MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI INFERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-30 ta' Marzu, 2007

Avviz Numru. 4/2000/1

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI INFERJURI

MAGISTRAT DR ANTHONY ELLUL B.A., LL.D.

Avviz numru: 4/2000AE

Estelle Azzopardi Vella

Vs

John Buttigieg

Illum, il-Gimgha 30 ta' Marzu 2007.

Il-Qorti,

Rat l-avviz li permezz tieghu l-attrici qeghda titlob li l-konvenut jigi zgumbrat mir-raba' maghruf bhala il-Qortin ta' San Blas, Nadur, Ghawdex konsistenti f'hames bicciet wahda ta' circa tomna u l-erbgha l-ohra ta' circa siegh u seba' kejliet il-wahda, fuq liema raba' hemm mibni garaxx bla numru, u dan peress li l-konvenut qieghed jokkupa l-art bla titolu stante li gejt debitament ikkongedat bit-terminazzjoni tal-kirja.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet li permezz taghha ecepixxa li qieghed jokkupa r-raba' maghruf bhala 'Tal-Qortin tal-Ganga' sive 'tal-Qorti ta' San Blas', limiti tan-Nadur b'titolu ta' lokazzjoni u ilhu hekk jokkupah minn Awissu tal-1987 bil-qbiela ta' tletin lira fis-sena.

Rat l-att processwali tal-kawza.

Rat is-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fil-15 ta' Settembru 2005, li permezz taghha annullat is-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta u rrinvjat l-atti sabiex din il-Qorti terga' tqies il-provi u tiddecidi fuq il-meritu.

Rat il-verbal tas-seduta tas-27 ta' Frar 2007 li permezz tieghu l-kawza giet differita ghal-lum ghas-sentenza.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet prezentata mill-konvenut fis-26 ta' Marzu 2007.

Ikkunsidrat:-

1. Permezz tal-proceduri odjerni l-attrici qeghda titlob li l-konvenut jigi kkundannat jizgombra minn raba' maghrufa Il-Qortin ta' San Blas, Nadur, Ghawdex fuq il-premessa li ***"qed tokkupa l-istess minghajr titolu stante li kont gejt debitament ikkongedat bit-terminazzjoni tal-kirja"***[1]. Mill-provi jirrizulta li l-kejl tal-art li effettivament qieghed jokkupa l-konvenut hija izghar minn dik li qeghda tippretendi l-attrici.

[1] Avviz tat-talba a fol. 1.

2. Il-fatti principali li taw lok ghal din il-kawza huma s-segwenti:-

(a) Permezz ta' att ta' divizjoni tal-14 ta' Novembru 1979 (fol. 11), l-attrici tidher li giet assenjata *"d-dirett dominju temporanju ghaz-zmien li fadal ta' circa tmintax-il sena ohra u id-dritt tal-konsegwiment tac-cens annwu u perpetwu relattiv ta' tlett liri u hamsin centezmu (Lm3.50) fis-sena"* tal-art.

(b) Fuq l-art kien jithallas cens temporanju ta' tlett liri Maltin u hamsin centezmu (Lm3.50). Mill-ktieb tar-ricevuti li jinsab fl-atti jidher li bejn is-snin 1982 u 1994 l-attrici kienet qeghda tircievi l-hlas. L-ircevuti hargu f'isem Michael Said (fol. 54) ghalkemm jidher li l-hlas kien imur bih il-konvenut, u baqghu johorgu f'ismu anke wara l-mewt tieghu ghalkemm l-attrici kienet taf li Michael Said kien miet[2]. Michael Said huwa n-nannu matern tal-konvenut.

(c) B'sehh **mill-15 ta' Awwissu 1987** il-konvenut ha b'lokazzjoni l-art in kwistjoni sabiex jahdimha. Beda jhallas qbiela ta' tletin lira Maltija (Lm30) fis-sena lill-missieru. Jidher li l-ftehim originali ghamlu ma' missieru ghalkemm l-enftewsi temporanja kienet proprjeta' parafernali ta' ommu. Madankollu wara li miet missieru, mill-iskadenza tas-sena 1988 beda jhallas il-kera direttament lill-ommu Rosa Buttigieg. Ir-ricevuti tal-hlas iwasslu sal-15 ta' Awwissu 1998. Din il-lokazzjoni saret fuq parir tal-avukat Dr. Albert Camilleri[3]. Minn dak iz-zmien l-art baqghet tinhadem mill-konvenut. Il-ftehim ta' kera kien wiehed verbali. Dwar il-perjodu tal-kirja tapplika l-prezunzjoni tal-ligi [Artikolu 1532(b) tal-Kodici Civili (Kap. 16)]. Fil-kaz odjern jirrizulta wkoll li l-kirja kienet baqghet tiggedded taht l-istess kondizzjonijiet.

[2] Fol. 46.
[3] Fol. 87.

(d) Il-koncessjoni enfitewtika skadiet f'Awwissu 1996. L-ahhar skadenza ta' cens ma kienitx giet accettata mill-attrici u fil-fatt din giet depozitata fil-Qorti minn omm il-konvenut. Jidher li originarjament din il-koncessjoni enfitewtika saret ghall-perjodu ta' disgha u disghajn (99) sena li bdiet mill-15 ta' Awwissu 1897 in forza ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-nutar Aloisio Calleja Pace. Jidher ukoll li l-koncessjoni enfitewtika kienet ta' iktar art u l-koncessjonarju originali kien Francesco Said. Il-parti li hija meritu tal-kawza jidher li kienet messet lill-omm il-konvenut in forza ta' att ta' divizjoni tat-3 ta' Jannar 1951 fl-atti tan-nutar Giuseppi Cauchi (kopja ta' dan l-att ma giex ezebit izda jissemma f'ittra datata 1 ta' Ottubru 1996[4] mibghuta mid-difensur tal-konvenut), liema fatt ma jidhirx li qatt kien hemm kontestazzjoni dwaru fil-kors ta' dawn il-proceduri. Jigi rilevat ukoll li mill-atti jirrizulta li fuq ir-razzett il-konvenut m'huwiex jippretendi xi dritt.

(e) Min-naha tieghu l-konvenut kien offra l-kera imma l-attrici rrifjutat[5] u jidher ukoll li ppretendiet li l-konvenut ghandu jirritorna lura l-pussess ta' l-art.

3. Bla dubju l-oneru tal-prova huwa fuq min jallegah u mhux fuq min jinnegah. Ghalhekk il-piz tal-prova gie mixhut fuq il-konvenut meta dan iddefenda l-kawza billi allega li ghandu titolu ta' kera fuq l-art meritu tal-kawza. Kif tajjeb gie osservat fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Zammit vs Joseph Hili** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (presjeduta mill-Onor. Imhallef W. Harding) fis-27 ta' Gunju 1953:- *"ma hux dubitat li r-regola generali hi li l-"onus probandi" hu fuq min jafferma fatt, u mhux fuq min jinnegah – "ei incumbit probation qui dicit, non ei qui negat". L-attur qieghed ighid li l-fond hu detenut prekarjament mill-konvenut, u kwindi jista' jidher prima facie li l-piz tal-prova ta' allegazzjoni tieghu, dik cjoe' tal-prekarjeta', hu mixhut fuq l-attur. Izda, kif josserva l-Powell, "On Evidence", page 151, "…. The burden*

[4] Fol. 61.
[5] Fol. 52.

frequently shifts, as the case proceeds, from the person on whom it rested at first to his opponent". Il-Qorti hija ghalhekk imsejha sabiex tindaga u tistabilixxi l-ezistenza tat-titolu kontrappost mill-konvenut fir-rezistenza tieghu ghall-azzjoni ta' zgumbrament proposta mill-attrici.

4. Il-Qorti hija moralment konvinta li mill-provi jirrizulta li l-kirja kienet tezisti sa mill-1987, igifieri snin ferm qabel it-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja. Ara f'dan ir-rigward:-

(a) Deposizzjoni tal-konvenut stess li mistoqsi kemm kien ilu jikri l-art wiegeb, *"nikkalkula qisu mis-sena 1987"* (fol. 51);
(b) Ktieb tar-ricevuti tal-kera a fol. 54. L-ewwel ricevuta hija datata 7 ta' Awwissu 1987. Ghalkemm l-ewwel ricevuta hija ffirmata mir-ragel tal-enfitewta, wiehed ma jridx jinsa li dak iz-zmien (li kien qabel gew introdotti r-riformi fil-ligi civili dwar ir-regim matrimonjali in forza tal-Att XXI tal-1993) ir-ragel kellu l-amministrazzjoni tal-beni parafernali tal-mara;
(c) Xhieda ta' Dr. Albert Camilleri (fol. 87) fejn jikkonferma li *"l-1987 kien gie ghandi l-klijent, voldieri John Buttigieg illi kien bidwi Full Time, qalli illi ommu kellha din il-bicca raba' Cens u kienet se taghlaq xi ghaxar (10) snin wara u qalli kif jista' jaghmel biex ikun jista' jzomm din ir-raba' u jahdimha hu ghax missieru kien xjah u ma setax ikompli jahdem. U ghidtlu li l-uniku mod kif jista' jzommha huwa billi jikriha minghand ommu u missieru basta jikriha b'kondizzjonijiet gusti biex is-sidien ma jkunux jistghu jghidu li gew mgharqa b'dik il-lokazzjoni. Fil-fatt kien kriha minghand ommu u missieru"*. Ikkonferma wkoll li kien hemm drabi fejn kien jistaqsih ukoll jekk kienx qieghed ihallas il-kera u dan kien jassigurah li kien qieghed ihallas.

Dawn il-provi ma gew bl-ebda mod kontradetti mill-attrici. M'hemmx dubju li l-kirja saret bejn il-konvenut u l-utilista fil-kors tal-koncessjoni enfitewtika. Inoltre, minn qari tal-avviz tat-talba jidher li l-attrici qeghda tirrikonoxxi li l-konvenut kien jikri din l-art in kwantu fih jinghad li huwa

qieghed jokkupa l-proprjeta' bla titolu *"stante li kont gejt debitament ikkongedat* ***bit-terminazzjoni tal-kirja****"*. Jidher ghalhekk li anke kieku stess ma rrikonoxxietx lill-konvenut wara li skada c-cens, dan ma jfissirx li m'gharfitx l-ezistenza tal-kirja. Dan bhala distinta mill-fatt jekk il-kirja kienitx vinkolanti fil-konfront tal-attrici.

Fejn il-kirja tkun saret mill-enfitewta (kif inhu l-kaz odjern), il-lokazzjoni ma tieqafx mat-terminazzjoni tal-perjodu enfitewtiku. Min-naha tieghu s-sid huwa marbut biha diment li din tkun saret taht kondizzjonijiet gusti u xierqa u hija mhollija fid-diskrezzjoni tieghu jekk ghandux jikkontesta l-validita' tal-kirja fil-konfront tieghu. Mill-provi rrizulta li l-konvenut kien qieghed fil-perjodu ta' rilokazzjoni meta giet terminata l-koncessjoni enfitewtika, u l-perjodu ta' rilokazzjoni kien jestendi oltre d-data meta l-koncessjoni giet fit-tmiem taghha. Ghalhekk meta sehhet il-konsolidazzjoni l-attrici kellha obbligu li tirrikonoxxi li kien hemm kirja sakemm hija ma tiehux passi biex taghti prova li ma saritx taht kondizzjonijiet gusti u xierqa u/jew li saret bi frode ghad-drittijiet taghha. Kif tajjeb inghad fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet **Kontessa Maria Teresa Deguara Caruana Gatto vs Joseph Camilleri** deciza fis-16 ta' Dicembru 1994, *"l-appellanti allura ma setatx tikkontesta l-fatt illi l-appellat kellu titolu imma setghet biss tikkontesta d-dritt ta' l-istess appellati jigi minnha rikonoxxut bhala nkwilin ghar-rimanenti zmien tal-perjodu ta' rilokazzjon, gia in corso fil-mument meta giet terminata l-enfitewsi u ghall-konsegwenzjali prorogi ta' l-istess perjodu ta' rilokazzjoni skond kif tipprovdi l-ligi. Tali kontestazzjoni – anke jekk favorevoli ghall-appellanti – ma kenitx tirrendi t-titolu ta' inkwilinat ta' l-appellat invalidu fil-ligi jew addirittura inezistenti kif qed tippretendi l-appellata kienet* ***tintitola biss lill-appellanti li ma iggeddidtx il-kirja*** *billi l-appellat ikun tilef id-dritt ghar-rilokazzjoni awtomatika taht il-ligi specjali"*.

Ghahekk kif jaghlaq it-terminu tal-koncessjoni enfitewtika s-sid ikollu kull dritt li jikkontesta l-kirja li tkun saret mill-enfitewta fuq il-bazi ta' l-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili[6] u b'hekk ma jkunx marbut b'dak li jkun ghamel l-enfitewta. Disposizzjoni tal-ligi li kienet tezisti ferm qabel ma gew introdotti l-ligijjiet specjali tal-kera, intizi biex jipprotegu l-inkwilini ta' fondi rustici u urbani u li jahsbu ghar-rilokazzjoni awtomatika waqt li jirrestringu ghal minimu l-possibilita' tat-terminazzjoni tal-kirjiet u l-izgombru. Ma jirrizultax li sal-lum l-attrici intavolat xi proceduri gudizzjarji biex tikkontesta l-kirja li saret mill-enfitewta fuq il-bazi li din saret mhux taht kondizzjonijet gusti u xierqa.

Fic-cirkostanzi jidher ghalhekk li l-konvenut ghandu titolu ta' kera fuq l-art meritu tal-kawza u ghalhekk il-kawza **kif proposta** mill-attrici hija nsostenibbli. M'hijiex il-kompetenza ta' din il-Qorti sabiex tara jekk il-kirja li saret favur il-konvenut, saritx taht kondizzjonijiet gusti u xierqa. Din m'hijiex l-azzjoni ntavolata mill-attrici[7].

Ghaldaqstant, ghal dawn il-motivi l-Qorti tichad it-talba ta' l-attrici u tilqa' l-eccezzjoni moghtija mill-konvenut. Salv u mpregudikat kwalsiasi dritt iehor spettanti lill-attrici fil-konfront tal-konvenut.

Spejjez a karigu tal-attrici.

Magistrat Dr. Anthony Ellul

---

[6] Huwa fl-interess taz-zewg kontraenti li meta jikkontrattaw jassiguraw li l-kirja tkun *'on fair conditions'*. Kondizzjonijiet li kellhom ikunu gusti kemm oggettivament fir-rigward tan-negozju konkjuz, kif ukoll soggettivament fir-rigward tad-direttarju li kellu eventwalment ikun kostrett li jirrikonoxxi dik il-kirja jekk tkun taht kondizzjonijiet gusti.

[7] Ara wkoll sentenza fl-ismijiet **John Andrea et vs Paul Aquilina** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fis-17 ta' Frar 2003.

< Sentenza Finali >

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