MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA**

Seduta tas-26 ta' Novembru, 2007

Avviz Numru. 224/2005

Apap Estates Limited C3103, Paul Apap ID 560147(M), Agatha Baldacchino ID 573441(M), Matilde Farrugia ID 205046(M), Agnes Camilleri ID 519242(M), George Apap ID 895548(M),Anthony Apap ID 620251(M), Carmel Apap ID 989949(M), Generosa Apap ID 605955(M) u Annie Apap ID 239953(M)

vs

1. **Grezzju Gialanze**
2. **Silvio Borg**

Il-Qorti,

Rat l-avviz ipprezentat mill-atturi fl-20 t'April 2005 fejn talbu lil din il-Qorti li tordna lill-konvenuti li jizgumbraw mill-ghelieqi ossia raba maghrufa 'Taz-Zebbug jew Tal-Kummiss' u r-razzett bla isem u bla numru li hemm fl-imsemmija ghelieqi, fil-limiti ta' Haz-Zabbar, liema raba w razzett huma qeghdin jiddetjenu minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Ghal fini ta' kompetenza l-valur lokatizju ma jeccedix sitt liri Maltin (Lm6) fis-sena.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew:

1. Preliminarjament, din l-Onorabbli Qorti m'hijiex kompetenti sabiex tisma dan il-kaz u tiddeciedi t-talbiet attrici stante li dan jaqa' taht il-gurisdizzjoni esklussiva tal-Bord tal-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' u dan peress li tezisti lokazzjoni a tenur tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Fit-tieni lok u bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, l-atturi jridu jippruvaw kemm it-titolu kif ukoll l-entita' preciza ta' l-art li dwarha jallegaw li huma proprjetarji. Dan peress li l-eccipjenti ma jafux kif u meta l-atturi akkwistaw xi titolu fuq l-art li huma jiddetjenu bi qbiela. Apparti l-prova tat-titolu l-atturi ghandhom jipprecizaw, b'site plan, il-konfini u l-entita' ta' l-ghalqa li qed jirreklamaw stante li d-deskrizzjoni ta' l-istess ghalqa hija fqira hafna.

3. F'kaz illi l-atturi jippruvaw it-titolu taghhom fuq l-art de quo, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi l-konvenuti jokkupaw ir-raba de quo b'titolu validu ta' qbiela u dan kif jirrizulta mill-kotba tal-qbiela relattivi.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza s-socjeta' attrici qieghda titlob l-izgumbrament tal-konvenuti mill-eghlieqi maghrufa bhala 'Tal-Kummiss' u razzett go fihom fil-limiti ta' Haz-Zabbar peress li qed jigi allegat li l-konvenuti qeghdin jokkupaw ir-raba minghajr titolu. Fl-ewwel eccezzjoni taghhom il-

konvenuti qeghdin jeccepixxu n-nuqqas ta' gurisdizzjoni ta' din il-Qorti u dan spjegawh ahjar fin-nota ta' l-osservazzjonijiet taghhom, il-kawza fl-ismijiet Camilleri vs Joseph Briffa moghtija mill-Qorti ta' l-Appell Sede Inferjuri fit-2 ta' Ottubru 1997 fejn il-Qorti kienet qalet *"... darba stabbilit li t-titolu jezisti ghalkemm jista' jigi tterminat, dik it-terminazzjoni tista' biss tigi deciza mill-Bord kompetenti."*

Fil-fatt din id-dicitura ttiehdet minn kawza ohra 'Reverendu Henry Abela vs Joseph Brown' ukoll deciza mill-Qorti ta' l-Appell Inferjuri fl-20 ta' Jannar 1993 u sa certa zmien dan it-taghlim baqa' jigi segwit minn dawn il-Qrati sakemm il-Qorti ta' l-Appell Inferjuri b'sentenza moghtija fl-20 ta' Dicembru 2003 fl-ismijiet Joseph Gauci vs Catherine Kerkoub iddecidiet mod iehor. Fil-fatt din l-ahhar sentenza qalet *"..dan ma jfissirx li kull meta tissemma l-kelma kera l-Qrati ta' Gurisdizzjoni ordinarja jitilfu l-kompetenza. Jekk ghad-determinazzjoni tal-kwistjoni quddiem Qorti ta' Gurisdizzjoni ordinarja jkun mehtieg li qabel xejn tinghata twegiba ghal kwistjoni incidentali jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le, l-Qorti ghandha wkoll is-setgha li taqta' din il-kwistjoni incidentali. Din il-Qorti ma taqbilx illi l-interpretazzjoni tal-ligi specjali jista' jaghtiha biss it-Tribunal specjali mwaqqaf taht dik il-ligi; is-setgha tal-Qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja tieqaf biss meta l-kwistjoni tkun dwar jekk sid il-kera jistax ibiddel il-kondizzjonijiet tal-kiri jew jistax ma jbiddilx il-kiri favur il-kerrej meta jintemm."* (ara wkoll Mary Anderson vs Guza Jones Inferjuri 16 ta' Marzu 2005). Din il-Qorti ghalhekk sejra toqghod fuq dan l-ahhar insenjament u tezamina l-kwistjoni incidentali jekk il-konvenuti humiex kerrejja jew le u ghalhekk tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u tghaddi biex tikkunsidra l-meritu.

Ikkunsidrat:

Fit-tieni eccezzjoni taghhom il-konvenuti talbu li tigi identifikata l-entita' preciza ta' l-art li dwarha l-atturi jallegaw li huma proprjetarji. Fuq dan il-Qorti m'ghandha l-ebda dubbju. Minkejja illi jidher li din l-istess art bdiet tissejjah b'diversi ismijiet, 'Tal-Kummiss' jew 'It-Tumbrell' jidher illi qeghdin nitkellmu fuq l-istess bicca art. Il-pjanti li

gew esebiti mill-partijiet jindikaw l-istess art u hawnhekk il-Qorti taghmel referenza ghall-pjanta a fol 35 li turi l-entita' ta' l-art kif ukoll ghall-pjanti sussegwenti illi juru l-porzjonijiet li huma mahduma mill-konvenuti rispettivament. Minkejja illi f'dawn il-pjanti l-art hija msejjha bhala Tat-Tumbrell, il-partijiet identifikaw dina l-art bhala l-istess wahda li l-atturi qed jitolbu l-izgumbrament tal-konvenuti.

Fil-fatt Victor Vella in rapprezentanza tad-Dipartiment ta' l-Agrikoltura a fol 60 ighid car u tond illi minkejja li art tkun indikata b'certa isem, b'daqshekk ma jfissirx illi l-bdiewa illi jahdmu l-art isejhulha b'xi isem iehor. F'din il-kawza ssemmew biss l-ismijiet 'Tal-Kummiss' u tat-'Tumbrell' liema ismijiet jidhru li intuzaw flimkien u anke separatament fi zminijiet differenti. (ara xhieda Grezzju Gialanze fol 30). Ghalhekk il-Qorti hija sodisfatta illi l-pjanta kif murija a fol 35 hija fil-fatt l-art illi dwarha qieghda ssir din il-kawza.

Ghal dak li jirrigwarda t-titolu ta' l-atturi, l-Qorti taghmel referenza ghax-xhieda moghtija minn Paul Apap a fol 69 u ghad-dokumenti esebiti minn fejn jirrizulta illi l-art in kwistjoni giet akkwistata minn missieru u Emanuel Falzon fl-10 ta' April 1965 in atti Nutar Angelo Sammut minn Guzeppi Vella li wkoll kien jahdimha. B'att iehor ta' l-14 t'Awissu 1975 missier Pawlu Apap ittrasferixxa n-nofs indiviz tieghu lil Apap Estates. Missieru miet fil-1986. Wara dan fid-19 ta' Marzu, 1996 sar att ta' divizjoni bejn il-familja Apap u Falzon. Illum mhuwiex kontestat illi l-art in kwistjoni tappartjeni lis-socjeta' attrici.

Il-konvenuti ma qajjmu l-ebda oggezzjoni jew kontroversja dwar il-kuntratti esebiti u dwar it-titolu li gie reklamat mis-socjeta' attrici u ghalhekk ma hemmx kwistjoni dwar dan it-titolu u l-Qorti tista' tghaddi biex tikkonsidra l-meritu u cioe' l-kwistjoni incidentali jekk il-konvenuti humiex kerrejja jew le.

Ikkunsidrat:

Peress illi l-konvenuti qeghdin jirreklamaw it-titolu mill-awtur taghhom Guzeppe Vella, l-punt tat-tluq irid ikun il-kuntratt ta’ l-10 ta’ April 1965 in atti Nutar Anglu Sammut bejn Paolo Apap l-awtur tas-socjeta’ attrici u s-sid Guzeppi Vella, l-awtur tal-konvenuti. F’dan il-kuntratt gie dikjarat illi *“qed jigi trasferit ghalqa msejjha ‘Taz-Zebbug’ jew ‘Tal-Kummiss’ b’razzett go fiha fil-kuntrada ta’ San Leonard Haz-Zabbar tal-kejl ta’ cirka tmint itmiem....bid-drittijiet u l-gustijiet kollha taghha kompriz ir-razzett illi hemm go fiha.”* Aktar hemm importanti d-dikjarazzjoni li ghamlu l-partijiet illi *“jibqa’ miftiehem bejn il-partijiet illi sakemm il-kompraturi ma jkollhomx bzonn l-imsemmija ghalqa, l-komparenti Guzeppe Vella jkun jista’ jibqa’ jahdimha minghajr hlas ta’ qbiela u anke jikkonsegwixxi l-qbiela ta’ dik il-parti mill-istess ghalqa sakemm tibqa’ ghand l-inkwilini attwali Pawla u Alfredo li kunjomhom ma jafhux, pero’ li l-kompratur ikollu dejjem dritt illi jidhlu meta jridu fl-istess ghalqa.”*

Minn din id-dikjarazzjoni quindi johrog car illi dakinhar ta’ l-iffirmar tal-kuntratt Guzeppe Vella kien ghadu qed jahdem l-art u mieghu kien hemm inkwilini ohra Pawla u Alfredo liema Alfredo ma jistax ikun l-Alfred Borg illi xehed f’dawn l-atti a fol 15 peress illi dan iddikjara li Guzeppe Vella jigi z-ziju tieghu u ghalhekk zgur illi f’dak il-punt ta’ zmien meta sar il-kuntratt Guzeppe Vella ma kienx ighid illi ma kienx jaf min kien dan Alfredo. Fil-fatt Pawla u Alfredo baqghu mhux identifikati u hadd mill-konvenuti ma allega xi parentela jew xi konnessjoni ma’ dawn iz-zewg persuni.

Ikkunsidrat:

Fix-xhieda tieghu Alfred Borg qal illi kien Guzeppi Vella z-ziju tal-mara illi l-ewwel krielu l-art in kwistjoni fil-1967. Baqa’ jokkupa l-art minn dak iz-zmien u llum l-art qed tinhadem minn ibnu Silvio. Guzeppe Vella kien qallu illi kien biegh l-ghalqa pero’ xorta kien ser jigbor il-kera hu. Wara li miet Guzeppi Vella l-kera bdiet tingabar mit-tifel tieghu Salvu Vella. Fil-1980 Alfred Borg mar ghand is-sidien il-godda ta’ Apap izda dawn irrifjutaw li jaccettaw il-kera u beda jiddepozita. Jaf illi fil-vicinanza hemm bicca

art ohra li tinhadem minn Grezzju Gialanze u li ilu hekk jahdimha ghal dawn l-ahhar erbgha u hamsin sena.

Il-konvenut Grezzju Gialanze min nahha tieghu jghid a fol 30 illi jaf liema hi l-art ‘Tal-Kummiss’ jew inkella ‘Tat-Tumbrell’. Originarjament dina kienet tinhadem minn nannu tieghu Salvu Grech u wara n-nannu beda jahdimha missieru. Peress illi Grezzju kien ighin lill-missieru fix-xoghol tar-raba wara illi ma baqax jahdem ir-raba missieru kompla hadimha hu wahdu. Missieru ilu mejjet hamsa u ghoxrin sena u l-qbiela kienet tithallas lil certu Salvu Vella li huwa iben Guzeppi Vella imsemmi mix-xhud precedenti Alfred Borg. Gialanze jghid li huwa *part time farmer* u li ghandu l-eghlieqi rregistrati fuq ismu.

Quindi sa dan l-istadju jirrizulta li fl-ewwel lok, Guzeppi Vella ma kellu l-ebda dritt fil-1967 jikri l-ghalqa in kwistjoni peress illi din kienet diga’ mibjugha lil Paolo Apap. Fit-tieni lok, Salvu Vella iben Guzeppi ma kellu l-ebda dritt jircievi l-qbiela minghand Borg jew Gialanze ghax l-art la kienet imqabbla ghandu u lanqas tieghu bi proprjeta’.

Alfred Borg esebixxa ktieb tal-kera a fol 43 li jmur lura sal-1967. Il-Qorti tirrileva illi dan il-ktieb huwa ferm suspett ghaliex jidher illi huwa miktub mill-istess persuna. Dana apparti l-fatt illi kif osservat tajjeb is-socjeta’ attrici fin-nota ta’ l-osservazzjonijiet taghha filwaqt illi fil-1965 Joseph Vella qieghed jiddikjara li ma jafx jaqra u jikteb, fil-1967 kien kapaci johrog ktieb ta’ l-ircevuti allegatament fuq ismu. Pero’ l-Qorti tara li sew jekk dana huwa miktub minn *“Sur Joseph Vella”* jew minn *“Mr Salvu Vella”* l-ortografija hija l-istess, peress illi ghandha l-istess stil u l-istess zbalji grammatici u ghalhekk il-Qorti tiddubita ferm dwar l-awtenticita’ ta’ dan id-dokument.

Victor Vella in rapprezentanza tad-Dipartiment ta’ l-Agrikoltura xehed, a fol 65, dwar ir-registrazzjoni tal-konvenut Silvio Borg. Qal illi l-ewwel registrazzjoni tidher li saret fil-1944 f’isem Carmel Buhagiar u l-ghalqa tissejjah ‘Tal-Kummiss’. Fit-12 ta’ Dicembru 1963 l-ghalqa daret fuq Alfred Borg, missier il-konvenut Silvio u fis-17 ta’ Gunju 1994 S   alvina Borg mart Alfred Borg dawwret il-

qbiela fuq binha Silvio. Mill-bidu nett is-sid iddikjarat li l-bidwi kien Guzeppi Vella. Victor Vella xehed illi fil-passat id-dipartiment ma kienx jitlob il-prova tat-titolu, izda biss ircevuta tal-hlas tal-qbiela. A bazi ta' dik l-ircevuta kienu jirregistraw l-art. Dan pero' kien isir minghajr pregudizzju tad-drittijiet ta' terzi.

Silvio Borg stess a fol 46 ighid li l-qbiela bdiet tithallas mill-1967 sal-1980. L-ewwel lil Guzeppi Vella, mbaghad lit-tifel tieghu Salvu. Wara l-1980 Salvu Vella ma accettax aktar qbiela u qal lill-missieru biex imur ihallas ghand is-sid u tah xi isem il-Furjana. Il-Qorti diga' ghamlet referenza ghal din l-allegata kirja illi saret fil-1967 u dwar is-suspetti li ghandha fuq il-ktieb tal-qbiela esebit minn Silvio Borg. Jekk Silvio Borg qieghed jibbaza t-titolu tieghu fuq dan, quindi l-Qorti taghmilha cara li f'dak l-istadju 1967 Guzeppi Vella ma kellu l-ebda dritt jittrasferixxi l-art lil terzi, anke jekk dawn kienu jigu minnu. Ma saret l-ebda prova li kienet tithallas xi qbiela qabel il-1967 u ghalhekk il-Qorti ssib illi llum Silvio Borg ma jistax javvanta xi titolu fuq l-art illi qed jokkupa.

Rigward Grezzju Gialanze l-kwistjoni tieghu hija aktar cara. Dana jghid illi originarjament l-art li qieghed jokkupa llum kienet tinhadem min nannuh Salvu Grech u mbaghad missieru u kien ihallas lil Salvu Vella pero' Victor Vella r-rapprezentant tad-Dipartiment ta' l-Agrikoltura qal illi l-ewwel registrazzjoni ta' l-art li qieghed jahdem Gialanze saret fit-13 ta' Mejju 2005. Kompla jghid *"Meta gie Grezzju Gialanze biex jirregistra l-art, sibna wkoll illi din kienet l-ewwel darba li xi hadd kien qed jirregistraha peress illi ma kien hemm hadd skond il-kotba taghna li qed jahdimha."* Ghalhekk m'hijiex veritjera d-dikjarazzjoni li ghamel Camenzuli quddiem din il-Qorti a fol 31 meta qal li fis-snin sebghin ir-raba kien diga' qieghed fuq ismu. Gialanze esebixxa ktieb tal-kera originali li kien ihallas lil Salvu Vella. Dana jibda mid-data 8 ta' Settembru 1976 b'zewg entraturi ohra minghajr data. Il-Qorti tista' tassumi li dawna jirreferu ghal 1977 u 1978. Hawnhekk ukoll tirrileva illi Salvu Vella ma kellu l-ebda dritt jircievi qbiela ta' raba li ma kellu l-ebda titolu ghaliha u ghalhekk ma setghax jaghti titolu li ma kellhux. Kif ighallem id-dritt Ruman:

“Nemo dat quod non habet”. Quindi Gialanze ukoll ma jistax javvanta xi titolu a bazi ta’ dan il-ktieb ta’ l-ircevuti.

Minkejja li l-konvenuti jghidu li huma u l-antenati taghhom ilhom jokkupaw l-art ghal zmien twil, din l-okkupazzjoni fiha nnifisha ma taghtix it-titolu. Veru illi huma ppruvaw li kienu jhallsu l-qbiela lil Salvu Vella, Gialanze fil-1976 u Borg f’xi zmien wara l-1967. Dana jigi pero’ wara illi l-awtur taghhom Guzeppi Vella kien ittrasferixxa l-art lil Pawlu Apap fil-1965 fejn l-istess Guzeppi Vella qieghed jiddikjara li hu qieghed jahdem l-art u mhux haddiehor. Iz-zewg persuni msemmija f’dak il-att, Pawla u Alfredo m’ghandhom l-ebda konnessjoni mal-konvenuti u dawn ta’ l-ahhar lanqas ma jirreklamaw xi parentela maghhom. Ghalhekk illum is-sitwazzjoni hi li l-konvenuti ma ghandhom l-ebda titolu fuq l-art in kwistjoni u ghandhom jirrispettaw it-talba maghmulha mis-sidien biex johorgu u jizgumbraw mill-eghlieqi li qeghdin jokkupaw. Gie ppruvat li s-socjeta’ attrici kitbet lill-konvenuti sabiex dawn johorgu u tathom terminu biex jaghmlu hekk. Dana ghandu jservi ta’ kongedo fil-kuntest tal-ligi u llum kif diga’ nghad il-konvenuti m’ghandhomx triq ohra hlief li jizgumbraw mill-eghlieqi kif indikati.

Ghal dawn ir-ragunijiet,

Il-Qorti taqta’ u tiddeciedi illi tilqa’ t-talba tas-socjeta’ attrici u l-atturi l-ohra u tipprefiggi terminu ta’ tlett xhur sabiex il-konvenuti jizgumbraw mill-eghlieqi, ossia raba maghrufa bhala ‘Taz-Zebbug’ jew ‘Tal-Kummiss’ u r-razzett bla isem u bla numru li hemm fl-imsemmi eghlieqi fil-limiti ta’ Zabbar, liema raba u razzett huma proprjeta’ ta’ l-atturi u liema raba u razzett qieghdin jidddetjenu minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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