MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta tat-30 ta' April, 2009

Appell Civili Numru. 1065/2005/1

**Carmelo Briffa f'ismu u ghan-nom ta' hutu assenti Emanuele Briffa u Joseph Briffa, kif ukoll George Briffa,
ilkoll ahwa Briffa, u George Borg, f'ismu u ghan-nom ta' huh assenti Nazzareno Borg, kif ukoll Rita Calafato, Carmela Cascun, Mary Muscat, Joseph Borg, Anna Aquilina, ilkoll ahwa Borg u Jesmond Aquilina, u b'digriet tal-11 ta' Lulju 2008 Gabriel Briffa assuma l-atti tal-kawza minflok missieru George Briffa
li miet fil-mori tal-kawza.**
v.

Salvino Borg, Charles Borg, Anthony Borg u

Josephine mart Edmond Fenech, ilkoll ahwa Borg

Il-Qorti:

I. <u>IS-SENTENZA APPELLATA</u>

1. Dan huwa appell minn sentenza parzjali moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta' Ottubru 2007, li biha gew michuda r-raba' u l-hames eccezzjonijiet tal-konvenuti. Permezz ta' dawn l-eccezzjonijiet, li nghataw f'kawza ta' divizjoni li tikkoncerna garage, razzett u art annessa mieghu, il-konvenuti allegaw illi l-istess proprjeta` komuni kienet soggetta ghal kirja. Bis-sentenza preliminari taghha l-ewwel Qorti cahdet din l-allegazzjoni tal-konvenuti u ddiferiet il-kawza ghall-provi kollha li fadal.

2. Ghall-ahjar intendiment ta' dana l-appell is-sentenza appellata qeghda tigi mtennija hawn kollha kemm hi:
"**Il-Qorti**

"**Preliminari**

"Rat l-**att** tac-**citazzjoni** li permezz taghha l-atturi ppremettew illi:

"Premess illi l-atturi flimkien mal-konvenuti huma lkoll proprjetarji b'mod indiviz bejniethom f'ishma differenti tal-fond ossia razzett numru hamsa u sittin (65), Triq San Pawl Milqi, Burmarrad, kif ukoll tal-garage u art annessi mal-imsemmi razzett; u

"Premess illi l-atturi ahwa Briffa, u cioe` George Briffa, Carmelo Briffa, Emanuele Briffa u Joseph Briffa lkoll flimkien huma propjetarji f'sehem indaqs u indiviz bejniethom ta' porzjon wiehed minn hamsa (1/5) tal-propjeta` deskritta hawn fuq; u

"Premess illi l-atturi l-ohra ahwa Borg, u cioe` George Borg, Rita Calafato, Carmela Cascun, Nazzareno Borg, Mary Muscat, Joseph Borg, Anna Aquilina u Jesmond Aquilina, lkoll flimkien huma propjetarji f'sehem indaqs u

indiviz bejniethom ta’ porzjon iehor ta’ wiehed minn hamsa (1/5) tal-propjeta` deskritta hawn fuq; u

“Premess illi l-konvenuti huma propjetarji f’sehem indiviz bejniethom tal-kumplament tal-propjeta` hawn fuq deskritta, u cioe` ta’ tliet porzjonijiet minn hamsa (3/5) ta’ din il-propjeta`, u dan b’mod indiviz mal-atturi; u

“Premess illi l-atturi ma jridux illi jibqghu fi stat ta’ komunjoni mal-konvenuti tal-propjeta` msemmija, u jridu illi ssir il-qasma tal-imsemmija propjeta` skond il-porzjonijiet hawn fuq dettaljati; u
“Premess illi ‘gia` kien imfassal pjan tal-mod kif tista’ ssir id-divizjoni u assenjazzjoni tal-kumplament tal-propjeta`, tant illi kien inhatar il-Perit Joseph Ellul Vincenti A&CE, li kien fassal proposta ghall-qsim tar-razzett, garage u raba’ in kwistjoni, u ghalih hekk jidher illi din il-propjeta` hija komodament divizibbli fil-porzjonijiet indikati; u

“Premess illi minkejja diversi nterpellazzjonijiet lill-konvenuti sabiex jersqu ghal qsim u assenjazzjoni tal-propjeta` imsemmija, baqghu inadempjenti;

“Ighidu ghalhekk il-konvenuti, jew min minnhom, ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandiex:

“1. Tiddikjara illi l-atturi bejniethom lkoll huma propjetarji ta’ zewg porzjonijiet minn hamsa (2/5) f’sehem indiviz mal-konvenuti li huma propjetarji ta’ tliet porzjonijiet minn hamsa (3/5) tal-fond ossia razzett numru hamsa u sittin fi Triq San Pawl Milqi, Burmarrad, kif ukoll tal-garage u art annessi mal-istess fond.

“2. Tordna illi l-propjeta` msemmija ghandha tinqasam f’zewg porzjonijiet u cioe` ta’ tnejn minn hamsa (2/5) li ghandha tigi assenjata lill-atturi f’sehem indiviz bejniethom u tlieta minn hamsa (3/5) li ghandha tigi assenjata lill-konvenuti f’sehem indiviz bejniethom.

“3. Konsegwentement, tassenja lill-atturi f’sehem indiviz bejniethom iz-zewg porzjonijiet minn hamsa (2/5) tal-propjeta` msemmija, filwaqt illi tassenja lill konvenuti r-

rimanenti tliet porzjonijiet minn hamsa (3/5) tal-propjeta` msemmija.

“4. Fl-eventwalita` li jigi dikjarat illi l-propjeta` in kwistjoni ma hiex komodomament divizibbli, tordna l-bejgh in licitazzjoni tal-propjeta` in komuni sabiex ir-rivakat jinqasam fil-porzjonijiet kif dettaljati hawn fuq;

“5. Okkorrendo, tinnomina Perit ghall-iskop tal-imsemmija qasma.

“6. Tinnomina Nutar sabiex jippubblika l-att relattiv ta’ divizjoni u kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw l-eventwali kontumaci.

“Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittri nterpellatorji datati 23 ta’ Mejju, 2005, 14 ta’ Lulju, 2005 u 15 ta’ Settembru, 2005, kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni.

“Rat id-Dikjarazzjoni tal-atturi a fol. 3 tal-process.
“Rat in-**nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenuti** a fol. 23 tal-process fejn eccepew:

“1. Illi preliminarjament il-konvenuti ma jopponux illi ssir id-divizjoni tal-fondi skond il-kwoti msemmija, ossia ghal zewg kwinti (2/5) ghal zewg atturi u ghal tlett kwinti (3/5) ghal konvenuti.

“2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost il-propjeta` in kwistjoni tikkonsisti fil-fond numru 65 fi Triq San Pawl Milqi, f’Burmarrad, liema fond huwa razzett b’zewg sulari, f’bicca raba’ annessa u retroposta ghal dan il-fond bil-kejl ta’ circa tomna u fil-fond numru 67 liema fond huwa remissa li jintuza ghal hazna tat-tiben.

“3. Illi l-konvenuti jrabbu l-annimali f’dawn il-fondi u ghandhom hamsa u ghoxrin (25) baqra, kif qed jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

“4. Illi l-pjan ta’ divizjoni redatt mill-Perit Joseph Ellul Vincenti, liema rapport gie esebit bhala Dokument A, huwa rrilevanti u dan minhabba l-fatt illi kif redatt minnu

stess il-valutazzjoni u divizjoni tista' tkun valida biss jekk hemm qbil illi l-fondi '*huma liberi minn kull kirja lill-terzi.'*

"5. Illi kif jirrizulta mill-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella datat 28 ta' Marzu, 1988 - Dok. SB 1- il-fondi kienu mikrija fl-intier taghhom lil Teresa Borg bi tlett Liri u ghoxrin centezmu (Lm3.20) fis-sena u di fatti l-konvenuti jhallsu kera ta' Lira u sittin centezmu (Lm1.60) fis-sena lil Carmelo Briffa u lil Joseph Borg rispettivament.

"6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri

"Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

"Semghet ix-xhieda bil-gurament;

"Rat in-noti tal-partijiet;

"**Talbiet u eccezzjonijiet**

"Illi l-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza fuq ir-raba' u l-hames eccezzjoni tal-konvenuti li huma ghandhom kirja.

"Illi l-atturi qed jitolbu li l-Qorti tiddikjara li huma u l-konvenuti huma propretarji bejnithom tar-razzett 65, Triq San Pawl Milqi, Burmarrad, kif ukoll tal-garage u art annessa ma' l-istess fond u sabiex tordna li din il-propjeta` tinqasam f'zewg porzjonijiet.
"Il-konvenuti qed jeccepixxu li jaqblu li dina l-propjeta` ghandha tinqasam, izda qed isostnu wkoll li d-divizjoni m'ghandhiex tkun ibbazata fuq ir-rapport li kien ghamel il-Perit Joseph Ellul Vincenti, kif qed jitolbu l-atturi, billi qed jallegaw li dan il-fond hu soggett ghal kirja, mentri skond ir-rapport tal-Perit Ellul Vincenti l-pjan ta' divizjoni mhejji minnhu kellu jkun validu biss jekk il-fond huwa liberu minn kull kirja lil terzi.

"**Fatti**

"Bhala fatti jirrizulta li z-zija tal-konvenuti, Teresa Borg flimkien ma' ohta xebba Giovanna Borg, kienet toqghod fir-razzett in kwistjoni. Dan il-fond u l-art konnessa mieghu

kienu propjeta` tal-genituri ta’ l-ahwa Borg li meta mietu wirtuhom uliedhom, l-imsemmija xebbiet, Teresa u Giovanna Borg, Salvu Borg, Concetta Briffa, u Joseph Borg. Teresa u Giovanna Borg, xebbiet, baqghu jghixu fir-razzett u minhabba f’hekk kienu jhallsu Lm1.60 lill ahwa l-ohra talli baqghu jirrisjedu hemm. Meta mietet Giovanna Borg, fil-1980, l-kera baqa’ jithallas minn Teresa Borg waheda lill ahwa l-ohra, sakemm mietet fil-1999. Hi halliet sehemha mill-propjeta` lill-konvenuti. Wara li mietet Teresa Borg, u l-konvenuti marru biex ihallsu l-kera, il-kera ma gietx accettata mill-ahwa l-ohra u bdiet tigi depozitata l-Qorti. (ara dok a fol 42 et seq).

“**Kontestazzjoni**

“Il-konvenuti qed jissottomettu li b’kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella datat 28 ta’ Marzu 1998, Dok SB 1 a fol 26, Salvatore Borg u ohtu Teresa Borg kienu tawhom b’donazzjoni 3/5 indivizi in propjeta` tal-fond inkwistjoni. Huma jghidu li kienu jaghtu Lm1.60 fis-sena lill ommhom Agnes Borg biex din thallashom lill Joseph Borg u Lm1.60 biex thallashom lill Koncetta Briffa. Meta dawn mietu, l-atturi ma baqghux jaccettaw kera.

“Il-konvenut Salvino Borg isostni wkoll li fil-post in kwistjoni hu kien irabbi l-annimali meta kien zghir, u ‘ssa ilu ghoxrin sena jrabbi l-baqar hemm.

“**Konsiderazzjonijiet**

“Jirrizulta mill-provi li wara li mietu l-genituri tal-ahwa Borg, ix-xebbiet Teresa Borg u ohta Giovanna, kienu baqghu jghixu fir-razzett u bi ftehim ma huthom l-ohra kienu jhallsuhom Lm1.60 bhala kera sakemm imutu talli kienu qed jokkupaw ir-razzett.

“Meta mietet Tereza Borg jirrizulta li ma kien hemm hadd jghix maghha fir-razzett billi l-konvenuti kellhom fejn joqghodu. Ghalhekk kull dritt li setgha kellha Tereza Borg fuq ir-razzett spicca mal-mewt taghha.

“Il-konvenuti qed isostnu li huma ghandhom titolu ta’ kera fuq ir-razzett ghax qed jghidu li sehem Tereza Borg ghadda fuqhom permezz tal-kuntratt Dok SB1; ghax kienu jhallsu l-kera u ghax Salvino Borg kien irabbi **l-annimali fir-razzett.**

“Rigward dan l-ahhar punt, l-atturi pprezentaw kopja ta’ ittra Dok GB2 a fol 54 li turi li meta l-atturi kienu ndunaw li Salvatore Borg ipprova jaghmel xi jedd fuq il-post in kwistjoni billi jibdel xi affarijiet fih huma kienu interpellawh biex ihalli kollox kif inhu billi l-fond kellu jigi diviz bejn l-ahwa. Il-konvenuti ghalhekk illum ma jistghux jivvantaw xi titolu fuq il-post meta huma kienu gew interpellati biex ihallu kollox kif kien.

“Dwar l-allegazzjoni li l-konvenuti kienu jhallsu kera, jirrizulta li meta mietet Tereza Borg hadd ma kien **jghix maghha** u l-konvenuti kellhom ir-residenza taghhom ‘l fuq mir-razzett. Il-kera kienet dejjem tithallas minn Tereza Borg jew minn xi hadd mill-konvenuti ghan-nom taghha.

“Il-konvenuti ma gabu ebda prova, l-**ebda ricevuta**, li huma kienu jhallsu l-kera f’isimhom lill Koncetta Briffa jew lill Joseph Borg jew li gew rikonoxxuti bhala nkwilini. Kien hemm zmien, meta kienet ghadha hajja Teresa Borg, li dina kienet tibaghat il-kera ma’ Salvu Borg jew ma martu Agnes Borg biex ihallsu l-kera, izda dan, ghan nom taghha. Il-fatt li l-konvenuti kienu jhallsu l-kera huma, ma jbiddilx il-fatt li qatt ma nharget ricevuta f’isimhom jew li huma gew rikonoxxuti bhala nkwilin. Il-konvenuti ma kellhom x’jaqsmu xejn mal-ftehim li kien hemm bejn l-ahwa Borg. Huma kienu mizzewgin u kellhom id-djar taghhom u hadd minnhom ma kien jghix ma’ Tereza Borg meta giet nieqsa.

“Il-hlas maghmul minn terz jipproduci biss l-estinzjoni ta’ l-obbligazzjoni tal-pagament dovut imma ma jipproducix ukoll effikacja diretta ta’ xi rikonoxximent fit-titolu. Biex ir-rikonoxximent jipproduci tabilhaqq l-effetti guridici mixtieqa, l-eziti probatorji jrid ikollhom almenu kontenut tali li tingera dik ic-certezza, jew almenu ilkonvinciment ragonevoli, ta’ l-ezistenza ta’ dak li l-istess rikonoxximent.

Imbaghad meta mietet Tereza Borg l-atturi ma baqghux jaccettaw hlas ta' kera minghand il-konvenuti u l-kera giet depozita l-Qorti.

"Il-Qorti inoltre tirrileva li fil-kuntratt **ta' donazzjoni** li l-konvenuti ezebew gie traserit sehem Tereza u Salvatore Borg tal-propjeta` in kwistjoni lill konvenuti izda ma jsemmi xejn li kienet qed tigi trasferita xi kirja li l-konvenuti jghidu li Tereza Borg kellha. Kull ma jsemmi hu li bhala fatt "dawn l-immobbli huma llum mikrija fl-intier taghhom lill-komparenti Tereza Borg bi tlett liri u ghoxrin centezmu fis-sena". (Fol 28). Inoltre ma jissemma xejn dwar kera, fir-rigward ta' Salvatore Borg, li kien ukoll donatur fuq il-kuntratt. Dan setgha jittrasferixxi sehemhu mill-propjeta` u mhux il-kirja.

"Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-kirja li l-konvenuti jghidu li Tereza Borg kellha la ntirtet minnhom u lanqas ma giet trasferita lilhom bil-kuntratt tal-1998.

"**DECIZJONI**

"Ghal dawn il-motivi
"Il-Qorti tiddeciedi
"Billi tichad ir-raba' u hames eccezzjoni tal-konvenuti
"Spejjez ghall konvenuti
"U tiddifferixxi l-kawza ghall-provi kollha li fadal."

II. <u>L-APPELL</u>

3. Il-konvenuti talbu u ottjenew permess mill-ewwel Qorti li jressqu appell mill-imsemmija sentenza parzjali, liema permess inghatalhom fis-seduta tal-10 ta' Dicembru 2007.

4. Fl-appell taghhom, intavolat minnhom fit-28 ta' Dicembru 2007, il-konvenuti bazikament ressqu zewg aggravji. Fl-ewwel lok allegaw illi ghalkemm gie ppruvat quddiem l-ewwel Qorti li l-fond mertu tal-kawza huwa soggett ghal kirja, xorta wahda l-ewwel Qorti ddecidiet li ma kienx hekk. Fit-tieni lok allegaw illi l-ewwel Qorti

ghamlet konsiderazzjonijiet zbaljati li ma kienux ibbazati fuq il-principji li jirregolaw l-istitut tal-kera. Fir-rikors ta' appell taghhhom l-appellanti talbu li din il-Qorti thassar is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta' Ottubru 2007 u tilqa' r-raba' u l-hames eccezzjonijiet taghhom u tiddikjara li dan il-fond huwa soggett ghal kirja.

5. L-atturi appellati pprezentaw ir-risposta taghhom fit-22 ta' Jannar 2008. Huma talbu lil din il-Qorti tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, billi din kienet gusta u dana ghar-ragunijiet li spjegaw fid-dettal fir-risposta taghhom.

III. KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

6. Irrizulta li l-proprjeta` msemmija fic-citazzjoni, cioe` garage numru 67 u razzett numru 65 Triq San Pawl Milqi, Burmarrad, kif ukoll l-art annessa mieghu (kif indikata fil-pjanta a fol. 14) hija proprjeta` komuni bejn il-kontendenti. Irrizulta li l-atturi ghandhom dritt ghal zewg kwoti indivizi minn hamsa waqt li l-konvenuti ghandhom ir-rimanenti tlett kwinti indivizi. L-atturi qeghdin jitolbu li din il-proprjeta` tinqasam bejn il-kontendenti a bazi tal-imsemmija kwoti indivizi. Din il-proprjeta` kienet originarjament tappartjeni lin-nanna tal-kontendenti, cioe` Rosa mart Carmelo Borg. Dawn kienu l-genituri ta' hames ahwa, li tnejn minnhom, cioe` x-xebbiet Giovanna u Tereza Borg, baqghu jghixu fl-istess proprjeta` wara l-mewt tal-genituri taghhom. Huma kienu jhallsu Lm3.20 (illum ekwivalenti ghal 7.45 Euro) bhala kera lit-tlett huthom l-ohra.

7. Giovanna Borg mietet fit-30 ta' Dicembru 1980 u hija halliet bhala unika eredi taghha lil ohtha Tereza Borg li baqghet thallas il-kera lil hutha l-ohra.

8. Fit-28 ta' Marzu 1988 Tereza Borg u huha Salvatore Borg iddonaw is-sehem indiviz taghhhom minn din il-proprjeta` lil ulied l-istess Salvatore, li huma precizament il-konvenuti kollha f'din il-kawza. Din id-donazzjoni saret fl-atti tan-Nutar Dott Angelo Vella (ara fol. 26 *et seq*.). Intqal f'dan il-kuntratt li l-istess immobbli

kienu detenuti b'kera ta' Lm3.20 favur id-donanti Tereza Borg.

9. Jidher li l-konvenut Salvino Borg kien irabbi l-annimali fil-proprjeta` in kwistjoni u wara l-mewt ta' zitu Tereza Borg huwa ppretenda li ghandu titolu ta' kera fuq l-istess fond. Din ukoll hija tezi tal-konvenuti l-ohra, ahwa Borg, li ma gietx accettata mill-ewwel Qorti fis-sentenza issa appellata.

10. L-appellanti qeghdin isostnu li l-ewwel Qorti kienet skorretta meta ddikjarat li l-fond in kwistjoni ma kienx soggett ghall-kirja in kwistjoni. Huma jsemmu li l-ewwel prova li ghamlu biex isostnu l-ezistenza tal-kirja kienet tidderiva precizament mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Angelo Vella datat 28 ta' Marzu 1988. Bis-sahha ta' dan il-kuntratt Teresa Borg, zit il-konvenuti, flimkien ma' Salvino Borg, missierhom, kienu assenjaw lill-konvenuti is-sehem taghhom f'dan ir-razzett. Fl-istess kuntratt jinghad ukoll hekk:
"*Dawn l-immobbli huma llum mikrija fl-intier taghhom lill-komparenti Teresa Borg bi tlett liri u ghoxrin centezmu. (Lm3.20,0)*".

Huma jsostnu li din is-silta mill-kuntratt fuq imsemmi tikkostitwixxi prova illi dan ir-razzett huwa soggett ghal kirja.

11. L-appellanti jsostnu wkoll illi hemm zewg provi ohra illi juru li r-razzett mertu tal-kawza huwa soggett ghal kirja: c-cedoli ta' depozitu rigwardanti l-kera tal-fond ta' Lm1.60 fis-sena li gew iddepositati l-Qorti minn Salvino Borg wara li Carmelo u Joseph Briffa irrifjutawha, u li prova ohra tohrog mill-affidavits ta' Carmelo Briffa u George Borg rispettivament, li jikkonfermaw illi dan il-fond kien soggett ghal kera.

12. Din il-Qorti issibha haga verament stramba kif il-kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Angelo Vella qed jigi interpretat mill-konvenuti appellanti fis-sens li qed jaghtihom xi dritt ta' kera fuq ir-razzett mertu tal-kawza, semplicement ghax fih jinghad li:

"Dawna l-immobbli huma llum mikrija fl-intier taghhom lill-komparenti Tereza Borg bi tlitt liri u ghoxrin centezmu (Lm3,20,0) fis-sena".

L-appellanti qed jallegaw illi d-donazzjoni in kwistjoni kienet tinkludi wkoll trasferiment awtomatiku tal-kirja illi sa dak iz-zmien kienet tgawdi minnha Tereza Borg. Dan certament mhux il-kaz. Meta Tereza Borg ghaddiet b'donazzjoni sehemha lil konvenuti ulied Salvatore Borg, din ma kienitx ukoll qeghda tghaddi lilhom il-kirja li hija kienet tgawdi fuq l-istess proprjeta`. Anzi, ghal din il-Qorti huwa car hafna li d-dikjarazzjoni imsemmija u cioe` li l-immobbli "huma llum mikrija fl-intier taghhom lill-komparenti Teresa Borg" bil-kera ta' Lm3.20c fis-sena, saret biex tissalvagwardja d-drittijiet taghha ta' kera fil-konfront tas-sidien il-godda, cioe` l-ulied huwha Salvatore Borg. Dik id-dikjarazzjoni saret biex tasserixxi l-imsemmi titolu ta' kera taghha fil-konfront tas-sidien il-godda, li allura kienu obbligati li jirrispettaw l-istess kirja favur id-donanti Tereza Borg. Il-kuntratt ta' donazzjoni in kwistjoni ma giex redatt sabiex jistitwixxi kerrejja godda tal-fond mertu tal-kawza izda sabiex jistitwixxi sidien godda. Sabiex Tereza Borg, bhala komproprjetarja ta' dan ir-razzett, setghet validament tghaddi din il-kirja lill-konvenuti ulied Salvatore Borg, kien ikollha bzonn il-permess tal-komproprjetarji l-ohra kollha u mhux sempliciment tghaddiha hija wahedha, arbitrarjament, minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni tal-komproprjetarji l-ohra. Din il-Qorti hija ghalhekk tal-fehma illi l-klawsola fuq citata certament ma tipprovax illi l-konvenuti kienu bdew igawdu xi dritt ta' kera fuq il-proprjeta` meritu tal-kawza, billi jidher car li dan id-dritt gie mizmum unikament minn Tereza Borg.

13. L-appellanti jsostnu illi c-cedoli ta' depozitu esibiti minnhom a fol. 42 sa 45 juru kjarament illi Salvino Borg kien iddepozita taht l-Awtorita` tal-Qorti l-kera dwar il-fond in kwistjoni u li dawn ic-cedoli jikkostitwixxu prova illi fil-fatt kienet tezisti kirja fuq dan ir-razzett. Ic-cedoli ta' depozitu in kwistjoni huma datati 31 ta' Ottubru 2001 u 23 ta' Settembru 2003.

14. Certament, il-fatt wahdu illi tigi depozitata kera b'cedoli taht l-awtorita` tal-Qorti ma jimplikax l-ezistenza ta' prova konklussiva ta' dritt ta' kera. Anzi, tali cedoli jindikaw illi hemm nuqqas ta' qbil dwar jekk tezistix jew le kera fuq l-immobbli partikolari. Ic-cedoli esebiti semplicement huma prova li l-konvenut Salvino Borg kien qieghed jivvanta titolu ta' kera fuq il-proprjeta` in kwistjoni, u xejn izjed. Jekk din it-tezi hijiex wahda korretta ser jigi ezaminat fid-dettal aktar 'l isfel f'din is-sentenza.

15. L-appellanti qeghdin isostnu li t-tezi taghhom hija korroborata specifikatament mill-affidavits tal-atturi Carmelo Briffa u George Borg, li t-tnejn ikkonfermaw illi dan il-fond kien suggett ghal kera.

16. Din il-Qorti ma tistax ma tosservax l-ambigwita` tal-kliem uzati fir-rikors tal-appellanti. L-appellanti qeghdin jallegaw illi dan ir-razzett huwa (fil-prezent) mikri lil Salvino Borg u hutu. Jghidu illi fl-affidavits taghhom Carmelo Briffa u George Borg ikkonfermaw "illi dan il-fond kien suggett ghall-kera". Hawnhekk l-appellanti jinqdew biz-zmien passat u mhux bil-prezent. Din il-Qorti bhala regola ma tiddisturbax l-apprezzament tal-provi li jkun sar mill-ewwel Qorti sakemm ma thossx illi jekk ma taghmilx hekk tkun qed issir ingustizzja. Fid-dawl ta' dan il-principju, din il-Qorti ser tezamina dak illi sostnew fl-affidavits taghhom iz-zewg xhieda fuq imsemmija, sabiex tara jekk hemmx xi konferma jew le dwar dak li qed jallegaw l-appellanti.

17. Carmelo Briffa, fl-affidavit tieghu (a fol. 48 tal-process) jghid illi
"*Wara mewthom* [tal-genituri tieghu]*, bdejt nircevi l-kera jien personalment minghand Teresa Borg, u dan ghan-nom ta' huti ahwa Briffa, u cioe` George, Leli u Guzi. Jien domt nircevi u naccetta l-kera minghand iz-zija Teresa sa mewtha*"

Jghid ukoll hekk (a fol. 48)
"*Nixtieq nippreciza illi kien hemm zmien wara li miet missieri, illi din il-kera Teresa kienet tibghatha ma' Salvu Borg jew ma martu Agnes Borg. Dan Salvu Borg huwa hu z-zija Teresa u ommi*".

Imbaghad (a fol. 49 tal-process) jghid
"Illi meta mietet iz-zija Teresa fil-25 t'a Marzu 1999, jien ghan-nom ta' huti wkoll, ma bqajtx naccetta kera, u dan minhabba l-ftehim li kien sar bejn l-ahwa, u fid-dawl tal-fatt li niftakar lil ommi dejjem tghid li wara li jmutu x-xebbiet ghandna niehdu sehem ommi mir-razzett. Kienet l-imsemmija Agnes Borg li offriet il-kera lili wara li mietet z-zija Teresa."

18. Din il-Qorti hija tal-fehma illi x-xhieda riprodotta hawn fuq ma tikkonfermax illi wara l-mewt ta' Tereza Borg kien hemm xi ftehim illi Salvino Borg u hutu kellhom titolu ta' kera fuq ir-razzett. Carmelo Briffa jghid illi wara l-mewt ta' zitu huwa ma riedx jaccetta kera minghand Salvino u Agnes Borg ghaliex (a fol. 49 tal-process)
"..*dawn ma kellhom x'jaqsmu xejn mal-ftehim li kien intlahaq bejn l-ahwa Borg, u l-hlas ta' kera mix-xebbiet Giovanna u Tereza kien intiz bhala kumpens lil huthom talli dawn iz-zewg xebbiet baqghu jghixu fid-dar t'ommhom u missierhom minflok inqasment mill-ewwel bejn l-ahwa.*"

19. Mill-affidavit ta' George Borg ma tirrizulta l-ebda konferma illi Salvino Borg u hutu kienu l-kerrejja tar-razzett mertu tal-kawza. Anzi jirrizulta illi minn hafna zmien qabel ma mietet Teresa Borg, l-atturi kienu opponew illi Salvu Borg u ibnu jibnu 'sheds' biex jibdew irabbu l-baqar fir-razzett, u dan ghaliex huwa jghid hekk (fol. 51):
"*Illi fis-16 ta' Gunju 1988, fuq struzzjonijiet ta' missieri, jien mort fuq il-post hawn fuq imsemmi, ghax sirna nafu illi Salvu Borg u ibnu Salvinu Borg, kienu bdew jaghmlu xi xogholijiet fil-gardina tal-fond in kwistjoni. Jien rajt xi gebel fuq il-post..*."

Izjed 'l isfel fix-xhieda tieghu George Borg jghid illi dak in-nhar stess, fuq struzzjonijiet ta' missieru, huwa mar ghand l-avukat tieghu. Jirrizulta illi fis-16 ta' Gunju 1988 intbaghtet ittra lil Salvatore Borg ghan-nom tal-komproprjetarji l-ohra indikati fl-ittra li biha gie avzat biex

ma jaghmilx alterazzjonijiet jew bini fir-razzett minghajr il-kunsens taghhom (ara fol. 54 tal-process).

20. Imiss li jigi ezaminat jekk wara l-mewt ta' Tereza Borg, Salvino Borg u hutu kellhomx titolu ta' kera jew le fuq il-fond mertu tal-kawza. Dan iwassal ghat-tieni aggravju fejn l-appellanti jsostnu li l-ewwel Qorti ghamlet konsiderazzjonijiet erronji u dan meta qalet hekk:
"*Meta mietet Tereza Borg jirrizulta li ma kien hemm hadd jghix maghha fir-razzett billi l-konvenuti kellhom post fejn joqghodu. Ghalhekk kull dritt li seta' kellha Tereza Borg fuq ir-razzett spicca mal-mewt taghha"*.

21. L-appellanti jsostnu illi huma aggravati b'din l-affermazzjoni ghaliex ghalkemm Tereza Borg kienet baqghet tghix f'dan il-fond sakemm mietet, hi diga kienet trasferiet is-sehem taghha, flimkien mal-kera, ta' dan il-fond lill-konvenuti Anthony Borg, Charles Borg, Salvino Borg u Josephine mizzewga Fenech, u dan permezz tal-kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Angelo Vella datat 28 ta' Marzu 1988 kif aktar 'il fuq imsemmi. L-appellanti jsostnu illi Salvino Borg ilu jrabbi l-annimali f'dak ir-razzett ghal dawn l-ahhar ghoxrin sena.

22. Aktar 'l fuq, f'din is-sentenza, din il-Qorti diga kkonkludiet li l-att ta' donazzjoni maghmul minn Tereza u Salvatore Borg lil ulied l-istess Salvatore Borg ma kienx jitrasferixxi wkoll il-kera illi Tereza Borg kienet tgawdi minnha. Din il-Qorti diga` spjegat ghaliex waslet ghal din il-konkluzjoni u ma tarax il-bzonn li tidhol aktar fil-fond f'dan l-aspett tal-kawza.

23. L-appellanti jissottomettu illi ma jfissirx illi meta Tereza Borg mietet, maghha mietet ukoll il-kirja. L-appellanti ghamlu riferenza ghall-Artikoli 1572 u 1568 tal-Kodici Civili u sostnew li l-kirja originali f'isem Terez Borg "kompliet f'isem il-konvenuti". Jallegaw li huma qatt ma nghataw avviz tat-tmiem il-kirja u ghalhekk allegaw li l-kirja kienet u ghadha fis-sehh.

24. Dan l-argument l-appellanti esponewh l-ewwel darba fir-rikors tal-appell taghhom u naqsu li jaghmluh

quddiem l-ewwel Qorti. Naqsu wkoll li hemmhekk iressqu l-provi relattivi, fosthom li huma l-eredi ta’ Tereza Borg. F’dawn ic-cirkostanzi, evidentement din il-Qorti ta’ revizjoni ma tistax tkompli tikkonsidra dana l-aggravju taghhom ghaliex, apparti minn konsiderazzjonijiet ohra, ma hux suffragat minn provi necessarji.

25. L-appellanti jilmentaw li l-ewwel Qorti ma kkonsidratx li din il-kirja kienet wahda protetta. Jallegaw li meta Tereza Borg u missierhom Salvu Borg ghamlu l-kuntratt ta’ donazzjoni li ssemma’ qabel, “huma cedew ukoll il-kirja li kien hemm fuq dan il-post”.

26. Dan l-ahhar imsemmi argument diga` gie kkonsidrat aktar ’l quddiem f’din is-sentenza u diga` gie rigettat. Ghalhekk certament ma hemm l-ebda bzonn li jigi ripetut hawn dak li diga` ntqal qabel.

27. Ghandu jigi precizat li l-kirja li kienet tgawdi minnha Tereza Borg kienet wahda protetta billi mhux ikkontestat illi hija kienet tghix fir-razzett, mertu tal-kawza, bhala r-residenza permanenti taghha. Il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta jiddefinixxi t-terminu “kerrej” bhala li tfisser ukoll:
“*l-armla jew l-armel ta’ kerrej basta li r-ragel u l-mara, fiz-zmien tal-mewt tal-kerrej, ma jkunux, legalment jew fil-fatt, mifrudin minn xulxin;*

u,
“fil-kaz ta’ dar ta’ abitazzjoni, meta l-kerrej ma jhallix warajh armla jew armel, dawk il-membri tal-familja tal-kerrej li jkunu jogghodu mieghu fiz-zmien tal-mewt tieghu”.
(enfasi tal-Qorti)

28. Din il-ligi testendi l-protezzjoni taghha lill-membri tal-familja tal-kerrej meta dawn, mal-mewt tal-kerrej, ikunu joqghodu mieghu. Mill-provi prodotti ma jirrizultax illi Tereza Borg kellha lil xi hadd mill-konvenuti jghixu maghha. Il-fatt illi Salvatore Borg u ibnu Salvinu kienu ilhom irabbu l-annimali taghhom fil-gardina ta’ dan ir-razzett ghal diversi snin ma jikkwalifikahomx bhala “abitanti” ta’ dan ir-razzett. Jidher illi huma kienu thallew juzaw il-fond ghat-trobbija tal-annimali bil-kunsens ta’

Tereza Borg biss, illi f'hajjitha kienet tgawdi minn kirja ta' dan ir-razzett u kienet tghix hemmhekk hi. Ghalhekk, din il-Qorti taqbel ma' l-ewwel Qorti meta rriteniet illi galadarba ma kien joqghod hadd (fis-sens tad-dispozizzjoni citata fil-paragrafu precedenti) ma' Tereza Borg meta hija mietet, il-kirja li kienet tgawdi minnha hi spiccat mal-mewt taghha.

29. L-appellanti allegaw ukoll illi l-ewwel Qorti kienet skorretta meta hija tat wisq importanza lill-ftehim illi l-atturi qeghdin jallegaw illi sar fir-rigward tal-kera imposta fuq il-fond. L-appellanti jghidu illi l-atturi jallegaw illi kien hemm ftehim illi dan il-fond ikun soggett ghall-kirja <u>sa meta tibqa' hajja Tereza Borg</u>. L-appellanti jsostnu li f'dan ir-rigward, xorta wahda dan il-ftehim ghandu jitqies bhala kera bl-effetti kollha tal-ligi u dan ukoll minhabba dak illi Artikolu 44 tal-Kapitolu 69 jghid rigward il-kelma "kirja":
"kirja" titqies li thaddan -
"(b) minkejja kull patt kuntrarju, kull ftehim li b'rihtu xi hadd gie milqugh bi hlas ta' kull tant zmien f'xi fond li ma jkunx lukanda jew allogg bil-licenza ghal hekk minghand il-Pulizija; u

"(c) kull ftehim iehor li bih xi jedd reali jew persunali fuq xi fond, liema jedd ihaddan dak ta' l-okkupazzjoni ta' dak il-fond, jinghata taht xi titolu oneruz jew kommutativ ghal xi zmien, sew jekk dak iz-zmien huwa stabbilit billi jissemma' xi jum ghalih jew jekk ikun jista' stabbilit b'riferenza ghal xi grajja futura li tkun zgura jew li ma tkunx zgura".

30. Din il-Qorti diga` waslet ghall-konkluzjoni illi mal-mewt ta' Tereza Borg il-kera illi kienet tezisti favur taghha spiccat. Rigward id-dispozizzjoni citata mill-appellanti, din il-Qorti ma tarax li hija ghandha xi rilevanza ghall-kaz odjern.

31. Din il-Qorti tikkondividi l-apprezzament tal-provi li ghamlet l-ewwel Qorti kif ukoll il-konkluzjoni taghha li l-konvenuti la wirtu u lanqas akkwistaw b'xi mod iehor il-kirja li kellha zijithom Tereza Borg dwar il-fond in kwistjoni. Ghalhekk l-appell tal-konvenut ma jistax jintlaqa'.

32. Ghal dawn il-motivi, tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata u tordna li l-ispejjez ta’ din l-istanza jithallsu mill-konvenuti appellanti. Fl-ahharnett tordna li l-atti jigu trasmessi lura lill-ewwel Qorti sabiex hija tkompli tiehu konjizzjoni tal-kawza u tiddecidieha.

< Sentenza Finali >

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