Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-26 ta' Jannar, 2011

Citazzjoni Numru. 431/2010

Moses Fenech u Maria Grixti

-vs-

Francis u Pauline konjuġi Sant

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fid-29 ta’ April 2010 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

1. Illi huwa għandu t-titolu ta’ qbiela fuq raba diviż f’ċirka (8) tmient itmiem li jappartjeni lilhom fl-art magħrufa tan-Nixxef, Għajn Riħana, Burmarrad mqabbla lilhom mill-Joint Office;

2. Illi l-intimati qegħdin jokkupaw l-imsemmija art li r-rikorrenti għandhom mqabbla lilhom fejn l-intimati kienu tħallew jużaw b’mera tolleranza u għalkemm

Qrati tal-Gustizzja

interpellati biex jiżgumbraw mill-istess, baqgħu jokkupaw sal-lum mingħajr titolu;

3. Illi peress li l-esponenti qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-intimati mir-raba' msemmi hawn fuq, qegħdin għalhekk l-esponenti jippreżentaw ma' dan ir-rikors affidavit ġuramentat skond l-Artikolu 167 (1) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Għaldaqstant ir-rikorrenti in vista tas-suespost umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti:-

1. Tiddikjara l-kawża skond it-talba bid-dispensa tat-trattazzjoni;

2. Tordna lill-intimati l-iżgumbrament tagħhom mill-istess raba' fl-art magħrufa bħala tan-Nixxef, Għajn Riħana, Burmarrad, li jappartjeni lir-rikorrenti u dan fi żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissa għal dan l-iskop.

Bl-ispejjeż, u l-konvenuti huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat il-verbal tal-17 ta' Mejju 2010 li permezz tiegħu l-konvenuti ġew awtoriżżati jikkontestaw il-kawża;

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti, preżentata fil-31 ta' Mejju 2010, li permezz tagħha eċċepew:

1. Preliminarjament li jiġi kjamat in kawża t-Taqsima Proprjeta' tal-Gvern bħala s-sidien tal-art mertu ta' din il-kawża, u *stante* illi huwa aċċettat lill-konvenuti bħala l-persuni illi qed jaħdmu din ir-raba';

2. Illi bla preġudizzju għas-suespost, l-atturi jridu jġibu prova għat-titolu li huma jgħidu illi għandhom fuq ir-raba';

3. Illi bla preġudizzju għas-suespost, it-talba mressqa mill-atturi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt *stante* illi l-konvenuti ilhom iħallsu l-qbiela lill-atturi u lill-antenati tagħhom għal madwar 35 sena;

4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż u l-atturi minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut u l-lista tax-xhieda.

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali;

Rat il-verbal tas-seduta tal-26 ta' Novembru 2010 illi permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher mir-rikors promotur l-atturi qed jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-għalqa msemmija fl-istess rikors. Huma qed jgħidu li l-konvenuti ma għandhom ebda titolu biex jokkupawha.

Illi l-konvenuti qed jeċċepixxu li kellu jissejjaħ fil-kawża l-Uffiċju Konġunt, li l-atturi kellhom jipprovaw it-titolu taghhom u illi l-azzjoni attriċi m'għandhiex tirnexxi għaliex huwa f'kull każ għandu titolu validu biex jokkupaha.

Illi rigward it-tieni eċċezzjoni il-Qrati tagħna esprimew il-veduta li:

"Ma hemmx dubju anke għaliex dan il-punt hu paċifiku, illi min jakkwista l-inkwilinat ta' fond għandu azzjoni diretta biex jiżgombra lil min ikun qed jokkupa dak il-fond bla titolu" (***Kollezzjoni Vol. XXXVII- P 1 paġna 447***) (Qorti tal-Appell – Sede Inferjuri – **"Philip Magri vs Cilia Products Limited et"** deċiża fit-28 ta' April 2004).

Illi wkoll illi *min jakkwista l-inkwilinat ta' fond għandu azzjoni diretta biex jiżgumbra lil min ikun qed jokkupa dak il-fond bla titolu* (**"Catania vs Zahra"** – Appell 20 ta' Frar 1953). Din is-sentenza hija ċitata ukoll fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **"Caruana vs Micallef"** deċiża fl-10 ta' Lulju 2003). Ma hemm ebda dubju li l-atturi huma l-inkwilini rikonoxxuti mis-sid tal-art (illum l-Uffiċċju Konġunt), u dan ġie ampjament ipprovat mid-dokumenti esebiti mill-atturi a fol 28 *et sequitur*.

Illi minn dan allura jsegwi li billi l-atturi għalhekk qed jitolbu l-iżgumbrament kif indubbjament jistgħu jagħmlu ma kellhomx għalfejn idaħħlu lill-Uffiċċju Konġunti fil-kawża. Għalhekk anke l-ewwel eċċezzjoni m'għandha ebda fondament legali.

Illi l-kwistjoni allura hija jekk inħoloqx rapport ta' sullokazzjoni bejn l-awtriċi tal-atturi ossija ommhom u l-konvenuti li jwassal lill-istess konvenuti biex ikollhom titolu jokkupaw l-għalqa. Ġie osservat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"Saviour Zammit vs Joseph Galea et"** (30 ta' Marzu 2001) illi l-kliem *"bla titolu"* espressa f'att ġudizzarju promotur, kellu jinqara *fis-sens limitat li l-Qorti kellha tindaga u tistabbilixxi l-eżistenza tat-titolu fil-konfront tal-attur li jkun ippropona l-kawża kontra l-konvenut li jkun qiegħed jokkupa l-fond tiegħu. Ma kienx allura biżżejjed għall-konvenut illi hu jkun qiegħed jippossjedi l-fond bis-saħħa ta' relazzjoni ġuridika leġittima, kienet x'kienet, li kellu ma' xi ħadd, kien min kien. Kellu jipprova illi tali relazzjoni ġuridika leġittima kienet teżisti bejnu u bejn l-attur.*

Illi din il-kwistjoni allura trid tiddeċiediha l-Qorti a bażi tal-provi li tressqu quddiemha. L-atturi isostnu li ommhom kienet għaddiet l-għalqa lill-konvenuti b'mera tolleranza meta hija għajjiet taħdimha u dan bil-kondizzjoni li l-istess għalqa tiġi ritornata meta hija jew uliedha jkollhom il-bżonn tagħha. Il-konvenuti da parti tagħhom isostnu li huma akkwistawha b'titolu ta' sullokazzjoni mingħand l-istess Grezzja Fenech omm l-atturi. Il-konvenut fil-fatt jgħid fl-affidavit tiegħu li kien iħallas ħamsin lira Maltin (Lm50) fis-sena iżda qatt ma tħallietlu riċevuta. Jgħid illi

aktar tard peress li Grezzja Fenech u żewġha it-tnejn kienu mietu, beda jħallas lil ċerta Maria Vella li kellha sehem mill-għalqa.

Illi naturalment il-fatt li l-konvenuti ma pproduċewx riċevuti biex isostnu dak li qed jgħidu ma jfissirx li pagament ma sarx. Din għaliex prova ta' ħlas tista' ssir mod ieħor (Ara **"Joe Chetcuti vs Joseph Pearson"**, Appell 5 ta' Ottubru 1998). Madankollu meta jiġri hekk, skond l-istess sentenza, *il-konvenut ikun qed jieħu riskju għaliex jekk kontra l-kitba, il-liġi ma tippermetti ebda prova u mhux l-istess jista' jingħad għal- provi orali.*

Illi f'din il-kawża l-Qorti ġiet rinfaċċjata b'diversi provi orali li huma naturalment kontradittorji. Il-konvenuti a sostenn tal-verżjoni tagħhom ressqu bħala xhieda lill-uliedhom li qalu li jiftakru li meta kienu żgħar il-ġenituri kienu jeħduhom għand Maria Vella; jiftakru bi preċiżjoni fejn kienet toqgħod, u jgħidu li missierhom kien jagħti l-flus lil din Maria Vella għalkemm ma jafux kemm għax kienu żgħar. Din hija verżjoni attendibbli. Madankollu kollox ma' kollox il-Qorti tħoss li l-konvenuti ma kkonvinċewhiex li kien hemm xi ftehim ta' sullokazzjoni ma' omm l-atturi. Wieħed għandu jiftakar li s-sullokazzjoni hija kuntratt regolat mill-Kodiċi Ċivili u illi l-eżistenza tiegħu, għalkemm dipendenti fuq kuntratt ieħor, u ċjoe' l-lokazzjoni, għandu eżistenza indipendenti minnu. (**"Taipan International Limited vs Angelo Agius"** Appell Inferjuri, 3 ta' Ottubru 2008). Kwindi hemm bżonn li jkun hemm prova ta' intenzjoni ċara da parti tal-partijiet għall-istess kuntratt. Il-Qorti ftit tara *vero somili* li jkun hemm ftehim simili fuq sitt tomniet mingħajr ma jkun hemm ir-rilaxx ta' riċevuti fuq medda daqshekk twila ta' żmien. Fi kliem ieħor ftit hija kredibbli l-verżjoni tal-konvenuti li kienu jħallsu l-kera mingħajr ma jitolbu riċevuta. Huwa minnu li wkoll jista' jingħad li ftit tiftiehem illi wieħed iħalli lill-ħaddieħor jaħdem għalqa meta qed iħallas il-qbiela hu, pero' hemm possibbilta' reali li l-istess Grezzja Fenech riedet iżżomm id-dritt fuq l-għalqa u għalhekk għalkemm il-Qorti temmen li l-konvenuti għamlu xi ħlasijiet, dawn ma kienux bħala parti minn ftehim ta' sullokazzjoni iżda bħala ħlasijiet ta' rikonoxximent talli huma kienu qed jitħallew jużaw u

jaħdmu l-għalqa. Biex ikun hemm sullokazzjoni, il-ħlas tal-korrispettiv irid ikun kostanti u fiss bħal fil-każ ta' lokazzjoni. (Ara l-istess sentenza msemmija **"Taipan vs Agius"**).

Illi l-Qorti jidhrilha wkoll li x-xhieda ta' Ġuża Fenech (ukoll bint Grezzja) li kkontradixxiet dak li qalu l-konvenuti, u ċjoe' li huma kien jmorru jħallsu fil-preżenza tagħha kienet konvinċenti. Fir-rigward tal-ħlas li sar darba lil Joseph Vella, il-Qorti hija wkoll konvinta li l-konvenuti marru jagħmlu dan il-ħlas (ftit qabel infetħet il-kawża) biex mingħalihom jakkwistaw b'dan il-mod id-dritt ta' sullokazzjoni. Naturalment l-affarijiet ma jsirux hekk; biex ikun hemm sullokazzjoni jrid ikun hemm ftehim ċar u inekwivoku. Vella, fi kliemu stess ħa l-flus li l-konvenut tah barra fit-triq, għaliex kien mingħalih li huma kellhom xi sehem li wara rriżultalu ma kienx jeżisti.

Illi l-eċċezzjoni finali tal-konvenuti naturalment ukoll ma hijiex se tintlaqa' għaliex ir-rikonoxximent indikat minnhom ma jinċidi xejn fuq il-mertu tal-kawża u huwa *res inter alios acta* għall-atturi.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, u filwaqt li tastjeni mill tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba minħabba d-digriet li bih il-konvenuti ġew awtoriżżati jikkontestaw il-kawża, tilqa' t-tieni talba, u għall-fini tal-istess talba tipprefiġġi terminu ta' xahrejn.

Spejjeż tal-kawża a kariku tal-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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