MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-10 ta' Ottubru, 2005

Appell Civili Numru. 285/2003/1

Licari Estates Limited, Bernardette Licari, Diamond Properties Limited, Nazzareno Axiaq f' ismu *proprio* u bhala rapprezentant ta' Josephine Scicluna assenti minn dawn il-Gzejjer, Carmela Bezzina, Maria Farrugia u Catherine Sammut

vs

Carmel Vella

Il-Qorti,

Fl-1 ta' Frar, 2005, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat id-29 ta' Mejju tas-sena 2003 li permezz tieghu l-atturi sejhu lill-konvenut quddiem din il-

qorti sabiex jghid ghaliex m'ghandux ikun ikkundannat prevja okkorrendo dikjarazzjoni li l-konvenut qed jokkupa bla ebda titolu validu fil-ligi l-porzjon ta' art tal-kejl ta' cirka tlett mija tlieta u sittin metri kwadri (363m.k.), kif identifikata fl-annessa pjanta Dok. "X", formanti parti mill-art maghrufa Ta' l-Ghasfurija u mill-art maghrufa Ta' Wied Gherzuma sitwati fil-Kuncizzjoni limiti tar-Rabat, ilkoll di proprieta' ta' l-atturi;

1. Illi jizgombra mill-istess porzjoni ta' art tal-kejl ta' cirka tlett mija tlieta u sittin metri kwadri (363m.k.), fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss ghal tali skop minn din il-qorti, u thalliha libera u vojta favur l-atturi;

2. Ghal skopijiet ta' kompetenza jigi dikjarat li l-valur lokatizju tal-porzjoni ta' art tal-kejl ta' cirka 363 metri kwadri, mertu tal-kwistjoni, ma jeccedix il-kompetenza ta' din il-qorti;

3. B'rizerva ta' kull azzjoni ghad-danni ghall-okkupazzjoni bla titolu ta' l-istess imsemmija porzjoni ta' l-art, u bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 19 ta' Novembru, tas-sena 2002 kontra l-konvenut minn issa ingunt ghas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut fuq indikat datata t-30 ta' Gunju tas-sena 2003 li permezz taghha eccepixxa s-segwenti:

1. Illi din l-Onorabbli qorti m'ghandhiex kompetenza "ratione materiae" peress li l-art indikata fl-avviz kienet imqabbla lil antecessuri tal-konvenut sa minn aktar minn erbghin (40) sena;

2. Illi l-gudizzju huwa propost hazin ghaliex il-qbiela tal-art originarjament nghatat lil Giuseppe Farrugia u Grazia Farrugia nee' Portelli u s-successuri taghhom huma l-armla Grazzia Schembri nee Farrugia u t-tfal taghha Joseph Schembri, Carmena Vella nee Schembri mart il-konvenut Carmel Vella u Giovanna Vella nee' Schembri mart Anthony Vella. L-armla Grazzia

Schembri nee' Farrugia u binha Joseph Schembri rrinunzjaw ghal lokazzjoni favur l-atturi u ghalhekk illum il-qbiela tghajjat lill-ahwa 'l ohra;

3. Illi l-lokazzjoni ntiera hija ta' wiehed u sittin tomna (61) u l-gudizzju anke f'dan ir-rigward huwa propost hazin ghaliex arbitrarjament l-atturi qasmu bicca it-territorju biss ghall-iskop ta' din il-kawza, mentri l-lokazzjoni tat-territorju hija wahda ndiviza;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat il-verbal datat il-21 t'Ottubru tas-sena 2003 li permezz tieghu gie dikjarat li l-provi f'dak l-istadju kienu limitati ghall-ewwel eccezzjoni;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tar-rapprezentanti legali tal-partijiet limitatament ghall-eccezzjoni preliminari;

Rat ukoll in-noti ta' referenzi tal-istess rapprezentanti legali;

Ikkunsidrat;

Illi l-procedura odjerna hi limitata ghall-eccezzjoni preliminari tal-konvenut;

Illi f'din il-limitazzjoni, l-konvenut qieghed sintetikament isostni s-segwenti:

1. Illi din il-qorti m'hix kompetenti "ratione materiae";

2. Illi dan qed ikun sostenut peress li l-art meritu ta' din il-procedura hi mqabbla "lill-antecessuri tal-konvenut";

3. Illi ghalkemm ma jsostniehx fl-eccezzjoni preliminari tieghu pero' hu konsegwenza logika ta' l-istess, il-konvenut qieghed allura jivvanta titolu fil-konfront ta' l-art in dizamina;

4. Illi ghalhekk din il-qorti m'hix kompetenti tisma' u tiddeciedi din il-procedura;

Ikkunsidrat;

Illi in sostenn ta' din l-allegazzjoni preliminaritieghu l-konvenut isostni s-segwenti:

1. Illi l-mara tal-konvenut hija certa Carmen nee Schembri, wahda mill-ulied li kellha Grazia Schembri;

2. Illi l-konvenut isostni li din Grazia Schembri li kellha l-qbiela tar-raba' de quo tat lilu u lil martu Carmen porzjon ta' l-art de quo biex jahdmu r-raba' u l-kumplament tatu lil hutu ghall-istess skop;

3. Illi l-konvenut ilu jahdem din l-art taht dan it-titolu sa mill-1965;

4. Illi precedentement ghall-imsemmija Grazia Schembri, l-istess art kienet imqabbla ghand il-mama' ta' Grazia Schembri, certa Grazia Farrugia;

Ikkunsidrat;

1. Illi l-atturi jirrizulta li huma s-sidien diretti ta' l-art de quo;

2. Illi pero' dan ma jidhirx li affettwa l-qbiela riferita aktar qabel;

Ikkunsidrat;

Illi in vista tal-premess jidher li l-konvenut ghandu titolu ta' qbiela fil-porzjon ta' art meritu ta' din il-procedura;

Ghaldaqstant, din il-qorti, filwaqt li takkolji l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-konvenut, tiddikjara li m'hix kompetenti "ratione materiae" biex tipprocedi aktar b'din il-procedura."

Minn din is-sentenza appellaw l-atturi li talbu r-revoka taghha. L-aggravju taghhom jirrizulta li jikkonsisti maggorment f' kontestazzjoni ta' l-apprezzament ta' fatt maghmul mill-ewwel Qorti fl-ambitu tal-provi prodotti. L-uniku punt ta' dritt li jista' jigi ravvisat hu maghmul mill-atturi appellanti fis-sens li l-konvenut appellat naqas milli sodisfacentement jipprova t-titolu vantat minnu ghall-okkupazzjoni tal-porzjoni ta' art reklamata lura mill-atturi u li minnha qed jitolbu l-izgumbrament ta' l-istess appellat;

Il-fatti saljenti li taw lok ghall-kawza jistghu jigu rikapitolati kif gej:-

(1) Mhux disputat illi t-territorju denominat "Ta' Ghasfurija" sive "Ta' Wied Gerzuma" lokalizzat fil-Kuncizzjoni, limiti Rabat kien imqabbel lill-antenati ta' mart il-konvenut. Il-veru kuntrast jirrigwarda t-trapass tal-porzjoni, illum detenuta mill-konvenut;

(2) Skond il-konvenut l-imsemmija porzjoni ghaddiet ghandu fl-1965 minn Grazia Farrugia, in-nanna materna ta' martu, meta hu kien ghadu gharus. Din id-dikjarazzjoni hi pero` sew kontestata minn diversi xhieda, *inter alia*, il-kunjata tieghu Grace Schembri (ara affidavit taghha a fol. 33) u uliedha Joseph Schembri (fol. 63) u Jane Vella (fol. 38). In succint, dawn isostnu illi mal-mewt ta' Grazia Farrugia fid-29 ta' Novembru 1970 r-raba ghadda unikament fuq bintha Grace Schembri peress li hutha l-ohra kienu lkoll jghixu fl-Awstralja. Dejjem skond Joseph Schembri kienet ommu li tat lil ohtu, mart il-konvenut, parti zghira mir-raba biex tahdimha u li fl-1980, meta hu xtara porzoni mill-art minghand is-sidien, ommu

kienet avzatha li setghet tkompli tikkultiva l-parti taghha sakemm jitolbuhiela s-sidien;

(3) Jirrizulta inoltre illi l-konvenut u martu qatt ma hallsu qbiela u lanqas irregistraw fuq isimhom mad-Dipartiment ta' l-Agrikoltura il-porzjoni tar-raba detenuta minnhom. Jinghad ukoll illi kien hemm il-hsieb li r-raba jinqasam pero` tali qasma qatt ma immaterjalizzat. Ara deposizzjoni ta' Jane Vella;

(4) Jemergi, imbaghad, mill-kuntratt tat-12 ta' Mejju 1980 (ara kopja a fol. 14) li permezz tieghu Joseph Schembri xtara parti mit-territorju illi l-imsemmija Grazia Schembri kienet irrinunzjat ghall-qbiela favur taghha fuq il-kumplament ta' l-art;

(5) B' ittra ufficcjali datata 19 ta' Novembru 2002 (fol. 111) saret sejha mis-sidien lill-konvenut biex dan jirrilaxxja l-porzjoni tar-raba li kellu f' idejh. Ghal din l-interprellazzjoni l-konvenut wiegeb b' ittra ufficcjali tat-8 ta' Jannar 2004 (fol. 55) fejn tenna li gjaladarba hu kien ilu jahdem f' dak ir-raba sa mill-1965, *ergo*, ma kienx tenut jizgombra minnu;

Precizati dawn il-fatti, hawn fuq rijassunti, jokkorri qabel xejn li jsiru certi osservazzjonijiet preliminari, bl-iskop ukoll li jinghatew twegibiet lil uhud mis-sottomissjonijiet avvanzati mill-kontendenti;

(1) Ghal dak li hu sindakar ta' l-apprezzament tal-provi minn din il-Qorti ta' revizjoni huwa veru li tezisti gurisprudenza pacifika li tghid illi "*la Corte d' Appello non puo immischiarsi, meno in casi eccezionali, nell' esercizio della discretiva della Corte di prim' istanza sulla produzione di prove*" ("**Ramchand Kilumal *nomine* -vs- Jessie Blanco**", Appell Civili, 30 ta' Gunju 1919). Daqstant iehor pero` gie kostantement ritenut ukoll fil-gurisprudenza illi din il-Qorti kienet obbligata illi tissindika dan l-apprezzament u anke tasal ghal konkluzjoni diversa minn dik li jkun wasal ghaliha l-ewwel tribunal jekk tkun

konvinta illi altrimenti tkun ser tigi kagunata ingustizzja manifesta. "Jigifieri meta fil-fehma taghha, wara li tkun ikkunsidrat l-atti kollha processwali, jitnissel fiha l-konvinciment morali illi l-provi prodotti ma kienux u ma setghux iwasslu ghall-konkluzjoni li ghaliha jkun wasal l-ewwel tribunal, din il-qorti ta' revizjoni kienet obbligata li tiddelibera s-sentenza taghha fuq dik il-bazi ta' fatt kif fil-fehma taghha tkun tirrizulta provata, anke jekk dan ifisser li jkollha fil-process tiskarta dawk il-fatti li s-sentenza appellata tkun additat bhala provanti l-premessi ghat-talbiet attrici" - "**Emily Stivala et -vs- George Pace**", Appell mill-Bord li Jirregola l-Kera, 6 ta' Ottubru 2000;

(2) Fir-rigward t din il-Qorti, kif presjeduta, gja kellha okkazjoni tesprimi r-rizervi taghha dwar certi riljievi maghmula fiha. Ara a propozitu s-sentenza taghha fl-ismijiet "**Paolina Stagno *et* -vs- Carmelo Bugeja *et***", 6 ta' Ottubru 2004;

L-osservazzjonijiet maghmula f' din is-sentenza l-ahhar citata huma msahha b' din is-silta estratta mid-decizjonijiet tal-**Qorti Taljana ta' Kassazzjoni (10 ta' Mejju 2000, n. 5987 u 9 ta' Novembru 1989, n. 4718**) - Roberto Triola, "**Codice Civile Annotato con la Giurisprudenza**", Seconda Edizione, Giuffre Editore, 2002):-

"*La figura d comodante, il quale puo` farla maturare 'ad nutum' mediante richiesta di restituzione del bene. Tale richiesta determina l' immediata cessazione del diritto del comodatario alla disponibilita` e al godimento della cosa, con la conseguenza che una volta sciolto per iniziativa unilaterale del comodante il vincolo contrattuale, il comodatario che rifiuti la restituzione della cosa, viene ad assumere la posizione di detentore '<u>sine titulo</u>' e quindi abusivo del bene altrui, salvo che dimostri di poterne disporne in base ad altro rapporto diverso dal precario.*"

(3) Fil-qasam t kemm jekk dawn jikkostitwixxu l-fondament tad-dritt azzjonat ("*actori incumbit probatio*") kemm jekk dawn

jingiebu ghas-sostenn ta’ l-eccezzjoni biex tikkontrasta l-pretiza ta’ l-avversarju (“*reus in excipiendo fit actor*’);

Jinghad fis-sentenza fl-ismijiet “**Joseph Zammit -vs- Joseph Hili**”, Appell Inferjuri, 27 ta’ Gunju 1953 illi “in forza tal-principju li l-piz tal-prova huwa mixhut fuq min jafferma fatt, u mhux fuq min jinnegah, il-lokatur li jallega li d-detentur ta’ fond qieghed jokkupah minghajr titolu huwa obbligat jaghmel il-prova tal-prekarjeta ta’ dik id-detenzjoni. Imma spiss jigri li waqt li l-kawza tkun miexja l-piz tal-prova jghaddi fuq il-parti l-ohra, ghax jista’ jkun gie stabbilit fatt li juri *prima facie* li t-tezi ta’ l-attur hija sostenuta”;

F’ qaghda bhal din il-Qorti hi msejha biex tindaga u tistabilixxi l-ezistenza tat-titolu kontrappost mill-konvenut fir-rezistenza tieghu ghall-azzjoni ta’ zgumbrament proposta mill-atturi. Kif drabi ohra rimarkat, anke b’ riflessjoni ta’ l-enuncjazzjoni fid-decizjoni citata “**Camilleri -vs- Mifsud**” (Appell Inferjuri, 12 ta’ Awissu 1994), “ma kienx allura bizzejjed ghall-konvenut li hu kien qieghed jipposjiedi l-fond bis-sahha ta’ relazzjoni guridika legittima, kienet x’ kienet, li kellu ma’ xi hadd, kien min kien. Kellu jipprova li tali relazzjoni guridika legittima kienet tezisti bejnu u bejn l-attur” (“**Saviour Zammit -vs- Joseph Galea *et nomine***”, Appell, 30 ta’ Marzu 2001);

Fermi s-suddetti konsiderazzjonijiet, hi l-fehma ta’ din il-Qorti, fuq ir-ri-ezami taghha tal-provi prodotti, illi, kuntrarjament ghal dak affermat mill-ewwel Qorti, il-konvenut ma pprovax sodisfacentement u konkludentement l-assunt tieghu li kien qed jiddetjieni l-porzjoni tar-raba b’ titolu ta’ qbiela. Fir-rigward il-Qorti qed tghmel is-segwenti osservazzjonijiet:-

(1) Ibda biex, fu

ghamlet l-assenjazzjoni tal-porzjoni tar-raba mizmuma minnu. F’ dan il-Qorti ma tistriehx fuq l-awtorita` taghha biss imma ssib elementi ta’ korroborazzjoni tant fix-xhieda ta’ Grazia Schembri, Joseph Schembri u Jane Vella, kemm fic-crikostanzi generali tal-kaz, mhux lanqas il-fatt

illi l-konvenut u martu ghamlu xi snin jghixu l-Kanada, fejn hemm prezentament din martu ghadha tirrisjedi. Effettivament il-konvenut appellat jirrealizza li l-kelma tieghu ma tinsab sorretta minn ebda prova konkreta "hlief il-kelma ta' Grazia Farrugia li llum hija mejta" (fol. 13). Fil-verita`, minn ezami tas-sentenza appellata lanqas ma jidher li l-ewwel Qorti accettat fuq dan il-punt id-dikjarazzjoni tal-konvenut;

(2) Huwa invec

(3) Salv ghal d
huma kienu "cessjonarji tal-kirja" skond kif din l-espressjoni hi definita fl-Artikolu 2 tal-Kapitolu 199; *inter alia*, "il-persuna li tkun attwalment tgawdi l-kirja bil-kunsens espress jew tacitu tal-kerrej". Mhux negat li l-konvenut kellu l-pussess materjali tal-porzjoni tar-raba li hu kien ilu jgawdi xi snin u martu kienet 'membru tal-familja" ta' l-inkwilina Grazia Schembri;

(4) Ciononostan
fondament guridiku. Ibda biex mill-punto di vista legali huwa dubitat kemm jista' jitqies li huma kienu qed "igawdu l-kirja" meta kullma rcevew minghand il-kerrej kien biss frazzjoni tat-territorju lokat, u allura mhux ukoll il-kirja tal-fond intier. Ma jidherx li c-cessjoni ta' parti mill-kirja tista' tikkwalifikahom bhala veri "cessjonarji tal-kirja", kif din l-espressjoni hi definita mil-ligi. Dippju, minn imkien mill-provi ma jirrizulta li kien appattwit xi korrispettiv bhala kera ta' dik l-istess porzjoni. Korrispettiv dan li ried jikkonsisti fi flus jew fi kwantita`ta' derrati jew ta' sehem tal-frottijiet li l-haga tipproduci (**Kollez. Vol. XX P I p 96**; "**Carmelo Xuereb -vs- Salvatore Camenzuli**", Appell Civili, 12 ta' Dicembru 1969). Skond ix-xhud Joseph Schembri, mhux zmentit, "il-mama` qatt ma talbet xejn lil ohti biex tahdimha, qatt ma smajtha tghid illi talbietha xi flus jew affarijiet ohra" (fol. 64). Mill-ottika fattwali, imbaghad, hemm l-istqarrija ta' Grazzja Schembri (affidavit, fol. 33), ukoll inkontraddetta, illi hi ma assenjat ebda drittijiet kwalsiasi lill-konvenut jew li xi hadd iehor fost uliedha, u, dippju, fil-mument tad-dikjarazzjoni taghha tar-rinunzja ghal-lokazzjoni, registrata fil-kuntratt tat-12 ta' Mejju 1980,

hi kienet spjegat lil bintha, mart l-appellat, illi sakemm is-sidien ma jirrikjamawx lura r-raba fil-pussess taghhom huma setghu jkomplu jahdmu l-porzjoni assenjata. Anke ghal din ir-raguni l-konvenut jew martu ma setghu qatt jivvestu fihom il-kwalita` ta' "cessjonarji tal-kirja" in kwantu din hi eskluza mill-istess koncedenti Grazzja Schembri;

(5) Mill-assjem ta' dawn ir-riljievi din il-Qorti ma tistax, la fattwalment u lanqas guridikament, tippropendi biex taccetta l-argument illi ghax il-konvenut kellu f' idejh, ghal zmien, il-godiment materjali u esklusiv tal-prozjoni tar-raba *de quo* dan kellu jitqies sufficcjenti ghal daqshekk biex jivvesti fih titolu ta' qbiela;

Raggunta din il-konkluzjoni hu l-kaz li din il-Qorti tiddipartixxi mir-ragonament ta' l-ewwel Qorti u konsegwentement tichad l-eccezzjoni preliminari sollevata ta' l-inkompetenza *ratione materiae*. Dan in kwantu fil-fattispece tal-kaz, una volta gie minnha determinat l-inezistenza tat-titolu ta' qbiela fil-konvenut, il-materja kienet tibqa' fil-kompetenza tal-Qorti ordinarja. Hu l-kaz ghalhekk li l-atti jigu rimessi lura lill-ewwel Qorti ghall-investigazzjoni u decizjoni ta' l-eccezzjonijiet li fadal u tat-talba promotrici.

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti tiddikjara li qed tilqa' l-appell interpost mill-atturi u b' hekk thassar u tirrevoka s-sentenza appellata in kwantu sabet illi l-materja kienet ta' kompetenza tal-Qorti inferjuri adita. Konsegwentement qed tirrimetti l-atti processwali lura lill-ewwel Qorti ghat-trattazzjoni u decizjoni ta' l-eccezzjonijiet li baqa' tal-konvenut u tat-talba ta' l-atturi. Fic-cirkostanzi specjali ta' dan il-kaz l-ispejjez gudizzjarji taz-zewg istanzi jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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