MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-26 ta' April, 2012

Citazzjoni Numru. 696/2006/1

Angela Ciantar

vs

Philip Delceppo u b'digriet tat-18 ta' Gunju 2009 il-Kummissarju tal-Artijiet intervjena fil-kawza in statu et terminis

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Angela Ciantar (378533M) datat 31 ta' Lulju 2006 a fol. 1 tal-process fejn espona:-

Illi l-attrici tippossjedi bi qbiela tmintax-il tomna raba' maghraf bhala "tat-Tafal", Qasam il-Kbira, fil-limiti tar-Rabat, li jinkludu razzett maghraf bhala 'Tlugh ix-Xemx', it-Tafal tal-Imdina, fil-limiti tar-Rabat, Malta.

Illi tliet snin ilu l-konvenut kien kera minghand l-esponenti u zewgha tliet kmamar mir-razzett imsemmi biex juzahom ghall-kacca. Din il-lokazzjoni giet terminata mill-esponenti li talbet lill-konvenut biex jirritornalha l-imsemmija kmamar.

Illi minflok, abbuzivament u kontra r-rieda tal-attrici, l-istess konvenut qabad u okkupa wkoll ir-raba' tal-attrici fuq imsemmi.

Illi permezz ta' zewg ittri legali datati 23 ta' Jannar 2006 u 17 ta' Frar 2006 rispettivament, l-attrici interpellat lill-konvenut sabiex jizgombra u johrog kemm mill-kmamar imsemmija maghrufa bhala "Tlugh ix-Xemx", it-Tafal tal-Imdina, limiti tar-Rabat, kif ukoll mir-raba' imsemmi, u li jirrilaxxjahom favur l-istess attrici.

Illi madankollu, il-konvenut baqa' inadempjenti u ghadu qed jokkupa sallum kemm il-fond 'Tlugh ix-Xemx' kif ukoll ir-raba' tal-attrici f "it-Tafal ta' l-Imdina", fil-limiti tar-Rabat, Malta, abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Illi jirrikorru l-elementi preskritti mill-**artikolu 167 sa 170 tal-Kap. 12** sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smigh taghha billi sa fejn taf l-attrici l-konvenut ma ghandux eccezzjonijiet xi jressaq kontra t-talba taghha ghall-izgumbrament tieghu kemm mill-fond 'Tlugh ix-Xemx' kif ukoll mill-porzjonijiet raba' fuq imsemmija, okkupati minnu kif fuq spjegat,

Illi ghalhekk l-istess rikorrenti talbet lill-intimat jghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Tipprocedi ghas-sentenza skont it-talba attrici bid-dispensa tas-smigh tal-kawza *ai termini* tal-**artikoli 167 sa 170 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta**; u

2. Konsegwentement, tordna lill-tstess konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn din il-Qorti jizgombra mill-fond 'Tlugh ix-Xemx', it-Tafal tal-Imdina, fil-limiti tar-Rabat, u mir-raba' ta' madwaru maghruf bhala 'tat-Tafal', fil-kuntrada ta' Qasam il-Kbir, ir-

Rabat, Malta, li huwa qieghed jokkupa abbuvizament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi u li jirrilaxxjahom liberi u vojta favur l-attrici.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittri legali tas-26 ta’ Jannar 2006 u tas-17 ta’ Frar 2006 kontra l-konvenut li huwa ngunt minn issa ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda a fol. 3 tal-process.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh quddiem din il-Qorti diversament presjeduta fl-24 ta’ Ottubru 2009.

Rat id-decizjoni ta’ din il-Qorti diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Giannino Caruana Demajo datata 26 ta’ Ottubru 2006 fejn laqghet it-talbiet attrici.

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut datat 8 ta’ Novembru 2008.

Rat ir-risposta tal-appell datata 26 ta’ Novembru 2006.

Rat id-decizjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Appell datata 3 ta’ Frar 2009 fejn gie deciz li l-allegazzjoni li l-konvenut ghandu dritt ta’ qbiela fuq l-art de quo kien jimmerita li jigi mismugh u trattat u allura li kien jikkostitwixxi l-bazi sabiex il-konvenut jithalla jikkontesta l-kawza u mhux li kawza tigi maqtugha bil-procedura tal-giljottina u ghalhekk l-istess decizjoni tas-26 ta’ Ottubru 2006 giet annullata u l-kawza rrinvjata lill-Prim Awla tal-Qorti Civili sabiex il-kaz ikompli jinstema` bil-procedura normali, u ghalhekk ordnat li l-Ewwel Qorti fl-ewwel udjenza effettiva, wara li l-partijiet ikunu debitament notifikati, tipprefiggi terminu ta’ 20 jum minn dakinhar biex il-konvenut iressaq ir-risposta tieghu ghar-rikors guramentat tal-attrici.

Rat in-nota ta’ astensjoni tal-Onorevoli Mhallef Giannino C.aruana Demajo datata 16 ta’ Marzu 2009.

Rat in-nota tas-Sinjorija Tieghu l-Onorevoli Prim Imhallef Vincent De Gaetano datata 20 ta’ Marzu 2009 fejn din il-

Qorti kif presjeduta giet assenjata sabiex tisma` din il-kawza.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh quddiem din il-Qorti kif presjeduta ghas-seduta tad-19 ta’ Mejju 2009.

Rat ir-risposta ta’ Philip Delceppo datata 7 ta’ Mejju 2009 a fol 8 tal-process fejn eccepixxa: -

1. Illi t-talbiet rikorrenti ghandhom jigu rispinti bl-ispejjez u dan *stante* li l-intimat ghandu titolu validu fil-ligi kif ser jigi ppruvat waqt is-smigh u t-trattazzjoni ta’ din il-kawza.

2. Illi essendo li huwa ghandu titolu validu fil-ligi, peress illi kif ser jirrizulta, il-konvenut ghandu l-qbiela tar-razzett u r-raba’ mertu ta’ din il-kawza, din il-Qorti hija inkompetenti *ratione materiae.*

3. Illi l-attrici m’ghandhiex interess guridiku *stante* li ddekadiet mit-titolu taghha kif se jirrizulta waqt is-smigh u t-trattazzjoni tal-kawza.

4. Illi l-konvenut qatt ma gie notifikat bl-ittri ufficjali u konsegwentement ma jistax ibati l-konsegwenzi legali minhabba l-istess.

5. Illi *in oltre* l-konvenut igawdi l-protezzjoni tal-ligi skont il-**Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta’ Malta**.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri

Rat il-lista tax-xhieda tal-intimat a fol 9 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fid-19 ta’ Mejju 2009 fejn Dr. Jose` Herrera ghall-konvenut irtira t-tieni eccezzjoni tieghu; u tat-18 ta’ Gunju 2009 fejn Dr. Josianne Azzopardi talbet tirtira r-rikors fejn talbet il-kjamat in kawza tal-Kummissarju tal-Artijiet u minflok talbet li l-Kummissarju tal-Artijiet jintervjeni fil-kawza *in statu et terminis*. Dr. Herrera ghall-intimat irrimetta ruhu, u Dr. Pawlu Lia ghall-attrici oppona ghall-istess. Il-Qorti filwaqt li astjeniet milli tiehu konjizzjoni tar-rikors tal-

Kummissarju tal-Artijiet sabiex jigi kjamat fil-kawza peress li dan gie rtirat, laqghet it-talba tal-istess Kummissarju tal-Artijiet sabiex jintervjeni fil-kawza *in statu et terminis.* Il-Qorti tat terminu ta' sittin (60) gurnata sabiex tipprezenta l-affidavits taghha u nnominat l-Assistent Gudizzjarju Dr. Michael Camilleri sabiex wara tali terminu jiffissa tliet seduti ghall-kontro-ezamijiet kollha li hemm bzonn; u l-verbal tas-seduta tal-25 ta' Ottubru 2011 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Jose` Herrera ghall-konvenuti li nforma l-Qorti li d-difensuri qablu li jaghmlu nota ta' sottomissjonijiet minhabba l-punti nvoluti, inkluz dawk legali. Il-Qorti laqghet it-talba u pprefiggiet hamsin (50) gurnata lill-atturi ghal tali nota, bil-notifika/visto lid-difensur tal-kontro-parti li kellhom hamsin (50) gurnata ghan-nota responsiva. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-26 ta' April 2012.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Michael Camilleri flimkien max-xhieda quddiemu prodotta u d-dokumenti kollha hemm esebiti.

Rat in-nota ta' Dr. Michael Tanti Dougall u Dr. Mario Calleja datata 15 ta' Novembru 2011 li permezz taghha nfurmaw lill-Qorti illi huma assumew il-patrocinju f' isem il-Kummissarju tal-Artijiet fil-kawza odjerna.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Kummissarju tal-Artijiet datata 31 ta' Jannar 2012 a fol 130 tal-process.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet ta' Philip Delceppo datata 28 ta' Frar 2012 a fol 149 tal-process.

Rat li l-attrici ma pprezentat ebda nota ta' osservazzjonijiet.

Rat ix-xhieda kollha hemm mghotija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi din hija kawza fejn l-attrici kienet qed tippossjedi b’titolu ta’ qbiela tmintax-il tomna raba’ maghruf bhala “tat-Tafal”, Qasam il-Kbira, fil-limiti tar-Rabat, li jinkludu razzett maghruf bhala ‘Tlugh ix-Xemx’, it-Tafal tal-Imdina, fil-limiti tar-Rabat, Malta u tghid li hija kriet lill-konvenut tlett ikmamar mill-istess sabiex juzahom ghall-kacca izda din il-lokazzjoni giet terminata ghaliex l-attrici talbet lura l-istess ambjenti hekk mikrija u peress li l-konvenut ma ghamilx dan, saret din il-kawza ghall-izgumbrament tal-konvenut mill-istess ambjenti.

Illi jirrizulta li John Borg, zewgt l-attrici, kien akkwista l-istess raba’ b’titolu ta’ qbiela minghand l-Amministratur tal-Beni Ekklesiatici f’Malta permezz ta’ skrittura privata datata 15 ta’ April 1987 u jidher li wara l-ftehim bejn is-Santa Sede u l-Gvern datat 28 ta’ Novembru 1991 u permezz tal-**Att IV tal-1992** din ir-raba’ ghaddiet f’idejn il-Gvern bhala Sid, kif rapprezentant mill-Kummissarju tal-Artijiet. John Borg miet fil-11 ta’ Lulju 2004 u martu Angela Ciantar talbet li tigi rikonoxxuta bhala gabillotta l-gdida u b’ittra datata 13 ta’ Marzu 2006 l-istess Kummissarju irrikonoxxa lill-attrici bhala l-kerrejja l-gdida.

Illi jirrizulta li l-attrici ssulokat lill-konvenut parti minn dan ir-raba` fejn l-attrici qed tghid li hija kriet lill-konvenut l-istess kmamar verso l-kera ta’ Lm120 fix-xahar flimkien mar-raba’ sabiex jikkaccja fuqha u dan wara li gabu avviz fil-gazzetta li huma xtaqu jikru l-istess raba’ ghall-kacca. Tghid li wara li miet zewgha fil-11 ta’ Lulju 2004 hija talbet lill-konvenut johrog mill-istess raba’ izda huwa rrifjuta u ma halliex lil certu Peter Xuereb jidhol sabiex jahdem l-istess raba’, haga li l-attrici tghid li kienet qabdet lil dan Xuereb jaghmel.

Illi l-verzjoni tal-konvenut hija li meta ra l-avviz fiol-gazetta datat 28 ta’ Marzu 2004 huwa kkuntattja lill-attrici u ghamilha cara li huwa ried l-istess razzett sabiex jahdmu

u jghix fih u dan ghalkemm meta rah, l-istess razzett kien fi stat delapidat. Ftehmu fuq kera ta’ Lm120 fix-xahar izda l-attrici ma ghamlet l-ebda kuntratt. L-attur jghid li l-ftehim sar quddiem il-partner tieghu ta’ dak iz-zmien u bintu, u ghalkemm hallas l-ewwel xahar ta’ kera huwa baqa’ ma naghatax ricevuta, izda inghata c-cwievet tal-fond u mill-ewwel beda jirranga l-post billi ghamel *mains* tal-ilma, pompa biex itella’ l-ilma mill-giebja u anke drips mas-sigar li kien hemm u anke naddaf ir-raba` li minnha hareg 30 skip ta’ imbarraz. Huwa beda jahdem ukoll ir-raba’ li qal li kienet wahda ta’ xoghol sostanzjali peress li kienet ilha ma tinhadem u beda jghid fl-istess post u jahdem l-istess raba’ u jhallas il-kera, izda l-attrici u zewgha qatt ma tawha ricevuta u dan kollu jirrizulta mill-affidavit tal-konvenut datat esebit fis-6 ta’ Ottubru 2009 a fol. 20 *et sequitur* tal-process. Jghid ukoll li kien irranga wkoll ir-razzett billi rranga s-soqfa u l-hitan ghaliex kienu fi stat perikoluz, u l-kera baqghet tithallas liz-zewgt l-attrici u wara li miet lill-attrici li kienet tmur hija ghall-kera izda ricevuti qatt ma hargu. Jghid li beda jzomm l-annimali u ghamel ukoll guvi ghal-ghasafar u l-attrici kienet rat dan kollu apparti li kien iqabbad in-nies huwa sabiex jahdmu r-raba’. Biddel ukoll il-kontijiet tad-dawl ghal fuq ismu, u ghalhekk wara xi zmien beda jhallas il-kera tal-kontijiet direttament huwa u mhux tramite l-attrici. L-attur jghid li darba minnhom marret ghandu l-atttrici flimkien man-neputi taghha Philip u qaltlu sabiex il-kera tieqaf ghaliex bezghet li jekk ikun jaf il-Gvern johdilha r-raba’. Il-konvenut ma kienx jaf b’dan, iktar u iktar meta huwa sar jaf bir-raba’ permezz ta’ avviz f’gazzetta lokali u allura ma sar xejn bil-mohbi u wara saret din il-kawza.

Illi ghalhekk hawn ghandha zewg verzjonijiet differenti, dik attrici li tghid li hija kriet biss lill-konvenut ir-razzett u r-raba’ ghal skop ta’ kacca, u dik tal-konvenut li jghid li huwa kera l-istess inhawi kollha, u allura kemm ir-razzett u kemm ir-raba’ sabiex joqghod fir-razzett u sabiex jahdem l-istess raba’ u mill-provi prodotti din il-Qorti thoss li l-verzjoni tal-konvenut hija iktar versomili ghaliex jirrizulta li fuq kollox minn post zdingat l-istess konvenut gab l-istess post bhala razzett fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni tant li joqghod fih, u r-raba’ giet mahduma, u

dan kif jirrizulta mix-xhieda ta’ Joanna Caruana (fol. 26), Alfred Magrin (19 ta’ Frar 2010); u Marie Antionette Kristina (26 ta’ Frar 2010 – fol. 41) liema xhud ikkonfermat li l-verzjoni tal-konvenut li l-ftehim ma` zewgt l-attrici u l-attrici kien sabiex il-fond jinkera ghal skopijiet agrikoli, u b’hekk din ix-xhieda qed tikkorrobora dak sostnut mill-konvenut. Mir-ritratti esebiti minn fol. 44 sa fol. 79 tal-process jirrizulta pruvat ukoll li l-istess raba’ ma kienx qed jigi uzat biss ghall-kacca kif allegat l-attrici u la darba l-attrici kienet tmur hija stess fis-sit *de quo* anke biex tigbor il-kera, mela allura ma jistax jinghad li hija ma kienitx taf ghalxiex kien mikri l-post, u dan apparti li l-ftehim jirrizulta li kien li l-konvenut jikkoltiva l-istess raba’ ghalkemm seta` juza l-istess ghall-kacca. F’dan il-kuntest din il-Qorti thoss li l-verzjoni tal-attric,i nkluz dik moghtija fl-affidavit tad-9 ta’ Settembru 2009 u tat-8 ta’ Ottubru 2010, (fol. 83) ma hijiex kredibbli anke meta tghid li hija qatt ma irceviet xi karta mill-Joint Office u ma kienitx qed tibza li ser jehdolha l-post, u dan iktar u iktar in vista ta’ dak li xehed Albert Mamo, Kummissarju tal-Artijiet fl-affidavit tieghu datat 8 ta’ Ottubru 2009.

Illi minn dan jidher li ghal dak li hija l-kawza odjerna u r-relazzjoni bejn il-partijiet odjerni din il-Qorti thoss li gie ppruvat li l-konvenut kera minghand l-attrici u zewgha l-istess razzett u raba’ ghal skopijiet agrikoli u mhux biss ghall-kacca. Dwar il-punt jekk l-attrici setghetx taghmel dan, skond l-iskrittura ta’ lokazzjoni li zewgha ghamel meta ha l-art permezz ta’ kuntratt datat 15 ta’ April 1987, dan ma huwiex il-mertu ta’ din il-kawza, u dak li sostna l-Kummissarju tal-Artijiet fin-nota ta’ osservazzjonijiet ghandu jigi ezaminat biss fi proceduri li jsiru appositivament minnu kontra l-attrici jekk ihoss li ghandu jimxi b’dan il-mod. Izda certament li dan ma huwiex il-mertu ta’ din il-kawza.

Illi bl-istess mod l-argument avvanzat mill-konvenut li l-attrici ma ghandhiex titolu, ma huwiex preciz ghaliex sa issa ma hemm l-ebda pronunzjament gudizzjarju li l-attrici ma ghandhiex titolu ta’ qbiela, anke jekk qed jigi allegat li tali titolu hija tilfitu ghaliex kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja originali. Dan huwa mertu ta’ proceduri ohra, u mhux

mertu ta' din il-kawza li titratta biss dwar ir-relazzjoni tal-attrici u l-konvenut u xejn izjed. Kull konsiderazzjoni ohra hija ghalhekk estrenea ghall-kawza odjerna.

Illi ghalhekk it-talba attrici qed tigi michuda ghaliex jirrizulta li l-konvenut ghandu titolu ta' qbiela fuq l-istess razzett u raba' mertu tal-kawza odjerna moghti lilu bi ftehim mal-attrici u zewgha Gianni Borg kif hawn deciz.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk, ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut, **tichad it-talba attrici ghaliex hija nfondata fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi.**

Bl-ispejjez kollha kontra l-attrici.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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