MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

Seduta tal-11 ta' Ottubru, 2006

Appell Civili Numru. 248/2002/1

De Vilhena Limited

v.

Catherine Sammut, Thomas Sammut, Emanuel Sammut u Alfred sive Freddie Sammut

Il-Qorti:

Rat l-avvizipprezentat fil-Qorti tal-Magistrati (Malta) illi permezz tieghu s-socjetà attrici talbet ghaliex il-konvenuti ma ghandhomx jigu kkundannati li jizgumbraw fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat mill-porzjoni art imlaqqma *Ta' Gebel Ghazzara* limiti Bidnija, proprjetà tas-socjetà attrici, minnhom detenuta bla ebda titolu validu fil-ligi; bl-ispejjez kontra l-konvenuti ingunti ghas-subizzjoni; ghall-fini ta' kompetenza gie dikjarat illi l-valur lokatizju tal-

porzjoni art ma jeccedix l-ammont ta’ hamsin lira Maltin (Lm50) fis-sena;

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenuti illi permezz taghha eccepew:

Illi fl-ewwel lok l-inkompetenza ta’ dik il-Qorti *ratione materiæ* stante li hemm involuta (*sic*) ta’ titolu fuq immobili;

Illi fit-tieni lok l-atturi iridu jipprovaw t-titolu taghhom skond il-ligi;

Illi fit-tielet lok ir-raba in kwistjoni ilha fil-pussess taghhom ghall-ahhar erbghin sena u huma ghandhom titolu validu ghalih;

Illi t-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat is-sentenza *in parte* ta’ l-erbatax (14) ta’ Jannar, 2004 illi permezz taghha l-Qorti tal-Magistrati (Malta) iddecidiet hekk:

“… fil-waqt li tichad l-eccezzjoni ta’ inkompetenza ta’ din il-Qorti kif sollevata mill-konvenuti bl-ewwel eccezzjoni taghhom u kif diretta ghat-talba ta sgumbrament li ghamlu l-atturi, tiddikjara ruhha inkompetenti li tiehu konjizjoni tal-allegazzjoni ta titolu ta proprjetà opposta mill-konvenuti ghat-talba attrici u li timplika ukoll kontestazzjoni tat-titolu evidenti tal-atturi u konsegwentement tiffissa terminu ta’ tlett (3) xhur sabiex il-konvenuti jkunu jistghu jiddeducu korrettement il-pretensjoni taghhom quddiem il-Qorti kompetenti.

Bl-ispejjez riservati ghal-gudizzju finali”;

u dana wara illi kkonsidrat hekk:
“Ma tirrizultax xi kwistjoni dwar il-jedd tal-atturi li, muniti bil-kuntratti kollha indikattivi ta’ proprjetà, bhala proprjetarji kif jallegaw li huma, jadixxu korrettement lil din il-Qorti

sabiex jitolbu l-izgumbrament tal-konvenuti illi allegatament qeghdin jippossjedu l-art taghhom minghajr titolu validu fil-ligi illi jista' jintitolhom li jkomplu fil-pussess tar-raba in kwistjoni (v. Art. 48 Kap. 12).

"Kif ukoll huwa konsentit li l-konvenuti jitolbu prova lill-atturi dwar it-titolu ta' proprjetà li huma jallegaw li ghandhom u li jintitolahom li jibdew il-proceduri ghall-izgumbrament quddiem din il-Qorti.

"Il-kwistjoni dwar il-kompetenza *o meno* ta' din il-Qorti li tiehu konjizzjoni ta din il-kawza jew ta aspetti partikolari qamet biss min-nota tal-eccezzjonijiet illi pprezentaw il-konvenuti in kontestazzjoni tat-talba attrici fejn allegaw titolu ta proprjetà fuq l-immobbli in kwistjoni.

"Infatti fl-ewwel eccezzjoni taghhom il-konvenuti eccipew l-inkompetenza ta' din il-Qorti *ratione materiæ* stante li hemm involuta kwistjoni ta' titolu fuq l-immobbli u fit-tielet (3) eccezzjoni komplew jespandu u jiccaraw l-ewwel (1) eccezzjoni taghhom billi eccipew illi huma ilhom fil-pussess tar-raba in kwistjoni ghall-ahhar erbghin (40) sena u li huma ghandhom titolu validu ghalih.

"Kemm mill-provi prodotti mill-konvenuti kif ukoll min-nota tal-osservazzjonijiet taghhom, jirrizulta illi t-titolu validu illi huma jippretendu li ghandhom u li jintitolahom ghall-pussess tar-raba huwa titolu ta' proprjetà derivanti mill-preskrizzjoni akkwisittiva kif tiddisponi l-ligi civili.

"Ghalhekk il-konvenuti bl-eccezzjoni taghhom qeghdin jallegaw illi effettivament huma l-proprjetarji tar-raba in kwistjoni u li t-titolu taghhom huwa antecedenti ghal dak tal-kumpanija attrici.

"Konsegwentement isosstnu illi t-titolu tal-atturi, kif inhu munit bil-kuntratti debitament insinwati, huwa titolu difettuz minhabba biss illi t-trasferiment li sar lill-atturi ma sarx minghand il-proprjetarji legittimi tar-raba in kwistjoni billi l-konvenuti isostnu illi huma kienu digià akkwistaw il-proprjetà tar-raba bil-preskrizzjoni akkwisitiva.

“Ghalhekk, ghalkemm ma jirrizulta ebda impediment li din il-Qorti tiehu konjizzjoni tat-talba tal-atturi ghall-izgumbrament, kif jiddisponi l-Artikolu 48 tal-Kap. 12, hija d-difiza addottata mill-konvenuti in kontestazzjoni tat-talba attrici li tissupera il-kompetenza ta din il-Qorti.

“Infatti hija l-eccezzjoni taghhom fil-meritu li tesorbita mill-kompetenza ta din il-Qorti u mhux it-talba tal-atturi. Dik l-eccezzjoni li tirrigwarda kwistjoni dwar jekk il-konvenuti jistghux jigu kkunsidrati jew le proprjetarji tal-istess immobbli, a tenur tal-Artikolu 47(3) tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili, ma tistghax tigi ezaminata minn din il-Qorti.

“Ghalhekk, billi bl-eccezzjoni taghhom il-konvenuti jridu jmorru oltre l-allegazzjoni ta’ dritt validu ghall-pussess u l-eccezzjoni taghhom timplika attakk fuq il-validità tat-titolu ta’ proprjetà tal-atturi derivanti minn kuntratt pubbliku debitament insinwat, din il-Qorti trid bilfors tidderigi lill-istess konvenuti biex jressqu dik il-pretensjoni li ghazlu quddiem il-Qorti kompetenti.”

Rat is-sentenza moghtija fit-tlettax (13) ta’ April, 2005 illi permezz taghha l-Qorti tal-Magistrati (Malta) ddecidiet hekk:

“… tilqa’ it-talba attrici u tikkundanna lill-konvenuti sabiex jizgumbraw mill-porzjoni ta’ l-art imlaqqma *Ta’ Gebel Ghazzara* fil-limiti tal-Bidnija, proprjetà tas-socjetà attrici, u ghal fini ta’ l-izgumbrament tipprefigga [*recte*: tipprefiggi] terminu ta’ xahar mil-lum.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti”;

u dana wara illi kkonsidrat hekk:

“Illi kif digà kkonstatat din il-Qorti fid-decizjoni taghha tal-14 ta’ Jannar, 2004, l-atturi ampjament ippruvaw it-titolu taghhom, munit bil-kuntratti debitament insinwati u esebiti f’dawn il-proceduri, u ghalhekk jispetta lill-konvenuti illi jindikaw u jippruvaw xi titolu validu li jista’ jkollhom sabiex jibqghu intitolati li jzommu r-raba fil-pussess taghhom.

"Izda, apparti mill-allegazzjoni illi huma ilhom fil-pussess tar-raba in kwistjoni ghall-ahhar erbghin (40) sena, fatt illi ma hux kontestat mill-atturi li *del resto* istitwew dawn il-proceduri appuntu ghaliex ir-raba in kwistjoni jinsab fil-pussess tal-konvenuti, l-istess konvenuti ma ghamlu ebda accenn ghal xi titolu li jintitolhom li jibqghu f'dan il-pussess oltre l-accenn illi setghu akkwistaw il-proprjetà bil-preskrizzjoni akwizittiva li però ma jirrizultax billi huma naqsu illi jottjenu konferma gudizzjarja ta' dak li setghu qieghdin jippretendu.

"Ghaldaqstant jirrizulta illi l-pussess tar-raba in kwistjoni da parti tal-konvenuti, ilu kemm ilu, jibqa' dejjem pussess abusiv u illi l-konvenuti m'ghandhom ebda titolu validu sabiex jintitolahom li jibqghu fil-pussess tar-raba in kwistjoni."

Rat ir-rikors ta' appell tal-konvenuti illi permezz tieghu, ghar-ragunijiet hemm esposti, talbu hekk:

"… li din l-Onorabbli Qorti joghbobha tirrevoka z-zewg sentenzi moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Magistrati, wahda ta' l-14 ta' Jannar 2004 u l-ohra tat-13 ta' April 2005, billi tilqa' l-eccezzjonijiet moghtija mill-esponenti fis-sens illi tiddeciedi li:

- l-ewwel Onorabbli Qorti kienet inkompetenti *ratione materiæ* sabiex tiehu konjizzjoni tat-talba attrici;

- fin-nuqqas ta' dan li l-esponenti ppruvaw it-titolu validu taghhom u b'hekk tichad it-talbiet attrici";

Rat ir-risposta tas-socjetà attrici;

Trattat l-appell;

Ezaminat l-atti tal-process;

Ikkunsidrat:

Illi dina l-Qorti tibda sabiex tghid illi, ghalkemm qrat u ezaminat ir-rikors ta' appell ghal izjed minn darba, issibha difficli sabiex tislet liema huwa l-aggravji tal-konvenuti kontra s-sentenza *in parte* ta' l-14 ta' Jannar, 2004 u liema huma l-aggravji taghhom kontra s-sentenza finali tat-13 ta' April, 2005. Dan precizat, safejn tista' tikkonkludi dina l-Qorti, l-aggravji tal-konvenuti kontra l-imsemmija sentenza *in parte* huma s-segwenti:

1. La darba fis-sentenza finali l-ewwel Qorti ddikjarat illi l-allegazzjoni tal-konvenuti "illi huma ilhom fil-pussess tar-raba' in kwistjoni ghall-ahhar erbghin (40) sena" ma hijiex kontestata mis-socjetà attrici, fi kliem ir-rikors ta' appell (fol. 64):

"… allura daqshekk iehor ma setghatx tigi kkontestata l-prezunzjoni favur taghhom li huma qeghdin jiddetjenu l-art mertu tal-kawza odjerna ghalihom infushom, u b'titolu ta' proprjetà:

…;

Bir-rispett kollu l-ewwel Onorabbli Qorti kienet ghalhekk zbaljata meta ppretendiet li l-esponenti kellhom jottjenu konferma gudizzjarja tat-titolu minnhom pretiz u dan billi gjaladarba huma ghandhom il-pussess (haga rikonoxxuta mill-ewwel Onorabbli Qorti) il-prezunzjoni mill-ewwel tmur favurihom u min qieghed jippretendi mod iehor, cioè is-socjetà attrici, ghandha tistitwixxi proceduri sabiex tottjeni sentenza li tannulla tali prezunzjoni";

2. Fi kliem ir-rikors ta' appell (fol. 65):

"… id-decizjoni kienet ghal kwantu kontradittorja billi l-ewwel Onorabbli Qorti ammettiet hi stess illi hija m'hijiex kompetenti li tiddeciedi dwar it-titolu ta' proprjetà opposta mill-konvenuti ghat-talba attrici izda *ciònonostante* ghazlet li tibqa tisma l-kawza odjerna minnflok iddikjarat ruhha inkompetenti";

Ikkunsidrat:

L-ewwel (1) aggravju ma huwiex fondat. Anke jekk l-appellanti ghandhom ragun meta jsostnu illi, la darba mhux kontestat illi huma ilhom jippossjedu r-raba' in kwistjoni ghal almenu 40 sena "… allura daqshekk iehor ma setghatx tigi kkontestata l-prezunzjoni favur taghhom li huma qeghdin jiddetjenu l-art mertu tal-kawza odjerna ghalihom infushom, u b'titolu ta' proprjetà", ma jsegwix illi "… l-ewwel Onorabbli Qorti kienet ghalhekk zbaljata meta ppretendiet li l-esponenti kellhom jottjenu konferma gudizzjarja tat-titolu minnhom pretiz …". Il-"prezunzjoni" pretiza mill-appellanti (art. 525, Kap. 16) ma setghatx tittiehed in konsiderazzjoni mill-ewwel Qorti izda, *se mai*, setghet tigi invokata u konsidrata biss waqt it-trattazzjoni ta' *actio rei vindicatoria* quddiem "il-qorti kompetenti" illi hemm riferenza ghaliha fid-decizjoni *in parte*. Dan qed jinghad fid-dawl ta' dak illi jghidu l-appellanti fil-penultimu paragrafu tal-parti enumerata 3 tar-rikors ta' appell (fol. 66):

"… jidher car illi l-esponenti akkwistaw l-art <u>bil-preskrizzjoni ta' tletin sena</u> …" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Ikkunsidrat:

Illi anqas it-tieni (2) aggravju ta' l-appellanti ma huwa fondat ghaliex fis-sentenza *in parte* appellata dina l-Qorti ma tirravvizax il-kontradizzjoni illi l-appellanti jippretendu illi fiha. L-ewwel Qorti imxiet korrettement <u>meta l-ewwel ikkonkludiet illi kienet kompetenti illi tiehu konjizjoni ta' l-azzjoni attrici</u>, imbaghad, wara illi iddikjarat "… ruhha inkompetenti li tiehu konjizzjoni ta' l-allegazzjoni ta' titolu ta proprjetà opposta mill-konvenuti …", stabbiliet "… terminu ta' tlett (3) xhur sabiex il-konvenuti ikunu jistghu jiddeducu korrettement il-pretensjoni taghhom quddiem il-Qorti kompetenti". Kien biss wara illi skadew dawn it-3 xhur fl-erbatax (14) ta' April, 2004 u wara illi, waqt l-udjenza tat-tletin (30) ta' Gunju, 2004, id-difensur tal-konvenuti f'isimhom "… ddikjarat illi l-konvenuti ma stitew ebda procedura kif kontemplata bid-decizjoni *in parte* ta' din il-Qorti" (fol. 53), illi l-ewwel Qorti mhux "ghazlet" illi tkompli tisma' l-kawza izda qdiet l-<u>obbligu</u> taghha illi tiddetermina l-kawza fil-meritu;

Ikkunsidrat:

Illi, ghall-kompletezza, qabel ma tghaddi sabiex tikkonsidra l-aggravju jew aggravji tal-konvenuti kontra s-sentenza finali, dina l-Qorti trid taghmilha cari illi hija hadet konjizjoni tal-kontenut ta' l-ewwel (1) paragrafu tal-hames (5) pagina tar-rikors ta' appell (fol. 66). Dwaru tghid biss illi fid-decizjoni *in parte* appellata imkien ma jinghad illi l-konvenuti "… ghandhom xi obbligu li jistitwixxu proceduri … ghall-konferma tat-titolu minnhom vantat" (sottolinear ta' dina l-Qorti); anqas ma jirrizulta illi fl-istess decizjoni l-ewwel Qorti "… ppretendiet lill-konvenuti li jistitwixxu proceduri huma" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravji ta' l-appellanti kontra s-sentenza finali tat-13 ta' April, 2005 huma s-segwenti:

(i) Fi kliem ir-rikors ta' appell (fol. 66):

"… gjaladarba l-ewwel Onorabbli Qorti ghazlet li tikkunsidra ruhha bhala kompetenti u ghaddiet sabiex tiddeciedi l-mertu tal-kawza odjerna, allura hija ma setghatx tinjora l-eccezzjoni moghtija mill-esponenti dwar t-titolu vantat minnhom u cioè t-titolu kif minnhom akkwistat bil-preskrizzjoni trentennali";

(ii) Ukoll fi kliem ir-rikors ta' appell (fol. 66):

"… l-ewwel Onorabbli Qorti ma kienetx korretta meta ddecidiet illi l-atturi ampjament ippruvaw it-titolu taghhom 'munit bil-kutnratti [*recte*: kuntratti] debitament insinwati u esibiti f'dawn il-proceduri'";

(iii) Dejjem fi kliem ir-rikors ta' appell (fol. 67):

"… jigi sottomess illi sabiex wiehed jipprova t-titolu ma jistghax semplicement jezebixxi kuntratt ta' akkwist";

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravju (i) huwa manifestament infondat ghaliex ma huwa veru xejn illi l-ewwel Qorti injorat l-eccezzjoni relativa, illi, indubbjament, hija t-tielet (3) wahda. Infatti, fis-sentenza finali l-ewwel Qorti qalet hekk (fol. 59):

"… jispetta lill-konvenuti illi jindikaw u jippruvaw xi titolu validu li jista' jkollhom sabiex jibqghu intitolati li jzommu r-raba fil-pussess taghhom.

"Izda, apparti mill-allegazzjoni illi huma ilhom fil-pussess tar-raba in kwistjoni ghall-ahhar erbghin (40) sena, fatt illi ma hux kontestat mill-atturi li *del resto* istitwew dawn il-proceduri appuntu ghaliex ir-raba in kwistjoni jinsab fil-pussess tal-konvenuti, l-istess konvenuti ma ghamlu ebda accenn ghal xi titolu li jintitolhom li jibqghu f'dan il-pussess <u>oltre l-accenn illi setghu akkwistaw il-proprjetà bil-preskrizzjoni akwizittiva li però ma jirrizultax</u> billi huma naqsu illi jottjenu konferma gudizzjarja ta' dak li setghu qieghdin jippretendu.

"Ghaldaqstant jirrizulta illi l-pussess tar-raba in kwistjoni da parti tal-konvenuti, ilu kemm ilu, jibqa' dejjem pussess abusiv u illi l-konvenuti m'ghandhom ebda titolu validu sabiex jintitolahom li jibqghu fil-pussess tar-raba in kwistjoni" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Ikkunsidrat:

Illi, *in vista* ta' l-esibizzjoni tad-dokumenti A u B (fol. 74 sa 78) flimkien mar-risposta ta' appell tas-socjetà attrici, u apparti konsiderazzjonijiet ohra, ma hemmx lok ghal trattazzjoni ulterjuri dwar l-aggravju (ii);

Ikkunsidrat:

Illi in sostenn ta' l-aggravju (iii) taghhom l-appellanti invokaw l-artikolu 2140 tal-Kodici Civili. Dan l-aggravju huwa manifestament infondat ghaliex, kif qalet tajjeb is-socjetà attrici fir-risposta ta' appell taghha (fol. 73):
"… l-argument tal-appellanti li '*sabiex wiehed jipprova t-titolu ma jistghax semplicement jezebixxi kuntratt ta'*

akkwist', huwa argument fallaci. Kuntratt ta' akkwist jikkostitwixxi titolu fih innifsu. L-artikolu 2140 tal-Kodici Civili (Kap. 16) m'ghandu l-ebda rilevanza in kwantu l-esponenti m'hijiex tibbaza t-titolu taghha fuq preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar snin. Ghalhekk kuntrarjament ghal dak li allegaw l-appellanti l-element tal-pussess m'ghandu l-ebda rilevanza ghall-prova tat-titolu [taghha]. L-esponenti tat prova li hija ghandha titolu fuq l-art meritu tal-kawza billi pprezentat kopja tal-kuntratt ta' akkwist. Ma kellha bzonn taghti l-ebda prova ohra dwar it-titolu" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Ghal dawn l-motivi:

Tipprovdi dwar l-appell tal-konvenuti billi tichdu u billi tikkonferma s-sentenzi appellati, b'dan illi t-terminu ta' xahar prefiss fis-sentenza appellata tat-13 ta' April, 2005 ghall-fini ta' l-izgumbrament ghandu jibda jiddekorri mil-lum;

Tordna illi l-ispejjes ta' din l-istanza jigu sopportati kollha mill-konvenuti appellanti.

< Sentenza Finali >

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