QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 28 ta' April 2017

Numru 2

Rikors numru 192/11 JA

Julian u Margaret konjugi Borg

v.

Joseph Borg

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan hu appell maghmul mill-konvenut minn sentenza [is-sentenza appellata] moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-1 ta' Ottubru 2012 li permezz taghha dik il-Qorti ordnat l-izgumbrament tal-konvenut mir-raba maghrufa bhala Tal-Franciz jew Ta' Partitu gewwa San Gwann li tappartjeni lill-atturi, fi zmien xahar; ordnat li l-konvenut jiehu l-oggetti

tieghu li jinsabu fl-istess raba u zammet lill-istess konvenut responsabbli ghad-danni li talvolta jissubixxu l-atturi “ghal kull gurnata li l-konvenut jokkupa l-ghalqa” wara li jiskadi t-terminu ta’ xahar.

Il-Fatti

2. Il-fatti kif premessi mill-atturi fir-rikors promotur huma dawn. L-atturi huma proprjetarji ta’ nofs indiviz ta’ ghalqa msejha Tal-Franċiz jew Ta’ Partitu, ġewwa San Gwann [l-ghalqa], liema nofs in-nofs indiviz kien sas-6 ta’ Mejju 2010 isejjah bhala sid lil Francesco Borg, missier il-partijiet, filwaqt li n-nofs inidiviz tal-kumplament tal-ghalqa huwa proprjeta` tal-aventi kawza ta’ Angelo Borg, hu Francesco Borg.

3. Madwar tletin sena ilu Angelo Borg ghadda s-sehem tieghu mill-ghalqa lil Francesco Borg taht titolu ta’ qbiela, kontra l-hlas ta’ qbiela fl-ammont ta’ Euro 4.66 fis-sena.

4. Francesco Borg kien lahaq ftehim ma’ wliedu, jigifieri z-zewġ partijiet fil-kawza, sabiex l-ghalqa fl-interita` taghha jahdmuha nofsha l-attur, u n-nofs l-iehor il-konvenut b’mera tolleranza.

5. Fis-6 ta’ Mejju 2010, Francesco Borg biegh is-sehem tieghu minn din l-ghalqa lill-atturi u fit-23 ta’ Settembru 2010 l-istess Francesco Borg

assenja u ttrasferixxa l-qbiela fuq l-ghalqa proprjeta` tal-aventi kawza ta' Angelo Borg lill-atturi.

6. Ghaldaqstant l-atturi jikkontendu li huma l-proprjetarji ta' nofs indiviz tal-ghalqa, kif ukoll ghandhom imqabbla ghandhom il-kumplament tan-nofs indiviz mill-istess ghalqa li tappartjeni lill-aventi kawza ta' Angelo Borg, filwaqt illi l-konvenut ma ghandu ebda titolu fuq din l-ghalqa.

7. Ghalkemm l-atturi talbu lill-konvenut sabiex jirregola ruhu fir-rigward tal-uzu illi huwa kien qed jaghmel minn din l-ghalqa, il-konvenut irrisponda li ma kienx dispost illi jizgombra mill-ghalqa li kien qed juza.

Talbiet

8. Abbazi tal-premess l-atturi, fil-meritu, qed jitolbu li l-Qorti tordna l-izgumbrament tal-konvenut mill-ghalqa de quo, tordna li l-konvenut jnehhi hwejjgu li jinsabu fl-istess ghalqa, u li l-konvenut jinzamm responsabbli ghall-okkupazzjoni illegali wara li jiskadi t-terminu fissat mill-ewwel Qorti ghall-izgumbrament.

9. Permezz ta' risposta guramentata l-konvenut eċċepixxa:

> "[1] illi t-tieni talba attriċi ghandha tiġi miċhuda peress illi t-titolu ta' qbiela li ghalih jirreferi r-rikors promotur huwa invalidu skont il-liġi. Il-

kunsens ta' Angelo Borg biex Francesco Borg seta' jittrasferixxi t-titolu ta' qbiela ghal fuq l-atturi ma jirrizultax mid-dokumenti prezentati mar-rikors promotur u ghaldaqstant hu jista' jkompli jgawdi mill-uzu tal-ghalqa li ilu jahdem ghal aktar minn tletin sena, u li minnha jaqla' l-ghixien tieghu, u dan skont il-ftehim li kien hemm ma' Francesco Borg, missier il-partijiet;

"[2] illi rigward it-tielet talba attriċi, u fiċ-cirkostanzi prezenti, ma jarax ghaliex ghandu jnehhi l-oġġetti tieghu minn ġo l-istess raba';

"[3] illi r-raba' talba ghandha tiġi miċhuda stante illi huwa m'hu qed jikkreja l-ebda danni lill-attur u stante li l-atturi m'ghandhomx titolu validu fuq il-proprjeta`` in kwistjoni;

"[4] salv eċċezzjonijiet ulterjuri;" bl-ispejjez kontra l-atturi".

Is-Sentenza Appellata

10. L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi l-atturi qed jitolbu l-izgumbrament tal-konvenut mill-ghalqa in kwistjoni peress li qed jghidu illi huwa m'ghandux titolu biex ikompli jokkupaha.

"Illi l-kronoloġija ta' kif l-atturi waslu biex ghandhom nofs indiviz tal-ghalqa bhala proprjeta`` u n-nofs l-iehor b'titolu ta' lokazzjoni huwa spjegat tajjeb u fid-dettall fir-rikors promotur.

"Illi l-atturi infatti xtraw in-nofs indiviz tal-ghalqa tramite l-kuntratt in atti Nutar Marco Burlo' pubblikat fis-6 ta' Mejju 2010 li huwa esebit. Rigward in-nofs l-iehor, dan ġie akkwistat taht titolu ta' lokazzjoni minghand missier l-attur – fis-sens li appuntu l-missier Francesco Borg trasferielu t-titolu lokatizju tieghu stess permezz tal-iskrittura li hija wkoll imsemmija fir-rikors u li ġiet ukoll esebita.

"Illi l-konvenut, ex admissis jghid fl-affidavit tieghu illi huwa jahdem l-ghalqa ghaliex missieru ta l-kunsens biex dan isir 'minghajr qatt ma talabna qbiela, pero' ahna dejjem konna nikkumpensawh b'xi haxix jew xi haġa tal-flus wara li waqaf jahdem'.

"Illi dan allura ifisser li l-konvenut m'ghandux titolu ta' kera ghaliex biex tezisti l-kera jrid ikun hemm 'kera miftiehem' skont l-

Artikolu 1526 tal-Kodiċi Ċivili; fil-fatt huwa lanqas ma huwa qed jeċċepixxi dan it-titolu izda qed jikkontesta t-titolu ta' kera' tan-nofs indiviz tal-attur ghaliex qed jghid li Angelo Borg ma tax il-kunsens tieghu biex dan it-trasferiment lokatizju jsehh. Madankollu jirrizulta ċar li Francesco Borg kien il-kerrej tal-ghalqa u dan huwa rikonoxxut mill-istess konvenut; Francesco Borg stess fl-affidavit tieghu jghid li huwa kkonċeda d-drittijiet lokatizji tieghu lill-attur u anke jekk Angelo Borg seta' jopponi ghal din il-kirja, dan seta' jaghmlu huwa stess u mhux il-konvenut li ghalih dan il-ftehim huwa 'res inter alios acta', u ghalhekk huwa ma jista' jirreklama xejn minnu. Oltre dan ai termini tal-Kap. 199, huwa ċar ukoll li ghall-fini ta' dik il-ligi, min jakkwista l-kirja minghand kerrej preċedenti huwa protett taht dik il-liġi anke jekk dan strettament ma hux rilevanti ghal din il-kawza.

"Illi ghalhekk jirrizulta li l-konvenut m'ghandu ebda titolu u l-atturi ghandhom kull dritt jitolbu l-izgumbrament tieghu mill-ghalqa in kwistjoni ghaliex 'min jakkwista l-inkwilinat ... ghandu azzjoni diretta kontra min ikun qed jokkupa … bla titolu' – ara s-sentenzi fl-ismijiet "Philip Magri vs Cilia Products Limited", Appell Inferjuri 28 ta' April 2004 u "Caruana vs Micallef", Qorti tal-Appell, deċiz fl-10 ta' Lulju 2003.

"Illi peress li l-eċċezzjonijiet l-ohra tal-konvenut huma konsegwenzjali ghall-ewwel wahda, dawn ghandhom ghalhekk ukoll jiġu respinti. Huwa wkoll irrilevanti l-fatt li l-konvenut qed jirċievi l-ghajnuna mill-Unjoni Ewropeja fir-rigward tal-ghalqa in kwistjoni – din m'ghandha ebda effett f'kawza ċivili. Rigward l-ahhar talba, l-atturi qed jitolbu sempliċi dikjarazzjoni – naturalment jekk danni kien hemm irid jigi stabbilit permezz ta' ġudizzju separat".

L-Appell

11. Il-konvenut appella mis-sentenza fuq imsemmija b'rikors datat 17 ta' Ottubru 2012, fejn fisser hekk l-aggravju tieghu:

"L-aggravju tal-esponenti huwa car u manifest u jikkonsisti filli l-kunsiderazjonijiet legali tal-Qorti dwar l-eccezzjoni tal-gudikat *[sic]* fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz huma kompletament zbaljati.

".. Kunsiderazzjoni Legali

“L-intimati [recte: l-appellati] jippretendu li din it-talba tal-esponenti [l-appellant] sabiex jirriprendu l-pussess tar-raba' taghhom billi l-esponent [l-appellant] skont is-sentenza moghitja fl-1 ta’ Ottubru, 2012, [gie dikjarat li] m'ghandux titolu validu fil-ligi u ghalhekk jaghti lok ghal-izgumgbrament.

“Ii skont l-Artikolu 1526 tal-Kodici Civili; hekk kif indikat mid-decizjoni moghtija fl-1 ta’ Ottubru, 2012, l-esponent [l-appellant] m'ghandux titolu ta’ kera ghaliex biex tezisti l-kera jrid ikun hemm <u>**'kera miftiehem'**</u> li fil-fatt l-esponent ikkontesta t-titolu tal-kera tan-nofs indiviz tal-intimati ghaliex jghid li Angelo Borg ma tax kunsens tieghu biex dan it-trasferiment lokatizju jsehh.

“L-esponent [l-appellant] ma jaqbilx bir-rispett kollu ta’ dina l-Onorabbli Qorti billi fil-paragrafu precedent[i] il-konvenut stess iddikjara fl-affidavit tieghu illi huwa jahdem l-ghalqa ghaliex missieru ta l-kunsens biex dan isir 'minghajr qatt ma talabna qbiela, pero' ahna dejjem konna nikkumpensawh b’xi haxix jew xi haga tal-flus wara li waqaf jahem', allura f’dan il-kuntest <u>**il-kera kienet miftiehma.**</u>

“Mid-decizjoni [is-sentenza appellata] jirrizulta illi dina l-Onorabbli Qorti f’certu punti qeghda taghti titolu lil esponenti bhal fil-paragrafu precedenti fejn l-kera kienet miftiehma, hekk ukoll kif jirrizulta mill-affidavit ta’ l-esponenti u f’punti ohra fid-decizjoni taghha dina l-Onorabbli Qorti qeghda taghti importanza qawwija li l-esponent ikkontesta li l-kunsens tat-trasferiment tal-qbiela ma nghatax allura fdan li-kaz l-esponent m'ghandux titolu.

“B’dawn ir-ragunamenti dina l-Onorabbli Qorti bir-rispett kollha kellha tkun preciza jekk l- esponent [l-appellant] f’xi istanza kellux xi titolu jew le u ghaldaqstant ma tistax tinghata decizjoni vaga fejn taghmel referenza ghaz-zewg istanzi jigifieri li l-esponent [l-appellant] <u>l-ewwel kien miftiehem ma Francesco Borg u konsegwentament taghmel referenza fejn langas kien iezisti titolu ta’ gbiela</u>”.

12. Il-konvenut qed jitlob li din il-Qorti “tirrevoka u thassar is-sentenza appellata u minflok tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati appellata *[sic]* u tordna l-prosegwiment tas-smigh tal-kawza. Bl-ispejjez kontra l-intimati appellati”.

13. Minn naha tieghu l-atturi rribattew ghall-aggravju tal-konvenuti bil-mod segwenti:

> “Fl-ewwel lok, l-Ewwel Onorabbli Qorti kkonsidrat jekk bejn Francesco Borg, missier ilpartijiet, u l-intimat kienx hemm kera miftiehma. Mill-fatti jirrizulta illi dan ma kienx il-kaz. L-Ewwel Qorti kienet gusta f'dan ir-rigward stante illi dan il-fatt gie ammess mill-intimat fl-affidavit tieghu, dikjarat mill-esponent [l-attur] Julian Borg fid-dikjarazzjoni mahlufa minnu stess, u mahluf wkoll minn missier il-partijiet, Francesco Borg, fl-affidavit tieghu rat-8 ta’ Marzu 2011.
>
> “Fit-tieni lok, l-Ewwel Qorti ma accettatx l-argument tal-intimat illi l-oghti ta’ ucuh tar-raba mill-intimat lill missieru, Francesco Borg, qabel ma huwa ttrasferixxa l-ghalqa lill esponent [attur], kien jammonta ghal qbiela.
>
> “Fit-tielet lok, l-Ewwel Qorti gustament ma accettatx t-tezi tal-intimat, u ghaldaqstant laqghet l-argumenti u l-provi mressqa mill-esponenti [atturi] a fol. 4 tan-nota ta’ osservazzjonijiet taghhom, illi l-ghoti ta’ sussidju mill-Unjoni Ewropea lill intimat kellha xi effett fuq il-kawza.
>
> “Fir-raba lok, L-Ewwel Qorti rrimarkat illi l-intimat ma kienx qed jikkontesta t-titolu ta’ kera tan-nofs indiviz tal-esponenti, izda [qed jikkontesta] il-fatt i1li Angelo Borg, sid in-nofs indiviz, ma tax il-kunsens tieghu sabiex seta jsir it-trasferiment ta’ qbiela minn fuq Francesco Borg ghal fuq l-esponenti [l-attur]….., L-Ewwel Qorti gustament argumentat illi kemm il-darba Angelo Borg ried joggezzjona ghal tali trasferiment, seta’; ghamel dan hu stess, haga illi mill-provi jirrizulta illi naqas milli jaghmel, u li l-intimat ghaldaqstant kien marbut b’dan il-ftehim. Oltre dan, l-istess Qorti accettat l-argument tal-esponenti [l-atturi] …… illi lil hemm mill-kunsens ta’ Angelo Borg, il-Kap, 199 tal-ligijiet ta’ Malta jawtorizza lill kerrej ta’ bicca raba illi jassenja l-qbiela lil ibnu.
>
> “Fl-ahhar nett, l-Ewwel Qorti abbazi tas-sentenza Philip Magri vs Cilia Products Limited ……. laqghet it-talba tal-atturi ….. [peress li] min jakkwista l-inkwilinat ghandu azzjoni kontra min ikun qed jokkupa bla titolu”.

14. Ghalhekk, qed jitolbu lil din il-Qorti sabiex, filwaqt li tichad it-talbiet tal-konvenut appellant, tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier taghha, bl-ispejjez kontra l-konvenut appellant.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

15. Din il-Qorti tosserva li l-appell jikkonsisti fi tlett ilmenti [i] li ghat-talba tal-atturi josta' l-gudikat u, sussidjarjament: [ii] li l-konvenut qed jahdem l-ghalqa b'titolu ta' qbiela moghti minn missierhom Francesco Borg u [iii] li c-cessjoni maghmula mill-istess Franceso Borg lill-attur mhijiex valida skont il-ligi, peress li din saret minghajr il-kunsens tas-sid, jigifieri Angelo Borg hu Francesco Borg, jew Angelo Borg bin l-istess Angelo Borg.

Ghalhekk mill-premess jirrizulta li din il-Qorti ma hix imsejha tiddeciedi jekk kerrej ghandux f'ismu dritt ta' azzjoni biex jizgombra lill-terz mill-fond mikri lilu.

16. Huwa opportun li f'dan l-istadju jinghata profil tal-fatti.

17. Originarjament l-ghalqa kienet giet akkwistata minn Francesco Borg [missier il-partijiet] u minn huh Angelo Borg fis-sena 1966. Francesco Borg kien jahdem nofs l-ghalqa bhala sid filwaqt li kien jahdem il-kumplament b'titolu ta' qbiela li hu kien akkwista minghand huh l-istess Angelo Borg versu l-qbiela ta' €4.66 fis-sena. Sussegwentement Francesco Borg biegh in-nofs indiviz tieghu tal-

ghalqa lil atturi, filwaqt li ceda[1] lill-attur it-titolu ta' qbiela fuq in-nofs indiviz l-iehor.

18. Rigward l-ewwel ilment li jirrigwarda l-eccezzjoni tar-*res iudicata*, liema eccezzjoni jidher li tqajjmet indirettament fin-nota tal-osservazzjonijiet responsiva tal-konvenut, din il-Qorti tosserva li l-aggravju fir-rigward huwa skars ghall-ahhar u l-konvenut jillimita l-ilment tieghu billi jghid li "*il-konsiderazzjonijiet legali dwar l-eccezzjoni tal-gudikat fic-cirkostanza ta' dan il-kaz huma kompletament zbaljati*". Izda minn ezami tas-sentenza appellata ma jirrizultax li l-ewwel Qorti ghamlet xi konsiderazzjonijiet dwar dan il-punt sollevat mill-konvenut, u ghalhekk zgur ma jistax jinghad li dik il-Qorti ghamlet konsiderazzjonijiet kompletament zbaljati fir-rigward.

19. Barra minn hekk din il-Qorti tosserva li, ghalkemm fl-imsemmija nota l-konvenut jghid li "*L-Bord ta' l-Arbitragg iddecieda l-kawza favur tal-konvenut*"[2] il-provi juru proprju l-kontrarju, jigifieri li l-Bord ma kien ta ebda sentenza stante li dawk il-proceduri kienu gew ceduti mill-istess konvenut.[3] In mankanza ta' decizjoni li ghandha l-effetti legali ta' sentenza definittiva, l-eccezzjoni tar-*res iudicata* ma tistax tissussisti, u ghalhekk din il-parti tal-aggravju hija fattwalment u legalment insostenibbli.

---

[1] Skrittura privata 23 Settembru 2010 Fol.13
[2] Fol.94
[3] Fol.69

20. Rigward iz-zewg ilmenti l-ohra, jigifieri li l-konvenut qed jahdem l-ghalqa b'titolu validu ta' qbiela, u li c-cessjoni tal-qbiela lill-attur hija legalment monka peress li huwa mankanti l-kunsens tas-sid Angelo Borg.

21. Din il-Qorti tibda billi tirribadixxi li, bhala qorti ta' revizjoni, ghalkemm ghandha taghmel ezami tal-provi akkwiziti, ma tiddisturbax leggerment l-apprezzament maghmul mill-ewwel Qorti jekk minn dawk il-provi dik il-Qorti setghet ragjonevolment tasal ghall-konkluzjoni li waslet ghaliha, sakemm ma jirrizultax li sar xi zball manifest li jekk ma jigix rettifikat parti tkun ser issofri ingustizzja.

22. Fil-meritu u b'referenza ghall-ewwel ilment tal-konvenut, din il-Qorti tosserva li mill-provi jirrizulta li l-ftehim bejn Franceso Borg u l-partijiet sabiex dawn jahdmu l-ghalqa nofs kull wiehed, kien bazat fuq mera tolleranza u ghalhekk la l-attur[4] u lanqas il-konvenut f'dak iz-zmien ma kellhom titolu ta' qbiela. Dan jirrizulta kemm mix-xhieda tal-attur, kemm mill-affidavit ta' Francesco Borg, kif ukoll mill-affidavit tal-istess konvenut li, kif senjalat mill-ewwel Qorti, dan jghid li Francesco Borg "qatt ma talabna qbiela".[5] Din il-Qorti bhall-ewwel Qorti hi tal-fehma li mill-provi ma jirrizultax li l-partijiet u missierhom dahlu fi ftehim ta' kera

[4] Kien sussegwentement li Franceso Borg ittrasferixxa d-dritt tieghu ta' qbiela lill-attur
[5] Fol.24

u, kontrarju ghal dak sostnut mill-konvenut, ma kien hemm "ebda kera miftiehem".

23. Il-konkluzjoni premessa ma tidghajjifx fid-dawl ta' dak sostnut mill-konvenut li hu kien regolarment jghaddi xi prodotti tal-ikel lill-genituri tieghu. Dan qed jinghad ghal zewg ragunijiet: [1] li l-fatt li l-konvenut regolament kien jghaddi prodotti tal-ikel lil genituri tieghu, ma jikkostitwix la hlas ta' qbiela u wisq anqas jissodisfa l-vot tal-ligi li kien hemm kera mifthema. Dak li ghamel Francesco Borg fil-konfront tal-konvenut kien b'tolleranza u *ex gratia* bhala missier, filwaqt li dak li kien jaghmel il-konvenut fil-konfront tal-genituri tieghu wkoll kien *ex gratia* bhala binhom; [2] barra minn hekk dak li jghid Francesco Borg fl-affidavit tieghu li "*jien qatt ma rcevejt qbiela jew hlas iehor minghand ibni l-iehor Joseph Borg*"[6] ikompli jsostni t-tezi tal-atturi li bejn Francesco Borg u l-partijiet qatt ma kien hemm ftehim ta' kera. Ghalhekk anke din il-parti tal-aggravju hija insostenibbli.

24. Rigward l-ilment l-iehor li c-cessjoni tal-qbiela hija invalida ghaliex ma saritx bil-kunsens tas-sid Angelo Borg, din il-Qorti tosserva li l-konvenut ma ressaqx provi biex isostni l-allegazzjoni tieghu u b'mod lampanti naqas milli jipproduci bhala xhud lil Angelo Borg, li hu l-komproprjetarju ta' nofs indiviz tal-ghalqa u sid il-kera in kwantu ghan-nofs l-iehor.

---

[6] Ibid.

25. Fid-dawl tal-premess din il-Qorti hi tal-fehma li l-apprezzament tal-provi maghmul mill-ewwel Qorti huwa korrett u mhux il-kaz li din il-Qorti tiddisturba l-konkluzjoni raggjunta minn dik il-Qorti.

26. Ghaldaqstant tqis dan l-aggravju fl-intier tieghu mhuwiex gustifikat u tichdu.

Decide

Ghar-ragunijiet premessi tiddeciedi billi tichad l-appell tal-konvenut u tikkonferma fl-intier taghha s-sentenza appellata u, ghall-fini tal-izgumbrament, tordna li t-terminu ta' xahar prefiss mill-ewwel Qorti jibda jiddekorri mid-data tal-lum.

L-ispejjez taz-zewg istanzi jithallsu mill-konvenut.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
mb