QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 1 ta' Diċembru, 2021.

Numru 1

Rikors numru 119/12/1 JVC

Carmelo sive Charles Azzopardi

v.

John Spiteri

1. Din is-sentenza titratta l-appell tal-konvenut ('appellat') mis-sentenza li tat il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, fit-12 ta' Lulju, 2016, dwar talba tal-attur sabiex jiġi dikjarat li hu inkwilin ta' porzjon raba' f'Għajnsielem, Għawdex u fl-istess ħin jiġi dikjarat li l-konvenut m'għandux titolu, u għaldaqstant tordna l-iżgumbrament.

2. Il-kawża bdiet rikors maħluf ippreżentat fis-17 ta' Diċembru, 2012, permezz ta' liema l-attur talab u ppremetta s-segwenti:

"Illi r-rikorrent huwa l-inkwilin rikonoxxut mis-sid ta' porzjon art agrikola li tinsab fl-inhawi maghrufa bhala 'Tal-Bur' fil-limiti ta' Ghajnsielem, Ghawdex, tal-kejl ta' cirka hamest elef sitt mija u hamsin metri kwadri (5650m.k.) jew kejl verjuri, liema bicca raba' tinsab murija ahjar markata bl-ahmar fuq il-pjanta annessa bhala dokument A, u taghha huwa jhallas lis-sid il-qbiela ta' erba' ewro u sitta u sittin centezmi fis-sena (€4.66);

Illi l-intimat abbuzivament u minghajr ebda dritt jew titolu fil-ligi qabad u dahal jokkupa din il-bicca raba';

Illi minkejja li l-intimat gie nterpellat ghal darba darbtejn biex johrog minn dan ir-raba' huwa baqa' inadempjenti;

Illi r-rikorrenti jrid jipprevalixxi ruhu mill-procedura taht l-artikolu 167 (1)(b) tal-Kap.12, u jiddikjara inoltre li safejn jaf hu l-konvenut m'ghandux eccezzjonijiet x'jaghti kontra din it-talba tieghu;

Jgħid għaldaqstant il-konvenut il-għaliex m'għandiex din il-Qorti:

1. Tiddeciedi t-talba tieghu bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza fit-termini tal-artikolu 167(1) (b) tal-Kap.12;

2. Tiddikjara li r-rikorrenti bhala l-inkwilin rikonoxxut tal-porzjon raba' fuq deskritta ghandu jedd li jiddetjeni l-istess raba' u l-konvenut m'ghandu ebda jedd li jzomm ghandu jew li jidhol f'dan ir-raba' bi pregudizzju tad-drittijiet tar-rikorrenti;

3. Konsegwentement tordna l-izgumbrament tal-istess intimat mill-imsemmi raba'.

Bl-ispejjez inkluzi tal-ittra ufficjali 549/12 u 644/12 kontra l-konvenut.

Bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa jinsab imharrek."

3. Permezz ta' risposta maħlufa ppreżentata fit-30 ta' Jannar ,2013[1], il-konvenut wieġeb:

[1] Fol. 17.

"1. Illi preliminarjament l-attur ghandu jitlob korrezzjoni fis-sens illi l-paragrafi tar-rikors ikunu enumerati skont il-ligi. Fin-nuqqas dan ghandu jimporta n-nullita' tar-rikors.

2. Illi, fil-mertu, qabel xejn l-attur ghandu jipprova t-titolu minnu pretiz fuq l-art de quo u li jintitolah jezercita l-azzjoni esprita.

3. Illi kemm-il darba l-attur jallega illi huwa inkwilin ta' din l-art, u kemm-il darba jkompli jallega illi l-eccepjenti qed jokkupa din l-art minghajr titolu validu fil-ligi; dan ifisser illi l-attur wahdu u minghajr l-intervent tas-sid ma jgawdix id-dritt li jipprocedi direttament kontra l-esponenti.

4. Illi l-attur irid jipprova wkoll illi kwalsijasi titolu li allegatament hu jgawdi jkopri l-estensjoni ta' l-art kollha ndikata minnu fir-rikors guramentat u fil-pjanta annessa ma' l-istess rikors.

5. Illi l-eccepjenti jgawdi titolu validu fil-ligi fuq din l-art. Huwa jgawdi titolu ta' qbiela fuq din l-art. U ghalhekk it-talba attrici bbazata fuq l-allegazzjoni li l-konvenut ma ghandux titolu, ma tistax tirnexxi.

6. Illi kemm-il darba jirrizulta dak eccepit fl-eccezzjoni ta' qabel din, din l-Onorabbli Qorti ma hijiex kompetenti illi titratta u tiddeciedi dan il-kaz stante illi tali kompetenza tvesti fil-Bord tal-Qbejjel.

7. Illi finalment u minghajr pregudizzju ghal dan kollu l-esponenti jeccepixxi l-preskrizzjoni estintiva ai termini ta' l-artikolu 2143 tal-Kap 16, tal-Ligijiet ta' Malta.

8. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt.

9. Illi din ir-risposta qed issir u qed tigi kkonfermata bil-gurament mill-konvenut John Spiteri li ghandu konoxxenza vera u propja tal-fatti in eccezzjoni.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

4. B'sentenza tat-12 ta' Lulju, 2016, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet billi:

"1. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut;

2. Tichad is-seba' eccezzjoni tal-preskrizzjoni estintiva ta' tletin sena mqajjma mill-konvenut;

3. Tichad il-bqija tal-ecczzjonijiet tal-konvenut bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt;

4. Tiddikjara l-ewwel talba attrici bhala sorvolata;

5. Tilqa' t-tieni talba attrici u tiddikjara li l-attur Carmelo sive Charles Azzopardi huwa l-inkwilin rikonoxxut tal-porzjon raba' f'Tal-Bur, fil-limiti ta' Ghajniselem, Ghawdex, tal-kejl ta' cirka hamest elef sitt mija u hamsin metri kwadri (5650m.k.) jew kejl verjuri kif ahjar indikata fil-pjanta a fol. 4 tal-process u li ghalhekk l-attur ghandu l-jedd li jiddetjeni l-istess raba' u li l-konvenut John Spiteri m'ghandu l-ebda jedd li jzomm ghandu jew li jidhol f'dan ir-raba' bi pregudizzju tad-drittijiet tal-attur;

6. Tilqa' t-tielet talba u tordna l-izgumbrament tal-konvenut John Spiteri mir-raba' f'Tal-Bur, fil-limiti ta' Ghajniselem, Ghawdex, tal-kejl ta' cirka hamest'elef sitt mija u hamsin metri kwadri (5650m.k.) jew kejl verjuri kif ahjar indikata fil-pjanta a fol. 4 tal-process.

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenut John Spiteri."

5. Il-konvenut appella mis-sentenza. Jilmenta illi: (i) l-ewwel Qorti għamlet apprezzament żbaljat kemm tal-provi kif ukoll tal-liġi applikabbli; (ii) fi kwalsiasi każ kellha tintlaqa' s-seba' eċċezzjoni tiegħu dwar il-preskrizzjoni estintiva fit-termini tal-Artikolu 2143; u (iii) f'kull każ, l-ewwel Qorti kienet ukoll żbaljata meta kkonfermat li l-art tal-attur hija dik immarkata fuq il-pjanta a fol. 4 tal-proċess. Talab għalhekk lil din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tiegħu u tiċħad it-talbiet tal-attur.

6. L-appellat wieġeb illi l-aggravji nfondati u l-appell frivolu u vessatorju talab li l-Qorti timponi sanzjoni kontra l-konvenut skont l-Artikolu 223(4) tal-Kap.12 u l-Artikolu 10 tal-Iskeda A tat-Tariffa A tal-Kap. 12.

Konsiderazzjonijiet.

7. Permezz tal-ewwel aggravju l-appellant jilmenta illi l-ewwel Qorti għamlet apprezzament żbaljat kemm tal-provi kif ukoll tal-liġi applikabbli. Dan peress li l-Qorti:

(i) naqset tosserva u tifhem l-argument sollevat fil-ħames eċċezzjoni tiegħu u ċioe` li huwa jgawdi titolu ta' qbiela, speċifikament ta' sub-inkwilinat, fuq l-art. Isostni li mhux minnu li tali argument issemma għall-ewwel darba fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu kif deċiż mill-ewwel Qorti. Jgħid li huwa qatt ma allega li huwa akkwista l-inkwilinat mingħand is-sid, iżda kif jirriżulta mill-provi, huwa ġie konċess is-sub-inkwlinat tal-art minn Ġużepp Azzopardi;

(ii) ma kellha qatt tasal għall-konklużjoni li huwa kien sempliċement imur jaħdem ir-raba' ta' Ġużepp Azzopardi kif allegat mill-attur. Jikkontendi li kieku dak kien il-każ ma tantx kien jagħmel sens li jżidilha l-ħamrija, li jkollu l-irċevuti tal-qbiela fil-pussess tiegħu u li minflok jitħallas hu kien iħallas lil Ġużepp Azzopardi bi flus u żergħa;

(iii) ma setgħatx tiskarta leġġerment l-inkonsistenzi gravi fix-xhieda mogħtija mill-attur appellat;

(iv) skartat ukoll punti oħra fattwali, senjatament illi kien biss fl-2012, seba' snin wara l-mewt ta' missieru, li l-attur appellat talab li l-irċevuta tal-qbiela toħroġ f'ismu;

(v) għamlet bosta osservazzjonijiet żbaljati: kien hemm biss irċevuta waħda għas-snin 1998 u 1999 li ħarġet fuq l-appellant mentri filfatt l-irċevuta sussegwenti kif ukoll l-irċevuti għas-snin 1977, 1978 u 1979 ħarġu lkoll fuqu; skartat illi fl-1998 Giuseppe Azzopardi ried joħroġ kompletament mill-istorja u talab lis-sid idawwar ir-raba' fuq il-konvenut; li l-użu tar-raba' mill-konvenut kienet biss b'mera tolleranza mentri jirriżulta li kien iħallas lil Ġużepp Azzopardi b'tomna żergħa u flus apparti l-irċevuti f'ismu; f'paġna 17 u 19 tas-sentenza tgħid li Giuseppe Azzopardi miet fl-1995 mentri miet fl-2005; li l-inkwiet inqala' meta l-appellat ma ħalliex it-tomna żergħa lill-appellat, liema fatt ma jirriżultax;

(vi) straħet fuq ix-xhieda ta' Mario Corrieri. Jikkonċedi li m'għandux dubju dwar il-ġenwinita` ta' dan ix-xhud, iżda jargumenta li b'daqshekk ma jfissirx li Corrieri nesa jew ħawwad xi fatti; u

(vii) kellha tistrieh fuq diversi fatti li jikkorraboraw it-teżi tiegħu, ossija li kien jikri l-art mingħand missier l-attur, senjatament illi: huwa kellu l-pussess tar-raba' sa min-nofs tas-70's (sebgħinijiet); huwa dejjem

indokra l-istess raba' u ħadimha; kien iħallas għaliha b'tomna raba' u qabel il-prezz ta' żewġ liri; kien involut fil-ħlas tal-qbiela lis-sid kif konfermat ukoll minn Michael Azzopardi; qabel huwa daħal fl-art, Ġuzepp Azzopardi kien diġa' ssulloka l-istess raba' lil Kurun Pace li *a sua volta* ċeda d-drittijiet tiegħu lilu fl-1975 u għaddielu ukoll l-irċevuti kollha fil-pussess tiegħu nkluż dawk mertu tal-art in kwistjoni; fl-ewwel snin li daħal fir-raba' John Spiteri, l-irċevuti kienu jinħarġu f'ismu bħalma qabel kienu jinħarġu f'isem Kurun Pace; u li x-xhieda tal-attur hija inkonsistenti.

8. L-appellant jargumenta għalhekk li, kuntrarjament għal dak deċiż, il-Qorti tal-ewwel grad kellha tasal għall-konklużjoni li huwa kellu kirja valida mingħand l-inkwilin Ġużepp Azzopardi.

9. L-appellat min-naħa l-oħra wieġeb illi l-appellant għadu jittituba bejn qbiela rikonoxxuta direttament mis-sid, sullokazzjoni u ċessjoni ta' kirja mingħajr ma huwa ċert liema hija l-linja difensjonali tiegħu. Jisħaq li l-appellant m'għandux il-jedd minnu pretiż.

10. Għal dak li jirrigwarda l-meritu tal-kawża u li dwaru jitratta l-ewwel aggravju, l-ewwel Qorti waslet għal dawn il-konklużjonijiet wara li għamlet apprezzament tal-provi:

"Illi l-Qorti taghmilha cara li dak suespost mhux sommarju tax-xhieda u l-provi kollha mressqa fl-atti stante li dawn tant huma estensivi li huwa mpossibbli li jigu kollha riportati f'din id-decizjoni, tqis izda li dak espost aktar 'il fuq flimkien mal-assejm tal-provi kollha li hija rat kelma b'kelma fl-atti jwassluha sabiex tasal ghall-konkluzjonijiet segwenti:

a) Illi m'hemmx dubju li l-qbiela tar-raba' bin-numru 72 kif indikata fir-registru tas-sid, f'tal-Bur, Ghajnsielem hija rikonoxxuta mis-sid bhala mqabbla lill-attur Carmelo Azzopardi u precedentement f'isem misieru Giuseppe Azzopardi u dan zgur mis-sena 1976 il- quddiem;

b) Illi s-sid ma jirrikonoxxix lil John Spiteri bhala l-inkwilin tar-raba' 72, f'tal-Bur, Ghajnsielem;

c) Illi l-konsistenza tar-raba' in kontestazzjoni bin-numru 72 hija evidenzjata fil-pjanta a fol. 4 kif ukoll tidher immarkata fil- kontestazzjoni tal-istess attur mal-Ministeru tar-Rizorsi a fol. 129 tal-process u li r-raba' l-ohra bin-numru 73 hija dik li tmur oltre dak immarkat a fol. 4 meta kkomparat mal-pjanta a fol. 135 tal- process. Il-Qorti ma teskludix izda li din ir-raba' oltre dak immarkat a fol. 4 tista' tinkludi wkoll raba' ohra li hija proprjeta' tal-konvenut John Spiteri u li originarjament ukoll kienet imqabbla lil Giuseppe Spiteri izda b'sidien diversi minn dawk odjerni;

d) Illi l-Qorti ma temminx dik il-parti tax-xhieda tal-attur fejn isostni li huwa kien jahdem ir-raba' flok missieru u tqis li l-verita' se mai hija li l-attur kien biss jassisti lil missieru sabiex jigbor dik it-tomna zaghra li kien ihalli John Spiteri appuntu sabiex jirrikonoxxi l- qbiela favur Giuseppi Azzopardi. L-istess baqa' jigri wara l-mewt ta' Giuseppe Azzopardi sakemm ic-cirkustanzi sehhew li John Spiteri ma hallhiex it-tomna zeghra u l-attur iddecieda li jiehu passi kontra l-konvenut. Jibqa' izda l-fatt li l-kerrej tar-raba' tul iz- zmien baqa' dejjem rikonoxxut li kien Giuseppe Azzopardi u mis- sena 2012 Carmelo Azzopardi;

e) Il-Qorti temmen dik il-parti tal-verzjoni tal-konvenut li mis-sena 1975 jew 1976 kien hemm ftehim ma' Giuseppe Azzopardi li John Spiteri jahdem ir-raba' maghrufa fir-registru bin-numru 72, tal- Bur, Ghajnsielem tant illi anki zied il-hamrija biex ikollu aktar wicc imma ma temminx lill-konvenut fejn jghid li Giuseppe Azzopardi kien tahilu jew trasferiha fuqu. Tant hu hekk li fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu l-konvenut John Spiteri jdawwar il- verzjoni minn dik moghtija fix-xhieda tieghu u jibda jsostni li kien hemm sullokazzjoni – kelma li lanqas qatt ma semmiet fil-gbir tal- provi. Il-Qorti mill-provi, inkluz mix-xhieda u kontro-ezami tal- konvenut rat li l-konvenut kien ben konxju li Giuseppe Azzopardi ma kienx ghaddhielu t-titolu tal-qbiela fuq ir-raba' in kwistjoni tant li Giuseppe Azzopardi sal-mewt baqa' involut fil-hlas tal- qbiela, kien jinsisti mieghu li dan il-hlas kellu jsir u kien jippretendi li jiehu parti miz-zergha tal-istess raba'. Li kieku Giuseppe Azzopardi verament kif qed isostni l-konvenut trasferixxa kull interess li kellu fir-raba' lil John Spiteri, x'kienet ir- raguni li sahansitra x-xhud tal-konvenut u hu l-attur Michael Azzopardi jikkonferma li John Spiteri kien gej u sejjer ghand

missieru bil-flus jew ircevuti tal-qbiela u li Giuseppe Azzopardi kien jinforma lil ibnu li John Spiteri ha hsieb li r-raba' thallset. Ukoll x'kienet tkun ir-raguni li Giuseppe Azzopardi kien imur ihallas hu stess jew jibghat lil uliedu. L-istess John Spiteri jikkonferma li kien gej u sejjer ghand Giuseppe Azzopardi bil-hlas. Dan kollu jevidenzja lil din il-Qorti li l-uzu ta' din ir-raba' mill- konvenut kienet biss b'mera tolleranza u xejn aktar. Tant hu hekk li fl-affidavit tal-konvenut a fol. 149 (li kien intiz ghall-proceduri ohra) isostni li kien jghin lil Giuseppe Azzopardi bir-raba' tieghu izda mhux li xi parti minnha giet trasferita lilu. Jidher li wara l-mewt ta' Giuseppe Azzopardi, uliedu kienu kuntenti bis- sitwazzjoni sakemm izda Carmelo Azzopardi dehrlu li John Spiteri ma baqax izomm mal-ftehim li kellhom dwar iz-zargha u sahansitra talab li jinghata l-ircevuta li l-konvenut minghajr ezitazzjoni tahilu. Il-Qorti tqis li kieku John Spiteri verament kien iqis ir-raba' bhala mqabbla lilu ma kienx jaqbad u jghaddi l- ircevuta originali lil Carmelo Azzopardi meta talabielu fis-sena 2012. Dan il-fatt wahdu jindika li l-animu ta' John Spiteri fuq l-art in kwistjoni ma kinitx li kien qed jiddetjeni bhala l-inkwilin rikonoxxut izda biss b'tolleranza tal-inkwilin veru u proprio.

....

Illi dwar l-estensjoni tal-art din il-Qorti gia esprimiet aktar 'il fuq li gie sufficjentement pruvat li l-art in kwistjoni hija dik indikata fuq il-pjanta a fol. 4 tal-process. Anzi l-konvenut ma ressaq l-ebda prova kuntrarju fl-atti. Il-hames eccezzjoni tal-konvenut fejn huwa qed jeccepixxi favur tieghu titolu ta' qbiela fuq l-art in kwistjoni bl-ebda mod ma giet pruvata. Tant hu hekk li fis-sottomissjonijiet tieghu l-konvenut idawwar id-diska, jikkontradixxi l-istess eccezzjoni tieghu u jsostni li huwa ghandu zgur sullokazzjoni. Din il-Qorti tqis li mill-provi mressqa quddiemu l-uniku prova li tressqet hija li l-konvenut kien qed jokkupa r- raba' in kwistjoni b'mera tolleranza tal-inkwilin u xejn aktar. Isegwi ghalhekk li s-sitt eccezzjoni tal-konvenut, la darba ma giex ippruvat titolu favur tieghu ma tistax tirnexxi".

11. Mill-atti jirriżulta illi:

11.1. Ir-raba' msejħa '*tal-Bur*' fil-limiti ta' Għajnsielem, Għawdex tappartjeni lil Mario Corrieri u ħutu li wirtuha mingħand ommhom.[2] L-istess hija maqsuma fi tnejn, parti ta' *'quattro tumoli e cinque mondelli'* li tikkorrispondi għall-art indikata f'paġna 72 tar-reġistru ta' Mario

[2] Fol. 22 *et seq*.

Corrieri[3] u parti oħra ta' *'tumolo, un mondello e sette misure'* li tikkorrispondi għall-paġna 73 fir-reġistru tal-istess xhud;[4]

11.2. L-art li hemm referenza għaliha bħala numru 73 m'għandhiex x'taqsam ma' din il-kawża.

11.3. Min-naħa l-oħra, għal dik il-porzjon art a fol. 72 tar-reġistru ta' Mario Corrieri[5] jidher li l-qbiela kienet qiegħda titħallas parti minn Kurun Pace u parti minn Giuseppe Azzopardi li f'Awwissu ta' kull sena mill-1968 'il quddiem kienu jħallsu £1-7-6 u '£1-5 e gallina' rispettivament. Skont l-istess dokument, fl-1976 u fl-1977 il-qbiela tħallset minn Ġianni Spiteri u Giuseppe Azzopardi fl-ammont ta' Lm1 kull wieħed. Sa dak iż-żmien kienet tieħu ħsieb ir-reġistru Iraide Bondi, iz-zija ta' Mario Corrieri, li fl-1979 qabditha dimensja u Corrieri beda jieħu ħsieb ir-reġistru u jiġbor il-kirjiet. Pero` qatt ma ħa *handover* mingħand zitu.[6] Skont l-istess reġistru, għas-snin 1978 sal-2011 il-qbiela tħallset biss minn Giuseppe Azzopardi. Fl-istess reġistru jinsab imniżżel illi '*questa porzione di terra e' posta nei limiti di Ghainsielem in contrada tal-Bur della capacità di 4 tumoli e 5 mondelli. E gabellato a Giuseppe Azzopardi ... scadenza 15 Agosto'.*[7] Wara dan kien hemm ukoll il-kliem '*e gabellata anche a Curna Pace'* pero` dan il-kliem ġie ngassat u taħtu

[3] Fol. 54 *et seq*.
[4] Fol. 23, 35 u 48 *et seq*.
[5] Fol. 54 et seq.
[6] Fol. 38, 320.
[7] Fol. 56.

hemm il-kliem '*e gabellata anche a Gianni Spiteri'* . Kliem li wkoll ġie ngassat u taħtu tniżżel isem u l-indirizz ta' Giuseppe Azzopardi u s-somma ta' £2 qbiela. Madanakollu, in-kontro-eżami Mario Corrieri kkonferma li ħafna drabi l-qbiela kienet effettivament titħallas mill-appellant[8] għalkemm fir-reġistru kien jitniżżel isem Giuseppe Azzopardi. Għas-snin 2012 sal-2016 il-qbiela tal-istess porzjon art tħallset mill-attur appellat;

11.4. L-attur appellat qal li missieru, Ġuzepp Azzopardi, ħa l-qbiela mingħand Kurun Pace.[9] Jgħid ukoll li l-art in kwistjoni kienet tinħadem minn missieru u meta ma baqax jiflaħ beda jaħdimha hu. Ġużepp Azzopardi miet fil-21 ta' Lulju, 2005.[10] L-appellat xehed li wara l-mewt ta' missieru kompla jaħdem l-art u Mario Corrieri aċċetta li jdawwar il-qbiela fuqu. Jikkontendi li missieru qatt ma ċeda l-qbiela ta' din ir-raba' lill-appellant iżda, peress li dan tal-aħħar kellu razzett tal-baqar, ġieli kien biegħlu l-wiċċ taż-żargħa bħala għalf. L-istess ġieli nbiegħ lil raħħala oħra. Igħid ukoll li missieru ġieli qabbad lill-appellant jaħratlu l-għalqa bl-inġenji peress li huwa ma kellux il-makkinarju meħtieġ. Xehed li kemm qabel kif ukoll wara l-mewt ta' missieru l-appellant xtara mingħandu l-magħlef li kien kabbar f'din l-art. Qal li madwar is-sena 2009 l-appellant refa' mix-xoghol tal-baqar u għamel xi sentejn oħra

[8] Fol. 322.
[9] Fol. 63.
[10] Fol. 66.

jaħdem l-art biex ikabbar l-għalf għall-erbat iżwiemel tiegħu. Xehed illi l-inkwiet mal-appellant inqala' fil-bidu tas-sena 2012 meta kien reġa' talbu jbigħlu l-wiċċ iżda m'aċċettax għaliex deherlu li peress li ma kellux aktar baqar x'jagħlef, ried il-ħasda sabiex jagħmel in-negozju minn fuqu. In kontro-eżami biddel il-verżjoni u qal li l-art kien ħadimha biss sena wara l-mewt ta' missieru għaliex l-appellant daħal ġo fiha, ħasadha u baqa' jidħol fiha.[11] Jgħid li rah jagħmel dak ix-xogħol.[12] Lill-appellant ma qallux biex ma jidħolx aktar ġo fiha, iżda li l-art issa qiegħda f'ismu u jridha. Xehed li dam sal-2012 biex dawwar il-qbiela fuqu għaliex kien iħallas kull ħames snin bil-quddiem. Ikkonferma wkoll li missieru kemm-il darba qabbad lill-appellant jaħratlu l-għalqa u jaqlagħlu l-patata;

11.5. Ħu l-appellat, Michael Azzopardi, xehed[13] illi l-art in kwistjoni fiha ftit aktar minn erba' tomniet, '*nofsha kienet it-tomnejn li naħdmu aħna, u nofsha kienet l-art li kien jaħdem Kurun Pace ... dik il-parti ta' Kurun Pace imbagħad kien daħal jaħdima Ganni Spiteri.'* Jgħid li dik il-parti tal-art li kienet mqabbla lil missieru kienet tgħajjat lilu mas-sid, iżda missieru rreġistraha fuq ismu mad-Dipartiment tal-Agrikoltura. In kontro-eżami xehed li dan kien f'Mejju tal-1976.[14] Madanakollu, ftit taż-żmien wara, peress li l-art kien fiha ħafna xagħri u kienet barra minn

[11] Fol. 80.
[12] Fol. 90.
[13] Fol. 102.
[14] Fol. 264.

triqithom, missieru ried iċedi l-art lil Kurun Pace u filfatt kien daħal dan tal-aħħar fiha. Ftit wara daħal fiha l-appellant li kien ħa wkoll il-biċċa l-oħra li kellu Kurun Pace. Jgħid li l-appellant ġieli ħallas lil missieru s-somma ta' Lm2.00 sabiex imur iħallas il-qbiela u ġieli wkoll mar iħallas il-qbiela hu għand is-sid. Iżda qatt ma nfurmaw lis-sid bl-arranġament bejniethom. Żied li f'xi żmien l-appellant tefa' kwantita` kbira ta' ħamrija fuq din l-art biex fejn kien blat ikun jista' jinħadem ukoll. Waqt il-kontro-eżami fuq mistoqsija dwar jekk l-appellant kienx jagħti xi ħaġa lil missieru Ġuzepp Azzopardi, wieġeb li l-appellant kien jiżra tomna raba' u jaħsadha.

11.6. <u>Loreto Zerafa</u>[15] wkoll igħid li oriġinarjament ir-raba' mertu tal-kawża kienet maqsuma f'żewġ partijiet, parti tinħadem minn Kurun Pace u parti tinħadem minn ċertu Ġianni Cauchi.[16] Il-parti ta' dan tal-aħħar kienet imbagħad għaddiet għand Ġuzepp Azzopardi li eventwalment ħalla r-raba' tiegħu f'idejn Kurun Pace li kien diġa' jaħdem in-nofs l-ieħor u Azzopardi ma deherx aktar 'l hemm. Qal li Kurun Pace kien għamel numru ta' snin jaħdem l-art kollha u mbagħad daħal fiha Ġianni Spiteri. Dak iż-żmien parti kbira mill-art, ossija aktar minn nofsha, kienet xagħri. Xehed li aktar minn 30 sena qabel, li jfisser

[15] Pensjonant ta' 88 sena li għandu l-qbiela tal-art li tmiss mar-raba' mertu tal-kawża de quo. Ir-raba' tiegħu kienet preċedent imqabbla lill-missieru u qabel lill-nannuh.
[16] Fol. 106.

qabel l-1983, Ġianni Spiteri kien tefa' l-ħamrija fuq il-blat sabiex dik il-parti tal-art tkun tista' tinħadem ukoll;

11.7. Il-fatt li l-art in kwistjoni kienet oriġinarjament tinħadem parti minn Coronato Pace u parti minn Ġanni Cauchi ġie kkonfermat ukoll minn Michelangelo Ciantar, bidwi li għandu r-raba' biswit dik mertu tal-kawża odjerna.[17] F'affidavit tal-2014 jgħid li xi erbgħin sena qabel (ossija madwar l-1974) kien daħal f'dik l-art l-appellant li kien jaħdimha kull sena. Fil-bidu kien jaħdem biss dawk il-partijiet li kienu ħamrija u sussegwentement, xi għaxar snin wara, żied fiha kwantita` ta' ħamrija. Jgħid li lill-missier l-appellat qatt ma rah jaħdem dik ir-raba' iżda raba' oħra li kellu aktar 'il fuq li llum hija wkoll tal-appellant.

11.8. Għal dak li jirrigwarda l-meritu tal-kawża l-appellant xehed[18] li

i. Ilu jaħdem ir-raba' in kwistjoni għal kważi 39 sena.

ii. Il-qbiela kienet titħallas kull sena b'lura u ħallas fl-1976 għas-sena 1975.

[17] Fol. 145.
[18] Fol. 216.

iii. Mingħand is-sid l-għalqa kienet mikrija parti lil Kurun Pace u parti Ġużepp Azzopardi. Imbagħad Azzopardi ta l-parti tiegħu bi qbiela lil Kurun Pace għal żewġ liri.

iv. L-għalqa kien ħadha mingħand Kurun Pace (ir-ragel ta' zitu) u kienet għalqa waħda għalkemm kien jaf li kien hemm żmien meta kienet maqsuma f'żewġ porzjonijiet. Pace kien qallu li jkollu jħallas żewġ liri lil Azzopardi. Kompla li baqa' jħallas lil Ġużepp Azzopardi għalkemm kien hemm żmien meta kien jgħidlu biex jagħtih tomna żergħa u għalhekk beda jħallsu b'dak il-mod. Żied li Azzopardi kien qallu wkoll biex jieħu ħsieb iħallas il-qbiela lis-sid, kif fil-fatt kien jagħmel.

v. Qal ukoll li mas-sid kien daħal minflok Kurun Pace li kien iħallas il-qbiela lis-sid tar-raba' bħala biċċa waħda. Hu kompla jagħmel bħal Pace u l-irċevuti bdew joħorġu f'ismu. Il-ħlas kien isir għand il-familja Bondi.

vi. Ippreżenta riċevuti tal-ħlas ta' qbiela għas-snin 1976 sa 1979 u li qal li huma fir-rigward tal-art in kwistjoni.

vii. Ġie żmien meta qal li beda jħallas il-qbiela lil Mario Corrieri u li kien jieħu lil Ġuzepp Azzopardi miegħu sabiex titħallas il-qbiela.

Qbiela li qal li kien iħallas hu flimkien mat-tomna żergħa li jagħti lil Ġuzepp Azzopardi. Żied li kien hemm drabi fejn Azzopardi ma marx miegħu, u kien hemm drabi meta Corrieri ħareġ l-irċevuta f'ismu u drabi oħra fejn l-irċevuta ħarġet f'isem Ġuzepp Azzopardi.

viii. M'għandux l-irċevuti dwar ħlas ta' qbiela minn 1980 sa 1982, filwaqt li qal li kien qiegħed jippreżenta l-irċevuti minn 1983 sa 1995 fl-ammont ta' tliet liri li kien iħallas (ara dok. X13-X18). Madankollu rriżulta li dawk l-irċevuti kienu jirreferu għal raba' oħra li mhijiex meritu tal-kawża. Mal-affidavit ippreżenta wkoll kopja tal-irċevuta datata 1 ta' Settembru, 1996, li tkopri s-snin 1996 u 1997 li nħarġet f'isem Ġuzepp Azzopardi.

ix. L-appellant qal ukoll li fl-1998 Ġuzepp Azzopardi nsista li joħroġ 'il barra u ħarġu riċevuti f'ismu għal dik is-sena u l-1999. L-istess ġara fl-2000 għal dik is-sena u fl-2001. Ippreżenta riċevuta datata 13 ta' Settembru, 1998, f'ismu li tkopri l-qbiela għall-iskadenzi ta' Awwissu 1998 u 1999 fir-rigward tal-art meritu tal-kawża (Dok. X21). L-istess hi riċevuti għall-iskadenzi ta' Awwissu 2000 u 2001 (Dok. X23) li tirreferi għall-art meritu tal-kawża u raba' oħra 'ta' Bur' mikrija lill-appellant u mhux meritu tal-kawża.

x. Il-qbiela baqa' jħallasha lis-sid Corrieri.

xi. Sussegwentement Corrieri bagħatlu ittra u rritornalu parti mill-qbiela għaliex qallu li kien sar jaf li Ġuzepp Azzopardi kien miet. Dan permezz ta' ittra datata 30 ta' Lulju, 2012, li biha Corrieri nfurmah li qiegħed jibgħatlu ċekk ta' €23.30 bħala *"... rifużjoni għal ħlas li tajtni fit-8 ta' dan ix-xahar għan-nom tal-mejjet Giuseppe Azzopardi"*.

xii. Qal li r-raba' kull sena nħadmet minnu u qatt ma daħal ħadd fuqu. Żied li l-art kienet u għadha mqabbla għandu, u f'parti minnha kien ukoll poġġa l-ħamrija peress li kien fiha parti sostanzjali bil-blat.

12. L-ewwel Qorti kkonkludiet li l-appellant ma kienx jikri r-raba' mingħand is-sid, u kien jagħmel użu mir-raba' bit-tolleranza ta' Ġuzepp Azzopardi. L-appellant mhuwiex jilmenta għaliex l-ewwel Qorti kkonkludiet li ma jikrix ir-raba' mingħand is-sid iżda għaliex ma kkonkludietx li l-appellant issulloka r-raba' mingħand Ġuzepp Azzopardi. Fir-rikors tal-appell qal:

> *"1.1 <u>It-titolu tal-konvenut</u>.*
>
> ....
>
> *Ma' Guzepp Azzopardi l-ftehim kien li l-konvenut kellu jħallas ossia jirrifondi l-qbiela li l-istess Azzopardi kien qiegħed iħallas lis-sid kif ukoll li jagħtih żewġ liri għalih. Il-konvenut igħid "Iż-żewġ liri kienet il-prezz tal-qbiela li biha Guzepp Azzopardi kien qabbel lil Kurun Pace'. Pero' maż-żmien fuq preferenza tal-istess Guzepp Azzopardi minflok iż-żewġ liri l-konvenut beda jgħaddilu tomna żergħa, ħaġa li baqa' jagħmel.*

Huwa dak l-inwilinat illi qed jallega l-għandu l-konvenut John Spiteri. Dan huwa sub inkwilinat. L-Ewwel Qorti ikkonfermat fis-sentenza tagħha li dawn il-fatti kollha irriżultaw quddiemha. Ikkonfermat il-pagament minn John Spiteri tal-qbiela dovuta lis-sid, kif ukoll il-ħlas annwali tat-tomna żergħa. Ma semmiet xejn dwar iż-żewġt liri oriġinali.

1.2 <u>Il-pussess tal-konvenut tar-raba' de quo</u>.

.... L-allegazzjoni minn l-esponenti dejjem kienet illi hu kien kera din l-art mingħand l-inkwilin Guzepp Azzopardi.......

Kieku minnu li l-konvenut kien sempliċement imur jaħrat ir-raba' għal Guzepp Azzopardi, ma tant kien jagħmel sens illi jżidilha l-ħamrija; lanqas jagħmel sens illi jkollu riċevuti tal-qbiela fil-pussess tiegħu; lanqas jagħmel sens illi flok ma jitħallas hu jispiċċa jħallas lil Guzepp Azzopardi bi flus u żergħa. Bi ftit ħsieb l-ewwel Qorti setgħet tirrejalizza dan u tiddeklina minn l-argumenti li użat f'dan is-sens".

13. Raġunament li sar ukoll quddiem l-ewwel Qorti fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-appellant (ara dik il-parti bit-titolu *"Il-Ħames u sitt eċċezzjoni – It-titolu tal-konvenut fuq l-art de quo"*).

14. Minkejja dak li qal l-appellant fin-nota ta' sottomissjonijiet, l-ewwel Qorti ma għamlitx konsiderazzjonijiet sabiex tiddetermina jekk l-appellant għandux sullokazzjoni. Pero` f'paġna 14 tas-sentenza qalet li fil-ħames eċċezzjoni l-appellant qal li għandu titolu ta' qbiela filwaqt li mbagħad fin-nota ta' sottomissjonijiet *"..... dawwar id-diska, jikkontradixxi l-istess eċċezzjoni tiegħu u jsostni li huwa għandu żgur sullokazzjoni"*.

15. Fir-realta` l-kontradizzjoni hi bejn dak li xehed l-appellant fl-affidavit u dak li qal fin-nota ta' sottomissjonijiet. Pero` kulma qal fil-ħames

eċċezzjoni hu li għandu *'titolu ta' qbiela'*. Kuntrarjament għal dak li tat x'tifhem l-ewwel Qorti, dak il-jedd jista' jitwieled ukoll minn sullokazzjoni.

16. Ovvjament jekk il-konvenut kien jikri direttament mingħand sid il-kera, ma setax kien hemm sullokazzjoni tal-istess art minn Ġuzepp Azzopardi lill-appellant.

17. Hu fatt li kien biss fl-istadju tan-nota ta' sottomissjonijiet li l-appellant abbaduna l-pożizzjoni li ħa fl-affidavit li jgawdi minn kirja mingħand sid il-kera. Hawn il-Qorti tfakkar li fl-affidavit l-appellant qal:

> *"Fis-sena 1998 Guzepp Azzopardi kien ġie miegħi u insista li hu joħrog minn l-istorja. Dakinhar kont ħallast kollox jien u l-irċevuti ħarġu kollha fuq ismi. Qed nesebixxi dawn iż-żewġt riċevuti li jgħajtu s-snin 1998 X21 u X22. L-istess reġa ġara għas-snin 2000 u 2001 riċevuta esebita Dok. X23".*[19]

18. Madankollu jibqa' l-fatt li fl-istadju tan-nota ta' sottomissjonijiet l-appellant ressaq argument differenti u li l-Qorti tqis li mhuwiex inkompatibbli ma' dak li jingħad fil-ħames eċċezzjoni. Ġialadarba l-aggravju tal-appellant mhuwiex li għandu kirja mingħand sid l-art, mhemmx skop li din il-Qorti tistħarreġ jekk l-appellant huwiex jiddetjeni l-art bis-saħħa ta' kirja mingħand is-sid. Bil-mod kif irraġuna fin-nota ta' sottomissjonijiet u fir-rikors tal-appell hu evidenti li l-pretensjoni tiegħu mhijiex dik. L-eżerċizzju li jrid isir hu li jiġi determinat jekk teżistix

[19] Fol. 218.

sullokazzjoni mingħand Ġużepp Azzopardi favur l-appellant. Eżerċizzju li l-ewwel Qorti m'għamlitx għaliex qalet li skont il-ħames eċċezzjoni l-konvenut kien qiegħed jippretendi biss li għandu *'titolu ta' qbiela fuq l-art in kwistjoni'* li ma tax prova li teżisti, u li t-teżi li għandu sullokazzjoni tikkontradixxi l-ħames eċċezzjoni.

19. Fl-ewwel lok il-Qorti tosserva li l-appellat ta verżjoni li ma titwemminx u f'dan ir-rigward taqbel mal-ewwel Qorti. In kontro-eżami l-appellat ikkontradixxa dak li qal fl-affidavit billi xehed li l-art baqgħet tinħadem mill-appellant ħlief għal sena waħda biss, is-sena wara li miet missieru, meta skontu qabbad persuna llum mejta biex taħrat l-għalqa.[20] Jaċċetta li apparti fl-2006, l-istess art baqgħet tinħadem mill-appellant. Qal ukoll li fl-2006 l-art ħasadha l-appellant iżda in kontro-eżami xehed li l-appellant ħallielu biċċa biex jorbotha balal hu[21] u fl-istess nifs qallu li l-appellant ħallielu 'tomna marbuta'.[22] Fit-tieni lok, dwar l-allegati pagamenti ta' qbiela, Mario Corrieri xehed li ltaqa ma' l-appellat għall-ewwel darba fl-2012.[23] Missier l-appellat, Giuseppe Azzopardi, miet fil-21 ta' Lulju, 2005[24], b'dan illi, kuntrarjament għal dak li xehed l-appellat żgur ma ħallasx qbiela lil Corrieri qabel il-mewt ta' missieru.[25] Inoltre, bejn il-mewt ta' Ġuzepp Azzopardi u l-2012, meta l-appellat mar għand

[20] Fol. 80.
[21] Fol. 91.
[22] Fol. 93.
[23] Fol. 46.
[24] Fol. 66.
[25] Fol. 81.

Corrieri għall-ewwel darba, kienet inħarġet riċevuta oħra fuq isem Ġuzepp Azzopardi għas-snin 2007, 2008, 2009, 2010 u 2011 għall-porzjon art 72.[26] Għalhekk il-qbiela ma tħallsitx minnu iżda mill-appellant. Il-provi juru biċ-ċar li l-għalqa in kwistjoni kienet ilha s-snin tinħadem mill-appellant, li daħħal fiha kwantita` ta' ħamrija għaliex kien hemm il-blat fil-wiċċ.

20. L-ewwel Qorti għamlet ukoll referenza għall-affidavit tal-appellant fil-kawża 35/2009 PC[27], li ġie eżebit mill-appellat f'din il-kawża, u minn imkien ma jirriżulta l-kuntest li fih sar, ossija l-mertu ta' dik il-kawża. Fih l-appellant jgħid li beda jaħdem ir-raba' ma' Ġuzepp Azzopardi u li apparti lilu kien jaħdem lil xi nies oħra. Mir-rikors maħluf li bih bdiet dik il-kawża jirriżulta li dik il-kawża tirreferi għal porzjon art magħruf bħala 'Ta' Sabbarrat sive Tas-Sabbara' fix-Xewkija u m'għandha x'taqsam xejn mal-art oġġett tal-kawża. In kontro-eżami[28] l-appellant ma nnegax illi kien jaħdem raba' oħra għal Ġuzepp Azzopardi. Iżda dik mhijiex prova biżżejjed b'saħħitha li allura r-raba' in kwistjoni kien ukoll qiegħed imur fiha u jaħdem fiha għal Ġuzepp Azzopardi.

21. L-appellant ma ppreżenta l-ebda riċevuta li tikkonferma li kien qiegħed iħallas qbiela lil Ġuzepp Azzopardi. Hu minnu li l-appellant hu

[26] Fol. 68 irċevuta datata 8 ta' Lulju, 2007.
[27] Fol. 148 – 149.
[28] Fol. 449.

llitterat u mhux magħruf jekk Ġuzepp Azzopardi kienx jaf jikteb. Pero` wieħed jista' jargumenta li l-appellant kellu jiżgura li jingħata riċevuta kif wara kollox kien jingħata minn Corrieri meta jħallas il-kera. Min-naħa l-oħra pero` minn dak li xehed hu evidenti li kellu relazzjoni tajba ma' Ġuzepp Azzopardi.

22. Fl-affidavit l-appellant qal li kull sena kien jagħti lil Ġuzepp Azzopardi tomna żergħa li kien ikabbar u jħallas il-qbiela lis-sid. Fatt li ma ssemmiex fl-affidavit ta' Michael Azzopardi, iben Ġuzepp Azzopardi, iżda qal li l-appellant kien iħallas lil missieru s-somma ta' Lm2. Madankollu waqt il-kontro-eżami qal li l-appellant kien jagħti lil missieru tomna raba' biż-żergħa.

23. Dan apparti li fl-għalqa kien waddab il-ħamrija sabiex tkun tista' tinħadem dik il-parti li kienet blat. Ċirkostanza li tkompli tikkonferma l-interess personali li kellu l-appellant fl-istess raba'. L-ewwel Qorti stess fis-sentenza qalet li fl-għalqa kulma kien jagħmel l-appellat kien li jgħin lil missieru biex jiġbru dik it-tomna żegħra li kien iħalli l-appellant sabiex *"..... jirrikonoxxi l-qbiela favur Giuseppi Azzopardi. L-istess baqa' jiġri wara l-mewt ta' Giuseppe Azzopardi sakemm iċ-ċirkostanzi seħħew li John Spiteri ma ħalliex it-tomna zegħra u l-attur iddeċieda li jieħu passi kontra l-konvenut"*. Dan kuntrarjament għal verżjoni li ta l-appellat li l-għalqa kienet tinħadem minn missieru u warajh minnu. L-ewwel Qorti

kkonkludiet ukoll li l-appellant kien qiegħed iħallas il-qbiela lil sid il-kera. Pero` żiedet li kien qiegħed jagħmel hekk mhux għaliex Azzopardi assenjalu l-kirja imma għaliex kien parti mill-ftehim li kellu mal-appellant inkluż li jieħu parti miż-żergħa tar-raba' (ara fol. 12 tas-sentenza).

24. Fiċ-ċirkostanzi bażat fuq il-fatti li kkonstatat l-ewwel Qorti, x'aktarx li kien hemm il-ftehim li l-konvenut għamel referenza għalih fl-affidavit li ppreżenta.[29] L-azzjoni tal-appell hi bażata fuq il-premessa li, *".... l-intimat abużivament u mingħajr ebda dritt jew titolu fil-liġi qabad u daħal jokkupa din il-biċċa raba'"*. Il-provi juru mod ieħor.

25. Permezz tat-tieni aggravju l-appellant jilmenta li fi kwalsiasi każ kellha tintlaqa' s-seba' eċċezzjoni tiegħu dwar il-preskrizzjoni estintiva fit-termini tal-Artikolu 2143. Jikkontendi li kuntrarjament għal dak deċiż mill-ewwel Qorti mhux minnu li l-inkwiet beda fis-sena 1995 meta, skont is-sentenza appellata, miet Giuseppe Azzopardi. Effettivament dan tal-aħħar miet fl-2005 u qatt ma nqala' nkwiet fuq it-tomna żergħa. L-appellant jinsisti li mill-provi jirriżulta li huwa daħal fl-art in kwistjoni fl-1975 u sallum baqa' jokkupa l-istess b'dan illi l-preskrizzjoni bdiet tiddekorri minn dik id-data u għaddiet meta kien għadu ħaj missier l-appellat.

---

[29] Tielet para-grafu a fol.2 17.

26. Peress li ser jintlaqa' l-ewwel aggravju tal-appellant, ma jibqax ħtieġa li din il-Qorti tikkunsidra u tiddeċiedi dwar dan l-aggravju. Dan apparti li jekk din il-Qorti kellha tikkonferma dak li qalet l-ewwel Qorti li Azzopardi kien biss qiegħed jippermetti lill-appellant juża l-art b'tolleranza, allura t-trapass ta' tletin sena f'detenzjoni ma kienx iwassal sabiex l-appellat jitlef il-jedd ta' azzjoni biex jieħu lura l-art mingħand l-appellant.

27. Permezz tat-tielet aggravju l-appellant jilmenta li f'kull każ l-ewwel Qorti żbaljat meta kkonfermat li l-art tal-attur hija dik immarkata fuq il-pjanta a fol. 4 tal-proċess. Jikkontendi li dik il-pjanta saret b'mod mhux professjonali. Tant hu hekk li lanqas ma fiha l-kejl, u fiha hemm inkluż oħra bin-numru 73 li ssejjaħ direttament lilu.

28. Pero` waqt il-kontro-eżami (seduta tat-23 ta' Frar, 2016,) l-appellant kien muri l-pjanta li hemm fol. 4 u kkonferma li dik hi l-art in kwistjoni.[30] Għaldaqstant, tiċħad it-tielet aggravju.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-ewwel aggravju tal-appellant u filwaqt li tiddikjara li m'hemmx bżonn li jiġi deċiż it-tieni aggravju, tiċħad it-tielet aggravju. Tħassar is-sentenza tat-12 ta' Lulju, 2016, tilqa' l-ħames eċċezzjoni tal-konvenut u tiċħad it-talbiet tal-attur bl-ispejjeż taż-żewġ

[30] Fol. 449.

istanzi jinqasmu in kwantu għal 90% a karigu tal-appellat u 10% a karigu tal-appellant.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da