MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-27 ta' Frar, 2009

Appell Civili Numru. 2109/1997/1

Ruggier Holdings Company Limited

vs

Alfred Zammit

Il-Qorti,

Fil-11 ta' Gunju, 2008, il-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **"**Il-Qorti,
>
> Rat l-avviz in esami li bih is-socjeta attrici talbet sabiex il-konvenut jghid il-ghaliex ma ghandux jigi kundannat li fi zmien qasir u u perentorju lill-konvenut prefiss jizbombra u johrog u jhalli liberu a favur is-socjeta' attici l-ghalqa u r-razzett maghrufa bhala "Tal Ibwar" sive "Ta' Cens Ta Masi" limiti taz-Zurrieq, propjeta tas-socjeta' attrici

, li l-konvenut qed jokkupa bla ebda titolu validu fil-ligi.

Bl-ispejjes inkluzi dawk ta' tlett ittri legali, b'riserva ta' kull azzjoni ta' danni kompetenti lill-mittenti kontra l-konvenut, u a fini ta' kompetenza l-valur lokatizzju huwa ta' Lm5 fis-sena, kontra l-konvenut li gie ngunt personalment ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' eccezzonijiet tal-konvenut (fol 2 tal-atti) u li biha eccepixxa bir-rispett:

1. Illi s-socjeta' attrici ma tistax titlob l-izgumbrament mill-fond mertu ta' din il-kawza stante illi l-proprjeta ndikata ma hix taghha u ghalhekk m'ghandha l-ebda titolu validu fil-ligi.
2. Illi minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni l-illegittimita tal-persuna stante illi s-socjeta' attrici mhix l-unika proprjetarja tal-fond mertu ta' din il-kawza.
3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-inkompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti stante illi, bil-kunsens tas-sidien, l-konvenut kien ikkonverta r-razzett indikat fic-citazzjoni bhala d-dar ta' abitazzjoni tieghu u ghaldaqstant hija kompetenza tal-Bord li jirregola l-Kera stante illi r-razzett indikat fic-citazzjoni huwa l-unika post ta' abitazzjoni tal-konvenut u dan kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.
4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-inkompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti stante illi l-awtur tal-konvenut kien gie koncess fond mertu ta' din il-kawza b'titolu ta' qbiela u se mai hija kompetenza tal-Bord li jirregola l-Kera tal-kiri ta' Raba.
5. Illi m'hux minnu illi l-konvenut jiddetjeni l-fond minghajr titolu stante illi huwa, u qablu missieru, jiddetjeni l-fond b'titolu ta' qbiela u dan kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Salv eccazzjonijiet ohra.

Rat il-verbal tas-seduta ta-22 ta' Marzu 1999 (fol 39 ibid) dwar l-eccezzjonijiet sottomessi mill-konvenut.

Rat l-atti kollha tal-kawza specjalment dak verbalizzat a fol 84 u fol 85 ibid.

Ikkunsidrat

Illi Joseph Oliver Ruggier (fol 7 sa fol 35 ibid u fol 40 sa fol 42 ibid) beda biex bhala direttur tas-socjeta' attrici, esebixxa tlett (3) atti pubblici li permezz taghhom l-istess socjeta kienet akkwistat l-ghalqa kollha in kwistjoni u kompla billi qal illi "Meta xtrajt il-propretajiet … bdejt indurhom sabiex nara fejn qeghdin u sabiex nara min qed jahdimhom,". Difatti meta mar jara l-ghalqa w ir-razzett in kwistjoni u dan madwar gimgha jew gimghatejn wara l-istess kontratti hu kien iltaqa' mal-konvenut li qallu li l-art kienet (f'idejh) "Dwar dan hu spjega illi l-ex-proprjetarji tal-istess art kienu nformawh illi kien hemm "xi hadd li qed jokkupa l-art in kwistjoni bla titolu" u li l-istess persuna kienet avvicinathom sabiex thallas il-qbiela li, pero, ma gietx accettata minnhom. In rigward l-istess konvenut, dan kien offra li jhallas il-qbiela lix-xhud li, pero', ma kienx accettaha l-hlas taghha, ghal diversi drabi. Ix-xhud semma illi l-konvenut qatt ma rwieh xi dokumenti jew ircevuti in sostenn tat-titolu vantat minnu. Pero kien ta' lix-xhud il-pjanta tal-ghalqa esebita in atti bejn fol 39 u fol 40 b'dak immarkat fuqa maghmul mix-xhud stess.

Il-konvenut kien semma', ukoll, illi missieru kien jahdem l-istess ghalqa madwar tletin sena' qabel. Inoltre dan beda jiddeposta, fil-Registru tal-Qorti, il-qbiela li, qatt ma giet zbankata mix-xhud.

Ikkunsidrat

Illi l-konvenut (fol 62 u fol 44 et seq ibid) jsostni li, originarjament, l-ghalqa w ir-razzett in kwistjoni kienu detenuti, b'titolu ta' qbiela miz-ziju ta' ommi, Carmelo (Karmnu) Farrugia. Meta dan ma felahx jahdimha aktar, hu kien ha lil omm l-istess konvenut ghand is-sid u dan "… kien dawwar l-istess raba' fuqha bi qbiela ukoll", bil-qbiela tithallas "…ghand wahda minn Bubaqra bl-isem ta' Karmena Bugeja". Izda hu ma kienx jaf "…jekk , filfatt, l-istess ghalqa kienetx ta' Karmena Bugeja". Sussegwentement, pero', hu jghid illi "Bhal sid tal-ghalqa naf lil certu Mario Farrugia. Dan kont nafu ghal dawn l-ahhar tmintax-il sena". Difatti meta dan kien baghat ghall-konvenut hu kien offra li jaghtih u jhallsu l-qbiela izda l-istess Farrugia kien jghidlu "… qbiela ma rridx" waqt li l l-komproprjetarji kollha kienu disposta li jbieghulu l-istess post "jekk (is-sidien li kienu hafna jifthemu bejniethom)". Eventwalment, l-istess qbiela bdiet tigi depositata fil-Qorti. Hu sostna ukoll, illi matul dan iz-zmien kollu, hu avolja ommu kienet ghadha hajja, kien dejjem hadem hu stess l-istess ghalqa u dan ghal madwar tletin (30) sena. Inoltre hu jirrisjedi fl-istess razzett u kien ilu hekk ghal madwar sittax-il (16) sena' oltre li jzomm go fih l-ghodda u ingenji agrikoli, kif ukoll xi bhejjem. Darba, meta kien fil-post kien gie "Ruggier" li informah li kien xtara l-post kollu u xi xahrejn wara, kien offra li jhallas, lil dan, il-qbiela liema offerta giet, pero', rifjutata. In sostenn ta' dan, il-konvenut esebixxa d-dokumenti a fol 45 ossija kopja tal-karta tal-identita' tieghu aventi, bhala residenza tieghu "Farmhouse", Triq il-Wardija, Zurrieq "presumibilment, ir-razzett in kwistjoni, kopja tal-Att tal-mewt ta' missieru John Zammit li miet fit-18 ta' Marzu 1972, zewg kopji ta' rcevuti minn "kuntier" minn fejn jidher li Carmela Bugeja irceviet il-hlas ta' qbiela, minghand Carmela tal-(kelma mhux cara) presumilment Karmena Bugeja, dovuta f'Awissu tal-1967 u 1968 u oltre kopji tac-cedoli ta' depositu tal-qbiela, fil-Qorti, ghas-snin mill-1991 sal-1992.

Illi omm il-konvenut, Carmela Zammit (fol 69 u 70 ibid) issottomettiet ix-xhieda taghha permezz ta' "affidavit" u din sostniet li l-ghalqa giet fil-pussess taghha, wara li miet zewgha, John Zammit. Qabel dan, l-ghalqa kienet detenuta, bi qbiela, miz-zija taghha, Carmela Farrugia li kienet, haditha dejjem bi qbiela minghand certa wahda Carmela "Tal-Garr" li "… mal-ewwel accettat u dawret il-qbiela fuqi". Wara li x-xhud kienet hallset zewg skadenzi ta' kera', l-istess "Carmela" kienet informata illi "… c-cens kien ghalaq u li minnu issa l-quddiem jiena kelli nibda nhallas il-qbiela lil certu sinjur minn tas-Sliema". Wara certu zmien u wara li "Dan is-Sinjur " kien jghidilha sabiex ghal issa "…l-qbiela nzommha", kien kellem lilha u lill-konvenut, Mario Farrugia u dan kien qalilhom illi "… ghal mument qbiela ma jridx peress illi l-proprjeta kienet bejn hafna …"

Illi l-imsemmi Mario Farrugia (fol 77 et seq ibid) gie prodott u dan xehed: testwalment "Jiena lil(l)-konvenut …nafu …. Filfatt, b'referenza dejjem ghall-stess konvenut, jiena naf li r-razzett in kwistjoni imsemmi fl-avviz kien mikri lill-konvenut". Hu kompla billi jghid illi hu kien wiehed mill-werrieta…" u "… jiena kont l-amministratur tal-kugin tieghu, John Calleja Schembri" wara li dan tal-ahhar kien miet. Difatti meta kien sar amminstratur, hu kien ra u sab illi "… il-konvenut kien ilu ma jhallas il-kera ghal madwar tnax-il sena'". Hu kien, ukoll, dwar dan in-nuqqas ta' hlas tal-qbiela, kiteb lill-konvenut sabiex jsir il-hlas izda jidher li, sussegwentement, kien inghata l-parir sabiex ma jaccettax dan il-pagament.

Ikkunsidrat

Illi jigi rilevat illi ma hemmx prova cara dwar l-origini tat-titolu in esami. Dwar dan jissemma, fix-xhieda ta' Carmela Zammit omm il-konvenut li kien hemm "cens li ghalaq'. Pero, kif premess,

> jidher li gie prodott <u>Mario Farugia</u> u dwar dan ix-xhud, gew esaminati l-atti pubblici esebiti in atti u a fol 16 ibid, hawn imnizzel "Mario Farrugia" li deher fuq il-kuntratt relattiv f'isem terza persuna residenti fl-Italja. Inoltre a fol 17, hemm indikat illi wiehed mill-komproprjetarji li biegh sehem mill-ghalqa in kwistjoni kien mandatarju ta' Beatrice sive Bice Calleja Schembri, armla ta' John Calleja Schembri li jissemma fix-xhieda ta-istess Mario Farrugia. Dwar dan tal-ahhar, meta xehed, hu kien ghamilha cara illi l-konvenut kien qed jiddetjeni r-razzett u , presumibiment, l-ghalqa ukoll, <u>b'titolu ta' qbiela</u> u di fatti l-istess konvenut kien ilu ma jhallas l-istess qbiela ghal certu numru ta' snin. Dan juri <u>fuq basi ta' probabilta'</u>, illi l-konvenut effettivament jista' jivvanta titolu ta' kera fuq il-post in kwistjoni u ghalhekk, ghandha tigi <u>akkolta l-hames (5) eccezzjoni</u> bil-konsegwenzi kollha skond il-ligi ta' tali sitwazzjoni kemm legali kemm ta' fatt.
>
> Ghal dawn il-motivi, l-Qorti tichad it-talbiet attrici waqt li l-ispejjes fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.**"**

L-appell tas-socjeta` attrici kontra din is-sentenza hu fis-sens illi, bil-kontra ta' dak irragonat u konkluz mill-ewwel Qorti, il-konvenut ma gabx prova li ghandu titolu ta' qbiela fuq l-ghalqa. Hija tikkontendi illi l-ewwel Qorti tat piz eccessiv lix-xhieda ta' Mario Farrugia, ankorke gie pprovat illi dan qatt ma accetta qbiela. Agguntivament, tissottometti illi ma giex provat l-origini tat-titolu vantat mill-konvenut jew min kienet il-persuna li kkonceditlu dan it-titolu u li, f'kull kaz, wara l-1968 il-qbiela li nghad li tezisti u thallset ma hi korroborata minn ebda ricevuti;

Il-pern tal-kwestjoni formanti l-mertu ta' l-istanza quddiem l-ewwel Qorti, u li kellu jigi rizolut minnha, kien dak jekk il-konvenut ipprovax it-titolu ta' qbiela vantat minnu fuq ir-razzett u l-ghalqa li minnhom is-socjeta` attrici talbet l-

izgumbrament ta’ l-istess konvenut. Dan, fil-kontestazzjoni ta’ l-allegazzjoni tas-socjeta` attrici illi l-okkupazzjoni tieghu kienet wahda bla ebda titolu validu fil-ligi;

Ma hemmx dubbju illi f’qaghdiet tax-xorta tal-kawza prezenti r-regola tad-distribuzzjoni ta’ l-oneru tal-provi tesprimi dik l-esigenza illi l-partijiet fil-kawza jsostnu l-assunti taghhom. Minn naha tas-socjeta` attrici, il-prova tal-fatti kostitwenti l-bazi tad-dritt azzjonat (*actori incumbit probatio*) – f’dan il-kaz il-prekarjeta ta’ l-okkupazzjoni mill-konvenut. Minn naha tal-konvenut, il-fatti favorevoli mqeghda a fondament ta’ l-eccezzjoni sollevata minnu biex tikkontrasta l-pretiz tas-socjeta` attrici (*reus in excipiendo fit actor*) – f’dan il-kaz it-titolu ta’ qbiela li hu vvanta li ghandu;

Hu vitali wkoll li wiehed izomm in mira, fuq l-insenjament ta’ l-awturi, illi “*the standard of proof required in civil cases is generally expressed as proof on the balance of probabilities. If the evidence is such that the tribunal can say ‘we think it more probable than not’ the burden is discharged, but if the probabilities are equal it is not*”. Ara **Phipson** “**On Evidence**”, Sweet & Maxwell, 11th Edition, 1970 para. 122). Ragonevolment, kif ukoll javverti l-istess awtur, “*the degree of probability which must be established will vary from case to case*”;

Issa, kif inhu saput, ghas-sussistenza tal-karatteristici tal-lokazzjoni emergenti mid-definizzjoni a norma ta’ l-Artikolu 1526 (1) tal-Kodici Civili irid jirrizulta l-partecipazzjoni ta’ tnejn minn nies, jew aktar, fejn il-wiehed, lokatur, jobbliga ruhu li jikkoncedi t-tgawdija tal-haga lill-iehor, il-konduttur, li jobbliga ruhu li jhallas il-korrispettiv tal-kera. Isegwi, illi l-konduttur hu, allura, dak li hu titolari tad-dritt personali ta’ godiment fuq il-haga;

Fil-kaz prezenti l-ewwel Qorti sabet fuq il-valutazzjoni taghha tal-provi li l-veste ta' konduttur kienet tissussisti fil-konvenut. Lil dik il-Qorti rrizultawlha dawn l-elementi ta' provi certi u sufficjenti biex hi ddelinejat il-parametru ta' l-ezercizzju diskrezzjonali taghha fuq il-bilanc tal-probabilitajiet:-

(1) It-titolu ta' qbiela fil-konvenut kien risalenti ghal ommu u minn din lil zijitha qabilha. L-affitt tar-razzett u tal-ghalqa kien jithallas lil certa Carmela mlaqqma "Tal-Gorr", x'aktarx Carmela Bugeja li jipprecizaw ir-ricevuti ta' l-1967 – 1968 a fol. 47 u 48 tal-process. Kienet din l-istess lokatrici li meta z-zija kienet ghadha hajja rrikonoxxiet lil Carmela Zammit, omm il-konvenut, bhala l-affittwarja l-gdida. Ara Affidavit ta' l-imsemmija Carmela Zammit a fol. 69;

(2) Ix-xhud Mario Farrugia (ara deposizzjoni tieghu a fol. 77) amministratur tal-beni ereditarji ta' wiehed mis-sidien jirrikonoxxi fil-konvenut il-gabillott u kerrej tar-razzett. Jinghad minnu illi hu skopra li l-qbiela kienet ilha ghal xi snin ma tithallas u b'dan baghat lill-konvenut. B'danakollu, fuq parir legali li nghata spicca biex finalment ma accettax il-hlas offert tal-qbiela;

Fil-fehma ta' din il-Qorti l-preponderanza tal-probabilitajiet kif tohrog minn dawn il-provi ma setghetx ma kienetx dik imwiezna mill-ewwel Qorti. Il-versjoni tal-konvenut tidher sostenuta sew mix-xhieda ta' ommu u dik ta' Mario Farrugia, li, incidentalment, baqghet ukoll inkontraddetta billi lanqas sarilhom kontro-ezami. Hi wkoll assistita mic-cirkostanzi l-ohra rizultanti mill-kumpless tal-provi; *inter alia*, ir-ricevuti tal-qbiela. Frankament, din il-Qorti ta' revizjoni ma ssib xejn x'jgeghla tiddisturba l-apprezzament ta' l-ewwel Qorti, sorretta kif inhi minn dik ir-regola razzjonali f'materja ta' provi illi l-fatt hu sufficjentement provat meta l-gudikant ikun akkwista mill-provi fornuti fil-gudizzju c-certezza morali tal-verita tal-fatti bazata fuq il-preponderanza tal-probabilitajiet. Ara, b'illustrazzjoni, *in subjecta materia* id-decizjonijiet tal-Qorti ta' l-Appell, sede kummercjali, fl-ismijiet "**Eucaristico Zammit -vs-**

Eustrachio Petrococchino *nomine*", 25 ta' Frar, 1952 u "**Diana Harvey *nomine* -vs- Concetta Attard**", 11 ta' Gunju, 1968;

Huwa veru dak sottomess mis-socjeta` appellanti illi l-fatt wahdu li l-konvenut ilu jahdem l-ghalqa u jaghmel uzu mir-razzett ghall-bosta snin ma jikkonferilux titolu awtomatiku ta' qbiela. Ugwalment, pero`, is-socjeta` appellanti ghandha tikkoncedi illi l-konvenut appellat wasal biex jipprova, almenu fuq bilanc ta' probabilita`, illi dan kellu dan it-titolu, ankorke l-kera tal-fond kienet ilha zmien ma tithallas. Naturalment, l-asserzjoni ta' xi nullita` ta' dik l-istess kirja ghal fatt li ma saretx bil-ktiba ai termini ta' l-Artikolu 1233 (1) (e), Kodici Civili, ma ghandhiex lokha hawnhekk. Ibda biex, hi regola illi l-lokazzjoni hi mill-Kodici Civili konsiderata bhala kuntratt li ma jirrikjedi ebda formalita`. Fit-tieni lok, il-previzjoni tal-ligi fl-artikolu suddett tapplika biss ghal dawk il-kuntratti ta' kiri ta' fondi rustici li *ab origine* jkollhom durata superjuri ghall erba' annati – prova din li ma tressqetx – u mhux ukoll fejn tapplika l-previzjoni legali tar-rilokazzjoni tacita taht dak il-Kodici jew dik awtomatika taht il-ligi specjali (Kapitolu 199). Din is-sottomissjoni tas-socjeta` appellanti, bhal kumplament tas-sottomissjonijiet l-ohra fil-mertu, ma hix allura fondata, u l-aggravju ser jigi michud.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tirrespingi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez ta' din l-istanza kontra s-socjeta` attrici appellanti.

< Sentenza Finali >

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