MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-4 ta' Mejju, 2005

Appell Civili Numru. 44/2000/1

A. Bonello Limited

vs

Luigi Agius u Carmel Agius

Il-Qorti,

Fit-2 ta' Dicembru, 2003, il-Qorti Civili tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-Avviz li permezz tieghu s-socjeta' attrici talbet lill-konvenuti jghidu ghaliex m'ghandhomx jigi zgumbrati mill-bicca art maghrufa bhala "Efar ta' Raogun" fil-lokal ta' Pinu limiti ta' Gharb, Ghawdex tal-kejl ta' cirka hames tumoli, liema art kienet moghtija bi qbiela lil Tarcisio

Agius, u dana billi qed jokkupaw l-imsemmija art minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li eccepew illi:

1. Illi qabel xejn is-socjeta’ attrici ghandha turi minn fejn origina t-titolu minnha pretiz.

2. Illi d-domandi attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt billi l-esponenti qed jiddetjenu l-art de quo b’titolu ta’ inkwilinat.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza, inkluzi l-verbali tax-xhieda prodotti u d-dokumenti ohra esebiti.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta’ din il-kawza s-socjeta’ attrici qed titlob l-izgumbrament tal-konvenuti mill-art indikata fl-Avviz. Rigward l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, l-prova tat-titolu tirrizulta mill-kopja ta’ l-att relattiv ta’ akkwist ta’ l-istess art da parti tas-socjeta’ attrici, permezz tal-kuntratt ta’ bejgh in atti Nutar Peter Fleri Soler tat-8 ta’ Lulju 1992.[1] Fl-istess att jinghad illi l-art in kwistjoni kienet qed tinbiegh “*subject to third party rights, namely the tenancy in favour of the heirs of Giuseppa* (sic) *Agius*.”

Giuseppe Agius kien missier il-konvenuti. Irrizulta illi zmien ilu, fl-okkazzjoni taz-zwieg tal-konvenuti, dan kien ghaddielhom partijiet minn din l-art, u cioe’ xi tomna lill-konvenut Luigi Agius u tliet itmiem u nofs lill-konvenut l-iehor Carmelo Agius. Il-bqija kien sussegwentement ghaddieh a favur Tarcisio Agius, iben iehor tieghu li baqa’ guvni. Il-qbiela kienet tithallas lis-sid minn dawn it-tlieta flimkien u wara l-mewt tal-missier, baqghet tinhareg ircevuta wahda ghalihom kollha, bhala eredi ta’ Giuseppe Agius. Infatti dan sar ukoll anke wara li s-socjeta’ attrici kienet akkwistat il-proprjeta’ ta’ din l-art, skond ma

[1] Ara Dok. A a fol. 9 tal-process.

jirrizulta mid-depozizzjoni ta’ Alex Bonello Dupuis, li xehed ghan-nom taghha[2].

Gara pero’ illi sussegwentement Tarcisio Agius kien talab lis-sidien sabiex johorgu l-ircevuta fuq ismu, ghax kien irranga ma’ hutu, u dawn hekk ghamlu, u baqghu jaghmlu dan sakemm miet l-istess Tarcisio Agius[3]. Ma rrizultax illi l-konvenuti qatt ilmentaw dwar dan ma’ s-sidien.

Is-socjeta’ attrici allura tippretendi illi gialadarba miet Tarcisio Agius, l-inkwilin minnhom rikonoxxut, u hutu m’ghandhom l-ebda dritt ikomplu fil-qbiela in successjoni tieghu,[4] jigu li qeghdin jokkupaw l-art in kwistjoni minghajr titolu. Li jrid ghalhekk jigi stabilit minn din il-Qorti huwa jekk il-konvenuti qattx irrinunzjaw ghall-qbiela taghhom, biex din setghet tghaddi fuq huhum Tarcisio. Jidher pero’ illi dak li ghamel Tarcisio Agius, ghamlu minn jeddu, minghajr ma hutu kienu jafu li l-ircevuta kienet bdiet tinhareg fuq ismu biss. Huma baqghu jaghmlu bhal ma kienu jaghmlu minn meta misserhom fdalhom il-partijiet rispettivi taghhom minn din l-art, kienu jaghtu s-sehem taghhom mill-qbiela lil Tarcisio u dan kien imur ihallas hu lis-sid. Huma jghidu li dejjem fdawh u ma kien hemm l-ebda raguni ghaliex qatt kellhom jissuspettaw li huhom kien ser idawwar il-qbiela kollha ghal fuqu biss. Lanqas ma jidher illi s-sidien qatt avvicinaw lill-konvenuti sabiex jaraw jekk hux veru li dawn riedu jcedu sehemhom a favur ta’ huhom. L-unika haga li rrizultat kien illi ippruvaw ihajru lill-istess konvenuti, u partikolarment lill-Carmelo Agius sabiex icedi sehmu a favur taghhom u ta’ dan offrewlu kumpens tajjeb. Imma dan m’accettax, ghax l-ghelieqi li kellu fil-pussess tieghu riedhom biex jghix minnhom.

Giet esebita mill-istess konvenuti kopja ta’ kuntratt li bih huma bieghu l-ishma indivizi taghhom mill-ereditajiet tal-genituri taghhom a favur ta’ huhom Tarcisio, permezz ta’ kuntratt in atti Nutar Dottor Joseph Spiteri ta’ l-1 ta’ Awissu 1987.[5] Pero’ ma jirrizultax illi b’dan l-att il-

---

[2] ara xhieda a fol. 12.
[3] ara dokti. AB. 1 u AB. 2 a fol. 17, 18.
[4] ara art. 2 tal-Kap. 199.
[5] Dok. LA. 1 a fol. 36.

konvenuti kienu qed iciedu wkoll lil dan huhom id-drittijiet ta’ qbiela li kellhom fuq proprjeta’ ta’ terzi.

Il-Qorti hija ghalhekk sodisfatta illi l-konvenuti kienu u ghadhom jokkupaw il-partijiet mill-art proprjeta’ tas-socjeta’ attrici li kienu gew moghddija lilhom minn missierhom b’titolu ta’ qbiela. L-istess ma jistghax jinghad pero’ ghal dik il-parti li kienet f’idejn huhom Tarcisio. Dan miet guvni, u l-ligi tat-tigdid tal-qbejjel ma tipprotegix lill-werrieta tieghu. Infatti rrizulta wkoll illi l-konvenuti lanqas qed jippretendu xi titolu fuq is-sehem mill-art in kwistjoni li kienet f’idejn Tarcisio Agius, u jikkonfermaw illi din baqghet gmiem wara l-mewt tieghu. Mario Camilleri li wkoll jahdem raba fl-inhawi spjega illi lill-ahwa Agius kien jarahom jahdmu l-partijiet separati taghhom mill-art in kwistjoni, u ta’ Tarcisio kienet dik li tigi l-iktar ‘l isfel, dik bil-weraq fejn hemm il-palm u tkejjel madwar tomna[6].

Ghal dawn il-motivi, tiddecidi l-kawza billi tichad it-talba attrici in kwantu hija diretta kontra r-raba pposeduta mill-konvenuti b’titolu ta’ qbiela, u tilqaghha biss fir-rigward ta’ dik il-parti hawn fuq deskritta li kienet f’idejn huhom Tarcisio Agius u li dwarha dawn ma jistghu jivvantaw ebda titolu validu fil-ligi.

Fic-cirkostanzi tal-kaz, l-ispejjez ghandhom jigu ssoportati kwantu ghal zewg terzi (2/3) mis-socjeta’ attrici u terz (1/3) mill-konvenuti.”

Is-socjeta` attrici appellat minn din is-sentenza u talbet ir-revoka taghha. Tissottometti illi filwaqt li ma kienx kontestat li l-konvenuti kellhom titolu dan pero` kien intemm meta huma cedew kull dritt li kellhom favur huhom Tarcisio Agius. Huma jiddezumu dan mill-provi;

Jibda biex jigi osservat illi mill-provi prodotti r-raba *de quo* kien originarjament imqabbel lil Giuseppe Agius, missier u awtur tal-konvenuti appellati. Dan jirrizulta anke mill-att ta’

[6] ara depozizzjoni ta’ dan ix-xhud a fol. 73 – 74.

akkwist tat-8 ta’ Lulju 1992 ta’ l-istess raba da parti tas-socjeta` attrici li xtratu, suggett ghal-lokazzjoni favur l-eredi ta’ l-imsemmi Giuseppe Agius. Ara kuntratt, atti Nutar Dottor Peter Fleri Soler, a fol. 9 tal-process;

Jirrizulta mix-xhieda tal-konvenut Luigi Agius (fol. 23) u dik tal-konvenut Carmelo Agius (fol. 53) illi l-missier kien qasam dan ir-raba bejnhom u huhom Tarcisio Agius. Huma kienu jhallsu minghajr ricevuti s-sehem korrispodenti, skond l-estensjoni tar-raba li rcevew, lil missierhom u dan lis-sid. Wara l-mewt tal-missier il-kera bdiet tithallas minn Tarcisio pero` l-konvenuti xorta wahda baqghu jhallsuh sehemhom mill-qbiela. Dan jikkonfermah ukoll ix-xhud Peter Zammit (fol. 76);

Minn dan jidher li l-ahwa gawdew separatament u kull wiehed ghal rasu l-porzjoni lilu assenjata fil-qasma mill-missier, u dan minghajr ebda tibdil ghal ghexiren ta’ snin. Dan hu korroborat ukoll mid-deposizzjoni ta’ Mario Camilleri (fol. 70) li ghandu raba fil-vicinanzi ta’ dik in ezami;

Huwa komunement accettat illi missier li jkollu ghandu anke raba bi qbiela jiddividi f’ hajtu dan l-istess raba bejn uliedu. Tali ripartizzjoni ta’ raba mhix haga infrekwenti u, anzi, fl-esperjenza tal-gudikant sedenti, spiss tokkorri. F’ dan il-kaz ma jistax ikun dubitat li tali qasma saret. Il-prova taghha, kif manifest, hi sostenuta mhux biss mix-xhieda izda dezunta wkoll minn prezunzjonijiet; *inter alia*, dik derivanti mill-fatt illi l-ahwa hallew lil xulxin igawdu l-porzjoni lilhom assenjata;

Dan premess, fil-verita, is-socjeta` attrici ma tidherx, ghallanqas minn dak sottomess fil-korp tar-rikors ta’ l-appell, li tikkontesta din it-tgawdija separata. Tikkontendi, pero`, li l-konvenuti cedew id-drittijiet tas-subinkwilinat taghhom lil huhom Tarcisio Agius li gie minnha rikonoxxut bhala l-uniku inkwilin;

Mill-provi akkwiziti ma jidherx li dan il-gravam huwa floku jew attendibbli. Mill-provi din il-Qorti hi sodisfatta li:-

(1) Il-porzjonijiet assenjati lill-konvenuti appellati mill-missier baqghu detenuti u goduti minnhom bla xkiel sal-prezent;

(2) L-istess appellati hallsu ininterrottament il-kwota rispettiva taghhom tal-qbiela;

(3) Il-fatt li s-socjeta` attrici bdiet tircievi l-qbiela minghand Tarcisio Agius u tinhareg ricevuta lil dan ma jfisserx li b’ daqshekk huma kienu cedew id-drittijiet lokatizji li kellhom lil huhom. Ma hemm xejn inkonswet illi wiehed imur wahdu jhallas lis-sid il-qbiela li jkun gabar. Dan spiss jissucciedi. Eppure, anke jekk is-sid johrog ir-ricevuta lilu huwa ma jistax ghal din ir-raguni jiddiskonoxxi l-istat ta’ fatt ezistenti;

(4) Mhux biss ma ngiebet ebda prova ta’ xi assenjazzjoni mill-appellati lil huhom Tarcisio Agius, jew xi prova ta’ xi rinunzja, talli addirittura giet prodotta prova dokumentali illi meta l-konvenuti bieghu u ttrasferew il-kwota ereditarja taghom lill-imsemmi huhom, huma eskludew ir-raba mqabbel. Ara kuntratt datat 1 ta’ Awissu 1987, atti Nutar Dottor Joseph Spiteri a fol. 36 ta’ l-inkartament;

(5) Effettivament is-socjeta` attrici jidher li kienet konxja ta’ dan tant li sahansitra offriet kumpens lill-konvenut Carmelo Agius ghar-rilaxx tal-porzjoni detenuta minnu. Dan naturalment kien konsegwenzjali ghal fatt illi ghal bidu l-istess socjeta` appellanti rrikonoxxiet lit-tlett ahwa bhala t-titolari tal-qbiela;

(6) Il-fatt li Tarcisio Agius beda jhallas hu l-qbiela ma kienx jaghmlu l-kerrej uniku u esklusiv tar-raba kollu. Hekk lanqas ma jista’ jigi accettat illi Tarcisio Agius seta’ unilateralment u bil-volonta` tieghu biss jippretendi dan;

(7) L-allegazzjoni mbaghad li Tarcisio Agius kien issulloka lil hutu ma hi sopportata minn ebda prova, u

ghalhekk ma tistax hlief titqies kongettura u mera supposizzjoni tas-socjeta` appellanti. Hu kien sempliciment jigbor il-qbiela ta' hutu l-konvenuti. Qbiela li kienet gja tippre-ezisti qabel il-mewt tal-missier u li baqghet tithallas bl-istess mod minghajr tibdil anke wara mewtu;

(8) Jekk Tarcisio hallas il-qbiela u r-ricevuta nharget f' ismu, tali ftehim bejnu u s-sid ma seta' bl-ebda mod jippregudika l-jeddijiet li l-appellati akkwistaw minghand il-missier. *Multo magis*, meta dawn kienu, u hekk baqghu, fil-pussess, kif hekk jirrizulta li ghadhom sal-lum, tal-prozjoni tar-raba lilhom assenjata;

Fermi dawn il-konsiderazzjonijiet ma jistax ikun disputat illi l-legalita` ta' tali ftehim bejn il-missier u l-konvenuti appellati kien possibbli fit-termini tal-ligi specjali. Skond id-definizzjonijiet li nsibu fil-Kapitolu 199 l-appellati huma inkwilini *ex lege* bhala "cessjonarji tal-kirja", f' liema espressjoni huma komprizi anke s-sub-kondutturi. L-appellati allura adegwatament sostnew il-legittimita` tad-difiza taghhom li huma ghandhom titolu ta' inkwilinat. Una volta dan qed jigi hekk stabbilit il-materja lanqas ma tibqa' aktar ta' kompetenza tal-qorti ordinarja. L-appell allura ma jistax jigi sostnut.

Ghal dawn il-motivi u dawk l-ohra dedotti mill-ewwel Qorti, din il-Qorti qed tirrespingi l-appell interpost u b' hekk tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez ta' l-ewwel istanza jibqghu kif decizi u dawk ta' dan l-appell ikunu interament sopportati mis-socjeta` attrici appellanti.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------