MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS**

Seduta tat-12 ta' Jannar, 2005

Appell Civili Numru. 635/2002/1

Mario u Antoinette konjugi Cuschieri

vs

Angelo Cilia

Il-Qorti,

Fl-1 ta' April, 2004, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat l-24 t'Ottubru tas-sena 2002 li permezz tieghu l-atturi sejhu lill-konvenut quddiem din il-qorti sabiex jghid ghaliex m'ghandux ikun kkundannat:

1. Illi fi zmien qasir u perentorju ffissat minn dina l-Qorti ghal dan l-iskop, jitlaq u jizgombra mill-art li

tinstab fil-kontrada tad-Dwejra maghrufa bhala Ta’ Torri Falca, limiti tar-Rabat, Malta, di propjeta’ ta’ l-atturi skond ma jirrizulta mill-kuntratt ta’ bejgh relattiv datat 4 ta’ Ottubru 1994, li kopja tieghu hi hawn annessa u esebita u mmarkata bhala Dok.A, u liema art giet akkwistata minghajr bidwi, libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha u bil-pussess vakanti, u li hu qieghed izomm u/jew jokkupa minghajr ebda titolu validu fil-ligi, u dan previa kull dikjarazzjoni necessarja tan-nuqqas ta’ titolu tieghu, b’dan illi l-qorti tawtorizza lill-atturi illi, fin-nuqqas, jirriprendu l-pussess pien ta’ l-art imsemmija skond il-ligi;

2. Bl-ispejjez, inkluz dawk ta’ l-ittri legali datati 29 ta’ Settembru tas-sena 2000, 2 ta’ Novembru tas-sena 2000 u 10 ta’ Lulju tas-sena 2001, u dawk tal-protest gudizzjarju li qed jigi pprezentat kontestwalment ma’ dan l-Att, kontra l-konvenut li jibqa’ minn issa ngunt ghas-subizzjoni;

3. Illi ghall-finijiet ta’ kompetenza jigi dikjarat illi l-valur lokatizju tal-propjeta’ in kwistjoni ma’ jeccedix il-mitt Lira Maltin (Lm100.00,0) fis-sena;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet datata t-22 ta’ Novembru tas-sena 2002 li permezz taghha l-konvenut eccepixxa s-segwenti:

1. Illi preliminarjament l-inkompetenza ta’ dina l-Qorti ratione materiae;

2. Illi fit-tieni lok u in sostenn ta’ l-ewwel eccezzjoni jigi eccepit inoltre li l-eccipjent jiddetjeni l-art in kwistjoni b’titolu ta’ qbiela fuq l-istess;

3. Illi fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghal premess jigi eccepit inoltre li kien sar ftehim bejn il-kontendenti bis-sahha ta’ liema l-konvenut ma kellux jibqa’ jhallas il-qbiela minnu dovuta u in kontrakambju l-atturi nghataw il-permess jithallew jidhlu fuq l-art de quo ghal kacca;

4. B’riserva li jigu prezentati eccezzjonijiet ulterjuri fi stadju opportun jekk ikun il-kaz;

5. Bl-ispejjez kontra l-atturi minn issa ngunti personalment ghas-subizzjoni;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tar-rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi preliminarjament ser tesplora l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenut senjatament:

1. l-inkompetenza tal-forum odjern “ratione materiae’”;

2. l-allegat titolu vantat mill-konvenut fuq ir-raba in dizamina;

Ikkunsidrat:

Illi f’dan ir-rigward il-konvenut isostni s-segwenti:

1. Illi r-raba de quo kienet originarjament tan-nanna tieghu certa Mena Cilia;

2. Illi din krietha lill-missier il-konvenut Ganni Cilia, li kien ihallas qbiela ta’ disa’ Liri Maltin (LM9.00,0), fis-sena li pero’ kienu jkopru wkoll raba iehor apparti dak meritu ta’ din il-procedura;

3. Illi jsostni wkoll li z-zija tieghu wirtet tomna u nofs aktar minn ohrajn;

4. Illi jsostni li l-art dejjem hadmuha huma, (ara fol 8), u ghadhom hekk jaghmlu sal-lum;

5. Illi missier il-konvenut jidher li rregistra r-raba de quo mad-Dipartiment ta’ l-Agrikoltura, fl-Ghammieri, u llum dan jinsab registrat f’isem il-konvenut;

Ikkunsidrat:

Illi jirrizulta li r-raba meritu ta’ din il-procedura qatt ma giet registrata f’isem xi hadd mill-familja tal-konvenut mad-Dipartiment ta’ l-Agrikoltura fl-Ghammieri, (ara fol 80);

Illi in effetti l-art de quo tirrizulta registrata f’isem l-attur Mario Cuschieri, (ara fol 81);

Illi jirrizulta li dan l-attur huwa l-proprjetarju tar-raba de quo skond kif jirrizulta mill-kuntratt datata l-4 ta’ Ottubru ta’ l-1994 in atti tan-nutar Dottor Carmel Gafa’ konfortat kif inhu bil-pjanta mieghu annessa, (ara fol 76 u 82);

Ikkunsidrat:

Illi ghalhekk jirrizulta li r-raba attwalment meritu ta’ din il-procedura hi effettivament propjeta’ ta’ l-attur Cuschieri li giet minnu mixtrija libera u franka;

Illi jirrizulta li l-konvenut thalla jahdem ir-raba de quo biss b’mera tolleranza u ma jirrizulta li ghandu l-ebda dritt fir-rigward;

Ghaldaqstant din il-qorti tirrespingi l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenut u tiddikjara li hi kompetenti ratione materiae biex tiddetermina l-vertenza odjerna;

Ikkunsidrat:

Illi rigward it-tielet eccezzjoni ghandu jinghad li din ma tirrizultax ippruvata stante li minflok jirrizulta li l-attur Cuschieri hu l-propjetarju tar-raba in dizamina u r-relazzjoni li l-konvenut seta’ kellu ma terzi estranei ma tbiddel xejn mid-drittijiet tal-atturi;

Ghaldaqstant, filwaqt li din il-qorti tirrespingi wkoll din it-tielet eccezzjoni tal-konvenut takkolji t-talbet attrici u

tordna lill-konvenut Angelo Cilia biex fi zmien xahar mil-lum jizgombra mill-art li tinstab fil-kontrada tad-Dwejra maghrufa bhala Ta’ Torri Falka, limiti tar-Rabat, Malta, bl-ispejjez.”

Il-konvenut jikkontesta din is-sentenza in bazi ghall-aggravju illi huwa jiddetjeni l-art meritu tal-kawza bis-sahha ta’ titolu ta’ qbiela u dan l-istat ta’ fatt jaghmel lill-Qorti adita nkompetenti *ratione materiae*;

Ghal dawk li huma l-fatti l-aktar importanti dawn qed jigu hawn riprodotti:-

(1) Il-konvenut isostni li missieru kellu mqabbel ghandu diversi ghelieqi mit-territorju ta’ Torri Falka, id-Dwejra, limiti tar-Rabat, kompriz l-art *de quo*. Komplessivament jinghad li kien ihallas disa’ liri qbiela fis-sena. Dan anke meta din l-art in kwestjoni ghaddiet ghand iz-zija ta’ l-appellanti, ghalkemm izid jistqarr li “flus qatt ma tajniha”;

(2) L-istess appellanti pero` jiddikjara li lil zitu kien jaghtiha parti mill-prodott tal-ghelieqi ikkultivati minnhom. Isostni wkoll illi anke wara li zitu bieghet din il-porzjoni taghha fl-4 ta’ Dicembru 1965 (kopja tal-kuntratt a fol. 38) hu u hutu l-ohra kienu jghaddu lill-akkwirent il-gdid (Joseph Sacco) xi kaxxa prodott (ful). Hu dam jaghmel hekk bejn erba’ u hames snin. F’ dan hu sostenut minn hutu Filomena Borg (fol. 26), Guza Attard (fol. 27), Maria Coleiro (fol. 28), Paul Cilia (fol. 29) u Nazzarena Cilia (fol. 30);

(3) Meta l-armla ta’ Sacco u uliedha bieghu l-art lil Alfred Micallef Sommerville b’ att tas-6 ta’ Dicembru 1993 (fol. 54) dan kien baghat protest gudizzjarju (fol. 48) lill-konvenut meta ntebah li l-art mixtrija minnu kienet qed tinzera’. L-art eventwalment ittrasferiha lill-atturi appellati b’ kuntratt ta’ l-4 ta’ Ottubru 1994 (fol. 45);

(4) Jirrizulta skond ix-xhieda ta’ Alfred Farrugia, Agricultural Foreman fl-Ghammieri illi l-art, konsistenti f’

tomna u nofs, hi registrata f' isem l-attur (fol. 80). Dan l-istess xhud jissokta jippreciza illi skond ir-registru tad-Dipartiment din l-art kienet dikjarata bhala "*previously unregistered*" peress li ma kien hemm l-ebda bidwi go fiha (fol. 81);

(5) Hut il-konvenut jistqarru inoltre illi huma qatt ma raw ktieb tal-qbiela u fil-fatt l-ebda ktieb bhal dan ma jinsab prodott fl-atti;

(6) Ix-xhud Josephine Sacco (fol. 64), gja sid l-art taccetta li hi kienet ippermettiet lill-omm il-konvenut tizra' l-ghalqa izda l-prodott taghha kienet tiehdu hi. Taccetta wkoll illi ta' Cilia kienu jaghtuha kull meta jfettlilhom xi frott u haxix izda dan kien jinghata lilha b' kumpliment bejn il-girien u mhux bhala hlas. Tiddikjara inoltre illi la hi u lanqas zewgha qatt ma krew l-ghalqa;

Ezaminati fl-assjem taghhom dawn il-provi din il-Qorti ssib illi minn imkien ma jinsab suffragat l-aggravju ta' l-appellanti. Fir-rigward taghmel dawn l-osservazzjonijiet:-

1. Ghalkemm hu veru li sar accenn ghal qbiela li jinghad li kellu missier l-appellant dan ma jfisserx necessarjament u bilfors li anke l-art *de quo* kienet imqabbla lilu. Dan mhux biss ghaliex l-ebda ktieb tar-ricevuta ma gie esebit izda talli hut l-istess appellanti kategorikament jistqarru li qatt ma raw ktieb bhal dan;

2. Mhux hekk biss pero`. Gie provat illi ghall-finijiet tar-registrazzjoni taghha din l-art giet registrata l-ewwel darba f' isem l-attur in kwantu precedentement din ma kienetx hekk registrata kemm ghal dak li kien is-sid taghha kwantu jikkoncerna l-gabillott;

3. Hi mpressjoni tal-Qorti mill-qari tar-rizultanzi processwali illi l-appellanti tant kien konxju tal-fatt illi difficilment seta' jitwemmen illi din l-art kienet inkorporata fil-qbiela ta' missieru, illi ttanta jistrada d-difiza tieghu ta' xi ezistenza tat-titolu billi jappiljaha mal-fatt illi xi forma ta'

hlas kien hemm u dan in raguni ghad-dikjarazzjoni tieghu illi hu kien jghaddi lil sid l-art parti mill-prodott;

4. Issa hu veru lilli l-korrispettiv tal-kera mhux bilfors irid jikkonsisti fi flus izda jista' jikkonsisti wkoll fi kwantita` determinata ta' derrati jew f' sehem tal-frutti li l-haga tipproduci. Ara per ezempju "**Lawrence Grima -vs- Emanuel Frendo**", Appell, Sede Inferjuri, 2 ta' Awissu 1994. F' dan il-kaz pero` apparti t-tenwita` tal-prodott li jinghad li kien jinghata lis-sid Josephine Sacco, u apparti li tali konsenja tieghu saret biss ghal numru zghir ta' snin, jibqa' l-fatt illi meta nghata dan sar fuq bazi ta' hbiberija, (ara xhieda ta' Nazzarena Cilia in kontroezami a fol. 89) jew bhala kumpliment, kif hekk issostni l-imsemmija Josephine Sacco;

Stabbiliti dawn l-osservazzjonijiet din il-Qorti tikkonkorda pjenament mal-veduta ta' l-ewwel Qorti illi hawn si tratta ta' koncessjoni ta' uzu mis-sid ta' l-art in disamina b' mera tolleranza. Fl-espressjoni tal-**Laurent** ("Principii di Diritto Civile", Vol. XXXII para a 297), "*colui che gode per mera tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo` ritirare da un istante all' altro*";

Huwa principju accettat illi l-attijiet ta' pura tolleranza u kortesija ma jistax, u ma ghandhomx, jirridondaw ghad-dannu ta' min ghamel il-koncessjoni. Jew li l-persuna li lilha saret tali koncessjoni, ghax hekk favorita mill-kortesija ta' haddiehor, tapprofitta ruhha u tippretendi li tista' tivvanta drittijiet proprji fuq il-haga moghtija in uzu b' dik l-istess tolleranza. Kif jinsab awtorevolment deciz "it-tolleranza ma tattribwixxi ebda dritt lill-parti wahda; u ebda obbligu konsegwenti u korrispettiv lill-parti l-ohra … u min igawdi minnha ma jkunx qed igawdi bi dritt, ghaliex in-natura taghha ma taqbelx mar-rabta legali li tnissel maghha n-necessita` ta' l-adempiment" (**Kollez. Vol. XXXIV P I p 92**);

Jinsab precizat, imbaghad, kemm dottrinalment kif ukoll fil-gurisprudenza illi l-atti ta' tolleranza huma dawk li ghandhom insit fihom elementi ta' transitorjeta` u saltwarjeta` u jsibu origini mir-rapport ta' hbiberija,

familjarita` u l-buon vicinat (**Kollez. Vol. XL P I p 534**). Konsegwentement dawn l-istess atti jincidu b' mod debboli hafna fuq id-drittijiet ta' haddiehor;

Id-durata, anke twila, ta' dawn l-atti tista' biss tintegra fiha element prezuntiv in bazi ghal liema tista' tigi negata s-sussistenza tas-semplici tolleranza. Dan anke ghaliex hu difficli li wiehed jipotizza sitwazzjoni ta' tolleranza li tiehu fit-tul. Dan partikolarment fejn si tratta l-aktar ta' hbiberija u mhux rapporti ta' parentela;

Naturalment kollox jiddependi mill-fattispeci tal-kaz partikolari u ma jistax allura jigi ragonat *a priori* illi t-tul ta' zmien hu dejjem u bilfors indikazzjoni ta' assenza ta' tolleranza. Fil-kaz prezenti din il-Qorti hi altru milli konvinta, mill-fatti pruvati, illi l-atti ma jistghux hlief jitqiesu, kemm fuq kliem bint il-konvenut, kif ukoll fuq ix-xhieda ta' Josephine Sacco, liema xhieda baqghet inattakkata, illi hawn si tratta verament ta' semplici tolleranza u xejn aktar minn hekk. Tollerenza, li kif gja accennat, tista' tigi revokata *ad nutum;*

In vista ta' dak kollu fuq sottomess l-appellant ma jistax jippretendi li ghandu t-titolu minnu pretiz u allura mhux il-kaz li din il-Qorti titbieghed mill-konkluzjoni milhuqa mill-ewwel Qorti.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti tichad l-appell interpost mill-konvenut u b' hekk tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez a karigu ta' l-istess konvenut appellanti. It-terminu ta' xahar stabbilit ghall-iskop ta' l-izgumbrament tal-konvenut mill-art *de quo* jidba jghaddi mil-lum.

< Sentenza Finali >

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