MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2009

Appell Civili Numru. 532/1995/1

Gaetano Abdilla ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Carmelo Abdilla and Sons Limited

vs

Gusman, Damian u Daniel ahwa Farrugia

Il-Qorti,

Fis-7 ta' Lulju, 2008, il-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **"**Il-Qorti,
>
> Rat l-avviz in esami li bih l-attur nomine talab sabiex il-konvenuti jghidu l-ghaliex ma ghandhomx jigu kundannati li qed jokkupaw u b'digriet tat-28 ta' Frar 2005 il-kelma 'tokkupaw' qed tigi mibdula b' "jizgumbraw" bicca art maghrufa ta' fuq il-Fulija fil-kontrada tal-Faqrija fil-limiti tas-Siggiewi tal-kejl

ta' circa hamest elef, tmien mija u erba' u erbghin metru kwadri (5,844) u dan prevja li jigi dikjarat Ii qed tokkupaw l-istess art minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Bl-ispejjez. Il-konvenuti gew ingunti ghas-subizzjoni. Ai fini ta' kompetenza il-valur lokatizzju ta' l-art ma jeccedix il-Lm50.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti (fol 2 tal-atti) u Ii biha eccepew bir-rispett:-

Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-eccipjenti jokkupaw l-art in kwistjoni b'titolu ta' lokazzjoni.

L-art ilha mikrija lill-familja tal-eccipjenti 'l fuq minn 40 sena; snin qabel ma akkwista l-art l-attur nomine li xtraha f'dawn l-ahhar snin.

Rat ukoll id-digriet moghti fit-28 ta' Frar 2005 (fol 110 tal-atti).

Rat l-atti kollha tal-kawza specjlament in-noti rispettivi tal-partijiet a fol 84 u fol 92 tal-atti.

Ikkunsidrat

Illi permezz ta' att pubbliku, in atti Nutar Joseph Spiteri, maghmul fid-9 ta' Jannar 1990, l-attur nomine kien akkwista b'titolu ta' kompravendita minghand George Muscat u l-Perit Michele Attard, l-art in kwistjoni maghrufa bhala "Ta' fuq il-Fulija" fil-kontrada "Tal Faqrija' fil-limiti tas-Siggiewi kif ulterjorment deskritta fl-istess kuntratt waqt li gie dikjarat li dan it-trasferiment qed jsir bil-"vacant possession" (ara l-kopja vera ta' dan il-kuntratt a fol 19 et seq ibid).

Ikkunsidrat

Illi dwar l-art in kwistjoni, l-konvenut Gusman Farrugia (fol 22 u fol 76 et seq ibid) qal illi "Din l-art fiha xi hamsa, sitt itmiem" u "Ahna din l-art nahdmuha maghlef … ilha ghandna aktar minn tletin sena'". Hu kien jiftakar lill-missieru, Giuseppi Farrugia li kien jahdimha. In rigward l-istess art, "… ahna niddepositaw flus il-Qorti" billi hu jhallas qbiela ta' Lm3, presumibilment fis-sena' (ara c-cedola ta' depositu, a fol 71 tal-atti) kif ukoll fol 78 et seq ibid inklusi l-dik maghmula fil-konfront ta' George Spiteri).

Ikkunsidrat

Illi l-Perit Michael Attard (fol 29 et seq ibid) xehed li l-art, qabel l-imsemmija kompravendita' kienet tappartjeni lilu u lil George Muscat ghal perijodu ta' madwar ghoxrin sena'. Hu kompla billi qal illi hu qatt ma kien kera l-istess art lil xi hadd u lanqas ma kien irceva xi hlas ta' qbiela minghand xi hadd. Hu sostna ukoll illi seta' kien possibbli li l-art kienet giet akkwistata minnu minghand certu George Spiteri. In rigward George Muscat (fol 31 ibid) dan qal illi l-art kienet giet akkwistata minghand 'certu Vassallo' li jigi kuginuh. In rigward dik il-parti tal-art kollha li wara inbieghet lill-attur nomine din kienet "minghajr bidwi" u fuqha ma kienx jithallas xi qbiela.

Ikkunsidrat

Illi, kif jidher a fol 61, kien xehed "Gozwe Balzan" anzjan ta' 87 sena' li ddikjara illi l-ghalqa in kwistjoni "li nafuha "Tal-Watja" kienet f'idejn in-nannu tal-konvenuti Farrugia u li l-istess art kienet inbieghet lil certu Giuseppi Vassallo.

Ikkunsidrat

Illi l-attur nomine (Fol 66 et seq ibid) meta xehed qal li kien jaf lill-konvenut li kien presenti. Difatti waqt li kien qed jsir l-akkwist hawn fuq imsemmi,

hu ma missieru u huh, kienu tkellmu ma'missier l-istess konvenut presenti u dan kien "… offrielna xi flus bhala qbiela jew kera". L-attur nomine kompla jghid illi "ma nafx b'liema titolu missier il-konvenut kien qed jokkupa … l-ghalqa". Inoltre "Missieri kien qal lil missier il-konvenut li hu seta' jibqa' hawnhekk pero minghajr hlas" u " … meta konna ser nigu bzonn din l-ghalqa, hu kellu johrog". Skond x-xhud, missier il-konvenut kien wiegeb illi "…meta ahna nigu bzonnha, ahna stajna niehdu ukoll anke ir-razzett". Fl-ahharnett ix-xhud qal illi, fuq il-kuntratt ta' akkwist da parti tal-attur nomine "… ma deherx il-gabillott sabiex jirrinunzja".

Ikkunsidrat

Illi, kif jidher mill-atti, kienet saret referenza ghal proceduri ohrajn fl-ismijiet "George Spiteri" vs Giuseppi Farrugia" (avviz numru 1041/74) liema atti kienu gew allegati ma' dawn in esami. In rigward l-istess process allegat, saret referenza ghal ircevuti esebiti a fol 6 u markati "B" "R" u "S" kif ukoll ghad-deposizzjoni ta' missier il-konvenuti Giuseppi Farrugia. Din il-kawza, li kienet saret sabiex Giuseppi Farrugia jigi zgumbrat mill-ghalqa "Ta' Watja, f'Gebel Ciantar" fis-Siggiewi kienet giet ceduta fis-27 ta' Novembru 1974. Fix-xhieda tieghu, hu rrefera ghal diversi rcevuti annessi u markati bhala "Dok R" rilaxxati minn certu Nikola Balzan u minn fejn jidher li kien ilu jiddetjeni l-ghalqa hemm imsemmija mit-30 ta' Settembru 1963. Sussegwentament, din l-ghalqa kienet inbieghet lil Giuseppi Vassallo u dan da parti tieghu kien bieghha lil George Muscat. Dan tal-ahhar kien irifjuta l-hlas tal-qbiela u ghalhekk mill-1973, il-qbiela bdiet tigi depostita fil-Qorti. Fl-istess atti hemm ix-xhieda ta' George Muscat, li xehed li kien xtara l-ghalqa 'Ta Watja' fl-1966. Dan xehed li Giuseppi Farrugia qatt ma kien offra li jhallas qbiela lilu.

Ikkunsidart

Illi jkun opportun illi ssir referenza ghal atti pubblici esebiti in atti. L-ewwel wiehed li di gja saret referenza ghalih cioe dak a fol 19 ibid li permezz tieghu l-attur nomine kien akkwista l-istess art maghrufa bhala Ta' Fulija kif murija fil-panta annessa mal-istess atti, presumibilment dik delineata b'kulur blu a fol 35 tal-atti. In rigward il-provenjenza, jissemma' Joseph Vassallo u att pubbliku iehor pubblikat minn Nutar Nicola Said fit-28 ta' Gunju 1967. Inoltre a fol 38 et seq ibid jinsabu tlett atti ohra publikati cjoe".

a) Wiehed pubblikat minn Nutar Nicola Said fl-10 ta'Jannar 1966 u li bih, Nicola u Giosue' ahwa Balzan bieghu lil Joseph Vassallo, ma post iehor, nofs (1/2) indiviz ta' hamest itmiem u msejjha "Tal Watja" jew "Ta' Nazju' fil-kontrada maghrufa ukoll bhala "Tal Faqqanija".
b) Iehor pubblikat mill-istess Nutar fit-30 ta' Mejju 1966 u li bih Andreana Gatt bieghet lil Joseph Vassallo kwart (1/4) indiviz tal-istess ghalqa kif denominata u deskritta f'dak precedenti.
c) L-ahhar wiehed pubblikat dejjem mill-istess Nutar fl-15 ta' Jannar 1967 u li bih diversi persuni kienu bieghu l-kwart indiviz (1/4) rimanenti lil Joseph Vassallo.

Illi ghandu jigi notat u rilevat illi fil-kuntratt ta' akkwist da parti tal-attur nomine ma hemm l-ebda riferenza fil-provenzja ghal dawn it-tlett kuntratti izda ghal kuntratt iehor maghmul f'data differenti.

Ikkunsidrat

Illi kif risultanti mill-premess, hemm indikazzjoni tista' tghid cara illi l-konvenuti, meta ipproducew il-provi taghhom, kienu qed jirreferu ghal ghalqa ohra bl-isem mnizzel bhala "Tal Watja jew versjonijiet differenti tal-istess isem. Difatti fil-provi prodotti minnhom ma hemm l-ebda prova li a bazi taghha wiehed jista' jghid illi din l-ghalqa u dik

imsemmija fl-avviz bhala “Ta fuq il-Fulija” u delineata b’kulur blu fuq il-pjanta esebita a fol 36 huma l-istess ghalqa.

Illi dwar l-ghalqa in esami, jidher li l-attur nomine kien irrifjuta il-hlas ta’ qbiela meta dan il-pagament kien gie offrut lilu minn missier il-konventi u skond l-attur nomine kien intlahaq ftehim verbali sabiex l-istess missier ikompli jahdimha “b’mera tolleranza”.

Illi, ghalhekk, il-konkluzjoni ghandha tkun illi l-konvenuti jistghu jivvantaw titolu ta’ lokazzjoni fuq l-ghalqa tal-Watja “izda mhux fuq l-ghalqa, meritu ta’ din il-kawza li, fil-fehma tal-istess Qorti huma ghelieqi differenti u distinti minn xulxin.

Illi fid-dawl ta’ dak premess u mill-provi kif esposti, li bl-ebda mod ma jista’ jinghad li huma cari, ma jistax jinghad illi l-konvenuti jiddetjenu l-ghalqa in esami, b’titolu ta’ lokazzjoni liema titolu kellu jigi pruvat minnhom.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tilqa’ t-talbiet attrici u tikkundanna lill-konvenuti sabiex sas-sebgha (7) ta’ Ottubru 2008, jizgumbraw mill-ghalqa tal-kejl superficjali ta’ hamest elef tmien mija u erbgha u erbghin metru kwadru (5844mq) u maghrufa bhala “ta’ Fuq il-Fulija” fil-kontrada tal-Faqrija fil-limiti tas-Siggiewi, kif murija fuq il-pjanta annessa mal-atti delineata bil-kulur blu a fol 35, liema pjanta ghandha tifforma parti integrali minn din is-sentenza wara li qed jigi dikjarat li l-konvenuti qed jokkupaw l-istess art minghajr ebda titolu validu fil-ligi. L-ispejjes ta’ dawn il-proceduri jithallsu mill-istess konvenuti.”

Bl-appell taghhom minn din is-sentenza l-konvenuti jikkontestaw lill-ewwel Qorti r-ragonament taghha biex waslet biex tichad l-eccezzjoni taghhom u takkolji t-talba attrici;

Jidher mill-korp tas-sentenza impunjata illi l-ewwel Qorti ffondat dak il-hsieb taghha fuq dawn il-premessi:-

1. L-att ta' akkwist tal-ghalqa (9 ta' Jannar 1990, fol. 19) ma kienx fih ebda riferenza fil-provenjenza tieghu ghall-kuntratti tal-10 ta' Jannar, 1966 (fol. 38), tat-30 ta' Mejju, 1966 (fol. 43) u tal-15 ta' Jannar, 1967 (fol. 46) izda ghall-kuntratt maghmul f'data differenti;

2. Il-provi prodotti mill-konvenuti kienu jirreferu ghall-ghalqa denominata "Tal-Watja" u mhux ghal dik "Ta' Fuq il-Fulija", mertu ta' l-istanza odjerna;

3. Isegwi illi la z-zewg ghelieqi huma distinti minn xulxin ma giex hekk provat mill-konvenuti illi huma jiddetjenu l-ghalqa in ezami b'titolu ta' lokazzjoni;

Certament, l-ezitu tal-kawza jiddependi kwazi ghal kollox mill-interpretazzjoni li trid tigi akkordata lill-kuntratti esebiti, kif hawn taht ahjar ri-epilogati:-

a) <u>Kuntratt tad-9 ta' Jannar 1990 prodott mill-attur a fol. 19</u> – F'dan jinghad li l-attur xtara, liberu u frank mill-poter ta' George Muscat u tal-Perit Michele Attard bicca art maghrufa bhala "Ta' Fuq il-Fulija" fil-kontrada tal-Faqqanija limiti Siggiewi tal-kejl 5844.4m. Ghal dawk li huma l-konfini taghha jinghad li din tmiss minn Nofsinhar ma' gid ta' Matteo Zammit, mill-Punent ma' gid tal-Gvern u mit-Tramuntana ma' spazju pubbliku. Jinghad ukoll fih bhala provenjenza illi l-art iddevolviet lill-vendituri Joseph Vassallo b'kuntratt tat-28 ta' Gunju, 1967 in atti Nutar Nicola Said;

b) <u>Kuntratt tal-10 ta' Jannar, 1966 a fol. 38</u> – Permezz tieghu l-ahwa Nicola u Giozue ahwa Balzan bieghu lil Joseph Vassallo, *inter alia*, l-import ta' sehemhom (nofs indiviz) mill-ghalqa "Tal-Gholja" jew "Ta' Gebel Ciantar" jew "Tal-Faqqanija" msejha "Tal-Watja" jew "Ta' Mazzu" tal-kejl superficjali ta' cirka hamest itmiem, siegh u keltejn

(Tom.5.1.2). Anke hawn din l-ghalqa hi deskritta bhala konfinanti min-Nofsinhar ma’ proprjeta` ta’ Mattew Zammit, mill-Punent ma’ proprjeta` tal-Gvern u mit-Tramuntana ma’ spazju pubbliku u mix-Xlokk ma’ raba’ ta’ l-eredi ta’ Giovanni Cassar “iz-Zaz”;

Jigi rilevat illi b’kuntratti separati (30 ta’ Mejju, 1966, fol. 43 u 15 ta’ Jannar 1967, fol. 46 rispettivament) Andreana Gatt xebba Balzan u ulied il-mejjet Giuseppe Balzan rispettivament bieghu l-kwart indiviz taghhom mill-istess ghalqa lill-imsemmi Joseph Vassallo;

Jigi rilevat ukoll illi skond ma jinghad f’dawn l-istess kuntratti l-ghalqa ghaddiet ghand il-vendituri Balzan mill-wirt ta’ missierhom/nannuhom Nicola Balzan, li minn naha tieghu akkwistaha bhala zewg porzjonijiet b’zewg kuntratti tal-11 ta’ Awissu 1913 u 10 ta’ Lulju 1917;

c) Kuntratt tat-28 ta’ Jannar 1967 a fol. 157 – Minn dan jirrizulta illi l-imsemmi Joseph Vassallo minn naha tieghu biegh u ttrasferixxa l-ghalqa minnu mixtrija u akkwistata skond id-deskrizzjoni fil-precitati tliet kuntratti lill-AIC Michael Attard u George Muscat;

Incidentalment, ta’ min jirrileva hawn illi dan il-kuntratt ma kienx disponibbli quddiem l-ewwel Qorti u l-istess gie esebit fuq ordni ta’ din il-Qorti (ara verbal tas-17 ta’ Frar, 2009 a fol. 145).

Rilevanti wkoll li jkun notat illi skond l-imsemmi verbal il-Qorti talbet il-produzzjoni tal-kuntratt tat-28 ta’ Gunju, 1967 (li jissemma fil-provenzjenza tal-kuntratt ta’ akkwist ta’ l-attur tad-9 ta’ Jannar, 1990, fol 19) izda giet infurmata li dan il-kuntratt b’dik id-data ma jezistix u li, anzi, id-data vera tieghu kellha tkun dik tat-28 ta’ Jannar, 1967. Importanti li jigi denotat ukoll illi l-esebizzjoni ta’ dan l-ahhar kuntratt ma gietx ikkuntrastata mill-attur appellat u lanqas ma tirrizulta xi prova jew dikjarazzjoni kuntrarja li fuqha l-Qorti tista’ tirritjeni li hawnhekk non si tratta mill-istess ghalqa koperta mill-kuntratti kollha riferenzjati;

Qabel ma tghaddi 'l quddiem il-Qorti jidhrilha utli li taghmel dawn il-precizazzjonijiet. Huwa fatt maghruf illi d-denominazzjoni ta' ghalqa jista' jkollha diversi varjanti specjalment kif tkun konoxxuta fost il-gabillotti jew is-sidien taghha. Hekk ukoll huwa fatt notorju illi mhux in-Nutara kollha jaghtu rezokont dettaljat tal-provenjenza tal-proprjeta` li tkun in vendita. Li hu pacifiku u cert fil-kaz in disamina hu l-fatt li l-kuntratti kollha prodotti jopprovdu d-dettalji ta' l-istess konfini u ta' l-istess kejl tal-ghalqa venduta u hekk akkwistata mill-attur;

Affermat dan, bi twegiba ghar-rilevanzi maghmula mill-ewwel Qorti hi l-fehma ta' din il-Qorti illi l-osservazzjoni li l-kuntratt tad-9 ta' Jannar 1990 ma jaghmelx referenza espressa ghat-tliet kuntratti tal-10 ta' Jannar 1966, 30 ta' Mejju 1966 u 15 ta' Jannar 1967 ma ghandux ifisser illi l-venditur Joseph Vassallo f'dak il-kuntratt ma kienx hekk irceva l-ghalqa b'dawk it-tliet kuntratti. Ifisser biss li n-Nutar li ppubblika l-kuntratt ma semmihomx. Wara kollox, anke jekk apparentement skorrett, jissemma l-kuntratt tat-28 ta' Gunju 1967 (*recte,* 28 ta' Jannar, 1967) u f'dan l-istess Joseph Vassallo biegh lill-Perit Attard u lil George Muscat li minghandhom eventwalment l-attur xtara l-ghalqa;

Wehidha, din il-konsiderazzjoni tal-Qorti tista' ma tkunx konkluziva, izda meta jigu konsiderati aspetti ohra fl-isfond tal-provi u l-inkwadratura tac-cirkostanzi partikolari tal-kaz, il-precitata riflessjoni ghandha tassumi l-importanza taghha. Fil-kuntest il-Qorti taghmel dawn l-osservazzjonijiet agguntivi:-

1. Mill-atti tal-process fl-ismijiet "George Spiteri -vs- Giuseppi Farrugia" (Avviz Numru 1041/74), eventwalment cedut minn dak l-attur, jirrizulta mix-xhieda ta' Giuseppi Farrugia, kapostipiti tal-lokazzjoni vantata, illi l-ghalqa kienet ilha mqabbla ghandu b'effett mit-30 ta' Settembru 1963 skond ricevuta lilu rilaxxjata mill-allura sid Nikola Balzan. F'dawk l-istess atti gie wkoll esebit il-kwintern li jindika ricevuta datata 15 ta' Awissu 1965 taht

il-firma ta’ Giosue Balzan, iben l-imsemmi Nicola Balzan, u venditur flimkien ma’ huh Nikola ta’ sehmu mill-ghalqa bil-kuntratt tal-10 ta’ Jannar, 1966 lil Joseph Vassallo. Akkoppjat ma’ dan hemm id-deposizzjoni ta’ l-istess Giosue Balzan fl-istanza prezenti (fol. 67) li tikkonferma li l-ghalqa kienet maghrufa bhala “Tal-Watja” imqabbla lin-nannu tal-konvenuti;

2. Ukoll, fl-atti tal-kawza odjerna hemm ix-xhieda ta’ l-attur fejn dan jaccetta illi meta xtara l-ghalqa l-okkupant taghha kien missier il-konvenut, anke jekk zied jghid li ma kienx a konoxxenza b’liema titolu kien qieghed hekk jiddetjeniha. Dan il-fatt kien ukoll hekk maghruf mill-venditur George Muscat li f’dik il-kawza l-ohra accenna ghal fatt illi l-attur Spiteri kien ihallas xi qbiela lil Giuseppi Farrugia talli kien qed jippermettilu jonsob fiha;

3. Fundamentalment, maghrufa kif inhi maghrufa l-ghalqa bil-bosta ismijiet varjanti taghha, il-kuntratt ta’ akkwist ta’ l-attur ma jistax ragonevolment jigi izolat minn dawk il-kuntratti l-ohra fuq esposti u, fiz-zgur, ma jistax lanqas ma jinghatax piz debitu lill-fatt illi l-ghalqa *de quo* hi, sew ghal konfini, kif ukoll ghal kejl taghha, konsimili wkoll ghal dawk deskritti f’dawk l-istess kuntratti ohra;

Ankorke kellu, jibqa’ xi dubju fuq l-identifikazzjoni ezatta tal-ghalqa *de quo* jew ukoll dik ta’ l-allegata rinunzja da parti ta’ Giuseppe Farrugia ghall-kirja tal-ghalqa kif accennat mill-attur fix-xhieda tieghu (fol. 66), li, del resto mhix lanqas prova univoka jew konklussiva, allura jkollu jigi ripetut, b’ri-affermazzjoni tal-principju, illi “anke jekk jezisti dubju fl-interpretazzjoni dak il-dubju ghandu jmur favur il-kerrej, li minhabba l-interpretazzjoni l-ohra jista’ jitlef il-pussess tal-fond”. Ara fost ohrajn, id-decizjonijiet tal-Qorti ta’ l-Appell Superjuri fl-ismijiet “**Nazzareno Farrugia *proprio et nomine* -vs- Lorenzo Bonnici**”, 10 ta’ Novembru, 1941, “**Anthony Calleja *et* -vs- Carmelo Debono**”, 10 ta’ Frar, 1961 u “**Anne Miggiani -vs- Tancred Chetcuti**”, 16 ta’ Novembru, 1962.

Ghal konsiderazzjonijiet kollha predetti din il-Qorti qed tilqa' l-appell, thassar ghal kollox is-sentenza appellata u konsegwentement tichad it-talba ta' l-attur *nomine*. Fic-cirkostanzi huwa xieraq illi l-ispejjez tal-prezenti procedura jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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