MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
GABRIELLA VELLA

Seduta tat-28 ta' April, 2011

Avviz Numru. 374/2005

Angelo Cauchi (Karta ta’ l-Identità bin-Numru 3129G) u Mario Cauchi ghal kull interess li jista’ jkollu

Vs

Carmelo Grima

Il-Qorti,

Rat l-Avviz ipprezentat mill-atturi permezz ta’ liema jitolbu li l-konvenut jigi ikkundannat jizgombra minn raba’ tal-kejl ta’ cirka zewgt itmiem maghruf bhala “Taz-Zokrija” fil-limiti tal-Mosta u dana billi l-istess konvenut qed jokkupa r-raba’ imsemmi minghajr titolu validu fil-Ligi; bl-ispejjez kontra l-konvenut. In kwantu l-valur lokatizju tar-raba’ gie dikjarat li hu Lm7.30 fis-sena;

Rat in-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet tal-konvenut permezz ta’ liema jeccepixxi li: (i) fl-ewwel lok sa’ fejn il-kawza hija f’isem Mario Cauchi huwa ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju peress illi l-imsemmi Mario

Cauchi ma ghandu ebda interess guridiku; (ii) huwa ilu 43 sena jokkupa r-raba' mertu tal-kontestazzjoni u ghalhekk huwa guridikament impossibbli li jinghad li qieghed jokkupaha minghajr ebda titolu kwalunkwe u ghalhekk l-Avviz jippekka billi ma jikkontjeni ebda talba fis-sens prevja li jigi dikjarat li kwalunkwe titolu li talvolta huwa seta' kellu jigi dikjarat risolt; (iii) din il-Qorti ma hijiex kompetenti *ratione materiae* peress illi huwa ghandu titolu ta' qbiela u allura l-mertu tal-kawza huwa riservat ghat-tribunal kompetenti; u li (iv) fil-mertu huwa ghandu titolu ta' qbiela veru u proprju;

Semghet ix-xhieda moghtija mill-konvenut waqt is-seduti tat-2 ta' Marzu 2006[1], tas-7 ta' Marzu 2006[2] u ta' l-24 ta' Jannar 2007[3] u rat is-sentenza fl-ismijiet "Carmelo Grima v. Anglu Cauchi et" Citaz. Nru. 942/03 deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-24 ta' Frar 2005, esebita mill-konvenut u markata Dok. "CG" a fol. 10 sa' 14 tal-process u l-ittra datata 16 ta' Mejju 2006 mahruga mid-Dipartiment ghat-Tmexxija tal-Proprjetà esebita mill-konvenut a fol.77 tal-process; rat l-atti processwali tal-kawza fl-ismijiet "Carmelo Grima v. Anglu Cauchi et" Citaz. Nru. 942/03 allegati ma' dawn l-atti processwali a fol. 15 tal-process; semghet ix-xhieda ta' Doris Grima waqt is-seduta tas-7 ta' Marzu 2006[4], ix-xhieda ta' Emanuel Galea waqt is-seduta tas-16 ta' Marzu 2006[5], ix-xhieda ta' Charles Cutajar waqt is-seduta tat-12 ta' Ottubru 2006[6], ix-xhieda ta' Gino Borg waqt is-seduta tat-12 ta' Ottubru 2006[7] u x-xhieda ta' Mario Cauchi waqt is-seduti tat-13 ta' Novembru 2006[8] u tal-31 ta' Mejju 2007[9]; rat id-dokumenti, ossia ricevuti mahruga mill-Kuria u mill-Ufficcju Kongunt, esebiti mill-attur a fol. 38 sa' 59 tal-process u rat l-affidavit ta' l-attur esebit a fol. 60 sa' 62 tal-process, rat ix-xhieda in kontro-ezami ta' l-attur Angelo Cauchi waqt is-seduta mizmuma mill-Assistent Giudizzjarju l-Avukat Dottor Daniela

[1] Fol. 16 sa' 17 tal-process.
[2] Fol. 19 sa' 20 tal-process.
[3] Fol. 76 tal-process.
[4] Fol. 21 sa' 22 tal-process.
[5] Fol. 24 sa' 25 tal-process.
[6] Fol. 28 sa' 29 tal-process.
[7] Fol. 30 tal-process.
[8] Fol. 36 sa' 37 tal-process.
[9] Fol. 83 sa' 84 tal-process.

Mangion fis-26 ta' Frar 2009[10]; semghet ix-xhieda tar-Reverendu Guzepp Zammit waqt is-seudta tas-27 ta' Novembru 2006[11] u rat id-dokumenti minnu esebiti markati Dok. "GZ1" u Dok. "GZ2" a fol. 66 u 67 tal-process, u semghet ix-xhieda ta' Alfred Muscat waqt is-seduta tas-27 ta' Novembru 2006[12];

Rat id-dikjarazzjoni tal-partijiet kontendenti waqt is-seduta ta' l-24 ta' Jannar 2007 li x-xhieda kollha moghtija fil-kawza fl-ismijiet "Carmelo Grima v. Anglu Cauchi et" Citaz. Nru. 942/03 ghandha taghmel stat ghall-fini ta' din il-kawza;

Rat in-Noti tas-Sottomissjonijiet tal-partijiet kontendenti u rat l-atti l-ohra kollha tal-kaz;

Ikkunsidrat:

Bl-azzjoni odjerna l-atturi jitolbu l-izgumbrament tal-konvenut minn raba' tal-kejl ta' cirka zewgt itmiem maghruf bhala "Taz-Zokrija" fil-limiti tal-Mosta, billi huwa qed jokkupaha bla ebda titolu validu fil-Ligi. In risposta ghat-talba attrici l-konvenut jeccepixxi: (a) in-nuqqas ta' interess guridiku ta' l-attur Mario Cauchi; (b) in-nuqqas fl-Avviz promotur billi dan ma jikkontejnix talba ghad-dikjarazzjoni li kwalunkwe titolu li l-konvenut seta' kellu fuq ir-raba' in kwistjoni gie risolt; (c) in-nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae* ta' din il-Qorti stante li huwa ghandu titolu ta' qbiela fuq ir-raba' in kwistjoni; u fil-mertu li (d) huwa ghandu titolu validu ta' qbiela fuq ir-raba' in kwistjoni u ghalhekk ma jistax jigi ordnat l-izgumbrament tieghu minnha.

Ma hemmx dubju li l-ewwel kwistjoni li ghandha tigi risolta hija dik sollevata mill-konvenut fit-tielet eccezzjoni tieghu ossia, l-inkompetenza *ratione materiae* ta' din il-Qorti billi jikkontendi li ghandu titolu validu ta' qbiela fuq iz-zewgt itmiem raba' mertu tal-kontestazzjoni.

---

[10] Fol. 100 sa' 104 tal-process.
[11] Fol. 64 sa' 65 tal-process.
[12] Fol. 68 sa' 69 tal-process.

Huwa principju ormai ferm assodat fis-sistema guridika nostrali li *ghall-ezami tal-kwestjoni jekk il-konvenut ghandux titolu jew le l-kompetenza tispetta lill-Qorti ordinarja (Kollez. Vol. XXXIII PI p811). Jekk imbaghad din il-Qorti fuq il-fatti akkwiziti issib li l-konvenut ghandu titolu u li dan huwa wiehed ta' lokazzjoni jiddependi mic-cirkostanzi tal-kaz partikolari u tal-Ligi applikabbli jekk dik l-istess Qorti ghandhiex tissokta bil-gurisdizzjoni taghha jew tiddikjara l-inkompetenza taghha in kwantu l-materja, fil-parametri dejjem tal-ligi partikolari, tkun tesorbita mill-isfera tal-gurisdizzjoni taghha. Jitnissel mill-konsiderazzjoni appena esposta illi mhux bilfors, una volta jigi determinat li jezisti titolu ta' kera, allura l-qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja titlef il-kompetenza taghha. Jidher difatti li huwa pacifiku illi "jekk ghad-determinazzjoni tal-kwestjoni quddiem qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja jkun mehtieg illi qabel xejn tinghata twegiba ghall-kwestjoni incidentali jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le, il-qorti ghandha wkoll is-setgha li taqta' dik il-kwestjoni incidentali" – "**Peter Sammut Briffa et v. Maria Dolores Zammit et**", Appell, Sede Inferjuri, 17 ta' Ottubru 2002, "**Joseph Gauci v. Catherine Kerkoub**", Appell, Sede Inferjuri, 20 ta' Ottubru 2003. Hekk, ad exemplum, il-Qorti ordinarja hi fakoltizzata wkoll li tinvestiga u tiddirimi l-punt jekk il-konvenut huwiex verament "kerrej" entro id-definizzjoni ta' l-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69 meta tinsorgi kontestazzjoni tat-titolu ghall-lokazzjoni wara l-mewt ta' l-inkwilin originarju. Hekk ukoll fil-limiti tal-kompetenza taghha qorti inferjuri hi hielsa li tissindika l-validità ta' kuntratt ta' kera biex tara jekk kirja li tkun saret minn min kellu titolu rizolubbli, inghatatx taht il- "kondizzjonijiet gusti" li jsemmi l-Artikolu 1530, Kodici Civili, jew biex tara jekk jikkonkorrux ragunijiet ta' vjolazzjoni tal-kijra li jiggustifikaw ir-rizoluzzjoni taghha; analogu ghal dan l-aspett hu l-kaz fejn il-kwestjoni incidentali tqum quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera*. *Dan ghaliex anke quddiemu dan it-tribunal specjali tista' tqum materja li tinvolvi epurar ta' punt ta' dritt anke jekk it-talba tkun wahda fejn il-meritu jkun ghar-ripreza mis-sid tal-pussess tal-fond. Hekk, ad ezempju, is-simulazzjoni ta' kuntratt fejn il-kawzali kienet dik ta' sullokazzjoni (**Kollez. Vol. XLVI PI p171**) jew fejn tinsorgi kwestjoni dwar lil min, fost diversi intimati,*

*jappartjeni d-dritt ta' inkwilinat f'kawza ghar-ripresa minhabba bzonn (**Kollez. Vol. XXXVI PI p168**). B'mod partikolari jista' jissemma l-kaz fejn kerrej adixxa l-Bord ghall-fissazzjoni tal-kera xieraq u tal-kondizzjonijiet l-ohra tal-kera fit-termini ta' l-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 u qamet il-kwestjoni dwar l-ezistenza tal-lokazzjoni (**"Remig Farrugia v. Vincent Curmi noe", Appell, 8 ta' Lulju 1981**)* – naturalment dan il-principju japplika anke f'kaz fejn it-titolu li jkun qed jigi vantat ikun wiehed ta' qbiela fuq raba' jew fond rurali[13].

Minn dan il-principju guridiku jirrizulta ghalhekk illi d-determinazzjoni tal-kwistjoni dwar jekk il-konvenut effettivament ghandux o meno titolu ta' qbiela fuq iz-zewgt itmiem raba' mertu tal-kontestazzjoni, tispetta lil din il-Qorti u huwa biss f'kaz li tali titolu ta' qbiela kellu jirrizulta li l-Qorti tista' imbaghad ma tibqax iktar kompetenti biex tiddeciedi l-kwistjoni bejn il-partijiet kontendenti.

Stabbilit dan il-punt jehtieg issa jigi determinat jekk mill-provi prodotti jirrizultax li il-konvenut ghandu titolu ta' qbiela fuq iz-zewgt itmiem raba' mertu tal-kontestazzjoni kif minnu pretiz.

Il-konvenut ighid illi *jiena ghandi f'idejja zewgt (2) itmiem ta' ghalqa maghrufa bhala taz-Zokrija, fil-limiti tal-Mosta. Ili fil-pussess ta' din l-ghalqa mill-1962. Dak iz-zmien kien sabni l-attur Anglu Cauchi u kien qalli illi kien jaf lil xi hadd li kellu bicctejn raba' illi ghalih kienu wisq, u offra li naqsmuhom. Il-persuna l-ohra kienet Felic Micallef, li kellu r-raba' qabel. Felic kien fir-raba' bi qbiela u jhallas il-qbiela lill-Kurja, li kienet il-proprjetarja ta' l-art. Ghalhekk jiena u l-attur Anglu Cauchi morna fl-ufficini tal-Kattidral ta' San Gwann sabiex l-artijiet jigu registrati f'idejna. Il-Qassis illi kien fl-ufficcju, li minghalija kien jismu Dun Guzepp,*

---

[13] Evelyn Busuttil v. Frances Borg, Avviz Nru. 994/86 deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fit-22 ta' Novembru 2010; Thomas Zahra et v. Anthony Bugeja et, Appell Civili 341/03 deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-18 ta' Mejju 2005; Michael Caruana v. Emanuel Micallef et, Avviz Nru. 40/92, deciza mill-Qorti tal-Maigstrati (Ghawdex) Sede Inferjuri fil-25 ta' April 2002 u kkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-10 ta' Lulju 2003; Joseph Philip Testaferrata Bonici et v. Perit Carmelo Bonanno et, Avviz Nru. 58/00 deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fit-22 ta' Mejju 2002 u kkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fis-7 ta' Lulju 2003.

qalilna liema porzjonijiet kienu ser jigu allokati lil min. Izda l-attur qallu illi din ma kienetx importanti peress illi stajna nirrangaw bejnietna u fil-fatt hekk ghamilna. Morna fuq il-post, tellajna x-xorti u l-attur ghazel porzjon, imbaghad jiena hadt l-iehor. Kien l-istess missier il-mara ta' l-attur Leli Cauchi illi ghamlilna x-xorti. Ix-xorti tellajniha bil-munita w uzajna sold. Ghal dak illi hija qbiela jiena kont inhallas zewg liri Maltin u hames xelini u kont ntihom lil Anglu Cauchi, lill-attur, peress illi l-qbiela flimkien kienet erba' liri u nofs (Lm4.50). Kienet il-mara tieghi illi thallas il-flus. Ghall-ewwel kont inhallas jien, imbaghad kompliet il-mara. Ircevuti la qatt tlabt u lanqas ircevejt. Sa' fejn naf jien il-Kurja kienet tohrog ircevuta biss fuq isem l-attur, izda dan qatt ma urieni ricevuti illi kien jircievi mill-Kurja[14].

Flimkien ma' l-atti ta' din il-kawza gew allegati l-atti ta' kawza ta' spoll illi l-konvenut odjern kien istitwixxa kontra l-atturi Angelo Cauchi u Mario Cauchi- Citaz. Nru. 942/03[15], u f'dawk il-proceduri l-konvenut xehed illi *jiena ili nahdem bi qbiela raba' fl-inhawi tal-Mosta maghrufa bhala taz-Zokrija ghal dawn l-ahhar 42 sena. Fil-fatt l-ewwel ricevuta li giet rilaxxjata lili kienet fil-15 ta' Awissu 1962 minn Felic Micallef, illum mejjet. F'dik ir-ricevuta Felic Micallef kien bi zball indikani bhala Carmelo Zarb flok Carmelo Grima. Felic Micallef kien minn naha tieghu jikri mill-Kurja. Kien il-konvenut Anglu Cauchi li kien hajjarni biex nidhol ghal parti minn din il-qbiela. Illum is-sitwazzjoni hi li Anglu Cauchi jhallas lil Joint Office u jiena inhallas lilu ghas-sehem tieghi, l-ammont ta' Lm2.25 li jirrapprezentaw nofs l-ammont tal-hlas kollu fil-Kurja. Dan l-ammont anke jirrizulta mir-ricevuta li kontestwalment mal-prezenti qieghed nipprezenta permezz ta' nota*[16].

Waqt is-seduta tas-7 ta' Marzu 2006 f'dawn il-proceduri l-konvenut kompla jghid *qed nigi muri l-ircevuta li kien hareg Felic Micallef a fol. 20 tal-process l-antik. Fl-ircevuta hemm imsemmi Carmelo Zarb. Dan kien zball ta' Felic stess, meta kunjomi indikah bhala Zarb bi zball. Kien Felic stess illi gabli l-ircevuta. Felic kien jikri minghand il-Knisja.*

14 Xhieda moghtija waqt is-seduta tat-2 ta' Marzu 2006, fol. 16 sa' 17 tal-process.
15 Fol. 15 tal-process.
16 Affidavit ta' Carmelo Grima a fol. 18 tal-process bic-Citaz. Nru. 942/03.

Kien Anglu Cauchi stess, l-attur, illi ntroducini ma' Felic. Bhal ma ghidt fix-xhieda tieghi, jiena ilni nokkupa din l-art mill-1962 u ghamiltilha hafna benefikati. Maz-zmien dahhalt aktar minn hamsin (50) vjagg hamrija u bnejt karma go fiha. Ghalhekk l-unika kamra li hemm fl-ghalqa bnejtha jien, xi hmistax (15) jew ghoxrin (20) sena ilu. Biex dahhalt dawn il-vjaggi ghaddejt fuq l-ghalqa ta' Manwel Galea, illi ghandu ghalqa ma' genb tieghi. Meta kont qed naghmel dawn il-benefikati, hadd mill-atturi ma waqqafni. L-ucuh illi kont niehu mill-ghalqa kont inzommhom ghalija personali. Lill-attur qatt ma tajtu xejn. Kont inhallas zewg liri u twenty five cents (Lm2.25) qbiela fis-sena. Kont intihom lil mara ta' l-attur fi flus kontanti. Il-bicca l-kbira kienet tkun il-mara tieghi illi tmur bil-hlas. L-attur baqa' jaccetta l-qbiela sa' l-ahhar sena qabel ma nfethet il-kawza u kienet il-mara tieghi illi marret bil-flus ghandu, li ghaddiethom lil mara ta' l-attur[17].

L-attur Angelo Cauchi jichad li l-konvenut ghandu titolu ta' qbiela fuq ir-raba' in kontestazzjoni u jichad ukoll li qatt accetta xi hlas minghandu ghal din l-istess raba'. Fl-affidavit tieghu[18] huwa jghid *jiena ghandi mqabbel ghandi raba' maghrufa bhala ta' Zokrija li jinsab fil-limiti tal-Mosta. Illi sid dana r-raba' huwa l-Ufficju Kongunt u jiena llum inhallas qbiela ammontanti ghal hames liri Maltin fis-sena kull nhar Sta. Marija. Illi fis-snin li ghaddew il-qbiela jiena kont inhallasha lil Kon Katidral ta' San Gwann il-Belt Valletta u kont inhallas lil certu Dun Guzepp Zammit is-somma ta' erbatax-il xelin. Illi dan il-qbiela ilu ghandi sa' mis-sena 1966 u mhux minnu li l-konvenut kien b'xi mod involut meta gie koncess l-ewwel darba l-qbiela lili. Illi nichad ukoll li qatt kien hemm xi ftehim bejni u bejn il-konvenut fis-sens illi l-qbiela kellu jsejjah kollu lili u jiena kelli nircievi flus minghand il-konvenut. Nispiega illi jiena flus minghand il-konvenut qatt u qatt ma hadt, la minghandu u anqas minghand martu. Illi li kien qed jigri kien illi jiena u l-konvenut noqghodu hdejn xulxin u konna hbieb kbar. Jiena kont nitlob lill-konvenut li jghini jahdem ir-raba'. Qatt ma' ghidtlu xejn anzi dejjem, hallejtu jahdimli r-raba' u jien kont ukoll nahdem l-istess mieghu. Jiena*

[17] Fol. 19 u 20 tal-process.
[18] Fol. 61 sa' 62 tal-process.

dejjem ghamilta cara li minn ghandu ma ridt xejn, anqas prodott. Dak li kien isir kien isir biss peress li kif ghidt anha konna hbieb kbar. … Illi jiena smajt lill-konvenut jixhed fejn dan qal li kien igibli l-flus tal-qbiela. Jiena assolutament ma naqbilx ma' dan anzi kif gia ghidt flus ma hadt qatt minghandu. Mhux biss izda nistghageb kif li kieku veru hallas il-konvenut dejjem qat kwiet bla ricevuta! Il-konvenut ghandu raba' iehor f'Ghawdex u jaf sewwa kif imorru l-affarijiet. Illi ghalhekk jiena ninsisti li l-konvenut ma ghandu ebda titolu fir-raba' u l-istess ghandu jinghata lura lili.

In sostenn ta' dak minnu dikjarat l-attur Angelo Cauchi esebixxa serie ta' ricevuti ghall-perijodu bejn 1966 u l-2005 mahruga l-ewwel mill-Kurija u in segwitu mill-Ufficcju Kongunt ghall-hlas ta' qbiela fuq l-art Taz-Zokrija[19].

Huwa principju kostanti fis-sistema guridika nostrali li *sabiex il-kuntratt ta' qbiela jsehh, mhuwiex necessarju xi skrittura formali – jew xi kuntratt. Dan il-kuntratt ta' qbiela jista' jsir bil-fomm u ghandu elementi semplicissimi u cioè (1) tgawdija tar-raba'; (2) hlas ghal din it-tgawdija li tista' ssir permezz ta' flus kif ukoll prodott tar-raba', anke bhejjem*[20]. Dawn iz-zewg elementi tal-pussess u tal-hlas ta' korrispettiv ma humiex alternattivi ghal xulxin u sabiex jinholoq titolu ta' qbiela entrambe l-elementi jridu jissussistu flimkien. Il-pussess wahdu, anke jekk ezercitat ghal numru konsiderevoli ta' snin, ma jista' qatt jaghti lok ghal titolu ta' qbiela jekk l-istess ma jkunx akkompanjat bil-las ta' korrispettiv ghall-istess.

Fis-sentenza **Francesco Cilia et v. Emanuele Borg et, Avviz Nru. 1218/98** deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fl-14 ta' Mejju 2001 u kkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fis-26 ta' April 2002, inghad illi *mhux bizzejjed li wiehed jixhed li ghal numru ta' snin kien qabad jahdem ir-raba' u kwindi kellu titlu fuq ir-raba'.* ***Kien jispetta lill-konvenuti li jgibu l-prova tal-hlas. Kien fl-***

---

[19] Fol. 39 sa' 59 tal-process.
[20] Joseph Cutajar et noe v. Carmelo Galea, deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fis-17 ta' Novembru 1994 u konfermata mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-18 ta' Mejju 1995 – Kollezzjoni ta' Decizjonijiet tal-Qrati Superjuri ta' Malta Vol. LXXIX Pt. II Sez III pg.1117.

interess suprem taghhom li jesigu li tinghata lilhom ricevuta bhala rikonoxximent min-naha tas-sid u aktar meta allegatament kollox kien isir bil-fomm u bla kitba kwalsiasi[21].

Fis-sentenza fl-ismijiet **Francis Farrugia v. Robert Farrugia et, Citaz. Nru. 613/99** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Mejju 2004, rega' gie imtenni l-principju li *l-pussess tar-raba' huwa biss wiehed mill-elementi kostituttivi tat-titolu ta' qbiela, izda l-pussess wahdu ma jsarrafx dak it-titolu … Illi l-fatt li bniedem kien jahdem ir-raba' ma jaghtihx jedd awtomatiku ta' titolu ta' qbiela u lanqas ma juri b'daqshekk biss li dak il-jedd jinsab maghruf mis-sid*. *Hija r-rieda tal-ligi wkoll li kiri ta' raba' ghal zmien ta' aktar minn erba' snin ghandu jsir b'kitba taht piena ta' nullità. Dan jinghad ghalkemm gie wkoll ritenut li l-kuntratt ta' qbiela ma jehtiegx xi formalità rigida ghall-holqien tieghu u ghandu 'elementi semplicissimi'. Ghaliex kif inghad il-ligi taghraf titoli ohrajn minbarra l-qbiela li bihom wiehed izomm f'idejh u/jew jahdem raba' li mhux tieghu. Fost dawn hemm il-kommodat u wkoll il-prekarju, li jixbah lil ta' l-ewwel imma fil-kaz tal-prekarju ma jissemmiex iz-zmien li l-haga tkun qieghda tigi mghoddija lill-pussessur u b'hekk is-sid jista' jitlobha lura x'hin irid.* ***Il-qbiela ma tistax tkun minghajr konsiderazzjoni u jrid jintwera l-hlas ta' korrispettiv lis-sid***[22].

Fis-sentenza fl-ismijiet **Taipan International Limited v. Angelo Agius, Appell Civili Nru. 791/00** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-3 ta' Ottubru 2008 inghad illi ***ghall-ezistenza tas-sullokazzjoni d-determinazzjoni tal-korrispettiv jew ta' l-affitt huwa element essenzjali tal-kuntratt li minghajru guridikament ma jezistix***[23]. *Dan hu bilwisq evidenti mid-definizzjoni li l-Kodici Civili jaghti lill-kuntratt tal-kiri fl-Artikolu 1526(1) ma' liema s'intendi hu abbinat l-Artikolu 1613 … Jekk, allura, "****meta l-korrispettiv ma jkunx jikkonsisti fi flus, fi kwantità ta'***

[21] Vide wkoll Evelyn Busuttil v. Frances Borg, Avviz Nru. 994/86 deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fit-22 ta' Novembru 2010, enfasi tal-Qorti.
[22] Enfasi tal-Qorti.
[23] Enfasi tal-Qorti.

derrati jew ta' sehem tal-frottijiet li l-haga tipproduci ma hemmx lokazzjoni"[24].

Fil-kaz in ezami l-konvenut jishaq li apparte l-pussess taz-zewgt itmiem raba' in kontestazzjoni, ezercitat skond hu sa' mill-1962, huwa jhallas qbiela ta' Lm2.25 fis-sena lill-attur Angelo Cauchi, ghand min tinsab imqabbla r-raba' "Taz-Zokrija" mill-Ufficcju Kongunt u originarjament mill-Kurja.

Ghad illi l-Qorti ma ghandhiex dubju li z-zewgt itmiem raba' in kontestazzjoni jinsabu fil-pussess tal-konvenut u ilhom hekk fil-pussess tieghu ghal numru konsiderevoli ta' snin, fil-fehma taghha però mill-provi prodotti ma jirrizultax b'mod sodisfacenti li l-konvenut ghandu titolu ta' qbiela fuq ir-raba' in kontestazzjoni kif minnu pretiz.

Ibda biex jinghad illi l-konvenut ma pprezenta ebda ricevuta mahrua mill-attur Angelo Cauchi ghall-hlas tal-qbiela, anzi gie dikjarat minnu stess li hu qatt ma talab u qatt ma nghata ricevuta ghall-hlas ta' din il-qbiela[25]. Ghalkemm huwa principju assodat illi *ghalkemm il-prova ta' l-ircevuta tista' titqies li tkun l-ahjar prova u l-aktar wahda li tassigura lid-debitur li jkun hallas kontra l-pretensjonijiet ingustifikati tal-kreditur, mhux eskluz li tali prova tista' ssir mod iehor*[26], fil-fehma tal-Qorti l-konvenut ma ressaq ebda prova li sodisfacentement turi li jhallas qbiela lil Angelo Cauchi.

Il-konvenut ressaq lil martu Doris Grima bhala xhud li ddikjarat li kienet hi li kienet tmur thallas il-qbiela lill-attur Angelo Cauchi u li kienet thalli l-hlas jew ma' mart l-attur jew ma' ommu[27]. Huwa veru li waqt is-seduta mizmuma mill-Assistent Giudizzjarju fis-26 ta' Frar 2009, in kontro-

---

[24] Vide wkoll Vincenzo Vella v. Edwin Borg, deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-28 ta' Gunju 1974, enfasi tal-Qorti.

[25] Xhieda moghtija mill-konvenut waqt is-seduta tat-2 ta' Marzu 2006, fol. 16 sa' 17 tal-process.

[26] Joe Chetcuti et v. Joseph Pearson et noe, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-5 ta' Ottubru 1998 u Grezzju Mizzi v. Joseph Fenech, Avviz Nru. 785/01 deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fis-16 ta' Dicembru 2010.

[27] Xhieda moghtija minn Doris Grima waqt is-seduta tas-7 ta' Marzu 2006 a fol. 21 tal-process u xhieda moghtija mill-istess Doris Grima fil-proceduri bic-Citaz. Nru. 942/03 waqt is-seduta tat-23 ta' Frar 2005, fol. 78 sa' 84 tal-process relattiv.

ezami l-attur Angelo Cauchi ghad-domanda *dina l-mara ta' Grima qatt resqet fuqek b'xi flus tal-qbiela?* irrisponda *Le lili le* u ghad-domanda *Lilek le. Fuq min allura resqet? Nghid sew il-mara tieghek?* irrisponda *Fuq il-mara tieghi li issa ilha 4 snin mejta,* izda b'daqshekk ma jistax jinghad illi hemm prova tal-hlas tal-qbiela jew addirittura, kif pretiz mill-konvenut fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tieghu, ammissjoni da parte ta' l-attur Angelo Cauchi li kien jircievi tali qbiela. Ghalkemm il-mara tal-konvenut setghet resqet fuq mart l-attur biex toffrilha hlas, dan ma jfissirx li dak il-hlas kien gie accettat!

Il-konvenut ressaq diversi xhieda ohra – bhal ad ezempju Charles Ciantar[28] u Gino Borg[29] – biex jissosstanzja l-pretensjoni tieghu li ghandu titolu ta' qbiela fuq ir-raba' in kontestazzjoni. Ghalkemm it-tnejn li huma ddikjaraw li iz-zewgt itmiem raba' in kontestazzjoni jinsabu ghand il-konvenut bi qbiela, jirrizulta li Charles Ciantar dan kien jafu ghax qallu hekk l-istess konvenut u li ghalkemm Gino Borg kien jara Lm2.25 lesti id-dar tal-konvenut ma ikkonfermax li qatt ra dawn il-flus jinghataw lill-attur Angelo Cauchi jew lil xi hadd mill-familja tieghu.

Apparte l-fatt li l-hlas tal-qbiela lill-attur Angelo Cauchi ma giex sodisfacentement ippruvat, hemm diversi inkonsistenzi fix-xhieda tal-konvenut li jkomplu jpoggu fid-dubju l-veracità ta' dak minnu affermat.

Mix-xhieda tal-konvenut kemm f'dawn il-proceduri kif ukoll fil-proceduri bin-Numru tac-Citazzjoni 942/03 jirrizulta li f'illi jghid li r-raba' ittiehed bi qbiela minghand il-Kurja u hu jhallas sehemu minn din il-qbiela lil Angelo Cauchi - *Ili fil-pussess ta' din l-ghalqa mill-1962. Dak iz-zmien kien sabni l-attur Anglu Cauchi u kien qalli illi kien jaf lil xi hadd li kellu bicctejn raba' illi ghalih kienu wisq, u offra li naqsmuhom. Il-persuna l-ohra kienet Felic Micallef, li kellu r-raba' qabel. Felic kien fir-raba' bi qbiela u jhallas il-qbiela lill-Kurja, li kienet il-proprjetarja ta' l-art. Ghalhekk jiena u l-*

---

[28] Xhieda moghtija waqt is-seduta tat-12 ta' Ottubru 2006 a fol. 28 sa' 29 tal-processs.

[29] Xhieda moghtija waqt is-seduta tat-12 ta' Ottubru 2006 a fol. 30 tal-process u xhieda moghtija fil-proceduri bic-Citaz. Nru. 942/03 waqt is-seduta tat-23 ta' Frar 2005, fol. 128 sa' 131 tal-process relattiv.

attur Anglu Cauchi morna fl-ufficini tal-Kattidral ta' San Gwann sabiex l-artijiet jigu registrati f'idejna. Il-Qassis illi kien fl-ufficcju, li minghalija kien jismu Dun Guzepp, qalilna liema porzjonijiet kienu ser jigu allokati lil min. Izda l-attur qallu illi din ma kienetx importanti peress illi stajna nirrangaw bejnietna u fil-fatt hekk ghamilna. Morna fuq il-post, tellajna x-xorti u l-attur ghazel porzjon, imbaghad jiena hadt l-iehor[30] - u f'illi jghid li l-ewwel ricevuta tal-hlas kien harigielu Felic Micallef fl-1962, il-gabilott ghand min kienet tinsab ir-raba' - *ili nahdem bi qbiela raba' fl-inhawi tal-Mosta maghrufa bhala taz-Zokrija ghal dawn l-ahhar 42 sena. Fil-fatt l-ewwel ricevuta li giet rilaxxjata lili kienet fil-15 ta' Awissu 1962 minn Felic Micallef, illum mejjet. F'dik ir-ricevuta Felic Micallef kien bi zball indikani bhala Carmelo Zarb flok Carmelo Grima. Felic Micallef kien minn naha tieghu jikri mill-Kurja*[31]*.* Fir-rigward ta' din l-ircevuta imbaghad jghid illi l-hlas fiha indikat inghata lil Felic Micallef mhux bhala qbiela ghar-raba' izda bhala rigal ghall-fatt li hareg minn din ir-raba''[32] u li l-allegat zball f'kunjomu nduna bih biss fil-mori tal-proceduri giudizzjarju ma' Angelo Cauchi ghalkemm ir-ricevuta kienet ilha li nharget mill-1962!

Il-konvenut jghid ukoll li huwa jhallas lill-attur Angelo Cauchi s-somma ta' Lm2.25 li hija nofs l-ammont tal-qbiela li huwa jhallas lill-Kurja, illum lill-Ufficcju Kongunt, izda mir-ricevuti esebiti mill-attur Angelo Cauchi a fol. 39 sa' 59 tal-process, mid-dokumenti esebiti mir-Reverendu Dun Guzepp Zammit a fol. 66 u 67 tal-process[33] u mix-xhieda li ta l-istess Reverendu Zammit fil-proceduri bin-Numru tac-Citazzjoni 942/03[34], jirrizulta li l-qbiela ghar-raba' "Taz-Zokrija" hija ta' Lm4.00! Fattur iehor li jkompli jpoggi fid-dubju dak affermat mill-konvenut huwa l-fatt li skond ir-records tal-Kurja Felic Micallef irrilaxxja l-art "Taz-Zokrija" favur terzi fl-1966 u mhux fl-1962 kif pretiz mill-konvenut, u din l-art giet minnu rilaxxjata favur l-attur

---

30 Xhieda moghtija waqt is-seduta tat-2 ta' Marzu 2006, fol. 16 sa' 17 tal-process.
31 Affidavit ta' Carmelo Grima a fol. 18 tal-process bic-Citaz. Nru. 942/03.
32 Xhieda moghtija minn Carmelo Grima fil-proceduri bin-Numru tac-Citazzjoni 942/03 waqt is-seduta tat-23 ta' Frar 2005, fol. 51 sa' 67 tal-process relattiv.
33 Dok. "GZ1" u Dok. "GZ2".
34 Xhieda moghtija waqt is-seduta tal-25 ta' Frar 2003, fol. 121 sa' 125 tal-process relattiv.

Anglu Cauchi u certa Giuseppa Grima, fejn din ta' l-ahhar fl-1975 irrilaxxjat il-parti taghha li certa Josephine Muscat ta' 313, Constitution Street, Mosta[35]. Il-konvenut ma jirrizulta imkien: la f'dawn it-trasferimenti u lanqas fir-records u files tal-Kurja u ta' l-Ufficcju Kongunt[36].

Fid-dawl ta' dan kollu ghalhekk jirrizulta li l-konvenut ma rnexxilux jipprova b'mod sodisfacenti li ghandu titolu ta' qbiela fuq iz-zewgt itmiem raba' mertu tal-kontestazzjoni. Lanqas ma gie ppruvat li huwa ghandu xi forma ta' titolu iehor fuq din ir-raba' bis-sahha ta' liema jista' b'success jikkontesta t-talba attrici. Ghalkemm waqt is-seduta tas-24 ta' Jannar 2007 il-konvenutipprezenta dokument datat 16 ta' Mejju 2006[37] li jidher li nhareg mid-Dipartiment ghat-Tmexxija tal-Proprjetà bhala certifikat li jirrikonoxxi favur il-konvenut titolu prekarju fuq ir-raba' in kontestazzjoni, dan id-dokument ma jistax ikun ta' beneficcju ghall-konvenut ghaliex: (a) fl-ewwel lok il-prekarju fih innifsu ma huwiex vera u proprju titolu ghaliex il-koncessjonarju ghandu jirrestitwixxi l-haga lill-koncedenti malli jigi miltub[38]; u (b) ir-rikonoxximent fi kwalunkwe kaz japplika biss kemm-il darba ma hemm ebda persuna ohra li ghandha dritt skond il-ligi fuq l-art li applika ghaliha[39] u b'din is-sentenza qed jigi appuntu determinat li l-attur Angelo Cauchi u huwa biss ghandu titolu ta' qbiela fuq ir-raba' in kontestazzjoni.

Ghalhekk it-tieni, tielet u raba' eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut ghandhom jigu michuda.

Jonqos issa li tigi trattata l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenut u cioè in-nuqqas ta' interess guridiku ta' l-attur Mario Cauchi.

Huwa principju stabbilit fis-sistema guridika nostrali li *l-interess mehtieg irid ikun wiehed dirett, legittimu u kif ukoll*

---

35 Xhieda moghtija mir-Reverendu Dun Guzepp Zammit fil-proceduri bic-Citaz. Nru. 942/03 waqt is-seduta tal-25 ta' Frar 2003, fol. 121 sa' 125 tal-process relattiv.
36 Xhieda moghtija mir-Reverendu Dun Guzepp Zammit u minn Alfred Muscat waqt is-seduta tas-27 ta' Novembru 2006, fol. 64 sa' 69 tal-process.
37 Fol.77 tal-process.
38 Paulina Stagno pro et noe et v. Carmelo Bugeja et, Appell Civili 1003/00 deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fis-6 ta' Ottubru 2004.
39 Kundizzjoni 3(c).

attwali u jrid johrog minn stat attwali ta' ksur ta' jedd, liema ksur ikun jikkonsisti f'kundizzjoni pozittiva jew negattiva li xxejjn jew tipprova ggib fix-xejn dritt li jappartjeni lid-detentur jew li lilu jkun misthoqq. L-interess guridiku f'attur huwa dak li l-imharrek jirrifjuta li jaghraf il-jedd ta' l-istess attur u li, fih innifsu, johloq il-htiega tal-vertenza. Ghalhekk, dan igib mieghu l-konsegwenza li l-ewwel u l-aqwa interess guridikament ammissibbli huwa dak li kull persuna ghandha, jigifieri li titlob li, fil-konfront taghha, isir haqq jew li tigi msewwija ingustizzja maghmula fil-konfront taghha. Illi jizdied jinghad ukoll li ghal dak li jirrigwarda l-aspett ta' attwalità ta' l-interess li biex azzjoni tista' ssehh u titqies imsejsa b'interess kif imiss, trid tkun kapaci li tipproduci rizultat vantagguz jew utli ghal min jipproponiha u li dak ir-rizultat jista' jigi utilizzat. Illi, minbarra dan, u dejjem ghal dak li jirrigwarda l-aspett ta' l-attwalità ta' l-interess f'attur, irid jintwera li dak l-interess jibqa' jsehh matul il-hajja kollha ta' l-azzoni, u mhux biss fil-bidu taghha, ghaliex jekk dan l-interess jonqos (jintemm) il-konsegwenza immedjata tkun li l-imharrek jinheles milli jibqa' fil-kaz – **Anna Attard et v. Reverendu Patri Serafin Abela noe et, Citaz. 2538/00** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-12 ta' Dicembru 2001.

F'materja ta' lokazzjoni huwa principju stabbilit illi l-azzjoni diretta ghall-izgumbrament ta' persuna li tkun qed tokkupa bla titolu validu fond jew raba' mikrija, jipsetta lill-inkwilin. Dan il-principju jinsab konfermat f'diversi sentenzi fosthom **Antonio Catania v. Rinaldo Zahra**, Appell deciz fl-20 ta' Frar 1953, fejn inghad illi *min jakkwista l-inkwilinat ta' fond* [jew ta' raba'] *ghandu azzjoni diretta biex jizgombra lil min ikun qed jokkupa dak il-fond bla titolu,* u fis-sentenza **Patri Gulju Bonnici noe v. Raymond Mifsud et, Appell Civili 633/92** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-20 ta' Jannar 2003.

Fil-kaz in ezami mill-provi prodotti ma jirrizultax illi l-attur Mario Cauchi, li jigi iben Angelo Cauchi, ghandu titolu ta' qbiela – direttament minghand is-sid jew trasferit fuqu minghand missieru – fuq ir-raba' "Taz-Zokrija". L-inkwilin ta' din ir-raba' huwa l-attur Angelo Cauchi u Angelo Cauchi biss, u ghalhekk l-azzjoni diretta ghall-

izgumbrament tal-konvenut tispetta lilu, u lilu biss. Ma tressqet ebda prova li turi li ghad li ma huwiex inkwilin tar-raba' in kontestazzjoni l-attur Mario Cauchi ghandu interess guridiku fl-azzjoni odjerna, u ghalhekk fil-fehma tal-Qorti l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenut ghandha tigi milqugha.

Dana l-fatt però ma jannullax l-effetti ta' l-azzjoni kif istitwita fil-konfront tal-konvenut mill-attur Angelo Cauchi ghaliex kif inghad fil-precitata sentenza **Attard et v. Abela noe et** *fejn hemm izjed minn attur wiehed, bhal fil-kaz prezenti, il-kwistjoni ta' jekk l-atturi kollha ghandhomx ikollhom l-istess interess tiehu xejra partikolari fil-ligi taghna. Hjiel ta' dan jidher fl-artikolu 161(3) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Minn dan l-artikolu jidher car li m'huwiex mehteg li l-interess ta' kull attur ikun l-istess, ghaliex l-elementi msemmija aktar 'il fuq biex isejsu l-interess ghalkemm japplikaw f'kull kaz, ma jikkomportawx fihom l-identità bhala rekwizit ghall-validità ta' l-azzjoni … jekk ghal xi raguni, xi wiehed mill-atturi tonqos fih il-kwalità ta' parti interessata waqt il-proceduri jew jitlef l-interess, din ic-cirkostanza tolqot lilu biss u mhux ukoll is-siwi ta' l-azzjoni mibdija minnu ma' ohrajn. Hekk illi, finalment, it-tnehhija ta' dak l-attur mill-atti fuq nuqqas ta' interess tirriduci ruhha ghal kwestjoni marginali ta' qsim ta' spejjez fil-konfront tal-atturi l-ohrjan u l-parti mharrka, izda mhux ixxejjen l-azzjoni.*

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tichad it-tielet eccezzjoni tal-konvenut u tiddikjara li ghandha l-kompetenza necessarja biex tittratta u tiddeciedi l-materja migjuba quddiemha, tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut u tiddikjara li l-attur Mario Cauchi ma ghandux interess guridiku fl-azzjoni odjern, tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenut in kwantu fic-cirkostanzi tal-kaz l-Avviz promotur huwa guridikament korrett, u fil-mertu tichad ir-raba' eccezzjoni tal-konvenut u tilqa' t-talba attrici kif dedotta mill-attur Angelo Cauchi u tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien xahar mid-data ta' din is-sentenza jizgombra mir-raba' tal-kejl ta' cirka ta' zewgt itmiem

maghruf bhala “Taz-Zokrija” fil-limiti tal-Mosta, minnu okkupata bla titolu validu fil-Ligi.

L-ispejjez ta’ dawn il-proceduri jibqghu a karigu tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

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