MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF**
**PHILIP SCIBERRAS**

Seduta tat-13 ta' Settembru, 2007

Appell Civili - Ghawdex Numru. 4/2000/2

**Estelle Azzopardi Vella**

**vs**

**John Buttigieg**

**Il-Qorti,**

Fit-30 ta' Marzu, 2007, il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **"**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.

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

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

(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-*

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

*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 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.

---

[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.

Spejjez a karigu tal-attrici."

Bl-appell taghha fil-kontestazzjoni ta' din is-sentneza l-attrici tikkontendi illi l-azzjoni kif proposta minnha bl-avviz promotur kienet sew koncepita. Dan hi tibbazah fuq zewg binarji. Il-wahda li hi ma llimitatx ruhha biex tghid li l-konvenut ma ghandux titolu imma li dan kien hekk ghax dak it-titolu gie minnha terminat permezz tal-kongedo moghti. Fit-tieni lok, illi l-kontestazzjoni minnha ta' dak it-totolu (wiehed ta' lokazzjoni) mhux bilfors kellu jkun impernjat fuq id-dispost ta' l-Artikolu 1530 Kodici Civili, imqanqal b' eccezzjoni, anke ghaliex dik ma kienetx l-unika triq disponibbli;

Ghalkemm il-fatti huma sew riprodotti fis-sentenza appellata, il-Qorti jidhrilha li jkun utli jekk, koncizament, tinkwadra l-aspett l-aktar saljenti taghhom. Huwa pprovat illi kienet tezisti koncessjoni enfitewtika ghal disgha u disghin sena tat-territorju *de quo* li skadiet fil-15 ta' Awissu 1996 (ara kuntratti esebiti). B' kuntratt ta' divizjoni ta' l-14 ta' Novembru 1979 (fol. 11) ipperveniet lill-attrici porzjoni minn dan it-territorju, ahjar murija fil-pjanta kkulurita bl-ahmar a fol. 24. Minn din il-porzjoni l-konvenut kellu fid-detenzjoni tieghu l-parti murija fil-pjanta u ppreparata mill-Perit Teddie Busuttil u esebita a fol. 53. Huwa pprovat illi l-konvenut kien irceva din il-parti b' titolu ta' lokazzjoni fl-1987 minghand missieru, bir-ratifika jew l-adezjoni ta' ommu, is-sub-censwalista ta' din l-istess parti. (Ara l-librett tar-ricevuti tal-kera a fol. 58). Ta' min josserva illi ghalkemm l-avukat ta' l-attrici kien irrizerva li fi stadju ulterjuri jipproduci prova tal-falsita` ta' dan l-istess librett (ara verbal tal-5 ta' Frar 2002 a fol. 59), din il-prova baqghet ma tressqitx;

Jinsab ukoll pruvat illi l-attrici kienet xjenti minn din il-lokazzjoni qabel l-intavolar tal-kawza in kwantu l-qaghda giet spjegata lilha, ossija lill-konsulent legali taghha Dr. Alfred Grech, b' ittra ta' l-1 ta' Ottubru 1996 (fol. 61) mibghuta mill-Avukat Albert Camilerri bi twegiba ghal dik

taghha tas-26 ta' Awissu 1996. Proprju f' din l-ittra ssemma li l-parti ta' l-art inghatat bi qbiela ta' tletin lira (Lm30) fis-sena lill-konvenut f' Awissu 1987. Hu wkoll provat, illi dekors il-perijodu enfitewtiku, l-attrici, *qua* direttarja, ma komplietx tircievi hlasijiet ta' cens u ghaddiet biex tikkongeda lill-konvenut. Ara ittra ta' l-Avukat Alfred Grech tat-12 ta' Awissu 1996 esebita a fol. 144;

Mill-fatti premessi, ghal dak li jghodd ghal kaz in diskussjoni, huwa evidenti bosta illi l-inferenzi rilevanti li jingibdu minnhom huma dawn:-

(1) Fit-terminazzjoni tal-konvenzjoni enfitewtika l-konvenut kien detentur bi qbiela tal-parti mill-porzjoni tat-territorju devoluta lill-attrici mid-divizjoni bejn il-ko-direttarji;

(2) Li l-konvenut akkwista dan it-titolu minghand min kellu titolu temporanju ossija minghand min kien enfitewta jew sub-enfitewta;

(3) Li l-attrici ma rrikonoxxietux bhala kerrej taghha fit-tmiem ta' l-enfitewsi u talbitu jizgombra;

Fil-qaghda hekk ikkrejata u fejn il-vinkolu kontrattwali tal-kirja nholoq bejn s-subenfitewta u l-konvenut, u mhux direttament bejn l-attrici u l-konvenut, l-attrici appellanti kien jenhtiegilha, preordinatament ghat-talba ta' l-izgumbrament, titlob dikjarazzjoni li t-titolu ta' kera li kellu l-konvenut ma kienx jaghmel stat fil-konfront taghha. Dan hu sew indott mill-interpretazzjoni ta' l-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili li jipprovdi li l-ghoti b' kiri minn dak li jkun jipposjiedi l-haga taht fedekommess jew b' uzufrutt, jew <u>taht titolu iehor temporanju</u> jew li jista' jinhall, jiswa wkoll kwantu ghas-successuri tieghu. Li jfisser, fil-fattispeci, illi l-lokazzjoni moghtija lill-konvenut fl-1987 minghand ommu torbot lill-attrici, *qua* successura tas-subenfitewta fil-mument li saret il-konsolidazzjoni ta' l-utile dominju mad-dominju dirett fl-1996;

Is-semplici kongedo ghal kwalsiasi raguni li solitament tinghata mil-lokatur lill-kerrej ma tibbastax f' din id-data cirkostanza u d-direttarju kien jenhtieglu jissupera l-iskoll dettat mill-precitat Artikolu 1530 billi jipprova li l-kirja hekk moghtija mis-subenfitewta ma saretx taht "kundizzjonijiet gusti" u "ghaz-zmien" utli mill-istess artikolu preskritt. It-talba ta' l-izgumbrament mill-attrici promossa fuq il-premessa tad-detenzjoni bla ebda titolu validu fil-ligi kellha tkun soggetta ulterjorment ghad-deduzzjoni minnha illi dan kien hekk il-kaz in bazi ghar-raguni illi l-kirja ma kientx taht kundizzjonijiet gusti u hi allura ma kienetx obbligata tirrikonoxxiha. Jikkonsegwi illi l-vera kontestazzjoni kellha tkun koncepita b' tali mod li l-Qorti tkun mistiedna tistharreg l-ezistenza o meno tat-titolu tal-lokazzjoni naxxenti minn rabta kontrattwali in kwantu arginata fuq kundizzjonijiet gusti. Dan kollu qed jigi rilevat anke ghaliex, kuntrarjament ghal presupposti maghmula mill-appellanti bir-rikors ta' l-appell taghha, minn imkien mix-xhieda taghha ma jirrizulta illi hi accettat il-validita` tal-kirja maghmula, jew almenu accettat lill-appellat bhala l-gabillott u affitwarju ta' l-art, preordinatament ghal kongedo minnha hekk moghti skond ir-regoli tal-lokazzjoni;

Din il-Qorti ma tistax allura ma taqbelx mal-konkluzjoni ta' l-ewwel Qorti fuq l-istregwa tas-sentenza minnha citata fl-ismijiet "**Kontessa Maria Teresa Deguara Caruana Gatto -vs- Joseph Camilleri**" (Appell Inferjuri, 1 ta' Dicembru 1994), ben nota ghall-Imhallef sedenti li meta kien jipprattika l-professjoni ta' Avukat kien jippartrocina lill-konvenut f' dik il-kawza. Huwa inutili li l-appellanti tittanta ssib rifugju fuq ix-xorta u n-natura tal-parti tar-raba' hekk lokata, u jekk din kienetx blatija jew utilizzata ghal kultivazzjoni tal-prodotti agrikoli, ghax apparti li l-ewwel Qorti dan ma ndagatux u, l-istess, ma kienex vitali ghall-ipotesi ikkontemplata, kellu jkun wisq apparenti ghall-appellanti illi l-kontestazzjoni taghha kellha tkun diretta kontra l-validita` tal-kirja koncessa skond id-dettami ta' l-Artikolu 1530 u li hi, *qua* padruna diretta, ma tkunx tenuta, tirrikonoxxiha. Ara f' dan is-sens is-sentenza ta' din il-

Qorti, kif presjeduta tas-17 ta’ Frar 2003 in re: “**John Andrea Zammit *et* -vs- Paul Aquilina**”, riferenzjata wkoll mill-ewwel Qorti;

Mhux il-kaz li din il-Qorti tiddilunga aktar minn necessarju u ser tghaddi biex tirrigetta l-appell.

Ghall-kunsiderazzjonijiet kollha hawn fuq premessi, maghduda dawk ta’ l-ewwel Qorti li din il-Qorti pjenament tikkondividi, il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez anke ta’ din l-istanza kontra l-attrici appellanti.  Jibqa’ dejjem rizervat lill-attrici kull dritt iehor spettanti lilha skond il-ligi.

**< Sentenza Finali >**

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