MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-23 ta' Jannar, 2009

Appell Civili Numru. 711/2004/2

Anton Bondin, Carmel Bondin, Mario Bondin, Robert Bondin, Joseph Bondin, Teresa Anne Camilleri u Mildred Spiteri

vs

Emmanuel Zammit

Il-Qorti,

Fl-10 ta' Lulju, 2008, il-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **"**Il-Qorti
>
> Rat illi l-atturi pprezentaw avviz nhar it-tletin (30) ta' Dicembru 2004 fejn talbu lil din l-Qorti tordna l-izgumbrament tal-konvenut mill-*garages* li jifformaw parti mill-istess razzett u li tidhol ghalihom minn trejqa pubblika fi Triq il-Belt

Valletta, Mqabba, u jifformaw parti mill-art denominata 'Ta' l-Isqof' u jinsabu fil-barriera numru sebgha w ghoxrin (27) Triq il-Belt Valletta, Mqabba, proprjeta tal-atturi, stante li qieghed jokkupa l-istess minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Ai fini ta' kompetenza jigi dikjarat li l-valur lokatizzju tal-ghalqa de quo ma jeccedix hamest elef lira Maltin (LM5,000).

Rat in-nota t'eccezzjonijiet tal-konvenut Emmanuel Zammit fejn eccepixxa s-segwenti:-

1. Illi preliminarjament l-irritwalita u n-nullita ta' l-azzjoni attrici a tenur ta' l-Artikolu 907(2) tal-Kapitolu 12 peress li l-atturi naqsu li jhalsu lill-konvenut l-ispejjez tal-kawza fl-ismijiet "Mario Bondin et vs Emmanuel Zammit" (Rikors Numru 6/2004JC1) li kienet pendenti quddiem il-Bord dwar il-kontroll tal-Kiri tar-Raba u li huma cedew**.**

2. Illi fit-tieni lok dina l-Qorti ghandha tissoprassjedi pendent l-ezitu tal-kawza ta' spoll fl-ismijiet inversi "**Emmanuel Zammit vs Anton Bondin et**", ic-citazzjoni numru 354/2004/JRM, li tinsab pendenti quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili, u dan wara li l-konvenuti (atturi f'din l-istanza) illegalment, klandestinament w abbusivament 'inter alia' spussessaw lill-eccipjent mit-tgawdija shiha tar-razzett in kwistjoni w ghamlulu l-access ghalih difficli u perikoluz.

3. Illi bla pregudizzju ghall-premess dina l-Qorti hija nkompetenti li tiehu konjizzjoni ta' dina l-kawza peress li l-eccipjent qed jokkupa l-fond in kwistjoni b'titolu ta' qbiela (li huwa kien wiret minghand missieru Joseph Zammit) fatt dan li kien anki gie rikonoxxut mir-rikorrenti atturi f'din il-kawza) fir-rikors promotorju tal-kawza fl-ismijiet "**Mario Bondin et ve Emmanuel Zammit**" (Rikors numru 6/2004/JC1) (Dok. EZ 1 hawn anness).

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dokumenti esebiti mill-partijiet kemm mill-atturi mal-prezentata tal-avviz kif ukoll id-dokument esebit mill-konvenut darbtejn, kemm man-nota tal-eccezzjonijiet tieghu kif ukoll darb'ohra permezz ta' nota datata hamsa w ghoxrin (25) t'April 2005, liema dokument gie mmarkat bhala Dok. X (fol. 42 tal-atti).

Rat in-nota tal-atturi prezentata fil-Bord li Jirregola l-Kera datata erbatax (14) ta' Dicembru 2004 li permezz taghha kienu cedew l-atti li kien hemm vigenti kontra l-konvenut u dan sabiex jirregolaw ruhhom ahjar.

Illi nhar il-hamsa (5) ta' Dicembru 2005 **xehed il-konvenut Emmanuel Zammit** fejn spjega li huwa ghandu sebgha w hamsin (57) sena u minn dejjem jaf lil missieru fil-fond mertu tal-kawza, li huwa razzett maghruf bhala 'Ta' l-Isqof', li jinsab fil-barriera numru 24, Triq il-Belt Valletta, Imqabba. Dak iz-zmien, il-barrieri li hemm illum ma kienux jezistu, kien hemm biss ghelieqi li kien jahdimhom missieru. Jghid li originarjament kien hemm kamra li kienet imwaqqa'. Huma tellaghuha u hdejha bnew razzett. Jispjega li l-proprjeta kienet tal-knisja u kien imur certu Tony Caruana jigbor il-qbiela ta' l-artijiet kollha u missieru kien ighaddielu l-qbiela. Jghid pero li ricevuta ghand missieru qatt ma ra.

Qal li eventwalment l-art inxtrat minghand certu Salvu Bondin, li jigi minn l-atturi odjerni, u dan Salvu Bondin kien johrog ricevuti. Huwa esebixxa kopja tal-ktieb tar-ricevuti li kellu. Qal li missieru miet fis-sena 1987 u sakemm miet huwa kien ikun dejjem fl-ghalqa jghinu. Ghall-habta tas-sena 1985, missieru kien refa' mix-xoghol tal-ghalqa u kompla hu stess. Jaf li sussegwentement saret id-divizjoni fost il-qraba ta' Salvu Bondin u l-art in kwistjoni messet lil Anton Bondin, l-attur. Sadanitant huwa baqa' jahdem fl-ghelieqi.

Jistqarr li meta sar jaf li l-art ghaddiet ghand Anton Bondin, huwa kien mar ghandu sabiex ihallas il-qbiela, pero kien jghidlu sabiex jerhila u ma jhallas xejn. Jghid li meta ra hekk beda jikkumpensah b'xi wicc u dan kien jaccetta. Jghid li dak iz-zmien kienu hbieb hafna. Bil-mod il-mod, ighid, li l-ghelieqi u r-raba li kellu ittiehdulu u huwa kien accetta li jghaddihomlu lura u dan ghaliex kien jaf li l-art kienet ser tittiehed ghall-qtugh.

Wara ftit l-attur Anton Bondin kien talbu wkoll r-razzett u l-garaxx. Jghid li dak iz-zmien kellu vann u huwa kien ipoggih go fih u fil-fatt l-attur kien offrilu li jibda jpoggi l-vann gol-garaxx tieghu, izda hu m'accettax. Jghid li kien offrielu wkoll li jiktiblu bicca mill-garaxx tieghu sabiex idahhal il-vann hemm, izda ma waslux fuq ftehim. Jispjega li l-attur kien jghidlu li kien dispost jaghtih xi haga biex johrog mir-razzett u l-garaxxijiet w ghalhekk kien qabbad lil perit sabiex ighamillu stima tal-kumpens li kien haqqu. L-istima saret u meta ghaddiha lill-attur, dan irrifjuta u kien f'dak l-istadju li beda jiddeposita l-qbiela l-Qorti. Jghid li sussegentement l-attur ghamel kawza fil-Bord li Jirregola l-Kera, fejn talab l-izgumbrament tieghu u sabiex jigi likwidat l-kumpens dovut, ghalkemm din il-kawza giet ukoll ceduta.

In kontr'ezami jghid li bejn is-sena 1969 u 1970 huwa siefer minn dawn il-Gzejjer, meta huwa kellu wiehed u ghoxrin sena u mar l-Awstralja u rritorna lura wara hames snin u mar joqghod fil-fond.

Meta gie mistoqsi r-raguni 'l ghala ma hemmx ricevuti mis-sena 1979 'l quddiem u jekk kienitx ir-raguni li missieru kien accetta li jcedi r-raba kollu f'idejn l-familja Bondin, x-xhud jghid li missieru qatt ma ried icedi r-raba. Enfasizza li l-qtugh tal-art ghall-barrieri sar meta missieru kien ghadu haj u kien ta permess lil familja Bondin sabiex jiehdulu xi ghelieqi. Illum mir-raba ma fadal xejn salv ir-

razzett numru 10, Sqaq Numru 1, Imqabba, li kienet id-dar ta’ missieru. Jghid li kienu tmint ahwa u sakemm zzewweg kulhadd, kien joqghod fl-istess fond fl-Imqabba. Rigward l-ghelieqi pero huwa kien jghin lil missieru. Huwa qatt ma zzewweg u ghadu guvni sa illum.

Mistoqsi ghaliex wara is-sena 1979 ma jezistux aktar ricevuti, jghid li wara dik id-data missieru kien imur ghand Salvu Bondin u dan kien jghidlu biex ma ihallas xejn. Meta ngibditlu l-attenzjoni tieghu li fix-xhieda principali tieghu jghid li kien Anton Bondin li kien qallu biex ma jhallasx aktar il-kera, izda issa qed ighid li kien Salvu, x-xhud ighid li kienu t-tnejn. Jghid li l-art giet f’idejn Anton Bondin bejn wiehed u iehor fis-sena 1983 u dak iz-zmien missieru kien ghadu haj u xorta kien jghidlu biex ma jhallasx aktar il-kera.

Qal ukoll li wara l-mewt ta’ missieru kien ta permess lil familja Bondin sabiex ikomplu jaqtghu mill-ghelieqi u dawn kienu jghidulu li kienu ser jikkumpensawh, izda dan nonostante ma tawh xejn. Jikkonferma li l-ahhar xoghol ta’ thammil li kien sar, kien fuq in-naha tax-xelluq fuq in-naha ta’ wara tar-razzett. Huwa ma zammx lill-atturi milli jhamlu din l-ghalqa ghall-qtugh tal-blat. Fi kwlaunkwe kaz ix-xoghol ma sarx meta kien hemm, kien mar u sabha xkanata.

Originarjament kellu hamest itmiem ghelieqi. Il-qtugh tal-blat beda ‘l boghod mir-razzett. Pero maz-zmien bdew jersqu. Mistoqsi jekk kienx minnu li l-art xtraha Salvu Bondin u missieru kien accetta li jcedilu l-qbiela u kien talab permess sabiex jibni xi kmamar fuq in-naha ta’ quddiem, magemb il-kamra mwaqqgha u kien ghalhekk li kien sar il-bini fuq it-terrapin, huwa ighid li t-terrapin li kien hemm, kien sod hafna u seta’ jiflah il-bini w in oltre ma kienx minnu li missieru kien talab xi permess.

Jghid li huwa qatt ma kellu suspett li l-familja Bondin kienet ser tispicca tghamillu kawza sabiex tizgumbrah. Jghid li wara li miet missieru, Salvu kien ghadu haj u kien imur hu bil-qbiela pero kien ighidlu biex jerhila. Wara li miet Salvu kien imur ghand Anton Bondin u dan kien ighamel l-istess.

Nhar is-sittax (16) ta' Jannar 2006 **l-konvenut rega xehed** u spjega li kien xi hamsa w erbghin (45) sena ilu li l-kamra li kienet waqqghet u minflokha nbena r-razzett. Fir-razzett kien irabbi l-fniek u fir-raba kien jizra l-patata, ful, xghir u dak kollu li kellu bzonn. Qal ukoll li meta sar jaf li l-familja Bondin riedu johdulu kollox, huwa ghamlilhom kawza, qabbad il-Perit Carmel Coccopardo u ghamel rapport u kien fil-fatt wara li kien sab il-hajt imwaqqa u l-gebel imgezzez f'kantuniera f'rokna, li kien ipprezenta l-kawza ta' spoll. Ikkonferma li qbiela l-Qorti ma ddepositax salv ghal xi zmien ricenti.

Il-Qorti rat in-nota tal-konvenut Emmanuel Zammit fejn esebixxa tlett cedoli u dan ghas-snin 2003, 2004 u 2005.

Illi nhar id-disgha (9) t'Ottubru 2006 xehed l-attur **Anton Bondin** u spjega li huwa ghandu art l-Imqabba li juza biex jaqta' l-gebel minnha u dan kif jirrizulta mill-kuntratti minnu esebiti a fol. 5 sa fol. 21. Jispjega li din l-art originarjament inxtrat minn missieru, minghand il-Kurja u dak iz-zmien kienu diga qed jahdmuha mieghu. Jghid li originarjament kienu tlett ahwa, izda maz-zmien wiehed minnhom miet, u baqghu zewgt ahwa. Qal li kienu xtraw l-art libera minn kull piz u l-Kurja ma kienitx taf li fuq l-art kien hemm bidwi. Jghid li fil-fatt il-bidwi li kien jokkupa parti mill-art, kien missier il-konvenut, certu Guzeppi Zammit. Qal li kien jaf li kien jahdem l-art, izda bi pjacir taghhom. Meta gie muri l-ircevuti li hemm esebiti fl-atti, x-xhud qal li ma kien jaf xejn dwarhom.

In kontr'ezami, meta giet f'idejh ir-raba jghid li kien fis-sena 1973 jew 1974. Pero ighid li m'huwiex minnu li Guzeppi Zammit kellu t-titolu tar-raba meta l-art giet ghandu. Muri l-ircevuti esebiti fl-atti, jghid li ma kienx jaf bihom. Jghid li la Guzeppi Zammit u lanqas ibnu l-konvenut ma qatt offrewlu l-qbiela. Lanqas prodotti tar-raba ma qatt tawh il-familja Zammit.

Jispjega li fis-sena 1979 kien ghad fadal tlett itmiem x'jahdmu raba u huma kellhom ftehim ma missier il-konvenut, li huwa seta' jibqa jahdem dawk l-ghelieqi sakemm jibqghu jezistu u huma jiehdu l-art pero ma hallas xejn. Meta kienu waslu biex iwessghu l-barriera huma dejjem uzaw il-prudenza u dejjem kienu ikellmu lil Salvu qabel ma kienu ser iqattghu xi blat gdid. Guzeppi Zammit dejjem tahom il-permess u qatt ma kellhom problem mieghu.

Meta gew ghar-razzett huma resqu fuq l-konvenut u staqsewh biex jiltaqghu u jitkelmu peress li kienu hbieb u fil-fatt kien offrilu li juza l-garaxx tieghu biex ipoggi l-karozza li kellu. Qal li huwa ma jiftakarx li kien sahansitra anke offra li jghamel din il-koncessjoni ghand Nutar. Jaf pero li l-konvenut m'accettax din il-proposta w ghalhekk m' ghamillu l-ebda proposta ohra. Jiftakar pero li l-konvenut kien mar ghand xi perit u tah xi cifra gholja, w ghalhekk kienu waqfu jinnegozzjaw.

Mistoqsi ghaliex kien ipprezenta rikors u fih hemm indikat li l-konvenut kien jikri l-art minghandhom, jghid li dak kien malintiz bejnhom u bejn l-avukat taghhom.

Nhar id-disgha (9) t'Ottubru 2006 xehdet **Carmen Farrugia** u qalet li hija tigi bint Salvu Bondin u dan kien jahdem fil-barrieri li kienu proprjeta taghhom. Tghid li tiftakar li kellu din l-art 'Ta' l-Isqof'. Tispjega li missier il-konvenut kien jikri l-ghalqa minghand missierha u fil-fatt gharfet l-ircevuti

esebiti fl-atti. Tghid li fil-fatt l-ircevuti kellhom il-firma taghha. Qalet li tiftakar li missierha kien ftiehem ma missier il-konvenut sabiex johrog mill-ghalqa peress li riedha ghall-qtugh tal-blat. Dakinhar ghal din il-laqgha kien hemm prezenti missierha u missier il-konvenut. Qalet li wara dik id-data ma kien mar hadd mill-familja Zammit bil-qbiela.

In kontr'ezami tghid li l-ftehim kien sar biss bil-fomm u ma giex redatt bil-miktub. Tiftakar li dakinhar missierha kien ghamilha cara li dik kellha tkun l-ahhar ricevuta, izda bil-miktub ma kien sar xejn. Peress li missierha ma kienx jaf jikteb, kienet tkun hi li tiehu hsieb tikteb l-ircevuti. Mistoqsija jekk kienx minnu li l-konvenut kien jigi ihallas il-qbiela wara is-sena 1979, hija tghid li ma taf b'xejn minn dan. Mistoqsija jekk qattx rat lil Guzeppi jgib xi prodotti tar-raba lil familja taghha, tghid li qatt ma rat dan isir. Tghid li bhala stat ta' fatt Guzeppi Zammit, kif ukoll ibnu, baqghu jokkupaw l-art, anke wara is-sena 1979. Xoghlha kien ikun id-dar. Hija ma kienitx tersaq lejn ir-raba jew ftit kienet tmur hemmhekk. Meta missierha kien jghidlha biex tiktiblu xi ricevuta, hekk kienet taghmel. Mistoqsija jekk tafx li l-kera kienet qed tigi depozitata il-Qorti, tghid li ma tafx.

Rat in-nota tal-konvenut tat-tlieta w ghoxrin (23) ta' Ottubru 2006 li biha esebixxa bhala Dok. SP 1 li hu kopja tas-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili moghtija nhar il-hamsa (5) t'Ottubru 2006 fl-ismijiet inversi **Emmanuel Zammit vs Anton Bondin et.**

Rat in-nota ta' referenza tal-konvenut datata tlieta w ghoxrin (23) t'Ottubru 2006 a fol. 92.

Rat is-sentenza moghtija fis-sitta (6) ta' Novembru 2006 fl-ismijiet **Anton Bondin vs Emmanuel Zammit** minn din il-Qorti diversament preseduta.

Rat is-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell nhar is-sebgha w ghoxrin (27) ta' Gunju 2007 fl-ismijiet **Anton Bondin et vs Emmanuel Zammit** meta l-atti gew rinvjati lura lil din il-Qorti ghad-definizzjoni tal-kawza skond il-ligi.

Ikkunsidrat.

Illi l-ewwel eccezzjoni li ghandha quddiemha din il-Qorti hija li preliminarjament l-irritwalita u n-nullita tal-azzjoni attrici, a tenur ta' l-Artikolu 907(2) tal-Kapitolu 12, peress li l-atturi naqsu li jhallsu lill-konvenut l-ispejjez tal-kawza fl-ismijiet "Mario Bondin et vs Emmanuel Zammit" (Rikors Numru 6/2004JC1) li kienet pendenti quddiem il-Bord dwar il-kontroll tal-Kiri tar-Raba u li huma cedew, liema eccezzjoni kienet giet irtirata mill-konvenut fis-seduta tal-hamsa (5) ta' Dicembru 2005 w ghalhekk il-Qorti qed tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri taghha.

It-tieni eccezzjoni sollevata mill-konvenut hija li dina l-Qorti ghandha tissoprassjedi pendenti l-ezitu tal-kawza ta' spoll fl-ismijiet inversi "**Emmanuel Zammit vs Anton Bondin et**", ic-citazzjoni numru 354/2004JRM, li tinsab pendenti quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili, u dan wara li l-konvenuti (atturi f'din l-istanza) illegalment, klandestinament u abbusivament 'inter alia' spussessaw lill-eccipjent mit-tgawdija shiha tar-razzett in kwistjoni u ghamlulu l-access ghalih difficli u perikoluz. Illi l-mertu ta' din l-eccezzjoni, llum huwa wkoll sorvolat, peress li din il-kawza giet deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili nhar il-hamsa (5) t'Ottubru 2006 (fol. 78) u ma jirrizultax li gie intavolat xi Appell.

It-tielet eccezzjoni imqajma mill-konvenut hi jekk din l-Qorti hiex kompetenti li tiehu konjizzjoni ta' dina l-kawza peress li l-eccipjent qed jokkupa l-fond in kwistjoni b'titolu ta' qbiela (li huwa kien wiret minghand missieru Joseph Zammit, fatt dan

li kien anki gie rikonoxxut mir-rikorrenti atturi f'din il-kawza) fir-rikors propmotorju tal-kawza fl-ismijiet "**Mario Bondin et ve Emmanuel Zammit**" (Rikors numru 6/2004 JC1) (Dok. EZ 1 hawn anness).

Illi skond l-artikolu 48 tal-Kap 12 kif kien in vigore meta giet pprezentata l-kawza, jiddisponi li:

"*Il-Qorti tal-Magistrati tal-Pulizija Gudizzjarja ghall-Gzira ta' Malta maghmula kif jinghad fl-ahhar artikolu qabel dan, tiddecidi ukoll kull talba ghal zgumbrament, jew tkeccija minn beni immobbli sew bini kemm raba', mikrija jew li qeghdin fihom persuni li joqghodu jew li ghandhom ir-residenza taghhom ordinarja fil-limiti tal-gurisdizzjoni ta' dik il-qorti, meta is-somma tal-kera ma tiskorrix il-mitejn u hamsin lira Maltin skond ir-regoli stabbiliti f'dan il-Kodici sabiex jinsab il-valur ta' l-oggett fil-kawza.*"

Issa kif gie deciz fis-sentenza **Gaston Buttigieg et noe vs Joseph Stellini pro et noe deciza fit-tmienja w ghoxrin (28) ta' Gunju 1991**:
"*Jekk il-valur lokatizzju ma jaqbizx il-limitu msemmi il-Qorti jkollha hi l-gurisdizzjoni li tisma u tiddecidi l-kawza odjerna. Dana ghaliex una volta ma hemmx kwistjonijiet ulterjuri li l-ligi espressament tirriserva lill-Qrati Superjuri din il-kawza essenzjalment hija kawza ghall-zgumbrament ta' kerrejja izda wkoll ta' persuni ohra li fi kwalunkwe kaz ikunu qed jokkupaw il-fond inkwistjoni... Jigifieri m'hemm assolutament xejn x'jimpedixxi li din il-kawza tinstema' mill-Qorti tal-Magistrati jekk il-valur jirrizulta fil-limiti tal-gurisdizzjoni taghha ghal dak li hu valur lokatizju.*"

Illi ghalhekk m'hemmx dubbju li din il-Qorti ghandha kompetenza sabiex tisma u tiddecidi din il-kawza ta' zgumbrament.

L-avukat tal-konvenut ittanta jghamel it-trattazzjoni a bazi tal-emendi li saru dwar kawzi ta'

zgumbrament u cioe li llum il-gurnata dawn jinstemghu quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili.

Illi l-konvenut verbalment fit-trattazzjoni tieghu eccepixxa l-inkompetenza ta' din il-Qorti a bazi tal-Artikolu 47 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Dan l-Artikolu jittratta dwar kif hija kostitwita l-gurisdizzjoni tal-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta). Dan l-Artikolu gie emendat diversi drabi u l-ahhar darba kien bl-Att XXX1 tas-sena 2002. Illum is-sub inciz (3) tal-Artikolu 47 jipprovdi s-segwenti:-

"*Izda l-kawzi li fihom jidhlu kwistjonijiet dwar il-proprjeta ta' beni immobbli, jew li ghandhom x'jaqsmu ma servitujiet, pizijiet jew drittijiet ohra mghaqqdin mal-beni immobbli, nkluza kull talba ghal zgumbrament jew tkeccija minn beni immobbli kemm urbani kif ukoll rurali, mikrija jew okkupanti minn persuni li joqghodu jew li ghandhom l-abitazzjoni ordinarja taghhom fil-limiti tal-gurisdizzjoni ta' dik il-Qorti, ma jidhlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) indipendentement mill-valur tat-talba*."

Bir-rispett kollu, din il-Qorti mhiex ser taghti widen ghal din it-trattazzjoni 'l ghaliex l-emenda giet in vigore u tapplika ghal kawzi kollha ta' zgumbrament li gew prezentati wara is-sena 2005 u peress li din m'hiex wahda minnhom, ma tapplikax ghal kaz in esami.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Dwar il-mertu jirrizulta li l-atturi huma lkoll propretarji tal-barriera u l-fond inkwistjoni. Meta Guzeppi Zammit ha l-qbiela tal-art, il-barrieri ma kienux jezistu u minn ezami tar-ricevuti esebiti ma jirrisultax li kien hemm ir-razzett jew il-garaxxijiet li jinsabu f'idejn il-konvenut illum. Il-konvenut fix-xhieda tieghu jghid li kien hemm kamra mwaqqa' u li minflokha bnew razzett u kienu jahdmu l-art

b'mod regolari. L-ircevuti esebiti mill-konvenut jindikaw li huwa kellu imqabbel ghandu ghalqa li tinsab fil-limiti ta' 'l-Isqof'. Carmen Farrugia, li tigi bint l-propretarju originali Salvu Bondin, tghid li gharfet l-ircevuti esebiti bhala ircevuti taghha miktuba minnha fuq dak li kien ighidilha missierha Salvu Bondin.

Jirrizulta li fil-mori tal-kawza, wara li l-atturi akkwistaw it-titolu tal-art, skond il-konvenut 'il-qtugh ta' l-art ghal barrieri sar meta missierha kien ghadu haj u kien ta prmess lil familja Bondin sabiex jiehdu lura xi ghelieqi u sahansitra iqattghu il-blat minnha'. Il-konvenut ighid li missieru qatt ma waqqafhom jew ghamel xi proceduri l-Qorti. (fol. 60). Il-konvenut ighid ukoll li meta miet missieru, huwa ma waqqafhomx u jghid li kien hu li tahom permess ikomplu jqattghu. Ghalhekk dan it-tqattiegh tal-atturi sar bil-kuntentezza tal-konvenut u missieru.

Illi r-razzett u l-garaxxijiet m'humiex imsemmija fl-ircevuti w ghalhekk zgur li m'humiex koperti bil-qbiela li kien hemm vigenti sas-sena 1979.

Illi ghalhekk illum il-kirja tal-art spiccat ghaliex m'ghadx hemm art.

L-Artikolu 1145(f) tal-Kap 16 jipprovdi li darba l-oggett tal-kirja tispicca bi ftehim tal-partijiet, allura l-effetti ta' l-obbligazzjonijiet naxxenti ma dik il-kirja, jispiccaw ukoll.

L-avukat difensur tal-konvenut ghamel eferenza ghall-artikolu 1571 tal-Kap 16, u cioe meta id-drittijiet tal-kerrej jispiccaw ghaliex il-haga mikrija tkun spiccat b'accident.

F'dan il-kaz il-qorti tirrileva li l-haga mikrija ma spiccatx b'accident, izda bil-kunsens tal-partijiet u una volta l-art spiccat, ghaliex intuzat ghat-tqattiegh, allura l-konvenut ma jistax aktar

javvanta xi titolu minn xi qbiela li seta' kellu fuq l-art 'Ta' l-Isqof' mertu ta' din il-kawza.

Ghalhekk il-Qorti tasal biex tikkonkludi li l-atturi ghandhom ragun li jitolbu l-izgumbrament tal-konvenut ghar-razzett jew strutturi li ghad fadal fil-fond, peress li l-konvenut ma irnexxilux jipprova t-titolu legali li huwa ghandu fuq ir-razzett.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddecidi billi tilqa t-talba attrici u filwaqt li tiddikjara li l-konvenut m'ghandux titolu legali ghar-razzett li tidhol ghalih minn trejqa pubblika fi Triq il-Belt Valletta, Mqabba u li tifforma parti minn art denominatie 'Ta' l-Isqof' li jinsab fil-barriera numru 27, Triq il-Belt Valletta, Mqabba, proprjeta tal-atturi, stante li l-konvenut qed jokkupa l-imsemmi razzett minghajr ebda titolu validu fil-ligi, tipprefiggi terminu ta' xaghrejn (2) sabiex il-konvenut jizgombra mill-imsemmi razzett u *garages* fl-art fuq imsemmija u jhallihom libri u franki f'idejn l-atturi.

L-ispejjez tal-proceduri odjerni ghandhom jithallsu mill-konvenut.**"**

L-ilmenti tal-konvenut fil-kontestazzjoni ta' din is-sentenza huma kif gej:-

(1) L-ewwel Qorti kien messha ddikjarat ruhha inkompetenti *ratione materiae* trattasi minn talba ta' zgumbrament minn fond;

(2) L-istess Qorti ghamlet apprezzament zbaljat tal-fatti u ta' l-ipotesi tal-ligi meta ddecediet li hu ma kellux titolu;

Huwa pacifiku illi l-kompetenza ta' qorti jew ta' tribunal tigi ffissata b'riferiment ghall-istat ta' fatt ezistenti fiz-zmien tal-proposizzjoni tad-domanda fil-kawza, u, ukoll, b'riferiment ghal ligi vigenti f'dak l-istess mument. Huma,

imbaghad, kanoni generali fid-dottrina legali illi l-emendi fil-ligi, intervenuti successivament ghal dik il-proposizzjoni tad-domanda, ma humiex influwenti fuq il-kompetenza. Dan, s'intendi, salv li ma jinghadx ukoll illi dawk l-emendi ghandhom jinghataw effett retroattiv anke ghall-proceduri li jkunu ghadhom pendenti u ma ghaddewx in gudikat;

Premess dan, fil-kaz in ezami l-appellanti jippretendi illi ghall-materja kontrovertita, dwar liema l-atturi appellati qeghdin jitolbu l-izgumbrament tieghu mill-fond, kien applikabbli d-dispost ta' l-Artikolu 47 (3) tal-Kapitolu 12 kif prezentement statutorjament artikolat. Huwa minnu li dan hu l-istat tal-ligi fil-prezenti izda dan mhux ukoll fiz-zmien meta giet intavolata l-azzjoni fit-30 ta' Dicembru, 2004. Dakinhar, l-Artikolu 48 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili kien jaghti lill-Qorti Civili tal-Magistrati l-kompetenza, *inter alia*, li tiddeciedi kull talba ghall-izgumbrament jew tkeccija minn beni immobbli. Dan ghal kaz meta tkun prospettata sitwazzjoni fejn konvenut ikun qed jokkupa fond bla ebda titolu ta' kera. Ghalkemm, kif inghad, din il-qaghda giet mutata b'effett tat-tibdil successiv li sar fil-ligi, l-emenda ma gabet ebda modifikazzjoni tad-dritt ezistenti fl-attur u allura tal-kompetenza tal-Qorti adita f'dak il-mument tal-prezentata tal-kawza. Huwa veru li skond in-nota marginali l-emenda saret bis-sahha ta' l-Att XXXI tas-sena 2002. L-effettivita` taghha, pero`, iddahhlet biss fis-sehh fl-1 ta' Awissu, 2005 bis-sahha ta' l-Avviz Legali 275/05. Minn imkien ma jirrizulta li din inghatat effett retroattiv;

Irid jinghad, imbaghad, illi l-accenn li jaghmel l-appellanti ghas-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Marzu, 2008 fl-ismijiet "**Arken Limited *et* -vs- Saviour Psaila *et***", ma jista' bl-ebda mod jaggjova t-tezi tieghu. Dan ghal raguni illi l-fattispeci ta' dik il-kawza kienu ghal kollox distinti minn dawk tal-kaz *de quo*. Fiha l-konvenut kien qieghed jivvanta illi hu kien il-proprjetarju tal-fond bis-sahha tal-preskrizzjoni akkwizittiva. Kif inhu maghruf il-pussess ma jistax ma jitqiesx hlief bhala dritt mghaqqad ma' immobbli ghall-finijiet tal-kompetenza. Din il-qaghda kienet

tinnecessita` decizjoni *ad hoc* fuq il-punt izda l-azzjoni dwarha kienet tezorbita mill-kompetenza tal-Qorti Inferjuri. Kien ghal din ir-raguni illi l-Qorti ssoprassediet biex dik il-kwestjoni tigi verifikata u deciza minn Qorti ta' kompetenza superjuri. Minhabba din ir-raguni l-Qorti kienet temporanjament ezawtorata milli tkompli tiehu konjizzjoni tal-kawza. L-ewwel aggravju qieghed allura jitqies insostenibbli;

Telegrafikament, l-appellanti jispjega l-aggravju tieghu fil-mertu bil-mod segwenti:-

(i) Fil-proceduri li kienu inizzjaw l-atturi quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' (Rikors 6/2004) huma kienu ddikjaraw li l-fond kien mikri lilu;

(ii) Il-fatt illi r-razzett u l-garaxxijiet ma jissemmewx fir-ricevuti ma kien ta' ebda rilevanza ghax dak il-bini kien hemm;

(iii) Qatt ma kien hemm rinunzja minnu ghal-lokazzjoni. Hu, u missieru qablu, komplew jokkupaw ir-raba' wara l-1979 (sena li fiha l-qbiela thallset l-ahhar) u meta l-atturi kienu jiehdu partijiet minnu ghat-tqattiegh tal-blat dan sar bil-kunsens tieghu;

(iv) Veru li Carmen Farrugia bint Salvu Bondin xehdet li misseru l-ahhar li hallas il-qbiela kien fl-1979 izda, ankorke minn dan, kienet rizultanti rinunzja, din ma setghetx tiehu effett fil-futur ghax il-ligi dan ma tippermettihx;

Il-vicenda processwali bejn il-kontendenti kienet necessarjament tinvolvi l-accetament mill-ewwel Qorti dwar jekk l-appellanti kienx tassew, u kif eccepit minnu, it-titolar bi qbiela tal-fond li minnu l-appellati kienu qeghdin jitolbu l-isfratt tieghu. Kif taraha din il-Qorti fuq l-evalwazzjoni taghha tal-provi l-qofol tar-ricerka kien jaggira fuq l-interpretazzjoni tal-ftehim milhuq fl-1979 bejn Salvu Bondin, l-aventi kawza ta' l-atturi, u Joseph Zammit,

missier il-konvenut, u l-kondotta persegwita minnhom sussegwenti ghal dak l-istess ftehim;

Il-Qorti ma tatix wisq importanza lill-fatt illi r-ricerki ma jaghmlu ebda referenza ghar-razzett u ghal *garages*. Aktar valevoli mir-ricerka tar-rizultanzi istruttorji huma dawn l-aspetti li, fil-fehma tal-Qorti, jincidu b'mod sinjifikanti kontra t-tezi ta' l-appellanti:-

(1) Originarjament, ir-raba' mikri kien kompost minn hamest itmiem. Minn din l-estensjoni kull ma baqa' huwa r-razzett u l-*garages* ghax il-kumplament ittiehed minn Salvu Bondin u wliedu ghat-tqattiegh tal-blat. *Ex confessis*, l-istess appellanti (fol. 47 *et sequitur*) jistqarr illi "l-qtugh ta' l-art ghall-barrieri saru meta missieri kien ghadu haj u kien ta permess lill-familja Bondin sabiex jehdulu l-ghelieqi u jaghmlu dan" (fol. 49);

(2) Wara l-ahhar hlas tal-qbiela fl-1979 ma sarux ricevuti ohra ghaliex, fi kliem ix-xhud Carmen Farrugia (fol. 71) "dakinhar kienu ftehmu illi missier il-konvenut johrog mill-ghalqa peress li missieri riedha ghall-blat". Hi zzid tghid li "missier il-konvenut kien accetta u fil-fatt ma saretx ohra (ricevuta) wara din". Dan anke jekk bhala stat ta' fatt missier il-konvenut, u l-istess konvenut wara mewtu (1983), thallew fl-okkupazzjoni ta' l-art;

(3) Kien biss meta l-atturi wasslu sa hdejn ir-razzett illi l-konvenut irrezista li jkomplu jqattghu, anke ghaliex ippretenda cifra gholja ghal fini li jippermetti lill-atturi jaghmlu dan. Ara deposizzjoni in kontro-ezami ta' l-attur Anton Bondin (fol. 73 *et sequitur*);

Mill-konsistenza u verosimiljanza ta' l-aspetti premessi hi l-fehma radikata fil-Qorti illi, fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz, il-ftehim li kien intlahaq fl-1979 kien wiehed implikanti rinunzja da parti ta' missier il-konvenut tal-lokazzjoni tar-raba'. Il-fatt illi l-atturi, u missierhom qabilhom, thallew iqattghu l-blat minnha, f'akkoppjament mal-konsiderazzjoni illi wara dik id-data ma gietx ricevuta

aktar il-qbiela, jistabilixxi, bla ebda ekwivoku, illi l-volonta ta’ Joseph Zammit kienet wahda espressiva ta’ rinunzja. Dan hu sew dezunt minn dik il-kondotta tieghu li jikkonsenti lil Salvu Bondin u lil uliedhu jqattghu l-blat mill-art. Il-fatt li hu thalla fl-okkupazzjoni ta’ l-istess raba’ ma kienx jinnewtralizza dik ir-rinunzja ghax tali qaghda ma setghetx hlief tkun wahda ta’ tolleranza. Xejn aktar minn hekk. Lanqas ma jista’ jkun ta’ xi punt favorevoli ghat-tezi ta’ l-appellanti l-fatt li saret dik id-dikjarazzjoni mill-atturi quddiem il-Bord in kwantu dwarha gie ccarat illi din kienet frott ta’ malintiz bejn l-atturi u l-konsulent legali taghhom, tant li dik il-procedura quddiem dak il-Bord giet irtirata. Din il-Qorti ma ssibx raguni biex ma taccettax l-ispjegazzjoni ta’ l-atturi fir-rigward;

L-appellanti, ukoll, m’ghandux ragun fuq il-punt legali ta’ l-ineffettivita tar-rinunzja maghmula minn missieru. Dak li l-ligi tipprojbixxi bl-Artikolu 14 tal-Kapitolu 199 hi r-rinunzja preventiva ghad-dritt tar-rilokazzjoni tacita ghal futur izda, mhux ukoll, illi l-affittwarju, fil-kors ta’ kirja li tkun miexja, ma jkunx jista’ jirrinunzja ghal dik il-kirja. Fil-kuntest, il-gurisprudenza hi wahda konkordi. Ara s-sentenza recensjuri ta’ din il-Qorti kif presjeduta fl-ismijiet “**Joseph Buhagiar -vs- Anthony Bonnici *et***”, 3 ta’ Ottubru, 2008 u d-decizjonijiet fiha kompendjati;

L-effett ta’ dik ir-rinunzja, la saret u giet ukoll ipprovata, iggib li l-kerrej jizvesti ruhu mill-kwalita ta’ konduttur, u jsir detentur bla titolu minn dak il-jum ‘il quddiem. Fi kliem iehor, isir semplici okkupanti. F’dan is-sens hi l-interpretazzjoni tal-Qrati taghna. Ara **Kollez. Vol. XXXIX P I p 486** li, incidentalment, kienet ukoll titratta minn rinunzja mill-kunduttur tar-raba’ lilu mikri. Dan kollu jwassal ghal konkluzjoni illi anke l-aggravji fil-mertu huma meqjusa infondati.

Ghall-motivi kollha superjorment dedotti, l-appell qed jigi rigettat u s-sentenza appellata, ikkonfermata, bl-ispejjez anke ta’ din l-istanza kontra l-konvenut appellant. It-

terminu ta’ xahrejn stabbilit mill-ewwel Qorti ghal skop ta’ zgumbrament jibda jghaddi mil-lum.

< Sentenza Finali >

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