MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
GABRIELLA VELLA**

Seduta tad-29 ta' Novembru, 2012

Avviz Numru. 928/2001/1

Francis Vella

Vs

Antonio Sammut

Il-Qorti,

Rat l-Avvizipprezentat minn Francis Vella fl-1 ta' Novembru 2001 permezz ta' liema jitlob li Antonio Sammut jigi kkundannat jizgombra mill-art "Tal-Kalkara" Had-Dingli minnu okkupata minghajr titolu validu fil-Ligi, u dana prevja dikjarazzjoni li Antonio Sammut ma ghandux titolu in konnessjoni ma' din l-art, bl-ispejjez kontra l-istess Antonio Sammut;

Rat li ghall-finijiet ta' kompetenza gie dikjarat li l-valur lokatizju ta' l-art meritu tal-kontestazzjoni huwa inqas minn Lm5,000, illum ekwivalenti ghal €11,646.87;

Rat in-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet ipprezentata minn Antonio Sammut permezz ta’ liema jeccepixxi: (i) l-inkompetenza ta’ din il-Qorti *ratione valoris* u *ratione materiae*; (ii) li l-attur irid jipprova li huwa proprjetarju ta’ l-art in kwistjoni; (iii) l-irritwalità ta’ l-azzjoni attrici peress illi l-gudizzju mhux integru stante li l-art in kwistjoni ma hijiex okkupata minnu biss; u li (iv) kuntrarjament ghal dak allegat, huwa ghandu titolu validu fil-Ligi;

Semghet ix-xhieda tal-konvenut moghtija waqt is-seduti tat-12 ta’ Marzu 2002[1] u tal-21 ta' Frar 2011[2] u rat id-dokumenti minnu esebiti waqt is-seduta tat-12 ta’ Marzu 2002 markati Dok. “AS1” sa’ Dok. “AS5” a fol.15 sa’ 21 tal-process u innutat li l-kotba tal-kera markati Dok. “AS2” a fol. 18 tal-process gew irtirati mill-Avukat Dottor Philip Manduca skond Digriet datat 12 ta’ Mejju 2006, rat il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Mary Grech Pace datat 19 ta’ Ottubru 2001 esebit mill-gdid mill-konvenut permezz ta’ Nota ipprezentata fl-24 ta’ Gunju 2002[3], semghet ix-xhieda ta’ Mario Farrugia[4], ta’ Jesmond Seguna[5] u ta’ Carmelina Galea[6] moghtija waqt is-seduta ta’ l-24 ta’ Gunju 2002 u innutat li t-testment ta’ Luigi Maria Hyzler esebit minn Carmelina Galea waqt is-seduta ta’ l-24 ta’ Gunju 2002 gie irtirat mill-Avukat Dottor Philip Manduca skond Digriet datat 12 ta’ Mejju 2006, semghet ix-xhieda ta’ l-attur moghtija waqt is-seduta tad-9 ta’ Dicembru 2002[7] u rat id-dokumenti minnu esebiti waqt dik is-seduta markati Dok. “FV1” sa’ Dok. “FV8” a fol. 48 sa’ 64 tal-process u d-dokumenti esebiti permezz ta' Nota pprezentata fid-9 ta' Dicembru 2002 markati Dok. “ABC1” a fol. 65 sa’ 72 tal-process;

Rat in-Nota ta’ Sottomissjonijiet tal-konvenut ipprezentata fit-30 ta’ Jannar 2003[8];

---

[1] Fol. 11 sa’ 14 tal-process.
[2] Fol. 128 tal-process.
[3] Fol. 25 sa’ 29 tal-process.
[4] Fol. 30 u 31 tal-process.
[5] Fol. 32 u 33 tal-process.
[6] Fol. 34 sa’ 36 tal-process.
[7] Fol. 44 sa’ 47 tal-process.
[8] Fol. 74 sa’ 80 tal-process.

Rat l-Att ta’ Citazzjoni fl-ismijiet "Francis Vella v. Antonio Sammut et" Citaz. Nru. 505/03[9], rat id-dokumenti esebiti mill-konvenut permezz ta' Nota ipprezentata fit-13 ta' Ottubru 2009 markati Dok. "A1" u Dok. "A2" a fol. 93 sa' 106 tal-process u permezz ta' Nota pprezentata fis-17 ta' Marzu 2011 markati Dok. "BTQ1" u Dok. "BTQ2" u Dok. "CED01" sa' Dok. "CED09" a fol. 129 sa' 148 tal-process;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet ta' l-attur ipprezentata fit-12 ta' Lulju 2011 u d-dokumenti minnu esebiti flimkien ma' dik in-Nota a fol. 148 sa' 156 tal-process, rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-konvenut ipprezentata fid-9 ta' Settembru 2011 a fol. 159 sa’ 164 tal-process, rat in-Nota Responsiva ta’ l-attur ipprezentata fis-6 ta’ Jannar 2012 a fol. 166 tal-process u rat ir-Replika tal-konvenut ipprezentata fit-2 ta’ Marzu 2012 a fol. 167 sa’ 169 tal-process;

Rat ir-Rikors ipprezentat mill-konvenut fid-19 ta' Lulju 2011 permezz ta' liema jitlob l-isfilz tad-dokumenti esebiti mill-attur flimkien man-Nota ta' Sottomissjonijiet tieghu pprezentata fit-12 ta' Lulju 2011;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Bil-proceduri odjerni l-attur jitlob li l-konvenut jigi kkundannat jizgombra mill-art maghrufa bhala “Tal-Kalkara” Had-Dingli, stante li qed jokkupa l-imsemmija art minghajr titolu validu fil-Ligi. Il-konvenut jilqa’ ghat-talba ta’ l-attur b’diversi eccezzjonijiet u cioè: (i) in-nuqqas ta’ kompetenza *ratione materiae* u *ratione valoris* ta’ din il-Qorti; (ii) l-irritwalità ta’ l-azzjoni attrici peress illi l-gudizzju mhux integru stante li l-art in kwistjoni ma hijiex okkupata minnu biss; (iii) li l-attur irid jipprova li huwa proprjetarju ta’ l-art meritu tal-kontestazzjoni; u (iv) li kuntrarjament ghal dak allegat mill-attur, huwa ghandu titolu validu fuq l-art meritu tal-kontestazzjoni.

---

[9] Fol. 85 sa’ 89 tal-process.

L-attur qed jagixxi fil-konfront tal-konvenut ghall-izgumbrament tieghu mill-art maghrufa bhala “Tal-Kalkara” Had-Dingli bhala ko-proprjetarju kif ukoll inkwilin ta’ l-istess imsemmija art, u dana kif johrog ferm car kemm mix-xhieda li ta waqt is-seduta tad-9 ta' Dicembru 2002 kif ukoll min-Nota ta' Sottomissjonijiet tieghu pprezentata fit-12 ta' Lulju 2011.

Waqt ix-xhieda li ta fis-seduta tad-9 ta’ Dicembru 2002[10] l-attur spjega l-origini tat-titolu tieghu fuq il-proprjetà in kwistjoni w iddikjara li *fl-1979 jiena u Salvina Aquilina xtrajna bejnietna porzjon indiviz fi kwoti ta’ tlieta fuq erbatax (3/14) ta’ art maghrufa bhala tal-Kalkara, f’Had-Dingli meritu ta’ din il-kawza. ... Il-porzjon l-iehor illi fadal huwa proprjetà ta’ familja Caneni, illi hija msiefra. Il-Prokuratur taghhom hawn Malta huwa Clive Simpson. Jiena avvicinajt lil Clive Simpson sabiex nixtri l-bqija ta’ l-art, izda l-familja ma riditx u ippreferew illi l-art tinkera. Jiena accettajt illi niehu l-bqija ta’ l-art taht dan it-titolu. L-ewwel kirja saret fl-1991. Nesebixxi animo ritirandi l-ktieb tal-kera. L-ahhar kirja f’dan il-ktieb tidher fl-1996 u imbaghad qlibt ghall-ktieb iehor. Peress illi jiena kont krejt artijiet ohra, biex ma noqghodx nibghat zewg kotba, dawwart kollox fuq ktieb wiehed. Nesebixxi wkoll animo ritirandi t-tieni ktieb. Ghalhekk jiena proprjetarju indiviz ta’ 3/14 u nikri 11/14 minnha minn Clive Simpson fil-kwalità tieghu premessa. ... Sa’ dan it-tant is-sehem indiviz li kelli ma’ Salvina Aquilina xtrajtu, biex b’hekk jiena gjet proprejtarju assolut ta’ 3/14.*

In sostenn tat-titolu ta’ ko-proprjetà tieghu fuq l-art meritu tal-kontestazzjoni l-attur esebixxa diversi dokumenti fosthom il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Mary Saydon datat 4 ta’ Lulju 1979 bis-sahha ta’ liema hu u Salvina Aquilina akkwistaw minghand Francis Galea *(3/14) tlieta minn erbghatax il-parti indiviza jew kull kwota ohra verjuri li hu ghandu mill-ghalqa li qieghda fil-limiti ta’ Had-Dingli imsejha Tal-Kalkara tal-kejl ta’ cirka hames tomniet u sieh wiehed ekwivalenti ghal cirka (5807.66m^2) hames telef tmin mija u seba’ punt sitta u sittin metri kwadri u*

[10] Fol. 44 sa’ 47 tal-process.

konfinanti mill-Vant u Nofsinhar ma' sqaq u Tramuntana ma' beni ta' Giuseppe Vella jew irjieh verjuri[11]*.* L-attur jikkontendi li huwa eventwalment xtara sehem Salvina Aquilina izda, ma tressqet ebda prova f'tali rigward. Madanakollu però xorta jibqa' l-fatt li huwa rnexxielu jipprova b'mod sodisfacenti li bhala fatt ghandu titolu ta' ko-proprjetà fuq l-art meritu tal-kontestazzjoni.

In sostenn ta' l-allegat titolu ta' kera tieghu fuq is-sehem ta' 11/14 indiviz appartenenti lill-familja Canè l-attur esebixxa serie ta' ricevuti flimkien man-Nota ta' Sottomissjonijiet tieghu pprezentata fit-12 ta' Lulju 2011[12] u fl-istess Nota jikkontendi li *f'dan il-kaz huwa qed jesebixxi ghal kull buon fini kopja ta' ricevuti illi huwa ilu jiddetjeni r-raba sa' mill-1967. ... F'dan il-kaz ukoll huwa manifest il-principju ta' prior in tempore potior in iure. Francis Vella ilu fl-istess raba ghal aktar minn erbghin sena. Il-konvenut ghamel kawza illi l-Qorti kkunsidrat bhala reivindicatoria meta fil-fatt ma kienet xejn. Francis Vella qatt ma cahad illi huwa proprjetarju u Antonio Sammut li akkwista warajh ghandu sehem zghir mill-istess raba u cioè 56 metri. L-akkwist ta' Antonio Sammut ma kienx qed jaghtih id-dritt illi jnehhi l-kirja li kienet tezisti qabel u Antonio Sammut ma jistax jizgombra lil Francis Vella mill-art illi hija fil-pussess tieghu u pussess legali*[13]*.*

Qabel ma tittratta l-validità guridika tal-pretensjoni ta' l-attur li huwa jiddetjeni 11/14 indiviz mill-art meritu tal-kontestazzjoni b'titolu ta' kera minghand il-familja Canè, il-Qorti se tittratta it-talba avvanzata mill-konvenut bir-Rikors ipprezentat fid-19 ta' Lulju 2011[14] ghall-isfilz tad-dokumenti ossia ricevuti esebiti mill-attur flimkien man-Nota ta' Sottomissjonijiet tieghu, stante li dawn gew esebiti wara li kien inghalaq l-istadju tal-provi.

Mill-atti processwali jirrizulta li ghalkemm waqt is-seduta tad-9 ta' Dicembru 2002 l-attur kien esebixxa dak li huwa sejjah kotba tal-kera – Dok. "FV5" u Dok. "FV6" a fol. 56

---

[11] Dok. "FV1" a fol. 48 sa' 50 tal-process.
[12] Fol. 149 sa' 156 tal-process.
[13] Fol. 148 tal-process.
[14] Fol. 157 u 158 tal-process.

tal-process – in sostenn tal-pretensjoni li huwa kien ilu jiddetjeni sehem ta' 11/14 indiviz mill-art meritu tal-kontestazzjoni b'titolu ta' kera minghand il-familja Canè, jidher li b'Digriet datat 12 ta' Mejju 2006 huwa gie awtorizzat jirtira tali dokumenti ghall-fini li jigu esebiti fl-atti tal-kawza fl-ismijiet "Francis Vella v. Antonio Sammut et" Citaz. Nru. 505/03, dak iz-zmien pendenti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili. Ghalkemm l-imsemmija proceduri gew decizi b'sentenza pronuncjata fid-19 ta' Mejju 2009 u l-istess ghaddiet in gudikat u s-smigh ta' dawn il-proceduri tkompla biss wara li l-imsemmija sentenza ghaddiet hekk in gudikat, ghal xi raguni inspjegabbli l-attur ma regax talab li mill-gdid jesebixxi dawk id-dokumenti fl-atti ta' din il-kawza izda ghazel li jipprezenta tali dokumenti ossia ricevuti flimkien man-Nota ta' Sottomissjonijiet tieghu wara li kien inghalaq l-istadju tal-provi u fi kwalunkwe kaz minghajr id-debita awtorizzazzjoni da parte tal-Qorti. F'tali cirkostanzi l-Qorti ma tistax tammetti l-prezentata ta' tali dokumenti stante li ghal kollox proceduralment irregolari u ghalhekk it-talba tal-konvenut avvanzata bir-Rikors tad-19 ta' Lulju 2011 ghall-isfilz tar-ricevuti esebiti a fol. 149 sa' 156 tal-process ghandha tigi milqugha.

Minkejja d-decizjoni tal-Qorti dwar l-ammissibilità tal-prezentata tar-ricevuti esebiti mill-attur flimkien man-Nota ta' Sottomissjonijiet tieghu pprezentata fit-12 ta' Lulju 2011, jigi osservat li fi kwalunke kaz l-attur ma huwiex guridikament korrett meta jippretendi li jiddetjeni sehem ta' 11/14 indiviz mill-art meritu tal-kontestazzjoni appartenenti lill-familja Canè b' titolu ta' kera. In effetti huwa principju ormai assodat fis-sistema guridika nostrali li *fid-dritt wiehed ma jistax jitkellem dwar lokazzjoni fis-sens guridiku tat-terminu ta' kwota indiviza tal-fond. ... lokazzjoni bhala tali ta' kwota indiviza ta' fond 'ut sic' mhix guridikament accettabbli ghax il-kwota ideali mhix haga determinata possibbli ta' uzu u godiment distint minn dak tal-kwota l-ohra formanti maghha l-haga intiera. ... Il-gurisprudenza taghna u dan sa' mis-seklu l-iehor, qieset il-lokazzjoni ta' kwota indiviza ta' fond bhala guridikament inaccettabbli 'perchè non si può concedere efficacemente*

l'uso al conduttore, la quale cessione è estremo essenziale del contratto di locazione'[15].

Ghalkemm il-Qorti ma tqisx li l-attur ghandu titolu ta' kera fuq is-sehem ta' 11/14 indiviz mill-art in kwistjoni appartenenti lill-familja Canè, b'daqshekk ma jfissirx li qed teskludi li huwa ghandu xi forma ta' titolu jew jedd iehor fuq l-art in kwistjoni nascenti mill-ftehim li huwa jghid li ghandu ma' l-imsemmija familja tramite l-prokuratur taghhom Clive Simpson, izda ghar-ragunijiet li ser jinghataw iktar 'l quddiem f'din is-sentenza din hija kwistjoni li d-determinazzjoni taghha tezorbita mill-kompetenza ta' din il-Qorti. Madanakollu però ghall-fini li tigi indirizzata t-tieni eccezzjoni sollevata mill-konvenut, il-Qorti hi tal-fehma li l-attur irnexxielu jisstabilixxi l-ezistenza ta' titolu – ossia dak ta' ko-proprjetà – fuq l-art maghrufa bhala "Tal-Kalkara" Had-Dingli, li jaghtih il-*locus standi* opportun biex jipprmuovi azzjoni ta' zgumbrament kontra persuna li skontu qed tokkupa tali art minghajr titolu validu fil-Ligi. Naturalment il-fatt li l-attur ghandu *locus standi* biex jippromuovi tali azzjoni ta' zgumbrament, ma jfissirx li t-talba tieghu ghall-izgumbrament tal-konvenut mill-art in kontestazzjoni ghandha tigi milqugha b'mod awtomatiku minghajr ma jigu kkunsidrati l-eccezzjonijiet l-ohra sollevati mill-konvenut u r-rizultanzi fattwali li jemergu mill-atti processwali.

Il-konvenut jilqa' ghat-talba ta' l-attur b'eccezzjoni ohra fis-sens illi l-azzjoni attrici hija irritwali stante li ma hemmx l-integrità tal-gudizzju peress illi l-art meritu tal-kontestazzjoni mhux qed tkun okkupata minnu [il-konvenut] biss. Il-Qorti ma tistax tifhem ir-rilevanza ta' din l-eccezzjoni fil-kuntest tal-proceduri odjerni u dana billi l-fatt jekk hemmx o meno terzi persuni li qed jokkupaw l-art meritu tal-kontestazzjoni ftit li xejn jimpingi fuq it-talba attrici kif diretta fil-konfront tal-konvenut, u dana apparte l-fatt li ma tressqet ebda prova in sostenn ta' dak eccepit minnu. Kemm-il darba b'din l-eccezzjoni l-konvenut qed jirreferi ghall-fatt li l-ko-proprjetarji l-ohra ta' l-art in

---

[15] Victor Licari et noe v. Kisinchand Mohnani pro et noe et, Citaz. Nru. 492/86 deciza mill-Qorti tal-Kummerc fl-20 ta' April 1990 u kkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell b'sentenza pronuncjata fl-4 ta' Awwissu 1992.

kwistjoni ma humiex parti f'dawn il-proceduri, xorta wahda l-istess ma hijiex rilevanti fil-kuntest ta' din il-kawza u b'hekk ma jisthoqqx li tigi milqugha. Bl-azzjoni odjerna l-attur mhux qed jitlob it-terminazzjoni ta' xi lokazzjoni favur il-konvenut anzi, huwa kategorikament jichad li l-konvenut ghandu xi koncessjoni lokatizja favur tieghu fuq l-art maghrufa bhala "Tal-Kalkara" Had-Dingli u fil-fatt jitlob l-izgumbrament tieghu mill-imsemmija art ghaliex skontu qed jokkupaha minghajr titolu validu fil-Ligi. Fic-cirkostanzi ghalhekk ma hemmx il-htiega li l-ko-proprjetarji kollha ta' l-art ikunu parti fil-kawza izda tista' tigi validament promossa anke minn wiehed minnhom biss. Konferma ta' din l-osservazzjoni tinsab fis-sentenza fl-ismijiet **Adelaide Ellul et v. Modern Crown Stoppers Limited, Appell Civili Nru. 55/01**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-12 ta' Novembru 2003.

F'dik is-sentenza l-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) ghamlet referenza ghas-sentenza fl-ismijiet "Carmela Scicluna xebba v. Rosina armla Azzopardi noe" deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-3 ta' April 1964 u osservat li *trid tinzamm distinzjoni bejn il-kaz fejn id-detentur ikun qed jokkupa fond "minghajr titolu" u dak li jkun hekk jokkupah b' "titolu ta' lokazzjoni". F'dan l-ahhar kaz, "meta hemm diversi komproprjetarji huma kollha "lokaturi", il-kuntratt hu uniku u m'hemmx tant rapporti separati ta' bejn "inkwilini" u "lokatur" daqskemm hemm komproprjetarji, izda l-lokazzjoni hi wahda; u meta l-ligi timponi r-rikolazzjoni timponiha bhala kontinwazzjoni jew tigdid ta' l-istess kuntratt uniku fil-konfront tal-komproprjetarji jew lokaturi kollha, u wiehed minnhom ma jistax wahdu, jimpedixxi dik ir-rikolazzjoni statutorja li "ex hypothesi" topera ruhha ghar-rigward tal-komproprjetarji l-ohra" ... "din l-istess raguni tista' ma tapplikax meta bejn id-diversi komproprjetarji u d-detentur ma hemmx rapport kontrattwali u d-detentur ikun jiddetjeni bla titolu".*

Ghaldaqstant, it-tielet eccezzjoni sollevata mill-konvenut ghandha tigi michuda.

Sorvolata din il-kwistjoni jonqos issa li t-talba attrici tigi kkunsidrata fid-dawl ta' l-ewwel u tar-raba' eccezzjonijiet

sollevati mill-konvenut u cioè, l-eccezzjoni ta' l-inkompetenza ta' din il-Qorti *ratione materiae* u *ratione valoris* u l-eccezzjoni li kuntrarjament ghal dak allegat mill-attur, il-konvenut ghandu titolu validu fil-Ligi fuq l-art maghrufa bhala "Tal-Kalkara" Had-Dingli.

Jibda biex jigi osservat li l-konvenut ma ressaq ebda prova in sostenn ta' l-eccezzjoni tieghu li din il-Qorti ma hijiex kompetenti *ratione valoris* biex tisma' u tiddeciedi dan il-kaz. Fl-Avviz l-attur iddikjara li *ghall-finijiet ta' kompetenza jigi dikjarat li l-valur lokatizju huwa inqas minn Lm5,000*. Il-konvenut mhux talli ma ressaq ebda prova biex jikkuntrasta dak dikjarat mill-attur dwar il-valur lokatizju ta' l-art meritu tal-kontestazzjoni talli jikkontendi li huwa kien jikri l-art meritu tal-kontestazzjoni minghand Carmelina Galea versu l-qbiela ta' Lm10 fis-sena. Fic-cirkostanzi ghalhekk l-eccezzjoni ta' l-inkompetenza *ratione valoris* ta' din il-Qorti ghandha tigi michuda.

In kwantu rigwarda l-eccezzjoni ta' l-inkompetenza *ratione materiae* ta' din il-Qorti jigi osservat illi *in linea ta' principju generali huwa ormai assodat illi ghall-ezami tal-kwistjoni jekk il-konvenut ghandux titolu jew le l-kompetenza tispetta lill-Qorti ordinarja. Jekk imbaghad din il-Qorti fuq il-fatti akkwiziti ssib 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 di fatti li huwa pacifiku illi "jekk ghad-determinazzjoni tal-kwistjoni 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*[16]*.* Mill-principji appena citati jirrizulta ghalhekk li l-Qorti ghandha l-ewwel qabel kollox

[16] Thomas Zahra et v. Anthony Bugeja et, Appell Civili Nru. 341/03 deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-18 ta' Mejju 2005.

tiddetermina jekk il-konvenut ghandux o meno titolu fuq l-art maghrufa bhala “Tal-Kalkara” Had-Dingli u imbaghad se mai tidhol fil-kwistjoni dwar jekk hijiex kompetenti *ratione materiae* biex tiddeciedi l-vertenza ezistenti bejn l-attur u l-konvenut.

Il-konvenut jikkontendi li inizjalment huwa kien dahal fl-art maghrufa bhala “Tal-Kalkara” Had-Dingli bil-permess ta’ l-attur izda meta ra li l-attur ma riedx jikkoncedilu din l-art bi qbiela ottjena tali koncessjoni minghand wahda mill-koproprjetarji l-ohra, ossia Carmelina Galea li skontu kienet krietlu l-imsemmija art versu qbiela ta’ Lm10 fis-sena. Wara xi zmien huwa kien akkwista sehem Carmelina Galea minn din l-art u ghalhekk illum gie li huwa ko-proprjetarju, flimkien ma’ l-attur u mal-familja Canè, ta’ l-imsemmija art. Dan kollu jirrizulta mix-xhieda li ta waqt is-seduta tat-12 ta’ Marzu 2002[17], fejn iddikjara: *rigward din l-ghalqa li hemm f’Had Dingli maghrufa bhala Kalkara, dhalt fiha fl-1990. Fiha xi 5 itmiem u siegh u nuzaha pricipalment ghall-kacca u l-insib. Dak iz-zmien fl-1990 kien avvicinani l-attur, Francis Vella u kien qalli li hemmhekk kellu xi bdiewa illi ma kienux qeghdin ihallsuh il-qbiela. Qalli li jekk jirnexxielu johrog dawn il-bdiewa, allura l-ghalqa jista’ jaghtiha lili. Ghalhekk jiena mort u qbadt u ghamilt mansab u l-bdiewa hargu minn dawn l-ghelieqi. Jiena offrejt illi nhallas il-kera, izda Francis Vella ma riedx u qalli jekk naqbad xi vrieden, intih xi tnejn. Jiena gieli ghamilt dan. Mhux kull sena tajtu xi verdun, imma gieli tajtu. Sadanittant, jiena kont sibt illi l-attur ma kienx hu l-uniku sid ta’ din l-ghalqa, izda kien hemm sidien ohra. Jiena sibt ko-proprjetarja li jisimha Karmelina Galea u ftihemt li naghtiha Lm10 fis-sena u bdejt fil-fatt inhallasha. Il-proprjetarji l-ohra ta’ din l-ghalqa, minbarra l-attur u Karmelina Galea, kienet il-familja Canè. Sadanittant jiena bdejt nahdem din l-ghalqa wkoll, krejt l-ghalqa ta’ ma gemba, fejn kien hemm bir, u ghaddejt komunikazzjoni ghall-ilma bejn il-bir u din l-ghalqa li kont hadt. Sadanittant jiena xtrajt sehem Karmelina Galea u ghalhekk gejt co-owner. Jiena xtrajt sehem Karmelina Galea fid-19 ta’ Ottubru 2001, in atti n-Nutar Dr. Mary Grech Pace. Qed*

[17] Fol. 11 sa’ 14 tal-process.

nesebixxi kopja ta' dan il-kuntratt - Dok. "AS1" a fol. 26 sa' 29 tal-process. *Peress illi Karmelina Galea qatt ma tatni ricevuta insistejt maghha li taghmilli ricevuta kif fil-fatt ghamlitli, li qieghed ukoll nesebixxi animo ritirandi. Nesebixxi wkoll zewg ittri li jiena baghatt wahda lil Francis Vella u l-ohra lil Clive Simpson li kien qed jipprapprezenta l-interess tal-familja Canè* – Dok. "AS3" u Dok. "AS4" a fol. 19 u 20 tal-process.

Ghalkemm l-attur jirrikonoxxi li lill-konvenut kien ikkoncdielu b'titolu ta' tolleranza l-uzu ta' parti mill-art maghrufa bhala "Tal-Kalkara" f'Had-Dingli, kategorikament jopponi u jikkuntrasta l-pretensjoni tal-konvenut li l-istess konvenut ghandu titolu ta' kera jew ta' ko-proprjetà fuq l-art meritu tal-kontestazzjoni. Fix-xhieda li ta waqt is-seduta tad-9 ta' Dicembru 2002[18] l-attur iddikjara li *l-konvenut jiena qatt ma krejtlu xejn. Darba kien avvicinani u qalli biex nikrilu xi bicca art. Jiena wrejtu mansab li kien qed jigi wzat mit-tifel t'ohti, illi però ma baqax u ghidtlu illi seta' joqghod hemmhekk, però mil-lum ghal l-ghada bla titolu ta' xejn, b'semplici tolleranza* u in kontro-ezami ddikjara li *mistoqsi jekk nafx illi Carmelina Galea kellha sehem, nghid illi dak iz-zmien kien jamministra kollox ir-ragel u jiena minghandu xtrajt. Però kienet prezenti meta ffirmajna l-kuntratt. Qed jigi suggerit illi minn barra dak is-sehem indiviz ta' 3/14, Carmelina Galea kienet wirtet porzjon iehor. Nghid illi dana mhuwiex minnu. Nikkonferma illi jiena ircevejt tliet ittri minghand l-avukat tal-konvenut fejn dana kien allega illi l-konvenut kellu titolu ta' qbiela mill-1990. Naf illi wara li ghamilt il-kuntratt kien hemm allegazzjoni illi kien hemm xi sehem iehor tal-mara ta' Francis Galea u konna morna wkoll ghand in-Nutar Saydon, izda hemmhekk ma stajna naghmlu xejn ghax irrizulta illi s-sehem kollu illi kien hemm ta' Carmelina Galea u ta' Francis Galea gew mibjugha lili u dan is-sehem kien 3/14. Ma kienx hemm isthma ohra li kellhom din il-koppja.*

Huwa evidenti li ghalkemm jidher li l-konvenut kellu ftehim biss ma' Carmelina Galea huwa jibbaza l-pretensjoni

[18] Fol. 44 sa' 47 tal-process.

tieghu li dan il-ftehim, li skontu kien wiehed ta' kera jew ahjar qbiela, jorbot lill-ko-proprjetarji l-ohra ta' l-art ukoll in bazi ghal dak provdut fl-Artikolu 1527 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta li qabel ma gie sostitwit bis-sahha ta' l-Att X ta' l-2009, kien jipprovdi illi *l-kiri li jsir minn wiehed mill-kom-pussessuri tal-haga minghajr awtorizzazzjoni b'sentenza tal-qorti kompetenti jew minghajr il-kunsens ta' xi wiehed mill-kom-pussessuri l-ohra, jista' fuq talba ta' dan il-kom-pussessur l-iehor, jigi annullat, kemm-il darba din it-talba ssir fi zmien xahrejn minn dak in-nhar li dan il-kom-pussessur l-iehor ikun sar jaf b'dak il-kiri*[19]. Nonostante dak provdut fl-imsemmi Artikolu tal-Ligi u ghalkemm b'ittra datata 6 ta' Novembru 2001 il-konvenut kien gharraf lill-attur[20] u lil Clive Simpson ghan-nom tal-familja Canè[21] li *he has been occupying the said land by title of lease for the amount of Ten Malta Liri per annum from 15th August 1990. The said land was leased to him by one of the co-owners and, that is, Carmelina Galea of Flat 4, 123 St. Ursola Street, Valletta,* fil-fehma tal-Qorti l-konvenut bhala fatt ma ghandux u ma jistax jitqies li ghandu titolu ta' qbiela fuq l-art meritu tal-kontestazzjoni kif minnu pretiz.

Ghalkemm fix-xhieda tieghu jghid li huwa kien kera l-art maghrufa bhala "Tal-Kalkara" f'Had-Dingli minghand Carmelina Galea, dak iz-zmien wahda mill-ko-proprjetarji ta' l-art, versu l-qbiela ta' Lm10 fis-sena u dan kif jirrizulta mir-ricevuti rilaxxjati mill-istess Carmelina Galea, meta din Carmelina Galea xehdet quddiem il-Qorti waqt is-seduta ta' l-24 ta' Gunju 2002[22] iddikjarat li *din l-ghalqa tal-Kalkara illi l-ewwel krejt lill-konvenut kienet tieghi b'wirt, bi proprjetà parafernali. Fl-1988 jew fl-1989, il-konvenut kien avvicinani biex jikri parti mill-ghalqa. Jiena krejt il-parti ta' l-ghalqa illi kienet misset lili. Jiena kont naf illi sehem tieghi huwa zghir hafna, izda jien dak is-sehsm krejtu b'ghaxar Liri (Lm10.00) fis-sena*[23]*. Ghamilna ftehim bil-mitkub imma dan qieghed ghand il-konvenut. ... Qed nigi murija l-ktieb tal-qbiela illi hemm esebit u naghraf il-kitba*

19 Sottolinear tal-Qorti.
20 Dok. "AS4" a fol. 20 tal-process.
21 Dok. "AS3" a fol. 19 tal-process.
22 Fol. 34 sa' 36 tal-process.
23 Sottolinear tal-Qorti.

tieghi. Il-konvenut kien gie ghandi u qalli niffirmalu dan il-ktieb bhala rcevuti. ... L-ewwel darba illi jiena rcevejt il-hlas fis-sena 1989 jew 1990 ma kienx sar ktieb ta' l-ircevuti. Il-ktieb ta' l-ircevuti kien sar xi sena ilu. Jiena ghamilt dan il-ktieb skond kif qalli l-konvenut, però l-qbiela dejjem kont nirceviha. Dawk l-ircevuti li jidhru fil-ktieb iffirmajthom f'darba wahda. Qabel ma ffirmajthom qrajthom. Il-konvenut ghalija deher genwin u fdajtu. Hu kien l-ewwel wiehed illi irrikonoxxa sehemi. Minkejja dak illi hemm miktub f'dawn l-ircevuti, jiena krejt is-sehem tieghi li kien wiehed indiviz u qatt ma kelli kalkolu ta' kemm kien dan is-sehem. Fuq domanda tal-Qorti nghid illi jiena certa illi sehemi ma kienx sitt itmiem, però lir-ragel tieghi ma kontx staqsejtu kemm huwa sehemi[24].

Mix-xhieda ta' Carmelina Galea jirrizulta ferm evidenti li nonostante dak allegat mill-konvenut, hija ma kenitx *qua* ko-proprjetarja ta' l-art maghrufa bhala "Tal-Kalkara" f'Had-Dingli, krietlu dik l-istess art izda kienet krietlu biss **sehemha indiviz** minn dik l-art. Ghalkemm il-konvenut esebixxa ktieb tar-ricevuti tal-hlas tal-qbiela[25] minn liema jidher li Carmelina Galea kienet qed tircievi minghandu l-hlas ta' Lm10 fis-sena bhala qbiela b'lura fuq circa 6 itmiem raba' fil-limiti tal-Kalkara, Had-Dingli, jirrizulta li dawk ir-ricevuti gew ippreparati mill-konvenut stess u Carmelina Galea giet minnu obbligata tiffirmhom madwar sena qabel ma xehedet quddiem il-Qorti, jigifieri ftit taz-zmien qabel ma nbdew il-proceduri odjerni kontra l-konvenut.

Fic-cirkostanzi ghalhekk il-Qorti hi tal-fehma li minkejja dak li juru r-ricevuti esebiti mill-konvenut, in verità Carmelina Galea kienet ikkoncedietlu biss l-uzu ta' sehemha indiviz mill-art maghrufa bhala "Tal-Kalkara" f'Had-Dingli versu hlas ta' Lm10.00 fis-sena u mhux l-art kollha bi qbiela. Il-koncessjoni maghmula minn Carmelina Galea favur il-konvenut ma tista' qatt titqies bhala kirja ghaliex kif già osservat fir-rigward tal-pretensjoni ta' l-attur li jikri sehem ta' 11/14 indiviz mill-art in kwistjoni minghand il-familja Canè, il-lokazzjoni ta' kwota indiviza minn

[24] Sottolinear tal-Qorti.
[25] Dok. "KTK1" a fol. 140 sa' 146 tal-process.

proprjetà immobbli ma hijiex accettata w accettabbli fis-sistema guridika nostrali.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Licari et noe v. Kisinchand Mohnani noe et, Citaz. Nru. 492/86** deciza mill-Qorti tal-Kummerc fl-10 ta' April 1990 u kkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell fl-4 ta' Awwissu 1992, fejn giet trattata sitwazzjoni simili ghal dik odjerna, il-Qorti tal-Kummerc ghamlet referenza ghas-sentenza fl-ismijiet "Emanuel Sultana v. Giuseppe Sultana" deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-25 ta' Frar 1976 u osservat illi *in tema legali gie ritenut fil-kawza citata – fejn l-attur kien qed jippretendi li fil-konfront tal-konvenut kien hemm "lokazzjoni 'sui generis' billi l-istess lokazzjoni kienet tirrigwarda z-zewg terzi indivizi biss tal-flat ... liema lokazzjoni saret bil-kera ta' ... fis-sena li tirrapprezenta z-zewg terzi tal-kirja tal-flat kollu" – illi din il-pretensjoni ta' l-attur kienet guridikament inaccettabbli, ghax fid-dritt wiehed ma jistax jitkellem dwar lokazzjoni, fis-sens guridiku tat-terminu ta' kwota indiviza tal-fond. Fl-istess kawza l-Qorti ta' l-Appell kompliet tghid hekk: "F'kawzi fejn il-kwistjoni kienet taggira fuq jekk rapport guridiku partikulari kienx lokazzjoni jew le, u li ghalihom fil-prezenti kawza l-attur appellant ghamel riferenza, hu veru li ntqal kemm il-darba li kien il-kaz ta' kuntratt sui generis in kwantu li, kif din il-Qorti ben tapprezza, referibilment ghall-eskluzzjoni mid-dixxiplina tal-ligi specjali in materja ta' lokazzjoni, hemm diversi rapporti, persunali jew reali, tipici jew atipici, li ghalkemm ikollhom bhala oggett il-godiment ta' immobbli urban, proprjament jezulaw mill-locatio conductio. Izda lokazzjoni bhala tali ... ta' kwota indiviza ta' fond "ut sic" mhix guridikament accettabbli ghax il-kwota ideali mhux haga determinata possibbli ta' uzu u godiment distint minn dak tal-kwota l-ohra formanti maghha l-haga intiera (Abello, Trattatto della Locazione, Vol.1 p 222). Fl-ipotesi ta' haga komuni jghid dan l-awtur (ibidem): 'Si potrà locare la propria quota di cosa comune nel tempo o nei limiti o confini che la susseguente divizione fisserà: ma finchè questa non avviene, si può parlare di cessione degli utili della quota-comunioine e di sostituzione nel godimento di essi ma non di locazione vera e propria. Anki l-gurisprudenza taghna, u dan sa'*

mis-seklu l-iehor, qieset il-lokazzjoni ta' kwota indiviza ta' fond bhala guridikament inaccettabbli "perchè non si può concedere efficacemente l'uso al conduttore, la quale cessione è estremo essenziale del contratto di locazione (Kol. Vol. XXII.200; u App. Civ. Evelyn Falzon v. Joseph Tabone, 28 ta' April 1972). Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat l-osservazzjonijiet maghmula mill-Qorti ta' Prim' Istanza u osservat *din il-Qorti wara li ezaminat sewwa mhux biss il-fattispecji tal-kaz izda anki l-aspetti legali li jipprezenta, tikkondividi pjenament il-konkluzjoni raggunta mill-ewwel Onorabbli Qorti ghal dak li jirrigwarda n-natura guridika tan-negozju li sar snin ilu bejn il-konvenuti u l-awtur ta' l-atturi. Fi kliem iehor din il-Qorti taqbel ma' l-ewwel wahda li, a bazi ta' gurisprudenza passata w anki dottrina, ic-cessjoni in via ta' lokazzjoni ta' ishma indivizi ta' fond hija guridikament inacettabbli, molto più meta ma saritx ghaz-zmien u fil-limiti u konfini "che la susseguente divizione fisserà" u li ghalhekk minkejja dak li jinghad fl-imsemmija skrittura, ic-cessjoni de quo tas-sehem indiviz li kellu l-awtur tal-attur lill-awtur tal-konvenuti ma tistax tigi konsidrata li saret in via ta' lokazzjoni, kif inhi n-nomenklatura ta' l-iskrittura li tinkorpora l-ftehim, imma ghandha titqies bhala cessjoni tal-godiment tal-kwota komunjoni*.

Dan il-principju guridiku gie ikkonfermat f'diversi sentenzi sussegwenti li nghataw mill-Qrati nostrali bhal ad ezempju fis-sentenza fl-ismijiet **Rita Lanzon v. Francis Zammit Cordina et, Appell Civili Nru. 102/97** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-1 ta' Dicembru 2004.

Raggunta l-konkluzjoni li l-konvenut ma ghandux titolu ta' qbiela fuq l-art maghrufa bhala "Tal-Kalkara" f'Had-Dingli ma jfissirx però li t-talba ta' l-attur kif dedotta fil-konfront tieghu ghandha tigi milqugha u dana billi mill-atti processwali u mill-provi prodotti jirrizulta li l-konvenut huwa ko-proprjetarju ta' l-art in kwistjoni flimkien ma' l-attur u mal-familja Canè in kwantu kien akkwista s-sehem indiviz ta' Carmelina Galea bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Mary Grech Pace datat 19 ta' Ottubru 2001, Dok. "AS1" a fol. 26 sa' 29 tal-process.

L-attur ikkontesta dan il-kuntratt u konsegwenti titolu nascenti minnu favur il-konvenut in bazi ghall-pretensjoni li wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon datat 4 ta' Lulju 1979 permezz ta' liema Francis Galea, ir-ragel ta' Carmelina Galea, ittrasferixxa favur l-attur u Salvina Aquilina *(3/14) tlieta minn erbghatax il-parti indiviza jew kull kwota ohra verjuri li hu ghandu mill-ghalqa li qieghda fil-limiti ta' Had-Dingli imsejha Tal-Kalkara tal-kejl ta' cirka hames tomniet u sieh wiehed ekwivalenti ghal cirka (5807.66m^2) hames telef tmin mija u seba' punt sitta u sittin metri kwadri u konfinanti mill-Vant u Nofsinhar ma' sqaq u Tramuntana ma' beni ta' Giuseppe Vella jew irjieh verjuri*, l-istess Carmelina Galea ma kellhiex iktar jeddijiet fuq l-art in kwistjoni u b'hekk ma setghetx tittrasferixxi favur il-konvenut sehem indiviz ta' 3/56 fuq l-imsemmija art kif ghamlet bil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Mary Grech Pace datat 19 ta' Ottubru 2001.

Din il-kontestazzjoni ta' l-attur però giet iddikjarata ghal kollox bla bazi bis-sentenza pronuncjata mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fid-19 ta' Mejju 2009 wara l-kawza fl-ismijiet "Francis Vella v. Anthony Sammut et, Citaz. Nru. 505/03, liema sentenza llum ghaddiet in gudikat. F'dik is-sentenza l-Prim' Awla tal-Qorti Civili waslet ghall-konkluzjoni li *mill-assjem tal-provi prodotti irrizulta illi l-konvenuta* [Carmelina Galea] *kien ghad fadlilha sehemha xi tbiegh mill-art in kwistjoni. Illi mill-istess xhieda tal-konvenuta jirrizulta illi l-attur kien avvicina lil zewgha sabiex jakkwista sehemha mill-art in kwistjoni. Zewgha kien qallu li jekk ried jixtri sehemha huwa kellu jikkuntratta maghha direttament izda l-attur qatt ma kkomunika mal-konvenuta sabiex jixtri sehemha mill-art in kwistjoni. Il-Qorti rat illi ghalkemm kellu kull opportunità sabiex b'xi mod jirribadixxi, jew jinnega, jew jikkontradixxi din ix-xhieda tal-konvenuta, l-attur naqas milli jaghmel dan u ghalhekk gie ppruvat illi l-attur kien jaf illi l-konvenuta kien ghad fadlilha sehem mill-art in kwistjoni u konsegwentement hija kellha kull dritt li tbieghha lil min riedet, kif fil-fatt ghamlet meta bieghet is-sehem taghha lill-konvenut*.

B'dik is-sentenza ghalhekk il-Prim' Awla tal-Qorti Civili kkonfermat il-validità guridika tal-kuntratt bejn Carmelina

Galea u l-konvenut fl-atti tan-Nutar Dottor Mary Grech Pace datat 19 ta’ Ottubru 2001 u konsegwentement ghalhekk il-validità guridika tat-titolu ta’ ko-proprjetà tal-konvenut fuq l-art maghrufa bhala “Tal-Kalkara” f’Had-Dingli. B’hekk l-attur ma jistax u ma ghandux dritt jitlob l-izgumbrament tal-konvenut mill-imsemmija art in bazi ghall-pretensjoni li huwa qed jokkupaha minghajr titolu validu fil-Ligi.

F’dawn ic-cirkostanzi kwalunkwe kontestazzjoni li l-attur ghandu versu l-okkupazzjoni tal-konvenut ta’ l-art maghrufa bhala “Tal-Kalkara” f’Had-Dingli hija iccentrata fuq kwistjoni ta’ drittijiet reali bejn ko-proprjetarji ta’ l-istess haga u l-mod kif tali drittijiet ghandhom u jistghu jigu ezercitati bejniethom tezorbita l-kompetenza ta’ din il-Qorti skond dak provdut fl-Artikolu 47(3) tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta’ Malta: *il-kawzi li fihom jidhlu kwistjonijiet dwar il-proprjetà ta’ beni immobbli, jew li ghandhom x’jaqsmu ma’ servitujiet, pizijiet jew drittijiet ohra mghaqqdin mal-beni immobbli, inkluza kull talba ghal zgumbrament jew tkeccija minn beni immobbli kemm urbani kif ukoll rurali, mikrija jew li ghandhom l-abitazzjoni ordinarja taghhom fil-limiti tal-gurisdizzjoni ta’ dik il-qorti, ma jidhlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) indipendentement mill-valur tat-talba.*

Ghaldaqstant in kwantu jirrizulta li l-konvenut ghandu titolu ta’ ko-proprjetà fuq l-art maghrufa bhala “Tal-Kalkara” f’Had-Dingli, it-talba ta’ l-attur ghall-izgumbrament tieghu mill-art in kwistjoni ghaliex qed jokkupaha bla titolu validu fil-Ligi ma tistax tigi milqugha izda, il-Qorti ghandha tieqaf hawn fil-konsiderazzjonijiet taghha in kwantu ghar-ragunijiet appena espressi kwalunkwe konsiderazzjoni ulterjuri tezorbita l-kompetenza taghha *ratione materiae.*

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi fl-ewwel lok tordna li d-dokumenti esebiti mill-attur flimkien man-Nota ta’ Sottomissjonijiet tieghu pprezentata fit-12 ta’ Lulju 2011, ossia r-ricevuti a fol. 149 sa’ 156 tal-process, jigu sfilzati in kwantu gew esebiti b’mod ghal kollox proceduralment irregolari, **u** filwaqt li tichad l-ewwel u t-tielet eccezzjoni sollevati mill-konvenut ikkunsidrati

limitatament fil-parametri ta' dawn il-proceduri, tilqa' r-raba' eccezzjoni sollevata mill-konvenut, in kwantu jirrizulta li ghandu titolu ta' ko-proprjetà fuq l-art meritu tal-kontestazzjoni, u b'hekk tichad it-talba attrici in kwantu intentata ghall-izgumbrament tal-konvenut mill-art maghrufa bhala "Tal-Kalkara" Had-Dingli ghaliex qed jokkupaha minghajr titolu validu fil-Ligi.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri jibqghu a karigu ta' l-attur.

< Sentenza Finali >

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