Qbiela

Zgumbrament

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Tlieta, 16 ta' Lulju 2019

Kawza Numru : 28
Rikors Guramentat Numru : 715/2015/LSO :

L & D Attard Company Limited (C-2398)

vs

Filippa Agius

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta' L & D Attard Company Limited (C-2398) datat 24 ta' Lulju 2015 fejn bir-rispett u bil-gurament taghha Cristina Mifsud (177475M) ikkonfermat li taf personalment:

Illi l-esponenti L & D Attard Company Limited hija proprjetarja tal-ghalqa 'Tal-Hlas', fi Triq Tal-Hlas, limiti ta' Hal-Qormi.

Illi l-imsemmija ghalqa tinsab okkupata mill-intimata Filippa Agius minghajr ebda jedd validu fil-ligi.

Illi b'ittra legali tat-8 ta' Awwissu 2011 u ohra tad-19 ta' Awwissu 2011, l-esponenti avzat lill-intimata li hija kienet qieghda tokkupa l-ghalqa abbuzivament u minghajr jedd legali, u interpellatha sabiex tohrog mill-ghalqa u thalliha libera favur l-istess esponenti.

Illi b'ittra ufficjali tad-9 ta' Lulju 2015, l-esponenti regghet interpellat lill-intimata sabiex tizgombra mill-ghalqa fuq imsemmija, li hija qieghda tokkupa abbuzivament u minghajr jedd legali, u thalliha battala favur l-istess esponenti.

Illi minkejja li l-intimata kienet debitament notifikata bl-imsemmija ittra ufficjali, hija baqghet inadempjenti u ghadha sal-lum qed tokkupa din l-art abbuzivament u kontra l-ligi.

Illi jezistu l-elementi kollha preskritti bid-dispozizzjonijiet tal-artikoli 167 sa 170 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12) sabiex it-talba tal-esponenti ghall-zgumbrament tal-intimata mill-ghalqa fuq imsemmija tigi deciza bid-dispensa tas-smigh taghha, billi sa fejn taf l-esponenti, l-intimata m'ghandhiex eccezzjonijiet validi x'taghti kontra din it-talba.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u dawk kollha li jistghu jirrizultaw fil-kors tas-smigh ta' din il-kawza, u prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti titlob bir-rispett li din il-Qorti joghgobha:

1. Tiddeciedi skont it-talbiet bid-dispensa tas-smigh tal-kawza ghat-tenur tal-artikoli 167 sa 170 tal-Kodici tal-Procedura Civili;

2. Tordna lill-intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss minn din il-Qorti tizgombra mill-ghalqa mill-ghalqa 'Tal-Hlas', fi Triq Tal-Hlas, limiti ta' Hal-Qormi, u tirrilaxxjaha bil-pussess battal favur l-esponenti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra legali tat-8 ta’ Awwissu 2011 u tad-19 ta’ Awwissu 2011, u tal-ittra uficjali tad-9 ta’ Lulju 2015 kontra l-intimata li hija ngunta ghas-subizzjoni.

Bir-riserva ghal kull azzjoni ohra, inkluz dik ghad-danni, kompetenti lill-esponenti skont il-ligi.

Rat id-digriet tas-27 ta' Lulju 2015 (fol 14), fejn il-Qorti rat ir-rikors guramentat u l-atti relattivi bit-talba ghad-decizjoni tal-kawza bid-dispensa tas-smigh, kif provdut fl-Artikolu 167 tal-Procedura Civili;

Billi, *stante* l-ferjat, din il-kawza ma tistax tigi appuntata fit-termini stabbiliti mil-Ligi relattivament ghall-procediment sommarju specjali (*vide* Artikolu 169, u l-Artikolu 10 tal-A.L. 139 tal-2004);

1. Tichad it-talba fuq imsemmija;
2. Tordna li din il-kawza tigi trattata u deciza fil-kors normali taghha;
3. Tappunta l-istess kawza ghal nhar il-20 ta' Ottubru 2015 fid-9.30a.m;
4. Tordna li r-rikors guramentat u l-atti l-ohrajn jigu notifikati lill-konvenuta li jkollha ghoxrin (20) gurnata zmien min-notifika lilha tar-rikors guramentat biex tipprezenta r-risposta taghha;
5. Tordna li dan id-digriet jigi notifikat lill-konvenuta flimkien ma' l-atti l-ohrajn imsemmijin a spejjez provvizorjament tas-socjeta' attrici;

Spejjez riservati.

Rat ir-risposta guramentata ta' Filippa Agius ID 1014546 (M) datata 12 ta' Awwissu 2015 (fol 18) fejn esponiet bir-rispett u bil-gurament taghha l-istess Filippa Agius ID 1014546 (M) ikkonfermat :-

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez *stante* illi l-imsemmija

Filippa Agius ghandha titolu validu fil-ligi ghall-ghalqa "Tal-Hlas" fi Triq tal-Hlas, limiti ta' Hal-Qormi.

2. Illi l-esponenti hija l-werrieta universali tad-defunt zewgha Joseph Agius li kien l-inkwilin tal-ghalqa u li kien akkwista l-ghalqa minghand huh Philip sive Pinu Agius li kien ihallas il-qbiela lil sid l-ghalqa Emanuela Agius.

3. Illi jekk is-socjeta' L & D Attard Company Limited akkwistat il-propjeta' tal-ghalqa permezz ta' liberazzjoni a favur taghha wara bejgh in licitazzjoni, dan il-fatt wahdu ma jbiddel xejn mir-relazzjoni ta' sid u inkwilin, hlief li s-sid inbidel u s-sid irid jaccetta l-qbiela minghand l-inkwilini.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` attrici L & D Attard Company Limited (C-2398) datata 15 ta' Novembru 2018 a fol 170 *et seq* tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Filippa Agius datata 27 ta' Frar 2019 a fol 183 *et seq* tal-process.

Rat il-verbali tas-seduta kollha inkluz dak tal-Hamis, 27 ta' Gunju, 2019. fejn il-kawza ssejhet qabel il-hin minn Dr Pawlu Lia u Dr Phyllis Aquilina. Dr Stephan Zrinzo Azzopardi ma setax jattendi ghax kien imsiefer. Fuq talba tad-difensuri prezenti, il-kawza giet differita ghas-sentenza in *defetto ostacolo* ghas-16 ta' Lulju 2019 fid-9:30a.m.

Meta ssejhet il-kawza fil-hin dehret Dr Elaine Degiorgio li hadet konjizzjoni ta' dan il-verbal.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' dan il-kaz qed jintalab l-izgumbrament tal-intimata mill-ghalqa "Tal-Hlas" fi Triq Tal-Hlas, Limiti ta' Hal Qormi *stante* li l-intimata qed tokkupa l-fond minghajr titlu. L-intimata laqghet billi sostniet li ghandha titlu validu fil-ligi, hi werrieta universali tad-defunt zewgha Joseph Agius li kien l-inkwilin tal-ghalqa u li kien akkwista l-ghalqa minghand huh Philip Agius li kien ihallas il-qbiela, u li s-socjeta` rikorrenti li akkwistat l-ghalqa ghandha taccetta l-qbiela minghand l-inkwilin.

Fatti:

Jirrizulta li s-socjeta` rikorrenti akkwistat l-imsemmija ghalqa permezz ta' Digriet ta' liberazzjoni tal-ghalqa in kwistjoni datat 5 ta' Mejju 1983 esebit bhala Dok A, fil-licitazzjoni mizmuma taht l-awtorita` tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili. Peress li l-imsemmija ghalqa tinsab okkupata mill-intimata s-socjeta` rikorrenti baghtet ittra legali datata 8 ta' Awwissu 2011, Dok D u ittra ufficjali datat 9 ta' Lulju 2015, Dok E u in segwitu pprocediet bil-kaz odjern.

Provi:

Filippa Agius xehdet permezz ta' affidavit (fol 26) u qalet li zewgha Joseph illum defunt, kien jiddetjeni b'titolu ta' qbiela minghand Lela Agius il-proprjeta` tar-raba' "Tal-Hlas" fil-limiti ta' Hal Qormi, u zewgha kien ihallas qbiela ta' Lm8 illum ekwivalenti ghal €18, u hu kien imur ihallas din il-qbiela ghand Lela fi Sqaq fi Triq Santa Katerina, Qormi. Semmiet li zewgha miet f'Jannar 2011 u wirtet ir-raba` hi. Spjegat li hi m'ghandhiex kopja tar-ricevuti, ghax fl-1997 kienu serqu mazz karti u libretti mill-vettura ta' zewgha. Ziedet tghid, li precedentement, ghal zewgha, l-qbiela kienet tghajjat lil huh, Philip Agius, li ghadu haj u kien ihallas il-qbiela lil Lela Agius. Peress li Philip ma felahx jahdem aktar ir-raba` fl-1977, hu ghaddiha lil zewgha u fl-1982 zewgha u huh Philip kienu marru l-Ghammieri biex ir-raba' tigi registrata fuq Joseph Agius. Spjegat li wara dak iz-zmien, Lela Agius ma baqghetx taccetta l-qbiela ghax kienet qalet li r-raba' inbieghet u ma sabux aktar lil min ihallsu l-qbiela.

In kontro-ezami qalet li ktieb ta' qbiela m'ghandhiex, ghax kien insteraq minn gol-vann tad-defunt zewgha, kien fl-1997 u ghamlu rapport dwar dan, u dak iz-zmien kienu jhallsu l-qbiela lil Lela Agius. Spjegat li huma kienu jhallsu qbiela ghandha regolarment imbaghad fl-1980, jew 1982 ma hallsux izjed, kienu marru ghandha biex ihallsu u qalet li r-raba' nbiegh u ma baqghetx taccetta qbiela.

Janet Pace xehdet permezz ta' affidavit (fol 27) qalet li hi bint Joseph u Filippa Agius, u qalet li lil missierha tiftakru

jahdem ir-raba' in kwistjoni, u hi u hutha wkoll kienu jmorru jahdmu din ir-raba'.

Marcelle Camilleri xehdet permezz ta' affidavit (fol 28) u kkonfermat dak li qalet ohtha Janet Pace.

Claudine Agius ukoll ikkonfermat b'affidavit (fol 29) dak li qalet ohtha Janet Pace.

Filippa Pace xehdet permezz ta' affidavit (fol 30) qalet li hi tahdem ir-raba' tal-familja Pace li minnu hi ghandha sehem u nofs, u ilha tahdem din ir-raba' ghal dawn l-ahhar hamsin sena. Qalet li kienet taf lil Joseph Agius, ghax kien jahdem ir-raba' ta' magenbhom.

Karmenu Agius xehed permezz ta' affidavit (fol 31) u qal li jigi hu d-defunt Joseph Agius. Qal li Joseph Agius hu, kien jahdem ir-raba' in kwistjoni, u jaf li Joseph kien ihallas il-qbiela Hal Qormi ghand wahda jisimha Lela. U precedentement ghal huh Joseph, kien hemm huh Pinu jahdem l-ghalqa.

Saviour Agius xehed permezz ta' affidavit (fol 32) qal li jigi hu l-mejjet Joseph Agius li kellu l-qbiela tar-raba' in kwistjoni, u hu ghandu raba' bi qbiela fl-istess inhawi.

Philip Agius xehed permezz ta' affidavit (fol 34) u qal li ghall-habta tal-1967 kien ha bi qbiela l-ghalqa "Tal-Hlas" fil-limiti ta' Hal Qormi kif murija fil-pjanta annessa Dok A. Spjega li hu kien ihallas il-qbiela lil certu Lela kull sena, izda qal li r-ricevuti m'ghadhomx ghandu, ghax remihom meta biddel id-dar. Spjega li fl-1977 hu ma setax jahdem

aktar l-ghalqa in kwistjoni u beda jahdimha huh Joseph, u fl-1982, kienu marru l-Ghammieri hu u huh u dawru r-registrazzjoni fid-Dipartiment minn fuq ismu ghal fuq isem huh. Zied ighid, li wara l-mewt ta' huh, l-ghalqa baqghet tinhadem minn martu u minn uliedu.

Kenneth Cassar xehed (fol 41-46)[1] u qal, li f'Settembru 2011 kien jahdem id-Dipartiment tal-Agrikoltura. Spjega li Philip Agius kien irregistra fl-1 ta' Awwissu 1967 bhala bidwi, u s-sidien tal-art kienu Anglu Vella u Francis Agius. Sussegwentement qal li sar it-trasferiment ta' din l-art minn Philip Agius ghal fuq Joseph Agius fit-18 ta' Novembru 1982. Qal li l-*original records* tal-Ghammieri m'ghadx ghandu access ghalihom peress li m'ghadux jahdem hemm, u qed jixhed mid-dokument li ghaddewlu, li mhux l-original. Mistoqsi qattx ra ktieb tal-kera f'dan il-kaz qal li ma jiftakarx.

Joseph Borg, *Agricultural Officer* mad-Dipartiment tal-Agrikoltura xehed (fol 64-70)[2] qal li ilu f'din il-kariga erba' snin, kienu jzommu registru tal-kotba tar-raba', izda issa dawn qeghdin l-arkivju nazzjonali. Rigward l-art Tal-Hlas, hu esebixxa pjanta Dok JB1. Esebixxa wkoll Dok JB2, il-*parcel* 206 li jinsab fuq in-naha tax-xellug. Esebixxa Dok JB 3 li juri *parcels* ta' raba' ohra, u Dok JB4, Dok JB 5 u Dok JB6, u kien registrat bhala sid Angelo Vella. Qal li l-ahhar registrazzjoni li ghandu qeghda fuq Jospeh Agius 637 Qormi, u ta' qablu kien Philip Agius. Dwar il-ktieb tal-qbiela, qal li dan m'ghandux x'jaqsam mar-Registru tar-raba'. Qal

---

[1] Seduta tal-1 ta' Marzu 2016.
[2] Seduta tat-28 ta' Gunju 2016

li huma bhala Dipartiment ma jidhlux fil-kwistjoni jekk kellux dritt jokkupa l-art *o meno*.

Xehed ulterjorment (fol 124-128)[3] u esebixxa Dok JB7 l-pjanta ta' *parcel* 299,300 u 301 u *parcel* 206. Esebixxa wkoll Dok JB8, JB9 u JB10, fejn hemm l-ismijiet tal-bdiewa.

Xehed ulterjorment (fol 136-140)[4] u kkonferma li d-dokumenti mal-ingunzjoni huma l-istess li hu diga pprezenta, fil-fatt muri d-dokumenti a fol 71 jikkonferma li huma l-istess, ghalhekk ma regghux gew esebiti d-dokumenti.

Marcelle Camilleri xehdet (fol 127-128)[5] u qalet li hi dejjem taf dik l-art ghand missierha mill-1977. Qalet li hi bint Filippa Agius, u ghandha 44 sena. Qalet li l-ewwel kienet ghand zijuha imbaghad l-art daret fuq missierha u kien ihallas il-qbiela lil Lela Agius minn Hal Qormi. Semmiet li l-ahhar qbiela li hallsu kienet fl-1983.

Cristina Attard xehdet permezz ta' affidavit (fol 145-146) qalet li hi ghandha r-rapprezentanza gudizzjarja tas-socjeta` rikorrenti skont il-*Memorandum and Articles of Association*, u l-ghalqa "Tal-Hlas" kienet inxtrat mis-socjeta` rikorrenti b'bejgh b'subbasta li sar fil-25 ta' Novembru 1983, liema ghalqa ghadha proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti sal-lum. Qalet li saret taf li l-ghalqa giet akkwistata mill-kumpanija meta bdiet tinvolvi ruhha fix-xoghol. Qalet li kien gie l-kugin George Attard qalilha li

[3] Seduta tat-3 ta' Novembru 2016.
[4] Seduta tal-14 ta' Frar 2017.
[5] Seduta tat-3 ta' Novembru 2016.

meta kien ghaddej minn fejn l-ghalqa ra lil xi hadd fiha, kellimha, u meta kellimha l-avukat taghhom, qaltlu li din l-ghalqa wirtuha minghand missierhom bi qbiela u talbu biex jibdew ihallsu l-qbiela lis-sid. Qalet li wara korrispondenza b'ittri legali, pprocedew bil-kaz odjern.

In kontro-ezami qalet, li ilha mill-1998 li assumiet ir-rwol taghha fis-socjeta` rikorrenti. Spjegat li meta l-art giet akkwistata b'subbasta hemm indikat li l-art kienet libera u franka, u qatt hadd ma hallshom qbiela. Meta nxtrat l-art huma ma kinux avzaw la lil min kellu l-uzufrutt u lanqas lil haddiehor. Qalet li hi kellmet xi darbtejn lil Marcelle u ma tafx x'inhi l-parentela taghha ma' Filippa Agius.

George Attard xehed permezz ta' affidavit (fol147) u qal, li jaf li l-art Tal-Hlas Qormi hi proprjeta` ta' L&D Attard Company Limited, liema socjeta` kienet nofsha ta' missieru Disma Attard u nofsha taz-ziju Lawrence Attard. Qal li mar fejn l-ghalqa in kwistjoni, liema ghalqa qatt ma thallset qbiela lilhom, u meta mar fuq is-sit, kien hemm persuna fl-ghalqa, li qaltlu li hi tahdem l-ghalqa.

In kontro-ezami qal (fol 156-158)[6] li ilu jinvolvi ruhu mal-kumpanija mill-ahhar 20 sena, u meta nxtrat l-ghalqa hu ma kienx involut. Qal li sussegwentement kien imur fuq is-sit u infumawh li min kien jahdem l-ghalqa miet u li baqghu jahdmuha martu u wliedu, u hu meta mar fuq is-sit dejjem tkellem ma' tfajla li sab hemmhekk.

[6] Seduta tas-16 ta' Jannar 2018.

Dr. Alessandro Lia xehed (fol 150-151)[7] u qal li circa hames snin ilu kienet giet Christine Attard l-ufficju fejn infurmatu bil-problema u hu ttenta jsolvi l-problema bonarjament billi kkuntattja lill-persuna koncernata li taghha Christine kienet ghaddietlu t-telefon, u meta kellimha hi kienet qaltlu li taf li m'ghandhomx titolu fuq l-art, izda ma kinux ser johorgu minn go l-art in kwistjoni, u riedu jhallsu l-qbiela, u ma regax kien involut f'kuntatti ohrajn.

In kontro-ezami qal, li meta fuq it-telefon kien kellem lill-persuna u identifika x'kienet il-kwistjoni, jiftakar li qaltlu li jafu li m'ghandhomx titolu, u li ma kinux qed ihallsu qbiela u kienet offriet li jibdew ihallsu l-qbiela. Qal li fehmet sew dwar liema art kienu qed jitkellmu.

<u>Kunsiderazzjonijiet ta' Dritt:</u>

Illi f'dan il-kaz is-socjeta` rikorrenti qed tikkontendi li hi proprjetarja tal-imsemmija ghalqa. Min-naha l-ohra, l-intimata qed issostni li ghandha titolu ta' qbiela fuq din l-art.

Illi huwa principju assodat li l-piz tal-prova hu fuq min jafferma fatt *onus probandi incubit ei qui dicit non ei qui negat* (**Joseph Zammit vs Joseph Hili**, Vol XXXVII-I-578). Minn ezami akkurat tal-provi f'dan il-kaz, jigi dedott li l-intimata ssostni li hi eredi universali tad-defunt zewgha Joseph Agius. Izda, jigi osservat, li ma gabet l-ebda prova dokumentarja dwar il-qbiela li hi qed tippretendi li wirtet minghand zewgha, u lanqas prova tas-successjoni ta' zewgha. Inoltre`, ghalkemm isostni li kienet tithallas il-

[7] Seduta tal-31 ta' Ottubru 2017.

qbiela sal-1983 lil Emanuela Agius, maghrufa bhala Lela Agius, lanqas dan il-fatt ma gie ppruvat bl-ebda mod.

Philip Agius, l-inkwilin tal-ghalqa precedentement ghal Joseph Agius, xehed li m'ghandux il-ktieb tal-kera peress li ntrema meta biddel ir-residenza tieghu. L-intimata, fix-xhieda u fis-sottomissjonijiet finali taghha ssostni li l-ktieb tal-kera kien insteraq mill-van tad-defunt zewgha u kienu pprezentaw rapport dwar dan. Fis-sottomissjonijiet tal-intimata, dan is-serq gie deskritt bhala kumbinazzjoni suspettuza. Madankollu din il-Qorti ma tistax tibbaza d-decizjoni taghha fuq supposizzjonijiet izda fuq fatti u provi konvincenti li jirrizultaw fl-atti tal-kaz.

Fid-dawl tas-suespost, jigi ritenut, li l-intimata ma pproduciet l-ebda prova dokumentarja dwar l-allegata cessjoni ta' qbiela favur zewgha minn huh Philip Agius. Difatti, kif tajjeb sottomess mis-socjeta` rikorrenti, din ic-cessjoni li kellha ssir bil-kitba[8] tidher li qatt ma saret.

Inoltre kif ammess fix-xhieda, il-qbiela ilha ma tithallas sa mill-bidu tas-snin tmenin, 1980-1983. Difatti, kemm l-intimata u kemm bintha Marcelle ikkonfermaw li Emanuela Agius, minn dakinhar l'hawn kienet irrifjutat il-qbiela *stante* li infurmat li l-art inbieghet. Izda anke dwar dan l-allegat hlas qabel il-licitazzjoni, il-qorti ghandha biss stqarrija unilaterali mill-intimata li mhix sorretta minn prova tal-hlas attendibbli.

---

[8] Artikolu 1469 u 1470(1) tal-Kap 16.

Konsegwentement tqies li l-prova tal-hlas tal-qbiela sal-grad rikjest bil-ligi hija karenti. Il-kaz citat fis-sottomissjonijiet tal-intimata fl-ismijiet **Ian Abela Fitzpatrick noe vs Web Trading Limited** deciza mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-24 ta' Novembru 2003, mhijiex applikabbli ghall-kaz odjern, *stante* li dak il-kaz jitratta debitu dovut u ma jitrattax kaz ta' qbiela bhall-kaz in ezami.

Jirrizulta li Emanuela Agius kellha l-uzufrutt ta' nofs l-ghelieqi li kien hallielha missierha Francesco Agius. Dan jirrizulta mill-inkartament esebit mill-intimata dwar il-kaz **Salvatore Agius et vs Andrea Agius** Cit Numru 285/1978, deciza fl-1 ta' Marzu 1983, fejn hemm anness ukoll kopja tar-relazzjoni legali ta' Dr. Joseph M. Ciappara u kopja tar-relazzjoni teknika tal-Perit Renato Laferla. Illi f'dawn l-atti esebiti fil-process, jirrizulta li din l-ghalqa tinsab soggetta ghall-uzufrutt ta' Emanuela Agius. Izda, f'dak il-kaz Emanuela Agius, ipprocediet flimkien mar-rikorrenti l-ohra sabiex ma tibqax izzomm komuni mal-bqija tal-partijiet il-gid provenjenti mill-wirt tal-genituri taghha. Fil-fatt, hu pacifiku li fl-istess sentenza sucitata hemm dikjarat li Emanuela Agius kellha l-uzufrutt fuq in-nofs indiviz minn dan il-gid. Fost il-gid provenjenti mill-wirt tal-genituri ta' Emanuela Agius kien hemm l-ghalqa "Tal-Hlas", l-ghalqa mertu tal-vertenza in ezami.

Fil-fatt, tajjeb jigi nnutat li dan l-uzufrutt jissemma wkoll fl-avviz tal-bejgh b'licitazzjoni ta' din il-proprjeta`, li bih is-socjeta` rikorrenti akkwistat l-ghalqa *de quo*. Jirrizulta li s-socjeta` rikorrenti esebiet il-prova tat-titlu taghha fuq din l-

art billi dan jirrizulta b'mod manifestament car mid-digriet ta' liberazzjoni tal-ghalqa in kwistjoni favur ir-rikorrenti fil-licitazzjoni mizmuma taht l-awtorita` tal-Qorti datata 5 ta' Mejju 1983, esebit bhala Dok A mar-rikors promotur. F'dan il-kuntest, tajjeb jigi affermat, li f'dawn l-atti, m'hemm l-ebda accenn li kien hemm qbiela fuq din l-ghalqa, liema fattur kien certament jimpingi fuq il-konsiderazzjonijiet maghmula mill-Perit Tekniku u mill-Perit Legali fuq il-valur tal-art ghall-fini tad-divizjoni. Ghalhekk, jigi ritenut li t-titolu tal-akkwist tal-proprjeta` da parti tas-socjeta` rikorrenti jirrizulta b'mod car.

L-intimata, b'referenza ghall-allegazzjoni li ghandha titolu ta' qbiela, ressqet lix-xhud Joseph Borg, in rapprezentanza tad-Direttorat tal-Agrikoltura, li xehed dwar ir-registru tal-kotba tar-raba' mizmum mid-Dipartiment. Illi ix-xhud kkonferma li kienu jnizzlu dak li ighidulhom il-bdiewa, u kkonferma li l-ktieb tal-hlas tal-qbiela m'ghandux x'jaqsam mar-Registru tal-kotba tar-raba'. Ghalhekk, il-fatt, li kien sar it-trasferiment minn Philip Agius, hu r-rikorrent, li ma riedx jahdem aktar l-ghalqa, ghal fuq Joseph Agius, ir-ragel tal-intimata, fir-Registru tar-Raba' tad-Dipartiment tal-Agrikolutura certament, ma jaghtix titolu lill-intimata.

Tajjeb li jigi ribadit, hekk kien gie osservat fil-kaz **Olive Gardens Investments Limited v Salvu Farrugia et** (PA (RCP) - 30/10/2010): "*hekk per ezempju d-dokumenti esebiti mir-rapprezentanti tal-Ghammieri ma jikkrejaw u lanqas jindikaw l-ebda titolu ta' qbiela jew xi titolu iehor,*

izda tali registrazzjoni kienet issir u ghadha issir biss a skop ta' registrazzjoni ta' raba'."

F'dan il-kuntest, l-argumenti tal-intimata fis-sottomissjonijiet finali, ma jregux. L-ewwel argument, li Emanuela Agius kellha l-uzufrutt shih tal-ghalqa in kwistjoni, kwindi *ai termini* tal-artikolu 340 tal-Kap 16, hi setghet tqabbel ir-raba' favur terzi, ma jregix. Fl-ewwel lok, kif diga sottolineat aktar 'il fuq Emanuela Agius ma kellhiex l-uzufrutt shih tal-ghalqa in kwistjoni, *stante* li hemm dikjarat fis-sentenza datata l-1 ta' Marzu 1983, li hi kellha nofs sehem indiviz mill-gid provenjenti mill-wirt. Fit-tieni lok, l-intimata ma tistax tikkampa fuq l-artikolu 340 tal-Kap 16 ghaliex ma saritx la l-prova necessarja tal-hlas, u f'kull kaz, ma ngabitx prova tar-relazzjoni lokatizja pretiza mill-intimata.

Aparti tali konsiderazzjonijiet fattwali, anke fuq il-pjan guridiku, din il-Qorti ma taqbilx ma' dak sottomess mill-intimata li l-uzufrutt ma jigix terminat mal-licitazzjoni tal-fond. Fil-kaz odjern, il-licitazzjoni giet ordnata fil-kuntest ta' kawza ta' divizjoni.

Illi fil-kaz fl-ismijiet **Romeo Fleri et v Giuseppe Portelli et.** (PA(AM) **-** dec. fit-2 ta' Marzu 1959) gie ribadit li :

"*Jekk il-fond fil-licitazzjoni jkun suggett ghal uzufrutt, dak l-uzufrutt ma ghandux jibqa' jaggrava fuq il-prezz kollu rikavat f'licitazzjoni tal-fond; ghax bil-licitazzjoni tispicca l-komunjoni mhux biss dwar il-proprjeta' tal-beni mibjugha, izda anki dwar l-uzufrutt kostitwit fuq dawk il-beni.*

*Ghaldaqstant meta ssir l-istima tal-fond li jkun ser jigi licitat, din ghandha tkun komparattiva tal-proprjeta' nuda u tal-uzufrutt, u ghandu jigi stabbilit f'liema percentwali ghandu jinqasam bejn l-uzufruttwarji u n-nudi proprjetarji l-prezz li jigi rikavat mill-fondi soggetti ghall-uzufrutt. (**Kollezz.XXXII.II.417).**"* (Ara wkoll **Kollezz. XXXI.II.411** citat mill-Qorti f'dik is-sentenza).

Illi din il-qorti taqbel ma' din il-linja ta' hsieb li ssib konferma f'diversi sentenzi tal-Qrati taghna.

Fil-kawza **John Debono et vs Avukat Dr Edwin E. Bonello nomine et** deciza fid-19 ta' Novembru 1966, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet li: "*Li, infatti, gie minn dejjem ritenut li l-ezistenza ta' l-uzufrutt ma huwiex impediment ghall-licitazzjoni, ghaliex l-uzufrutt, bhal proprjeta`, huwa soggett ghal-ligijiet tad-divizjoni, u fil-kaz li dina ssir imprattikabbli, l-istess uzufrutt ghandu jigi licitat; dana jinghad in bazi ghall-principju prevalenti f'din il-materja li; 'la licitazione facendo cessare la comunione della proprieta', fa anche cessare l'usufrutto, costituito sopra una parte dello stesso fondo, a favore di un terzo"* **(Kollez. XXI.ii.411; XXIX.ii.913; XXXII.ii.417; XXXIII.ii.214; XXXIV.ii.555)."**

Dan l-estratt ittiehed mis-sentenza **Abela vs Micallef** deciza fit-23 ta' Jannar 1912 (Vol. XXI.ii.411) mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fejn il-qorti osservat li "l-*Artikolu 383 tal-Kodici Civili .... e applicabile solo nel caso in cui il proprietario vendesse la nuda proprieta', o se di questa*

fosse ordinata la vendita ad istanza dei suoi creditori, e non gia' ancora nel caso in cui si ordinasse la licitazione di un fondo invdivisibile, di cui una porzione e posseduta da un terzo in usufrutto, siccome tale vendita e' fatta in esecuzione di un diritto stabbilito dalla legge."

Mis-sentenza jidher li l-bazi ghad-decizjoni tal-qorti kien li jekk l-uzufrutt ma jispiccax, ".... *il godimento di esso continuerebbe ad essere comune tra l'usufruttuario di tale parte e l'acquirente".*

(Ara wkoll per ezempju sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Imhallef J. Said Pullicino) fil-kawza fl-ismijiet: **Mary Said vs Joseph Deguara et** deciza fil-5 ta' Ottubru 1993; kif ukoll **Giorgia Mercieca v Carmela Sciberras et**. **-** Qorti tal-Magistrati (Ghawdex - Gurisd. Sup. per On. Imh. Anthony Ellul deciza fit-12 ta' April 2011).

Dan l-insenjament kien ukoll addottat minn din il-Qorti kif ippresjeduta mill-On. Imhallef Tonio Mallia fil-kaz deciz fil-5 ta' Mejju 2005 fl-ismijiet **Rita mart Lawrence Desira et v Mary armla ta' Anthony Caruana et.** fejn il-Qorti rriteniet hekk:

"Dan fil-fatt, wara li stima l-proprjeta' in divizjoni, ressaq pjan ta' qasma, pero', huwa halla l-uzufrutt li tgawdi Mary Caruana vigenti fuq il-proprjeta' kif minnu diviza. Din il-Qorti ma tistax taqbel ma' dan, peress li l-iskop ta' kawza ta' divizjoni hu biex jigi terminat l-istat ta' kommunanza bejn il-partijiet, u jekk l-uzufrutt jithalla in ezistenti, dan l-istat ta'

"komunjoni" jibqa' jissustixxi bejn l-uzufruttwarja u l-proprjetarji. Fil-fatt, fil-kawza ***"Abela vs Micallef****", deciza minn din il-Qorti fit-23 ta' Jannar, 1912, il-Qorti kienet ordnat li mal-bejgh in licitazzjoni tal-fondi in komun, l-uzufrutt ghandu jispicca ghaliex altrimenti l-godiment tal-fond jibqa' komuni bejn l-uzufruttwarju u l-akkwirent. Fil-kawza "****Borg vs Chetcuti",*** *ukoll deciza minn din il-Qorti fl-24 ta' Lulju, 1946, din il-Qorti kienet addottat it-taghlim ta'* **Laurent** *fis-sens li 'se la cosa venduta in piena proprieta' e' stata alienata per un prezzo unico, bisognera' procedere ad una valutazione, vale a dire, stimare il valore comparativo della nuda proprieta' e dell'usufrutto, e fissare in conseguenza la parte del prezzo che appartiene a ciascuno dei venditori. L-usufruttuario non potrebbe domandare che la somma totale pagato dal compratore gli fosse rimessa per goderne vita durante.' "*

Illi wkoll, l-intimata stess ikkonfermat li din il-qbiela ilha ma tithallas mill-bidu tas-snin tmenin, ghaliex Emanuela Agius kienet infurmatha li l-art inbieghet u b'hekk ma gietx accettata qbiela b'referenza ghall-ghalqa mertu ta' dan il-kaz. Fid-dawl tas-suespost, mankanti l-prova ta' din ir-relazzjoni guridika, il-fatt li l-intimata u l-familjari taghha setghu kellhom pussess tal-ghalqa, u anke hadmuha, mhuwiex bizzejjed biex johloq titlu ta' qbiela.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet spjegati, tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimata u ser takkolji t-talba tas-socjeta` rikorrenti.

III. <u>KONKLUZJONI</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti **taqta'** u **tiddeciedi** billi tichad l-eccezzjonijiet tal-intimata, u filwaqt li tiddikjara li l-intimata qed tokkupa l-proprjeta' in mertu minghajr l-ebda jedd legali, tilqa' t-talba tas-socjeta` rikorrenti, u konsegwentement tordna lill-intimata sabiex fi zmien perentorju ta' xahar mil-lum tizgombra mill-ghalqa "Tal-Hlas", fi Triq il-Hlas , limiti ta' Hal Qormi, u tirrilaxxjaha bil-pussess battal favur is-socjeta` rikorrenti.

L-ispejjez - inkluzi dawk tal-ittra legali tat-8 ta' Awwissu 2011 u tad-19 ta' Awwissu 2011 u tal-ittra ufficjali datata 9 ta' Lulju 2015 jithallsu mill-intimata.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
16 ta' Lulju 2019

Josette Demicoli
Deputat Registratur
16 ta' Lulju 2019