# QORTI TAL-APPELL

**IMĦALLFIN**

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI**
**ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO**
**ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL**

**Seduta ta' nhar it-Tnejn, 23 ta' Novembru, 2020.**

**Numru 13**

**Rikors maħluf numru 49/2011 JVC**

**Gregory, Joseph u Carmen konjuġi Formosa; u b'dikriet tat-28 ta' Ottubru 2014 il-kawża tkompliet fl-ismijiet ta' Joseph, Carmelo, Helen Schembri u Antonia Vella aħwa Formosa flok Gregory Formosa wara l-mewt ta' dan**

***v.***

**Anthony u Alice konjuġi Vella u Richard u Josianne konjuġi Vella**

1. Dan huwa appell tal-konvenuti minn sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, li laqgħet talba tal-atturi biex tintraddilhom art li l-konvenuti kienu tħallew jinqdew biha bil-permess tal-atturi.

2. L-atturi jgħidu illi kienu taw permess lill-konvenuti biex jinqdew b'art tagħhom temporanjament sakemm il-konvenuti jlestu xi xogħlijiet. Meta tlestew ix-xogħlijiet, iżda, il-konvenuti ma ridux iroddu l-art lill-atturi u bdew jikkontestaw il-proprjetà tagħhom fuqha. L-atturi għal-hekk fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

> »1. tiddikjara u tiddeċiedi jekk hemm bżonn li l-mandretta li hemm adjaċenti għall-wied u konfinanti ma' passaġġ fuq in-naħa tal-Lvant tal-proprjetà tal-atturi hija proprjetà tal-atturi … … …;
>
> »2. konsegwentement tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss minn dina l-qorti jneħħu l-ġebel tal-kantun, materjal, bini u kull ħaġa oħra li poġġew fil-mandretta tal-atturi fuq imsemmija u dana okkorrendo bis-superviżjoni tal-arkitett u inġinier ċivili li jiġi għal dan il-fini nominat;
>
> »3. fin-nuqqas jiġu l-istess atturi awtorizzati jagħmlu huma dawn ix-xogħlijiet ta' rimozzjoni sabiex l-art tal-atturi tiġi liberata minn kull ingombru li għamlu l-istess konvenuti.«

3. Il-konvenuti ressqu l-eċċezzjoni, fost oħrajn, illi "l-atturi jridu jippruvaw rigorożament illi l-parti tal-art allegatament ipposeduta mill-konvenuti hija tagħhom", illi l-art ma hijiex tal-atturi, u illi l-pussess tal-konvenuti fuq din l-art huwa wieħed leġittimu.

4. L-ewwel qorti, wara li qieset illi l-atturi għamlu prova ta' titolu aħjar minn dak tal-konvenuti, laqgħet it-talbiet tal-atturi.

5. Il-konvenuti appellaw b'rikors tat-13 ta' Lulju 2015 li għalih l-atturi wieġbu fit-18 ta' Awissu 2015.

6. Il-konvenuti appellanti jgħidu illi din hija azzjoni petitorja – revin-dikatorja jew publiċjana – u jsejsu l-aggravji tagħhom fuq din il-premessa. Għalkemm igħidu sew il-konvenuti illi, sew fl-azzjoni revindikatorja u sew fl-azzjoni improprjament imsejħa publiċjana, l-oneru tal-prova tat-titolu taqa' fl-ewwel lok dejjem fuq l-attur, kemm

jekk il-konvenut jeċċepixxi biss il-pussess u kemm jekk jeċċepixxi titolu (iżda igħidu ħażin illi l-effett tal-azzjoni revindikatorja huwa *erga omnes*, għax sentenza f'dik l-azzjoni, bħal f'kull azzjoni oħra b'eċċezzjoni tal-azzjoni populari taħt l-art. 116 tal-Kostituzzjoni, ma hijiex ta' ħsara għal min ma jkunx parti fil-kawża maqtugħa b'dik is-sentenza, kif igħid u jrid l-art. 237 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili[1]), madankollu, dan huwa għalkollox irrelevanti fil-kuntest tal-azzjoni tallum.

7. L-ewwel qorti kienet x'aktarx żgwidata bl-ewwel talba tal-atturi – illi l-qorti tiddikjara "jekk hemm bżonn" li l-art li dwarha saret il-kawża hija tal-atturi – u qieset l-azzjoni bħala waħda petitorja. In-natura tal-azzjoni hija determinata bil-premessi u t-talbiet meħuda flimkien u jidher ċar minn dawn illi l-bażi tal-azzjoni tal-atturi ma hijiex reali iżda kuntrattwali. Effettivament l-atturi qegħdin jallegaw illi "silfu" l-art lill-konvenuti sakemm dawn jindew biha għal skop partikolari u l-azzjoni tagħhom għalhekk hija bażata fuq il-kuntratt ta' kommodat: hija l-*actio commodati directa*. It-tweġiba għall-ewwel talba kellha tkun mhux eżami tat-titolu tal-atturi biex il-qorti tara l-art hijiex tassew tagħhom, iżda t-tweġiba kellha tkun illi "ma hemmx bżonn" tad-dikjarazzjoni mitluba fl-ewwel talba għax l-obbligazzjoni tal-kommodatarju taħt l-art. 1835 tal-Kodiċi Ċivili hija li jrodd il-ħaġa lill-kommodant mhux lis-sid.

[1] Huwa wisq ovvju illi jekk Tizju jitfaħ u jirbaħ azzjoni revindikatorja kontra Sempronju meta l-proprjetà rivendikata kienet fil-pussess ta' Kwintu u mhux ta' Sempronju, is-sentenza li jikseb Tizju ma jkollha ebda effett *erga* Kwintu.

8. Billi għalhekk l-aggravji tal-appell huma msejsa fuq konsiderazzjonijiet li ma għandhomx relevanza għall-meritu tal-kawża, ma jistgħux jintlaqgħu.

9. Tifdal iżda l-kwistjoni jekk kien hemm tassew il-ftehim ta' kommodat kif allegat mill-atturi. L-ewwel qorti għalkemm qieset din il-kwistjoni ma tatx deċiżjoni dwarha. Madankollu, billi l-partijiet ittrattaw ukoll dwar dan il-meritu meta saret it-trattazzjoni bil-fomm, il-qorti, wara li rat illi din il-kawża ilha li nfetħet mill-2011, tqis illi jkun xieraq illi tingħata deċiżjoni finali fuq din il-kwistjoni wkoll flok tibgħat l-atti lura lill-ewwel qorti, li jista' biss iwassal għal aktar dewmien.

10. Ix-xiehda relevanti għal din il-kwistjoni hija din:

11. L-attriċi Carmen Formosa xehdet hekk:

> »Ngħid illi Anthony Vella kien talabni biex jgħaddi minn fuq il-biċċa tagħna peress illi l-passaġġ kien dejjaq biex jgħaddi trakk. Ngħid illi jiena ngħaddi minn quddiem dan il-post u ngħid illi llum Anthony Vella wessa' dan il-passaġġ.[2]«

12. L-atturi Carmelo Formosa xehed hekk:

> »Jien kont ma' missieri Gregory Formosa l-attur (madwar tliet snin u nofs ilu) u ġie Toni Vella (il-konvenut) ma' Ġużepp Formosa (illum mejjet) biex jitlobna permess biex ipoġġi l-kantun fil-proprjetà tagħna … … … li kienet għadha mhix diviża mal-werrieta Formosa. Missieri kien werriet magħhom.
>
> »Missieri kien qallu jekk staqsiex lill-werrieta l-oħra u Toni Vella wieġeb li kienu aċċettaw li jgħaddu. Missieri qallu li biex ipoġġi l-kantun irid iġib wieħed biex jieħu u jirreġistra l-qies tal-proprjetà tagħna biex wara ma jkunx hemm inkwiet. Wara xi ftit żmien jien kont preżenti wkoll ma' missieri meta ġie Toni Vella ma' Salvu Bonello (*surveyor*) biex ikejjel u jagħmel *sketch* sa fejn hu l-ħajt bil-qies tal-proprjetà … … … Jien żammejtlu r-rutella u ħadna l-qisien li għadhom miktubin biż-żebgħa ħamra mal-proprjetà ta' missieri. Salvu Bonello

2 *Fol*. 65.

għamel l-i*sketch* bil-qisien u ffirmajtha jien għax missieri għandu r-rogħda f'idu, Toni Vella u Salvu Bonello. Dan l-i*sketch* għadu jeżisti.

»Wara ftit żmien ġie t-tifel ta' Toni Vella b'kopja tal-i*sketch* tal-pjanta li kien ghamel Salvu Bonello u ittra ffirmata mingħand l-Avukat Dottor Mompalao li kienet tgħid li x'ħin jeħles ix-xogħol li għandu jagħmel ineħħi l-kantun u jagħmel kollox f'postu kif kien qabel. Jien naf li ffirmajt dik l-ittra ghan-nom ta' missieri.[3]«

13. Hemm ukoll ix-xiehda tal-attur Gregory Formosa:

»Jiena kont ma' ibni Karmnu Formosa madwar tliet snin u nofs ilu meta ġie Toni Vella (il-konvenut) ma' Ġużepp Formosa (illum mejjet) jitlobni biex nagħtih permess li jpoġġi fil-proprjetà tiegħi u ta' werrieta oħra … … … u jwessa' l-passaġġ li kien hemm biex ikun jista' jgħaddi bit-trakkijiet minn fuqu għal ġol-proprjetà tiegħu. Kemm jien u anke l-werrieta l-oħra aċċettajna li jgħaddi. Jien għidtlu li biex ipoġġi l-kantun irid iġib lil xi ħadd biex ikejjel u jirreġistra l-qies tal-proprjetà tagħna biex wara ma jkunx hemm inkwiet. Wara ftit taż-żmien ġie Toni Vella ma' Salvu Bonello (*surveyor*) biex jagħmel *sketch* sa fejn hi l-qasma ta' bejn il-proprjetajiet tagħna u l-passaġġ eżistenti. Konna preżenti jien Gregory Formosa, ibni Karmnu Formosa, Salvu Bonello u Toni Vella. Salvu Bonello għamel *sketch* bil-qisien u ffirmaw ibni Karmnu, Salvu Bonello u Toni Vella.[4]«

14. Il-konvenut Anthony Vella jagħti verżjoni differenti:

»Kien jeħtieġli li fil-parti proprjetà tiegħi li kienet tiġi iktar baxxa, fejn qabel kien hemm il-ħajt tas-sejjiħ, fil-parti li tiġi qabel biswitu, nagħmel iċ-ċnagen biex ngħolli l-livell tal-wied. Seta' kien il-każ ukoll li dawn iċ-ċnagen kelli nestendihom iktar għal ġol-wied għal fuq proprjetà li jiena m'għandix pretensjonijiet fuqu u li jidher li Formosa akkwistaw bil-kuntratt tagħhom. Għal dak il-għan jiena kont kellimt lis-sidien li kien għadhom ma bigħux il-proprjetà lil Formosa u serraħtilhom moħħhom illi jekk jien kont ser naghmel xi ċnagen fuq il-proprjetà tagħhom dawn kont inneħħihom ġaladarba jinħeles ix-xogħol.[5]«

15. Tqabbad *surveyor* biex ħejja skizz tal-art u saret ukoll il-kitba[6] mħejjija mill-avukat tal-konvenut li biha l-konvenut intrabat li jreġġa' kollox kif kien qabel wara li jlesti x-xogħlijiet. L-atturi fehmu din il-kitba bħala xiehda tal-ftehim li qegħdin iħalluh jinqeda bl-art tagħhom sakemm

---

3 *Fol.* 83.

4 *Fol.* 85.

5 *Fol.* 195.

6 *Fol.* 201.

jitlestew ix-xogħlijiet. Il-konvenut min-naħa l-oħra jgħid illi dik l-obbligazzjoni tiegħu kienet taħt kondizzjoni, u kienet isseħħ biss jekk jirriżulta li ikun daħal fuq l-art tal-atturi, u għalhekk illum ma torbtux ladarba, kif igħid hu, ma daħalx fuq l-art tal-atturi.

16. Qalet sew l-ewwel qorti dwar din il-kitba li hija “abbilment miktuba” biex l-atturi jifhmuha kif fehmuha iżda fl-istess waqt tista’ tiftehem ukoll kif irid il-konvenut, b’mod għalhekk illi l-atturi “faċilment setgħu ġew ingannati dwar l-intenzjonijiet tal-konvenut”.

17. Irrispettivament minn jekk fil-verità l-art li daħal fiha l-konvenut hijiex jew le proprjetà tal-atturi, jibqa’ l-fatt illi l-kitba tixhed ftehim, u ladarba kien bi ftehim mal-atturi li l-konvenut daħal fuq l-art li l-atturi jgħidu li hu tagħhom u li l-konvenut igħid li hi tiegħu, l-obbligu tal-konvenut jibqa’ li l-art iroddha, għax ma daħalx fiha bis-saħħa ta’ ftehim li għandha titqies tiegħu iżda bis-saħħa tal-permess li ngħatalu mill-atturi. Li kieku ma kienx hemm dak il-ftehim, ma kienx ikun hemm il-ħtieġa għal dik il-kitba u lanqas il-ħtieġa li jitqabbad *surveyor*.

18. Wara kollox, il-konvenut kien jaf x’xogħlijiet kien sejjer jagħmel u sa fejn kellu l-ħsieb li jidħol b’dawk ix-xogħlijiet. Li kieku ma kellux għall-inqas dubji dwar il-proprjetà tal-art ma kienx ikollu għalfejn jidħol fi ftehim mal-atturi, iżda ladarba daħal f’dak il-ftehim – li s-sustanza tiegħu effettivament hu dak ta’ kommodat – hu marbut bl-obbligazzjoni li l-art lilu mislufa – hi ta’ min hi dik l-art – iroddha lil min silifhielu għax min jissellef ħaġa hu marbut “bl-obbligu ta’ dak li jirċeviha li jrodd il-

ħaġa"[7]. Ma jistax għax issa deherlu li l-art hija tiegħu iċaħħad lill-kommodant mill-pussess tagħha għax b'hekk ikun qiegħed effettiva-ment jieħu l-liġi f'idejh. Jekk jidhirlu li l-art hija tiegħu għandu jirre-vindikaha bil-mezzi li tagħti l-liġi.

19. Għalhekk, għalkemm għal raġunijiet differenti, id-deċiżjoni tal-ewwel qorti li tilqa' t-tieni u t-tielet talbiet tal-atturi biex l-art titreġġa' kif kienet qabel għandha tiġi konfermata.

20. Il-qorti għalhekk tiddisponi mill-appell billi tirriforma s-sentenza appellata billi tikkonfermaha ħlief illi flok tilqa' l-ewwel talba tgħid illi ma hemm ebda ħtieġa għad-dikjarazzjoni mitluba f'dik it-talba, biex il-kwistjoni dwar proprjetà tibqa' miftuħa.

21. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell, iħallsuhom il-konvenuti appellanti.

| | | |
|---|---|---|
| Mark Chetcuti<br>President | Giannino Caruana Demajo<br>Imħallef | Anthony Ellul<br>Imħallef |

Deputat Reġistratur
rm

[7] Art. 1824 Kod. Ċiv.