MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI INFERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-22 ta' Gunju, 2010

Avviz Numru. 82/2000/1

Paul Buttigieg

Vs

Anglu u martu Carmen Saliba u ghal kull interess li jista' jkollu binha Mario Saliba.

Permezz ta' din il-kawza l-aturi qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li l-konvenuti m'ghandhomx titolu fuq ir-raba' maghrufa bhala Ta' Pota sive Taz-Zebbiegh sive Ta' Santa Cecilja fix-Xewkija, Ghawdex tal-kejl ta' cirka tlett itmiem, li tikkonfina mill-punent ma' beni ta' Zakkarija Attard u Joseph Attard, lvant ma' beni ta' Louis Magro, u nofsinhar ma' Triq l-Imgarr, jew irjieh verjuri, u li qeghdin jokkupaw din ir-raba' bla titolu validu fil-ligi. Ghalhekk qeghdin jitolbu li jigu kundannati jizgumbraw minn din ir-raba'.

Permezz ta’ nota tal-eccezzjonijiet prezentata fil-15 ta’ Frar 2001 (fol. 7) il-konvenuti eccepew li:-

1. Din il-kawza hi ta’ natura petitorja u ghalhekk ma tistax tissokta qabel tigi deciza l-kawza fl-ismijiet: Carmen Saliba vs Paul Buttigieg (Citaz. 182/2000) li hi kawza possessorja.
2. Il-konvenuti qeghdin jokkupaw ir-raba’ b’titolu ta’ qbiela u ilhom jaghmlu hekk ghal madwar 20 sena.
3. Il-konvenuti huma rikonoxxuti li qeghdin jokkupaw l-art bi qbiela mid-Dipartiment tal-Artijiet.

Fis-seduta tal-4 ta’ Dicembru 2009 il-konvenuti rrinunzjaw ghall-ewwel eccezzjoni (fol. 128) wara s-sentenza li nghatat is-27 ta’ Novembru 2009 mill-Qorti tal-Appell fil-kawza **Carmen Saliba et vs Paul Buttigieg** (fol. 120).

Il-fatti rilevanti huma s-segwenti:-

i. Skond l-informazzjoni li nghatat mill-Kurja, ir-raba’ ta’ Pota fiha kejl ta’ tnax-il tomna u maqsuma bejn Pawlu Buttigieg u l-familja Magro. Kull parti thallas is-somma ta’ hdax-il lira Maltija (Lm11) kull sena bhala qbiela.
ii. Din ir-raba’ ghaddiet ghand il-Gvern, u l-ahhar hlas li rceviet il-Kurja minghand l-attur kien fl-10 ta’ Marzu 1992 fis-somma ta’ Lm11. L-attur kompla jhallas il-qbiela lill-Gvern (ara ricevuti a fol. 13). Jidher li l-ewwel darba li l-attur hallas il-qbiela kien ghas-sena 1980 (ara ricevuta 25 ta’ Awwissu 1980 a fol. 13). Ir-ricevuti 1978 u 1979 hargu f’isem Guzepp Buttigieg (il-missier). Mir-ricevuti esebiti, li jirreferu ghas-snin 1977 sa Awwissu 2001, jirrizulta li kull sena thallset is-somma ta’ Lm11.
iii. Ir-rapprezentant tal-Kurja pprezenta dokument (fol. 28) datat **29 ta’ Marzu 1979** fejn jinghad li Guzepp Buttigieg (missier l-attur u l-konvenuta Carmen Saliba) ddikjara li b’effett mill-15 ta’ Awwissu 1978 ser johrog mir-raba’ ta’ Pota *“.... tal-kejl ta’ 4 titmiem li tinsab ghandi bi qbiela ta’ Lm11.00,0 fis-sena, li jithallsu b’lura fil-15 ta’ Awwissu ta’ kull sena.....”*. Fejn kellha ssir il-firma hemm salib u jinghad li hu sinjal li ghamel Guzepp Buttieg u hdejha hemm firma ta’ xi hadd Vella bhala xhud.

iv. Fl-24 ta’ Novembru 2000 il-konvenuti konjugi Saliba ipprezentaw applikazzjoni taht l-iskema biex tinghata qbiela fuq art agrikola tal-Gvern (fol. 43). Fid-dokument jinghad li: *“Din l-applikazzjoni tista’ issir kemm fejn sal-lum ma tithallas l-ebda qbiela lill-Gvern kif ukoll f’dawk il-kazijiet fejn diga’ tithallas qbiela lid-Dipartiment tal-Artijiet jew lill-Ufficcju Kongunt.”*. Gie wkoll iddikjarat li ma jhallsux qbiela lill-Ufficcju Kongunt jew Dipartiment tal-Artijiet. L-attur oggezzjona ghal din l-applikazzjoni permezz ta’ ittra datata 2 ta’ Dicembru 2002 (fol. 147). F’affidavit li ghamlet fis-17 ta’ Ottubru 2000 u anness mal-istess applikazzjoni, il-konvenuta ddikjarat li kienet ilha tokkupa r-raba in kwistjoni ghal ghoxrin sena; *“Dan ir-raba hdimtu regolarment tul dawn is-snin kollha. Ir-raba fl-antik kien jghajjat lil missieri illi illum miet. F’hajjtu missier kien qalli saiex nahdmu jien u hekk ghamilt. Wara li miet bqajt nahdmu jien u sal-lum dejjem hdimtu. Ir-raba naf li kien ihallsu missieri u f’hajjtu dejjem tajtu l-hlas tal-qbiela li kien ihallas. Wara mewtu bdejt intihom lil ommi.”* (fol. 50).

v. Fl-applikazzjoni li saret lill-Kummissarju tal-Artijiet fl-24 ta’ Novembru 2000, il-konjugi Saliba ddikjaraw li kienu ilhom jahdmu r-raba’ ghal ghoxrin (20) sena, cjoe’ mill-1980. F’affidavit datat 21 ta’ Ottubru 2002 (fol. 56) Carmen Saliba qalet li:-*“Din l-art ilha f’idejha ghal madwar tnejn u u ghoxrin (22) jew tlieta u ghoxrin (23) sena.”*. F’affidavit datat 28 ta’ Mejju 2002 (fol. 72) Angel Saliba qal:- *“Din l-art gejja min-naha tal-mara. Kien ghaddijielna missier il-mara tnejn u ghoxrin sena ilu meta hu ma baqax jahdimha ghax kien ghadda bord.”* (fol. 72).

vi. Carmen u Angelo konjugi Saliba qalu li Guzepp Buttigieg miet fl-1991.

vii. Il-konjugi Saliba jsostnu li minn meta bdew jahdmu r-raba’ bdew ihallsu, lil Guzepp Buttigieg, kull sena s-somma ta’ tletin lira Maltija (Lm30) bhala qbiela. Hlas li jsostnu li kien isir fuq talba ta’ Guzepp Buttigieg, u li kien qieghed isir kemm fir-rigward tar-raba’ meritu tal-kawza u porzjon raba’ ohra maghrufa Ta’ Marziena fil-limiti tal-Munxar. Ricevuti ta’ hlas m’ghandhomx.

Jibda biex jinghad li waqt it-trattazzjoni d-difensur tal-konvenuti argumenta li l-atturi ma jistghu qatt jirnexxu fil-kawza ghaliex fl-avviz jinghad li r-raba’ fiha kejl ta’ cirka

tlett (3) itmiem filwaqt li fir-realta' fiha kejl ta' sitt (6) itmiem, u ma identifikawx minn liema parti tar-raba' ta' Pota jridu li l-konvenuti jigu zgumbrati. Il-qorti ma taqbilx. Hu minnu li l-attur jaf li r-raba' fiha kejl ta' sitt itmiem (ara deposizzjoni moghtija fis-seduta tas-7 ta' Frar 2002 [fol. 10]). Pero' fl-ebda stadju ma qal li kien qieghed jikri parti biss mir-raba'. Mill-bidunett tal-kawza kien maghruf li t-talba kienet tolqot ir-raba' kollha li jiddetjenu l-konvenuti, u mhux limitat ghal xi parti biss. Tant hu hekk li fin-nota tal-eccezzjonijiet ma nghatat l-ebda eccezzjoni f'dan ir-rigward. Rilevanti wkoll li wkoll fil-kawza ta' spoll fl-ismijiet **Carmen Saliba et vs Paul Buttigieg** (Citaz. numru: 182/2000) li kienet tittratta r-raba' meritu ta' din il-kawza u fejn Saliba ddikjaraw li r-raba' fiha kejl ta' cirka 6,356 metri kwadri, Paul Buttigieg wiegeb li ghalkemm ir-raba' kienet fil-pussess tal-atturi jew min minnhom, *".... dan il-pussess huwa wiehed bhala* (recte, bla) *ebda dritt u qieghed fi proceduri separati jitlob ir-ripresa tal-pussess ta' din l-istess raba' minghand l-istess atturi."*. Ghalhekk ma jistax isir argument, kif ipprova jaghmel id-difensur tal-konvenuti, li fil-bidu ta' din il-kawza l-attur kellu pretensjoni biss fuq tlett itmiem raba' u kien fil-kors tas-smiegh tal-provi li estenda l-pretensjoni tieghu fuq ir-raba' kollha ta' Pota.

M'hemmx dubju li nghataw verzjonijiet konfliggenti dwar jekk il-konjugi Saliba kienux qeghdin ihallsu xi flus lil Guzepp Buttigieg minn meta dahlu jokkupaw ir-raba' in kwistjoni. Hemm ukoll incertezza dwar is-sena meta Saliba dahlu u bdew jahdmu f'din ir-raba'[1].

Fil-fehma tal-qorti l-ezitu tal-vertenza jiddependi dwar jekk kienx **hemm rinunzja tal-kirja min-naha tal-inkwilin Guzepp Buttigieg favur is-sid**. Irrispettivament dwar jekk is-salib li jidher fid-dokument a fol. 28 sarx minn Guzepp Buttigieg (ara Artikolu 634 tal-Kap. 12[2]), fatt li ma giex kontestat mill-konvenuti, jirrizulta li l-ahhar darba li

[1] F'dan il-kuntest ara wkoll deposizzjoni ta' Francis u Emanuel ahwa Buttigieg li nghatat fis-seduta tal-20 ta' Jannar 2010 (fol. 163 u fol.158 rispettivament) li jsostnu li qalu li kienu ghamlu xi erbgha snin jahdmu din ir-raba' u li l-konvenuti dahlu fiha fl-1984.
[2] Dan il-provvediment jipprvodi ghal regoli dwar provi fuq sinjali b'salib flok firem.

Guzepp Buttigieg kien hallas il-qbiela kien ghas-sena 1979. Ghalkemm hu minnu li l-iskrittura ta' kirja bejn l-attur u s-sid (fol. 27) hi ffirmata biss mill-attur, madankollu minn provi ohra jirrizulta li l-Kurja kienet tatu l-kirja tar-raba' in kwistjoni. Tant hu hekk li:-

a. B'sehh mill-1980 il-hlas beda jsir mill-attur, tant hu hekk li l-ircevuti bdew u baqghu jinhargu f'ismu;
b. Mir-records stess tal-Kurja kien jirrizulta li l-attur hu l-inkwilin tar-raba' (ara dokument a fol. 26). Is-Segretarju Amministrattiv tal-Kurja, Dun Karm Curmi, xehed fis-seduta tal-1 ta' Marzu 2002 u kkonferma li l-inkwilin kien l-attur u li l-ahhar li rcevew pagament kien fis-sena 1992 meta il-proprjeta ghaddiet ghand l-Ufficcju Kongunt (fol. 24).
c. Mill-formola *"Dettalji dwar Proprjeta Immobbli Ekklezjastika Mghoddija lill-Istat ta' Malta Permezz ta' Ftehim Ratifikat fit-18 ta' Frar 1993"* (fol. 152) li ntbaghatet mill-Kurja lill-Ufficcju Kongunt, jirrizulta li l-inkwlin hu l-attur.

Ma jirrizultax li min-naha ta' Guzepp Buttigieg kien hemm xi protesti jew li kien offra l-hlas tal-qbiela lis-sid u li dan irrifjuta u Buttigieg ghamel depozitu tal-qbiela fil-qorti. Mill-atti lanqas ma jirrizulta li l-konvenuti kkontestaw li fir-realta' Guzepp Buttigieg kien irrinunzja ghall-kirja. Carmen Saliba spjegat: *"Ricentement meta hija Pawlu l-attur beda jivvanta drittijiet fuq din l-art, mort il-kurja niccekja jekk missieri kienx dawwar ir-raba'. Sibt li fid-29 ta' Awissu 1979 missieri kien ceda r-raba lil kurja."* (fol. 57). Fis-sentenza **Henry Tabone vs Hlda Demajo** deciza mill-Qorti tal-Appell[3] fil-21 ta' Mejju 2010 gie konfermat li:-

i. Rinunzja ta' kirja m'hemmx ghalfejn issir bil-miktub;
ii. Mill-mument tar-rinunzja l-inkwilin hu detentur bla titolu;

[3] Imhallef P. Sciberras.

Ghalkemm dak il-kaz kien jittratta dwar kirja ta' dar, il-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn l-istess ragunament m'ghandux japplika fil-kaz ta' kirja ta' porzjon raba'.

Irrispettivament jekk il-konjugi Saliba kienux qeghdin ihallsu xi qbiela lil Guzepp Buttigieg, kwistjoni li dwarha nghataw verzjonijiet konfliggenti[4], hekk kif Guzepp Buttigieg irrinunzja ghal kirja ma kienx baqghalu titolu. Waqt it-trattazzjoni d-difensur tal-konvenuti spjega li Guzepp Buttigieg kien ceda lura lill-Kurja l-kirja fir-rigward ta' erbat (4) itmiem biss minn din ir-raba', peress li dan hu l-kejl li jissemma fl-iskrittura li fuqha Guzepp Buttigieg ghamel sinjal (fol. 28). Il-qorti ma taqbilx u hi moralment konvinta li kien irrinunzja ghall-kirja tar-raba' kollu. Mill-atti jirrizulta li Guzepp Buttigieg kien ihallas lis-sid kera fl-ammont ta' Lm11 ghar-raba' kollha ta' Pota li kienet imqabbla ghandu. Fil-fatt fid-dokument relattiv jinghad li r-raba' *".... maghruf bhala ta' Pota sive Zebbieh, fil-limiti ta' Xekwija, tal-kejl ta' 4 titmiem li* ***tinsab ghandi bi qbiela ta' Lm11.00,0 fis-sena****, li jithallsu b'lura fil-15 t'Awwissu ta' kull sena......"*. Il-fatt li tissemma s-somma ta' Lm11 hi fiha nnifisha prova li l-intenzjoni wara r-rinunzja kienet fir-rigward tar-raba' kollha u mhux biss xi parti minnha. Tant dan hu minnu li Guzepp Buttigieg ma komplix ihallas il-qbiela jew xi parti minnha, f'ismu.

F'dan ix-xenarju anke jekk ghall-grazzja tal-argument bejn il-konjugi Saliba u Guzepp Buttigieg kien sar xi ftehim ta' sullokazzjoni[5] u kienu qeghdin ihallsuh xi qbiela, l-effett tar-rinunzja hu li dik is-sullokazzjoni spiccat; *"La darba jispicca t-titolu ta' inkwilin jispicca wkoll it-titolu derivattiv bhala subinkwilin mhux rikonoxxut mis-sid. Dan in omagg ghal principju "cessante jure dantis cessat jus adquirentis"" –* ***Cecil Pace –vs- Nutar Vincent Maria Pellegrini****", Appell Civili, 19 ta' Ottubru 1962; "****Gulab Chatlani –vs- George Grixti****", Appell, Kummerc, 2 ta' Dicembru 1991."* (**Patri Gulju Bonnici nomine vs**

---

[4] Ara deposizzjoni ta' Giuseppa Buttigieeg fit-23 ta' Ottubru 2001 (fol. 15).

[5] Qieghed jinghad hekk ghaliex il-konjugi Saliba hekk taw x'tifhem. Per ezempju Carmen Saliba qalet li kienet thallas Lm30 ghal zewg porzjonijiet raba', li tinkludi ta' Pota, u missierha kien jera' jhallas lill-Kurja u l-qbiela li kien ihallas kienet "...ferm inqas minn dak li kont intih jien." (fol. 56).

Raymond Mifsud et deciza mill-Qorti tal-Appell[6] fl-20 ta' Jannar 2003). Jekk min-naha l-ohra wiehed kellu jikkonkludi li sar xi ftehim bejn Guzepp Buttigieg u l-konvenuti Saliba wara li Guzepp Buttigieg irrinunzja ghall-kirja, tali ftehim ma kellu ebda rabta ghaliex sar meta Guzepp Buttigieg ma kienx ghadu inkwilin tar-raba' meritu tal-kawza. Lanqas ma jirrizulta li l-attur kien inkariga lill-missieru sabiex bhala mandatarju tieghu jaghti r-raba' b'sullokazzjoni lill-konvenuti konjugi Saliba. Fir-rigward tal-konvenut Mario Saliba ma jirrizultax li qatt ghamel xi ftehim dwar ir-raba' meritu ta' din il-kawza.

Dan kollu jfisser li thares minn fejn thares, il-konvenuti m'ghandhomx dritt personali ta' inkwilinat fuq ir-raba' ta' Pota. Fil-kawza **Joseph Zamit –vs- Joseph Hili**, deciza mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Gunju 1953 (**Vol XXXVII pI p577**) gie osservat: *"ma hux dubitat li r-regola generali hi li l-"onus probandi" hu fuq min jafferma fatt u mhux fuq min jinnegah – "ei incumbit probatio qui dicit, non ei qui negat". L-attur qieghed jghid li l-fond hu detenut prekarjament mill-konvenut, u kwindi jista' jidher "prima facie" li l-piz tal-prova ta' l-allegazzjoni tieghu, dik cjoe tal-prekarjeta`, hu mixhut fuq l-attur. Izda spiss jigri illi waqt li l-kawza tkun miexja l-piz tal-prova jghaddi fuq il-parti l-ohra, ghax jista' jkun gie stabbilit fatt li juri "prima facie" li t-tezi tal-attur hi sostenuta"*. Gialadarba l-konvenuti ma tawx prova li qeghdin jiddetjenu r-raba' b'kirja, jfisser li d-difiza taghhom ma tistax tirnexxi u t-talba tal-attur ghandha tigi milqugha.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti qeghda tilqa' t-talbiet tal-atturi u tikkundanna lill-konvenuti sabiex jizgumbraw mir-raba' maghrufa bhala Ta' Pota fi zmien sittin (60) gurnata mil-lum. Spejjez, inkluzi dawk relatati mal-ittra ufficjali prezentata fis-17 ta' Ottubru 2000, huma a karigu tal-konvenuti.

---

[6] Imhallef Philip Sciberras.

< Sentenza Finali >

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