MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2014

Appell Civili Numru. 292/2009/2

Philip Agius

v.

Emanuel Agius

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-konvenut appellant Emanuel Agius minn sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Ġunju, 2010, li permezz tagħha dik il-Qorti ddeċidiet il-kawża billi ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut appellant u laqgħet it-tieni talba tal-attur appellat, (astjeniet milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba, minhabba d-digriet tal-20 ta' Mejju 2009) u għall-fini tat-tieni talba msemmija pprefiġġiet terminu ta' xahar, bl-ispejjeż tal-kawża għar-raġunijiet espressi jkunu bla taxxa.

Ir-rikors ġuramentat tal-attur Philip Agius

2. Fir-rikors ġuramentat tiegħu tat-24 ta' April 2009, l-attur ppremetta:

1. Illi r-rikorrent huwa l-proprjetarju tar-raba' li tinsab Ta' Għarram *sive* Tal-Ħruf limiti ta' Ħaż-Żebbuġ.

2. Illi l-intimat qed jippossjedi r-raba' in kwistjoni mingħajr ebda titolu validu fil-liġi stante li l-għalqa kienet oriġinarjament ingħatat lil missier l-intimat Vincent Agius illum mejjet b'mera tolleranza u mingħajr ħlas ta' ebda korrispettiv. Wara li miet Vincent Agius daħal fiha l-intimat.

3. Illi l-intimat interpellat biex jiżgombra mill-għalqa baqa' inadempjenti.

4. Illi jeżistu l-elementi kollha rikjesti mill-liġi a tenur tal-Artiklu 167(1)(b) *et sequitur* tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta stante li din hija azzjoni għal żgumbrament billi ma hemmx titolu validu skont il-liġi u fil-fehma tar-rikorrent l-intimat m'għandux eċċezzjonijiet x'jagħti għat-talba tiegħu.

3. Għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-attur talab lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

1. Tiddeċiedi skont it-talba bid-dispensa tas-smiegħ a tenur tal-Artiklu 167(1)(b) *et sequitur* tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta stante li din hija azzjoni għal żgumbrament billi ma hemmx titolu validu skont il-liġi u fil-fehma tar-rikorrent l-intimat m'għandux eċċezzjonijiet x'jagħti għat-talba tiegħu.

2. Tikkundanna lill-intimat jiżgombra fi żmien qasir u perentorju mill-għalqa li tinsab Ta' Għarram *sive* Tal-Ħruf limiti ta' Ħaż-Żebbuġ stante li m'għandux titolu validu skont il-liġi prevja dikjarazzjoni jekk hemm bżonn li l-intimat m'għandux titolu validu skont il-liġi fuq l-għalqa in kwistjoni.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li ġie nġunt għas-subizzjoni.

4 Rat id-digriet tal-ewwel Qorti tal-20 ta' Mejju 2009 li permezz tiegħu l-konvenut ġie awtorizzat jikkontesta l-kawża.

Ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Emanuel Agius

5. Permezz tar-risposta ġuramentata tas-26 ta’ Mejju 2009 il-konvenut Emanuel Agius eċċepixxa:

1. Illi t-talba kif postulata għandha tiġi miċħuda u dana peress li l-attur ma’ għandux interess ġuridiku u dana peress li l-art mertu tal-kawża ma’ hijiex propjeta’ tar-rikorrenti kif minnu ġuramentat iżda hija art propjeta’ tal-Gvern ta’ Malta u għalhekk talba simili għal dik kif postulata tista’ u għandha tiġi ntavolata biss mid-Dipartiment tal-Artijiet.

2. Illi inoltre u bla preġudizzju l-esponenti għandu titolu validu fil-liġi u dana kif ser jirriżulta waqt is-smiegħ tal-kawża.

3. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

<u>Konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti fis-sentenza apellata</u>

6. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili għas-sentenza tagħha kienu s-segwenti:

> “Illi kif jidher mir-rikors promotur l-attur qed jitlob l-iżgumbrament tal-konvenuta mill-għalqa msemmija fl-istess rikors; huwa qed jgħid li l-konvenut m’għandu ebda titolu biex jokkupaha.

“Il-konvenut qed jeċċepixxi li l-attur mhux il-propjetarju tal-għalqa u illi l-azzjoni attriċi m’għandhiex tirnexxi għaliex huwa f’kull każ għandu titolu validu biex jokkupaha.

“Rigward l-ewwel eċċezzjoni l-Qrati tagħna esprimew il-veduta li:

“*Ma hemmx dubju anke għaliex dan il-punt hu paċifiku, illi min jakkwista l-inkwilinat ta’ fond għandu azzjoni diretta biex jiżgombra lil min ikun qed jokkupa dak il-fond bla titolu*.” (***Kollezzjoni Vol. XXXVII- P 1 pagna 447***) (Qorti tal-Appell – Sede Inferjuri – “**Philip Magri vs. Cilia Products Limited et**” deciza fit-28 ta’ April 2004).

“Ukoll illi “*min jakkwista l-inkwilinat ta’ fond għandu azzjoni diretta biex jiżgombra lil min ikun qed jokkupa dak il-fond bla titolu*” (“**Catania vs. Zahra**” – Appell 20 ta’ Frar 1953). Din is-sentenza hija ċitata wkoll fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet “**Caruana vs. Micallef**” deċiża fl-10 ta’ Lulju 2003).

“L-attur f’din il-kawża ġab prova illi huwa l-inkwilin rikonoxxut mill-Uffiċju Konġunt (fol 22). Dwar il-fatti għalhekk, ma tantx hemm wieħed x’jissofferma fit-tul. Huwa minnu li l-attur fir-rikors tiegħu ppremetta li huwa l-proprjetarju meta palesament m’huwiex; madankollu kif ġia’ ingħad huwa ċar għall-Qorti li l-attur huwa l-inkwilin rikonoxxut; il-konvenut xehed illi huwa ilu ħafna jħallas qbiela lill-attur li jiġi zijuh. L-attur ċaħad dan madankollu mill-kumpless tal-provi l-Qorti hija ugwalment konvinta li l-konvenut kien iħallas somma zgħira (circa Lm3.25c) fis-sena *tramite* oħtu Philippa Agius li xehdet b’mod konvinċenti fir-rigward. Hija esebiet ukoll ktieb li fih kienet iżżomm kont tal-ħlasijiet li kienet tagħmel lill-attur mill-1985 ‘l hawn. Jirriżulta pero’ li l-aħħar ħlas sar fis-sena 2000; minn dakinhar, il-konvenut fi kliemu stess iddeċieda li ma jħallasx aktar għaliex inqalgħet kwistjoni bejn il-kontendenti għaliex il-Gvern daħħal skema ta’ reġistrazzjoni tar-raba’ u naturalment riedu jirreġistrawha t-tnejn.

“Ġie osservat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet “**Saviour Zammit vs. Joseph Galea et**” (30 ta’ Marzu 2001) illi l-kliem “*bla titolu*” espressa f’att ġudizzjarju promotur, “*kellu jinqara fis-sens limitat li l-Qorti kellha tindaga u tistabbilixxi l-eżistenza tat-titolu fil-konfront tal-attur li jkun ippropona l-kawża kontra l-konvenut li jkun qiegħed jokkupa l-fond tiegħu. Ma kienx allura biżżejjed għall-konvenut illi hu jkun qiegħed jippossjedi l-fond bis-saħħa ta’ relazzjoni ġuridika leġittima, kienet x’kienet,*

> *li kellu ma xi hadd, kien min kien. Kellu jipprova illi tali relazzjoni ġuridika leġittima kienet teżisti bejnu u bejn l-attur.*"

> "Il-Qorti hija disposta li taċċetta li l-konvenut kien qed iħallas il-qbiela sas-sena 2000 u allura kellu rapport sullokatizju mal-attur; madankollu huwa ukoll ċar li dak ir-rapport ġie nieqes malli ddeċieda huwa stess li ma jibqax iħallas. Għalhekk huwa m'għadx għandu titolu x'jivvanta fil-konfront tal-attur. Kwindi l-Qorti se tilqa' t-talba attriċi *nonostante* ċertu ineżattezzi (ċertament mhux intenzjonati) fir-rikors u fl-affidavit tiegħu. Il-Qorti pero' se tieħu kont ta' dan fil-kap tal-ispejjeż.

Rrikors tal-appell tal-konvenut appellant Emanuel Agius

7. Il-konvenut appellant Emanuel Agius ħassu aggravat bis-sentenza msemmija tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili u b'rikors tat-8 ta' Lulju 2010 intavola l-appell odjern minn dik is-sentenza u permezz tiegħu, minħabba r-raġunijiet mogħtija fir-rikors tal-appell tiegħu u oħrajn li setgħu jingħataw waqt is-smiegħ tal-appell, irrefera għas-sentenza appellata fl-ismijiet hawn fuq premessi deċiża fil-25 ta' Ġunju 2010 u talab lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex jogħġobha tħassar, tirrevoka u tanulla s-sentenza appellata u tilqa' it-tieni eċċezzjoni tal-appellant.

8. Fil-qosor l-aggravju tal-konvenut appellant jikkonsisti filli jsostni li filwaqt li t-talba attriċi hi bażata fuq il-pretensjoni li l-konvenut appellant kien qed jokkupa l-art bla titolu validu fil-liġi fil-fatt irriżulta li l-konvenut appellant u l-awturi tiegħu kienu jħallsu l-qbiela lill-attur fuq ir-raba' in

kwistjoni iżda l-ewwel Qorti qabdet u ddeċidiet li ladarba il-qbiela ma baqgħetx titħallas il-kirja kienet spiċċat.

9. L-appellant jissokta jgħid li l-ewwel Qorti anqas biss kien ikollha kompetenza tiddeċiedi xi ħaġa bħal din stante li t-talba kif impostata kien kollha tiġi ssindikata u deċiża mill-Bord li Jirregola l-Qbiela. Għalhekk, meta l-ewwel Qorti laqgħet it-talba tal-attur appellat marret ferm oltre minn (a) dak li kienet mitluba biex tagħmel (2) dak li bħala kompetenza setgħet tagħmel peress illi una volta rriżultalha li fil-fatt kien hemm titolu ta' qbiela l-ewwel Qorti kellha tieqaf hemm u tgħaddi biex tilqa' it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut appellant.

<u>Risposta ta' appell tal-attur Philip Agius</u>

10. B'risposta tas-6 ta' Awwissu 2010 l-attur appellat Philip Agius wieġeb għall-appell tal-konvenut appellant Emanuel Agius billi sostna li l-konklużjoni tal-ewwel Qorti hija ġusta u timmerita li tkun konfermata peress li hija ġusta fil-fatt u fid-dritt.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

Prinċipji legali

11. Din il-Qorti tibda billi tosserva, kif *del resto* ġie wkoll deċiż f'diversi sentenzi ta' dawn il-Qrati, illi hija ma tiddisturbax leġġerment dak l-apprezzament ta' provi ta' fatt li tkun għamlet l-ewwel Qorti jekk mhux għal xi raġuni serja u gravi li tirrendi impellenti l-intervent tal-Qorti sabiex tiġi evitata inġustizzja manifesta.

12. Mir-rikors ġuramentat promotorju tal-ġudizzju jirriżulta li l-attur appellat jibbaża l-każ tiegħu fuq il-proċediment sommarju speċjali tal-giljottina kkontemplat fl-artikolu 167 tal-Kap. 12 b'mod partikolari fl-Artikolu 167(1)(b) tiegħu. Dan l-artiklu jista' jintuża kontra dak li jokkupa proprjeta' mingħajr titolu validu. Fil-fatt l-għan ta' dan l-artikolu huwa li jħares lill-proprjetarji mis-sitwazzjoni fejn terzi jokkupaw il-proprjeta' tagħhom mingħajr il-kunsens jew l-għarfien tagħhom u mingħajr titolu jew raġuni valida fil-liġi u dan bi preġudizzju għad-drittijiet tal-proprjetarju fuq il-proprjeta' tagħhom.

13. Kif ritenut fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament tat-28 ta' Marzu 2014 fl-ismijiet **L-Universita' ta' Malta v Richard Bezzina et.**:

"Bil-frażi "bla titolu" wieħed ma jridx jifhem dejjem u f'kull każ, okkupazzjoni li mill-bidu nett kienet irregolari, jekk il-konċessjoni oriġinali tispiċċa, kif ġara fil-każ surriferit, l-okkupazzjoni ssir abbużiva u "bla ebda titolu validu fil-liġi". Eżempji oħra fejn dan ġie aċċettat hemm il-każ **Vella v Hamed** deċiża minn din il-Qorti fit-27 ta' Ġunju 2003. F'dik il-kawża il-konvenut kien jokkupa l-fond b'titolu ta' subinkwilinat li k ellu mingħand l-inkwilin; darba li t-titolu tal-inkwilin ġie terminat, il-konvenut safa' "bla titolu" u kellu joħroġ mill-fond. Fil-kawża **Pace v Tabone**, deċiża minn din il-Qorti, Sede Inferjuri, fis-16 ta' Settembru 2009, kawżali għall-iżgumbrament fuq bażi ta' okkupazzjoni "bla titolu" ġiet aċċettata għal każ ta' inkwilin li baqa' in okkupazzjoni tal-fond wara konġedo – kif qalet il-Qorti, "una volta jiġi aċċertat illi jeżisti dan il-konġedo jikkonsegwi illi l-premessa ta' okkupazzjoni bla titolu preambulari għat-talba tal-iżgumbrament hi sew konċepita mill-attur".

14. Inoltre, fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Ottubru 1998 fl-ismijiet **Gloria Beacom et. v. AIC Anthony Spiteri Staines**, ċitata wkoll fis-sentenza fuq imsemmija, ingħad:

"Hi ormai ġurisprudenza kostanti li l-qrati ordinarji huma kompetenti biex jindagaw fl-ewwel lok jekk l-inkwilin kellux jew le titolu biex jiddetjeni l-fond. Jekk tiġi stabbilita l-eżistenza ta' dak it-titolu tqum imbagħad il-kwistjoni tal-kompetenza tal-qrati ordinarji fir-rigward tat-tribunal speċjali. Tiġi indikata s-segwenti każistika: **Reverendu Henry Abela v Joseph Brown**, Appell Inferjuri 20 ta' Jannar 1993; **Francis Paris et v John Grima**, Appell Inferjuri 11 ta' Jannar 1993; Carmelina **sive Nina Camilleri et v. Paul Mifsud et**, Appell Inferjuri 12 ta' Awwissu 1994; u Grima v Frendo, Appell Inferjuri 2 ta' Awwissu 1994)"

15. Barra minn hekk, fis-sentenza fl-ismijiet "**Joseph G. Coleiro vs. Tabib Joseph Ellul**" (Prim' Awla tal-Qorti Civili, 14 ta' Frar, 1967) ġie stabbilit li ż-żewg espressjonijiet "*prekarjament*" u "*mingħajr titolu*" huma komplimentari għal xulxin u li l-prekarju mhux veru titolu billi l-konċessjonarju għandu jirrestitwixxi l-ħaġa lill-konċedent malli jiġi mitlub.

16. Fil-kaz ta’ certi titoli, originarjament maqbula jew koncessi, una volta li hu konsentit li dawn jistgħu jkunu revokabbli *ad nutum* mill-koncendent permezz ta’ semplici rikjesta, min jakkwista jsir detentur *sine titulo* u d-detenzjoni tiegħu issir abuziva. F’każ bħal dan il-premessa tat-talba tkun korrettement impostata fuq l-espressjoni ta’ “*bla titolu*.”

17. Hekk ukoll fis-sentenza tagħha tas-7 ta’ April 1998 fil-kawża fl-ismijiet “**Joseph Farrugia et vs. Joseph Belli pro et pro**” il-Qorti tal-Appell iddeċidiet li minkejja li kien hemm ammissjoni da naħa tal-atturi li kienu huma li kkonċedew espressament u inekwivokament il-pussess u l-użu tal-fond lill-konvenuti li min-naħa tagħhom eċċipew illi huma ġew mogħtija dan il-post mill-atturi madwar ħmistax-il sena ilu b’titolu legali, dik il-Qorti għaddiet biex iddikjarat illi l-konvenuti kienu issa privi minn kull titolu u laqgħet it-talba attriċi għall-iżgumbrament mingħajr ebda dikjarazzjoni li xi titolu li setgħa kellhom il-konvenuti kien gie tterminat[1].

Fatti tal-każ u l-aggravju tal-appellant

[1] Ara wkoll Q App Civ L-Universita’ ta’ Malta v Richard Bezzina et., 28/3/2014, u s-sentenzi hemm ċitati

18. Illi f'din il-kawża l-attur qiegħed jitlob l-iżgumbrament tal-konvenut mir-raba' li tinsab Ta' Għarram *sive*' Tal-Ħruf limiti ta' Ħaż-Żebbuġ. Il-konvenut, min-naħa l-oħra, qiegħed jgħid illi hu jokkupa din ir-raba' taħt titolu validu fil-liġi.

19. Fil-fatt, fir-rikors tal-appell tiegħu, l-konvenut appellant jargumenta li fil-mori tal-kawża rriżulta, u l-Ewwel Qorti wkoll stabbiliet, li l-konvenut appellant mhux veru li kien jokkupa din ir-raba' bla titolu għaliex *di fatti* huwa kien iħallas l-qbiela lill-attur appellat fuq ir-raba' in kwistjoni. L-Ewwel Qorti għalhekk ikkonkludiet li kien jeżisti rapport ta' sullokazzjoni bejn l-konvenut appellant u l-attur appellat fir-rigward tar-raba' Ta' Għarram *sive*' tal-Hruf limiti ta' Haz-Zebbug. Madankollu, l-ewwel Qorti ma pproċedietx biex tikkonkludi li l-konvenut appellant kellu titolu validu fil-liġi u dan huwa għaliex l-ewwel Qorti sostniet li ladarba l-qbiela ma baqgħetx titħallas, ergo, l-kirja spiċċat.

20. Il-konvenut appellant għalhekk intavola dan l-appell fejn ressaq bħala l-uniku aggravju tiegħu l-fatt li l-Ewwel Qorti ma kellha l-ebda kompetenza tiddeciedi fuq din il-kwistjoni u li, konsegwentement, meta l-Ewwel Qorti laqgħet it-talba tal-attur appellat marret ferm u ferm oltre minn dak li kienet mitluba biex tagħmel u dak li bħala kompetenza

setgħet tagħmel. Il-konvenut appellant sostna li peress li lill-Ewwel Qorti rriżultalha li fil-fatt kien hemm titolu ta' qbiela, l-Ewwel Qorti jmissha waqfet hemm u għaddiet biex tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut appellant.

Applikazzjoni tal-liġi għall-fatti tal-każ

21. Mill-analiżi tal-provi jidher b'mod ċar illi l-attur appellat huwa l-uniku inkwilin rikonoxxut mill-Uffiċju Kongunt tar-raba' mertu ta' din il-kawża. Mis-sentenza appellata, jidher ukoll li allavolja l-attur appellat ċaħad illi l-konvenut appellant kien ilu ħafna jħallas qbiela lill-attur appellat, l-ewwel Qorti waslet għall-konklużjoni li l-konvenut appellant kien iħallas somma żgħira (ċirca Lm3.25c) fis-sena *tramite* oħtu Philippa Agius. Hija esebiet ukoll ktieb li fih kienet iżżomm kont tal-ħlasijiet li kienet tagħmel lill-attur mill-1985 'l hawn. Mill-provi prodotti jirriżulta wkoll li l-aħħar hlas sar fis-sena 2000 u dan kif ukoll ikkonfermat mill-konvenut appellant stess li ammetta li huwa kien iddeċieda li ma jħallasx aktar qbiela mis-sena 2000 lill-attur appellat għaliex inqalgħet kwistjoni bejn il-kontendenti għaliex il-Gvern daħħal skema ta' reġistrazzjoni tar-raba' u naturalment riedu jirreġistrawha t-tnejn.

22. Fin-nuqqas ta’ xi prova li tista’ tindika li l-partijiet ftehmu xi ħaġa oħra oltre dak li jirriżulta mill-atti tal-kawża, din il-Qorti hija konvinta li r-raba’ li jinsab Ta’ Għarram *sive*’ Tal-Ħruf limiti ta’ Ħaż-Żebbug baqgħet dejjem fil-pussess u kontroll tal-attur appellat u li missier il-konvenut appellant, meta kien għadu ħaj, u l-konvenut appellant ġew awtorizzati biss li jużaw parti minn din l-istess raba’ għall-iskopijiet tagħhom. Meta missier il-konvenut appellant daħal jaħdem ir-raba’ in kwistjoni kien hemm rapport ta’ familjarita’ u ta’ ħbiberija bejn il-partijiet u kien f’dan l-animu illi missier il-konvenut appellant ingħata l-permess sabiex jaħdem ir-raba’ mertu ta’ dan il-każ. Meta mbagħad missier il-konvenut appellant miet, u daħal jaħdem ir-raba’ l-konvenut appellant, hu daħal bl-istess kondizzjonijiet illi kellu missieru.

23. Li persuna taċċetta li tħalli lil persuna oħra tuża porzjon tar-raba’ tagħha ma jimplikax xi trasferiment jew għoti ta’ xi dritt fuq il-proprjeta’ u għalhekk it-talba għall-iżgumbrament tal-konvenut appellant timplika ukoll terminazzjoni tal-koncessjoni li l-konvenut juża l-porzjon relevanti tar-raba’ tal-attur appellat. Il-konvenut appellant m’għandu l-ebda titolu li jawtorizzah jibqa’ fil-pussess tal-istess raba’. Dak li jirriżulta hu li l-arranġament bejn il-partijiet kien, għalhekk, bażat fuq il-*bona grazzja* tal-attur appellat minħabba l-vinkolu tal-parentela.

24. Kif deżumibbli mis-sottomissjonijiet quddiem l-ewwel Qorti, għall-attur appellat dik il-kawżali ma kienetx intiża bħala li l-konvenut appellant kellu xi titolu li huwa ried jitterminah, imma għall-kuntrarju li l-istess konvenut appellant fil-verita' ma kellu l-ebda titolu. Għall-attur appellat it-titolu pretiż mill-konvenut appellant, kien x'kien, qatt ma eżista u di fatti dan hu dak li rriżulta lill-Qorti.

25. Għandu jingħad ukoll illi kif inhu naturalment ovvju, biex jinħoloq kuntratt partikolari bejn żewg partijiet, tinħtieġ il-volonta' tagħhom it-tnejn għall-istess ħaġa. Fil-każ preżenti mhux talli l-volonta' ma kinitx konkorrenti għas-sullokazzjoni, iżda talli kienet kjarament kuntrarja għall-krejazzjoni ta' kuntratt bħal dan. Dejjem mill-provi prodotti, jidher li f'dan il-każ l-attur appellat ried jikkonserva l-kwalitajiet kollha ta' proprjetarju u titolari sħiħ tar-raba'.

26. Innegabilment, it-tolleranza jew il-prekarju sakemm jibqgħu jeżistu jiġġustifikaw il-godiment fuq il-ħaġa iżda, una volta l-volonta' tal-konċedent li jtemm ir-rapport issir magħrufa, dan iġib iċ-ċessazzjoni ta' dan l-istess dritt ta' tgawdija u mhux mistenni jew tollerat min, b'approfittar, jippretendi li jivvanta drittijiet proprji, li ma baqalux. L-uniku obbligu tiegħu jibqa' dak tar-restituzzjoni lura tal-ħaġa lill-koncedenti.

27. Kif sewwa rriteniet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet "**Paulina Stagno et vs. Carmelo u Frances Bugeja**" li ngħatat fis-6 ta' Ottubru 2004:

> "*Fil-verita' mill-assjem tal-provi din il-Qorti tara li l-konvenuti kienu qed igawdu l-garage merament b'tolleranza, kif spiss jiġri fejn jeżistu rapport ta' familjareta', ħbiberija jew buon viċinat. Ara Kollez Vol XL pI p534.* ***Din it-tolleranza ma tattribwixxi l-ebda drittijiet mhux biss għaliex in-natura tagħha ma taqbelx mar-rabta legali li tnissel magħha n-neċessita' tal-adempiment (Vol XXXIV pI p92) iżda, wkoll, skont l-insenjament ta' Laurent ("Principii di Diritto Civile, Vol XXXII para 297), "colui che gode per tolleranza non ha nessun titolu, salvo un consenso del proprietario che questi puo' ritirare da un istante all'altro***." [2]

*(Ara wkoll is-sentenza fl-ismijiet "**Maria Caruana vs. Benedict Spiteri et**" li ngħatat fl-24 ta' Marzu 2004)*

28. Hekk ukoll fis-sentenza fl-ismijiet "**Maryrose, John u Joseph ilkoll Abdilla et vs. Peter u Maria konjugi Magri**" mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Lulju 2003 dik il-Qorti qalet li:

> "***Hu ormai paċifiku fil-ġurisprudenza tagħna illi l-atti ta' sempliċi tolleranza ma jistgħux iservu ta' fondament għal xi dritt****. Hekk qalet il-kawża "Carmelo Farrugia vs. Emanuele Friggieri" (Vol XL part 1 pagna 534). Il-Qorti tal-Appell f'din il-kawża rriteniet illi, "L-atti ta' sempliċi tolleranza ma jistgħux iservu ta' fondament għall-akkwist ta' pussess leġittimu… Il-kriterji biex wieħed jiddeċiedi jekk hux il-każ jew le ta' tolleranza li x'aktarx hija taċita u anzi preżunta, għandhom jiġu desunti mir-rapporti ta' familjarita', ta' ħbiberija, ta' buon viċinat minn dak li hu komunament hu wżat li jsir fil-pajjiż… Huma atti ta' sempliċi tolleranza dawk illi jistgħu jipprokuraw ċertu vantaġġ lil min jagħmilhom mingħajr*

[2] Sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Ottubru 2004 fl-ismijiet "*Paulina Stagno et vs. Carmelo u Frances Bugeja.*"

ma jikkaġunaw danni apprezzabbli lil min jissubihom u dan, quindi, juri nuqqas ta' korteżija jekk jagħmel oppożizzjoni għalihom." [3]

29. Din il-Qorti, għalhekk, ma tistax taqbel mal-konklużjoni tal-ewwel Qorti li kien hemm rapport ta' sullokazzjoni bejn l-attur appellat u l-konvenut appellant u dan ukoll f'kuntest fejn, min-naħa tiegħu, l-attur appellat qiegħed jiċħad kategorikament li hu qatt aċċetta xi ħaġa bħala ħlas mingħand il-konvenut appellant fir-rigward tar-raba' mertu tal-każ odjern. Il-konvenut appellant m'esebixxa l-ebda traċċja ta' prova dokumentarja biex jikkonvinċi lil din il-Qorti li verament kien hemm rapport ta' sullokazzjoni bejn l-attur appellat u l-konvenut appellant u li l-konvenut appellant qatt ħallas dawn l-ammonti ta' qbiela ħlief il-ktieb li esebiet Philippa Agius, oħt il-konvenut appellant, li fih allegatament kienet iżżomm kont tal-ħlasijiet li kienet tagħmel lill-attur appellat mill-1985 'l hawn. Dan il-ktieb, pero', la jirreferi b'mod ċar u inekwivoku għar-raba' in kwistjoni u lanqas ma hu ffirmat mill-attur appellat. Għaldaqstant, din il-Qorti ma hix tal-fehma li tista' tistrieh fuqu.

30. Kif irriteniet il-Qorti fis-sentenza fl-ismijiet "**Taipan International Limited vs. Angelo Agius**" "*jekk il-konvenut kien qiegħed fi stat ta'*

[3] Sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Lulju 2003 fl-ismijiet "*Maryrose, John u Joseph ilkoll Abdilla et vs. Peter u Maria konjugi Magri.*"

sullokazzjoni, huwa missu ha hsieb għalmenu li jitlob riċevuta ħalli jkollu x'juri." [4]

31. Hekk ukoll fis-sentenza fl-ismijiet "**Alfred Fenech u Agostino Fenech vs. Giovanni Fenech u Anthony Fenech**" li ngħatat mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' April 1993 dik il-Qorti qalet li *"hija inverosimili li l-atturi daħlu fi ftehim ta' sullokazzjoni tal-konvenuti u ħallsuhom il-qbiela regolarment mingħajr ma esiġew għall-anqas riċevuta waħda.*" [5] u żiedet "*Illi in tema legali, il-Qorti tirrileva li l-provi, sabiex ikunu sodisfaċenti għandhom ikunu **sħaħ u integri b'mod li jikkonvinċu lill-ġudikanti**. Dan japplika iżjed meta l-provi jkunu diretti sabiex jiġi stabbilit titolu fuq proprjeta'. Il-Qorti tħoss li l-prova ta' ftehim li jistabbilixxi titolu għandha tirrizulta **b'mod car u univoku**.*" [6]

32. Kien jispetta lill-konvenut appellant li jġib il-prova tal-ħlas tal-qbiela tar-raba' li tinsab Ta' Għarram *sive*' Tal-Ħruf limiti ta' Ħaż-Żebbug. Kien, għalhekk, fl-interess suprem tiegħu li jesiġi li tingħata lilu riċevuta bħala rikonoxximent min-naħa tal-inkwilin rikonoxxut, jiġifieri mill-attur appellat.

33. In vista tal-premess, din il-Qorti hi tal-fehma li l-konvenut appellant ma rnexxielux jissodisfa, b'mod ċar u inekwivoku, li hu għandu xi titolu

[4] Sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fl-14 ta' Jannar 2008 fl-ismijiet "*Taipan International Limited vs. Angelo Agius*."
[5] Sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' April 1993 fl-ismijiet "*Alfred Fenech u Agostino Fenech vs. Giovanni Fenech u Anthony Fenech*."
[6] Ibid.

prestestwożament vantat minnu, inkluż dik tas-sullokazzjoni, fuq ir-raba’ in kwistjoni. Irriżulta ampjament pruvat illi l-pussess tiegħu kien wieħed tollerat mill-attur appellat, jiġifieri mill-inkwilin rikonoxxut tar-raba’ odjern, sakemm deherlu mod ieħor. Din it-tolleranza llum spiċċat bil-manifestazzjoni tal-attur appellat lill-konvenut appellant sabiex dana jiżgombra mir-raba’ u l-konvenut għalhekk m’għandux triq oħra ħlief li jobdi t-talba tal-istess attur appellat u joħroġ minn dan ir-raba’.

34. Għaldaqstant, din il-Qorti, wara li fliet bir-reqqa l-provi kolha prodotti miż-żewġ partijiet, ma temminx li hemm raġuni jew raġunijiet serji u gravi biżżejjed li sabiex tiddisturba s-sentenza appellata anki jekk fuq raġunament mhux għal kollox korrispondenti ma’ dak tal-ewwel Qorti. L-aggravju tal-apellant qiegħed għalhekk jiġi respint.

35. Finalment u incidentalment il-Qorti tirrileva li dak li ddikjarat l-ewwel Qorti fis-sens li inkwilin ta’ fond ghandu azzjoni diretta biex jizgombra lil min ikun qed jokkupa dak il-fond bla titolu hu formulat b’mod wiesa wisq ghaliex mhux dejjem huwa l-kaz li inkwilin, li ghadu biss *ius in personam*, ghandu dik l-azzjoni. Dan qieghed jinghad biss ghall-precizjoni peress li ma jolqotx il-meritu ta’ dan l-appell.

DECIDE

36. Għaldaqstant tiċħad l-appell tal-konvenut appellant u tikkonferma s-sentenza appellata anki jekk mhux neċessarjament interament għall-istess raġunijiet mogħtija fl-istess sentenza.

L-ispejjeż, kemm tal-ewwel istanza kif ukoll tat-tieni istanza, għandhom jitħallsu mill-konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

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