

*-Jekk riċevuta f'isem persuna partikolari ta' hlas ta' qbiela
hix prova konklussiva ta' kirja favur dik il-persuna*



FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMHALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 15 ta' Lulju 2021

Rikors Nru. 1241/2012 GM

Giuseppe sive Joseph Camilleri

vs

**Norbert Camilleri (ID 517983M) u martu Jacqueline Camilleri (KI
635381M), u b'digriet tat 13 ta' Marzu 2020 gie msejjah fil-kawża l-Uffiċċju
Kongunt**

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Giuseppe sive Joseph Camilleri (KI 449453M) li permezz tiegħu wara li ppremetta illi :

Huwa l-inkwilin rikonoxxut mill-Gvern (l-Uffiċċju Kongunt), bi qbiela fuq *inter alia* żewġ (2) porzjonijiet ta' art, waħda magħrufa bħala 'Għalqa

Ħbula Ta' Ġiovaddu', id-Dokkiena ġewwa n-Naxxar, bi qbiela ta' dsatax-il ewro u tmenin ċenteżmu (€19.80) fis-sena (Ref: A2693/1997), u l-oħra tmiss magħha magħrufa bħala 'Għalqa ta' Taxi jew ta' Wied Ħattiek' is-Salina, ġewwa San Pawl il-Baħar, bi qbiela ta' tmintax-il ewro u tlieta u sittin ċenteżmi (€18.63) fis-sena, (Ref: A 2128/1997). (Dok JC 1 u Dok JC 2 annessi), imberfla bl-aħmar fuq l-annessa pjanta mmarkata Dok JC 3.

Il-konvenuti qegħdin abbużivament u llegalment jokkupaw il-fond ossia farmhouse, bl-isem ta' 'Palma Farmhouse', ġewwa Triq is-Salina, Naxxar, liema Farmhouse tinsab fuq parti mill-'Għalqa ta' Taxi jew ta' Wied Ħattiek', is-Salina ġewwa San Pawl il-Baħar, u dan billi qiegħed jintuża bħala r-residenza ordinarja tal-istess intimati konjuġi Camilleri, u dan minkejja l-fatt li l-istess fond huwa mqabbel lill-attur mill-Gvern ta' Malta. Illi l-imsemmi razzett hekk okkupat huwa mmarkat bl-oranġjo fuq l-annessa pjanta mmarkata Dok JC 3.

Din l-okkupazzjoni ta' dan il-fond hekk kif indikat, qiegħda ssir kontra l-volonta` u mingħajr il-kunsens tal-attur, u li għalhekk il-konvenuti qed jokkupaw dan il-farmhouse, mingħajr ebda titolu validu fil-ligi.

Il-konvenuti kienu ġew flimkien ma' oħrajn interpellati permezz ta' ittra ġudizzjarja pprezentata nhar it-12 ta' Ottubru 2012, iżda baqgħu inadempjenti.

Talab lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-konvenuti qegħdin jokkupaw il-fond ossia farmhouse, bl-isem ta' 'Palma Farmhouse', ġewwa Triq is-Salina, Naxxar, liema Farmhouse tinsab fuq parti mill-'Għalqa ta' Taxi jew ta' Wied Ħattiek', is-Salina ġewwa San Pawl il-Baħar, immarkat bl-oranġjo fuq l-annessa pjanta mmarkata Dok JC 3, mingħajr ebda titolu validu fil-ligi; u
2. Konsegwentement l-istess konvenuti jiġu kkundannati jiżgombraw mill-fond ossia farmhouse, bl-isem ta' 'Palma Farmhouse', ġewwa Triq is-Salina, Naxxar, liema Farmhouse tinsab fuq parti mill-'Għalqa ta' Taxi jew ta' Wied Ħattiek', is-Salina ġewwa San Pawl il-Baħar, immarkat bl-

orangjo fuq l-annessa pjanta mmarkata Dok JC 3, u dan fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffixsat minn din l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjeż, inklużi sehemhom, mill-ittra ġudizzjarja ppreżentata mill-attur, li ġġib id-data tat-12 ta' Ottubru 2012 (3158/2012), kontra l-konvenuti.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepew illi :-

1. Din il-Qorti mhux kompetenti *ratione materiae* tisma' l-odjerna vertenza stante li l-istess taqa' taħt il-ġurisdizzjoni u kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera jew tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba', u dan peress li l-istess eċċipjent jiddetjeni l-proprjeta`, ossia *farmhouse*, b'titolu rikonoxxut mil-liġi.

2. L-attur għandu jġib 'il quddiem provi rilevanti u tajbin li jixhdu dwar it-titolu minnu vantant fuq il-proprjeta` de qua u juri l-interess ġuridiku tiegħu f'dawn il-proċeduri.

3. Il-konvenuti ilhom jirrisjedu fil-*farmhouse* għal aktar minn għaxar snin u qatt qabel ma ġew disturbati fl-imsemmi godiment ta' din il-proprjeta`. Għalhekk, il-konvenuti ma jafux għaliex l-attur baqa' passiv u inertu għal dawn is-snin kollha;

4. Sa fejn magħruf lill-konvenuti, l-attur jaħdem biss porzjon ta' għalqa fil-viċinanzi ta' ħarruba u m'għandu l-ebda jedd fuq ir-farmhouse li huma jirrisjedu fiha u/jew fuq xi porzjonijiet t' art magħrufa "Ta' Pannelli" jew ta' "Ta' Taxi jew Wied Ħattiek" u "Ta' Ħbula ta' Ġiovaddu" (Salini, limiti tan-Naxxar);

5. Bla ebda preġudizzju għas-sovra eċċepit, kif ser jintwera fil-kors tal-kawża, il-konvenut igawdi minn titolu validu fil-liġi fir-rigward tal-proprjeta` mertu ta' din il-kawża. Huma jirrisjedu f'tali proprjeta` bil-kunsens ta' missier l-eċċipjenti, Emanuel Camilleri [K.I. nru. 454959M] u missier missier l-eċċipjent John Camilleri [K.I. nru. 721224M].

Rat ir-Risposta Ġuramentata tad-Direttur Ġenerali Uffiċċju Kongunt li permezz tagħha eċċepixxa illi :-

1. Huwa s-sid assolut tal-art in kwistjoni, u dan ma jidhirx li qed jiġi kontestat.
2. Ma jaqbilx mal-attur in kwantu illi ma huwiex minnu illi l-attur huwa rikonoxxut mill-Uffiċċju Kongunt bhala inkwilin fl-art magħrufa bhala Għalqa ta' Taxi jew ta' Wied Hattiek, is-Salina, ġewwa San Pawl il-Bahar (Nru tal-*file* relattiv tal-Uffiċċju Kongunt: A/2128/97).
3. Ma jaqbilx mat-talbiet attriċi stante illi t-titolu li qed jiġi vantat minnu ma jeżistix.
4. Bl-ebda mod ma kkontribwixxa għal din il-kwistjoni u m'għandux jiġi kkundannat ibati spejjeż għal din il-kawża, inklużi tiegħu.

Rat l-atti kollha tal-kawża kif ukoll dik tal-kawża 1242/2012 li bi qbil bejn il-partijiet iservu wkoll bhala prova f'din il-kawża.¹

Ikkunsidrat:

Permezz ta' sentenza tat-13 ta' Marzu 2020 din il-Qorti, allura ppreseduta mis-Sinjuriya Tiegħu l-Prim Imħallef Joseph Azzopardi, ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut.

Fl-ordni loġiku-ġuridiku, imiss tiġi ttrattata t-tieni eċċezzjoni u ċjoe` li l-attur irid jipprova t-titlu tiegħu. Fin-nuqqas, il-konvenut m'għandu bżonn jipprova xejn. Dan b'analogija mal-*iter* probatorju segwit mill-ġurisprudenza l-iktar riċenti inkluża dik tal-Qorti tal-Appell fl-*actio rivendicatoria*.

L-attur u missier il-konvenut huma aħwa, ulied il-mejjet John, bin Paolo, li kien jippossjedi r-raba' mertu ta' din il-kawża b'titlu ta' qbiela mingħand il-Kurja.

¹ Ara verbal tat-8 ta' Frar 2013 a fol 19

Mhux ikkontestat bejn il-partijiet illi Paolo għadda jew ċeda l-qbiela favur missierhom John u zijuhom Joseph. Id-diverbju hu dwar jekk u kif għaddiet għand l-attur u l-konvenut. Iż-żewġ partijiet isostnu li dejjem ħallsu l-qbiela in kwistjoni.

Orġinarjament, sid l-art kienet il-Knisja sakemm, bi ftehim tal-1991, għaddiet għand il-Gvern. Waqt dan it-trasferiment, saret *property form* għal kull biċċa proprjeta`, b'numru, pjanta, isem il-gabillott, u bil-valur tagħha. Fuqha, (File A2128/1997) imniżzla bħala gabillotti hemm John Camilleri ta' 3 Dun Karm Street, Naxxar u Manuel brother of John, son of Paolo.² Iktar tard saret korrezzjoni mill-Kurja³ u baqa' indikat bħala gabillott John Camilleri biss.⁴ Fil-fatt l-għalqa għadha meqjusa mid-Dipartiment tal-Artijiet bħala "lott oriġinali"⁵ jiġifieri li ma giet imdawra fuq hadd u għadha tgħajjat lill-gabillott oriġinali. Għalhekk ma jirriżultax iswed fuq l-abjad mill-files governattivi li l-attur gie rikonoxxut bħala gabillott minflok missieru.

L-attur iżda jallega li missieru kien dawwar il-qbiela għal fuqu billi fis-sena 1993, marru l-*Joint Office* hu u missieru, li rrinunzja l-qbiela ta' Wied Hattik filwaqt li l-attur aċċettaha f'ismu.⁶ Isostni li din id-dikjarazzjoni intilfet jew qiegħda f'xi file ieħor. B'danakollu skont Martin Bajada, uffiċċjal tad-Dipartiment tal-Artijiet, ma jirriżultax li l-file, li hu mhux biss *redded* skont il-prattika amministrattiva ġenerali tad-Dipartimenti tal-Gvern, imma hu wkoll indiċjat, għandu xi inkartament maqbuż. L-attur ma forna l-ebda evidenza li l-iskrittura taċ-ċessjoni ntilfet għajr id-dikjarazzjoni tiegħu stess. Il-Qorti ma tistax tistrieħ fuq *semplici* dikjarazzjoni ta' min jallega titlu, iktar u iktar meta – bħalma ġara f'din il-kawża - ma jsibx korroborazzjoni minn provi oħra.

² Depożizzjoni ta' Martin Bajada, prodott mill-attur, 08.05.2013, a fol 23; kopja esibita a fol 51 tal-proċess 1242/12

³ depożizzjoni ta' Osterius Aquilina, Operations Manager fil-Lands Department fol 131 tal-proċess 1242/12

⁴ Martin Bajada, fol 114 tal-proċess 1242/12

⁵ xhieda ta' Martin Bajada fit-8 ta' Mejju 2013 tal-proċess 1242/12

⁶ fol 331 tal-proċess 1242/12

Jgħid ukoll li meta d-Dipartiment kien imwissi mill-Awtorita` tal-Ippjanar dwar xogħlijiet illegali fl-għalqa in kwistjoni, id-Dipartiment kien jibgħat għalih u għal hadd iktar. Din iċ-ċirkostanza iżda ma tista' qatt tirradika titlu ta' qbiela.

L-attur isostni wkoll li l-qbiela li kienet toħroġ fuq ismu kienet tal-A-File filwaqt li dik tal-konvenut kienet fuq is-C file u għalhekk bilfors li kienet saret iċ-ċessjoni għax kieku d-Dipartiment ma kienx jaċċetta l-kera minn fuq l-A-file. Issa riċevuta hija fl-ewwel lok xhieda li xi hadd ikun hallas. Hi prova ta' pagament u fiha nnifisha ma tikkostitwix prova definittiva u konklussiva ta' kirja. F'dan il-kuntest ir-riċevuta tista' tkun punt rilevanti iżda mhux neċessarjament determinanti.⁷ Għalhekk l-użu tal-kelma 'post' fl-irċevuti għalkemm rilevanti, mhijiex determinanti għax-xorta ta' kirja li tkun saret.⁸ Iktar minn hekk, ġie ritenut minn din il-Qorti (diversament ippreseduta) li riċevuta maħruġa favur persuna partikolari għall-ħlas tal-kera tista' tkun argument ossija **indizju** li għandu jiġi kkunsidrat favur l-eżistenza ta' kuntratt ta' lokazzjoni favuriha, iżda l-Qorti m'għandhiex toqgħod fuq l-isem fl-irċevuta bħala **prova konklussiva** u bħala haġa li teskludi l-konsiderazzjonijiet l-oħra li għandhom isiru tant ġuridikament kemm fl-isfond u l-inkwadratura taċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ. Hekk f'każ li fih ir-raġel li kienu jinħargulu f'ismu bħala ħlas tal-kera ta' fond li l-inkwilinat tiegħu kien ġid parafernali ta' martu, b'daqshekk ma sarx l-inkwilin hu.⁹ Fil-każ preżenti, il-ħruġ tal-irċevuta f'isem l-attur trid tittiehed fil-kuntest tal-prattika dipartimentali, spjegata fid-depożizzjoni ta' Martin Bajada li “għalkemm ikun sar ħlas tal-qbiela minn individwi, u għalkemm l-irċevuti joħroġu fuq persuni partikolari, ma jfissirx li tali individwi se jiġu rikonossuti, iżda ssir bħallikieku dawn l-individwi jkunu qed iħallsu l-qbiela f'isem dik il-persuna li fil-verita` jkollha titolu rikonossut”.

⁷ Angelo Fenech v Peter Muscat Scerri, 21.03.1997, Qorti tal-Appell

⁸ Carmelo Gatt v Michael Bugeja 04.05.2018 Qorti tal-Appell (Inferjuri)

⁹ Luigi Buhagiar v John Zammit 24.07.1969 Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, iċċitata fl-Alfabett tal-Kodiċi Ċivili, Volum 'R' tal-Onor. Imh. Emeritus Philip Sciberras taht il-vuċi 'Riċevuta' paġna 406

Għalhekk l-attur ma rnexxilux iġib dak il-livell ta' prova li jnissel il-konvinċiment morali tal-Qorti li tabilhaqq il-qbiela daret fuq ismu.

Barra mill-kunsiderazzjonijiet suesposti, il-Qorti tikkunsidra li l-attur ma rabatx it-talbiet tiegħu *sic et simpliciter* mal-premessa li għandu titlu validu fil-liġi, imma, iktar minn hekk, li hu l-inkwilin rikonoxxut mill-Gvern. Haġa li bla dubju ma tirriżultax.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut, u konsegwentement tiċhad it-talbiet tal-attur. Spejjeż a kariku tal-attur.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA