QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 21 ta' Jannar, 2025.

Numru 27

Rikors numru 56/2021/1 BS

Gregory u Esther konjuġi Grech

v.

Michael Spiteri

Il-Qorti:

1. Din hija kawża b'talba għall-iżgumbrament tal-konvenut mir-raba' magħruf bħala *Tal-Gebel* fil-limiti ta' Kerċem Għawdex, minħabba li qiegħed jokkupah mingħajr titlu.

2. Il-konvenut eċċepixxa li:

(1) Mhux minnu li qiegħed jokkupa l-art mingħajr ebda titolu; tant huwa hekk illi huwa qiegħed fiha bil-pjena volontà tal-atturi u saħansitra ġie mqabbad jagħmel xogħlijiet fiha li għalihom kien preżenti wkoll l-attur Gregory Grech.

(2) Kien qiegħed fil-proprjetà bi ftehim bejn il-partijiet u dan kif kien sejjer jipprova waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

(3) Kien l-istess attur Gregory Grech li naqas milli jżomm kelmtu u dan skond il-ftehim li kien intlaħaq bejn l-istess partijiet.

3. B'sentenza tas-26 t'April 2024 il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali laqgħet it-talbiet tal-atturi, wara li kkunsidrat li:

> "Mill-assjem tal-provi in atti jirriżulta ampjament li l-art in mertu, li tagħha huwa fil-pusess il-konvenut, hija fil-fatt proprjeta' tal-atturi.
>
> Dan jirriżulta primarjament mill-att ta' kompravendita' tal-atturi tal-4 ta' April, 2006 in atti Nutar Paul George Pisani li ma' gie bl-ebda mod kontradett mill-konvenut.
>
> Oltre dan, l-istess jirriżulta wkoll car mix-xhieda stess tal-konvenut u dik ta' ibnu mressaq bhala xhud tiegħu li lkoll jgħidu u jikkorroboraw li l-art in kwistjoni hija tal-atturi, minkejja li l-konvenut jinsisti li l-attur kien wegħdu li ser idawwarilu f'ismu.
>
> Anqas ma' tqajjem dubbju li l-art in kwistjoni hija dik li akkwistaw l- atturi bl-att ta' kompravendita' msemmi. U dan minkejja l-kwistjoni relattiva għal familja Grech li semma' fl-affidavit tiegħu l-konvenut u li dwarhom gie mistoqsi in kontro-ezami l-attur.

Dan peress li minkejja li qajjem din il-kwistjoni tal-familja Grech, il-konvenut ma' nneggax li l-art in mertu tifforma parti minn dik akkwistat mill-atturi. U wara li jiddeskrivi l-kwistjoni tal-familja Grech jkompli jgħid li eventwalment l-istess familja Grech qalulu jkompli jitkellem dwar l-art in mertu mal-attur stante li din irrizultat tiegħu.
Infatti, in kontro-ezami l-konvenut għal aktar min darba jaqbel li l-art in mertu hija proprjeta' tal-atturi u dwarha huwa ma' ffirma ebda kuntratt.

Jirriżulta wkoll car li f'xi waqt l-attur ippermetta lill-konvenut jagħmel uzu min għar fl-inhawi tal-art in mertu u, xi żmien wara, mill-art in mertu. Dan, skont l-attur, dejjem bil-patt li l-istess jirrilaxxa l-art lura lilu malli huwa jitlobilu.

Hawn ukoll il-konvenut jittenta jqajjem dubbju dwar it-titolu fuq l-għar b'dan iżda jirriżulta rreleventi għal din il-vertenza li hija limitata għal-art in mertu skont it-talbiet atturi.

Jirriżulta ulterjorment u ampjament li f'waqt aktar tard, u wara xi 17-il sena, l-attur iddecieda jitlob din l-art lura mingħand il-konvenut bil- konvenut ma' rehiex l-istess tant li saret din il-kawza.

Minn dan suespost, jirriżulta car għal din il-Qorti li l-kwistoni tal-uzu tal- art in mertu mill-konvenut kienet wahda bbazata fuq it-tolleranza tal- atturi.

Dan stante li l-konvenut ma' ressaq ebda prova alternattiva għal din il-konkluzzjoni mentri l-attur konsistentement sostna li huwa kien halla lill-konvenut jutilizza din l-art sakemm ma huwa jergax jitlobha lura mingħandu.

Il-konvenut fil-fatt ma' ressaq ebda prova kuntrarja għal dan u minkejja li kemm il-darba semma' "ftehim" li kellu mal-attur, qatt ma' ressaq stralc ta' prova dwar xi ftehim. Anzi, in kontro-ezami ddikjara li huwa qatt ma' iffirma kuntratt.

Jekk il-konvenut kien qiegħed jittenta jgħid li kien hemm xi tip ta' ftehim verbali, dan anqas hu ftehim li skont il-Ligi nostrana jista jwassal għal trasferiment jew tal-inqas wegħdha ta' trasferiment enforzabbli ta' proprjeta' immobbli.

Infatti, il-Ligi tagħna tagħmel car li t-trasferiment ta' proprjeta' immobbli jsehh biss b'att nutarili[15] mentri sabiex wegħda ta' bejgħ tkun enforzabbli din trid tkun miktuba[16] u registrata kif imiss.[17]

Fin-nota tal-osservazzjonijiet finali tiegħu, imbagħad, il-konvenut jittenta jinvoka l-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2107(1) tal-Kap. 16 sabiex jiggustifika l-pussess minnu tal-art proprjeta' tal-atturi.

-omissis-

Dan mingħajr xejn ma' jingħad dwar il-fatt li l-konvenut ma' ressaq ebda eccezzjoni dwar il-pussess tiegħu għaz-żmien relattiv sabiex l-istess jista jitqies li wassal għal-presekrizzjoni akkwizittiva favur tiegħu.

Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza nostrana Qorti hija msejjha li tistħarreġ u tistablixxi l-ezistenza ta' titolu tal-parti mħarrka fil-konfront tal-parti attriċi li trid tizgumbraha.

B'dan iżda li l-istess ġurisprudenza tissokta tgħid li ma huwiex biżżejjed allura li l-parti mħarrka tipprova li qiegħda żżomm fond bis-saħħa ta' xi relazzjoni ġuridika leġittima, hi x'inhi fil-konfront ta' xi ħadd, hu minn hu: il-parti mħarrka trid tipprova l-eżistenza ta' relazzjoni ġuridika li tagħtiha titolu fil-konfront tal-parti attrici.

Dan ma' sarx mill-konvenut li mhux biss ma' qajjimx eċċezzjoni dwar preskrizzjoni li kienet tagħti c-cans lill-atturi jressqu provi kontra tal-istess iżda; minkejja li għaddha sabiex qajjem l-argument tal-preskrizzjoni fin-nota tal-osservazzjonijiet finali tiegħu, ma' sostniex l-istess bi provi miġjuba waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Fil-fatt, mil-provi in atti mhux biss jirriżulta li l-okkupazzjoni da parti tal-konvenut kienet abbazi tat-tolleranza iżda jirriżulta wkoll li anqas damet għal dak il-perijodu mehtieg mill-Ligi nostrana sabiex setgħet tigi b'success invokata l-preskrizzoni akkwizittiva applikabbli.

Preskrizzjoni li anqas giet identifikata mill-konvenut għalkemm din il- Qorti tosserva li semmai kellha tkun dik ta' tletin sena – bir-rekwiziti kollha tagħha – kontra c-cirka sbatax-il sena li l-konvenut jgħid li ilu jippossjedi l-art in mertu.

-omissis-

Fil-każ de quo ma' tressqet ebda prova ta' titolu mill-konvenut għajr li qal li l-attur hallih juża l-art in mertu u wegħdu li jdawwar l-istess fuqu, materja li l-attur konsistentement cahad kategorikament.

B'dan li din il-Qorti ma' issibx li l-konvenut kellu xi titolu, anke f'xi żmien, li jista jeskludiha milli tiddeciedi jekk tali titolu ntilifx jew jekk l- imħarrek jistħoqqlux jitneħħa mill-art in mertu minħabba ksur ta' xi rabta kuntrattwali – liema kwistjoni tkun taqa' fil-kompetenza ta' dawk it-tribunali kompetenti u mhux ta' din il-Qorti li xogħolha f'kawża bhal din huwa biss li tqis jekk il-pretensjoni tal-parti attrici hijiex minnha.

L-assjem ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet ifisser għalhekk li filwaqt li l- atturi rnexxilhom jipprovaw it-titolu tagħhom fuq l-art in mertu, l- imħarrek naqas li jipprova li kellu xi tip ta' titolu fi grad tajjeb biżżejjed sabiex din il-Qorti taqbel li ma' tistax tiddeciedi kontra t-talba attrici li fil-persuna tiegħu qatt ma' kien hemm titolu validu fil-ligi.

> Li l-konvenut jinsisti li l-attur kien jgħidlu li ser idawwar ir-raba' fuqu mhuwiex biżżejjed.
>
> Kif ingħad, tali wegħda ma' saritx kif tirrekjedi il-Ligi. Apparti l-fatt li giet konsistentement negata mill-attur."

4. Il-konvenut appella mis-sentenza.

5. Huwa beda r-rikors tal-appell tiegħu billi ppremetta li l-fatti kienu li l-art kienet kif fil-fatt hija fil-pussess tiegħu għal dawn l-aħħar 18-il sena. Matul dan iż-żmien kien hemm diskussjonijiet bejn il-partijiet dwar l-akkwist u l-bejgħ tagħha. L-appellant għamel għadd ta' miljoramenti fiha anke xi drabi bl-assistenza tal-attur.

6. Imbagħad kompla billi jgħid fhiex jikkonsistu "l-aggravji", mingħajr l-ebda enumerazzjoni jew intestazzjoni. Jibda billi fuq tul ta' tlett faċċati tar-rikors tal-appell jagħmel ċitazzjoni tad-dottrina u tal-ġurisprudenza dwar ir-rekwiżiti tal-użukapjoni. Imbagħad jissokta jgħid hekk:

> "… minkejja li… ġew ippreżentati diversi provi li mill-assjem tagħhom kien juri (*sic*) li l-konvenut kif fil-fatt qiegħed jagħmel użu mill-proprjeta` liema użu kien qiegħed isir bl-awtorizzazzjoni sħiħ tal-atturi, l-ewwel Qorti naqset milli tieħu dan kollu in konsiderazzjoni… Konsegwentement, jirriżulta li l-appellant fil-fatt kien jippossjedi titolu validu skond (*recte*: skont) il-ligi…"

7. Din il-Qorti ssib li l-motivazzjoni tar-rikors tal-appell hija dgħajfa għall-aħħar. Essenzjalment, ma jgħidx l-għala s-sentenza tal-ewwel Qorti hija ħażina, imma jirrepeti dak li sostna fin-nota ta' sottomissjonijiet

aħħarija tiegħu quddiem l-ewwel Qorti u li dik il-Qorti fis-sentenza tagħha rrispondiet b'mod meqjus, mirqum u akkurat għalihom.

8. Fl-ewwel parti tar-rikors tal-appell, l-appellant jallega l-preskrizzjoni akkwiżittiva. Kif sewwa sabet l-ewwel Qorti, l-unika preskrizzjoni akkwiżittiva li tista' tkun applikabbli għall-appellant hija dik ta' 30 sena. Billi m'għaddewx 30 sena minn meta l-appellant beda jokkupa l-għalqa, ma jista' jkun hemm l-ebda dubbju li ebda użukapjoni ma setgħet seħħet.

9. Fit-tieni parti, jallega li kien qiegħed jokkupaha bil-kunsens tas-sid; bla ma jispeċifika xejn iktar minn hekk. Dan mhuwiex il-mod kif isir rikors tal-appell. Mhux il-każ li din il-Qorti terġa' hawn tikkonsidra l-provi prodotti jew li terġa' tagħmel l-analiżi tagħhom meta s-sentenza appellata espletat dan il-kompitu bir-reqqa u b'mod mill-aktar sodisfaċenti. B'mod partikolari, din il-Qorti tagħmel riferenza għar-raġunament tal-Ewwel Qorti riprodott iktar 'il fuq f'din is-sentenza, fejn sabet li l-atturi ppermettew lill-appellant juża' l-għalqa b'mera tolleranza. Raġunament li l-appellant bl-ebda mod ma jittanta jwaqqa' fir-rikors tal-appell tiegħu.

10. Frankament din il-Qorti, abbażi tal-konsiderazzjonijiet appena magħmula qajla tara serjetà fil-gravami sottoposti lilha bl-appell, ippreżentati b'mod ġeneriku u superfiċjali għall-aħħar. L-appell huwa wieħed manifestament frivolu u vessatorju, bla dubju magħmul biex l-

appellant jirbaħ iż-żmien u jkompli jokkupa illegalment l-għalqa mertu ta' din il-kawża bi sfida għall-pronunzjament tal-Ewwel Qorti.

11. Għall-motivi kollha predetti din il-Qorti qiegħda tirrespinġi l-appell, tikkonferma s-sentenza appellata u bl-applikazzjoni tal-Artikolu 223 (4) tal-kodiċi ritwali, u tikkundanna lill-appellant iħallas lill-appellat l-ispejjeż ta' dan l-appell għal darbtejn.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Robert G. Mangion
Imħallef

Grazio Mercieca
Imħallef

Deputat Reġistratur
jb