi lura, li jirritorna u jsib li dak li jista' jaqla' x'jiekol minnu jkun għadu hemm. Mhux verosimili li min ser jemigra u għandu dan il-ħsieb li jiġi lura jneħħi l-fondi ta' l-għixien meta forsi lanqas jidra fil-post fejn ikun ser jemigra. Dan hu aktar konsonu mal-verita` li wieħed jista' jaċċetta. Inoltre hawn si tratta ta' raba' saqwi li kulħadd jaf li l-valur tiegħu mhux ta' lira u sittin ċenteżmu (Lm1.60) fis-sena anke fi żmien li allegatament saret il-kirja;

Fl-ewwel lok, din il-Qorti tosserva li għalkemm donnu l-appellanti qed jippretendu li l-unika kirja valida fil-liġi hija dik li ssir mis-sid, effettivament, dan mhuwiex il-każ peress li kirja tista' ssir anke miċ-ċenswalist bil-konsegwenzi legali previsti mil-liġi u fuq dan din il-Qorti ma jidhrilhiex li għandha għalfejn tgħid aktar minn hekk;

It-tieni punt li trid tagħmel din il-Qorti huwa li l-fatt li r-riċevuti tal-ħlas taċ-ċens li l-konvenut kien jagħmel lil-*Lands Department* baqgħu jiġu rrilaxxati liċ-ċenswalist jew f'ismu huwa rrilevanti in kwantu l-meritu ta' din il-kawża mhuwiex illi dan iċ-ċens dar fuq il-konvenut u għaliex ukoll il-fatt li r-riċevuti tal-ħlas taċ-ċens joħorġu fuq iċ-ċenswalist, ma jfissirx li ma jistax ikun hemm

lokazzjoni, ċjoe' qbiela, *in vigore*;

It-tielet punt li trid tagħmel din il-Qorti huwa li għalkemm l-appellant donnu qiegħed jibbaża l-appell tiegħu fuq il-premessa illi Giuseppi Borg emigra bl-intenzjoni illi jirritorna, dan ma jirriżultax ippruvat, se mai, jekk jista' jingħad xi ħaġa dan huwa proprju l-oppost billi fil-fatt jirriżulta li dan Giuseppi Borg ma rritornax lura Malta mill-Awstralja u effettivament miet hemmhekk. Jirriżulta wkoll mill-atti proċesswali li qabel ma emigra, Giuseppi Borg iddispona minn ġidu kollu hawn Malta, f'dawn il-gżejjer, u saħansitra biegħ il-makkinarju tar-raba' lill-appellat. Dan huwa indikattiv proprju ta' l-oppost li qed jippretendu l-appellanti;

Ikkunsidrat:

Illi in effetti din il-Qorti wara eżami ta' l-atti proċesswali hija sodisfatta li l-konklużjoni raġġunta mill-ewwel Qorti in kwantu ddeċidiet illi f'dan il-każ si trattava ta' kuntratt ta' qbiela hija ġusta u timmerita konferma u ma hemm assolutament xejn sostanzjali fil-proċess li jista' jinduċi lil din il-Qorti tiddubita mill-korrettezza ta' din il-konklużjoni. In fatti għal din il-Qorti jirriżulta ċar illi kien hemm ftehim ċar u tond u inekwivoku bejn Giuseppi Borg u l-konvenut fejn lil dan ta' l-aħħar ġiet konċessa t-tgawdija tar-raba' in kwistjoni bi qbiela bil-korrispettiv illi l-istess konvenut iħallas iċ-ċens minn butu direttament lil-*Lands Department* kull sena. F'dawn iċ-ċirkostanzi għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi biex tirrespinġi l-appell;

Għall dawn il-motivi, tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza

appellata. L-ispejjeż ta' din l-istanza jkunu a kariku ta' l-appellanti.