# QORTI TAL-APPELL

**IMHALLFIN**

**S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI**
**ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA**
**ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI**

**Seduta ta' nhar il-Gimgha 26 ta' Jannar 2018**

**Numru 1**

**Rikors numru 1009/07 SM**

**Josephine Agius**

**v.**

**Pius Theuma**

**Il-Qorti:**

Illi dan huwa appell minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili moghtija fil-14 ta' Novembru 2012 illi permezz taghha cahdet it-talbiet attrici.

Il-Qorti msemmija waslet ghad-decizjoni taghha b'dan il-mod;

> "Rat ir-rikors guramentat datat l-1 t'Ottubru, 2007, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament ippremettiet is-segwenti:
>
> 1."Illi ilha s-snin tgawdi minn kirja lilha koncessa li tinkludi kamra b'garaxx quddiemha f'Tal-Hemsija, Ta' Qali, limiti tal-Imdina;

2.“Illi l-intimat qed jokkupa l-imsemmi fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

3.“Illi ghalkemm l-intimat gie nterpellat biex jivvaka l-fond de quo, baqa’ inadempjenti;

“Illi ghalhekk ir-rikorrenti sejjhet lill-intimat quddiem din il-qorti sabiex jghid ghaliex m’ghandhiex:

1. “Tiddikjara li l-intimat qed jokkupa l-fond fuq indikat minghajr ebda titolu fil-ligi;

2. “Tordna l-izgumbrament tal-intimat mill-fond de quo u ghal dan il-ghan, tiffissa terminu qasir u perentorju li fih l-intimat ghandu jizgombra mill-imsemmi fond;

3. “Bl-ispejjez kontra l-intimat fuq indikat;

“Rat ir-risposta guramentata tal-intimat datata s-26 t’Ottubru, 2007, li permezz taghha sintetikament irrisponda bil-mod segwenti:

1. “Illi din il-kawza hi ntempestiva stante li r-rikorrenti qatt ma nterpellat lill-intimat bil-pretensjonijiet taghha;

2. “Illi r-rikorrenti m’ghandhiex *locus standi* f’dawn il-proceduri u m’ghandha l-ebda titolu validu fil-ligi biex tippropondi din il-kawza;

3. “Illi l-intimat jiddetjeni u jokkupa l-fond meritu ta’ din il-procedura bil-permessi kollha mehtiega mis-sid u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

“Rat id-digriet ta’ din il-qorti diversament preseduta datata t-13 ta’ Mejju, 2008, li permezz tieghu hatret assistent gudizzjarju biex tisma’ l-provi kollha;

“Rat is-sottomissjonijiet skritti tal-partijiet, dik tal-intimat datata s-27 ta’ Gunju, 2012, u dik tar-rikorrenti datata l-11 ta’ Lulju, tal-istess sena;

“Ezaminat id-dokumenti esebiti;

“Ezaminat ix-xhieda mismugha mill-assistent gudizzjarju fuq riferita;

“Semghet it-trattazzjoni orali finali tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet;

“Ikkunsidrat:

“Illi l-vertenza in dizamina tista’ tigi sintetikament kompilata bil-mod segwenti:

1. “Illi l-fond meritu tal-procedura odjerna hu biss kamra zghira f’razzett li jidher li l-kmamar tieghu huma mikrija jew okkupati minn diversi gabillotti, u hu sitwat fl-akkwati maghrufa bhala Tal-Hemsija, Ta’ Qali, limiti tal-Imdina;

2. “Illi skont l-“*operations manager*” tad-Dipartiment tal-Artijiet jirrizulta li l-fond in dizamina, li jifforma parti minn struttura akbar, hu effettivament proprjeta` tal-Gvern ta’ Malta li pero` meta qassam il-kmamar lill-gabillotti nvoluti ghamel dan b’dizordni immana tant li l-istess “*manager*” fuq indikat jistqarr bil-gurament li “ … qatt m’ghamilna spezzjoni biex naraw min qed jokkupa dawn il-kmamar”, (ara fol 78 et sequitur);

3. “Illi l-istess “*manager*” jispjega li “ir-razzett hu maghmul minn hafna kmamar. Imdawwar b’eghlieqi li huma maqsumin f’”*tenements*” differenti”;

4. “Illi ghalkemm jidher li llum id-Dipartiment ikkoncernat jidher li jircievi l-kirjiet relattivi ghat-“*tenements*” involuti, pero`, r-razzett partikolari fejn jinsab il-fond meritu ta’ din il-vertenza mhux indikat ghaliex jirrizulta li qieghed:

> “ … fil-qalba ta’ diversi “*tenements*” u min originarjament kellu “*tenement”* kellu kamra pero` m’ghandix “*record”* tal-kamra liema hi. Ghalhekk ma nistax nghid jekk il-kera tinkludix kera tat-“tenement” … “, (ara fol 79 et sequitur);

“Ikkunsidrat:

“Illi minn naha taghha r-rikorrenti sintetikament issostni s-segwenti:

1. “Illi fl-inhawi tal-Hemsija in dizamina tikri diversi bicciet raba’ minghand il-Gvern u ta’ dan, thallas il-qbiela lid-Dipartiment tal-Artijiet, (ara fol 13 et sequitur);

2. “Illi pero`, fl-istess paragrafu fejn issostni s-suespost, tghid ukoll:

> “ … illi bhala kirja jiena m’inix qieghda wahdi fil-kera li tirrigwarda dak li dwaru ghandna l-kawza, u cioe`, il-garaxx u l-kamra li hemm appogg mal-istess”, (ara fol 13 et sequitur)

3. “Illi rigward il-fond de quo il-qbiela kienet tatiha lil Censu Gauci, li kien jigbor il-qbiela minghand il-gabillotti nvoluti u jmur ihallas anke f’isimhom ilkoll il-“*Lands*”;

4. “Illi ssostni li stante li hi sekondo kugina tal-intimat kienet hallietu juza l-fond de quo b’tolleranza;

5. “Illi tafferma wkoll li kienet ghamlet snin tuza l-istess fond flimkien mal-intimat fejn kienu jghasru l-inbid u jzommu l-ghodod;

6. “Illi jidher li r-relazzjoni pacifika li kienet tezisti, nbidlet f’wahda belligeranti stante li tallega li l-intimat beda jinsisti li r-rikorrenti u ohtha ma jersqux lejn il-fond de quo u ma jmissu xejn;

7. “Illi ghalhekk hassewhom kostretti jirrikorru ghal din il-procedura;

“Ikkunsidrat:

“Illi minn naha tieghu l-intimat sintetikament isostni s-segwenti:

1. “Illi fuq il-fond meritu tal-vertenza odjerna jsostni li effettivamnt ma jhallasx qbiela fuqu, (ara fol 37 et sequitur);

2. “Illi jsostni li beda juza l-istess fond fl-1968 billi jaghmel l-ghodda u l-mutur tal-hart fih;

3. “Illi c-cwievet tal-istess fond tathomlu z-zija Kolin;

4. “Illi jippermetti lir-rikorrenti tuza l-istess fond mertu tal-kawza;

5. “Illi jsostni li “il-bdiewa kollha li jahdmu r-raba’ f’Tal-Hemsija ghandhom kamra f’dan il-bini. L-ebda bidwi ma jhallas xi kera ghal dan il-bini izda … kull min jahdem ir-raba’ ghandu d-dritt li juza kamra minn dan il-bini biex iqieghed l-ghodda”, (ara fol 85 et sequitur);

“Ikkunsidrat:

“Illi mill-assjem tar-rizultanzi fuq sintetikament esposti tirrizulta stampa kemmxejn preokkupanti:

1. “Illi r-relazzjoni bejn il-partijiet, ghalkemm jirrizulta li jigu minn xulxin, pero`, xejn ma tawspika tajjeb stante li mill-istat ta’ kooperazzjoni li kien jezisti fi zminijiet qabel il-procedura odjerna, issa jirrizulta li hemm il-konfront sfjoranti anke l-limiti li qatt ma jista’ jkun tollerat f’socjeta` civili;

2. “Illi di piu`, jirrizulta wkoll li d-Dipartiment ikkoncernat qed jonqos bi kbir fl-amministrazzjoni tad-demanju pubbliku stante li jirrizulta maghruf anke mid-dirigenti tieghu li mhux biss m’ghandux dik it-traccabilita` tant necessarja ghall-gestjoni ghaqlija tal-*cosa pubblica*, talli nonostante l-fatt li jaf li din qed tigi wtilizzata ghal beneficcju esklussiv tal-privat, xorta jacetta bla tlaqlieq li dan isir minghajr ma jkun rikavat il-qbiela gusta, u dan, ovvjament, imur kontra l-interess tac-cittadin komuni li attwalment hu l-veru sid tal-art in dizamina u l-Gvern, tramite d-dipartiment tieghu, ghandu d-dover li jamministrah fl-interess tal-istess cittadin;

3. “Illi l-ammissjoni li fl-*area* in dizamina tant tezisti konfuzjoni immani li jkun ta’ xejn li wiehed jipprova jaqbad tarf il-kobba mhux accettabbli u jghajjat ghal rimedju, anke drastiku, fir-rigward;

“Ikkunsidrat:

“Illi ghalkemm il-kontendenti it-tnejn jirrivendikaw titolu, effettivament jirrizulta li hadd minnhom ma jista’ jivvanta tali titolu stante li lanqas l-istess sid, (tramite d-Dipartiment tal-Artijiet), ma jista’ jivverifika dan;

“Illi ghaldaqstant, din il-qorti ma tikkonsidrax li r-rikorrenti ppruvat l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet taghha, u konsegwentement tirrespingi t-talbiet kollha tar-rikorrenti Josephine Agius, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti”.

L-attrici ghalhekk appellat minn din is-sentenza u qed titlob ir-revoka taghha u allura li jigu akkolti t-talbiet taghha; l-appellati rrisponda billi talab il-konferma tas-sentenza.

**AGGRAVJU**

L-aggravju huwa essenzjalment wiehed u cioè l-appellanti qed tilmenta illi l-ewwel Qorti cahdet it-talba taghha minghajr ma laqghet l-eccezzjonijiet tal-konvenut u dan billi rriskontrat nuqqasijiet kbar fl-amministrazzjoni ta’ dawn l-ambjenti da parti tad-Dipartiment tal-Artijiet li huwa s-sid tal-istess ambjenti. Tghid illi dan ma ghandu x’jaqsam xejn maghha u li hija pprovat it-talba taghha fil-konfront tal-appellat.

Naturalment il-fatt li d-dipartiment koncernat irrizulta li ghandu nuqqasijiet kbar fir-rigward huwa minnu. Kif xehed ir-raprezentant tieghu jidher li l-istess dipartiment jaf li hemm xi persuni jokkupaw l-

istess ambjenti li indubbjament huma proprjetà pubblika minghajr ma l-istess dipartiment jaf min huma u hafna minn dawn, anzi kwazi kollha, ma huma qed ihallsu xejn ta' dan l-abbuz. Ghamlet sew ghalhekk l-ewwel Qorti gibdet l-attenzjoni ghal dan.

Apparti dan mhuwiex ghal kollox minnu li kif qed tallega l-appellanti dan ma ghandu x'jaqsam xejn mal-kawza ghaliex l-azzjoni taghha hija bbazata fuq il-fatt illi hija l-inkwilina tal-istess ambjenti li minnhom qed titlob l-izgombrament tal-konvenut appellat. Ghalhekk kien ikun ideali kieku, ladarba l-proprjetà hija pubblika, ikun hemm indikazzjoni cara ta' min huwa l-inkwilin rikonoxxut ufficjalment. Jidher li sfortunatament din l-indikazzjoni ma tezistix u ghalhekk il-Qorti jkollha necessarjament tinvestiga jekk nonostante dan jirrizultax mill-atti li hemm indikazzjonijiet ohra li jwasslu ghal rikonoxximent tacitu.

Illi fir-rigward tal-azzjoni odjerna, gie stabbilit bil-gurisprudenza li l-inkwilin għandu dritt jipprocedi biex jizgombra lil xi ħadd li jkun qed jokkupa l-fond jew art mikrija lilu*:*

> "*Ma hemmx dubju anke għaliex dan il-punt hu pacifiku, illi min jakkwista l-inkwilinat ta' fond għandu azzjoni diretta biex jizgombra 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**).

Illi jingħad ukoll illi "*min jakkwista l-inkwilinat ta' fond għandu azzjoni diretta biex jizgombra lil min ikun qed jokkupa dak il-fond bla titolu*" (**Catania v. Zahra** – Appell deciz fl-20 ta' Frar 1953). Din is-sentenza hija citata wkoll fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Caruana v. Micallef** deciza fl-10 ta' Lulju 2003.

Il-Qorti terga' tfakkar kif ghamlet diversi drabi li fejn jidhol apprezzament tal-provi kif qalet din il-Qorti stess fil-kawza fl-ismijiet **Phyliss Ebejer vs Joseph Aquilina** (10 ta' Jannar 1995 "*il-Qorti tal-Appell tiddisturba biss id-diskrezzjoni ezercitata mill-ewwel Qorti f'kazijiet eccezzjonali meta si tratta ta' valutazzjoni ta' fatti*". Imbaghad fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Cini v. George Wells** (15 ta' Novembru 2004) l-istess Qorti qalet li "*Huwa principju bazilari segwit minn din il-Qorti ta' revizjoni li fejn si tratta ta' apprezzament u evalwazzjoni ta' provi ta' fatt din il-Qorti qatt ma tiddisturba leggerment apprezzament tal-provi li jkun sar mill-ewwel Qorti sakemm ma jkunx hemm ragunijiet gravi u serji bizzejjed li jissugerixxu mod iehor*".

Dan l-insenjament huwa segwit f'diversi sentenzi ohra bhal **Emanuel Cardona v. Dr Graham Busuttil**, Appell, 10 ta' Jannar 1995 u **Paul Formosa v. Salvu Debono**, Appell 5 ta' Ottubru 2001); madankollu "*Din il-Qorti pero' f'kaz tapprezza ukoll li id dover taghha xorta huwa li tesamina sewwa l-provi imressqa u barra minn hekk, huwa ukoll*

*importanti li l-istess provi u l-konkluzjonijiet ta' kif graw il-fatti in kwistjoni jigu evalwati sewwa u interpretati skond il-ligijiet taghna u l-gurisprudenza l-aktar ricenti u kostanti fil-materja*". (**Attard et v. Direttur tas Sahha**, Qorti tal-Appell, 30 ta' Mejju 2014).

L-appellanti fl-affidavit taghha tghid li l-familja taghha dejjem kellha l-ambjenti f'idejha u li hija thallas il-kera lil certu Censu Gauci li mbaghad ihallas lid-dipartiment tal-Artijiet. Fil-fatt l-istess appellat tella' xhud lil Martin Bajada, ufficjal governattiv, illi pprezenta dokument (fol 129) li jindika li l-persuni li jikru ambjenti f'dan il-lok qablu li Gauci jkun il-persuna rikonoxxuta ufficjalment mid-dipartiment. Bajada qal ukoll li "*Il-prassi pero meta inkera t-tenement in disamina l-kmamar kienu jigu okkupati mill-bdiewa tal-qata' ta' madwar it-tenement in dizamina*". Huwa kien ghamel riferenza ghal dan anke meta xehed precedentemnt (fol 56) izda dakinhar qal ukoll li "*seta' kien il-kaz li l-kirjiet originali kienu jinkludu l-kamra*". Da parti tieghu l-appellat jghid illi huwa kien thalla juza' l-ambjenti minn zijiet tieghu izda jammetti li ghall dawk l-ambjenti msemmija fir-rikors u allura dawk li qed tintalab l-izgombrament tieghu minnhom huwa jaf li ma jhallasx kera(fol 37). Vincent Gauci l-persuna li tircievi l-kera biex thallas l-intier lid-dipartiment tal-Artijiet, qal li sa fejn jiftakar l-appellat beda juza l-kmamar wara l-appellanti.

Fis-sentenza li tat fl-24 ta' Marzu 2004 fil-kawza **Xuereb et vs Gauci et** il-Qorti tal-Appell Inferjuri ttrattat il-konflitt ta' provi fil-kamp civili billi qalet hekk – "*Huwa pacifiku f'materja ta' konflitt ta' versjonijiet illi l-Qorti kellha tkun gwidata minn zewg principji fl-evalwazzjoni tal-provi quddiemha : 1) Li taghraf tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista' tikkonforta xi wahda miz-zewg verzjonijiet bhala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn ohra; 2) Fin-nuqqas, li tigi applikata l-massima "actore non probante reus absolvitur". Ara a propozitu sentenza fl-ismijiet "**Fogg Insurance Agencies Limited noe vs Maryanne Theuma", Appell, Sede Inferjuri, 22 ta' Novembru, 2001.*** Jinsab ravvisat ukoll fid-decizjoni fl-ismijiet "**Farrugia vs Farrugia**", deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-24 ta' Novembru, 1966, li "*il-konflitt fil-provi huma haga li l-Qrati jridu minn dejjem ikunu lesti ghaliha. Il-Qorti ghandha tezamina jekk xi wahda miz-zewg versjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita' u specjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, ghandhiex teskludi lillohra, anke fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, u tal-preponderanza tal-provi, ghax dawn, f'kawzi civili, huma generalment sufficjenti ghall-konvinciment tal-gudikant".*

L-istess Qorti fis-sentenza taghha fil-kawza fl-ismijiet **George Bugeja v. Joseph Meilak** deciza fit-30 ta' Ottubru 2003 qalet li:

> "*Fil-kamp civili ghal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju ma huwiex dak jekk il-gudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijet forniti lilu, imma jekk dawn listess spjegazzjonijiet humiex, fic-cirkostanzi zvarjati talhajja, verosimili. Dan fuq il-bilanc tal-*

> *probabilitajiet, sostrat baziku ta' azzjoni civili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-proponderanza tal-provi, generalment bastanti ghal lkonvinciment. Ghax kif inhu pacifikament akkolt, iccertezza morali hi ndotta mill-preponderanza tal probabilitajiet. Dan ghad-differenza ta' dak li japplika filkamp kriminali fejn il-htija trid tirrizulta minghajr ma thalli dubju ragjonevoli.* Kif kompla jinghad fl-imsemmija kawza "**Farrugia vs Farrugia",** "*mhux kwalunkwe tip ta' konflitt ghandu jhalli lill-Qorti f'dak l-istat ta' perplessita' li minhabba fih ma tkunx tista' tiddeciedi b'kuxjenza kwieta u jkollha taqa' fuq ir-regola ta' in dubio pro reo*"*.*

F'gudizzju civili infatti l-Qorti trid tiddeciedi appuntu fuq il-preponderanza tal-probabiltajiet (**Zammit v. Petroccochino**, Appell Kummercjali, 25 ta' Frar 1952)*;* "*il-Qorti allura jehtieg li tara jekk verzjoni wahda teskludix lill-ohra fuq bilanc ta' probabiltajiet; b'hekk jigi evitat ir-riskju li l-Qorti taqa' fuq l-iskappatoja tad-dubbju u ssib refugju mir-regola 'in dubio pro reo'*" – **Enrico Camilleri v. Martin Borg**, (Appell Inferjuri, 17 ta' Marzu 2003). Huwa minnu wkoll pero` li kif jghid tal-Artikolu 562 tal-Kodici tal-Procedura –"*Onus probandi incumbit qui dicit non ei qui negata*" u kif gie ripetut diversi drabi f'diversi sentenzi (ara per ezempju **Dr H Lenicker v. J Camilleri**, Prim'Awla 31 ta' Mejju 1972 u **Peter Paul Aquilina v. Paul Vella**, Appell Inferjuri, 2 ta' Mejju 1995).

F'din il-kawza fil-fatt il-Qorti ghandha zewg verzjonijiet u cioè l-appellanti hija konvinta li hija ghandha titolu ta' kera fuq l-ambjenti in kwistjoni fil-waqt li l-appellat mhux qed jivvanta dan it-titolu izda qed jghid li mhux minnu li l-attrici appellanti ghandha t-titolu li qed tivvanta. Prattikament jghid li l-kmamar ma kienu ta' hadd (kif jghidu hafna nies) u huwa seta' jokkupahom! Il-Qorti wara li hasbet fit-tul u ezaminat l-atti, hija tal-fehma

li l-appellanti pprovat sodisfacentement li l-kirja taghha tinkludi dawn l-ambjenti u ma hemmx dubbju li kienet hi li ppermettiet lill-appellat f'xi zmien partikolari, biex jibda jaghmel uzu minnhom. Is-skiet da parti tas-sid tal-art dwar l-okkupazzjoni taghha jimplika fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz partikolari kunsens tacitu ghal dan u ghalhekk it-talba taghha hija gustifikata – tant hu hekk li a fol 79, ix-xhud Bajada gia msemmi ma eskludix li kien hemm kamra inkluza fil-kirja u qal biss li ma kellux "records" ta' liema kamra kienet. Kwindi applikati l-principji tal-gurisprudenza appena citata, il-Qorti hija tal-fehma li certament fuq bilanc ta' probabiltajiet l-appell ghandu jigi akkolt u t-talbiet attrici wkoll milqguha.

**DECIZJONI**

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi l-appell billi tilqghu, tirrevoka u thassar is-sentenza appellata u allura tilqa' t-talbiet attrici u tipprefiggi terminu ta' tlett xhur ghall-izgombrament. L-ispejjez kollha tal-kawza kompriz tal-appell kollha a kariku tal-appellat.

| | | |
|---|---|---|
| Silvio Camilleri<br>Prim Imhallef | Tonio Mallia<br>Imhallef | Joseph Azzopardi<br>Imhallef |

Deputat Registratur
mb