# QORTI TAL-APPELL

**IMĦALLFIN**

**ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO**
**PRESIDENT**

**ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA**

**ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL**

**Seduta ta' nhar il-Ħamis, 24 ta' Ġunju, 2021.**

**Numru 10**

**Rikors maħluf numru 512/2019/2 LSO**

***B&B Property Development Co. Ltd* (C1329)**

***v.***

**Paul Barun**

1. Dan huwa appell tal-konvenut minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Ġunju 2018 li laqgħet it-talbiet tal-attriċi għall-iżgumbrament tiegħu minn għalqa li l-ewwel qorti qieset li kien qiegħed iżomm mingħajr titolu li jiswa fil-liġi. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. L-attriċi tgħid illi hija sidt xi oqsma minn għalqa fil-limiti ta' Ħaż Żabbar li jinsabu f'idejn il-konvenut li, iżda, tgħid l-attriċi, ma għandux titolu

għalihom. Għalhekk fetħet din il-kawża biex titlob l-iżgumbrament tiegħu. Billi wkoll dehrilha li l-konvenut ma kellux difiża tajba xi jressaq, l-attriċi talbet ukoll illi l-kawża tinqata' bil-proċedura sommarja speċjali wara d-dispensa tas-smigħ, kif igħidu u jridu l-artt. 167 *et seqq.* tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

3. Ir-rikors maħluf li bih infetħet il-kawża ġie notifikat lill-konvenut flimkien mal-avviż tas-smigħ fit-13 ta' Ġunju 2019 u l-kawża nstemgħet fit-18 ta' Ġunju 2019. Fis-17 ta' Ġunju 2019 il-konvenut ippreżenta nota maħlufa li fiha fisser ir-raġunijiet li juru, fil-fehma tiegħu, illi kellu difiża xi jressaq u illi, għalhekk, il-kawża ma kellhiex tinqata' bid-dispensa tas-smigħ. Fost ir-raġunijiet imressqa mill-konvenut hemm dawn:

»1. illi l-esponenti għandu l-pussess tar-raba' … fil-limiti ta' Ħaż Żabbar;

»2. illi din ir-raba' kienet proprjetà tas-soċjetà rikorrenti, u kienet fil-pussess tal-intimat b'titolu ta' qbiela sa mis-sena elf disgħa mija u wieħed u tmenin (1981);

»3. illi għall-ewwel sentejn l-intimat kien iħallas qbiela lid-direttur ta' dak iż-żmien, Victor Balzan, iżda wara dawn is-sentejn ma baqax iħallas. L-intimat ilu għal dawn l-aħħar sebgħa u tletin sena ma jħallas il-qbiela fuq din l-għalqa, u f'dan iż-żmien kollu qatt ma ġie interpellat mir-rikorrenti sabiex iħallas din it-tali qbiela. Kien biss permezz tal-ittra uffiċjali datata 22 ta' Marzu 2019 li r-rikorrenti interpellaw għall-ewwel darba lill-intimat, u din it-tali interpellazzjoni saret sebgħa u tletin sena minn meta ilha ma titħallas il-qbiela;

»4. illi l-esponenti intavola kawża rik. nru 1518/6/2019. fl-ismijiet <u>Paul Baron *v. B&B Property Development Company Limited* (C1329)</u> ġewwa l-onorabbli Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba', li mertu ta' din il-kawża hija l-istess raba' hawn fuq indikata, tant għandu x'jissottometti l-esponenti;

» … … …;

»7. l-intimat qatt ma nħeba mis-soċjetà rikorrenti, u kellhom kull ċans f'dawn is-sebgħa u tletin sena sabiex jitolbu lill-intimat sabiex iħallas il-qbiela tiegħu, speċjalment meta kien ikun qiegħed jagħmel negozju mal-istess soċjetà rikorrenti;

»8. illi għalhekk. l-intimat ilu fil-pussess ta' din l-għalqa għal iktar minn tletin sena mingħajr qatt ma ġie mwaqqaf mir-rikorrenti, u għal-

hekk minħabba li għadda t-terminu ta' preskrizzjoni ta' tletin sena dan ma jistax jiġi żgumbrat mit-tali għalqa, għax illum il-ġurnata din saret tappartjeni lilu;

»9. illi għal dawn ir-raġunijiet fuq imsemmija jidher ċar li l-proċedura ikkontemplata f'artiklu 167 *et seq.* tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta ma tgħoddx f'dan il-każ peress li hemm raġunijiet validi skont il-liġi sabiex l-intimat jibqa' jokkupa din l-għalqa peress li llum il-ġurnata din tappartjeni lilu.«

4. Fis-seduta tat-18 ta' Ġunju 2018 ingħatat is-sentenza appellata li biha ntlaqgħu t-talbiet tal-attriċi għal raġunijiet li ġew imfissra hekk:

»Il-qorti:

»ikkonsidrat li l-intimat qed isostni li għandu titolu ta' qbiela fuq l-art, iżda għalkemm hemm dikjarat li ħallas il-qbiela għall-ewwel sentejn naqas milli jipproduci provi *prima facie* ta' dan it-titolu għalkemm ipproduċa kopji ta' diversi kuntratti fuq negozji li m'għandhom x'jaqsmu xejn mal-art in kwistjoni;

»ikkonsidrat li dan kollu jindika wkoll li l-intimat kien jaf jirregola l-posizzjoni tiegħu permezz ta' kitba u kuntratti, iżda f'dan il-każ ma hemm xejn biex isostni mqar *prima facie* dak li qed jikkontendi li huwa titolu lokatizju;

»ikkonsidrat *inoltre* li l-istess intimat intavola fil-mori ta' dawn il-proceduri kawża quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', iżda lanqas kopja ta' dan ir-rikors ma ġie prodott, u wisq inqas ta' xi dokumentazzjoni li seta' annetta ma' din it-talba.

»Fi kwalunkwe każ il-fatt li wieħed fil-proceduri ta' giljottina jagħżel li jippreżenta proċeduri kontenzjuzi mhuwiex biżżejjed biex jilqa' għan-natura speċjali ta' dawn il-proċeduri għaliex li kieku dan hu biżżejjed allura l-iskop kollu tal-art. 167 jista' jiġi faċilment imxejjen u newtral-izzat;

»Għaldaqstant, filwaqt li rat l-art. 167 *et sequens* tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, tqis li l-konvenut ma rnexxilux iġib 'il quddiem opposizzjoni lanqas fuq bażi *prima facie* għat-talbiet attrici:

»Għal dawn il-motivi tilqa' t-talbiet kollha, tiddikjara li l-konvenut illum qiegħed jokkupa l-porzjoni diviża mill-għalqa kif deskritta fir-rikors promotur mingħajr l-ebda dritt legali, u konsegwentement tordna l-iżgumbrament tal-konvenut mill-istess proprjetà fi żmien perentorju ta' xahar millum.«

5. Il-konvenut appella b'rikors tat-8 ta' Lulju 2019 li għalih l-attriċi wieġbet fit-30 ta' Lulju 2019. Il-konvenut ressaq żewġ aggravji li fil-qosor fissirhom hekk:

> »illi l-appellanti ħassu aggravat li l-ewwel qorti akkoljiet lit-talba tal-atturi u għaddiet għas-sentenza mingħajr ma ppermettiet lill-esponenti jressaq l-eċċezzjonijiet tiegħu;
>
> »illi l-appellanti ħassu aggravat ukoll peress li hemm ksur tal-artikolu 169 tal-Kap.12 billi huwa kellu jitħarrek biex jidher quddiem il-qorti mhux aktar kmieni minn 15-il jum u mhux aktar tard minn 30 jum min-notifika. F'dan il-każ ma kinux għaddew 15-il jum min-notifika. *Inoltre* f'dan il-każ il-qorti ma tat ebda provvediment biex tara li d-drittijiet tal-intimat ma jkunx preġudikati kif jistipula l-artikolu 169 tal-Kap. 12.«

6. Billi t-tieni aggravju huwa dwar allegazzjoni ta' irregolarità proċedurali l-qorti sejra tibda billi tqis dak l-aggravju.

7. L-art. 169 igħid hekk:

> »**169.** Fil-każijiet imsemmija fl-artikolu 167, ir-rikors ġuramentat għandu jkun notifikat lill-konvenut mingħajr dewmien; u huwa għandu jiġi mħarrek biex jidher mhux aktar kmieni minn ħmistax-il jum u mhux aktar tard minn tletin jum min-notifika:
>
> »Iżda fin-nuqqas ta' osservanza tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu l-qorti ma għandhiex tieqaf timxi bi proċediment sommarju speċjali, iżda għandha tagħti dawk l-ordnijiet li jidhrilha xierqa biex id-drittijiet tal-partijiet ma jiġux preġudikati.«

8. Tassew illi bejn it-13 ta' Ġunju 2019, meta saret in-notifika lill-konvenut, u t-18 ta' Ġunju 2019, meta nstemgħet il-kawża, ma għaddewx ħmistax-il jum. Madankollu bejn in-notifika u s-smigħ il-konvenut kellu żmien biżżejjed biex iħejji u jippreżenta, bin-nota tas-17 ta' Ġunju 2019, id-difiża li xtaq iressaq, u kellu wkoll żmien biżżejjed biex iħejji u jippreżenta r-rikors fil-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' li jissemma' fir-raba' paragrafu ta' dik in-nota. Dan juri li ma kien meħtieġ ebda provvediment mill-ewwel qorti biex id-dritt ta' difiża tal-konvenut ma jiġix preġudikat, u fil-fatt ebda provvediment bħal dak ma ntalab mill-konvenut.

9. Dan l-aggravju huwa għalhekk miċħud.

10. Ngħaddu issa għall-aggravju fil-meritu, li ġie mfisser hekk:

> »L-appellanti ħassu aggravat fis-sens illi l-ewwel qorti … … … naqset milli tikkonsidra dik l-eċċezzjoni l-oħra li huwa eċċepixxa, u *cioè* dik tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali, liema eċċezzjoni huwa saħansitra indika anki fin-nota tiegħu li ppreżenta *ai termini* tal-artikolu 170 tal-Kap 12.
>
> »Illi l-fatt li l-ewwel qorti hekk naqset mill-tikkunsidra din l-eċċezzjoni huwa ta' preġudizzju għall-appellanti peress li huwa ħass li l-ewwel qorti ma kkunsidratx din l-eċċezzjoni tant li lanqas biss tissemma fis-sentenza mogħtija minnha.
>
> »Illi l-eċċezzjoni hawn imsemmija hija waħda li jenħtieġ li tiġi mistħarrġa fil-mertu u l-ewwel qorti ma għandhiex lanqas ii kieku trid is-setgħa li twarrabha u għalhekk kienet żbaljata meta ma tatx l-opportunità lill-appellanti sabiex iressaq l-eċċezzjonijiet tiegħu skont il-liġi.
>
> »Jiġi rilevat illi l-preskrizzjoni tat-tletin sena titwieled jekk pussess għal żmien tletin sena jkun tali li dak li jkun ikun aġixxa bħala sid il-ħaġa *(uti dominus*). Dan skont l-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili. Dan il-pussess, biex allura jkun leġittimu, irid ikun tgawdija ta' jedd li wieħed iżomm jew jezerċita bħala tiegħu nnifsu, jiġifieri esklussiv u assolut.
>
> »Minbarra dan, huwa meħtieġ ukoll li l-imsemmi artikolu jinqara flimkien mal-artikolu 2107(1) tal-istess Kodiċi, li jfisser x'għamla ta' pussess huwa meħtieġ. F'dan il-każ, il-liġi trid li l-pussess ikun kontinwu, bla xkiel minn ħaddiehor ("paċifiku"), fid-dieher u mhux ekwivoku ("esklussiv"), b'mod li min tkun għaddejja l-preskrizzjoni kontrih seta' jkun jaf – ukoll jekk fil-fatt ma kienx jaf – li l-pussessur qiegħed iżomm b'dak it-titolu.
>
> »Illi fejn imbagħad il-kisba ta' titolu bil-preskrizzjoni ta' 30 sena titqajjem minn xi parti f'kawża, ikun meħtieġ ukoll li dik il-parti turi b'seħħ minn meta tkun bdiet il-pussess kwalifikattiv tagħha fuq dik il-ħaġa. F'każ bħal dan, madankollu u sakemm il-pussess ikollu l-kwalitajiet li ssemmew aktar qabel, il-pussess li jkun ħaddan u żamm xi antenat immedjat tal-attwali pussessur jgħodd ukoll għall-finijiet tal-għadd taż-żmien meħtieġ biex inissel it-titolu b'użukapjoni.
>
> »Illi din kienet l-eċċezzjoni li l-appellanti ried li l-ewwel qorti tippermettilu jressaq u mhux dik li huwa kellu xi titolu ta' qbiela għax dan ma kienx il-każ, u fil-fatt, kif ser jiġi trattat f'dan l-umli appell, l-appellanti qatt ma kellu qbiela, u kien żball li sar mil-avukat li kienet tippatroċinah.
>
> »Illi fil-fatt l-appellanti … talab ir-rilaxx lil-avukat li kien ippatroċinah f'dik il-kawża, għax induna waqt il-kawża li tressqet difiża li huwa kellu xi qbiela meta dana ma kienx minnu.
>
> »*Oltre* hekk, huwa kellu jċedi ukoll rikors li sar minnu quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba', il-kontenut ta' liema huwa ma kienx jaf dwaru u li sar biss a konoxxenza tiegħu wara li tilef il-giljottina; u dana kif ser jiġi spjegat aħjar waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell.
>
> »Illi l-proċedimenti sommarji kontemplati fl-artikolu 167 *et seqq.* tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili huma proċeduri speċjali permessi f'ċirkostanzi partikolari fejn tista' issir talba biex tingħata

> deċiżjoni skont it-talba bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża, sakemm il-konvenut ma jressaqx provi li jissodisfaw lill-qorti li huwa għandu eċċezzjonijiet *prima facie* fil-liġi u fil-fatt xi jġib kontra l-mertu tal-azzjoni biex jagħtuh il-jedd li jopponi t-talba.
>
> »Illi tenut kont in-natura tal-eċċezzjoni tai-preskrizzjoni mressqa mill-appellanti, għajr dikjarazzjoni tal-pussess *a fini* ta' prova ma setax iressaq, però, huwa saħansitra ppreżenta żewġ kuntratti li juru negozju ieħor li sar mal-istess soċjetà attriċi, bħala prova li l-partijiet kellhom relazzjoni ta' negozju flimkien u ukoll sabiex jimmilita favur dak li tesiġi l-liġi għal prova tal-pussess … … …
>
> »Illi *nonostante* dan, il-qorti xorta waħda ma apprezzatx l-eċċezzjoni li huwa ried iressaq u għalhekk huwa ħassu aggravat.
>
> »… … …
>
> »Illi l-appellanti jħoss li … … … l-ġudikant ma wiżinx sew la l-posizzjoni tal-appellanti u wisq inqas ma ffavorixxa fid-dubju l-konstazzjoni.
>
> »… … …
>
> »L-appellanti jikkontendi li *sia* fin-nota tiegħu kien hemm stipulat mod ċarissimu li l-eċċezzjoni prinċipali tiegħu hija dik tal-preskrizzjoni trentennali; u għalhekk ħass li l-ewwel qorti ma kinitx korretta meta rriteniet li l-appellanti ma kellux lanqas mal-*prima facie* eċċezzjonijiet xi jressaq.«

11. Il-konvenut ma jistax issa jgħid illi ma ivvantax titolu ta' qbiela wara li huwa stess ħalef in-nota tas-17 ta' Ġunju 2019 li biha stqarr li l-proprjetà kienet f'idejh b'titolu ta' qbiela sa mill-1981. Ladarba ivvanta dan it-titolu ma kellux l-*animus domini* meħtieġ għall-għanijiet tal-pussess *ad usucapionem*, kif igħid l-art. 2118 tal-Kodiċi Ċivili:

> »**2118.** Dawk li jżommu l-ħaġa f'isem ħaddieħor jew il-werrieta tagħhom, ma jistgħux jippreskrivu favur tagħhom infishom: bħal ma huma l-kerrejja, id-depożitarji, l-użufruttwarji, u, ġeneralment, dawk li ma jżommux il-ħaġa bħala tagħhom infishom.«

12. Il-fatt li l-konvenut igħid illi waqaf iħallas il-qbiela ma bidilx id-detenzjoni f'pussess għax dan isir biss bil-mod kif igħid l-art. 2119:

> »**2119.** Iżda, il-persuni msemmijin fl-aħħar artikolu qabel dan jistgħu jippreskrivu jekk it-titolu tagħhom jitbiddel minħabba raġuni li tkun ġejja minn terza persuna, jew bis-saħħa tal-oppożizzjoni li huma jagħmlu għall-jedd tas-sid.«

13. Li passivament ma tħallasx il-qbiela ma hijiex oppożizzjoni għall-jedd tas-sid.

14. Tassew illi l-ewwel qorti sabet li l-konvenut ma ressaqx prova li tista' toqgħod fuqha li tassew kellu titolu ta' qbiela, iżda kif tixhed ċar in-nota minnu maħlufa tas-17 ta' Ġunju 2019 il-ħsieb tal-konvenut kien dak, u dan hu biżżejjed biex ixejjen il-pretensjoni tiegħu li kien qiegħed iżomm il-proprjetà *animo domini*.

15. Tassew illi b'nota tas-7 ta' Mejju 2021 il-konvenut għarraf lil din il-qorti li b'nota tal-25 ta' Ġunju 2019 kien ċeda l-proċeduri li hu kien beda quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'. Dan iżda hu irrelevanti. In-nuqqas ta' *animus domini* tal-konvenut jirriżulta mhux mir-rikors quddiem il-bord iżda min-nota tas-17 ta' Ġunju 2019 minnu maħlufa u preżentata quddiem l-ewwel qorti li biha talab li jitħalla jikkontesta l-kawża u li fiha stqarr, bil-ġurament tiegħu, li l-proprjetà li dwarha saret il-kawża kienet "proprjetà tas-soċjetà rikorrenti u kienet fil-pussess tal-intimati b'titolu ta' qbiela sa mis-sena 1981".

16. Tassew ukoll illi l-ewwel qorti fis-sentenza appellata ma qisitx formalment il-talba tal-konvenut li jitħalla jressaq l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni, iżda l-eċċezzjoni tant hija manifestament ħażina li ma kienx jistħoqqilha aħjar.

17. Lanqas ma huwa l-każ li l-ewwel qorti kellha tiddeċiedi fuq il-preskrizzjoni b'kap għalih fis-sentenza, kif irid l-art. 730 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, ladarba l-eċċezzjoni formalment ma tressqitx.

18. Dan l-aggravju wkoll huwa għalhekk miċħud.

19. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan illi t-terminu għall-iżgumbrament jibda jgħaddi millum. Billi hija tal-fehma illi dan l-appell huwa għalkollox fieragħ, il-qorti wara li rat l-art. 223(4) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili tikkundanna lill-konvenut appellant iħallas l-ispejjeż għal darbtejn.

| | | |
|---|---|---|
| Giannino Caruana Demajo<br>President | Tonio Mallia<br>Imħallef | Anthony Ellul<br>Imħallef |

Deputat Reġistratur
da