MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

EDWINA GRIMA

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2014

Appell Civili Numru. 527/2005/2

Maryanne Sammut

Vs

Anthony Borg, Rose Borg u b'digriet tad-09 ta' Marzu 2007, l-atti ta' Dolores Borg gew trasfuzi f'isem Maria Attard stante il-mewt tal-konvenuta Dolores Borg u b'digriet tal-10 ta' Gunju 2009 gie kjamat in kawza il-Kummissarju tal-Artijiet.

Il-Qorti,

Fil-25 ta' Marzu 2013, il-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat

is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti:-

Rat ir-rikors ippresentat fl 24 ta' Ottubru 2005 fejn ir-rikorrenti Maryanne Sammut talbet lill dina l-Qorti sabiex tiddikjara illi art imsejjha 'Tal-Hemsija' fil-limiti ta' Attard, ta' circa sebgha u tletin tomna hija imqabbla indivizament bejn ir-rikorrenti u il-konvenuti Anthony Borg u Rose Borg, peress illi huma l-unici werrieta ta' missierhom John Borg li kien miet intestat u li kien titolarju tal-qbiela tal-propjeta fuq imsemmija.

Rat ir-risposta tal-konvenuti Anthony Borg u Rose Borg ippresentata fid 9 ta' Frar 2006, illi fiha qajjmu diversi eccezzjonijiet preliminari fosthom illi l-Qorti ma hijex kompetenti 'rationae materiae' kif ukoll l-irritwalita' tat-talba peress illi sid il-propjeta', il-Kummissarju tal-Artijiet, ma kienx parti fil-kawza.

Rat illi l-ewwel eccezzjoni preliminari kienet giet milqugha mill-Ewwel Qorti permezz ta' sentenza moghtija fil 11 ta' Marzu 2008 u michuda eventwalment fi stadju ta' Appell, mill Qorti tal-Appell fil 31 ta' Ottubru 2008.

Rat illi t-tieni eccezzjoni preliminari spiccat irrilevati wara illi l-Ewwel Qorti, laqghet it-talba ghal-kjamat in kawza tal-Kummissarju tal-Artijiet fl 10 ta' Gunju 2010.

Rat l-eccezzjonjiet preliminari ohra imressqa mill-istess Anthony u Rose Borg fir-risposta taghhom fuq imsemmija fejn eccepew in-nuqqas ta'

integrita tal-gudizzju peress illi m'humiex l-unici persuni li qed jahdmu l-art kif ukoll in-nullita' tal-att peress illi l-art meritu tal-kaz odjern ma giex indikat b'mod car.

Rat eccezzjoni preliminari ohra fejn gie eccepiet illi peress illi missier il-partjiet, John Borg, ilu mejjet tletin sena, l-azzjoni odjerna hija preskritta bit-trapass tal-periodu ta' ghaxar snin.

Rat imghad, l-eccezzjoni fuq il-meritu illi ghamlu l-intimati Anthony u Rose Borg, fejn eccepew illi missierhom John Borg ma kienx titolarju tal-qbiela illi r-rikrorenti qieghda titlob li jigi dikjarat li ghandu jigi diviz maghha u li huma rikonoxxjuti ufficjalment bhala kerreja tal-art mis-sid tal-propjeta, ossija il-Kummissarju tal-Artijiet.

Rat illi finalment, fis 16 ta' Settembru 2010, hames snin wara illi bdiet il-kawza, ir-rikorrenti bdiet tipproduci x-xhieda taghha, u dana billi esebiet l-affidavit taghha stess, Maryanne Sammut, flimkien ma' dokumentazzjoni varja.

Rat ix-xhieda ta' Martin Bajada, Assistent Kummissarju ta' l-Artijiet moghtija fil 15 ta' Frar 2011.

Rat l-affidavits ta' John Camilleri, Emmanuel Sammut u Anthony Vassallo, lkoll ippresentati fit-8 ta' Marzu 2011.

Semghet ix-xhieda ta' Martin Bajada, gia fuq imsemmi, moghtija fl-24 ta' Ottubru 201, fejn kompla jixhed fid-dettall dwar it-titolu ta' qbiela fuq l-art meritu tal-kawza odjerna u stqarr, fost affarjjiet, ohra, illi mkien ma jidher li qatt John Borg, missieri il-partijiet, kien registrat bhala inkwilin u/jew ko-inkwilin tal-art in kwistjoni.

Semghet ix-xhieda ta' Kenneth Cassar, rappresentant tad-Dipartiment tal-Agrikoltura, moghtija fl-24 ta' Ottubru 2011, illi esebixxa dokumentazzjoni da parte tad-Dipartiment li juri li l-art in kwistjoni kienet registrata fuq omm John Borg, ossija in-nanna paterna tal-partijiet, u dana fit 2 ta' Lulju 1945. Sussegwentment, ghal xi zmien, ir-registrazzjoni tal-art in kwistjoni daret fuq John Borg fis 17 ta' Marzu 1948 u finalment, fl 20 ta' Dicembru 1967, dina daret fuq Dolores Borg .

Semghet ix-xhieda ta' Maryanne Bonello, Scientific Officer fi hdan id-Dipartiment tal-Agrikoltura, moghtija fit 2 ta' Dicembru 2011, illi stqarret li, ghalkemm jirrizulta illi l-art daret ghal fuq Dolores Borg, ma kien hemm ebda dokumentazzjoni fil-pussess taghhom illi jindikaw ghaliex daret tali art.

Semghet ix-xhieda tal-intimat Anthony Borg moghtija fis 17 ta' Frar 2012 u fil 5 ta' Ottubru 2012 in kontro ezami u d-dokumentazzjoni minnu ippresentata.

Rat illi fil 5 ta' Ottubru il-kawza giet differita ghas-sentenza ghal 25 ta' Marzu 2012 bil-fakolta' tan-noti.

Rat in-nota' ta' sottomissjonijiet tal-attrici ppresentat fit 3 ta' Dicembru 2012.

Ikkunsidrat

Illi l-kawza odjerna tikkoncerna talba maghmulha mir-rikorrenti kontra hutha Anthony u Rose Borg, u zijitha Dolores Borg, fejn hija ghamlet referenza ghal art imsejjha bhala 'Tal-Hemsija', fil-limiti ta' Attard, ta' cirka sebgha u tletin tomna u talbet illi jigi dikjarat illi dina l-art hija imqabbla lilha flimkien ma' hutha il-konvenuti peress illi tali art kienet imqabbla lill-missierhom u, la darba missierhom miet intestat, allura hija werrieta ta' tali qbiela flimkien ma hutha.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta illi missier l-partijiet, ossija John Borg, ghal xi zmien, kellu l-art meritu tal-kawza odjerna registrata mad-Dipartiment tal-Agrikultura fuq ismu, u dana wara illi l-art originalment kienet registrata fuq ommu Rosy Borg fit 2 ta' Lulju 1945 u sussegwentement giet registrata fuq ismu fis 17 ta' Marzu 1948.

Jirrizulta wkoll, mill-provi prodotti mill-partijiet, illi f'hin minnhom, missierhom telaq minn Malta u mar jghix barra minn Malta u halla lit-tfal tieghu u ommhom Malta. Jidher illi, bhala rizultat ta' tali agir, John Borg svesta lilu nniffsu minn xi propretajiet illi kellu u, di fatti, jirrizulta mill-istess dokumentazzjoni tad-Dipartiment tal-Agrikultura, li fl 20 ta' Dicembru 1967, il-propjeta daret ghal fuq Dolores Borg, wahda mill-intimati, illi attwalment mietet waqt il-mori ta' dawna l-proceduri, u li kienet tigi oht l-istess John Borg.

Tali trasferiment ta' titolu jidher illi kien konfermat mid-Dipartiment tal-Agrikultura lir-rikrorenti meta hija talbet tali informazzjoni, permezz ta' ittra datata 26 ta' Mejju 2004.

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi r-rikorrenti, fil-proceduri odjerni, qieghda tittenta tottjeni dikjarazzjoni mill-Qorti fejn jigi stabbilit illi l-art imsejha Tal-Hemsija illi hija fil-limiti ta’ Attard, u li hija ta’ cirka sebgha u tlein tomna f’kobor hija kemm tal-ahna Anthony Borg u Rose Borg, konvenuti fil-proceduri odjerni, u tar-rikorrenti Maryanne Sammut.

Il-Qorti, l-ewwel u qabel kollox, ma tistax ma tinnutax illi jirrizulta kemm mix-xhieda minn Anthony Borg, kif ukoll mid-dokumentazzjoni tad-Dipartiment tal-Agrikultura, li l-art illi presentement hija fil-pussess ta’ Anthony Borg hija ferm anqas mis-sebgha u tletin tomna qbiela li qed issir referenza ghaliha fl-avviz. Di fatti, dana jirrizulta anke mid-dokumentazzjoni ippresentata mill-istess Anthony Borg mahruga mid-Dipartiment tal-Artijiet fit 23 ta’ Dicembru 1987, fejn jinghad illi Anthony Borg ghandu imqabbel lilu ‘in solidum’ art ta’ kobor ta’ 7,868 metri kwadri, osija ferm anqas minn dak indikat mir-rikorrenti, u art li tidher li kienet uzata minn omm il-konvenuti Borg.

Il-Qorti, apparti minn hekk, ma tistax ma tinnutax ukoll illi l-art illi r-rikorrenti qiegdha taghmel referenza ghaliha hija indikata li kienet imnizzla fuq isem Dolores Borg, u dana mill-20 ta’ Dicembru 1967, ossija ftit anqas minn erbghin sena qabel ma infethet il-kawza odjerna.

Dana il-fatt qieghed jinghad peress illi r-rikorrenti qieghda titlob li tigi dikjarata li ghadha qbiela tal-propjeta flimkien ma’ hutha peress illi l-art hija ta’ missierha John Borg, meta attwalment jirrizulta mill-provi kollha, illi ghalkemm jista jkun illi l-art kienet, f’xi zmien, indikata fuq isem missier il-partijiet ahwa Borg, dina kienet imnizzla fuq isem Dolores Borg ghal hafna zmien.

Ghalkemm l-ebda mill-partijiet ma qatt ta’ xi indikazzjoni dwar meta attwalment miet John Borg, salv illi gie indikat li miet intestat, il-Qorti tifhem li fil-mument li gew ippresentati l-eccezzjonijiet da’ parte ta’ Anthony u Rose Borg, jigifieri 9 ta’ Frar 2006, huwa sahqu li missierhom

kien ilu mejjet madwar tletin sena - ghalhekk il-Qorti tifhem li John Borg miet ferm wara illi l-art in kwistjoni daret ghal fuq Dolores Borg.

Huwa ghalhekk illi l-Qorti hija konvinta li l-art in kwistjoni ma kienetx meritu ta' xi wirt bejn l-ahwa Borg, ilkoll tfal tal-mejjet John Borg, u ghalhekk it-talba tar-rikorrenti li tigi dikjarata bhala li ghandha l-qbiela tal-art flimkien ma hutha ma tista qatt tintlaqa'.

Konkluzjoni

Il-Qorti

Wara illi rat il-provi prodotti u fliet id-dokumentazzjoni esebita

Taqta u tiddeciedi billi,

Filwaqt illi tasjteni illi tiehu konjizzjoni tal-ewwel eccezzjoni peress illi dina gia giet deciza mill-Qorti tal-Appell,

Tichad it-tieni, tielet, raba u hames eccezzjoni tal-intimati,

Tilqa' is-sitt eccezzjoni u, filwaqt li tiddikjara li r-rikorrenti ma ghandha ebda jedd jew titolu ta' qbiela fuq l-art in kwistjoni peress illi John Borg ma kienx titolarju tal-art imsejha 'Tal-Hemsija' fil-limiti ta' Attard, ta' cirka sengha u tletin tomna fil-mument tal-mewt tieghu,

Tichad it-talba attrici.

Spejjez tal-proceduri odjerni lkoll a karigu tal-attrici."

Illi l-appellanti Maryanne Sammut appellat mill-imsemmija sentenza fit-termini tal-aggravji li jikkoncernaw:-

a. Fl-ewwel lok l-apprezzament hazin tal-fatti – L-Ewwel Qorti hadet bhala stat ta' fatt illi l-qbiela ghaddiet minn fuq isem John Borg missier il-kontendenti ghal fuq Dolores Borg minghajr ma dahhlet biex tinvestiga il-mod kif dana it-titolu ghadda ghal fuq Dolores Borg.

b. U imbaghad l-applikazzjoni hazin tal-ligi ghall-fatti in dizamina u dan billi jirrizulta illi hemm titolu validu fuq John Borg izda wiehed mhux validu fuq isem Dolores Borg u dan ghaliex legalment ma giex ippruvat kif it-titolu ghadda fuq isimha, kwindi l-attrici appellanti tidhol fit-terminu tad-definizzjoni ta' kerrej moghtija fl-artikolu 2 tal-Kapitolu 199 billi kienet omm l-attrici Margaret Borg li wirtet il-kirja minn fuq isem missierha u dan ghaliex hija kienet tahdem ir-raba fil-mument tal-mewt tieghu. Ghalhekk billi hi u it-tlett hutha huma werrieta tal-missier, isegwi illi l-appellanti wirtet sehem mill-istess art, flimkien ma' hutha, mal-mewt ta' ommha. L-ewwel Qorti sahhqet illi gialdarba it-titolu kien diga' dar ghal fuq isem Dolores Borg snin qabel ma effettivament miet il-missier, kwindi dana l-inkwilinat qatt ma seta jifforma parti mill-assi ereditarji

tieghu u ghalhekk ma setax ikun soggett ghal xi trasferiment *causa mortis*.

Illi t-talba mressqa 'il quddiem mill-appellanti hija wahda ta' accertament ta' jedd lokatizju jew ta' ko-inkwilinat flimkien mal-intimati l-ohra. Dana ghaliex tikkontendi illi hija werrieta flimkien ma' hutha tar-raba' mertu tal-kawza billi din kienet tinhadem minn missierhom John Borg u anke in parte minn ommhom, illum it-tnejn mejta. Illi ghalhekk sabiex l-azzjoni taghha tista' tirnexxi l-appellanti kien necessarjament jenhtiegilha tipprova illi missierha John Borg u/jew ommha fil-fatt kellhom xi forma ta' titolu fuq dina ir-raba. Hija, allura, qed takkampa il-jedd taghha fuq id-definizzjoni moghtija ta' "kerrej" fil-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta'Malta li jiddisponi:

"**kerrej" tinkludi kull membru tal-familja li jkun ċessjonarju tal- kirja u, wara l-mewt tal-kerrej, meta ma jkun hemm ebda membru bħal dak, tinkludi f'ordni ta' preferenza kull membru tal-familja li jkun legatarju tal-kirja jew li, matul l-aħħar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej kien ighix mal-kerrej jew kien qed jahdem ir-raba mieghu jew ghalih jew ikun il-werriet tal-kerrej ..**"

Illi ghalhekk l-appellanti triq tipprova illi missierha kien inkwilin tar-raba reklamata minnha u li ghalhekk mal-mewt tieghu hija kellha il-jedd li tiret sehem minn din il-kirja abbazi ta' dak ipprovdut fl-artikolu 2 hawn fuq iccitat.

"**Illi irid jinghad illi sabiex il-kuntratt ta' qbiela isehh, mhuwiex necessarju xi skrittura formali – jew xi kuntratt. Dan il-kuntratt ta' qbiela jista' jsir bil-fomm u ghandu elementi semplicissimi u cjoe' (1) tgawdija ta' raba (2) hlas**

ghal din it-tgawdija li tista' issir permzz ta' flus kif ukoll prodott tar-raba' u anke bhejjem.[1]"

Issa l-appellanti tikkontendi illi l-Ewwel Qorti ghamlet apprezament hazin tal-provi billi kellu jirrizultalha mill-atti probatorji illi fil-fatt missierha John Borg kien igawdi titolu ta' qbiela fuq ir-raba mertu tal-kawza u dana qabel ma huwa telaq b'mod permanenti minn Malta, fatt illi jidher li sehh 'il fuq minn erbghin sena ilu ghalkemm fl-atti id-data meta gara dan l-avveniment ma tirrizultax. Ma jidhirx illi hemm dissens bejn il-partijiet illi sid l-art huwa il-Gvern. Fil-fatt l-Ewwel Qorti hasset illi fuq talba tal-appellanti kellu jigi ikkjamat fil-kawzal-Kummissarju tal-Artijiet bhala sid l-art. Mir-records ufficjal tad-Dipartiment jirizulta illi missier l-appellanti John Borg qatt ma kien jiffigura bhala inkwilin. Dan ighidu Martin Bajjada, rapprezentant tal-Kummissarju ta'l-Artijiet meta jixhed illi John Borg qatt ma gie rikonoxxut mid-Dipartiment bhala inkwilin. Fil-fatt lanqas hemm xi prova illi dan John Borg kien ihallas xi tip ta' qbiela ghalkemm hemm xhieda fl-atti li jikkontendu illi Delor Borg kienet tiehu hsieb tigbor il-qbiela tal-bdiewa kollha f'dawk l-akkwati u tiehu hsieb thallas lis-sid. Ricevuti dwar hlas ta' qbiela ma gewxipprezentati u ghalkemm saret allegazzjoni fl-atti illi f'xi zmien John Borg kien iddepozita xi qbiela il-Qorti, madanakollu ma gieipprezentat l-ebda dokument li jixhed jekk sehhx dana il-fatt u jekk fl-affermattiv meta sehh. Dana inoltre juri iktar kemm kien hemm kontestazzjoni dwar it-titolu ta' John Borg u allura kemm hu minnu illi l-Kummissarju ta'l-Artijiet qatt ma irrikonoxxieh bhala inkwilin.

[1] Appell Inferjuri 18/05/1995 – Josephine Cutajar et noe. vs Carmelo Galea.

Illi l-appellanti madanakollu qed issejjes il-pretensjoni taghha fuq il-fatt illi mir-records tad-Dipartiment ta'l-Arikoltura jidher illi John Borg kien irregistrat illi qed jahdem xi raba fiz-zona maghrufa bhala Tal-Hemsija. Fil-fatt mir-registru tad-Dipartiment ta'l-Agrikoltura, u dana skond ix-xhieda ta' Kenneth Cassar bhala rapprezentant ta'l-istess dipartiment, jiffigura John Borg bhala wiehed mill-ulied ta' Rosie Borg li qed jahdem raba bil-kejl ta' art ta' 37.2 tomna. Ftit taz-zmien wara u cioe' mill-1967 il quddiem ir-registrazzjoni daret fuq Delor Borg u cioe' wahda mill-intimati, illum defunta. Illi minn ezami akkurat ta' dana id-dokument tiher lista shiha ta' proprjetajiet identifikati permezz ta' numru u ittri fuq pjanti bin-numri 73 u 74. Illi l-pjanta esebieta mir-rapprezentant hija dik bin-numru 74 li tikkomprendi iz-zona fejn jinsabu l-artijiet in kontestazzjoni. Illi minn dina z-zona kollha, huma delinejati bil-kulur ahmar hames bicciet art li ma humiex l-istess bhal dawk li tindika l-appellanti fil-pjanta esebieta a fol.36 tal-process! Dan necessarjament iwassal ghal zewg inkonsistenzi fattwali u dana billi hemm kunflitt fil-provi fl-ewwel lok ghar-rigward tal-fatt jekk John Borg verament kellux titolu validu ta' qbiela fuq xi artijiet fil-kontrada tal-Hemsija u fit-tieni lok jekk ghal grazzja tal-argument huwa kellu xi titolu hemm dubbju dwar fuq liema raba huwa seta' kellu xi jedd. L-appellanti, li fuqha necessarjament kien jinkombi l-ewwel u qabel kollox tipprova il-provenjenza tat-titolu vantat minnha, naqqset milli tressaq provi konvincenti u konklussivi f'dan ir-rigward.

Illi l-Qorti tqies finalment illi anke jekk ghal grazzja ta' l-argument kellu jirrizulta illi John Borg kellu xi titolu fuq l-art mertu tal-kawza, jidher illi dana abbanduna dana l-inkwilinat meta telaq permanentement minn Malta il fuq minn erbghin sena ilu. X'gara wara li telaq, u min kien qed jahdem ir-raba ma jirrizultax

ghalkemm hemm allegazzjoni illi omm l-kontendenti kienet tahdem xi raba wara dan, izda liema parti mir-raba kienet tahdem ma giex indikat. Kwindi ma jistax jinghad lanqas illi wara l-mewt ta' John Borg, l-appellanti wirtet xi jedd billi dana il-jedd kien intilef meta missierha kien telaq minn Malta u ma baqax jahdem ir-raba. Illi ghal dawn il-motivi il-Qorti ma tistax tilqa' l-ewwel aggravvju ta'l-appellanti u ghalhekk ma issibx xejn x'ticcensura fil-konkluzjonijiet raggunti mill-Ewwel Qorti illi ma hemmx prova dwar it-titolu ta'l-appellanti jew l-aventi causa taghha fuq l-art reklamata minnha f'dina l-istanza.

Illi stabbilit dan, dina l-Qorti ma tarax li ghandha tinoltra ruhha biex tezamina it-tieni aggravvju imressaq mill-appellanti billi gialdarba gie stabbilit illi ma hemmx provi bizzejjed li jindikaw illi John Borg, missier l-appellanti kellu xi titolu fuq il-proprjeta', kwindi ma hux necessarju illi jigi mistharreg jekk it-titolu vantat minn Maria Dolores Borg kienx wiehed validu o meno.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi michud u is-sentenza appellata qed tigi ikkonfermata.

L-ispejjez taz-zewg istanzi tbatiehom ir-rikorrenti appellanti.

< Sentenza Finali >

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