MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tad-9 ta' Jannar, 2008

Citazzjoni Numru. 104/1988/1

Joseph u Maria Lourdes mizzewgin Sciberras
vs
John Vassallo

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni tal-atturi li biha ppremettew:

Illi l-atturi huma proprjetarji taz-zewg ghelieqi msejha Ta' Bur il-Kbir u ta' Bur ix-Xewk, it-tnejn fil-limiti tas-Siggiewi.

Illi l-konvenut abbusivament u bla ebda dritt validu fil-ligi qieghed jidhol fl-istess ghelieqi, u anke kkaguna xi danni kollox kif jigi spjegat ahjar tul it-trattazzjoni tal-kawza.

L-atturi talbu lill-Qorti:

1. Tiddikjara li l-konvenut ma ghandu ebda dritt validu li jidhol fl-imsemmija ghelieqi.

2. Tinibixxi lill-konvenut milli jkompli jidhol fihom.

3. Tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghad-danni hekk minnu kagunati lill-atturi kif intqal fuq, liema danni jigu likwidati minn din il-Qorti per opera ta’ periti nominandi, jekk ikun il-kaz.

4. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi dawk id-danni li jigu hekk likwidati minn din il-Qorti bl-interessi tat-8% fis-sena min-notifika ta’ din ic-citazzjoni sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez komprizi dawk ta’ zewg ittri legali u tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 2/1988 kontra l-konvenut li gie ingunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-atturi.

B. ECCEZZJONIJIET:

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

1. Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-konvenut jiddetjeni l-ghelieqi ta’ Bur il-Kbir u Ta’ Bur ix-Xewk it-tnejn fil-Limiti tas-Siggiewi b’titolu ta’ qbiela u mhux responsabbli ghal kwalunkwe danni.

2. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenut.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

Rat id-digriet tal-4 ta’ Mejju, 1988 li bih gie nominat Dr. Rudolph Saliba bhala Perit Legali.

Rat id-digriet tat-3 ta' Ottubru, 1988 li bih gie nominat Dr. Tonio Farrugia bhala Perit Legali biex jissostitwixxi lil Dr. Rudolph Saliba.

Rat id-digriet tad-29 ta' Marzu, 1993 li bih giet nominata Dr. Lorraine Schembri Orland bhala Perit Legali biex tissostitwixxi lil Dr. Tonio Farrugia.

C. PROVI:

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Legali Dr. Lorraine Schembri Orland li fiha ssemma:

42. KONSIDERAZZJONIJIET

43. Illi qabel xejn ghandu jigi diskuss il pis ta' prova. Kif gie retenut mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri):
"Huwa principju pacifikament akkolt li l-piz tal-prova huwa mixhut fuq min jafferma fatt u mhux fuq min jinnegah u allura f'kazijiet bhal dak in esami, is-sidien li jallegaw li l-konvenuti qeghdin jiddetjenu fond minghajr titolu huma obbligati jaghmlu il-prova tal-prekarjeta` ta' din l-okkupazzjoni." – Joseph Scicluna et vs Grezzju Ciantar et, Appell Civili 1033/93 deciz 24/02/2004, Imh. Philip Sciberras.

44. Illi ukoll gie affermat li:
"biex jigi ppruvat li jkun hemm titolu ta' qbiela huwa mehtieg li jintwera ghas-sodisfazzjoni tal-Qorti li kien hemm ftehim bejn sid l-art u min jghid li huwa gabillott. Il-pussess tar-raba' huwa wiehed biss mill-elementi kostututtivi tat-titolu ta' qbiela izda l-pussess wahdu ma jsarrafx dak it-titlu … il-fatt li bniedem kien jahdem ir-raba' ma jaghtihx il-jedd awtomatiku ta' titolu ta' qbiela u lanqas ma juri b'daqshekk biss li dak il-jedd jinsab maghruf mis-sid … il-qbiela ma tistax tkun minghajr konsiderazzjoni u jrid jintwera l-hlas ta' korrispettiv lis-sid." Francis Farrugia vs Robert Farrugia et, Prim'Awla Citazz. 613/99PS deciz 27/05/2004.

45. Gie ritenut ukoll li "il-prova dwar ir-registrazzjoni mad-Dipartiment tal-Biedja ma tistax tkun ghajr wahda minn diversi cirkostanzi probatorji li jistghu jitressqu flimkien m'a prova aktar diretta ta' rabta bejn is-sid ta' l-art u min jallega li ghandu titlu ta' qbiela." – Francis Farrugia vs Robert Farrugia et, Prim'Awla Citazz 613/99PS deciz 27/05/2004.

KONFLITTI TA' PROVI:

47. Illi fil-kaz in esami hemm konfliggenza bejn id-diversi xhieda u provi prodotti kemm dokumentarji kif ukoll fattwali …

48. Jirrizulta li l-ghelieqi kienu jinhadmu mill-genituri tal-kontendenti Joseph u Antonia Vassallo li t-tnejn mietu fis-sena 1987. Sussegwentement inqala' l-inkwiet bejn il-kontendenti rigward ir-raba' u l-atturi talbu li jinhareg Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-konvenut sabiex jigi inibit milli jidhol fl-ghelieqi mertu tal-kawza odjerna.

49. Jirrizulta izda li John Vassallo kien jghin lill-missier fir-raba' izda meta missieru refa' mix-xoghol u hareg bil-pensjoni (xi 1976) kien kompla jahdimhom hu. John Vassallo hu registrat bhala bidwi (ara xhieda ta' Alfred Farrugia). L-atturi min-naha l-ohra jikkontendu li fiz-zewg ghelieqi kienu jidhlu l-familja kollha fl-ahhar 8 snin qabel ma bdew il-proceduri.

50. L-attrici tichad li l-konvenut ghandu xi titlu ta' qbiela u in sostenn ta' dan tistrieh fuq iz-zewg kuntratti tal-akkwist taghha esebiti fl-atti.

51. Il-konvenut min-naha tieghu jistrieh fuq ricevuti ta' hlas ta' qbiela rigwardanti z-zewg ghelieqi, dokument ta' cessjoni ta' qbiela minghand missieru, u testimonjanza ta' huh Nicholas Vassallo. Hu ddikjara li kien ihallas lill-attrici bil-qamh u bil-prodott filwaqt li hi tichad li dan kien minnu.

52. Jirrizulta mid-Digriet moghti mill Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-2/3/1988 wara l-hrug tal-Mandat ta'

Inibizzjoni, kontra l-konvenut li dik il-Qorti kkonkludiet li l-atturi, ossia r-rikorrenti, ma rnexxielhomx jippruvaw li kellhom titlu esklussiv li jidhlu u jahdmu l-istess ghelieqi almenu ***prima facie***. Il-Qorti rriteniet li l-konvenut/intimat irnexxielu jipprova li kien ilu ghal tul ta' zmien sewwa qabel ma nqala' it-tilwim, jahdem l-ghelieqi u qatt ma gie milqugh milli jidhol u jahdem fihom akkont tieghu wahdu."

53. Hemm ukoll konflitt bejn il-provi dokumentarji: Riferibbilment ghall-ghalqa Ta' Bur ix-Xewk, hemm kuntrast bejn il-kuntratt ta' xiri esebit mill-attrici fejn ma hemm imkien imsemmi u riservat id-dritt tal-qbiela tal-konvenut filwaqt li l-istess konvenut ipproduca ricevuti ghall-hlas ta' qbiela minnu liema ricevuti ikopru l-perjodu antecedenti u posterjuri ghat-trasferiment tal-ghalqa.

54. Illi ghalhekk l-esponenti tinsab rinfaccjata min-naha wahda b'att pubbliku li ma jsemmi xejn dwar qbiela – anzi dan l-att ***espressis verbis*** jghid li hemm dritt ta' passagg u usu ta' ilma favur l-ghalqa annessa" versu r-raba' **iehor** vicin tal-venditur Giuseppe Vassallo bi qbiela ghand Giovanni Vassallo". Wiehed mill-ewwel jistaqsi ghaliex is-sid/venditur ma ssemma xejn dwar id-dritt ta' qbiela li suppost kienet tesisti anke fuq l-ghalqa li kienet qed tigi trasferita?! Min-naha l-ohra ghandhom jingahaw pis l-ircevuti li huma prova ta' hlas ta' qbiela, liema ricevuti huma antecedenti ghad-data tat-trasferiment bil-kuntratt.

55. Ikun utili li wiehed ihares lejn il-provi l-ohra. Rigward din l-ghalqa Joseph Sciberras kien xehed li l-konvenut kien accetta li johrog malli jhallsuh Lm80 lilu dovut fuq kwistjoni ohra. L-esponenti thoss li din l-istqarrija ghandha certu sinjifikat ghaliex kieku l-konvenut kien qed jiddetjeni b'mod prekarju, ma kien ikun hemm ebda lok li wiehed jiftiehem mieghu b'dan il-mod biex johorgu mill-ghalqa.

56. Rigward l-ghalqa ta' Bur il-Kbir, l-attrici akkwistat l-art b'***datio in solutum*** xi gimghatejn qabel ma miet missierha. Il-konvenut qed jistrieh fuq skrittura ta' cessjoni li giet esibita mill-attrici stess bhala DOK M.L.S.A. datat 28/12/1980 li permezz ta' l-istess Giuseppi Vassallo

ddikjara li rcieva Lm270 'hlas ta' twellija ta' raba kollu li jien kont nahdem minbarra l-ghalqa ta' Hofra u l-ohra ta' Xluq limiti tas-Siggiewi inkluzi l-ghodod u muturi tal-hart u tal-ilma, inkluzi wkoll il-hmara u 4 naghgiet lit-tifel il-kbir tieghi Ganni Vassallo li dan jaccetta li jhallas u hawn jien inhalli ricevuta. Il-veracita` ta' dan id-dokument hu kontestat mill-attrici peress li Carmelo Pace li ffirma ghal Giuseppi Vassallo ma giex identifikat mill-konvenut. Ukoll fir-rigward ta' din l-ghalqa, il-konvenut ipproduca ircevuti ta' hlas (JV3-JV5) li jibdew mill-15/8/1980 liema rcevuti jikkoroboraw il-versjoni tieghu tal-fatti.

57. Mix-xhieda ta' Alfred Farrugia mid-Dipartiment ta' l-Agrikoltura jirrizulta li, bhala bdiewa, skond ma jirrizulta l-ewwel kien registat bhala bidwi Carmelo Vassallo (hu Jospeh Vassallo missier il-kontendenti) u sussegwentement gie trasferit fuq Nicholas Vassallo (hu l-kontendenti) fl-1978. Kien biss fil-11 ta' Marzu 1999 li 3T gew registrati fuq isem il-konvenut u cioe` fil-mori tal-proceduri. Dawn gew trasferiti minn Nicholas Vassallo. Jirrizulta wkoll notament datat 28/11/1974 li "r-raba' li ttiehed minghand Vassallo Joseph qieghed jinhadem minn John, Maria Lourdes, Consolata u Nicholas". Dan fil-fatt isir ta' spiss u cioe` meta genitur jirtira, l-art tigi registrata fuq l-ulied.

58. L-istess xhud riferibbilment ghall-ghalqa ta' Bur ix-Xewk iddikjaraw li l-ghalqa giet registrata fuq John Vassallo bhala bidwi fil-15/11/1988 u qabel kienet registrata fuq Nicholas Vassallo mill-28/11/1974.

59. Nicholas Vassallo, hu l-kontendenti xehed li l-ghalqa ta' Bur ix-Xewk kienet tinhadem minnu u mill-konvenut filwaqt li huh Ganni kien jaghti l-qbiela lil missierhom peress li hu kien il-gabbillott. Rigward l-ghalqa l-ohra kien Ganni li kien ihaddimha kwasi mill-bidu nett. Dan ix-xhud ikkorrobora l-allegazzjoni tal-konvenut fid-diversi xhieda tieghu li kien ihallas il-qbiela.

60. Illi l-esponenti taghmel referenza ghall-artikolu 627 u 629 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi li dokumenti bhall att notarilu kif ukoll ir-registri tad-

Dipartiment tal-Gvern huma prova tal-kontenut taghhom salv prova kontrarja. Illi izda dak li jirrizulta mir-registri jigi sottomess, ma jeskludix li l-konvenut seta' akkwista l-qbiela f'data antecedenti ghal dak registrat. Ir-registrazzjoni huwa fl-interess tal-gabillott izda mhuwiex rikjest bhala formalita` ghall-fini tad-dritt ta' qbiela minnu vantat.

61. Illi min-naha l-ohra ma jirrizulta minn imkien li l-ircevuti prodotti mill-konvenut tal-hlas ta' qbiela ghaz-zewg ghelieqi ta' Bur ix-Xewk u l-Bur il-Kbir mhumiex veritieri. Fir-rigward ta' l-ghalqa ta' Bur ix-Xewk, ir-ricevuti jibdew sa mill-24/8/1974, ben sentejn qabel it-trasferiment favur l-attrici tal-proprjeta`. Dawn l-ircevuti ghandhom il-bolla tat-taxxa skond il-Ligi vigenti dak iz-zmien u hadd mix-xhieda ma seta' jiddubita mill-firma ta' Nina Vassallo, omm il-kontendenti li ffirmat ghan-nom taghha u ta' zewgha. Dan qed jinghad appositament peress li l-firma bis-salib minghajr awtentikazzjoni skond il-Ligi ma tistax titqies bhala genwina ***per se*** (sec 634(2)(3) Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta). Nina Vassallo, izda ffirmat l-irvecuti "f'ismi u f'isem zewgi". L-istess jinghad fir-rigward ta' l-ghalqa ta' Bur il-Kbir. Il-firma ta' Nina Vassallo mhiex kontestata b'ebda prova ohra u ghalhekk id-dokument huwa prova tal-hlas tal-qbiela. Ir-ricevuti jirrisalu ghall 20/8/1981 u cioe` 6 snin antecedenti ghal-akkwist tal-attrici. Jirrizulta wkoll pruvat li Gianni Vassallo kien l-iktar li kien ihaddem dawn l-ghelieqi u hu aktar verosimili li l-qbiela kienet giet imdawwra fuq ismu. Fi kliem Nicholas Vassallo "Hu (Gianni) kien il-gabillott."

62. Illi rigward it-talba ghall-likwidazzjoni u hlas ta' danni, l-alleggazjonijiet attrici ma jirrizultaw minn imkien pruvati hlief ghall-allegazzjonijiet unilaterali mhux korroborati.

KONKLUZJONI

63. Ghaldaqstant l-esponenti tissottometti ghas-savju u superjuri gudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti li ma jirrizultax ippruvat li l-konvenut m'ghandu ebda dritt validu li jidhol fl-imsemmija ghelieqi stante li jirrizulta li l-konvenut

ghandu dritt ta' qbiela fuq l-istess. Konsegwentement ukoll ghandhom jigu michuda t-talbiet attrici kollha."

Rat illi fil-21 ta' Gunju 2007 permezz ta' nota l-atturi talbu li l-Qorti tqabbad perit kalligrafiku biex jezamina c-cirkostanzi f'liema saret din l-iskrittura u jinghad ukoll li din il-perizja kalligrafika kienet gja giet riservata fil-verbal tal-24 ta' Marzu 2004. Din it-talba kienet giet michuda permezz ta' digriet tat-28 ta' Gunju 2007.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-5 ta' Ottubru, 2001 fil-kawza fl-ismijiet **Louis Theuma vs Anthony Borg** irriteniet illi:

"l-appellant jilmenta, u f'dan ghandu jinghata ragun, illi l-ewwel Qorti illimitat il-gudikat taghha ghal adozzjoni tar-rapport peritali li hi dikjarat li kienet accettabbli ghaliha taht kull aspett. F'okkazzjonijiet simili kien hemm gudikati ta' din il-Qorti fejn is-sentenza appellata tkun iddikjarata nulla u l-atti rimessi lill-Ewwel Qorti in kwantu s-sentenza tkun tiddifetta mill-element essenzjali taghha, dik li taghti motivazzjoni xierqa ghad-decizjoni taghha. Il-Qorti kellha kull dritt li taddotta rapport peritali li jkun sewwa investa t-talbiet attrici u l-eccezzjonijiet tal-konvenut skond l-inkarigu moghti pero' tali adozzjoni kellha tkun wahda kritika fis-sens wiesgha tal-kelma u s-sentenza kellha allura taghmel accenn ghas-sottomissjonijiet tal-kontendenti dwar ir-rapport peritali u taghti raguni anke b'mod sintetiku ghaliex ciononostante l-Qorti kienet tal-fehma li tinkorpora l-qalba tar-relazzjoni bhala l-motivazzjoni tas-sentenza taghha, kif ghamlet il-Qorti f'dan il-kaz".

[Ara wkoll PA – LFS – 22/6/04 **Clive Simpson vs John Saliba noe et**].

Ukoll fil-kawza fl-ismijiet **Vella Carmel vs Sammut Victor** (Prim'Awla – Imh. P. Sciberras), deciza fit-18/2/2004 intqal:

"Issa huwa pacifiku f' kazijiet ta' din ix-xorta illi l-gudizzju tal-Qorti kellu necessarjament ikun bazat fuq l-opinjoni teknika tal-perit nominat minnha. Dan aktar u aktar fejn il-

parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta lilha koncessa b' talba ghan-nomina ta' periti addizzjonali. Ara "**Giswarda Bugeja *et* -vs- Emmanuele Muscat *et***", Appell Civili, 23 ta' Gunju 1967;

Huwa minnu illi skond l-Artikolu 681 tal-Kapitolu 12 il-Qorti ma hijiex tenuta jew marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet tar-rapport tal-perit u li, bhal materjali istruttorji ohrajn huma kontrollabbli mill-gudikant, kontra l-konvinzjoni taghha nfisha. "Dan pero` ma tistax taghmlu b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravement ipoggu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami" - "**Philip Grima -vs- Carmelo Mamo *et nomine***", Appell, 29 ta' Mejju 1998. Anzi, gie wkoll sewwa ritenut illi "f' cirkostanzi bhal dawn ikun pruzuntuz ghall-gudikant illi jiddipartixxi bla raguni verament valida mir-relazzjoni peritali. Dana mhux biss ghax ma kellux il-mezzi ghad-disposizzjoni tieghu biex serenement jinoltra ruhu fl-aspetti teknici tal-meritu, imma wkoll ghaliex necessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza mehtiega biex, b' mod kritiku, jasal ghal konvinciment divers minn dak li jkunu waslu ghalih l-esperti minnu nominati" - "**Benjamin Camilleri *nomine* -vs- Charles Debattista *nomine***", Appell, 9 ta' Frar 2001."

Fil-kawza **Champalin Company Limited vs Emmanuel Debono et** (Imh. J. R. Micallef - 01/03/2004) inghad:
"Ir-ragunament imfisser tant tajjeb fir-Rapport imressaq minnu jikkostitwixxi determinazzjoni ta' fatt li din il-Qorti sejra toqghod fuqu ghaliex, ghalkemm *dictum expertorum numquam transit in rem judicatam*, il-konkluzjonijiet ta' perit tekniku jikkostitwixxu prova u mhux semplici opinjoni jew suspett. Tali fehmiet ghandhom is-sahha ta' prova bhal kull prova ohra ammissibbli fil-ligi, u jibqghu jgawdu din il-kwalita' sakemm ma jigux kontestati, jew permezz ta' provi ohrajn kuntrarji ghalihom jew inkella b'sottomissjonijiet serji u tajbin bizzejjed li juruhom bhala fehmiet inattendibbli u li ma jitwemmnux App Civ 9/2/2001 – Camilleri vs Debattista]. Ghalkemm il-Qorti m'hijiex

marbuta li toqghod ghal fehmiet ta' perit minnha mahtur kontra l-konvinzjoni taghha nnifisha [Kap 12 Art 681] , madankollu l-*giudizio dell'arte* ma jistax u m'ghandux jitwarrab facilment, sakemm ma jkunx jidher b'mod car li l-fehmiet u konkluzjonijiet tal-perit huma irragonevoli [App Civ 23/6/1967 Bugeja vs Muscat et]."

Dwar il-mertu tal-kaz jinghad li mid-digriet tat-2 ta' Marzu 1988 fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni l-Qorti kienet waslet ghall-konkluzjoni li John Vassallo rnexxielu jipprova li ghal tul ta' zmien hu qatt ma kien gie milqugh li jidhol jahdem l-ghelieqi u dan qabel ma nqala' t-tilwim bejnu u bejn l-atturi. Kienu l-genituri ta' John Vassallo li kkoncedew b'titolu ta' qbiela lill-konvenut 18-il tomna raba' f'Bur ix-Xewk u disat itmiem f'Ta' Kandja u tlett itmiem ohra, b'kollox 30 tomna. Ghalkemm mill-imsemmi mandat jirrizulta li Maria Lourdes Sciberras qatt ma accettat il-fatt li kien hemm il-qbiela l-imsemmija Sciberras ammettiet li l-konvenut kien qalilha li missieru kien qabbillu l-ghelieqi ta' Bur ix-Xewk u Bur il-Kbir. Antonia Vassallo omm Ganni Vassallo ffirmat it-tliet ricevuti ta' qbiela waqt li huma krocesenjati mill-missier Guzeppi. Huwa veru li xi whud mill-provi mhux daqshekk limpidi izda wiehed irid iqis ukoll li dawn ir-ricevuti saru minn gabillotti bl-intendiment li setghu jaghtuhom. Zgur li jirrizultaw ricevuti ghall-1974 sal-1976. Hu l-kontendenti Nicholas Vassallo (John Vassallo u Maria Lourdes Sciberras) stqarr li huwa kien jikteb ir-ricevuti ghall-genituri tieghu u li kien jara lil huh Ganni jaghti l-qbiela lill-genituri. Din il-Qorti mhux disposta temmen lill-attrici fejn qalet li hija kienet thalli lil hutha jahdmu l-ghalqa in kwistjoni bil-***buona volonta`***. Min-naha l-ohra jekk ir-rikorrenti riedet tittermina lokazzjoni ezistenti, kif jirrizulta mill-kawza **Carmelina Camilleri et vs Paul Mifsud et** deciza fit-12 ta' Awissu 1994 mill-Qorti ta' l-Appell Inferjuri, il-Qorti kompetenti tkun dik tal-Bord li jirregola l-Qbiela tar-Raba' u mhux il-qrati ordinarji.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn motivi l-Qorti thoss li l-konvenut ghandu titolu ta’ qbiela u wkoll tilqa’ l-eccezzjoni tal-konvenut u tichad it-talbiet attrici.

Minhabba n-natura tal-kaz l-ispejjez jithallsu zewg terzi (2/3) mill-atturi u terz (1/3) mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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