QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar it-Tlieta 13 ta' Novembru 2018

Numru 3

Rikors numru 716/16 LSO

Robert Bondin Carter

v.

Frank Zahra

Il-Qorti:

Illi dan huwa appell minn sentenzi tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili moghtija fil-31 ta' Ottubru 2017 u s-26 ta' April 2018 illi permezz taghhom cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenut u laqghet it-talbiet attrici ghall-izgombrament. Il-partijiet permezz ta' nota pprezentata kontestwalment qablu li tinghata din is-sentenza minghajr il-htiega tat-trattazzjoni.

Il-Qorti msemmija waslet ghad-decizjoni finali taghha b’dan il-mod:

“**Il-Qorti,**

“**I. PRELIMINARI.**

“Rat ir-rikors guramentat ta’ Robert Bondin Carter [detentur tal-karta ta' l-identita' bin-numru 422682 (M)] datat 22 ta’ Awwissu 2016 fejn espona: -

“Illi permezz ta' kuntratt ricevut min-Nutar Pubbliku Robert Aquilina fl-erbatax (14) ta' Gunju tas-sena elfejn u sittax (2016), l-attur akkwista u xtara b'titolu ta' bejgh minghand il-genituri tieghu Joseph u Mary konjugi Bondin, li bl-istess titolu ta' bejgh bieghu u trasferew lil binhom l-attur, il-porzjoni diviza ta' art agrikola denominata "Ta' l-Ghanzalora", inkluz il-kamra u l-bir li jinsabu fiha, fil-kontrada "Ta' Wied Babu", fi Triq Wied iz-Zurrieq, fil-limiti tal-Qrendi, liema porzjon diviza ta' art agrikola ghandha l-kejl superficjali ta' cirka tlett elef u tliet mitt metru kwadru (3,300m^2), konfinanti mix-xlokk ma' Triq Wied iz-Zurrieq u mill-irjiehat l-ohrajn kollha ma' beni tal-Gvern ta' Malta, jew irjieh verjuri, soggetta ghall-piz piju annwu u perpetwu ta' disgha u ghoxrin centezmu u millezmu (€0.29,1), altrimenti hi libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, kif murija fuq il-pjanta li tinsab annessa ma' l-istess kuntratt, u minn hawn 'l quddiem imsejha bhala "l-Art".

“Illi l-Art kienet mikrija bi qbiela lil Michael Zahra, missier il-konvenut, u dan versu l-kera ta' hdax-il ewro u hamsa u sittin centezmu (€11.65) fis-sena pagabbli kull sena b'lura.

“Illi l-awturi fit-titolu ta' l-attur kienu istitwew proceduri quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' fl-ismijiet "Joseph u Mary konjugi Bondin vs. Michael Zahra" (Rikors Numru wiehed zbarra elfejn u ghaxra (1/2010)), liema rikors gie deciz mill-imsemmi Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' b'sentenza moghtija fis-sebgha u ghoxrin (27) ta' Mejju tas-sena elfejn u hmistax (2015).

“Illi Michael Zahra miet fl-erbgha u ghoxrin (24) ta' Dicembru tas-sena elfejn u tlettax (2013), u cioe' fil-mori tal-proceduri msemmija fil-paragrafu precedenti. Is-successjoni tieghu hija regolata minn testment pubbliku fl-atti tan-Nutar Pubbliku Mario Bugeja fit-tmintax (18) ta' Mejju tas-sena elfejn u sitta (2006), permezz ta' liema l-mejjet Michael Zahra halla bhala eredi universali u padruna assoluta ta' gidu kollu wara mewtu lil martu Jane Zahra.

“Illi mis-sentenza moghtija mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' fl-ismijiet "Joseph u Mary konjugi Bondin vs. Michael Zahra" fis-sebgha u ghoxrin (27) ta' Mejju tas-sena elfejn u hmistax (2015), appellaw l-awturi fit-titolu ta' l-attur, u appellat incidentalment Jane *Zahra,* il-werrieta tal-gabillot Michael Zahra.

“Illi fil-mori ta' l-appell, u permezz ta' kuntratt ricevut min-Nutar Pubbliku Robert Aquilina fl-erbatax (14) ta' Gunju tas-sena elfejn u sittax (2016), l-imsemmija Jane Zahra u l-awturi fit-titolu ta' l-attur, Joseph u Mary konjugi Bondin, itterminaw u xoljew b'effett immedjat u b'mod irrevokabbli l-qbiela ossia l-inkwilinat ta' Jane Zahra fuq l-Art, u dan versu l-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fl-istess kuntratt.

“Illi l-konvenut, iben il-mejjet Michael Zahra u l-imsemmija Jane Zahra, ghadu fil-pussess ta' l-Art, u qed jirrifjuta illi jizgombra mill-Art.

“Illi l-konvenut m'huwiex il-werriet ta' Michael Zahra, u ghalhekk m'ghandu ebda titolu validu fil-ligi biex izomm l-Art.

“Illi sa fejn jaf l-attur, il-konvenut m'ghandux eccezzjonijiet x'jaghti kontra t-talbiet tieghu.

“Illi l-attur jikkonferma li jaf bil-fatti suesposti personalment.

“Illi ghalhekk qed issir din il-kawza.

“Ghaldaqstant l-attur umilment jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni jew provvediment opportun, joghgobha:

“1. Tiddeciedi t-talbiet tieghu bid-dispensa tas-smigh billi jikkonkorru l-elementi kollha necessarji *a tenur* ta' l-Artikolu 167 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Proceduri Civili;

“2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex jizgombra mill-Art *entro* terminu qasir u perentorju li jigi minnha prefiss ghal dan l-iskop.

“Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenut, li huwa minn issa ngunt in subizzjoni, u b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-attur kontra l-konvenut, inkluz ghar-rizarciment ta' danni u hlas ta' kumpes ghal okkupazzjoni bla titolu.

“Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-1 ta’ Novembru 2016.

“Rat il-verbal tas-seduta tal-1 ta’ Novembru 2016 (fol 38) fejn meta ssejhet il-kawza deher l-attur assist minn Dr Mark Simiana u Dr Malcolm Mifsud ghall-intimat prezenti. “Il-Qorti nnotat li l-intimat ma pprezentax risposta guramentata u halliet il-kawza sabiex l-intimat jirregola ruhu ghal din il-kontumacja. Il-kawza giet differita ghal dan l-iskop ghat-30 ta’ Novembru 2016.

“Rat ir-rikors u r-risposta guramentata annessa ta’ Frank Zahra datati 7 ta’ Novembru 2016 a fol 39 u 42 rispettivament fejn talab li jigi awtorizzat jressaq risposta guramentata.

“Rat il-verbal tas-seduta tal-Erbgha, 30 ta' Novembru 2016 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Mark Simiana ghall-attur u Dr Malcolm Mifsud ghall-

intimat prezenti. Xehdu bil-gurament taghhom Frank Zahra u Dr Malcolm Mifsud liema xhieda giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet rigward ir-rikors tal-intimat b'talba ghall-gustifikazzjoni tal-kontumacja.
Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-24 ta' Jannar 2017 fid-9:30a.m.

"Rat il-verbal tas-seduta tal-24 ta' Jannar 2017 (fol 54) fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Mark Simiana ghall-attur prezenti. Inqrat sentenza dwar il-gustifikazzjoni tal-kontumacja. Il-kawza giet differita ghall-prezentata tar-risposta guramentata skont is-sentenza moghtija ghat-23 ta' Frar 2017.

"Rat ir-risposta guramentata ta' Frank Zarha datata 31 ta' Jannar 2017 a fol 60 tal-process fejn espona :

"1. Illi t-talbiet tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* l-konvenut ghandu pussess effettiv tal-proprjeta` suggett ta' dina l-kawza *in bona fede* u bl-awtorizazzjoni ta' l-attur stess u anki ta' Jane *Zahra.* Fl-ebda hin qabel ma kien gie notifikat b'dawn l-atti ma kien interpellat verbalment jew bil-miktub sabiex jivvaka l-proprjeta`. Lanqas ma kien gie informat bl-iskrittura tal-14 ta' Gunju 2016. B'hekk tali pussess kien ovvju u guridikament accettabbli mill-attur;

"2. Illi bhala pussessur u l-persuna li jahdem l-ghalqa in kwistjoni kellu jkun parti mill-iskrittura tal-14 ta' Gunju 2016 sabiex tali skrittura jkun integru u validu skont il-ligi;

"3. Illi l-konvenut huwa llum intervenut fl-azzjoni Joseph Bondin et -v- Michael Zahra fil-Qorti tal-Appell (rikors 1/2010/1) wara li intavola rikors ghal dan l-iskop u b' hekk l-azzjoni ma tistax tigi irtirata, izda ghandha tigi ttrattata;

"4. Illi l-premessa li l-konvenut m'huwiex il-werriet ta' Michael Zahra u m'ghandux titolu, m'huwiex korrett *stante* li l-konvenut huwa t-tifel ta' Michael *Zahra* u b' hekk intitolat ghal-legittima, haga li ghad trid tigi definita u kwantifikata.

"5. Illi l-konvenut ghandu jkun rikonoxxut l-inkwelin wara l-mewt ta' missieru *stante* illi hu kien qed jahdem l-ghalqa in kwistjoni u kien qed ihallas il-kera, kif se jigi pprovat fil-mori ta' dina l-kawza u in effett wiret il-gestezzjoni tan-negozju bhala bidwi.

"Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 13 ta' Gunju 2017 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tal-hames (5) eccezzjoni tad-difensuri tal-partijiet, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghall-sentenza in parte ghall-31 ta' Ottubru 2017 fid-9:30a.m.

"Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 31 ta' Ottubru 2017 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet, u l-partijiet. Inqrat sentenza *in parte* fejn il-Qorti : *"Taqta' u tiddeciedi billi tichad il-hames eccezzjoni tal-intimat, u tordna l-prosegwiment tal-kaz fil-mertu."* Il-Qorti ordnat li l-kawza tkompli tigi

mismugha fuq it-tieni eccezzjoni ssollevata bl-inverzjoni tal-ordni tal-provi u halliet l-kawza ghall-provi *viva voce* dwar it-titolu ghat-30 ta' Novembru 2017 fil-11:30a.m.

"Rat il-verbal tas-seduta mizmuma t-Tlieta, 6 ta' Frar 2018 fejn meta ssejhet il-kawza dehru l-partijiet assistiti mid-difensuri taghhom. Dr Simiana ddikkjara li m'ghandux aktar provi. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni finali tad-difensuri tal-partijiet, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-26 ta' April 2018 fid-9:30a.m.

"Rat id-Digriet taghha tat-12 ta' April 2018 fit-termini tal-artikolu 173 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta fejn il-Qorti kellha bzonn kjarifika mid-difensuri tal-partijiet fis-sens li:

> "*"1. Jekk it-tieni eccezzjoni hija dik murija fir-"Risposta Guramentata" a fol 42 jew dik murija fir-risposta guramentata a fol 60 tal-process. Dwar dan il-Qorti taghraf li l-ewwel wiehed kien abbozz anness ghall-fini tal-kontumacja.*
>
> "*Madanakollu it-tieni eccezzjoni fir-Risposta a fol 60 isegwi ghall-ewwel eccezzjoni u ghall-fini tal-amministrazzjoni tal-kawza ghandhom almenu jigu trattati flimkien.*
>
> "*2. Jekk gjaladarba gew trattati t-talbiet u l-eccezzjonijiet kollha, jekk id-difensuri jaqblu li din il-Qorti tghaddi ghas-sentenza anke fuq it-talbiet u l-eccezzjonijiet kollha.*
>
> "*Id-difensuri ghandhom jipprezentaw ir-risposti taghhom b'nota sa mhux aktar tard mit-18 ta' April 2018.*
>
> "*Il-process jinzamm fir-Registru ghad-disposizzjoni tad-difensuri.'*"

"Rat in-nota kongunta pprezentata mid-difensuri tal-partijiet fl-20 ta' April 2018, b'riferenza għad-digriet mogħti minn dina l-Onorabbli Qorti fit-12 ta' April 2018, fejn qablu u ddikjaraw:

"1. Illi r-risposta ġuramentata hija dik a folio 60, u li l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet fiha elenkati huma intimament konnessi u jimmeritaw li jitqiesu flimkien.

"2. Illi f'kull każ il-kawża tista' tibqa' għas-sentenza fuq it-talbiet kollha attriċi u fuq l-eċċezzjonijiet l-oħrajn kollha (għajr dik ġia' deċiża) tal-konvenut, billi entrambi l-kontendenti eżawrixxu kemm il-provi kollha u kemm is-sottomissjonijiet li kellhom dwar il-meritu sħiħ tal-kawża.

"Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

"**II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>**

“Illi din hija kawza ghall-izgumbrament tal-intimat mill-art denominata “Ta l-Ghanzalora”, inkluz il-kamra u l-bir li jinsabu fiha, fil-kontrada “Ta’ Wied Babu”, fi Triq Wied iz-Zurrieq, fil-limiti tal-Qrendi. Illi r-rikorrent qed jikkontendi li l-intimat qed jokkupa l-imsemmija art minghajr titolu validu, kwindi qed jipprocedi b’dan il-kaz ghar-ripreza tal-imsemmija art.

“L-intimat irribatta billi sostna li l-azzjoni odjerna hija infondata *stante* li hu ghandu l-pussess effettiv tal-proprjeta` in kwistjoni u ma giex interpellat biex jivvaka l-proprjeta`, u lanqas ma gie infurmat bl-iskrittura datata 14 ta’ Gunju 2016. Sostna wkoll li bhala l-persuna li jahdem l-ghalqa, kellu jkun parti mill-iskrittura tal-14 ta’ Gunju 2016. Gie eccepit ukoll li llum hu intervenut fil-kaz Joseph Bondin et vs Michael Zahra fil-Qorti tal-Appell (Rik.Nru. 1/2010/1). L-intimat oppona wkoll billi qal li hu iben Michael Zahra, b’hekk hu intitolat ghal-legittima

“**Fatti:**

“Jirrizulta li permezz ta’ kuntratt datat 14 ta’ Gunju 2016 (Dok A), ir-rikorrent akkwista l-imsemmija art minghand il-genituri tieghu. Jirrizulta wkoll li din l-art kienet mikrija bi qbiela lil Michael Zahra. Illi l-genituri tar-rikorrenti kienu istitwew proceduri quddiem il-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba’, b’sentenza datata 27 ta’ Mejju 2015 (Dok F). Izda, fil-mori tal-kaz kien miet Michael Zahra li kien halla bhala werrieta universali lil martu Jane Zahra. Jirrizulta li Jane Zahra kienet appellat mid-decizjoni tal-Bord, izda fil-mori ta’ l-appell, permezz ta’ kuntratt datat 14 ta’ Gunju 2016 (Dok G fol 28 *et seq*), kien gie tterminat b’mod irrevokabbli l-qbiela ta’ Jane Zahra versu l-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati hemmhekk. Peress li sussegwentement ghal dan, l-intimat baqa’ jokkupa l-imsemmija art, ir-rikorrent ipproceda bil-kaz odjern.

“**Provi:**

“**Frank Zahra** xehed permezz ta’ affidavit fejn qal li l-imsemmija art hi art agrikola li ilha bi qbiela ghand familtu. Semma li meta fl-2008 missieru kien ipprova jhallas il-qbiela ma gietx accettata, u ghalhekk hu kien iddepozitaha l-Qorti, u sussegwentement kien gie nfurmat b’ittra mill-avukat tar-rikorrent sabiex jizgombra mill-imsemmija art. Qal li missieru miet fl-24 ta’ Dicembru 2013. Spjega li s-sentenza tal-Bord Dwar il-Kontroll ta’ Kiri tar-Raba’ ddecieda favur il-familja tieghu, izda meta kien gie ntavolat l-appell mill-konjugi Bondin Carter, ommu kontra l-volonta` tieghu kienet dahlet f’kuntratt mal-konjugi Bondn Carter fl-14 ta’ Gunju 2016, peress li ma kellux relazzjoni tajba ma’ ommu. Qal li jaf li missieru halla bhala werrieta lil ommu, izda ma kienx jaf bil-kuntratt tat-terminazzjoni ta’ qbiela li ommu ghamlet.

“In **kontro-ezami** qal (fol 85-92)[1] li meta miet missieru kien joqghod f’numru 2 Sqaq 1, Triq il-Kuncizzjoni z-Zurrieq. Semma li misseru baqa’ jahdem l-imsemmija art sal-ahhar ta’ hajtu. Qal li ghandu tnejn u erbghin sena u xogholu kien jadem go fabbrika. Qal ukoll, li sa minn mindu kien zghir kien imur ighin lil missieru fl-ghalqa. Qal li misseru kien icempillu spiss, xi erba’

[1] Seduta tal-4 ta’ Mejju 2017

darbiet fil-gimgha biex imur ighinu. Ikkonferma li hu ghandu VAT number u dan ghamlu wara l-mewt ta' missieru. Qal li l-kirja daret fuq ommu wara l-mewt ta' missieru, u hu kien ihallas il-qbiela lil ommu u hi kienet thallasha fil-Qorti. Semma li hemm kawza pendenti fejn hu qed jitlob il-legittima wara l-mewt ta' missieru. Qal li hu beda jahdem l-art wahdu wara l-mewt ta' missieru, imma kien diga jmur ighin sa minn ckunitu, kif qal diga qabel.

"**Jane Zahra** xehdet permezz ta' affidavit u kkonfermat li l-imsemmija art kienet imqabbla lil zewgha, li miet fl-24 ta' Dicembru 2013. Hi kkonfermat li l-konjugi Bondin Carter kienu appellaw mid-decizjoni tal-Bord Dwar il-Kiri tar-Raba' u li sussegwentement, permezz ta' ftehim datat 14 ta' Gunju 2016, cediet kull dritt fuq l-imsemmija art li hi setghet akkwistat bi qbiela. Ziedet tghid li zewgha Michael kien baqa' jadem l-ghalqa sa ma miet u binha Frank ma kienx jahdem l-ghalqa qabel il-mewt ta' zewgha, u kien biss wara l-mewt ta' zewgha li dahal fl-ghalqa minghajr il-kunsens tieghu.

"**Joseph Rivans** (fol 84-85)[2] xehed u qal, li skont ir-Registru Elettorali, l-intimat kien registrat sa mill-1995 li kien jirrisjedi f'numru 2, Sqaq il-Kuncizzjoni Zurrieq, u fl-2001, qaleb l-indirizz ghal numru 2, Triq il-Barrieri, Zurrieq, fl-2002, rega' qaleb l-indirizz ghal dak precedenti, fl-2004, rega' qaleb ghal "St George's Flat" 11, Flat 1, Triq il-belt Valletta, Qormi, u baqa' jaqleb l-indirizz sa ma fl-2009, gie f' 31, Triq il-Barrieri, Zurrieq.

"**<u>Kunsiderazzjonijiet ta' Dritt:</u>**

"Illi fis-sentenza *in parte*, moghtija minn din il-Qorti kif ippreseduta fil-31 ta' Ottubru 2017, diga gie stabbilit li l-intimat ma jikkwalifikax bhala inkwilin *ai termini* tal-artikolu 2 tal-Kap 199 ghar-ragunijiet hemm dedotti.

"**L-eccezzjoni sollevata mill-intimat dwar it-titlu tieghu- L-ewwel u t-Tieni eccezzjonijiet:**

"*1. Illi t-talbiet tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante l-konvenut ghandu pussess effettiv tal-proprjeta` suggett ta' dina l-kawza in bona fede u bl-awtorizazzjoni ta' l-attur stess u anki ta' Jane Zahra. Fl-ebda hin qabel ma kien gie notifikat b'dawn l-atti ma kien interpellat verbalment jew bil-miktub sabiex jivvaka l-proprjeta`. Lanqas ma kien gie informat bl-iskrittura tal-14 ta' Gunju 2016. B'hekk tali pussess kien ovvju u gudikament accettabbli mill-attur;*

"*2. Illi bhala pussessur u l-persuna li jahdem l-ghalqa in kwistjoni kellu jkun parti mill-iskrittura tal-14 ta' Gunju 2016 sabiex tali skrittura jkun integru u validu skont il-ligi;"*

"Illi fl-eccezzjonijiet tal-intimat, sar enfasi fuq il-pussess li kellu l-intimat tal-art mertu tal-vertenza odjerna. Madankollu, dan il-pussess vantat minnu ma giex ippruvat ghas-sodisfazzjon tal-Qorti, tant li ma jirrizultax mill-assjem tal-provi minn meta beda jokkupa l-imsemmija art. F'dan il-kuntest, ta' min

[2] Seduta tal-4 ta' Mejju 2017.

isemmi, li Jane Zahra, omm l-intimat xehdet li l-intimat ma kienx jahdem l-art qabel ma' miet missieru, izda li dahal u kkapparra l-ghalqa biss sussegwentement ghall-mewt ta' missieru. Din ix-xhieda tikkontrasta dak sostnut mill-istess intimat kemm fix-xhieda tieghu u kemm fl-eccezzjonijiet.

"Inoltre`, kif diga ribadit fis-sentenza *in parte* moghtija minn din il-Qorti kif ippreseduta, it-titlu ta' qbiela, mal-mewt ta' Michael Zahra iddevolva fuq martu Jane Zahra. Ghaldaqstant, meta Jane Zahra, permezz tal-iskrittura datata 14 ta' Gunju 2016, Dok G (fol 28 *et sequens*) cediet id-dritt tal-inkwilinat li hija wirtet minghand Michael Zahra, hemmhekk saret ic-cessjoni tal-kirja, kwindi t-trasferiment tat-titolu ta' qbiela.

"Illi l-intimat sostna li ma giex interpellat biex jizgombra mill-art mertu tal-vertenza in ezami. L-avukat difensur tar-rikorrent, fit-trattazzjoni, sostna li l-intimat gie interpellat, ghalkemm ma jirrizultax mill-atti tal-kaz. Madankollu, din il-Qorti taqbel, li ma kienx hemm il-htiega ta' interpellanza. Ghalhekk saritx l-interpellanza *o meno* b'ittra legali, ma timpingix fuq l-ezitu tal-kaz in ezami. Fl-istess eccezzjoni, gie sottolineat, li l-intimat ma giex infurmat bl-iskrittura tal- 14 ta' Gunju 2016. Rigward, din l-iskrittura li saret minn ommu Jane Zahra bhala eredi universali ta' zewgha, ma kien hemm l-ebda htiega li l-intimat jigi infurmat jew notifikat bl-iskrittura li kellha l-effett li titrasferixxi l-qbiela.

"Illi riferibbilment ghat-tieni eccezzjoni wkoll, ladarba d-defunt Michael Zahra halla bhala werrieta universali tieghu lil martu Jane Zahra, m'hemm l-ebda htiega li l-intimat kellu wkoll ikun parti fl-iskrittura, Dok. G, li permezz taghha gie ttrasferit it-titolu ta' qbiela. Certament, m'hemm l-ebda kontestazzjoni li Jane Zahra thalliet bhala werrieta universali ta' Michael Zahra kif jirrizulta mit-testment fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, datat 18 ta' Mejju 2006, esebit bhala Dok E (fol 17-18).

"Illi t-trasferiment, ossija c-cessjoni tal-kirja li saret tramite l-iskrittura Dok G minn Jane Zahra, fil-vesti taghha bhala werrieta universali, li kif diga inghad mhuwiex qed jigi kkontestat. Fil-fatt, l-istess testment tad-defunt Michael Zahra, Dok E jistipula fit-Tieni artikolu:

> "*"It-testatur jistitwixxi u jinnomina bhala eredi universali proprjetarja u padruna assoluta ta' gidu kollu ghal wara mewtu lil martu Jane Zahra bis-sotituzzjoni volgari a favur l-uniku ibnu Frank Zahra, bis-sostituzzjoni volgari a favur ta' uliedu f'kaz ta' premorianza.'"*"

"Ghalhekk, fid-dawl tas-sentenza *in parte* datata 31 ta' Ottubru 2017, u *in vista* tal-karenza ta' prova rigward dak vantat mill-intimat, din il-Qorti tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-intimat.

"**It-Tielet Eccezzjoni**

""*3. Illi l-konvenut huwa llum intervenut fl-azzjoni* ***Joseph Bondin et -v- Michael Zahra fil-Qorti tal-Appell*** *(rikors 1/2010/1) wara li intavola rikors*

ghal dan l-iskop u b' hekk l-azzjoni ma tistax tigi irtirata, izda ghandha tigi ttrattata;"

"Referibbilment ghal din l-eccezzjoni, fejn l-intimat ried jintervjeni fl-appell Rikors (1/2000/1), meta fil-fatt jirrizulta li kienet diga saret l-iskrittura Dok G, datata 14 ta' Gunju 2016, m'hemmx lok li din l-eccezzjoni tigi kkunsidrata oltre`, billi f'dan l-istadju hija superfluwa. Ghalhekk tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet eccezzjoni.

"**Ir-Raba' Eccezzjoni:**

> "*"4. Illi l-premessa li l-konvenut m'huwiex il-werriet ta' Michael Zahra u m' ghandux titolu, m' huwiex korrett stante li l-konvenut huwa t-tifel ta' Michael Zahra u b' hekk intitolat ghal-legittima, haga li ghad trid tigi definita u kwantifikata*."''

"Illi l-intimat, tramite l-avukat difensur tieghu, fit-trattazzjoni, ssottometta u enfasizza l-punt tal-irritwalita` tal-kuntratt Dok G, bejn omm l-intimat u r-rikorrent, minhabba li mill-wirt tad-defunt missier ir-rikorrent, ir-rikorrent kellu d-dritt tal-legittima. Gie sostnut, mill-intimat fit-trattazzjoni, li l-intimat kellu jigi infurmat minn ommu Jane Zahra qabel ma ttrasferiet il-qbiela permezz ta' kuntratt Dok G, minhabba d-dritt tieghu ghal-legittima.

"Jigi osservat fl-ewwel lok, li l-kwistjoni tal-legittima spettanti lill-intimat (illum is-sehem riservat) hija materja kompletament separata u ma tistax tigi amalgamata mal-mertu tal-kaz in ezami. Difatti, dak sostnut dwar l-irritwalita` tal-iskrittura Dok G, marbut mad-dritt tal-legittima tal-intimat, huma kwistjonijiet li jesorbitaw mill-mertu tal-kaz odjern. Illi l-argument tal-intimat ma jregix fuq zewg binarji, l-ewwel, minhabba l-fatt, li huwa qed jittenta jattakka l-kuntratt Dok G datat 14 ta' Gunju 2016. Illi din il-Qorti trid izzomm strettament mat-talbiet kif dedotti, u l-vertenza odjerna, ma titrattax il-validita` *o meno* tal-kuntratt Dok G.

"Fit-tieni lok, jigi osservat, li ladarba din il-Qorti diga stabbiliet li l-intimat mhuwiex kerrej tista' tiddeduci, li Jane Zahra bhala eredi universali tad-defunt zewgha setghet titrasferixxi d-dritt ta' qbiela, minghajr l-involviment ta' l-intimat. Inotre`, dak sostnut mill-intimat fit-trattazzjoni u fil-hames eccezzjoni, ma jregix ghaliex permezz tal-emmendi introdotti bl-Att XVIII tal-2004, is-sehem riservat huwa biss kreditu, u mhux sehem in natura mill-beni tal-mejjet. Illi minhabba l-emendi li dahlu fis-sehh permezz tal-Att XVIII tal-2004, sar tibdil radikali fir-rigward tal-legittima, li issa tissejjah porzjon riservat, fis-sens li d-dritt huwa kreditu tal-valur tal-porzjon riservat fil-konfront tal-eredita`. B'hekk tnehha l-kuncett tas-sehem tal-beni tal-mejjet. Ghalhekk, il-ligi applikabbli llum[3], taghmilha cara li d-dritt ghal porzjon riservat huwa biss kreditu kontra l-eredita` tal-mejjet. (Ara **Profs. Joseph Troisi vs Anthony Troisi de Menville et**, P.A. (983/2009) - 30 ta' Gunju 2016; **Av. Dottor Malcolm Mifsud noe vs Jason Micallef**, P.A. - 9 ta' Lulju 2015; **Michael Bonnici et vs Reverendu Dun Francis Bonnici et**, PA, - 25 ta' Lulju 2012).

[3] Artikolu 615 tal-Kodici Civili.

"Dan qed jigi ribadit biex juri li l-argument tal-legittima spettanti lill-intimat huwa fallaci taht kull aspett, anke mill-aspett tad-disposizzjonijiet li jirregolaw il-porzjoni rizervata kif emmendata.

"Ghaldaqstant, tirrespingi r-raba' eccezzjoni.

"**It-Tieni Talba**

"Illi t-titlu tal-attur bhala proprjetarju tal-art in kwistjoni mhuwiex qed jigi kkontestat *stante* li l-eccezzjonijiet tal-intimat jistriehu fuq titlu relatat mal-pretensjoni lokatizja tieghu. Madanakollu din il-Qorti ezaminat id-dokumenti esebiti u hija soddisfatta li l-attur irnexxielu jipprova t-titlu tieghu ghall-art in kwistjoni.

"Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti ser tghaddi biex tilqa' t-tieni talba tar-rikorrent billi dan huwa gustifikat guridikament u fattwalment.

"**III. <u>KONKLUZJONI</u>**

"Illi ghal dawn il-motivi, din il-Qorti **taqta'** u **tiddeciedi** billi tichad l-eccezzjonijiet tal-intimat ghar-ragunijiet spjegati, u tilqa' t-tieni talba tar-rikorrent u tikkundanna lill-intimat jizgombra mill-imsemmija art f'terminu perentorju ta' xahar mil-lum.

"**Spejjez jithallsu mill-intimat.**"

Il-konvenut ghalhekk appella minn dawn is-sentenzi u qed jitlob ir-revoka taghhom u allura li jigu akkolti l-eccezzjonijiet tieghu; l-appellat irrisponda billi talab il-konferma tas-sentenzi.

AGGRAVJU

L-aggravju huwa essenzjalment wiehed u cioe` l-appellanti qed jilmenta illi l-ewwel Qorti iddecidiet hazin meta waslet ghall-konkluzjoni li huwa ma kellux titolu fuq l-ghalqa in kwistjoni; jinsisti li huwa kien jahdem l-istess ghalqa u

anke li l-ewwel Qorti kellha tikkonsidra l-fatt li huwa ghandu dritt ta' legittima (sic) fuq il-wirt ta' missieru u li ghalhekk kellu dritt ghal sehem mil-lokazzjoni.

L-ewwel parti tal-aggravju ghalhekk essenzjalment tirrigwardja l-fatt li skont l-appellant il-Qorti kellha tara stramb il-fatt li ommu l-ewwel irrinunzjat ghall-kirja tal-ghalqa li kellu zewgha (u missier l-appellant) u f'dawn il-proceduri xehdet li huwa qatt ma hadem l-ghalqa. Jghid fl-appell tieghu li dan mhuwiex atteggjament normali ta' omm lejn binha.

Il-Qorti terga' tfakkar kif ghamlet diversi drabi li fejn jidhol apprezzament tal-provi kif qalet din il-Qorti stess fil-kawza fl-ismijiet **Phylis Ebejer v. 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 wkoll li d-dover taghha xorta huwa li tezamina sewwa l-provi mressqa 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 skont 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-appellant jghid li l-Qorti kellha tiehu in konsiderazzjoni l-affidavit tieghu li fih insista li kien jahdem l-ghalqa anke meta kien haj missieru. Fis-sentenza li tat fl-24 ta` Marzu 2004 fil-kawza **Xuereb et v. Gauci et** il-Qorti tal-Appell Inferjuri trattat 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 v. Maryanne Theuma", Appell, Sede Inferjuri, 22 ta` Novembru, 2001***". Jinsab ravvisat ukoll fid-decizjoni fl-ismijiet **Farrugia v. 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 verzjonijiet, 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 l-istess spjegazzjonijiet humiex, fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja, verosimili. Dan fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, sostrat baziku ta' azzjoni civili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-proponderanza tal-provi, generalment bastanti ghall-konvinciment. Ghax kif inhu pacifikament akkolt, ic-certezza morali hi ndotta mill-preponderanza tal-probabilitajiet. Dan ghad-differenza ta' dak li japplika fil-kamp kriminali fejn il-htija trid tirrizulta minghajr ma thalli dubju ragjonevoli.* Kif kompla jinghad fl-imsemmija kawza "**Farrugia vs Farrugia" (supra),** "*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 il-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).

F'din il-kawza fil-fatt il-Qorti kellha zewg verzjonijiet u cioe` l-appellanti jinsisti mod u ommu tixhed mod iehor. Din il-Qorti wara li ezaminat l-atti ma ghandha ebda dubbju li l-ewwel Qorti kienet korretta fid-decizjoni taghha

f'dan ir-rigward, anzi zzid tghid li l-appellant kieku ried seta' tella' lil ommu tixhed in kontro ezami izda naqas li jaghmel dan. Ghalhekk id-deposizzjoni taghha baqghet ma gietx attakkata minnu stess. "*Failure to cross examine a witness who has given relevant evidence for the other side is held technically to amount to an acceptance of the witness's evidence in chief.*" **(Murphy, On evidence, pagna 511**).

Kwantu imbaghad ghal lanjanza tal-appellant li huwa ghandu dritt bhala iben missieru ghal-"legittima" (ried jghid *sehem riservat*) fil-fehma tal-Qorti dan huwa argument li ma jaghmilx sens f'din il-kawza. L-ewwelnett id-dritt ghall-"wirt" ta' kirja ta' ghalqa huwa regolat bil-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta; "*Skond il-gradwatorja ben definita fil-ligi (Art 2) "wara l-mewt tal-kerrej" jidhlu fl-ordni ta' preferenza meta ma jkunx hemm membru tal-familja cessjonarju tal-kirja, "kull membru tal-familja li jkun legatarju jew li, matul l-ahhar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej, kien jghix mal-kerrej jew kien jahdem ir-raba mieghu jew ghalih jew ikun il-werriet tal-kerrej".* **(Caruana v. Micallef, Appell Inferjuri, 10 ta' Lulju 2003)**. Evidenti ghalhekk li l-appellant ma jistax ivanta titolu ta' kerrej skont il-ligi u d-dritt ghal sehem riservat ma jidhol xejn f'din il-kwistjoni ghaliex il-lokazzjoni inkwistjoni tista' tintiret biss fejn tghid il-ligi. L-appellant skont ir-regoli tal-procedura kellu jressaq provi konkreti ghall-eccezzjoni tieghu ghaliex kif jghid tal-Artikolu 562 tal-Kodici tal-Procedura min jallega jrid jipprova –"*Onus probandi incumbit qui dicit non ei qui negat'* 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 mbaghad kien hemm il-fatt li omm l-appellant irrinunzjat ghal-lokazzjoni u allura zgur li wara din ir-rinunzja l-appellant ma seta' jipprova qatt li kellu xi dritt ghall-kirja. L-appell fil-fehma tal-Qorti huwa ghal kollox nieqes minn fundament legali u l-Qorti mhijiex se tipprovdi ghal-sanzjoni pekunarja kif jipprovdi l-Kodici tal-Procedura fit-tariffa A semplicement ghaliex l-appellant accetta li tinghata s-sentenza skont l-Artikolu 207 u ghalhekk ma tellifx aktar hin lill-Qorti.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi l-appell billi tichdu u tikkonferma s-sentenzi appellati; it-terminu impost mill-ewwel Qorti jibda ghaddej mil-lum. L-ispejjez kollha tal-kawza komprizi tal-appell ikunu a kariku tal-appellant.

Joseph Azzopardi
Prim Imhallef

Joseph R. Micallef
Imhallef

Tonio Mallia
Imhallef

Deputat Registratur
df