MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF ANTON DEPASQUALE

Seduta tal-11 ta' Ottubru, 2006

Appell Civili Numru. 1201/1996/1

Ocean Way Company Limited u Fal-con Limited

v.

Grezzju Schembri

Il-Qorti:

Rat l-avvizipprezentat fil-Qorti tal-Magistrati (Malta) illi permezz tieghu s-socjetajiet atturi talbu ghaliex il-konvenut ma ghandux jigi kkundannat illi fi zmien qasir u perentorju jizgombra mill-porzjon ta' art formanti parti mill-medda art maghrufa bhala l-Irdum l-Imdawwar illi jaghmel mal-Gnejna fil-limiti tal-Imgarr, proprjetà ta' l-attrici (*sic*) (dokument A), liema art hija okkupata minnu minghajr ebda titolu validu fil-ligi; bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' ittri (*recte*: ittra) ufficjali *in data* 20 ta' April, 1995 (dokument B), kontra l-konvenut ingunt ghas-subizzjoni, u minghajr

pregudizzju ghal kull azzjoni ghad-danni spettanti lill-atturi liema azzjoni l-atturi qeghdin jirrizervaw li jistitwixxu kontra l-konvenut; ghall-finijiet ta' kompetenza gie dikjarat illi l-valur lokatizju ta' l-art in kawza ma jaqbizx l-elf lira Maltija (Lm1,000);

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut illi permezz taghha eccepixxa:

1. Illi c-citazzjoni kif proposta hija wahda improprja fil-lokuzzjoni taghha billi ma teziztix fil-ligi okkupazzjoni minghajr titolu in kwantu, per ezempju, anki l-prekarju huwa titolu;
2. Illi *nonostante* l-premess, l-eccipjent ghandu titolu validu ta' lokazzjoni fuq il-porzjon tieghu tar-raba' *de quo* kif facilment jista' jigi ppruvat;
3. Illi, gjaladarba tezizti din il-kirja, dik il-Qorti ma hix aktar kompetenti *rationæ materiæ* li tindaga ulterjorment;
4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat is-sentenza moghtija fl-ghaxra (10) ta' Dicembru, 2002 illi permezz taghha l-Qorti tal-Magistrati (Malta) iddecidiet hekk:
"… filwaqt li takkolji l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut, tirrespingi t-talbiet atturi, bl-ispejjez";

u dana wara illi ikkonsidrat hekk:
"Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura in dizamina jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

"1. Illi l-meritu in dizamina jirrigwarda l-proprjetà maghrufa bhala 'L-Irdum l-Imdawwar', sitwata l-Gnejna, limiti ta' l-Imgarr;

"2. Illi l-propjetà in dizamina inxtrat mis-socjetajiet atturi permezz tal-kuntratt in atti tal-mibki Nutar Dottor John P. Hayman datat l-20 ta' Frar ta' l-1995;

"3. Illi fl-imsemmi kuntratt il-propjetà in dizamina giet indikata hekk:

'*… measuring approximately ninety (90) tumoli equivalent to one hundred and one thousand, one hundred and*

seventy one square meters, (101,171 sq. mts.), bounded by the North-West by property of England Sant Fournier and others, or its assignees, North East by the valley known as Wied Halcun sive Wied il-Hmar, and East, South and West by property of the heirs of the late Major Alfred Sciberras Trigona and others or assignees, which divided portion of land is better shown outlined in red on ture…', - evidentement jirrizulta xi paginar nieqes fl-att ipprezentat anness ma' l-avviz *de quo*;

"4. Illi jirrizulta wkoll mill-istess kuntratt li l-porzjon art in dizamina kien qed jinbiegh:

'*… with vacant possession as free from any rights in favour of third parties including farmers*';

"5. Illi a bazi tad-deposizzjoni guramentata tar-rapprezentant tal-bejjiegh fil-kuntratt fuq indikat, (ara fol. 92), dan jirrizulta li jaf li:

'… kien hemm partijiet minnha li kienu okkupati minn xi bdiewa. Anke bicciet mill-art tad-disghin (90) tomna mertu ta' din il-kawza kienu okkupati minn xi bdiewa …';

"6. Illi l-istess rapprezentant mandatarju indikat fil-paragrafu precedenti ikompli jelabora li:

'… però dawn ma kellhomx titolu. Fil-fatt dawn hadd ma kien ihallas kera minnhom';

"7. Illi s-socjetajiet atturi intrigaw bil-kuntratt in dizamina fuq din l-assikurazzjoni lilhom moghtija u a bazi tar-ricerki li solitament isiru fi kwalunkwe kuntratt ta' kompra-vendita, liema ricerki, (bhal prezz tal-propjetà *de quo*), qatt ma gew a konjizzjoni u taht l-iskritinju ta' din il-parti;

"8. Illi l-istess socjetajiet atturi kompraturi kienu wkoll effettwaw l-investigazzjonijiet taghhom fejn sabu li fil-propjetà meritu ta' din il-procedura kien hemm diversi persuni li kienu qed jahdmu r-raba' in dizamina;

“9. Illi wara diversi laqghat bejn il-kompraturi u l-bdiewa li kienu jahdmu l-porzjonijiet ta’ raba’ fil-proprjetà *de quo* instab li x’uhud mill-istess bdiewa kienu qed jallegaw li kellhom titolu validu fil-ligi biex ikunu jistghu jahdmu l-art *de quo*;

“10. Illi l-konvenut Schembri fil-fatt isostni li l-porzjon ta’ madwar hamest itmiem art minn dik mertu tal-procedura odjerna kienet ilha mqabbla ghand il-familja tieghu ghall-generazzjonijiet shah, (ara fol 16) u ilu fuq ismu ghal madwar ghoxrin (20), sena, (ara fol 62);

“11. Illi in sostenn ta’ dan ipprezenta wkoll dokumentazzjoni relattiva, (ara fol 20 *et sequitur*); u xhieda okulari ta’ persuni li jarawh effettivament jahdem l-istess raba’;
Ikunsidrat:

“Illi jirrizulta f’dan l-istadju li l-konvenut Grezzju Schembri ghandu titolu u konsegwentement l-azzjoni sollevata mis-socjetajiet atturi ma tistax tigi akkolta.”

Rat ir-rikors ta’ appell tas-socjetajiet atturi illi permezz tieghu, ghar-ragunijiet hemm esposti, talbu hekk:
“… li din l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell joghbobha thassar, tirrevoka u tannulla l-istess Sentenza [dik ta’ l-10 ta’ Dicembru, 2002] u dana billi tilqa’ t-talba tas-socjetajiet attrici appellanti u tichad l-eccezzjonijiet ta’ l-appellat konvenut, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellat”;

Rat ir-risposta tal-konvenut illi permezz taghha, ghar-ragunijiet fiha esposti, talab illi dina l-Qorti tichad l-appell propost mis-socjetajiet atturi appellanti u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra l-atturi;

Trattat l-appell;

Ezaminat l-atti tal-process;

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravju tas-socjetajiet atturi kontra s-sentenza appellata huma espress fir-rikors ta’ appell taghhom bil-mod segwenti (fol. 4 ta’ l-atti quddiem dina l-Qorti):
“Illi l-aggravju ta’ l-appellant [*sic*] ghalhekk huwa car u manifest u jikkonsisti principarjament fis-segwenti: il-Qorti tal-Prim’Istanza waslet ghall-konkluzjoni li l-konvenut appellat ghandu titolu abbazi ta’ zewg fatti (vide paragrafu 11 tas-Sentenza appellata):

(a) id-*dokumentazzjoni relattiva*. L-appellanti qed jifhmu li l-Qorti hawn qed tirreferi ghall-ircevuti tal-qbiela prezentati mill-konvenut appellat; u

(b) Ix-*xhieda okulari* ta’ persuni li raw l-konvenut *jahdem l-art in kwistjoni*.

“Illi l-esponenti appellanti jissottomettu umilment li s-Sentenza appellata hija zbaljata *stante* li ghamlet hazin l-ewwel Qorti meta waslet ghal konkluzjoni li l-konvenut ghandu titolu. Dan qed jigi sottmess billi z-zewg ragunijiet li tat l-ewwel Qorti bhala l-motivazzjoni tas-Sentenza taghha ma jwasslux la fattwalment u lanqas legalment ghal konkluzzjoni li ghalija [*recte*: ghaliha] waslet l-ewwel Qorti meta dina k[k]onkludiet li l-konvenut ghandu titolu fuq l-art *de quo* li qed jokkupa”;

Ikkunsidrat:

Illi ma hemm ebda dubbju illi fl-aggravvju taghhom hawn fuq riprodott l-appellanti qed jirreferu ghas-segwenti silta mis-sentenza appellata (fol. 206-207):
“10. Illi l-konvenut Schembri fil-fatt isostni li l-porzjon ta’ madwar hamest itmiem art minn dik mertu tal-procedura odjerna kienet ilha mqabbla ghand il-familja tieghu ghall-generazzjonijiet shah, (ara fol 16) u ilu fuq ismu ghal madwar ghoxrin (20), sena, (ara fol 62);

“11. Illi in sostenn ta’ dan ipprezenta wkoll dokumentazzjoni relattiva, (ara fol 20 *et sequitur*); u xhieda okulari ta’ persuni li jarawh effettivament jahdem l-istess raba’;
Ikunsidrat:

"Illi jirrizulta f'dan l-istadju li l-konvenut Grezzju Schembri ghandu titolu u konsegwentement l-azzjoni sollevata mis-socjetajiet atturi ma tistax tigi akkolta."

Wara illi ezaminat is-sentenza appellata kollha, senjatament is-silta minnha appena citata, dina l-Qorti taghmel is-segwenti osservazzjonijiet rilevanti ghall-aggravju in ezami:
(i) l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni illi l-pretensjoni tal-konvenut illi ghandu titolu ta' lokazzjoni fuq l-art meritu tal-kawza biss a bazi tas-segwenti zewg (2) fatturi: (a) id-dokumenti esibiti a "fol. 20 *et sequitur*"; (b) ix-xhieda ta' persuni illi raw lill-konvenut jahdem l-imsemmija art;

(ii) ma hemmx dubbju illi d-dokumenti imsemmija fil-fattur (a) jikkonsistu fil-fotokopji ta' ricevuti illi jinsabu a fol. 20 sa 22 esibiti mill-konvenut waqt l-udjenza mizmuma mill-ewwel Qorti fil-hmistax (15) ta' April, 1997;

(iii) mis-sentenza appellata ma jirrizultax x'wassal lill-ewwel Qorti sabiex tikkonkludi illi mid-dokumenti imsemmija fil-fattur (a) jirrizulta illi l-konvenut ghandu titolu ta' lokazzjoni fuq l-imsemmija art;

(iv) permezz ta' nota ipprezentata quddiem l-ewwel Qorti fis-sitta (6) ta' Ottubru, 2000 (fol. 68) il-konvenut esebixxa fotokopji ta' tletin (30) ricevuta (fol. 71 sa 85) illi sitta (6) minnhom - dawk a fol. 82 sa 84 - jidher illi huma replika ta' dawk esibiti a fol. 20 sa 22;

Dan premess, tajjeb illi jinghad f'dan l-istadju illi s-sottomissjonijiet illi ghamlu l-appellanti, fir-rikors ta' appell, in sostenn ta' dik il-parti ta' l-aggravju taghhom illi tirrigwarda d-"dokumentazzjoni relattiva" jammontaw ghal asserzjoni illi l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament zbaljat ta' l-istess "dokumentazzjoni";

Hija gurisprudenza stabbilita taghna illi Qorti tat-tieni grad ma tiddisturbax l-apprezzament tal-provi maghmul minn Qorti ta' l-ewwel grad sakemm ma tirrizultax raguni serja

sabiex taghmel dan. Fil-kaz odjern, *in vista* ta’ dak illi inghad ftit aktar ’l fuq fl-oservazzjoni (iii), hemm lok illi dina l-Qorti taghmel dak illi ma jirrizultax illi ghamlet l-ewwel Qorti, jigifieri illi tevalwa u tikkonsidra ir-ricevuti imsemmija fl-ossservazzjoni (ii) - kif ukoll dawk imsemmija fl-osservazzjoni (iv) - bl-iskop illi jigi determinat jekk mill-istess ricevuti jirrizultax pruvat illi l-konvenut ghandu titolu ta’ lokazzjoni fuq l-art in kwistjoni, kif allega illi ghandu permezz tat-tieni (2) eccezzjoni tieghu (fol. 12). Huwa kwazi superfluwu illi jinghad illi l-obbligu tal-prova illi ghadha kemm issemmiet jinkombi fuq il-konvenut *in vista* ta’ l-allegazzjoni tieghu illi ukoll ghadha kemm issemmiet;

Dina l-Qorti ma tezitax illi tghid illi fil-fehma taghha mir-ricevuti hawn fuq imsemmija ma jirrizultax a sodisfazzjon taghha illi l-konvenut irnexxielu jipprova illi huwa ghandu favur tieghu titolu ta’ lokazzjoni fuq l-art in kwistjoni. Ir-raguni bazilari ghal din il-fehma hija illi l-art illi tissemma f’dawn ir-ricevuti u illi ghaliha il-konvenut u missieru, Andrew Schembri, l-awtur tieghu, jidher illi kienu jhallsu xi qbiela ma hijiex dik meritu tal-kawza odjerna. Infatti, fost ir-ricevuti esibiti, dik illi tmur l-aktar lura hija datata “*12 Jan 69*” (fol. 71); din ir-ricevuta hija iffirmata minn “ASTrigona” u tirreferi ghall-hlas tal-qbiela “*due Xmas 1968*”. Dina l-Qorti hija konvinta illi l-persuna illi iffirmat din ir-ricevuta hija il-Maggur Alfred Sceberras Trigona, illi minghandu - u minghand “*The Honourable Herbert Ganado … as curator …*” - l-awtur tas-socjetajiet attrici, Frederick Gerard Maynard, xtara territorju ta’ art - illi jinkludi l-art in kwistjoni - permezz ta’ kuntratt pubblikat fid-disgha (9) ta’ Novembru, 1965 (fol. 143 sa 154). Huwa sinjifikattiv illi minn dan il-kuntratt jirrizulta illi l-art mibjugha permezz tieghu tikkonfina “*on the East, South and West by property pertaining to the vendors*”. Dan huwa indizju illi l-art illi fir-rigward taghha giet rilaxxjata r-ricevuta a fol. 71 mill-Maggur Alfred Sceberras Trigona ma hijiex l-art in kwistjoni. Dak illi ma huwiex semplicement indizju, izda huwa certezza, huwa illi meta fit 12 ta’ Jannar, 1969 il-Maggur Scebarras Trigona ircieva l-qbiela dovut fil-Milied 1968 minghand l-awtur tal-konvenut huwa kien ilu aktar minn tliet (3) snin illi biegh l-art in kwistjoni lill-imsemmi Frederick Gerard Maynard. Il-prezunzjoni hija illi l-

Maggur Sceberras Trigona ma kienx qed jircievi qbiela ghal art illi ma hijiex tieghu. Fil-fehma ta' dina l-Qorti mill-provi prodotti ma jirrizultax illi l-konvenut irnexxilu jxejjen din il-prezunzjoni. F'dan ir-rigward dina l-Qorti trid taghmilha cara illi hadet konjizjoni tas-segwenti silta min-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenut, ipprezentata quddiem l-ewwel Qorti fil-hamsa (5) ta' Novembru, 2002 (fol. 182):
"Li gara huwa semplici hafna. Meta giet trasferita l-art … Is-sid precedenti baqa' jircievi l-kera *ossia* l-qbiela qisu ma gara xejn";

Din ma hija xejn hlief asserzjoni tal-konvenut illi mhux biss ma hijiex sorretta mill-provi prodotti izda hija odjuza ghaliex titfa' dell pjuttost ikrah fuq l-integrità tal-Maggur Sceberras Trigona;

Ikkunsidrat:

Illi, kwantu ghall-kostatazzjoni ta' l-ewwel Qorti illi "x-xhieda okulari ta' persuni li jarawh [lill-konvenut] effettivament jahdem l-istess raba'" isostnu l-pretensjoni tal-konvenut illi huwa ghandu titolu ta' lokazzjoni fuq l-art in kwistjoni, dina l-Qorti tghid biss illi dan seta' kien minnu kieku mir-ricevuti imsemmija irrizulta l-istess sostenn, fattur illi, kif inghad f'dan il-gudikat, ma irrizultax. Dak illi huwa zgur huwa illi dak illi jirrizulta mid-depozizzjonijiet ta' l-imsemmija "xhieda okulari", <u>wahdu</u>, ma jikkostitwix <u>prova konkluziva</u> illi l-konvenut ghandu favur tieghu titolu ta' lokazzjoni fuq l-art in kwistjoni;

Ikkunsidrat:

Illi, a skans ta' ekwivoci, huwa necessarju illi jinghad, illi mill-atti processwali ma jirrizultax illi - indipendentement mill-imsemmija ricevuti u mill-fatt illi gew prodotti xhieda illi kienu jaraw lill-konvenut jahdem l-art in kwistjoni - l-konvenut irnexxielu jipprova illi huwa ghandu titolu ta' lokazzjoni fuq l-art meritu tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Illi, kif già inghad, l-uniku titolu illi qed jivvanta il-konvenut fuq l-art in kwistjoni huwa dak ta' lokazzjoni (it-2 eccezzjoni, fol. 12). Kif già ukoll inghad, il-konvenut ma irnexxilux jipprova illi igodi dan it-titolu;

Tajjeb illi jinghad ukoll illi, la darba, kif ghadu kemm inghad, il-konvenut qed jivvanta biss titolu ta' lokazzjoni, dak illi huwa issottmetta fis-segwenti silta mill-imsemmija nota ta' osservazzjonijiet tieghu huwa irrilevanti (fol. 184-185):

"… Apparti l-Kap 199 - l-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' - fejn hija prodotta [*sic*] t-tifsira tal-kelmiet 'kirja' u 'kerrej', tista' issir riferenza … ghall-elementi tal-kuntratt innominat. Din hija konvensjoni [*sic*] fejn wiehed ihalli lill-iehor il-godiment ta' haga b'ekwivalent li ma jaqax fid-definizzjoni tal-lokazjoni fil-Kodici Civili finali [*sic*], kuntratt huwa rikonoxxut u jixbah il-kirja izda ghandu regoli specjali …" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

jinghad mill-gdid illi l-konvenut qed jivvanta titolu ta' lokazzjoni u mhux titolu illi "jixbah il-kirja";

Ikkunsidrat:

Illi minn dak kollu illi inghad sa issa jirrizulta illi hemm lok ghar-revoka tas-sentenza appellata, ghac-cahda ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut u ghall-akkoljiment tat-talba attrici. A skans ta' ekwivoci, dina l-Qorti trid taghmilha cara illi hemm lok ghac-cahda ta' l-ewwel (1) eccezzjoni tal-konvenut ghaliex is-socjetajiet atturi qeghdin jibbazaw it-talba taghhom fuq il-premessa illi fuq l-art in kwistjoni l-konvenut ma ghandux "titolu validu fil-ligi" u mhux semplicement ghaliex ma ghandux titolu;

Ghal dawn l-motivi:

Tipprovdi dwar l-appell tas-socjetajiet atturi billi tirrevoka s-sentenza appellata, billi tirrespingi l-eccezzjonijiet tal-konvenut u billi tilqa' t-talba attrici b'dan illi, ghall-kjarezza u certezza, tiddikjara illi l-art illi minnha qed jigi ordnat l-izgumbrament tal-konvenut hija dik cirkondata bil-kulur *arancio* fil-pjanta illi tinsab a fol. 52 tal-process u illi thejjiet

mill-espert tekniku, l-Arkitett u Inginier Civili Joseph Ellul Vincenti, u b'dan ukoll illi ghall-fini ta' l-izgumbrament tipprefiggi t-terminu ta' tliet (3) xhur mil-lum;

Tordna illi l-ispejjes kollha tal-kawza, kemm dawk ta' l-ewwel istanza u kemm dawk ta' din l-istanza, jigu sopportati mill-konvenut appellat.

< Sentenza Finali >

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