QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

IMĦALLEF
ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.

Illum l-Erbgħa, 25 ta' April 2018

Kawża Nru: 15

Rikors Ġuramentat Nru: 621 / 10 JA

John Galea
-vs-

Joseph Vella; u b'digriet tat-22 ta' Awwissu 2012 ġie kjamat fil-kawża d-Dipartiment tal-Uffiċċju Konġunt

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-attur fit-18 ta' Ġunju 2010 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi huwa għandu għalqa tal-kejl ta' ċirka disat item f'Taz-Zokrija magħrufa bħala ta' Santa Margerita, limiti tal-Wej, il-Mosta, li kien wiret iċ-ċens fuqha mingħand missieru.

Illi wara li wiritha, kien ta permess lill-konvenuti, li ma jiġu xejn minnu, sabiex ikomplu jaħdmu parti ta' tomna u ħames siegħan minnha.

Illi l-konvenuta b'qerq ikkonvinċew lill-attur li kellhom sehem miċ-ċens imsemmi u resqu flimkien miegħu sabiex jinfeda dan iċ-ċens.

Illi kienet saret ċedola biex jinfeda ċ-ċens fis-sens li nofs iċ-ċens jinfeda mill-konvenuti u n-nofs l-ieħor jinfeda mill-attur, u li dan sar kontra r-rieda tal-attur li ma kienx jaf li l-konvenuta ma kellhom l-ebda sehem miċ-ċens kif ukoll li ma kienx ried li l-konvenuti jifdu miċ-ċens fuq il-parti li kienu qegħdin jaħdmu.

Illi l-attur kien talab lill-konvenuti jġibu xi provi in sostenn ta' dak li kienu qed jippretendu, iżda qatt ma offrewlu jew tawh xi prova sabiex jissostanzjaw il-pretensjonijiet tagħhom.

Illi sussegwentement l-attur sab illi l-konvenuti ma kellhom ebda sehem miċ-ċens imsemmi liema ċens kien isejjaħ lill-attur u lil ħutu biss bħala l-werrieta ta' missierhom.

Illi issa l-konvenuti qegħdin jippretendu li nofs l-għalqa msemmija hija tagħhom u wara li l-attur kien irrifjuta li jagħtihom nofs l-għalqa, kien beda jsib ħsarat fl-għalqa u r-razzett li huma proprjeta' tiegħu.

Illi wara dan l-aġir min-naħa tal-konvenuti, l-attur kien irrevoka kull permess li kien ta lill-konvenuti sabiex ikomplu jaħdmu xi parti mill-imsemmija għalqa.

Għaldaqstant l-attur umilment qiegħed jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiddikjara illi:

1. Il-konvenuti m'għandhom l-ebda sehem mill-għalqa imsemmija;

2. Li għaldaqstant il-fidi taċ-ċens li sar huwa null u bla effett fil-liġi;

3. Tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir jiżgumbraw mill-għalqa mertu tal-każ;

4. Tordna lill-konvenuti jiżgumbraw minn kull parti tal-għalqa fl-istess terminu prefiss.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut li minn issa huwa nġunt in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-attur u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Joseph Vella ppreżentata fis-27 ta' Lulju 2010 li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi *in linea* preliminari, jiġi eċċepiet in-nullita' tar-rikors ġuramentat promotur *stante* illi l-azzjoni kif proposta hija nebuluża, u ma jirriżultax sodisfaċentement fuq liema prinċipju tal-Liġi ġiet intavolata din l-azzjoni. Illi mill-premessi u t-talbiet jidher illi l-azzjoni proposta mill-attur rikorrenti tista' tkun waħda naxxenti kemm minn *actio possessoria* kif, ukoll petitorja, *oltre* wkoll illi jidher illi qed jiġi allegat li ġie perpetrat ħareġ mil-eċċipjenti a dannu tal-attur rikorrenti; illi għalhekk it-talbiet jirradikaw ruħhom ukoll fil-kamp tad-delitti jew kważi-delitti. Illi dan in-nuqqas mhux sanabbli, u għalhekk l-azzjoni kif postulata għandha tiġi dikjarata null w irrita.

2. Illi *in linea* preliminari wkoll, u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepiet, in-nuqqas ta' integrita' ta' ġudizzju tal-azzjoni kif

proposta, in kwantu l-attur rikorrenti qed jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiddikjara null il-fidi taċ-ċens effettwat permezz taċ-ċedola numru 174/97, *stante* illi tali talba kellha tiġi rivolta fil-konfront tal-Uffiċċju Konġunt; konsegwentement, l-eċċipjenti mhux il-leġittimu kontradittur, u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

3. Illi mingħajr preġudizziu għas-sueċċepiet, u fil-mertu, it-talbiet attriċi għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-attur rikorrenti, *stante* illi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

4. Illi jeħtieġ illi l-attur rikorrenti jipprova a sodisfazzjon ta' din l-Onorabbli Qorti l-allegazzjoni li qed issir minnu li ċ-ċens in kwistjoni ipprevena lilu waħdu mill-assi ereditarji tad-defunt missieru; illi l-eċċipjenti jsostni illi hu għandu sehem, miċ-ċens in kwistjoni, *oltre* l-fatt illi l-eċċipjenti ilhom jaħdmu l-art in kwistjoni għal għexieren ta' snin, u dan kollu kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

5. Illi għalhekk għandhom jiġu respinti t-talbiet attriċi għall-iżgumbrament eċċipjenti mill-art in kwistjoni, u dan bl-ispejjeż kontra l-attur rikorrenti.

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mill-Liġi.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut Joseph Vella u l-lista tax-xhieda.

Rat illi permezz ta' digriet tat-22 ta' Awwissu 2012 ġie msejjaħ fil-kawża l-Uffiċċju Konġunt;

Rat ir-risposta ġuramentata tal-istess Uffiċċju Konġunt ippreżentata fis-27 ta' Lulju 2010 li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi in segwitu għar-rikors imressaq mill-attur sabiex jitlob li tinstema’ x-xhieda tiegħu, id-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt jiddikara illi skond informazzjoni illi kiseb mingħand l-Estate Managment Department fi ħdan id-Direttorat tal-Artijiet s’issa mir-*records* li għandu ma jirriżultax illi l-art in kwistjoni hi art tal-gvern. Mandankollu ma tistax tiġi eskluża din il-possibbilta` peress illi r-records min-naħa tal-Kurja għadhom ma għaddewx kollha lid-Direttorat tal-Artijiet. Għalhekk se jsiru verifiki ulterjuri mill-Uffiċċju Konġunt.

2. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-kjamat in kawża Uffiċċju Konġunt u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti kollha tal-kawża, inklużi d-dokumenti;

Rat is-sentenza tas-26 ta’ Jannar 2011 li permezz tagħha ġew miċħuda l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet;

Semgħet id-diversi xhieda;

Rat il-verbal tas-seduta tal-20 ta’ Mejju 2018 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza fuq talba tad-difensur tal-konvenut;

Ikkunsidrat:

Fatti

1. Illi l-attur isostni li huwa s-sid ossija l-utilista tal-għalqa in kwistjoni u li l-konvenut ma għandu ebda dritt fuqha għalkemm qabad u ppreżenta ċedola biex feda ċ-ċens dovut lill-Uffiċċju Konġunt. Jitlob allura l-iżgumbrament tal-konvenut.

2. Fil-qosor il-konvenut jgħid li huwa l-proprjetarju tal-għalqa.

3. L-Uffiċċju Konġunt da parti tiegħu jgħid li ma jirriżultalux li xi darba kien id-direttarju.

Provi

Illi in sostenn tat-teżi tiegħu l-attur ippreżenta affidavit a fol 4 (mar-rikors promotur) fejn qal hekk:

"Illi jiena għandi għalqa fil-limiti ta' Santa Margerita il-Mosta, kif immarkat fuq il-pjanta mehmuża. Fuq din l-għalqa jiena kelli ċens perpetwu u ċ-ċens kien jgħajjat lili biss. Dan iċ-ċens kont iwrittu mingħand missieri u l-għalqa kont naħdimha jien u ħuti s-subien, għax ħuti l-bniet ma kienux jaħdmu l-art. Imbagħad kienu mietu tnejn minn ħuti s-subien u bqajna naħdmuha jien u ħija Joseph li għadu sal-ġurnata tallum jaħdem parti mill-għalqa. Jien kienet tatni puplesija bl-inkwiet li kelli fuq din l-art u kelli niġi rikoverat ġewwa home. Ħafna mill-affarijiet tiegħi llum qed jeħodli ħsiebhom, Dun Christopher Galea li huwa n-neputi tiegħi u li kont tajtu prokura għal dan il-għan.

Joseph u ħuh Carmel Vella li issa miet, ma jiġu xejn minni. Dawn kienu jaħdmu parti żgħira mill-għalqa in kwistjoni li kelli ċ-ċens fuqha jiena. Din il-biċċa tal-art dejjem nafhom jaħdmuha bil-permess ta' missieri u eventwalment anke bil-permess tiegħi. Il-biċċa li kienu jaħdmu kien fiha madwar tomna u ħames siegħan biss. Jien ma nafx kif daħlu hemm dawn ta' Vella. Huma kienu minn dejjem jgħiduli illi huma kienu s-sidien ta' din il-parti tal-art u jiena kont nemminhom.

Illi ngħid illi ċ-ċens inħallsuh parti ħija għan-nom tiegħu u ta' ħuti u parti kienu iħallsuha ta' Vella (Joseph u Carmel). Aħna konna

nħallsu tnax-il xelin miċ-ċens dovut u ta' Vella kienu jħallsu erba' xelini tal-parti li kienu jaħdmu huma.

Carmel u Joseph Vella kienu qaluli sabiex nifdu ċ-ċens u jien kont aċċettajt peress illi dak iż-żmien kont għadni nemmen illi ta' Vella kellhom parti mill-art Joseph u Carmel Vella kienu ħaduni għand l-Avukat Dr Anglu Farrugia ġewwa l-Mosta stess u jien kont spjegajtlu li jien kont inħallas tnax-il xelin u ta' Vella erba' xelini. Fil-fatt dakinhar ta' Vella kienu spjegaw lill-Avukat Farrugia illi huma kienu qegħdin jaħdmu biss tomna u ħames siegħan. Konna ltqajna xi tliet darbiet għand dan l-avukat. L-Avukat Farrugia kien ipprepara ċedola ta' fidi ta' ċens fi kwoti żbaljati, u ċjoe' nofs iċ-ċens qed jifduh ta' Vella u n-nofs l-ieħor ta' Galea (u ċjoe' l-familja tagħna). Jien bqajt ninsisti illi l-għalqa mhix nofs b'nofs u fil-fatt ta' Vella la qatt ħallsu u lanqas qatt ħadmu nofs l-għalqa. Iżda l-Avukat Farrugia li kien l-avukat tal-fiduċja ta' Vella kif ukoll tiegħi f'dak iż-żmien baqa' jinsisti li l-fidi jsir nofs b'nofs u ma tax każ dak li kont għidtlu jiena.

Wara li sar dan il-fidi taċ-ċens kif ried l-Avukat Farrugia l-aħwa Vella kienu ġew fuqi u qaluli li riedu nofs l-għalqa biex jaħdmuha. Jien ma ridtx inħallihom għax jien kif ġja' għidt minn dejjem kont inħallas aktar u minn dejjem konna naħdmu aktar minnhom mill-għalqa. Meta kont irrifjutajt kien inqala' ħafna nkwiet ma' ta' Vella. Ngħid ukoll illi l-Gvern kien ħa parti mill-għalqa biex issir triq pubblika u għaldaqstant l-għalqa naqset mill-qies. Wara li l-Gvern kien għamel it-triq kien baqa' biċċa art żgħira fuq in-naħa l-oħra tat-triq fejn ħa l-Gvern u jien kont aċċettajt li nbiegħha lil terzi persuni.

Sabiex nivverifika l-affarijiet tiegħi, kont iddeċidejt li mmur għand in-Nutar John Spiteri, sabiex naċċerta ruħi illi huma għandhom parti minn din l-art. In-nutar kien ordna r-riċerki u sibna li ċ-ċens tal-għalqa kollha nkluż il-parti li kienu jaħdmu ta' Vella kien

jgħajjat lil missieri u allura wara mewtu, lili u lil ħuti bħala werrieta tiegħu.

Ma' dan esebixxa arblu tar-razza u nota tal-insinwa li minnha jirriżulta li l-bużnannu tiegħu Salvatore Galea kien akkwista in enfitewsi disat itmiem ta' art ta' Santa Margerita limiti tan-Naxxar mingħand il-Kanoku Chetcuti fl-1890. Fl-arblu msemmi huwa jwassal li allura huwa l-werriet flimkien ma' tnejn minn ħutu u neputi. Esebixxa wkoll affidavit ta' neputih, ir-Reverendu Christopher Galea, riċerki voluminużi a fol 34 u l-att *causa mortis* a fol 141. Il-konvenut da parti tiegħu wkoll esebixxa arblu tar-razza li ġie redatt minn David Lanfranco biex isostni li huwa jinżel mill-imsemmi Salvatore Galea. L-uffiċċju Konġunt esebixxa affidavit tad-direttur Perit Mifsud li qal li l-proprjeta' in kwistjoni ma tirriżultax waħda minn dawk li ġew mgħoddija lill-istess Uffiċċju mill-Knisja ta' Malta.

Kunsiderazzjonijiet Legali

Illi din il-Qorti ser tibda biex tikkunsidra t-talba mressqa mill-atturi, evidentement msejsa fuq l-*actio rei vindicatoria.*

Illi huwa magħruf li f'azzjoni rivendikatorja l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu mingħajr ebda ombra ta' dubju – ara per eżempju s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fl-1958 fil-kawża fl-ismijiet **"Borg vs Buhagiar"**. F' dik il-kawża ntqal illi kwalunkwe dubju għandu *"jimmilita favur il-konvenut possessur. L'attore rivendicante deve provare in modo posittivo la proprieta' che reclama e basta il semplice dubbio sulla pertinenza della proprieta' perche il convenuto che e al possesso dev'essere assolto delle domanda".* **(Vol. XXIX.ii.488**). Dan huwa biss eżempju għaliex hemm diversi sentenzi oħra simili. Wieħed jista' jsib rassenja dettaljata tagħhom fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fl-ismijiet **"Anthony Mercieca vs Anthony Buhagiar"** fit-23 ta' Ottubru 2001. Fiha ġie ċitat ukoll l-awtur Torrente.

Il-konvenut ma straħx biss fuq il-pussess fid-difiża tiegħu iżda eċċepixxa li huwa sid tal-proprjeta' in kwantu jinżel direttament kif ingħad minn Salvatore Galea, u f'sitwazzjonijiet bħal dawn fis-snin riċenti din il-pożizzjoni ċċaqalqet wara ħafna snin tant illi l-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijet **"John Vella et vs Sherlock Camilleri"** mogħtija fit-12 ta' Diċembru 2002 adottat pożizzjoni kemmxejn differenti billi qalet illi *"... il-Qrati tagħna, konsapevoli bid-diffikolta' li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja aċċettaw il-possibbilta' li l-attur jirnexxi fil-kawża li jagħmel in forza tal-* ***actio publiciana****. Hekk fil-kawża* ***"Attard nomine vs Fenech*** *deciza mill-Qorti tal-Appell fl-1875 (Vol VII p 390) osservat, 'che l' azione intentata dell' attore nel suo libello quale procuratore dell' assente Angelo Zarb e' duplice, la rivendocaoria e la publiciana, giusta i principii della leggeromana; colla prima l' attore deve provare di aver il dominio della cosa che vuole rivendicare; colla seconda di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu debole del suo. Che e' ricevuto nel foro che le dette due azioni si possono cumulare ed esercitare alternattivamente, nonostante che anche tendono allo stess oggetto.* (Ara wkoll **"Fenech vs Debono"** deċiża mill-Prim Awla fl-14 ta' Mejju 1935). Dan għalhekk ifisser li meta l-konvenut ukoll jivvanta titolu, il-Qorti trid tinvestiga jekk it-titolu tal-attur huwiex aħjar minn dak tal-konvenut biex l-azzjoni tirnexxi.

Minħabba li f'xi każijiet ikun impossibbli li wieħed juri titolu oriġinali, sa minn dejjem ġie mogħti lir-rivendikant id-dritt li jipprova titolu aħjar minn dak tal-parti mħarrka. Fi kliem ieħor, meta l-kriterji rigorużi tal-azzjoni rivendikatorja ma jistgħux jitwettqu għar-rigward tal-piż tal-prova tat-titolu, l-attur jingħata l-jedd li jipprova titolu aħjar minn tal-parti mħarrka. Din l-azzjoni hija magħrufa bħala l-actio publiciana (in rem), li hija azzjoni rejali ta' għamla petitorja fejn is-saħħa tat-titolu huwa mkejjel

inter partes u *mhux, bħal fil-każ tal-azzjoni rivendikatorja vera u proprja,* ***erga omnes****. Huwa rimedju li l-Qrati tagħna tawh għarfien, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' sid minn idejn ħaddieħor* (**"Frank Pace vs Kummissarju tal-Artijiet"**, deċiża mill-Prim Awla fid-19 ta' Frar 2002). Ara wkoll dawn is-sentenzi bl-istess ħsieb l-Appell Ċivili deċiż fil-25 ta' Ġunju 1945, fl-ismijiet **"Cassar Desain vs Cassar Desain Viani et"** (Kollezz. Vol: XXXII.i.272), Appell Ċivili tat-12 ta' Frar 1936 fl-ismijiet **"Curmi et noe vs Depiro et"** (Kollezz. Vol: XXIX.i.475), Appell Ċivili tal-21 ta' Jannar 1946, fl-ismijiet **"Agius noe vs Genovese et"** (Kollezz. Vol: XXXII.i.735) u dik tal-Prim' Awla tas-17 ta' Marzu 1961, fl-ismijiet **"Ellul et vs Ellul et"** (Kollezz. Vol.: XLV.ii.586), u Appell Ċivili tal-5 t'Ottubru 2001 fl-ismijiet **"Nancy Mangion et vs Albert Bezzina Wettinger"**.

Illi fil-każ in eżami l-attur straħ l-aktar fuq l-arblu tar-razza biex juri lill-Qorti li huwa d-dixxendent dirett ta' Salvatore Galeali kien akkwista l-art bil-kuntratt imsemmi; l-konvenut tista' tgħid li rribatta bl-istess manjiera. Pero' konvenjentement l-arbli tar-razza jħallu barra l-parti li hija ndikata mill-kontro-parti. Ma esebewx pero' ebda dokumenti oħra ħlief il-kuntratt oriġinali tal-enfitewsi. Mill-arbli jirriżulta biss li Salvatore Galea jiġi l-bużnannu tal-attur u bużbużnannu tal-konvenut. Pero' ma ġie esebit ebda testment jew wisq inqas riċerki testamentarji biex jiġi ppruvat min effettivament kien l-eredi tal-varji persuni msemmija fl-arbli rispettivi. Għall-inqas l-attur ippreżenta kopja tad-dikjarazzjoni *"causa mortis"* dwar il-mewt ta' ħuh Antonio Galea li fiha hemm inkluża l-proprjeta' kontestata.

Illi minn dawn il-provi skarsi għalhekk filwaqt li ċertament il-konvenut ma kellu ebda dritt jifdi ċ-ċens waħdu, indubbjament hemm diversi persuni oħra li jista' għandhom interess fil-proprjeta' in kwistjoni u għalkemm jidher ukoll li l-konvenut <u>għandu sehem inqas mill-attur</u>, l-attur ma jistax jitlob l-iżgumbrament tiegħu f'dan

istadju għaliex anke l-konvenut għandu titolu (jekk wieħed joqgħod fuq il-provi mressqa).

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tillibera lill-konvenut mill-osservanza tal-ġudizzju fir-rigward l-ewwel, it-tielet u r-raba' talba attriċi, iżda tilqa' t-tieni talba u tiddikjara nulla ċ-ċedola ta' depożitu msemmija fir-rikors promotur.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu bla taxxa bejn il-partijiet.

L-ispejjeż tal-Uffiċċju Konġunt pero' jkunu a kariku tal-partijiet f'sehem indaqs.

Moqrija.

Onor. Joseph Azzopardi LL.D.
Imħallef

Mario Debono
Deputat Reġistratur