QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 15 ta' Frar, 2024.

Numru 11

Rikors numru 715/15/1 LSO

L & D Attard Company Limited (C-2398)

v.

Filippa Agius

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-konvenuta Filippa Agius minn deċiżjoni finali mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-16 ta' Lulju, 2019, li permezz tagħha hija ġiet ordnata sabiex fi żmien xahar mid-data tas-sentenza, titlaq mill-għalqa '*Tal-Ħlas*', fi Triq il-Ħlas, limiti ta' Ħal Qormi minħabba li nstab li hija kienet qiegħda żżomm din l-

għalqa mingħajr titlu tajjeb illi jiswa fil-liġi.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fl-24 ta' Lulju, 2015, il-kumpanija attriċi L & D Attard Company Limited fissret li hija sidt tal-għalqa jisimha '*Tal-Ħlas*', li tinsab fi Triq tal-Ħlas, f'Ħal Qormi. Saħqet li l-konvenuta Filippa Agius qiegħda tokkupa din l-għalqa mingħajr titlu validu fil-liġi u minkejja li din il-konvenuta ġiet mitluba permezz ta' żewġ ittri legali tat-8 u tad-19 ta' Awwissu, 2011 u permezz ta' ittra uffiċjali tad-9 ta' Lulju, 2015 sabiex toħroġ 'il barra minn din l-għalqa u troddha lura, din baqgħet hemmhekk. Minħabba f'hekk, il-kumpanija attriċi tgħid li kellha tiftaħ din il-kawża u talbet lill-Ewwel Qorti sabiex:

> *«1. Tiddeċiedi skont it-talbiet bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża għat-tenur tal-artikoli 167 sa 170 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili;*
>
> *2. Tordna lill-intimata sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha prefiss minn din il-Qorti tiżgombra mill-għalqa 'Tal-Ħlas', fi Triq Tal-Ħlas, limiti ta' Ħal-Qormi, u tirrilaxxjaha bil-pussess battal favur l-esponenti.*
>
> *Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra legali tat-8 ta' Awwissu 2011 u tad-19 ta' Awwissu 2011, u tal-ittra uffiċjali tad-9 ta' Lulju 2015 kontra l-intimata li hija inġunta għas-subizzjoni.*
>
> *Bir-riżerva għal kull azzjoni oħra, inkluż dik għad-danni, kompetenti lill-esponenti skont il-liġi.»*

3. B'digriet mogħti fis-27 ta' Lulju, 2015 (ara paġni 14 u 15 tal-atti tal-kawża), l-Ewwel Qorti ċaħdet l-ewwel talba tal-kumpanija attriċi sabiex il-kawża tinqata' mingħajr smigħ u għalhekk tat lill-konvenuta l-jedd li

tressaq risposta maħlufa.

4. Il-konvenuta Filippa Agius wieġbet fit-12 ta' Awwissu, 2015 u ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

> *«1. Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante illi l-imsemmija Filippa Agius għandha titolu validu fil-liġi għall-għalqa "Tal-Ħlas" fi Triq tal-Ħlas, limiti ta' Ħal-Qormi.*
>
> *2. Illi l-esponenti hija l-werrieta universali tad-defunt żewġha Joseph Agius li kien l-inkwilin tal-għalqa u li kien akkwista l-għalqa mingħand ħuh Philip sive Pinu Agius li kien iħallas il-qbiela lil sid l-għalqa Emanuela Agius.*
>
> *3. Illi jekk is-soċjetà L & D Attard Company Limited akkwistat il-proprjetà tal-għalqa permezz ta' liberazzjoni a favur tagħha wara bejgħ in liċitazzjoni, dan il-fatt waħdu ma jbiddel xejn mir-relazzjoni ta' sid u inkwilin, ħlief li s-sid inbidel u s-sid irid jaċċetta l-qbiela mingħand l-inkwilini.*
>
> *4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.»*

5. B'sentenza finali mogħtija fis-16 ta' Lulju, 2019, l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża billi laqgħet it-talbiet tal-kumpanija attriċi u ordnat b'hekk lill-konvenuta Filippa Agius sabiex fi żmien perentorju ta' xahar mid-data tas-sentenza toħroġ 'il barra mill-għalqa u trodd lura l-pussess battal tal-għalqa favur il-kumpanija attriċi. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti biex iddeċidiet hekk huma dawn:

> *«Permezz ta' dan il-każ qed jintalab l-iżgumbrament tal-intimata mill-għalqa "Tal-Ħlas" fi Triq Tal-Ħlas, Limiti ta' Ħal Qormi stante li l-intimata qed tokkupa l-fond mingħajr titlu. L-intimata laqgħet billi sostniet li għandha titlu validu fil-liġi, hi werrieta universali tad-defunt żewġha Joseph Agius li kien l-inkwilin tal-għalqa u li kien akkwista l-għalqa mingħand ħuh Philip Agius li kien iħallas il-qbiela, u li s-soċjetà rikorrenti li akkwistat l-għalqa għandha taċċetta l-qbiela mingħand l-inkwilin.*

***Fatti**:*

Jirriżulta li s-soċjetà rikorrenti akkwistat l-imsemmija għalqa permezz ta' Digriet ta' liberazzjoni tal-għalqa inkwistjoni datat 5 ta' Mejju 1983 esibit bħala Dok A, fil-liċitazzjoni miżmuma taħt l-awtorità tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili. Peress li l-imsemmija għalqa tinsab okkupata mill-intimata s-soċjetà rikorrenti bagħtet ittra legali datata 8 ta' Awwissu 2011, Dok D u ittra uffiċjali datat 9 ta' Lulju 2015, Dok E u in segwitu pproċediet bil-każ odjern.

...

Konsiderazzjonijiet ta' Dritt:

Illi f'dan il-każ is-soċjetà rikorrenti qed tikkontendi li hi proprjetarja tal-imsemmija għalqa. Min-naħa l-oħra, l-intimata qed issostni li għandha titolu ta' qbiela fuq din l-art.

*Illi huwa prinċipju assodat li l-piż tal-prova hu fuq min jafferma fatt onus probandi incubit ei qui dicit non ei qui negat (**Joseph Zammit v. Joseph Hili, Vol XXXVII-I-578**). Minn eżami akkurat tal-provi f'dan il-każ, jiġi dedott li l-intimata ssostni li hi eredi universali tad-defunt żewġha Joseph Agius. Iżda, jiġi osservat, li ma ġabet l-ebda prova dokumentarja dwar il-qbiela li hi qed tippretendi li wirtet mingħand żewġha, u lanqas prova tas-suċċessjoni ta' żewġha. Inoltre, għalkemm isostni li kienet titħallas il-qbiela sal-1983 lil Emanuela Agius, magħrufa bħala Lela Agius, lanqas dan il-fatt ma ġie ppruvat bl-ebda mod.*

Philip Agius, l-inkwilin tal-għalqa preċedentement għal Joseph Agius, xehed li m'għandux il-ktieb tal-kera peress li ntrema meta biddel ir-residenza tiegħu. L-intimata, fix-xhieda u fis-sottomissjonijiet finali tagħha ssostni li l-ktieb tal-kera kien insteraq mill-vann tad-defunt żewġha u kienu ppreżentaw rapport dwar dan. Fis-sottomissjonijiet tal-intimata, dan is-serq ġie deskritt bħala kumbinazzjoni suspettuża. Madankollu din il-Qorti ma tistax tibbaża d-deċiżjoni tagħha fuq suppożizzjonijiet iżda fuq fatti u provi konvinċenti li jirriżultaw fl-atti tal-każ.

Fid-dawl tas-suespost, jiġi ritenut, li l-intimata ma pproduċiet l-ebda prova dokumentarja dwar l-allegata ċessjoni ta' qbiela favur żewġha minn ħuh Philip Agius. Difatti, kif tajjeb sottomess mis-soċjetà rikorrenti, din iċ-ċessjoni li kellha ssir bil-kitba (Artikolu 1469 u 1470(1) tal-Kap 16) tidher li qatt ma saret.

Inoltre kif ammess fix-xhieda, il-qbiela ilha ma titħallas sa mill-bidu tas-snin tmenin, 1980-1983. Difatti, kemm l-intimata u kemm bintha Marcelle kkonfermaw li Emanuela Agius, minn dakinhar l'hawn kienet irrifjutat il-qbiela stante li infurmat li l-art inbiegħet. Iżda anke dwar dan l-allegat ħlas qabel il-liċitazzjoni, il-qorti għandha biss stqarrija unilaterali mill-intimata li mhix sorretta minn prova tal-ħlas attendibbli.

Konsegwentement tqis li l-prova tal-ħlas tal-qbiela sal-grad rikjest bil-liġi hija karenti. Il-każ ċitat fis-sottomissjonijiet tal-intimata fl-ismijiet ***Ian Abela Fitzpatrick noe v. Web Trading Limited*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-24 ta' Novembru 2003, mhijiex applikabbli għall-każ odjern, stante li dak il-każ jitratta debitu dovut u ma jitrattax każ ta' qbiela bħall-każ in eżami.*

Jirriżulta li Emanuela Agius kellha l-użufrutt ta' nofs l-għelieqi li kien ħallielha missierha Francesco Agius. Dan jirriżulta mill-inkartament esibit mill-intimata dwar il-każ ***Salvatore Agius et v. Andrea Agius*** *Ċit Numru 285/1978, deċiża 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 esibiti fil-proċess, jirriżulta li din l-għalqa tinsab soġġetta għall-użufrutt ta' Emanuela Agius. Iżda, f'dak il-każ Emanuela Agius, ipproċediet flimkien mar-rikorrenti l-oħra sabiex ma tibqax iżżomm komuni mal-bqija tal-partijiet il-ġid provenjenti mill-wirt tal-ġenituri tagħha. Fil-fatt, hu paċifiku li fl-istess sentenza suċitata hemm dikjarat li Emanuela Agius kellha l-użufrutt fuq in-nofs indiviż minn dan il-gid. Fost il-ġid provenjenti mill-wirt tal-ġenituri ta' Emanuela Agius kien hemm l-għalqa "Tal-Ħlas", l-għalqa mertu tal-vertenza in eżami.*

Fil-fatt, tajjeb jiġi nnutat li dan l-użufrutt jissemma wkoll fl-avviż tal-bejgħ b'liċitazzjoni ta' din il-proprjetà, li bih is-socjetà rikorrenti akkwistat l-għalqa de quo. Jirriżulta li s-soċjetà rikorrenti esibiet il-prova tat-titlu tagħha fuq din l-art billi dan jirriżulta b'mod manifestament ċar mid-digriet ta' liberazzjoni tal-għalqa inkwistjoni favur ir-rikorrenti fil-liċitazzjoni miżmuma taħt l-awtorità tal-Qorti datata 5 ta' Mejju 1983, esibit bħala Dok A mar-rikors promotur. F'dan il-kuntest, tajjeb jiġi affermat, li f'dawn l-atti, m'hemm l-ebda aċċenn li kien hemm qbiela fuq din l-għalqa, liema fattur kien ċertament jimpinġi fuq il-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Perit Tekniku u mill-Perit Legali fuq il-valur tal-art għall-fini tad-diviżjoni. Għalhekk, jiġi ritenut li t-titolu tal-akkwist tal-proprjetà da parti tas-soċjetà rikorrenti jirriżulta b'mod car.

L-intimata, b'referenza għall-allegazzjoni li għandha titolu ta' qbiela, ressqet lix-xhud Joseph Borg, in rappreżentanza tad-Direttorat tal-Agrikoltura, li xehed dwar ir-registru tal-kotba tar-raba' miżmum mid-Dipartiment. Illi x-xhud kkonferma li kienu jniżżlu dak li jgħidulhom il-bdiewa, u kkonferma li l-ktieb tal-ħlas tal-qbiela m'għandux x'jaqsam mar-Reġistru tal-kotba tar-raba'. Għalhekk, il-fatt, li kien sar it-trasferiment minn Philip Agius, ħu r-rikorrent, li ma riedx jaħdem aktar l-ghalqa, għal fuq Joseph Agius, ir-raġel tal-intimata, fir-Reġistru tar-Raba' tad-Dipartiment tal-Agrikolutura ċertament, ma jagħtix titolu lill-intimata.

Tajjeb li jiġi ribadit, hekk kien ġie osservat fil-każ ***Olive Gardens Investments Limited v. Salvu Farrugia et*** *(PA (RCP) - 30/10/2010): «hekk per eżempju d-dokumenti esibiti mir-rappreżentanti tal-*

Għammieri ma jikkrejaw u lanqas jindikaw l-ebda titolu ta' qbiela jew xi titolu ieħor, iżda tali reġistrazzjoni kienet issir u għadha issir biss a skop ta' reġistrazzjoni ta' raba'.»

F'dan il-kuntest, l-argumenti tal-intimata fis-sottomissjonijiet finali, ma jreġux. L-ewwel argument, li Emanuela Agius kellha l-użufrutt sħiħ tal-għalqa inkwistjoni, kwindi ai termini tal-artikolu 340 tal-Kap 16, hi setgħet tqabbel ir-raba' favur terzi, ma jreġix. Fl-ewwel lok, kif diġà sottolineat aktar 'il fuq Emanuela Agius ma kellhiex l-użufrutt sħiħ tal-għalqa inkwistjoni, stante li hemm dikjarat fis-sentenza datata l-1 ta' Marzu 1983, li hi kellha nofs sehem indiviz mill-ġid provenjenti mill-wirt. Fit-tieni lok, l-intimata ma tistax tikkampa fuq l-artikolu 340 tal-Kap 16 għaliex ma saritx la l-prova neċessarja tal-ħlas, u f'kull każ, ma nġabitx prova tar-relazzjoni lokatizja pretiza mill-intimata.

Apparti tali konsiderazzjonijiet fattwali, anke fuq il-pjan ġuridiku, din il-Qorti ma taqbilx ma' dak sottomess mill-intimata li l-użufrutt ma jiġix terminat mal-liċitazzjoni tal-fond. Fil-każ odjern, il-liċitazzjoni ġiet ordnata fil-kuntest ta' kawża ta' diviżjoni.

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

> *«Jekk il-fond fil-liċitazzjoni jkun suġġett għal użufrutt, dak l-użufrutt ma għandux jibqa' jaggrava fuq il-prezz kollu rikavat f'liċitazzjoni tal-fond; għax bil-liċitazzjoni tispiċċa l-komunjoni mhux biss dwar il-proprjetà tal-beni mibjugħa, iżda anki dwar l-użufrutt kostitwit fuq dawk il-beni. Għaldaqstant meta ssir l-istima tal-fond li jkun ser jiġi liċitat, din għandha tkun komparattiva tal-proprjetà nuda u tal-użufrutt, u għandu jiġi stabbilit f'liema perċentwali għandu jinqasam bejn l-użufruttwarji u n-nudi proprjetarji l-prezz li jiġi rikavat mill-fondi soġġetti għall-użufrutt. (**Kollezz. XXXII.II.417**)» (Ara wkoll **Kollezz. XXXI.II.411** ċitat mill-Qorti f'dik is-sentenza).*

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

Fil-kawża ***John Debono et v. Avukat Dr Edwin E. Bonello nomine et*** *deċiża fid-19 ta' Novembru 1966, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili rriteniet li:*

> *«Li, infatti, ġie minn dejjem ritenut li l-eżistenza tal-użufrutt mhuwiex impediment għal-liċitazzjoni, għaliex l-użufrutt, bħal proprjetà, huwa soġġett għal-liġijiet tad-diviżjoni, u fil-każ li dina ssir imprattikabbli, l-istess użufrutt għandu jiġi liċitat; dana jingħad in bażi għall-prinċipju prevalenti f'din il-materja li; "la licitazione facendo cessare la comunione della proprietà, 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 ittieħed mis-sentenza ***Abela v. Micallef*** *deċiża fit-23 ta' Jannar 1912 (**Vol. XXI.ii.411**) mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fejn il-qorti*

osservat li:

> *«l-Artikolu 383 tal-Kodiċi Ċivili .... è applicabile solo nel caso in cui il proprietario vendesse la nuda proprietà, o se di questa fosse ordinata la vendita ad istanza dei suoi creditori, e non già ancora nel caso in cui si ordinasse la licitazione di un fondo indivisibile, di cui una porzione e posseduta da un terzo in usufrutto, siccome tale vendita è fatta in esecuzione di un diritto stabbilito dalla legge.»*

Mis-sentenza jidher li l-bażi għad-deċiżjoni tal-qorti kien li jekk l-użufrutt ma jispiċċax, «.... il godimento di esso continuerebbe ad essere comune tra l'usufruttuario di tale parte e l'acquirente.»

(Ara wkoll per eżempju sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Imħallef J. Said Pullicino) fil-kawża fl-ismijiet: ***Mary Said v. Joseph Deguara et*** *deċiża fil-5 ta' Ottubru 1993; kif ukoll* ***Giorgia Mercieca v. Carmela Sciberras et*** *- Qorti tal-Maġistrati (Għawdex - Ġurisd. Sup. per On. Imħ. Anthony Ellul deċiża fit-12 ta' April 2011).*

Dan l-insenjament kien ukoll addottat minn din il-Qorti kif ippresjeduta mill-On. Imħallef Tonio Mallia fil-każ deċiż 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-proprjetà in diviżjoni, ressaq pjan ta' qasma, però, huwa ħalla l-użufrutt li tgawdi Mary Caruana viġenti fuq il-proprjetà kif minnu diviża. Din il-Qorti ma tistax taqbel ma' dan, peress li l-iskop ta' kawża ta' diviżjoni hu biex jiġi terminat l-istat ta' kommunanza bejn il-partijiet, u jekk l-użufrutt jitħalla in eżistenti, dan l-istat ta' "komunjoni" jibqa' jissustixxi bejn l-użufruttwarja u l-proprjetarji. Fil-fatt, fil-kawża "****Abela v. Micallef****", deċiża minn din il-Qorti fit-23 ta' Jannar, 1912, il-Qorti kienet ordnat li mal-bejgħ in liċitazzjoni tal-fondi in komun, l-użufrutt għandu jispiċċa għaliex altrimenti l-godiment tal-fond jibqa' komuni bejn l-użufruttwarju u l-akkwirent. Fil-kawża "****Borg v. Chetcuti****", ukoll deċiża minn din il-Qorti fl-24 ta' Lulju, 1946, din il-Qorti kienet addottat it-tagħlim ta' Laurent fis-sens li: "se la cosa venduta in piena proprietà è stata alienata per un prezzo unico, bisognerà procedere ad una valutazione, vale a dire, stimare il valore comparativo della nuda proprietà 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 titħallas mill-bidu tas-snin tmenin, għaliex Emanuela Agius kienet infurmatha li l-art inbiegħet u b'hekk ma ġietx accettata qbiela b'referenza għall-għalqa mertu ta' dan il-każ. Fid-dawl tas-suespost, mankanti l-prova ta' din ir-relazzjoni ġuridika, il-fatt li l-intimata u l-familjari tagħha setgħu kellhom pussess tal-għalqa, u anke ħadmuha, mhuwiex biżżejjed biex joħloq titlu ta' qbiela. Għaldaqstant, għar-raġunijiet spjegati, tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u ser takkolji t-talba tas-soċjetà rikorrenti.»

6. Il-konvenuta Filippa Agius appellat minn din is-sentenza finali b'rikors imressaq fil-5 ta' Awwissu, 2019, bl-aggravji jkunu: (i) li hija ġabet biżżejjed provi li juru li hija għandha titlu ta' kirja fuq l-għalqa inkwistjoni; u (ii) li l-għalqa kienet suġġetta għall-użufrutt ta' Emanuela Agius, u li din krietha lil terzi.

7. Il-kumpanija attriċi L & D Attard Company Limited wieġbet fid-19 ta' Awwissu, 2019 u tat ir-raġunijiet tagħha għala dan l-appell għandu jiġi miċħud.

8. Inżamm smigħ fit-18 ta' Jannar, 2024 u minn hemmhekk il-kawża tħalliet biex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

9. Fl-**<u>ewwel aggravju</u>** tagħha l-konvenuta tilmenta mill-fatt li l-Ewwel Qorti ma apprezzatx kif imiss il-provi li kellha quddiemha għaliex tħoss li hija ġabet biżżejjed provi li juru li hija għandha titlu ta' qbiela fuq l-għalqa mertu tal-kawża. Tispjega li hija ma setgħetx tippreżenta kopja tal-ktieb tal-kera minħabba li dan kien insteraq fl-1997, minn ġol-vann ta' żewġha Joseph Agius (li miet fl-2011), flimkien ma' xi dokumenti oħra. Tgħid li l-kirja tal-għalqa kienet ġiet għand żewġha Joseph Agius, wara li ħuh Philip

Agius, li kien iħallas il-qbiela lil ċertu waħda Emanuela Agius, ma baqax jaħdem l-għalqa u fl-1982 qaleb il-kirja fuqu.

10. Biex issostni l-prova tal-eżistenza tal-kirja, l-appellanta tirreferi wkoll għall-fatt li Philip Agius u Joseph Agius kienu mniżżla fir-reġistri tal-agrikoltura bħala l-bdiewa li kienu jaħdmu l-għalqa. Tagħlaq billi tgħid li din l-għalqa ilha tinħadem mill-familja tagħha għall-għajxien tagħhom għal snin twal u għalhekk mhuwiex sew li hija tiġi żgumbrata minnha.

11. Din il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemmx bżonn ta' kitba formali jew ta' kuntratt sabiex jitwieled ftehim ta' qbiela. Huwa biss fejn il-kiri tar-raba' jkun għal żmien ta' aktar minn erba' snin, li l-liġi trid taħt piena ta' nullità, li l-ftehim tal-qbiela għandu jsir bil-kitba (ara **Artikolu 1233(1)(e) tal-Kodiċi Ċivili** u ***Mary Rose Abdilla et v. Peter Magri et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fis-7 ta' Lulju, 2003).

12. Mill-bqija sakemm il-kiri tar-raba' jkun għal żmien ta' inqas minn erba' snin, il-kuntratt ta' qbiela jista' jsir bil-fomm. L-elementi tal-qbiela huma t-tnejn: (i) it-tgawdija tar-raba'; u (ii) il-ħlas għal din it-tgawdija, li jista' ssir permezz ta' flus, kif ukoll permezz tal-għoti ta' prodott tar-raba' u/jew ta' bhejjem (ara ***Josephine Cutajar et nomine v. Carmelo Galea*** deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fis-17 ta' Novembru, 1994 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fit-18 ta' Mejju,

1995).

13. Illi biex jiġi ppruvat kif imiss titlu ta' qbiela huwa meħtieġ li jintwera għas-sodisfazzjon tal-Qorti li kien hemm ftehim bejn sid l-art u min jgħid li huwa gabillott. Il-piż tal-prova tal-eżistenza tal-qbiela jaqa' fuq min qiegħed jallega li għandu dak it-titlu u dan fil-grad li huwa mistenni f'proċeduri ta' natura ċivili (ara ***Constantino Parnis v. Stephen Parnis*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Settembru, 2002).

14. Ingħad mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza ***Francis Farrugia v. Robert Farrugia et*** deċiża fis-27 ta' Mejju, 2004, li l-pussess tar-raba' huwa biss wieħed mill-elementi kostitutivi tat-titlu tal-qbiela, b'dana għalhekk li l-pussess waħdu ma jsarrafx f'titlu ta' qbiela.

15. Tassew il-fatt li bniedem kien jaħdem ir-raba' ma jagħtihx jedd awtomatiku ta' titolu ta' qbiela u lanqas ma juri b'daqshekk biss li dak il-jedd jinsab magħruf mis-sid (ara ***Mario Mallia et v. Michael Grech et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Jannar, 2006).

16. Bl-istess mod ir-reġistri miżmuma mid-dipartiment tal-agrikoltura ma jistgħux jitqiesu bħala xi dokumenti deċiżivi li jippruvaw it-titlu ta' qbiela għaliex dawn ir-reġistri dipartimentali tar-raba' jkun fihom biss sempliċement indikazzjoni, x'aktarx unilaterali, ta' min kien jgħid li qed

jaħdem ir-raba', jiġifieri l-gabillott (ara ***Lorraine Pace Bonello pro et noe et v. Carmelo sive Charles Micallef et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Novembru, 2023 u ***Kevin Zammit et v. Carmel Galea*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' Lulju, 2020).

17. Ifisser dan kollu, li l-fatt waħdu li l-konvenuta appellanti qiegħda ssostni li l-familja tagħha ilha taħdem l-għalqa mertu tal-kawża għal ħafna snin u anke ressqet għadd ta' xhieda u anke estratti mir-reġistri mid-dipartiment tal-agrikoltura biex jikkonfermaw dan il-pussess, dan mhuwiex biżżejjed biex jipprova l-eżistenza tal-qbiela. Dan għaliex biex jista' jingħad li hemm il-qbiela, hemm bżonn li jkun hemm mhux biss il-pussess u t-tgawdija tar-raba' iżda anke l-prova tal-ħlas tal-kera. Kemm hu hekk, ma jistax ikollok qbiela mingħajr konsiderazzjoni għaliex biex ikollok ftehim ta' qbiela fis-seħħ irid jintwera l-ħlas ta' korrispettiv lis-sid (ara ***Pio Vassallo v. Carmelo Said*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fl-24 ta' Ġunju, 1968).

18. Sewwasew fil-każ tal-lum, il-konvenuta appellanti ma seħħilhiex turi li kien qiegħed isir il-ħlas ta' dan il-korrispettiv. Għad li fl-affidavit tagħha (ara paġna 26 tal-atti tal-kawża), il-konvenuta appellanti stqarret li żewġha Joseph Agius, kien iħallas tmien liri Maltin (illum daqs tmintax-il ewro) bħala qbiela lil Emanuela Agius, madankollu fl-istess affidavit hija tgħid ukoll, li wara li fl-1982, żewġha u ħuh Philip Agius, kienu marru l-

Għammieri sabiex ir-raba' tiġi reġistrata fuq żewġha, «*ma stajniex insibu lil min għandna nħallsu l-qbiela peress li Lela Agius ma baqgħetx taċċetta l-qbiela mingħandna għaliex kienet qalet li r-raba' nbiegħet*.»

19. F'dan il-kuntest, din il-Qorti tħoss li minkejja li d-depożitu tal-kera fil-qorti huwa att unilaterali u għalhekk ma jagħmilx prova favur min jiddepożita, b'danakollu n-nuqqas ta' depożitu tal-kera f'ċirkostanzi fejn normalment kien isir depożitu x'aktarx iwaqqa' l-kelma ta' min jgħid li ġa minn ħafna snin ilu kellu titolu ta' qbiela (ara ***Francis Vella et v. Ganni Aquilina*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-12 ta' Ottubru, 2001).

20. F'dan is-sens, xejn ma jiswa li fl-istadju tal-appell, il-konvenuta appellanti ppreżentat żewġ ċedoli ta' depożitu tal-kera magħmula fl-2021 u fl-2023, fl-ammonti ta' €670.89 u €8.96 rispettivament, li jkopru l-allegat kera dovuta mill-1982 sal-2024. Dawn id-depożiti tal-kera seta' kien ikollhom piż fl-għarbiel tal-provi, li kieku dawn saru f'waqthom kull meta suppost kellha tiġi mħallsa l-kera. Żgur però li dawn iċ-ċedoli ta' depożitu li saru fl-2021 u fl-2023, u li allegatament ikopru arretrati ta' kera li jmorru lura għal żmien li jkopri erbgħin sena, ma jistgħux jitqiesu bħala prova serja li juru li f'dak iż-żmien kien hemm fis-seħħ titlu ta' qbiela. Anzi jekk xejn dawn iċ-ċedoli, jikkonfermaw li l-konvenuta kienet qiegħda tokkupa l-għalqa mingħajr korrispettiv u għalhekk aktar issaħħaħ il-verżjoni tal-kumpanija appellata li l-konvenuta appellanti kienet qiegħda żżomm tali

għalqa mingħajr titlu validu.

21. Lanqas il-fatt allegat mill-konvenuta appellanti li xi ħadd fl-1997 kien seraq il-ktieb tal-kera minn ġol-vann ta' żewġha ma jista' jkun ta' xi fejda għaliha, ladarba kif ġie mistqarr minnha fl-affidavit tagħha stess, il-kera ma baqgħetx titħallas lil Lela Agius minħabba li din ma kinitx qiegħda taċċetta l-kera. Terġa' u tgħid, din il-Qorti ma tistax tifhem xi ktieb tal-kera setgħu serqu mingħand ir-raġel tal-konvenuta appellanti fl-1997, jekk il-konvenuta appellanti stess qalet fil-kontroeżami tagħha li l-aħħar li ħallsu kera kien bejn l-1980 u l-1982.

22. Għal din il-Qorti l-fatt mistqarr mill-konvenuta appellanti li kien ilu ma jsir ħlas ta' kera sa mill-1982 dwar l-għalqa mertu ta' din il-kawża, juri biss li fil-mument li nfetħet din il-kawża fl-2015, il-konvenuta appellanta ma setgħet tivvanta minn ebda titlu validu ta' qbiela.

23. Għalhekk l-ewwel aggravju tal-konvenuta appellanti li hija rnexxilha turi li għandha titlu validu ta' qbiela qiegħed jiġi miċħud.

24. It-**<u>tieni aggravju</u>** tal-konvenuta appellanti huwa dwar jekk Emanuela Agius baqgħetx tgawdi mill-użufrutt li kellha fuq l-għalqa inkwistjoni, wara li fl-1983 il-kumpanija attriċi kienet xtrat din l-għalqa, hekk kif intemmu l-proċeduri tal-liċitazzjoni tagħha.

25. F'dan ir-rigward din il-Qorti taqbel mal-Ewwel Qorti, li ladarba Emanuela Agius kienet waħda mill-atturi fil-kawża ***Salvatore Agius et v. Andrew Agius et (Ċit. Nru. 285/1978)*** deċiża fl-1 ta' Marzu, 1983, sabiex ma tibqax iżżomm b'mod komuni mal-bqija tal-partijiet, il-ġid mnissel mill-wirt tal-ġenituri tagħha, allura l-użufrutt tagħha ntemm malli nħallet il-komunjoni.

26. Fil-fatt hija ġurisprudenza magħrufa li l-bejgħ f'liċitazzjoni ta' ġid li tħalla jitgawda b'użufruttt, jista' jintalab ukoll minn użufruttwarja (ara ***Nutar Enrico Saydon nomine v. Maria Saydon et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-4 ta' Mejju, 1950 u ***Michelina Bugeja v. Mary Micallef*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar, 2017).

27. Imma anke kieku stess, il-kwistjoni tal-użufrutt ta' Emanuela Agius hija għalkollox irrilevanti għat-tilwima li għandna quddiemna għaliex apparti li din Emanuela Agius kellha biss l-użufrutt fuq nofs l-għalqa inkwistjoni, xorta jibqa' l-fatt li l-konvenuta ma seħħilhiex turi li hija għandha jedd ta' qbiela fuq l-għalqa.

28. Jiġi b'hekk, li anke dan it-tieni aggravju qiegħed jiġi mwarrab.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>** l-appell tal-konvenuta Filippa Agius u tikkonferma f'kollox is-sentenza appellata, bl-ispejjeż kollha kontra l-istess konvenuta.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
rm