MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-13 ta' Settembru, 2007

Appell Civili - Ghawdex Numru. 43/1989/1

Francis u George ahwa Schembri

vs

Francis Grech

Il-Qorti,

Fl-20 ta’ Frar, 2007, il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **“**Il-Qorti,
>
> Rat l-Avviż li permezz tieghu l-atturi talbu lill-konvenut jgħid għaliex m’għandux jiġi kkundannat minn din il-Qorti sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilek prefiss minn din il-Qorti, inti tiżgombra minn porzjon art magħrufa bħala "Tal-Wardija", fil-limiti ta' Kercem, Għawdex, bil-kejl ta' ċirka elf,

mija w erbgħa u għoxrin metri kwadri (1124 mk.), konsistenti fi tlett apprezzamenti proprjeta' tal-atturi, liema art inti qed iżżomm mingħajr ebda titolu validu fil-liġi .

Bl-ispejjeż .

Bl-inġunzjoni tal-konvenut għas-subizzjoni .

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut li eċċepixxa illi :

1) It-talbiet attriċi għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra tiegħu u dana peress illi l-attur qiegħed jokkupa l-istess porzjonijiet raba b'titolu validu fil-liġi u ċioe' b'titolu ta' qbiela .
2) Salvi eċċezzjonijiet oħra fid-dritt u fil-fatt .

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda prodotti, kif ukoll l-atti tal-kawża Avviż numru. 32/1985 fl-ismijiet : "Joseph Schembri vs Francis Grech," allegati permezz tad-digriet tagħha tas-6 ta' Novembru 1990 .

Rat in-noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Ikkunsidrat :

Illi din il-kawża tittratta talba għall-iżgumbrament tal-konvenut minn tliet porzjonijiet raba fil-limiti ta' Kercem, Għawdex, li l-atturi jallegaw li l-konvenut qed jiddetjeni mingħajr titolu validu fil-liġi . Dwar talba ta' dan it-tip ġie stabilit fil-ġurisprudenza illi :

"*Saru komunissimi l-kawżi li jimpustaw fuq il-kawżali "bla titolu" talbiet għar-ripresa ta' pussess ta' fond jew żgumbrament . Pero', kif intqal f'diversi okkażżjonijiet minn din il-Qorti -* ***bla titolu*** *- ġuridikament timporta okkupazzjoni ta' fond li sa mill-bidu nett ma kinitx konsentita, okkupazzjoni li*

tkun saret mingħajr kunsens, abbużivament bi vjolenza, b'arbitriju jew klandestinament - liema illegalita' pperdurat sal-mument li tkun ġiet proposta l-kawża . "Bla titolu" ma tfissirx -bħala kawżali - xi kwalita' ta' titolu li seta' kien hemm, imma issa, waħda mill-partijiet tirritjeni li m'għadux jissussisti, u għalhekk ikun hemm bżonn dikjarazjzoni ġudizzjarja li t-titolu li kien hemm intilef, spiċċa jew b'xi mod ieħor m'għadux validu, minħabba raġunijiet ta' żmien, morożita', non-osservanza tal-kundizzjonijiet tat-titolu u simili ….

Għalhekk, meta quddiem xi Qorti - kemm inferjuri kif ukoll superjuri - mal-ewwel provi jirriżulta "prima facie" li fis-sens hawn fuq imsemmi, il-kawżali ta' "bla titolu" ma jkollhiex ir-rekwiżiti hawn qabel imsemmija, dik il-Qorti, fuq dik il-kawżali, ma jkollhiex aktar kompetenza … Għaliex dik il-kawżali waħedha hija limitattiva għall-azzjoni … Kif anke ġie ritenut minn din il-Qorti f'sentenza riċenti - 2 t'Awwissu 1994, fl-ismijiet Lawrence Grima et vs Emanuel Frendo." [1]

Fil-każ in eżami, l-atturi qed isostnu illi missierhom, Joseph Schembri, illum mejjet, kien kera lill-konvenut waħda biss mit-tliet biċċiet raba li dwarhom għamlu l-kawża preżenti . L-oħrajn ġew abbużivament okkupati minnu mingħajr il-kunsens tas-sid . Żgur għalhekk illi fid-dawl tal-ġurisprudenza appena ċitata, din it-talba ma tistax tirnexxi ta' l-inqas dwar waħda minn dawn it-tliet appezzamenti li kienet inkriet lill-konvenut . Huwa inutili għall-atturi li jargumentaw illi bħala mansab dan mhux protett mill-liġijiet ta' rilokazzjoni ta' raba mqabbla,[2] għax ġialadarba f'xi żmien kien hemm titolu validu ta' kera, ma jistax jintalab l-iżgumbrament qabel ma jkun hemm dikjarazzjoni illi dak it-titolu spiċċa, ħaġa li ma ntalbitx fil-kawża preżenti .

---

[1] Appell Inferjuri : "Carmelina Camilleri et. vs. Paul Mifsud et pro et noe et " :12.08.1994

[2] Kap . 199 tal-Ligijiet ta' Malta .

L-ewwel diffikulta' li trid tiffaċċja din il-Qorti hija biex tidentifika dik il-parti li sew l-atturi preżenti, kif ukoll missierhom fil-kawża preċedenti, jaqblu illi kienet inkriet lill-konvenut bħala mansab . **Joseph Schembri** kien telegrafiku għall-aħħar meta spjega kif : "*Il-konvenut Ċikku ġie ikellimni biex nikrilu mansab u fil-fatt krejtulu b'għaxar liri fis-sena*." [3] M'hemm ebda indikjazzjoni f'din ix-xhieda jekk dan il-mansab kellux jinkorpora biċċa waħda jew it-tliet appezzamenti f'daqqa. L-istess **Frank Lupi** li kien ġie inkarigat biex jipprova jikkonvinċi lil missier l-atturi ma joħodlux dan ir-raba, ma setax jiddistingwi bejn raba u oħra ; "*Il-konvenut ried ir-raba f'idejh, iżda l-attur ma riedtx iħallihielu . Dana rrefera kemm għar-raba u kemm għall-imnasab, iżda ma kienx hemm enfasi fuq l-ebda minnhom."* [4] L-attur **Francis Schembri** isostni illi missieru kien kera lill-konvenut il-porzjon raba immarkata bil-kulur aħdar u bin-numru "3" fuq il-pjanta esebita mill-konvenut, u dan jafu għax ġo fiha biss kien hemm mansab[5]. Imma billi ma jistax jiftakar jekk kienx preżenti meta saret il-kirja, u jaf biss li kien preżenti f'xi okkażjoni meta ltaqgħu missieru u l-konvenut, (li tista' tkun il-laqgħa li għaliha kien attenda wkoll Frank Lupi), lanqas jista' jkun ċert illi missieru tassew krielu l-mansab biss u mhux it-tliet porzjonijiet flimkien.

Mela jekk noqgħodu fuq dak li qal l-attur Francis Schembri**,** it-talba odjerna, kif ġia ġie spjegat, ma tistax tintlaqa' ta' l-inqas fuq il-porzjon imsemmi .

Il-konvenut, da parti tiegħu, sa mill-bidu nett dejjem sostna illi Joseph Schembri kien tah it-tliet appezzamenti bi qbiela ta' għaxar liri (Lm10), u l-ebda porzjon qatt ma ġiet mikrija lilu bħala mansab . Huwa spjega sew fl-ewwel kawża, kif

---

[3] ara depożizzjoni tiegħu fil-kawza : Avviz 32/85 a fol. 22 tal-process preżenti .

[4] ara depożizzjoni tiegħu a fol. 35 ibid.

[5] ara depożizzjoni tiegżu a fol. 130 - 131 u pjanta a fol. 112 .

ukoll f'dik preżenti illi kien avviċina lill-missier l-atturi biex jikrilu dawn it-tliet biċċiet raba, sabiex jevita li jgħaddu n-nies minn fuqu, billi huwa kellu raba ieħor fil-viċinanzi u ma riedx min ifixxklu . Qal ukoll illi għalkemm imur jonsob fl-inħawi, dan jagħmlu f'raba ieħor li għandu l-pussess tiegħu u mhux f'dak in kwistjoni[6] . Huwa ġie kkorroborat minn żewġ xhieda li wkoll għandhom ir-raba fl-inħawi, fis-sens illi r-raba ta' l-atturi huma dejjem jarawh jikkoltivaha u mhux jonsob fiha[7] .

F'tali ċirkostanzi u fin-nuqqas ta' xi prova iżjed konkreta, fejn allura ma jistgħax jingħad illi ġie pruvat fil-grad ta' probabilita' rikjest mil-liġi illi tassew Joseph Schembri, missier l-atturi kien kera lill-konvenut il-mansab biss li kellu fl-inħawi "tal-Wardija" limiti ta' Kercem, u mhux ukoll iż-żewġ appezzamenti l-oħra, it-talba attriċi, lanqas fir-rigward ta' dawn iż-żewġ biċċiet raba, ma tista' tinlaqa' .

Għal dawn il-motivi, tiddeċidi l-kawża billi tiċħad it-talba attriċi, bl-ispejjeż kontra l-atturi."

L-appell ta' l-atturi fil-kontestazzjoni ta' din is-sentenza hu msejjes fuq l-obbjezzjoni ewlenija illi l-ewwel Qorti ma ghamletx apprezzament tajjeb tal-provi. Huma, invece, jikkontendu illi, fil-kumpless, il-provi migjuba minnhom kienu tali li jinducu ghal konkluzjoni illi kwantu ghall-appezzament wiehed tar-raba' l-kirja kienet limitata ghall-insib mentri fil-kaz taz-zewg appezzamenti l-ohra qatt ma kien hemm kontrattazzjoni appattwita dwarhom;

Qabel konsiderazzjoni ta' dan l-aggravju fil-mertu, huwa forsi opportun illi din il-Qorti tirreplika dawn ir-riflessjonijiet li jsegwu:-

[6] ara depożizjoni ta' Francis Grech a fol. 55, 58 - 61, 117 - 118 .
[7] ara xhieda ta' Gregory Gauci a fol. 67 - 68, u dik ta' Manwel Calleja a fol. 68 – 69 .

(1) Qorti ta’ l-ewwel grad adita mill-mertu tat-talba u ta’ l-eccezzjonijiet ghaliha ghandha, kif pacifikament akkolt, il-poter diskrezzjonali ampju tal-valutazzjoni tal-materjal probatorju prodott quddiemha. L-importanti hu li dik il-valutazzjoni tal-provi, il-gudizzju fuq l-attendibilita u l-kredibilita tax-xhieda, jkunu assistiti minn motivazzjoni ragjonevoli li taghti hjiel xieraq ta’ l-*iter* logiku u tal-konvinciment raggunt. Naturalment, la l-Qorti hi fid-dmir li tiddeciedi *iuxta alligata et probata*, hu mholli fil-poter dispostittiv tal-partijiet xi provi jridu jressqu ghall-ezami taghhom mill-Qorti. Hemm raguni ghal dan. Hu principju generali ben affermat illi l-oneru tal-prova jaggrava dejjem fuq il-parti li tallega l-fatti migjuba biex issostni d-domanda jew l-eccezzjoni;

(2) Jikkonsegwi minn dan illi meta l-ewwel Qorti ssib bhala fatt li ma ghandhiex toqghod fuq il-provi ta’ l-attur jew li dan ikun naqas milli jipprovdi t-taghrif kollu mehtieg ghas-sostenn tal-fatt kostitutiv imqieghed ghab-bazi tat-talba tieghu, din ghandha s-setgha li fid-diskrezzjoni gudizzjarja taghha tiddetermina li tkun tonqos il-prova jew li din, fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, hi wahda insodisfacenti;

(3) Qorti tat-tieni istanza, *qua* Qorti ta’ revizjoni, generalment ma tindahalx f’ dak l-ezercizzju diskrezjonali, ammenokke ma jkunx indikat lilha, jew skopert minnha, illi jezistu motivi serji biex hi tiddiskosta ruhha mill-valutazzjoni maghmula fis-sentenza appellata. In tema, din hi wkoll gurisprudenza pacifika;

Ferma din l-introduzzjoni qasira, l-appellanti qed jattakkaw l-ezercizzju tad-diskrezzjoni tal-provi li sar mill-ewwel Qorti billi qeghdin isostnu illi din ma indirizzatx ruhha b’ mod komplet fuq l-elementi tal-provi li gew prodotti. Huma ghalhekk jippretendu li issa din il-Qorti ghandha tissindika dik l-istess diskrezzjoni u ghaliha tissostitwixxi d-decizjoni taghha bir-revoka debita tas-sentenza u bl-akkoljiment tat-talba promotrici taghhom;

Jidher mill-atti illi l-kweziti bazici posti mill-appellanti u li kellhom jinghataw risposta mill-ewwel Qorti kienu sostanzjalment dawn:-

(i) Jekk lill-konvenut giex affittat appezzament wiehed tar-raba' u dan ad uzu ta' mansab;
(ii) Jekk il-konvenut kienx qed jiddetjeni z-zewg appezzamenti l-ohra b' mod abusiv in kwantu dwarhom ma kienx hemm ftehim;
(iii) Jekk allura fil-kaz ta' l-appezzamenti kollha l-okkupazzjoni kienetx wahda bla ebda titolu validu fil-ligi;

Apparti dak li ser jigi kkummentat aktar 'l isfel fuq certu aspett guridiku, ftit jezisti dubju illi t-twegiba ghall-precitati kweziti tiddependi mill-valutazzjoni tar-rizultanzi istruttorji, il-komparazzjoni tal-versjonijiet, l-attendibilita u l-verosimiljanza tax-xhieda prodotti, dejjem, s' intendi, fil-qafas ta' indagini globali tal-provi;

Il-Qorti ma tistax ma tinnotax illi l-versjonijiet huma kontrastanti ghaliex mentri l-attur Francis Schembri jiddikjara li l-kuntratt lokatizzju konkjuz minn missieru mal-konvenut kien ghall-appezzament wiehed bhala mansab, il-konvenut dan jikkontradicih u jsostni illi l-kirja miftehma kienet ghal tliet bicciet tar-raba' (ahjar delineati fil-pjanta a fol. 112), u mhux wahda ad uzu ta' mansab (ara xhieda tieghu a fol. 55 *et sequitur*). Huwa, difatti, jissokta jiddeponi illi t-tliet bicciet kienu mill-bidunett uzati minnu ghal koltivazzjoni tal-prodotti. Dan kif korroborat ukoll mix-xhieda Gregory Gauci (fol. 67) u Manwel Calleja (fol. 68) li ghandhom raba' fil-vicinanzi;

Huwa intwittiv illi gjaladarba huma l-atturi li qed jallegaw l-okkupazzjoni bla titolu tat-tliet appezzamenti dawn htiegilhom, almenu *prima facie*, jiddemostraw il-korrettezza u l-validita` ta' din il-premessa u asserzjoni taghhom. Kien ferm desiderat li huma jikkonvincu lill-ewwel Qorti illi l-kontrattazzjoni li ghamel missierhom kienet taspira b' mod univoku u konvincenti ghal dik l-

allegazzjoni taghhom. Jekk xejn, ghaliex l-affermazzjoni ghamluha huma u kien jinkombi fuqhom li jsostnuha. *Multo magis*, imbaghad, fil-konsiderazzjoni tal-provi kontrastanti mressqa mill-kontroparti. Huwa ferm dubitat minn apprezzament tal-provi kemm l-atturi, senjatament Francis Schembri, kellhom gharfien komplet tal-ftehim milhuq bejn il-missier u l-konvenut. F' dan, lanqas ma jinsabu assistiti mix-xhieda tal-medjatur Frank Lupi, kemm ghaliex meta dan xehed l-ewwel darba (fol. 35) huwa tenna li ma ntlahaq ebda ftehim, kemm ghaliex dan ma kienx in grad li jidentifika l-bicciet tar-raba', kif ukoll, kif mistqarr minnu, ma kienx jaf kif kien mikri (ara xhieda tieghu a fol. 113 *et sequitur*). Ghall-kompletezza, imbaghad, lanqas ma jirrizulta li l-konvenut appellat gie kontroezaminat b' mod adegwat dwar l-affermazzjoni tieghu li missier l-atturi krielu tliet appezzamenti u mhux wahda;

L-appellanti ma jistghux jistriehu fuq id-dikjarazzjoni ta' l-attur Francis Schembri illi l-konvenut kien avvicina lilu ghal kirja tal-mansab ghax, kif gja manifest, hu baqa' injar x' arrangament intlahaq bejn missieru u l-konvenut. Jikkonsegwi illi l-appellanti ma jistghux jippretendu li saret valutazzjoni zbaljata billi jirrikorru ghal dik id-dikjarazzjoni parzjali meta, fil-kumpless tal-provi utilizzati mill-ewwel Qorti, ma jirrizultax illi dik l-istess dikjarazzjoni tista' sservi bhala xi element valevoli fil-kontropposizzjoni tar-*ratio decidendi*. Lanqas ma jistghu jikkampaw it-tezi taghhom fuq l-assenza tar-ricevuti ghaliex, kif saput, il-prova tal-hlas tista' ssir b' kull mezz rikonoxxut mid-dritt probatorju u mhux dejjem, u bilfors, bl-esebizzjoni tad-dokument rapprezentattiv. Ara **Kollez. Vol. XXXVII P I p 525**; **Vol. XLIII P II p 624** u **Vol. XLIX P II p 776**;

Kollox ma' kollox, anke in bazi ghall-konsiderazzjoni maghmula, il-Qorti hi tal-konvinzjoni illi l-appell ma jsibx sostenn fil-provi prodotti li, invece, juru li l-fatti kienu kif rakkontati u sostenuti mill-appellat. L-appezzamenti kienu lkoll affittati b' kirja unika u destinati ghal produzzjoni ta' prodotti agrikoli u mhux ghal mansab. Dan fil-hsieb tal-

Qorti gie adegwatament ipprovat mill-appellat u mhux il-kaz allura li din il-Qorti, kif mitlub, tiddissenti ruhha mill-valutazzjoni maghmula u l-konkluzjoni milhuqa mill-ewwel Qorti fuq l-interpretazzjoni tal-provi;

Fejn ma taqbelx din il-Qorti hi l-osservazzjoni legali maghmula minn dik l-istess l-ewwel Qorti, fuq l-istregwa tal-gurisprudenza minnha citata illi t-talba dwar wahda mill-appezzamenti, *dato ma non concesso*, illi kienet titratta minn kirja ta' mansab, riedet bilfors tkun formulata, preambularment ghad-domanda, b' dikjarazzjoni li dak it-titolu kien spicca. Hi l-opinjoni konsiderata ta' din il-Qorti illi tali dikjarazzjoni la hi obbligatorja u lanqas necessarja dejjem u f' kull kaz. Ara fuq il-punt is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell, sede Civili, ta' l-1 ta' Settembru 1967 fl-ismijiet "**Avukat Dottor Carmelo Agius -vs- Stella Azzopardi *et nomine***". Jista' jizdied ukoll illi fejn kirja (f' dan il-kaz ghal skop ta' nsib) ma tkunx wahda protetta bil-ligi specjali (Kapitolu 199) il-kongedo mahsub taht il-ligi komuni, meta jinstab li nghata u fiz-zmien utli, ghandu wahdu jservi biex ikun dikjarat li l-okkupazzjoni hi wahda bla titolu. Ara "**Francis Fenech -vs- Joyce Restall *et***", Appell Inferjuri, 29 ta' Marzu 1982. Kif enuncjat, "*non si richiede altro che la manifestazione di volonta` di una delle parti di non rinnovare l' affitto o di porre termine ad una locazione la cui durata è presunta, e che tale manifestazione di volonta` sia nota alla controparte.*" ("**Giuseppe Camilleri -vs- Giuseppe Attard Portoghese**", Appell Civili, 22 ta' Gunju 1925). Prezunzjoni din li kif jinghad fis-sentenza "**Don Michele Zammit -vs- Michele Rago**", Prim' Awla, Qorti Civili, 19 ta' April 1912, fil-kaz ta' kirja ta' fond ghal skop ta' nsib "*s' intende fatta per una stagione soltanto*";

Salv ghal din il-precizazzjoni guridika, is-sentenza qed tigi kkonfermata fil-mertu taghha.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez ta' din l-istanza jitbatew mill-atturi appellanti.

< Sentenza Finali >

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