MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-6 ta' Settembru, 2006

Appell Civili - Ghawdex Numru. 41/2001/1

Carmel u Victor Cordina kif ukoll Joseph Cordina

vs

Saviour Sciberras

Il-Qorti,

Fl-24 ta' Jannar, 2006, il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz ta' l-atturi li bih talbu ghaliex il-konvenut m'ghandux jigi kkundannat li jizgombra minn tliet porzjonijiet raba mit-territorju maghruf bhala 'Il-Wilga ta' Xaman' u 'Il-Wilga ta' Berin', limiti ta' Marasalforn, Zebbug Ghawdex, proprjeta' tal-atturi –

(i) wahda tal-kejl ta’ circa elf tmien mija u sebgha u sebghin metri kwadri (1877m2) u konfinanti mit-tramuntana ma’ beni tal-Gvern ta’ Malta, nofsinhar ma’ beni ta’ Victor Cordina u punent mal-wied ta’ Marsalforn;

(ii) ohra tal-kejl ta’ circa elf disa’ mija u sebghin metri kwadri (1970m2) u konfinanti mit-tramuntana ma’ beni tal-familja Sultana, nofsinhar ma’ beni ta’ l-eredi ta’ Modesta Sultana u punent ma’ beni ta’ l-atturi;

(iii) it-tielet porzjoni hija tal-kejl ta’ cirka elf erba’ mija u sitta metri kwadri (1906m2) u konfinanti mit-tramuntana ma’ beni tal-familja Sultana, nofsinhar ma’ beni tal-familja Sultana, nofsinhar ma’ beni ta’ l-eredi ta’ Modesta Sultana u lvant ma’ beni ta’ l-atturi, liema raba huwa ahjar muri fuq is-site plan markata bhala Dok.A; liema raba l-konvenut qieghed jokkupa minghajr ebda titolu validu fil-ligi u dana wara li jigi dikjarat li qieghed jokkupah minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-12 ta’ Ottubru 2001 u bl-ingunzzjoni ta’ l-istess konvenut ghas-subizzjoni li min issa ghaliha huwa mharrek u b’riserva ghal kull azzjoni ghad-danni.

Dikjarat ghall-fini tal-kompetenza illi l-valur lokatizzju ta’ l-istess raba ma jeccedix il-kompetenza ta’ din il-Qorti.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut li eccepixxa:

- illi t-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt in kwantu l-art imsemmija hija ppossjeduta mill-konvenut b’titolu ta’ lokazzjoni kif jigi dettaljatament ipprovat fil-kors tal-kawza.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti u dokumenti kollha;

Rat ukoll l-atti tac-citazzjoni 71/2002 u tal-avviz 9/2002 koncernanti l-istess partijiet, liema kawzi, flimkien ma' din, instemghu kontestwalment u ser jigu wkoll decizi llum;

Ezaminat ix-xhieda kollha kemm ta' din il-kawza u kemm tal-kawzi l-ohra;

Rat in-noti ta' l-osservazzjonijiet tal-partijiet kemm ta' l-attur f'din il-kawza u kemm ta' l-attur u l-konvenut fl-atti tac-citazzjoni 71/2002.

Ikkunsidrat:

Il-Qorti hi tal-fehma li l-ezitu tal-kawza huwa intimament marbut mal-fatti li jemergu mill-provi prodotti quddiemha.

Minn dawn il-fatti l-ewwel wiehed huwa li l-atturi, jew min fosthom, huma l-odjerni proprjetarji tas-segwenti raba imsejha 'Ta' Xaman' siti fil-Wied ta' Marsalforn, u cioe':

- porzjon tal-kejl ta' 8200mk konfinanti lvant u nofsinhar ma' beni ta' Victor Sultana, jew l-aventi kawza tieghu, u punent mal-wied;

- porzjon ta' 6180mk konfinanti lvant ma' Triq Marsalforn u nofsinhar u punent ma' beni ta' l-imsemmi Victor Sultana jew l-aventi kawza tieghu;

- porzjon iehor ta' 4930mk konfinanti mil-lvant, nofsinhar u punent ma' beni ta' l-istess Victor Scicluna jew l-aventi kawza tieghu;

Illi dan it-titolu ta' proprjeta' min fost l-atturi ghandu jirrizulta minkejja l-kuntratti esebiti li fl-aghar ipotesi juru li r-raba appena deskritta hija zgur ta' proprjeta' ta' Joseph Cordina u ibnu Victor, ossija tnejn mill-atturi.

Issa, li din ir-raba kienet imqabbla ghand missier il-konvenut, Emmanuel Sciberras, sa mill-1964, u li wara li miet kienet ghaddiet ghand martu, u wkoll li wara l-mewt tal-missier kien sar u gie attwat arrangament bejn tlieta mill-ulied ossia l-konvenut u hutu Carmela u Victor li

komplew jahdmu f’partijiet separati r-raba, huwa fatt li hu kkonfermat kemm mill-konvenut innifsu u ripetut mix-xhieda ta’ ommu, ossija l-armla, u taz-zewg hutu imsemmija. Anzi, f’dan il-kuntest il-konvenut stess attesta ghall-fatt li hu baqa’ fil-pussess u jahdem erbat itmiem minnha mentri l-kumplament inhadmet miz-zewg hutu fuq imsemmija jew flimkien jew separatament, li ghal fini ta’ dina l-kawza ftit ghandu importanza.

Jigifieri, li jemergi mill-provi bhala fatt cert, hu li l-konvenut baqa’ fil-pussess u jahdem erbat itmiem minn dina r-raba gia bi qbiela ghand missieru u wara mewtu bi qbiela ghand ommu in veste ta’ usufruttwarja ta’ zewgha.

Bl-azzjoni de qua l-atturi qeghdin jitolbu l-izgumbrament tal-konvenut, u allura u ghall-fini ta’ din l-azzjoni, din it-talba hija kkoncentrata u tirrigwarda dwn l-erbat itmiem billi jirrizulta li kemm ommu u z-zewg hutu fuq imsemmija kienu cedew versu l-atturi kull dritt ta’ kera u inkwilinat fuq ir-raba. Huwa ta’ rilevanza f’dan il-kuntest li jinghad li l-atturi baqghu jircievu l-qbiela u jirrilaxxjaw ricevuta taghha fuq l-omm ghaliex lilha legalment kienet tispetta l-qbiela. U hu hawnhekk li jqum il-kwesit jekk dan il-fatt wahdu, abbinat mac-cessjoni, partikolarment ta’ l-omm, setgha jew le impinga u ppregudika b’xi mod xi drittijiet tal-konvenut ristretti ghal erbat itmiem li kien jahdem in forza ta’ l-arrangament li sar ma’ ommu u z-zewg hutu l-ohra? Fil-fehma tal-Qorti dan huwa l-kwezit determinanti li fuqu jistrieh l-ezitu kollu tal-kawza u li fil-konfront ta’ liema din il-Qorti hija tal-fehma li indipendentement mic-cessjoni maghmula mill-omm u z-zewg ahwa l-ebda pregudizzju ma setgha gie rekat lill-konvenut li fil-konfront tieghu dak li sar kien biss ‘res inter alios acta’ u billi l-qbiela kienet tithallas u tigi accettata, kompriz fiha s-sehem tal-konvenut, dan ma tilef u ma setghax jitlef xejn mid-drittijiet ta’ qbiela lilu spettanti fil-konfront l-erbat itmien li kien u ghadu jahdem mir-raba. M’hu ta’ ebda rilevanza minn kien ihallas il-qbiela u fuq minn kienet issir ir-ricevuta ghaliex l-arrangament intern kien vinkolanti bejn l-omm u l-konvenut, apparti z-zewg hutu l-ohra, u kull cessjoni mill-omm ma setghetx issir ghal dik il-parti li kien jahdem l-konvenut aktar u aktar meta l-istess raba kienet maqsuma

f’tliet qbiela distinti tant li dik tal-konvenut kienet, distintament mill-ohrajn, soggetta ghall-qbiela taghha ta’ Lm16 fis-sena. Din tikkonsisti fl-ghalqa maghrufa bhala ‘Tas-Sienja’ u dik maghrufa bhala ‘Ta’ Xaman’ li jikkomprendu dik il-porzjon raba maghrufa ‘Ta’ Berin’ jew kif ahjar, u forsi aktar preciz indikat fil-pjanta, folio 200 li hemm fl-atti tac-citazzjoni 71/2002.

Tiddeciedi ghaldaqstant u fuq dak li nghad hawn li:

1. tilqa’ it-talbiet ta’ l-atturi sakemm ma jolqtux l-erbat itmien raba deskritta aktar ‘il fuq u konsegwentement tikkundanna lill-konvenut li zmien tassattiv u perentorju ta’ hmistax mil-lum jizgombra mill-kumplament ta’ l-ghelieqi indikati fl-avviz salv ghall-erbat itmien ossija dawk murija b’kulur ahdar fuq il-pjanta folio 200 fl-atti tac-citazzjoni 71/2002.

2. l-ispejjez fic-cirkostanzi ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.”

Is-sentenza appena riprodotta ma ghogbot lill-ebda kontendent fil-litigju u minnha appellaw it-tnejn in via principali. Il-konvenut jikkontestalha l-apprezzament tal-provi li ghamlet fiha l-ewwel Qorti. Huwa jikkontendi li dik il-Qorti naqset li tapprezza l-fatt li hu kien jghin lill-inkwilin missieru fix-xoghol tar-raba, meta dan kien ghadu haj, u li wara l-mewt tieghu hu dahal bhala eredi tieghu flimkien ma’ hutu l-ohra. Huwa jsostni wkoll illi lanqas ma tqiesu l-portata u l-effetti legali tac-Cedola ta’ Depozitu Numru 186/2001. Invece, l-atturi jiccensuraw dik is-sentenza bl-ilment li l-Qorti li ppronunzjatha kienet legalment zbaljata meta tenniet u kkonkludiet li l-konvenut kellu dritt jibqa’ jahdem l-erbat itmiem (4 T) raba li kienu qed jigu kkultivati minnu;

Ghal raguni ta’ pratticita`, u anke ghaliex jidher li hu hekk processwalment u idejalment rikjest, din il-Qorti ser tikkunsidra flimkien il-gravami ta’ naha u ta’ ohra;

Il-konvenut qieghed jippretendi li oltre l-wejba raba li l-ewwel Qorti rrizervat a favur tieghu huwa ghandu titolu ta' qbiela fuq il-kumplament ta' l-istess raba u li, komplessivament, jikkonsisti f' sittax-il tomna. Huwa jiffonda dan il-pretest tieghu fuq il-fatt tac-cessjoni dikjarata fic-Cedola ta' Depozitu fuq riferita u l-principju ta' indivizibilita` tal-kera fis-sens illi l-kwota goduta minn ko-inkwilini ohra kellha, mac-cessjoni tad-dritt tal-qbiela minn dawn, tikkonvergi ruhha u ssir haga wahda mal-kwota tal-ko-inkwilin li ma cediex. Kif gja osservat, l-atturi ma jaqblux ma' dan ir-ragonament u, anzi, jissottomettu li l-omm, u l-armla tal-kerrej originarju, kellha d-dritt legali ta' l-inkwilinat u allura setghet iccedi l-qbiela lura lis-sidien;

Issa t-titolu vantat mill-konvenut appellant hu msejjes fuq il-konsiderazzjoni illi hu kien jahdem ir-raba ma' l-inkwilin missieru u, barra minn dan, illi hu eredi ta' l-istess inkwilin. Minn dan huwa ferm car illi t-titolu li qed jivvanta li ghandu ma twieldetx minn xi rapport negozjali dirett mas-sidien tal-fond jew bis-sahha ta' xi rikonoxximent fit-titolu minn dawn imma hu hekk sorgenti mil-ligi, bl-operat tal-Kapitolu 199, gjaladarba wkoll, kif inhu hekk ukoll ben car, il-kirja kienet effettivament wahda fil-kors tar-rilokazzjoni taghha. Jinkombi allura fuq il-Qorti li tara u tassikura jekk f' dan il-kaz, mill-inkwadratura tal-fatti li ser issegwi, il-konvenut appellanti jikkwalifikax bhala "kerrej" skond kif din il-kelma hi mfissra fl-imsemmi Kapitolu 199:-

" 'Kerrej' tinkludi kull membru tal-familja li jkun cessjonarju tal-kirja, u, wara l-mewt tal-kerrej, meta ma jkun hemm ebda membru bhal dak, tinkludi fl-ordni ta' preferenza kull membru tal-familja li jkun legatarju tal-kirja <u>jew</u> li, matul l-ahhar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej, kien jghix mal-kerrej <u>jew</u> kien qed jahdem ir-raba mieghu jew ghalih <u>jew</u> ikun il-werriet tal-kerrej; tinkludi ukoll, relattivament ghal sullokatur, sub-konduttur, liema kelma ghandha titqies f' dik ir-relazzjoni bhala li jkollha l-istess tifsir bhal kerrej fl-estensjoni shiha tieghu";

Premessa din id-definizzjoni, l-fatti fil-qosor li taw lok ghal kawza huma dawn:-

(1) Ir-raba, fl-estensjoni kollu tieghu, kien imqabbel lill-missier il-konvenut;

(2) Jekk wiehed joqghod ghal versjoni tal-konvenut (fol. 51) meta missieru kien ghadu haj hu kien jghinu fil-kultivazzjoni tar-raba u meta l-missier kiser siequ beda jahdem ir-raba kollu hu, ad eskluzjoni ta' xi appezzamenti minnha li kienu fid-detenzjoni ta' ohtu. Mal-mewt tal-missier hu zamm erbat itmiem u l-kumplament ghaddih lil huh Victor u lil ohtu Carmen Sciberras. Hu jghid li ta' din il-wejba kien ihallas il-korrispettiv tal-qbiela taghha lil ommu;

(3) Fil-versjoni ta' Carmen Sciberras (fol. 49) u ta' Victor Sciberras (fol. 64), hut il-konvenut, meta l-missier ma baqax jahdem, ir-raba beda jigi kkultivat minnhom u mill-konvenut. Dan fis-sens li kull wiehed u wahda minnhom kellhom il-parti taghhom, bil-kuntentizza tal-missier, u wara l-mewt ta' dan, ta' l-omm. Skond Victor Sciberras, il-konvenut baqa' jahdem dik il-parti tar-raba denominata "Tas-Sienja". Dan hu hekk ikkonfermat mill-omm, Rose Sciberras fl-Affidavit taghha a fol. 68. Din fil-fatt tiddikjara illi wara l-mewt ta' zewgha ftehmet ma' uliedha hawn imsemmija li dawn jibqghu jahdmu r-raba kif maqsum bejniethom. Tghid ukoll, u f' dan hi korroborata minn uliedha Victor u Carmen, illi qatt ma rceviet qbiela minghandhom u lanqas xi korrispettiv iehor *in natura*;

(4) Fermi dawn il-fatti, li l-Qorti thoss li jibbastaw ghal finijiet tar-rizoluzzjoni tal-vertenza, meta wiehed japporta dawn ghad-definizzjoni tal-kelma "kerrej" fl-Artikolu 2 tal-Kapitolu 199, aktar 'il fuq riportata, huwa essenzjali li minnhom jigi indagat jekk il-konvenut, innegabilment "membru tal-familja" tal-kerrej kif din l-espressjoni hi hekk definita fl-istess Artikolu 2, kienx jissucciedi fit-titolu ta' l-inkwilinat. Dan taht xi wahda minn dawn iz-zewg aspetti, jigifieri:-

a) jew permezz ta' successjoni b' titolu partikolari in forza ta' rapport guridiku *qua* "cessjonarju tal-kirja" fit-termini tat-tifsira ta' din l-espressjoni fil-Kapitolu 199;

b) jew wara l-mewt ta' l-inkwilin, skond il-gradwatorja gerarkika stabbilita fit-tifsira tal-kelma "kerrej";

Hu provvdut ghall-espressjoni "cessjonarju tal-kirja" fl-Artikolu 2, Kapitolu 199 illi din "**tinkludi sub-kunduttur u, meta ma jkun hemm la persuna li lilha tkun giet ceduta l-kirja u lanqas sub-kunduttur, il-persuna li tkun attwalment tgawdi l-kirja bil-kunsens espress jew tacitu tal-kerrej, u cessjoni ghandha tinftiehem skond hekk**";

Skond din id-definizzjoni mhix rikjesta *ad validitatem* xi forma partikolari ghal kaz tal-kunsens tal-kerrej cedut lil persuna li tkun fil-godiment attwali tal-kirja. Dan ghaliex kif espressament provvdut, tali kunsens jista' jkun kemm espress jew tacitu. Il-forma *in iskritto* hi pero` hekk obbligatorja fil-kaz ta' kull cessjoni ohra lil persuna, li, ghalkemm membru tal-familja, ma tkunx ukoll qeghda fid-detenzjoni attwali tal-godiment tar-raba bil-kunsens tal-kerrej. Naturalment, l-oneru tal-prova tal-kunsens tal-kontraenti cedenti tinkombi fuq min jinvoka c-cessjoni. Hu jehtieglu jiddimostra li kien hemm is-sostituzzjoni ta' soggett gdid (ic-cessjonarju) fil-posizzjoni guridika, attiva u passiva, ta' wiehed mill-kontraenti originarji (ic-cedent);

Issa mill-fatti kif hawn fuq riportati din il-Qorti tiddelineja sitwazzjoni fejn ir-raba in kwestjoni kien prattikament kondiviz bejn tlett ahwa b' kull wiehed minnhom jikkultiva porzjoni partikulari u ben definita. Dan hu hekk sahansitra accettat u ammess mill-istess konvenut appellanti li jghid li wara l-mewt tal-missier hu baqa' jzomm fid-detenzjoni tieghu wejba biss mit-territorju estensiv li kien imqabbel lil missieru. Hu wkoll evidenti illi kull wiehed mit-tlett ahwa beda jikkultiva esklussivament il-porzjoni li kienet hekk fid-detenzjoni u tgawdija tieghu. Dan bil-kunsens zgur ta' l-omm, jekk wiehed joqghod ghal dak mistqarr minnha fl-

Affidavit. Kunsens dan li kien wiehed espress u inekwivoku;

Issa apparti l-fatt li anke mill-korp tal-provi jista’ jigi ravvizat li kien hemm ukoll il-kunsens tal-missier meta dan kien ghadu haj, ankorke dan mhux hekk, l-armla tieghu, bhala subentrata minn floku fl-inkwilinat, skond l-“ordni ta’ preferenza” li ssemmi d-definizzjoni ta’ “kerrej”, setghet dejjem tikkonsentixxi li uliedha, kompriz allura il-konvenut, igawdu l-kirja tal-porzjonijiet rispettivi taghhom. Dan anke indipendentement minn jekk kienetx uzufruttwarja o meno. Evidentement, jekk hemm bzonn jigi ripetut, dan il-kunsens ghandu rapport biss fir-rigward ta’ dik il-porzjoni li kull wiehed mill-ulied kien qed jahdem. F’ dan is-sens ghandha jkollha spjega d-dikjarazjoni redatta fic-Cedola ta’ Depozitu, anke jekk minnha l-konvenut appellant ittanta jigbed inferenza biex tikkopri r-raba fl-intier tieghu, u mhux biss dik il-wejba li kienet effettivament fid-detenzjoni tieghu;

Minn dan jikkonsegwi illi l-gravami ta’ naha u ta’ ohra ma jistghux jitqiesu sostenibbli u l-ewwel Qorti kienet allura ghal kollox korretta fir-ragunament u l-konkluzjoni taghha;

B’ rijassunt ikollu jinghad li:

(1) Il-konvenut ipprova li hu “cessjonarju tal-kirja” imma dan limitatament ghall-erbat itmiem li kienu fid-detenzjoni esklussiva tieghu, ben distinti mill-kumplament tar-raba. Konsegwentement, l-ebda kavillar legulea (allegata indivizibilita` tal-kirja) dejjem fonti ta’ inutili protilazzjonijiet, ma tista’ sservih ta’ pretest ghall-avvanz ta’ jeddijiet fuq porzjonijiet ohra tar-raba li ma kienux hekk jinhadmu minnu;

(2) In vista ta’ din il-konkluzjoni, ghamlu x’ ghamlu l-omm u l-ahwa l-ohra, meta cedew il-porzjonijiet taghhom lis-sidien bi tliet skritturi (fol. 32, 36 u 39), dan ma jistax ikun ta’ hsara ghall-posizzjoni tal-konvenut appellant li ma

cediex il-wejba tieghu. Il-godiment esklussiv minnu ta’ din il-wejba, ben distinta, kienet mhux biss tivvestih bhala “cessjonarju tal-kirja” imma wkoll teskludi persuni ohra, kompriz allura l-omm, li fl-istadju ta’ dik ic-cessjoni jew rinunzja taghha tal-kirja, ma kellhiex dak id-dritt legali, suggerit mill-atturi appellanti, li tiddisponi wkoll mill-porzjoni detenuta mill-konvenut binha;

(3) Jikkonsegwi minn dan kollu illi kemm il-fatt kif ukoll il-ligi jipprovaw il-kontra ta’ dak sottomess miz-zewg appellanti fir-rikorsi rispettivi ta’ l-appell taghhom.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tiddisponi miz-zewg appelli tal-partijiet billi tichadhom it-tnejn u b’ hekk tikkonferma s-sentenza appellata. Kull parti thallas l-ispejjez proprji ta’ l-appell introdott minnha. Iz-zmien koncess mill-ewwel Qorti ghal fini ta’ l-izgumbrament mir-raba, eccetto ghall-erbat itmiem minnha, jibda jghaddi mil-lum.

< Sentenza Finali >

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