MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-22 ta' Gunju, 2011

Citazzjoni Numru. 499/2007

VELLA ESTATES LIMITED (C-9908)

vs

Emanuel **BORĠ**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fl-4 ta’ Mejju, 2007, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-kumpannija attriċi talbet li din l-Qorti (i) taqta’ l-kawża mingħajr is-smigħ għall-finijiet tal-artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta’ Malta; (ii) issib li l-imħarrek qiegħed jokkupa bla ebda jedd fil-liġi l-art li tagħmel mill-artijiet imsejħa “Ta’ Ġief”, fil-kontrada “Ta’ Wied is-Sewda” fil-limiti ta’ Ħal Qormi, kif murija fil-pjanta mehmuża mar-Rikors bil-lewn aħdar; (iii)

issib li l-imsemmija art hija ġid waħdieni tal-istess kumpannija attriċi miksuba minnha b'kuntratt tad-19 ta' Lulju, 1996, fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri; (iv) tordna lill-imħarrek sabiex, fiż-żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissalu, joħroġ mill-imsemmija art; (v) tillikwida l-kumpens għall-okkupazzjoni sa dak inhar li l-imħarrek joħroġ mill-art imsemmija; u (vi) tordna lis-soċjeta' intimata (*sic!*) tħallas lill-kumpannija attriċi s-somma hekk likwidata. Talbet ukoll l-ispejjeż u l-imgħaxijiet legali;

Rat id-degriet tagħha tat-8 ta' Mejju, 2007, li bih ordnat in-notifika tal-atti lill-imħarrek u tat direttivi lill-kumpannija attriċi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħha;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrek fit-28 ta' Ġunju, 2007, li biha laqa' għall-azzjoni attriċi billi qal li l-azzjoni attriċi m'hijiex imsejsa fil-liġi billi l-art qiegħda f'idejh b'titolu ta' kera li ġej għandu b'wirt u bil-liġi mingħand missieru Francis Borġ li, min-naħa tiegħu, kien iqabbel l-istess art mis-sidien li mingħandhom kisbet l-art l-istess kumpannija attriċi u l-istess kumpannija attriċi warajhom. Żied jgħid li m'hemm l-ebda raġuni tajba għala l-art għandha tingħata lura lill-kumpannija attriċi li saħansitra aċċettat il-ħlas tal-qbiela;

Rat il-verbal tas-smigħ tat-2 ta' Ġunju, 2009[1], li bih l-avukati difensuri tal-partijiet qablu li l-kumpannija attriċi hija sidt l-art mertu tal-każ. U dik magħmula mid-difensur tal-imħarrek li l-klijent tiegħu jippretendi d-dritt tal-qbiela fuq dik l-art kollha;

Rat id-degriet tagħha tat-2 ta' Ġunju, 2009, li bih u fid-dawl tal-eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrek, ordnat il-qlib fl-ordni tat-tressiq tal-provi u ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju biex tisma' l-provi mressqa mill-partijiet waqt il-Proċedura tas-Smigħ Qabel il-Proċess (*Pre-trial*);

[1] Paġ. 26 tal-proċess

Rat ix-xhieda mressqa quddiem l-Assistent Ġudizzjarju mill-partijiet, magħduda l-provi dokumentali;

Rat id-degriet tagħha tal-11 ta' Novembru, 2010[2], li bih u fuq talba tal-avukati tal-partijiet, tathom żmien biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom permezz ta' Noti ta' Osservazzjonijiet;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-kumpannija attriċi fil-11 ta' Jannar, 2011[3];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrek fl-14 ta' Frar, 2011[4];

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tat-23 ta' Marzu, 2011, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni ta' żgumbrament minħabba nuqqas ta' titolu. Il-kumpannija attriċi bħala sid ta' raba' fl-inħawi magħrufa bħala "Ta' Ġief", f'Wied is-Sewda fil-limiti ta' Ħal Qormi, trid li l-imħarrek joħroġ 'il barra minn dik l-art għaliex tgħid li qed iżommha taħt idejh bla ma għandu l-ebda jedd tajjeb għaliha. Trid ukoll li titħallas il-kumpens għaż-żamma tiegħu ta' dik ir-raba' sa dak inhar li joħroġ 'il barra minnha;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrek laqa' billi qal li l-art hija mqabbla lilu u għandu titolu għaliha ġej minn missieru, liema titolu hu magħruf kemm mis-sidien li mingħandhom xtrat l-art il-kumpannija attriċi u kif ukoll mill-istess kumpannija;

---

[2] Paġ. 189 tal-proċess
[3] Paġġ. 190 – 5 tal-proċess
[4] Paġġ. 197 – 8 tal-proċess

Illi l-fatti rilevanti li joħorġu mill-atti tal-kawża juru li bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tad-19 ta' Lulju, 1996[5], il-kumpannija attriċi (aktar 'il quddiem imsejħa "VEL") xtrat mingħand Marlene Attard Montalto l-art tal-kejl ta' madwar wieħed u għoxrin (21) tomna[6] magħrufa bħala "*Ta' Ġief*" fil-kontrada Ta' Wied is-Sewda, fil-limiti ta' Ħal Qormi, u dan bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Fost id-dikjarazzjonijiet magħmulin fl-imsemmi att kien hemm dik fejn VEL għarfet li l-art kienet imqabbla lil wieħed Francis Borġ għal tnejn u għoxrin lira Maltin (Lm 22) fis-sena;

Illi l-istess Francis Borġ kien kiseb il-qbiela tal-art b'ċessjoni (magħrufa minn sid l-art) fl-1964 mingħand wieħed Ġużeppi Debono[7];

Illi l-imħarrek hu iben Francis Borġ, li miet fl-2001[8]. L-imħarrek huwa bidwi *full timer* sa mill-1984. Bis-saħħa ta' testment *unica charta* addizzjonali tat-8 ta' Marzu, 1996[9], missier u omm l-imħarrek ħallewlu l-art (flimkien ma' artijiet oħrajn) bi prelegat. Ir-raba' mertu tal-każ kien ilu reġistrat mad-Dipartiment tal-Biedja fuq isem l-imħarrek minn Diċembru tal-1984[10], iżda f'Mejju tal-1987 inħariġlu biljett tar-raba' ieħor[11], wara li l-biljett ta' qabel kien intilef[12];

Illi għat-tliet snin ta' wara li xtrat l-art, VEL żammet il-ħlas tal-qbiela tal-art[13], iżda kienet toħroġ l-irċevuti fuq isem missier l-imħarrek. Meta mbagħad waqfet iżomm il-ħlas tal-qbiela offert, l-imħarrek beda jqiegħed il-qbiela taħt l-awtorita' tal-Qorti b'ċedoli;

Illi fi Frar tal-2007[14], VEL bagħtet ittra uffiċjali lill-imħarrek tiex tgħidlu li hu ma kellu l-ebda jedd fuq l-art tagħha u biex joħroġ minnha fi żmien erbat ijiem u jersaq għal-

[5] Dok "B", f'paġġ. 6 – 8 tal-proċess
[6] Li jġibu kejl ta' qrib 23,606 m^2
[7] Dok "EB1", f'paġ. 28 tal-proċess
[8] Xhieda tal-imħarrek 1.7.2009, f'paġ. 55 tal-proċess
[9] Dok "EB12", f'paġġ. 40 – 2 tal-proċess
[10] Xhieda ta' Marlon Apap 3.11.2009, f'paġġ. 76 – 8 tal-proċess
[11] Dok "MAZ5", f'paġ. 141 tal-proċess
[12] Xhieda ta' Alfred Aloisio 29.9.2010, f'paġ. 169 tal-proċess
[13] Dok "AA", f'paġġ. 16 – 7 tal-proċess
[14] Dok "Ċ", f'paġ. 9 tal-proċess

likwidazzjoni u l-ħlas tal-kumpens talli żammha taħt idejh. Fl-4 ta' Mejju, 2007, infetħet din il-kawża;

Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet legali marbutin mal-każ, jibda biex jingħad li din m'hijiex azzjoni ta' rivendika, imma waħda ta' żgumbrament fejn is-sid ta' ġid immobli (raba') jgħid li l-imħarrek qiegħed iżomm dak il-ġid mingħajr ebda jedd. Min-naħa tiegħu, l-imħarrek ma jippretendix li l-ġid huwa tiegħu u lanqas jikkontesta li VEL hija tassew sid dak il-ġid: dak li huwa jikkontesta hu n-nuqqas ta' titolu tiegħu biex jibqa' jżomm dak il-ġid u ma jitkeċċiex minnu;

Illi l-Qorti jidhrilha li jixraq tibda l-konsiderazzjonijiet tagħha dwar **it-talba ta' VEL biex din il-Qorti taqta' l-kawża mingħajr smigħ**. Il-liġi tagħti li l-proċedura sommarja speċjali tintuża sewwasew f'ċirkostanza fejn il-parti attriċi tkun trid tneħħi minn raba' jew bini lill-parti mħarrka[15], iżda l-istess liġi trid ukoll li l-għażla ta' proċedura bħal dik tkun tħares ukoll ir-regoli maħsuba għaliha[16]. F'dan il-każ, VEL ma ħarsitx dawk ir-regoli ta' rit, tant li, fil-bidunett tal-att tar-Rikors Maħluf, niżżlet saħansitra t-twissija msemmija fl-artikolu 156(1)(d) tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili, liema dikjarazzjoni ma jmissha ssir qatt fejn kawża titressaq bil-proċedura sommarja speċjali;

Illi minħabba f'hekk, il-Qorti m'hijiex sejra tqis aktar dik it-talba attriċi;

Illi, għal dak li jirrigwarda **kunsiderazzjonijiet ta' dritt fil-mertu**, tajjeb li wieħed jifhem x'ikun qiegħed jitfisser meta attur jixli lill-imħarrek li qiegħed iżomm jew jokkupa ġid bla ebda titolu. Din il-frażi tfisser li l-parti mħarrka sa mill-bidu ma kellhiex jedd tutelabbli għall-post minnha miżmum[17]. Il-frażi "bla titolu" għandha titqies li legalment iġġib magħha għamla ta' okkupazzjoni li, sa mill-bidu nett tagħha, ma kinitx konsentita, jew għaliex tkun twettqet mingħajr ir-rieda ta' sid il-post li jkun, jew għaliex tkun

[15] Art. 167(1)(b) tal-Kap 12
[16] Art. 167(3) tal-Kap 12
[17] App.Inf. **12.8.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Camilleri et vs Mifsud et*** (Kollez. Vol: **LXXVIII.iii.306**)

ittieħdet b'mod abbużiv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-moħbi tas-sid, liema illegalita' tkun issoktat sal-waqt li tinbeda l-kawża[18]. F'każ bħal dan, is-setgħa tal-qorti biex tisma' kawża bħal din tieqaf malli jirriżulta li l-imħarrek kellu tassew xi titolu fuqhiex iserraħ il-każ tiegħu[19]. Iżda l-prinċipji hawn fuq imsemmija kellhom jinftehmu f'sens limitat. Jiġifieri, l-qorti hija msejħa li tistħarreġ u tistabilixxi l-eżistenza ta' titolu tal-parti mħarrka fil-konfront tal-parti attriċi li trid tiżgumbraha. Ma huwiex biżżejjed, allura, li l-parti mħarrka tipprova li qegħda żżomm fond bis-saħħa ta' xi relazzjoni ġuridika leġittima, hi x'inhi fil-konfront ta' xiħadd, hu min hu: il-parti mħarrka trid tipprova l-eżistenza ta' relazzjoni ġuridika li tagħtiha titolu fil-konfront tal-parti attriċi[20];

Illi fejn attur jitlob it-tneħħija tal-parti mħarrka minn post fuq il-bażi li din tkun qegħda iżżomm dak il-post bla ebda titolu, jaqa' fuq l-attur il-piż li jipprova dak li jallega. Dan ifisser li, f'kawża mibnija fuq il-kawżali tan-nuqqas ta' titolu, r-regola hija xorta waħda li l-piż jaqa' fuq min qiegħed jallega n-nuqqas ta' titolu skond ir-regola ġenerali tal-proċedura[21]. Iżda mbagħad hemm xi fatturi li jistgħu jxaqilbu dak il-piż[22]. Tqum ukoll il-kwestjoni dwar jekk l-attur jistax ikun mistenni li jipprova fatt negattiv jew non-fatt, u dan skond ir-regola "*negativa non sunt probanda*";

Illi fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, l-imħarrek jgħid li għandu titolu ta' qbiela. Irid jingħad ukoll li, meta VEL xtrat l-art, waħda mid-dikjarazzjonijiet espressi li tniżżlu fil-kuntratt kienet dik fejn ix-xerrej (VEL) għarfet li l-art minnha miksuba kienet imqabbla lil missier l-imħarrek. Minbarra dan, għall-ewwel tliet snin wara li kienet xtrat l-art, VEL kienet baqgħet tilqa' l-ħlas tal-qbiela u toħroġ riċevuta fuq missier l-imħarrek. Madankollu, VEL tisħaq li dak l-għarfien kien ingħata biss u espressament favur missier l-imħarrek u mhux ukoll favur l-imħarrek, u

[18] App. Inf. **28.4.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Paċe et vs Salvatore Attard et***
[19] App. Inf. **2.8.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Lawrence Grima et vs Emanuel Frendo*** (mhix pubblikata)
[20] App. Ċiv. **30.3.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit vs Galea et noe*** (Kollez. Vol: **LXXXV.ii.171**)
[21] Art. 562 tal-Kap 12
[22] App. Inf. **27.6.1953** fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit vs Ħili*** (Kollez. Vol: **XXXVII.i.577**)

għalhekk, meta miet missier l-imħarrek, kellha kull jedd ma tibqax tagħraf li l-art kienet baqgħet imqabbla;

Illi VEL tgħid li l-imħarrek naqas milli jipprova kif imiss it-titolu li jgħid li għandu fuq ir-raba' mertu tal-każ. Hija tistrieħ fuq in-nuqqas ta' provi ċari min-naħa tal-istess imħarrek kemm dwar il-mod kif suppost ir-raba' għadda minn fuq isem missieru għal fuq ismu u kif ukoll dwar jekk fil-fatt kienx minnu li r-raba' kien jaħdmu. VEL tgħid li r-raba' kien ilu jitħalla żdingat u l-imħarrek kien iħalli bnadi minnu jintuża mill-kaċċaturi;

Illi tgħid sewwa VEL li ladarba l-imħarrek laqa' billi qal li għandu titolu għall-art, jaqa' fuqu d-dmir li jippruvah fi grad tajjeb biżżejjed. Iżda, l-Qorti tifhem ukoll (u dan VEL ma qalitux) li jekk kemm-il darba l-parti mħarrka jseħħilha turi li f'xi żmien kellha tali jedd, ma jibqax aktar fis-setgħa ta' din il-Qorti biex tiddeċiedi jekk dak il-jedd intilefx jew jekk l-imħarrek jistħoqqlu jitneħħa mill-istess art minħabba ksur ta' xi rabta kuntrattwali. Dak huwa xogħol tat-tribunal kompetenti u mhux ta' din il-Qorti, li xogħolha f'kawża bħal din huwa biss li tqis jekk kemm-il darba huwiex minnu jew le li l-pretensjoni tal-parti attriċi hijiex minnha[23];

Illi wara li qieset il-provi kollha mressqa u dak kollu li joħroġ mill-atti tal-kawża fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet hawn qabel magħmula, l-Qorti tasal għall-fehma li l-imħarrek seħħlu juri b'mod tajjeb biżżejjed li tassew li huwa kellu titolu għall-art mertu tal-każ. Dan it-titolu joħroġ kemm mill-qagħda fattwali u r-rabta tal-imħarrek mal-art in kwestjoni u kif ukoll mil-lat legali;

Illi, fl-ewwel lok, il-Qorti tqis li, fil-waqt li kisbet l-art, VEL kienet aċċettat li l-art kienet suġġetta għall-qbiela favur missier l-imħarrek. Fit-tieni lok, VEL kienet laqgħet ukoll il-ħlas tal-qbiela għal ċertu tul ta' żmien wara li kienet kisbet dik l-art. Fit-tielet lok, intwera li missier l-imħarrek kien kiseb ir-raba' mingħand missieru bi qbiela magħrufa mis-sidien tal-art ta' dak iż-żmien u li hu kien il-bidwi magħruf kemm mis-sidien ta' dik l-art u kif ukoll minn VEL

[23] App. Inf. **10.7.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Michael Caruana vs Emanuel Micallef***

wara li xtratha fl-1996. Fir-raba' lok, l-imħarrek jaqa' fit-tifsira mogħtija mil-liġi għal "kerrej" ta' raba' u għal "membru tal-familja" tal-gabillott[24]. Fil-ħames lok, bħala (pre)legatarju ta' missieru, d-dispożizzjoni testamentarja partikolari li biha l-imħarrek tħalla r-raba' in kwestjoni tiswa bħala prova b'konferma taċ-ċessjoni, kemm għaliex it-titolu ta' qbiela li kellu missieru kien wieħed personali u kif ukoll għaliex dak it-titolu kien ġej minn awturi parafernali u għalhekk il-kwestjoni tas-sehem li seta' għandha omm l-imħarrek ma tqumx. Fis-sitt lok, huwa stabilit li biex isseħħ iċ-ċessjoni tal-qbiela, m'huwiex meħtieġ li dan isir b'kitba;

Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha l-Qorti ssib li ma tistax tilqa' b'tajba l-azzjoni attriċi, għal kuntrarju ta' dak lilha sottomess minn VEL. Dan ifisser li t-talbiet fil-mertu m'humiex sejrin jintlaqgħu, bla ħsara ta' kull rimedju ieħor li VEL jista' jkollha kontra l-imħarrek f'sedi oħra;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tastjeni milli tqis aktar l-ewwel talba attriċi billi l-azzjoni attriċi ma setgħetx tinqata' mingħajr ma jsir is-smigħ għall-finijiet tal-artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Tiċħad l-ewwel talba attriċi fil-mertu billi ma jistax jingħad li l-imħarrek qiegħed iżomm l-art mertu tal-każ bla ebda jedd fil-liġi ladarba wera b'mod tajjeb biżżejjed li huwa għandu titolu ta' qbiela għall-istess art;

Tiċħad it-talbiet attriċi l-oħrajn billi dawn jiddependu mill-ewwel talba attriċi fil-mertu;

Tilqa' l-eċċezzjonijiet fil-mertu kollha tal-imħarrek; u

Tikkundanna lill-kumpannija attriċi tħallas l-**ispejjeż tal-kawża**.

[24] Art. 2 tal-Kap 199

< Sentenza Finali >

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