MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tas-16 ta' Gunju, 2004

Appell Civili Numru. 678/1996/2

Ruggier Holdings Company Limited
Vs
Joseph Caruana

Il-Qorti;

Dan huwa appell minn sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fid-19 ta' Dicembru, 2001 li permezz taghha l-istess Qorti, wara li cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenut, laqghet it-talbiet attrici billi ddikjarat li l-istess konvenut Joseph Caruana kien qed jokkupa l-fond numru 1, Triq l-Immakulata Kuncizzjoni, Hal Lija, minghajr ebda titolu validu fil-ligi u konsegwentement ikkundannat lill-istess konvenut biex jizgombra l-imsemmi fond favur is-socjeta` attrici fiz-zmien xahar mid-data tas-sentenza. L-istess Qorti kkundannat lill-konvenut ihallas l-ispejjez tal-kawza.
F'dawn il-proceduri s-socjeta` attrici kienet talbet l-izgumbramet tal-konvenut minn fond li jinsab fi Sqaq Numru 1, f'Immaculate Conception Street, Lija billi kien qed jigi allegat li l-istess konvenut kien qed jokkupa l-

istess bla ebda titolu validu fil-ligi. Fin-nota ta' l-eccezzjonijiet tieghu l-konvenut kien issottometta li t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt ghax huwa kien qed jokkupa l-fond b'titolu validu fil-ligi.

Fit-13 ta' Lulju, 1997 il-konvenut kien ressaq eccezzjonijiet ulterjuri biss dawn gew michuda b'sentenza preliminari tal-15 ta' Lulju, 1998 u, billi mhux qed isir appell mill-imsemmija sentenza, din il-Qorti ma tara ebda utilita` li tirriproduci l-istess eccezzjonijiet jew r-ragunijiet l-ghala dawn gew michuda.

Fil-konsiderazzjonijiet taghha ghas-sentenza tad-19 ta' Dicembru, 2001, l-ewwel Qrti qalet hekk:-

1. Illi l-mertu in dizamina hu cirkoskritt esklussivament mid-delimitazzjoni indikata fl-avviz li ta' lok ghall-procedura odjerna, senjatament il-fond numru 1, Trq l-Immakulata Koncessjoni, Hal Lija;

2. Illi l-konvenut isostni li d-dar de quo ilha mikrija l-fuq minn mitt sena u ilha taghmel parti minn eredita` indiviza tal-familja tieghu sa' mill-1836;

3. Illi l-kera kienet tithallas lill-prokuratur li kien imur fuq l-imsemmi post biex jigbor il-kera;

4. Illi wara t-Tieni Gwerra Dinjija, iz-ziju tal-konvneut kien jikri l-istess fond mertu tal-kaz in dizamina;

5. Illi certu Agius Gilibert kien f'xi zmien wara proprjetarju ta' l-istess fond u kien jircievi l-kera, ghalkemm jidher li kien riluttanti biex jibghat id-debita ricevuta;

6. Illi l-konvenut xhed bil-gurament li hu kien jorqod maz-ziju tieghu fil-fond de quo meta dan miet fl-1967;

7. Illi l-fond sussegwentement ghadda ghand certu Licari u wara ghand is-socjeta` attrici;

8. Illi jidher li l-imsemmi Licari ma riedx jaccetta l-kera u din qatt ma giet depozitata l-Qorti;

9. Illi s-socjeta` attrici akkwistat kwart indiviz tal-fond de quo minghand Victor Licari permezz ta' kuntratt datat is-17 ta' Dicembru ta' l-1994 in atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar (ara fol 46);

10. Illi skond id-deposizzjoni ta' Victor Licari a fol 74 tal-process il-kuntratt (sic) imsemmi fil-paragrafu precedenti mhux suppost kienet okkupata stante li l-konvenut kien diga' ceda c-cavetta tal-fond in dizamina fl-1969, u kien biss sussegwentement ghal dan li l-konvneut abbuzivament qabad u dahal go fih;

Stabbliti dawn il-fatti l-ewwel Qorti kompliet hekk:

Illi jidher li l-vertenza odjerna hija wahda ta' provenjenza antika;

Illi l-allegazzjonijiet tas-socjeta` attrici li akkwistat kwart indiviz tal-fond de quo mingfhand Victor Licari garantit anke il-pacifiku pussess bid-dokumentazzjoni allegat tirrizulta sodisfacenti;

Illi l-fatti allegati mill-konvenut pero` baqghu mhux sostanzjati b'dokumentazzjoni li tista' tigi verifikata u ghalhekk l-allegazzjonijiet tieghu m'ghandhom l-ebda valur probatorju;

L-appell tal-konvenut.

Il-konvenut hass ruhu aggravat bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk b'rikors ipprezentat fit-8 ta' Jannar 2002 talab li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirrevoka l-precitata sentenza u b'hekk tiddecidi billi tichad it-talbiet ta' l-atturi bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom.

Is-socjeta` attrici appellata pprezentat risposta fil-31 ta' Jannar 2001 fejn talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, l-appell tal-konvenut ghandu jigi michuda bl-ispejjez kontra tieghu, u li, in vista tal-fatt li dan l-appell, skond is-socjeta` attrici appellata, huwa wiehed fieragh u vessatorju, il-konvenut appellant ghandu jigi kkundannat ihallas l-ispejjez doppji.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti.

Ikun utili li, ghal ahjar intendiment ta’ din is-sentenza, jigu riportati fl-intier taghhom, kemm l-aggravju kif ukoll is-sottomissjonijiet tal-konvenut appellant in sostenn ta’ l-appell minnu interpost billi hemm jinsabu migbura, in sintezi, dawk l-aspetti kollha kemm ta’ natura fattwali, kif ukoll ta’ natura legali, li ghandhom jiggwidaw din il-Qorti fil-gudizzju taghha. Fir-rikors ta’ l-appell ghalhekk insibu s-segwenti:-

“Bazikament il-gudizzju ta’ l-ewwel Onorabbli Qorti kien bazat fuq il-fatt li fil-fehma taghha l-konvenut ma rrnexxilux jipprova t-titolu ta’ lokazzjoni ghall-fond in kwistjoni. Il-paragrafu deciziv huwa fejn jghid illi l-fatti allegati mill-konvenut pero` baqghu mhux sostanzjati b’dokument b’reazzjoni li tista’ tigi vverfikata u ghalhekk l-allegazzjonijiet tieghu ma ghandhom ebda valur probatorju. Dana mhuwiex korrett ghaliex sija mid-dokument sottomessi sija mill-istorja processwali jirrizulta car li l-fond kien lokat lill-familja tal-konvenut. La darba tali lokazzjoni fl-antik kienet tirrizulta kien jispetta ghall-atturi li juru minghajr ebda ombra ta’ dubbju li dik il-lokazzjoni giet terminata jew rinunzjata. L-unika prova tat-terminazzjoni ta’ dik l-lokazzjoni hija kif qalet l-istess l-ewwel Onorabbli Qorti b’deposizzjoni ta’ Victor Licari a fol 74 tal-process li l-fond mhux suppost kien okkupat stante li l-konvenut kien gia ceda c-cavetta tal-fond in dizamina fl-1969. Dan jimplika li l-fond necessarjament kien mikri precedentement lill-konvenut la darba kien fil-posizzjoni li jcedi c-cavetta ta’ l-istess fond. Fil-fatt l-cessjoni tal-kirja hija kwistjoni li trid tigi ppruvata minn min jallega u mhux mod iehor. Il-konvenut jinnega li hu b’xi mod ceda l-lokazzjoni u fil-fatt jirrizzulta li l-pussess tal-fond ghadu f’idejh sal-lum data li kontra tieghu saret din il-kawza u ghalhekk mhux tant kredibbli li wiehed jiddesumi li hu fil-fatt kien ceda l-lokazzjoni la darba zamm il-post f'idejh tant li kellha ssir l-presenti kawza. Ghalhekk il-Qorti bir-rispett kollu invertiet l-oneru tal-prova minn dak li trid il-ligi. L-oneru tal-prova li wiehed jipprova cessjoni effettiva ta’ lokazzjoni kien jinkombi fuq l-attur, s-sidien u mhux fuq l-inkwilini, il-konvenut. Anzi f’wehda ta’ cessjoni ta’ lokazzjoni fil-

ligi mhiex valida u legali sakemm ma ssirx effettiva ghax timplika rinunzja tal-beneficcji li l-inkwilin igawdi that il-ligi specjali tal-kera…."

Ikkunsidrat:

Il-proceduri odjerni huma intizi sabiex il-konvenut jigi zgumbrat minn fond fi Sqaq numru 1, Immaculate Conception Street, Lija nkwantu qed jinghad, mis-socjeta` attrici, li l-istess konvenut qed jokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi. Talba simili timplika, per necessita`, li hemm okkupazzjoni ta' l-imsemmi fond ghax altrimenti t-talba tkun superfluwa. Issa mill-provi jirrizulta, mhux kontestat, li familjari tal-konvenut kienu jiddetjenu l-imsemmi fond b'titolu ta' kera minn hafna snin qabel ma gew istitwiti dawn il-proceduri. Infatti z-ziju tal-konvenut kien jabita fl-imsemmi fond u jhallas il-kera lil certu Agius Gilbert – fatt dan mhux kkontestat ghalkemm ma gewx ezebiti ricevuti billi, kif jghid il-konvenut, l-istess Agius Gilbert, li ma jirrizultax car jekk kien qed jircevi l-kera qua proprjetarju jew fil-kapacita` tieghu ta' prokuratur tas-sidien, ma kienx jirrilaxxa ricevuti. F'dan il-kuntest Joseph Oliver Ruggier xehed hekk:
"*Kont xtrajt minghand Victor Licari. Kont naf li d-dar in kwistjoni u l-art kienet okkupata minn Joseph Caruana l-konvenut. Qabel ma ghamilt il-kuntratt tkellimt mal-konvenut biex nara x'kienet l-idea tieghu. Iltqajt mieghu fil-post u tani l-impressjoni li hu ma ridtx johrog ghax beda jghid li Licari qatt ma ghamillu kawza biex jizgumbrah."*

In kontro ezami l-istess xhud stqarr li l-konvenut kien qallu li huwa kellu dritt ta' lokazzjoni, liema dritt kien gej minghand zijuh u li dan kien ihallas lil Agius Gilbert. Huwa kompla jghid li ma jafx jekk "*il-konvenut qed jokkupa minghajr titolu"* u kompla *"jiena qed nghid dan skond kif qalli Licari, peress li qatt ma kien ihallas kera jew qbiela."*

Il-kwistjoni kollha ghalhekk tiddipendi fuq ix-xhieda ta' Victor Licari, gia` proprjetarju tas-sehem mibjugh lis-socjeta` attrici, li jallega li kien hemm rinunzja tal-lokazzjoni billi fl-1969 il-konvenut kien "*tana c-cavetta tal-*

fond…" Infatti kif jidher a fol 87 tal-process fl-1 ta' Marzu, 1969 il-konvenut kien gie mitlub minn Joseph Agius, (presumibilment il-fuq imsemmi Agius Gilbert) sabiex jikkonsenja c-cavetta tal-fond fl-isqaq numru wiehed lil Ms Licari. Jidher ukoll li l-konvenut ghamel kif kien gie mitlub billi jidher li l-attur jinsab fil-pussess tac-cavetta tal-fond skond ma jidher fil-fotokopja ta' cavetta u t-'tag' annessa fejn hemm imnizzel li din hija tal-fond "16, Alley 1, Conception (sic) Street, Lija".

Fil-verita` l-konvenut jghid li huwa kien ikkonsenja c-cavetta tal-fond lil Licari biex isiru x-xogholijiet strutturali stante li kien hemm travu miksur u ghamel hekk meta l-istess Licari weghdu li kien ser jibghatlu bennej biex jaghmel ix-xogholijiet. Ghalhekk il-konsenja tac-cavetta wiehed ghandu jikkonsidra bhala rinunzja ta' lokazzjoni da parte tal-konvenut jew li tali konsenja saret a tenur tal-Artkolu 1548 tal-Kodici Civili biex isiru x-xogholijiet mehtiega?

Fir-rikors ta' l-appell maghmul mill-konvneut qed jigi sottomess korrettement li rinunzja trid tirrizulta bla ebda dubbju u cioe` b'mod li jkun jidher car li min jirrinunzja jkun qieghed effettivament jaghmel hekk. F'dan il-kuntest l-okkupazzjoni tal-fond mill-konvenut mhux prova konklussiva ta' titolu u l-Qorti trid tara jekk, fic-cirkostanzi kollha tal-kaz, tali konsenja tac-cavetta kinitx tammonta ghal rinunzja jew le tal-lokazzjoni, billi fil-kaz li jirrizulta li effettivament kien hemm rinunzja, jigi li l-konvenut qieghed jokkupa l-fond b'mod abbuziv. F'dan ir-rigward din il-Qorti thoss li huwa rilevanti dak li qal l-istess konvenut in kontro ezami fejn jinghad hekk:
"Jien mizzewweg, noqghod Hal Lija u ili xi ghaxar snin f'dal post. Fid-dar mertu tal-kawza bqajt noqghod forsi sakemm kelli sittax-sbatax il-sena, ghax mbaghad mort Ricasoli. Iz-ziju miet fin-1967. Kif diga' ghidt jiena kont norqod maz-ziju sakemm miet ghax kont nindukrah imma dak iz-zmien jiena kont diga' mizzewweg. Difatti meta miet ma bqajtx noqghod fil-post."

Minn din is-silta tax-xhieda tal-konvenut jidher bic-car li qabel ma miet zijuh il-konvenut kien gja` mizzewweg u

jabita f'dar ohra biss kien imur jorqod fid-dar in kwistjoni biex jindukra liz-ziju. Inoltre jirrizulta li wara l-mewt taz-ziju huwa ma kienx baqa' jghix fid-dar. Minn dawn il-fatti din il-Qorti thoss li ghandha taghti aktar affidament ghax-xhieda ta' Victor Licari u cioe` li c-cavetta giet ikkonsenjata bhala turija ta' rinunzja tal-lokazzjoni billi l-konvneut mhux talli ma kienx jabita fil-fond talli kellu residenza tieghu personali fejn kien jabita mal-familja tieghu. Inoltre l-istess dokument a fol. 87 tal-process u cioe` l-ittra ta' Joseph Agius ma tindika ebda raguni il-ghala c-cavetta kellha tigi konsenjata lil Ms Licari u lanqas ma hemm indikazzjoni ta' xi tiswijiet li kellhom isiru. Fl-ahharnett jigi osservat li wara li giet ikkonsenjata c-cavetta tal-fond l-konvenut qatt ma hallas kera – indikazzjoni din li ma ridtx jissalvagwardja xi dritt pretiz fuq il-fond in kwistjoni. Minn dan jirrizulta li l-aggravju tal-konvenut appellant mhux gustifikat billi jidher li effettivament kien hemm rinunzja tal-lokazzjoni fl-1969 u li konsegwentement illum l-istess konvenut qed jokkupa l-fond abbuzivament wara li, kif xehed Victor Licari, "*qabad u fetah abbuzivament il-genb tal-gnien tad-dar u qabad u dahal….*"

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenut qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjez kontra l-konvenut appellant, b'dana li t-terminu ta' xahar ghall-izgumbrament moghti fl-ewwel sentenza ghandu jibda jiddekorri mil-lum. Fic-cirkostanzi din il-Qorti ma tarax li ghandhom jigu applikati l-provedimenti tas-subartikolu (4) ta' l-Artikolu 223 tal-Kap. 12 tal-ligijiet ta' Malta dwar id-doppie spese.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------