FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ħamis, 25 ta' Frar, 2016

Kawża Nru 48

Rik. Nru. 98/13JRM

Camilla **SCERRI**

vs

Angelo **SPAGNOL** u b'degriet tal-25 ta' Marzu, 2014
ġie imsejjaħ fil-kawza John Spagnol

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fil-1 ta' Frar, 2013, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-attrici titlob lil din il-Qorti tordna lill-imħarrek sabiex joħroġ mill-partijiet tar-raba' li jġibu n-numru wieħed (1) sa tlieta (3), li tifforma parti minn art akbar magħrufa bħala '*tal-Kop*' fil-limiti ta' Ħaż-Żabbar li ssejjaħ bħala sid lill-attriċi, u jrodd lura l-istess proprjeta', fiż-żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissa din il-Qorti, u fin-nuqqas li tiġi awtorizzata li tieħu l-pussess lura ta' ħwejjiġha hi a spejjeż tal-

imħarrek. Talbet ikoll l-ispejjeż, u rriżervat id-danni li ġarrbet u għad trid iġġarrab b'riżultat tal-aġir abbużiv tal-imħarrek;

Rat id-degriet ta' din il-Qorti tat-18 ta' Frar, 2013[1], li bih ordnat in-notifika lill-imħarrek u tat direttivi lill-attriċi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħha;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa fl-14 ta' Marzu, 2013, li biha l-imħarrek laqa'għall-azzjoni attriċi, preliminarjament, billi qal illi t-talba hija monka peress illi ma ntalbet ebda dikjarazzjoni li l-imħarrek qed jokkupa l-art mingħajr titolu, kif ukoll illi l-attriċi trid tressaq prova tajba tat-titolu li hija tgħid li għandha fuq l-art. Fil-mertu, l-imħarrek jgħid illi huwa jokkupa l-art b'titolu ta' kiri;

Rat id-digriet taghha tat-18 ta' April, 2013[2], li bih ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju sabiex tiġbor il-provi tal-partijiet;

Rat id-degriet tagħha tat-22 ta' Awwissu, 2013[3], li bih u wara talba li saritilha mill-attriċi b'rikors tagħha tal-25 ta' Ġunju, 2013[4], ordnat li tiżdied talba fir-Rikors Maħluf imressaq mill-attrici. Għaldaqstant, b'żieda mal-ewwel talba, din il-Qorti hija mitluba ssib li qabel xejn l-imħarrek qiegħed jokkupa l-art mertu ta' din il-kawża mingħajr ebda titolu;

Rat it-talba tat-30 ta' Ottubru, 2013[5], kif ukoll dik tat-2 ta' Diċembru, 2013[6], imressqa mill-attriċi fejn filwaqt illi hija talbet illi jiġi msejjaħ fil-kawża John Spagnol, talbet ukoll li jingħalqu l-istadju tal-provi tal-imħarrek;

Rat id-degrieti tagħha tas-27 ta' Diċembru, 2013[7] u 21 ta' Frar, 2014[8], fejn laqgħet it-talba attriċi tat-2 ta' Dicembru 2013, u waqfet milli tqis aktar t-talba attrici tat-30 ta' Ottubru, 2013 għar-raġunijiet hemm imsemmija;

Rat in-Nota tal-14 ta' Frar, 2014[9], imressqa mill-attriċi li biha rtirat t-talba tagħha tat-2 ta' Frar 2013;

[1] Paġġ 21 – 2 tal-proċess
[2] Paġ. 30 tal-proċess
[3] Paġ. 98 tal-proċess
[4] Paġ. 92 tal-proċess
[5] Paġ. 154 tal-proċess
[6] Paġ. 159 tal-proċess
[7] Paġ. 161 tal-proċess
[8] Paġ. 155 tal-proċess
[9] Paġ. 164 tal-proċess

Rat it-talba tat-28 ta' Frar, 2014[10], imressqa mill-attriċi sabiex din il-Qorti filwaqt illi tirrevoka *contrario imperio* d-degriet tagħha tal-21 ta' Frar, 2014, tilqa' t-talba mressqa minnha fit-30 ta' Ottubru, 2013, liema talba ġiet milqugħa minn din il-Qorti fil-25 ta' Marzu, 2014[11]. Għaldaqstant ġie msejjaħ fil-kawża John Spagnol;

Rat illi minkejja illi John Spagnol ġie notifikat bl-atti tar-Rikors Maħluf kif imiss, huwa naqas li jressaq ir-Risposta Maħlufa fiż-żmien mogħti lilu mill-liġi u għalhekk jinstab kontumaċi[12];

Rat ix-xhieda u l-provi dokumentali mressqa quddiem l-Assistent Ġudizzjarju mill-partijiet;

Semgħet it-trattazzjoni tal-għeluq tal-avukati tal-partijiet[13];

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Rat id-degriet tagħha tal-4 ta' Diċembru, 2014[14] li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkonsidrat:

Illi din hija azzjoni għal kundanna tal-imħarrkin sabiex joħorġu mir-raba' li qed jokkupaw bla jedd fil-liġi. L-attriċi, u missierha qabilha, qatt ma taw il-kunsens lill-imħarrkin biex jokkupaw din ir-raba', u qabel ma għaddiet għand l-imħarrkin, ir-raba' kienet f'idejn terz taħt sempliċi tolleranza u għall-użu tiegħu biss. Trid li l-Qorti tordna lill-imħarrkin jinħarġu 'l barra mill-imsemmija art fiż-żmien qasir li jogħġobha tagħtihom biex jagħmlu dan u li, f'każ li jwebbsu rashom, hi titħalla tieħu l-passi meħtieġa hija stess biex tneħħihom minn ħwejjiġha bi spejjeż għall-istess imħarrkin;

Illi, min-naħa tiegħu, l-imħarrek Angelo Spagnol iwarrab l-azzjoni billi jgħid illi għandu titolu ta' kera fuq din l-art. L-imsejjaħ fil-kawża, John Spagnol, ma ressaq ebda Risposta u għaldaqstant huwa kontumaċi;

Illi bħala **fatti relevanti li joħorġu mill-atti ta' din il-kawża** jirriżulta li l-art mertu ta' din il-kawża hija magħmula minn tliet (3) biċċiet jew ħbula

---
[10] Paġ. 165 tal-proċess
[11] Paġ. 169 tal-proċess
[12] Paġ. 174 tal-proċess
[13] Paġ. 176 tal-proċess
[14] Paġ. 180 tal-proċess

ta' raba' li jiffurmaw parti minn art akbar magħrufa bħala '*tal-Kop*', fil-limiti ta' Ħaż-Żabbar[15]. L-art kollha kienet inkisbet minn missier l-attriċi, Mario Galea Testaferrata, permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tal-25 ta' Mejju, 1991, fl-atti tan-Nutar Francis Micallef[16];

Illi fiż-żmien li sar l-imsemmi kuntratt, l-art – tal-kejl ta' madwar ħamest (5) itmien[17] – kienet imqabbla lil waħda Antonia Caruana. B'kitba li saret bejnha u missier l-attriċi fid-29 ta' Ottubru, 2002[18], Caruana ċediet il-kirja favuriha u l-kirja ntemmet;

Illi dakinhar stess u b'kitba oħra[19], Mario Galea Testaferrata daħal fuq ftehim ma' wieħed John Vella fejn b'mera tolleranza awtorizzah jidħol fuq l-art u jagħmel użu minnha għal skopijiet personali u agrikoli. Fuq l-istess ftehim, il-partijiet qablu illi John Vella kellu jaħdimha hu biss, u ma seta' jħalli lil ebda ħaddieħor jidħol u jagħmel użu minnha. B'ittra li missier l-attriċi bagħat lil Vella fis-6 ta' Mejju 2009[20], dan kien mgħarraf li t-tolleranza kienet intemmet u ntalab ma jidħolx aktar f'dik l-art;

Illi l-imħarrek jgħid illi f'xi żmien matul l-2000, l-imsemmi John Vella kien talbu biex jaħdem din ir-raba', u hu baqa' jaħdimha anke wara li John Vella ġie nieqes[21]. L-imħarrek jgħid illi hu ħaseb li John Vella kien sid ta' l-għalqa[22]. Wara l-mewt ta' John Vella, ċertu Charles Demanuele ressaq pretensjonijiet fuq din l-art, u saħansitra wera lil terzi[23] ktejjeb li juri l-kirja li kellu fuq l-istess art, għalkemm l-imħarrek jistqarr li dan il-ktejjeb personalment ma kienx rah[24];

Illi f'Marzu tas-sena 2012, ir-raġel ta' l-attriċi, John Scerri, aċċeda fuq r-raba' mertu ta' dawn il-proċeduri, u ra li l-bieb tal-injam qadim li kien jagħlaq l-aċċess għal ġor-raba' nbidel billi sar kanċell minfloku. Huwa sar jaf li r-raba' kienet qed tinħadem mill-imħarrek u talbu biex joħroġ minn ġo fiha. L-imħarrek talbu ftit taż-żmien[25]. Sussegwentement, intbagħtu diversi ittri interpellatorji[26] sabiex l-imħarrek joħroġ mir-raba', iżda l-imħarrek baqa' ma ħarigx;

---

[15] Ara Dok "CS2", f'paġ. 9 tal-proċess
[16] Dok. "SC" f'paġ. 55 tal-proċess
[17] Li jġibu 5,620.62m^2
[18] Dok. "CS3" f'paġ. 10 tal-proċess
[19] Dok. "CS4" f'paġ. 11 tal-proċess
[2020] Dok. "CS5" f'paġ. 12 tal-proċess
[21] Xhieda ta' Angelo Spagnol f'paġġ, 70 – 71 tal-proċess
[22] Paġ. 78 tal-proċess
[23] *Ibid*
[24] Paġ. 77 tal-proċess
[25] Xhieda ta' John Scerri f'paġġ. 65 – 6 tal-proċess
[26] Dok. "CC6" - Dok. "CC13" f'paġġ. 13-20 tal-proċess

Illi l-attriċi kisbet l-art mertu ta' dawn il-proċeduri[27] permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tad-19 ta' Lulju, 2012[28], fl-atti tan-Nutar Francis Micallef;

Fl-1 ta' Frar 2013, l-attriċi fetħet din il-kawza;

Illi l-**konsiderazzjonijiet ta' xejra legali** marbuta ma' dan il-każ jirrigwardaw b'mod ewlieni l-kwestjoni tal-okkupazzjoni bla jedd ta' tliet biċċiet raba' min-naħa tal-imħarrek u tal-imsejjaħ fil-kawża, u sabiex jiġu żgumbrati minn din ir-raba'. Dan kollu jrid isir fl-isfond tal-kontumaċja tal-imsejjaħ fil-kawża John Spagnol, iben l-imħarrek;

Illi jibda biex jingħad li, dwar l-**ewwel eċċezzjoni** mressqa mill-imħarrek Angelo Spagnol hija dik marbuta mal-prova tat-titolu illi l-attriċi hija obbligata li tressaq sabiex il-kawża tagħha tirnexxi;

Illi f'dan ir-rigward, id-duttrina tgħallem li azzjoni ta' din ix-xorta, li għandha bħala oġġett tagħha l-għarfien tad-dritt tal-attur u bħala konsegwenza r-radd lura tal-ħaga reklamata mingħand l-imħarrek, titfa' piz qawwi fuq min jistitwiha għaliex irid iressaq l-aqwa prova dwar il-jedd tiegħu fuq il-beni li jrid jieħu lura. Din ir-regola wasslet biex tigi maħluqa l-espressjoni '*probatio diabolica'* biex turi kemm huwa għoli l-grad ta' prova li l-attur irid iressaq f'kawża ta' din ix-xorta u dan għaliex *actor non probante reus absolvit* filwaqt li *in pari causa melior est conditio possidentis*[29];

Illi tant hi qawwija din il-prova illi kwalunkwe dubju li jista' jinħoloq għar-rigward ta' titolu għandu jmur favur l-imħarrek fil-kawża, saħansitra anke jekk il-Qorti ma tkunx sodisfatta mit-titolu li għandu l-istess imħarrek[30];

Illi l-prova li l-attur hu mistenni li jressaq hija dik ta' titolu akkwistat minnu taħt titolu oriġinali li jista' jitwettaq bis-saħħa ta' kuntratt, jew bi preskrizzjoni akkwiżittiva jew bi kwalunkwe mezz ieħor magħruf mil-liġi bħala tajjeb li jagħti titolu bħal dak. L-attur irid jipprova wkoll li l-oġġett rivendikat ikun għadda għandu mingħand min suppost kellu dan id-dritt[31];

Illi d-duttrina tgħallimna wkoll illi, għal dak li jirrigwarda l-parti mħarrka, sakemm ma tressaqx 'il quddiem eċċezzjoni marbuta ma' xi titolu li hija tippretendi li għandha, ma għandha għalfejn tagħmel xejn. Iżda f'każ li

[27] Art numru 1 sa 3 mmarkati fuq Dok. "CS2" f'paġ. 9 tal-proċess
[28] Dok. "CS1" f'paġġ. 4-8 tal-proċess. L-art mertu ta' dawn il-proċeduri hemm referenza għaliha f'paġ. 5 tal-proċess. Ara wkoll l-affidavit ta' l-attriċi f'paġ. 32 tal-proċess u x-xhieda ta' Dr Simon Galea Testafferata f'paġ. 68 tal-proċess
[29] App. Ċiv. **25.06.1945** fil-kawża fl-ismijiet ***Cassar Desain v. Cassar Desain Viani et*** (Kollez. Vol: **XXXII.i.272**)
[30] App. Ċiv. **17.11.1958** fil-kawża fl-ismijiet ***Buħaġiar v. Borġ et*** (Kollez. Vol: **XLII.i.569**)
[31] P.A. **14.12.1951** fil-kawża fl-ismijiet ***Copperstone v. Grech et.*** (Kollez. Vol: **XXXV.ii.518**)

tressaq tali eċċezzjoni, il-Qorti trid tistħarreġ it-titolu li l-imħarrek jistrieħ fuqu, u tqis is-siwi tiegħu, li jwassal għaldaqstant għal eżerċizzju komparattiv tal-pretensjonijiet tal-partijiet[32];

Illi minn eżami tal-provi jirriżulta illi l-attriċi hija s-sidt l-art mertu ta' din il-kawża, u li hi akkwistatha b'titolu mingħand missierha, titolu originali u mhux derivattiv. Ġie ppruvat ukoll illi John Vella, li għal xi żmien tħalla jokkupa u jaħdem l-art, ma kellux titolu fuqha u kien jokkupaha biss b'sempliċi tolleranza. Aktar minn hekk, hu kien inibit milli jitlaq ir-raba' minn taħt idejh u milli jgħaddiha lil terzi jew jħalli lil terzi jidħlu fiha. Illi saħansitra fis-sena 2009 il-jedd li kellu fuq r-raba' ġie mitmum;

Illi għaldaqstant, fil-fehma tal-Qorti, l-attriċi rnexxielha ġġib il-prova tat-titolu tagħha fuq dak li hija qed titlob lura mingħand l-imħarrek, li jwassal biex l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrek Angelo Spagnol tiġi miċħuda;

Illi fir-rigward tat-**tieni eċċezzjoni** marbuta ma' nuqqas li jirriżulta fir-Rikors Maħluf meta l-attriċi ma talbetx dikjarazzjoni illi l-imħarrek qed jokkupa l-art mingħajr jedd fil-liġi, in vista tad-degriet ta' din il-Qorti tat-22 ta' Awissu 2013[33] fejn awtorizzat il-korrezzjoni tar-Rikors Maħluf, il-Qorti tqis din l-eċċezzjoni bħala eżawrita u mhux ser tieħu konjizzjoni aktar tagħha;

Illi jmiss li l-Qorti tqis it-**tielet eċċeżżjoni** mressqa mill-imħarrek Angelo Spagnol li tolqot il-mertu ta' din il-kawża. L-attriċi tgħid illi l-imħarrkin m'għandhomx jedd fuq ir-raba' u qegħdin jokkupawh bla titolu. L-imħarrek jgħid illi huwa kiseb il-jedd fuq din ir-raba' permezz ta' titolu ta' kiri minn għand John Vella;

Illi għal dak li jirrigwarda t-titolu tal-imħarrek fuq il-fond mertu tal-każ, tajjeb li wieħed jifhem x'ikun qiegħed jitfisser meta attur jixli lill-imħarrek li qiegħed iżomm jew jokkupa post bla titolu. Din il-frażi tfisser waħda minn żewġ ħwejjeġ: jew li l-parti mħarrka, sa mill-bidu, ma kellhiex jedd tutelabbli għall-post minnha miżmum[34]; jew ukoll li, f'każ li seta' kellha xi titolu, dan intemm qabel ma tkun infetħet il-kawża li fiha l-ġid jintalab il-ħruġ minnu ta' min ikun jokkupah[35]. Il-frażi "bla titolu" għandha titqies li legalment iġġib magħha għamla ta' okkupazzjoni li ma kinitx konsentita, jew għaliex tkun twettqet mingħajr ir-rieda ta' sid il-post li jkun, jew għaliex tkun ittieħdet b'mod abbużiv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-moħbi tas-sid, liema illegalita' tkun issoktat sal-waqt li tinbeda l-

[32] P.A. DS **24.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Mary R. Aquilina v. Antonio Piscopo*** (mhix appellata)
[33] Paġ. 98 tal-proċess
[34] App.Inf. **12.8.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Camilleri et vs Mifsud et*** (Kollez. Vol: **LXXVIII.iii.306**)
[35] App. Ċiv. **28.3.2014** fil-kawża fl-ismijiet ***L-Universita' ta' Malta vs Richard Beżżina et***

kawża. F'każ bħal dan, is-setgħa tal-qorti biex tisma' kawża bħal din tieqaf malli jirriżulta li l-imħarrek kellu tassew xi titolu fuqhiex iserraħ il-każ tiegħu[36]. Kif ingħad, l-istess ħaġa tgħodd fejn jintwera li xi titolu li seta' kien hemm favur l-okkupant ikun intemm qabel ma jinbdew il-proċeduri għat-tneħħija tiegħu;

Illi fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, l-imħarrek jgħid illi huwa kiseb il-jedd fuq din ir-raba' permezz ta' titolu ta' kiri mingħand John Vella, li mill-provi jirrizulta illi għal xi żmien kien tħalla jaħdem dan ir-raba' minn missier l-attriċi b'mera tolleranza. L-imħarrek jiddikjara illi huwa kien jgħaddi ħamsin lira Maltin fis-sena lil John Vella bħala kirja[37], u b'sostenn ta' dan jistrieħ fuq kopja ta' tliet ċekkijiet maħruġa mill-imsejjaħ fil-kawża John Spagnol favur John Vella bejn is-sena 2007 u 2009[38];

Illi kirja hija regolata bil-liġi tal-kuntratt u għaldaqstant, fil-fehma tal-Qorti, jenħtieġ illi l-imħarrek jipprova biċ-ċar l-intenzjoni illi kien hemm bejnu u bejn l-kjamat fil-kawza John Spagnol mal-imsemmi John Vella. Prova ta' dan il-ftehim ma tressaqx u qajla setgħet titressaq. F'dawn iċ-ċirkustanzi, il-Qorti temmen li l-imħarrkin verament għamlu xi ħlasijiet lill John Vella, iżda dawn ma kienu tal-ebda fejda biex tagħtihom titolu għar-raba', u l-aktar li jista' jingħad hu li dan il-ħlas sar bħala rikonoxximent talli huma kienu qed jitħallew jużaw u jaħdmu din ir-raba[39]. Il-Qorti ssaħħaħ il-fehma tagħha wkoll minn dan meta tqis il-fatt illi l-ħlasijiet mhumiex f'ammonti fissi u saru f'xhur differenti;

Illi, madankollu, l-aktar fehma qawwija f'dan ir-rigward toħroġ mill-fatt li Vella nnifsu ma kienx iqabbel ir-raba' mingħand sidha. Kienet ingħatatlu mis-sid (missier l-attriċi) b'sempliċi tolleranza u taħt kundizzjonijiet partikolari u setgħet tittieħed mingħandu x'ħin ikun jogħġbu s-sid. Vella aċċetta dawk il-kundizzjonijiet u ntrabat bihom. Issa l-liġi[40] tagħmilha ċara li min iżomm ħaġa f'isem ħaddieħor ma jistax jippreskrivi b'titolu favurih u lanqas jista' jibdel ir-raġuni li bis-saħħa tagħha jkun jista' jżomm dik il-ħaġa. Hekk ġara f'dan il-każ, u Vella, li ngħata r-raba' b'sempliċi tolleranza, ma seta' qatt ta lill-imħarrek (jew lill-imsejjaħ fil-kawża) titolu jew jedd li huwa nnifsu ma kellux, u dan bit-tħaddim tal-massima *nemo dat quod non habet*;

Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet u fil-qafas tal-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża, il-Qorti tqis illi l-imħarrek ma rnexxilux iġib il-prova li kien

[36] App. Inf. 2.8.1994 fil-kawża fl-ismijiet Lawrence Grima et vs Emanuel Frendo (mhix pubblikata)
[37] Xhieda tiegħu f'paġ. 126 tal-proċess
[38] Dok. "AS" sa Dok. "AS2" f'paġġ 121-123 tal-proċess
[39] Ara f'kuntest ta' sullokazzjoni P.A. 26.01.2011 fil-kawza fl-ismijiet Fenech et vs. Sant
[40] Ara. Art. 2118 u 2121(1) tal-Kap 16

mistenni minnu li jressaq marbuta ma' titolu ta' kiri li jgħid illi għandu fuq ir-raba', u meta tqabbel iż-żewġ titoli (jiġifieri, dak vantat mill-imħarrek u dak ippruvat tal-attriċi) ma' xulxin tasal għall-fehma illi hija l-attriċi li għandha t-titolu waħdieni fuq l-art mertu tal-każ. Dan iwassal biex it-tielet eċċezzjoni tal-imħarrek Angelo Spagnol tiġi miċħudha bħala mhix mistħoqqa;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-imħarrek Angelo Spagnol billi ma jirriżultax li huma mistħoqqa la fil-fatt u lanqas fid-dritt;

Tilqa' t-talbiet attriċi billi ntwera li l-attriċi għandha titolu għall-art mertu tal-każ filwaqt li la l-imħarrek u lanqas l-imsejjaħ fil-kawża ma jgawdu mill-ebda titolu tajjeb għaliha, u għalhekk qiegħda tordna li l-imħarrek u l-imsejjaħ fil-kawża joħorġu mir-raba' li tagħmel mill-art magħrufa bħala "*Tal-Kop*", fil-limiti ta' Ħaż-Żabbar, fi żmien tletin (30) jum millum;

Għall-finijiet tat-**tieni talba attriċi** l-Qorti tawtorizża lill-attriċi biex, f'każ li l-imħarrek u l-imsejjaħ fil-kawża jonqsu li jiżgumbraw l-art imsemmija fiż-żmien lilhom mogħti, tieħu l-passi meħtieġa biex teżegwixxi dak ordnat b'din is-sentenza, u li tagħmel dan bi spejjeż għall-istess imħarrek u msejjaħ fil-kawża; u

Tordna li l-**ispejjeż tal-kawża** jitħallsu mill-imħarrek u mill-imsejjaħ fil-kawża solidalment bejniethom.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.
Imħallef

25 ta' Frar, 2016

Carmen Scicluna
Deputat Registratur

25 ta' Frar, 2016