QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 21 ta' Lulju, 2021.

Numru 6

Rikors numru 1141/14/1 LM

Madelaine Bezzina

v.

Emanuel Bezzina u martu Dorothy Bezzina

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell imressaq mill-attriċi Madelaine Bezzina minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-6 ta' Mejju, 2016 (minn issa 'l hemm imsejħa "is-sentenza appellata"), fil-kawża fl-ismijiet fuq imsemmija, li biha w għar-raġunijiet hemm imfissra, dik il-Qorti ċaħdet l-ewwel u t-tielet talbiet attriċi, u laqgħet it-tieni talba attriċi limitatament

safejn tolqot ix-xogħlijiet mistennija li jsiru lill-gallarija tal-appartament mikri lilha;

2. Fl-att li bih fetħet il-kawża, l-attriċi tgħid li tikri mingħand l-intimati appartament ġewwa San Ġwann, u li din il-kirja tinkludi wkoll kamra fuq il-bejt u bitħa. Tgħid li l-intimati ġabu permess biex jagħmlu żvilupp kemm fil-fond mikri lilha kif ukoll fuq il-bejt. Ittenni li fuq talba li ressqet quddiem il-Qorti, inħareġ kontra l-intimati mandat ta' inibizzjoni sabiex iwaqqafhom milli jagħmlu numru ta' xogħlijiet fil-blokka li fiha jinsab l-appartament mikri lilha. Trid li l-Qorti ssib li l-kamra ta' fuq il-bejt tagħmel parti mill-ambjenti mikrijin lilha; li l-permess għal xogħlijiet li nħareġ favur l-intimat jikser il-jeddijiet tagħha billi dawn ix-xogħlijiet ser isiru fl-appartament u fl-imkien mikrijin lilha; u li tkun konfermata l-ordni maħruġa permezz tal-mandat ta' inibizzjoni tal-1 ta' Diċembru, 2014;

3. Illi l-intimati laqgħu għat-talbiet attriċi permezz ta' Tweġiba tat-22 ta' Jannar, 2015, ċaħdu li l-kamra ta' fuq il-bejt u kif ukoll il-bitħa li hemm fl-istess blokka ta' appartamenti tagħmel parti mill-kirja tal-attriċi. Ċaħdu wkoll li bix-xogħlijiet li kien fi ħsiebhom jagħmlu, kienu se jinkisru xi jeddijiet tal-attriċi. Qalu li l-ordni tal-Qorti tal-1 ta' Diċembru, 2014, ma jeħtiġilha ebda konferma minn Qorti u ma jistax jingħata effett li ma jintemmx għal xi ordni mogħti f'Mandat ta' Inibizzjoni;

4. Illi biex waslet għad-deċiżjoni tagħha fis-sentenza appellata, l-ewwel Qorti għamlet il-konsiderazzjonijiet li ġejjin:

"*Ikkunsidrat:*

*"**Il-fatti tal-kawża***

"Illi l-appartament mikri lill-attriċi jifforma parti minn korp ta' bini li jikkonsisti f'sitt garaxxijiet u ħanut fil-pjan terren u żewġ appartamenti fil-livell tat-tieni sular. Iż-żewġ appartamenti għandhom intrata, taraġ u kaxxa tat-taraġ komuni, u kull waħda minnhom għandha washroom fuq il-parti tal-bejt sovrastanti għaliha.

"Illi fis-26 ta' Frar, 1990, b'kuntratt ippubblikat min-Nutar Clyde La Rosa[1]*, il-konvenuti xtraw, qabel iżżewwġu, l-appartament numru 2, Broadway Flats fi Triq il-Fuxa, San Ġwann "ġebel u saqaf, bid-drittijiet u pertinenzi tiegħu kollha inkuża l-washroom ta' fuq il-bejt u l-arja sovrastanti l-istess appartament".*

"Illi fit-2 ta' Marzu, 2004, b'kuntratt ippubblikat min-Nutar Marco Burlò[2]*, il-konvenuti xtraw l-appartament l-ieħor tal-istess korp ta' bini, "bl-arja libera tiegħu fis-sens li l-bejt li jiġi direttament sovrappost għall-flat mibjugħ huwa inkluż fil-bejgħ, bil-komunjoni mal-flat l-ieħor fl-istess blokk tal-entratura prinċipali, entrata, taraġ u tromba tat-taraġ, pjanijiet, shafts, u dawk il-partijiet kollha intiżi għall-użu komuni... hekk kif mikri lil terzi" (fol. 23). Fil-fatt mhux ikkontestat li dan l-appartament kien mikri lill-attriċi fi Frar 1993 (fol. 1 u fol. 8; fol 44).*

"Illi skont l-affidavit tal-attriċi[3]*, qabel kriet l-appartament formanti parti minn Broadway Flats, hija kienet tikri appartament f'Birżebbugia b'kera baxx, kamra tas-sodda waħda, u bejt. Il-kera li talabha s-sid ta' Broadway Flats kien ogħla, u għall-ewwel ma riditux għax ma kienx hemm tieqa għal barra mal-kċina u l-kamra tal-ikel. "Iżda Gużeppi Debono" (is-sid)" kien qalli li għandi l-washroom, il-bejt u l-bitħa... huwa kien qalli wkoll li l-kamra ta' fuq il-bejt hija parti mill-kirja." U tkompli tgħid li kien dan il-fattur li kkonvinċieha tikri. Spjegat ukoll illi kienet taħsel il-ħwejjeġ b'idejha iżda billi xjaħet kien biħsiebha tixtri magna tal-ħasil, tikkomunika l-ilma mal-washroom, u tagħlaqha bil-bieb u ħġieġ. Hija ma tużax ħbula tal-inxir imma clothes-horse li ddaħħlu fil-washroom, fejn il-ħwejjeġ "jinxfu taħt is-saqaf tal-bejt iżda għall-arja" (fol. 8, u fol. 38).*

"L-attriċi esebiet xi ritratti li juru l-kamra tagħha, bil-komunikazzjoni tal-elettriku, konsistenti f'socket magħluq u bozza (fol. 30 sa 32). Ir-ritratti

---

[1] A fol. 18 et seq.
[2] A fol. 22 et seq.
[3] A fol. 8 sa 10 tal-proċess.

juru wkoll kamra oħra biswit dik inkwistjoni magħluqa b'bieb. Il-konvenut identifika l-kamra li tidher fir-ritratti bħala dik li tinstab fuq il-bejt (fol. 33), xehed li qatt ma ħallas għall-konsum tad-dawl għall-bozza, u li ma kienx jaf jekk hix ikkomunikata mal-arloġġ tad-dawl tal-attriċi.

"Illi skont l-attriċi, inkluża fil-kirja hemm il-washroom ta' fuq il-bejt tagħha, li għandha pavimentar differenti mill-kumplament tal-bejt, "li huwa area komuni, proprjetà tal-intimati" (fol 1). Skont l-attriċi, il-washroom għandha l-provvista tal-elettriku minn fuq il-meter tad-dawl tagħha (fol 2). Skont l-attriċi, ma' ġenb l-appartament hemm bitħa li wkoll tifforma parti mill-kirja.

"Il-konvenut xehed li kien hu li ressaq lil oħtu mas-sid preċedenti biex tikri l-appartament u "meta saret il-kirja saret quddiemi"(fol. 44). Wara mewt is-sid u martu, uliedhom riedu jbigħu l-appartament inkwistjoni wara li ppruvaw mingħajr suċċess jiżgumbraw lill-attriċi. "Kienu qaluli li lil Madelaine ma tistax toħroġha minn hemm imma l-arja tista' tibniha. Qaluli li l-arja ma krewilhiex u jien kont naf li l-arja mhux mikrija lilha għax il-ftehim kien sar quddiemi"(fol. 45). "Fuq il-bejt hemm kamra, imma la hemm bieb fuq tiegħi u lanqas fuq tagħha"(fol. 45). " La hemm dawl"..."hemm bozza ma nafx meta saret dik" (fol 46). Il-bejt qatt ma tela' ħadd fuqu qabel krietu l-attriċi (fol. 47).

"Ikkunsidrat:

"Illi jirriżulta li hemm kunflitt ċar fil-provi dwar jekk il-kirja lill-attriċi tal-appartament mikri lilha kinitx tinkludi l-kamra ta' fuq il-bejt li l-partijiet jirreferu għaliha bħala washroom. B'danakollu, il-piż tal-prova li tipprova l-estensjoni tal-kirja tal-appartament għall-kamra ta' fuq il-bejt jinkombi fuq l-attriċi, li ma rnexxilhiex iġġib din il-prova billi:

"1) ***L-attriċi ma ressqitx lis-sidien biex jixhdu dwar il-ftehim tal-kirja.*** *Skont l-attriċi, is-sid oriġinali, Gużeppi Debono kien qalilha li l-kamra ta' fuq il-bejt kienet tifforma parti mill-kirja. Gużeppi Debono miet, iżda ssopravvivewh martu (li eventwalment ġiet nieqsa ukoll) u wliedu. L-attriċi naqset li tħarrikom bħala xhieda tagħha, għalkemm niżżlithom fil-lista tax-xhieda mar-Rikors Maħluf. Din kienet tkun l-aħjar prova, li iżda l-attriċi naqset li ġġib minkejja li l-piż tal-prova jaqa' fuqha, onus probandi incumbit ei qui dici non ei qui negat.*[4] *Mhux hekk biss. Din l-affermazzjoni hija kontradetta mill-konvenut li jgħid li kien hu li ppreżenta lil oħtu biex tikri l-appartament mingħand is-sid ta' qablu u kien preżenti meta sar il-ftehim verbali dwar il-kirja u allura jaf li l-bejt ma kienx inkluż fil-kirja.*

"Il-konvenut jgħid li meta mar biex jixtri l-appartament tal-attriċi u l-bejt sovrastanti, mart u wlied is-sid oriġinali, li sadanittant miet, ukoll ikkonfermawlu li l-bejt ma kienx inkluż fil-kirja.[5] *Għalkemm x'setgħu qalulu s-sidien huwa detto del detto, huwa verosimili li sar diskors bħal*

[4] Ara l-Artikolu 562 tal-Kap. 12.
[5] A fol. 45 tal-proċess.

dan billi loġikament l-konvenut ma kellu l-ebda interess li jonfoq il-flus u jixtri ambjent mikri kollu kemm hu b'kera baxx.

"2) ***Il-kamra fuq il-bejt mhix aċċessorju sine qua non tal-appartament.*** *"L-aċċessorji huma dawk konġunti ma' ħaġa prinċipali, f'rapport ta' dipendenza, u allura għandhom jitqiesu bħala parti integranti tal-ħaġa sħiħa, li ma jistgħux jiġu esklużi jew separati mingħajr alterazzjoni tal-essenza u tal-funzjoni fl-assjem".[6] "Bħala osservazzjoni ta' dritt, hu dottrinalment akkolt illi l-kunċett tal-godiment ma jikkomprendix biss, b'oġġett, l-istabili lokat iżda, ukoll, dawk il-partijiet kollha aċċessorji inerenti għall-istess tgawdija. Jgħidilna l-Baudry-Lacantinerie (Trattato di Diritto Civile – Del Contratto di Locazione, Vol 1 paġna 286) illi 'la questione, quale siano gli accessori da consegnare, è risolta non soltanto in base alla stipulazione delle parti e all'uso dei luoghi, ma altresì in base alla natura dell'oggetto locato.'"[7] Fil-każ ta' appartament aċċessibbli minn taraġ komuni, mhuwiex preżunt li tkun qiegħda tinkera l-arja tal-bejt ukoll, sakemm l-użu tal-bejt ma jissemmiex espressament fil-kuntratt tal-kirja.*

"Fis-sentenza fl-ismijiet ***John Bezzina et vs. John Tanti et.****, din il-Qorti, ippreseduta mill-Imħallef Albert J Magri, 06.02.2001 qalet li "It-trasferiment ta' appartament ma jikkomprendi u qatt ma jista' jikkomprendi ebda dritt ieħor la għal dak li hemm taħt u lanqas għal dak ta' fuqu sakemm dan ma jiġix dikjarat espressament bħala formanti parti mill-bejgħ." Dan billi l-prinċipju li min għandu l-art jiġi preżunt sid ta' kulma jkun hemm fuq u taħt l-art japplika, appuntu, għall-art u mhux għal min ikun sid ta' proprjetà maqsuma vertikalment bejn sidien differenti. Jekk dan il-prinċipju japplika għal bejgħ ta' appartament, għandu japplika b'qawwa ikbar fil-każ ta' kiri. Għalhekk il-kamra inkwistjoni ma tistax titqies aċċessorja għall-appartament, la mill-punto di vista tal-estensjoni fiżika kif preżunta bil-liġi tal-ambjenti ta' appartament formanti parti minn korp ta' bini b'entratura in komun ma' oħrajn u lanqas minn dak li soltu jiġi miftiehem meta appartament simili jiġi mibjugħ jew mikri.*

"3) ***Il-bejt qatt ma intuża.*** *Illi l-attriċi, fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni msemmi fir-Rikors Maħluf tagħha stess,[8] stqarret li "qatt ma naxret fuq il-bejt"[9], iżda fix-xhieda tagħha quddiem din il-Qorti biddlet il-verżjoni u qalet li tużaha biex tonxor il-ħwejjeġ.[10] Il-konvenut xehed illi l-bejt qatt ma ntuża minn ħadd, lanqas mill-inkwilina tal-appartament ta' qabel l-attriċi. Skont ix-xhieda tal-konvenut Emanuel Bezzina, l-uniku wieħed li uża l-kamra inkwistjoni kien hu, li ġieli użaha bħala store għar-roti tat-tfal u affarijiet tal-barbeque.[11] Kif inhu magħruf, kuntratt jista' jiġi interpretat abbażi tal-kondotta tal-partijiet posterjuri għall-konklużjoni*

---

[6] **Giuseppi Inguanez vs. Luqa Inguanez -** 11.05.1987, Appell Inferjuri.
[7] **Iris Mizzi vs. Marianna Camilleri** - 03.10.2008, Appell Inferjuri.
[8] L-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 1701/14(LS0).
[9] A fol. 24 tal-Atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 1701/14(LS0).
[10] A fol. 38.
[11] A fol. 46.

tiegħu. Il-Qorti hi konvinta li fil-fatt l-attriċi qatt ma użat il-bejt u dan ċertament mhux indizju li l-bejt kien jifforma parti mill-kirja.

"4) ***L-attriċi ma ġabitx prova li d-dawl huwa mqabbad mal-appartament tagħha u jekk tqabbad, meta.*** *L-attriċi esebiet ħames ritratti li hija ma kkonfermatx bil-ġurament. Lanqas ressqet bħala xhud tagħha lill-Perit Jade Zammit li l-attriċi indikat bħala xhud fin-nota ppreżentata fis-7 ta' Jannar, 2015 a tenur tad-digriet tat-18 ta' Diċembru, 2014 anki jekk il-Perit Zammit ma kinitx dikjarata fil-lista tax-xhieda mar-Rikors Maħluf tal-attriċi, liema perit ġiet indikata mill-attriċi bħala l-persuna li kienet ġibdet dawn ir-ritratti. Imma fil-fatt erbgħa mill-imsemmija ħames ritratti għandhom fuqhom il-firma u t-timbru tal-Perit Konrad Bezzina li però ma ġiex indikat bħala xhud. Il-Qorti taraha stramba kif il-perit, inġunta bħala xhud, ma tressqitx. Anke hawn, l-attriċi naqset li tipproduċi l-aħjar prova.*

"Ir-ritratti, għalkemm juru bozza fil-kamra u ducting vertikali tal-elettriku fil-ħajt nieżel 'l isfel mill-bozza, ma jurux li effettivament dawn huma kkomunikati mal-appartament tal-attriċi. Huwa minnu li l-konvenut ikkonferma li r-ritratti juru l-kamra inkwistjoni. Il-konvenut stqarr li bozza qatt ma intużat u ma jafx ma' fejn hi mqabbda.[12] *Lanqas hemm prova li tali komunikazzjoni, jekk teżisti, kienet hemm sa mill-bidu tal-kirja.*

"L-attriċi la talbet li jsir aċċess fuq il-post u lanqas li jinħatar espert biex jikkonstata jekk hemmx tabilħaqq komunikazzjoni tad-dawl mal-appartament tagħha, u meta saret. Il-bozza tad-dawl hija prova dgħajfa għall-aħħar u ċertament mhix prova li l-kamra ta' fuq il-bejt tifforma parti mill-kirja. Anke jekk setgħet flimkien ma' indizji oħra korroborattivi ssarraf fi prova bħal din, dawn l-indizji ma jeżistux.

*"**Ikkunsidrat:***

"Illi għalhekk ix-xogħol ta' kostruzzjoni fuq il-bejt kif propost ma jilledi l-ebda dritt tal-attriċi. Kwantu għax-xogħlijiet l-oħrajn, dawn jikkonsistu f'tibdiliet fil-kaxxa tat-tarag sabiex ikun jista' jiġi istallat lift, liema tibdiliet l-attur kien lest jagħmel a spejjeż tiegħu.

"Fil-fehma tal-Qorti, l-konvenut bħala proprjetarju tal-partijiet komuni għandu kull dritt jagħmel dawn l-alterazzjonijiet li ma jiksru l-ebda jedd tal-attriċi bħala inkwilina tal-appartament mikri lilha, anzi jikkonsistu f'miljorament. L-konvenut stqarr li kien diġà avviċina lill-attriċi li opponiet u għalhekk huwa kien lest ma jagħmilhomx billi għalih dawn kienu se jkunu spejjeż bla bżonn.

"Tibdil ieħor li ried jagħmel il-konvenut kien li jbiddel il-gallarija tal-appartament mikri lill-attriċi minn waħda mikxufa għal waħda magħluqa biex tiġi pariġġ il-gallariija tal-konvenut. Anke hawn l-attriċi kienet oġġezzjonat u allura l-konvenut mhu se jbiddel xejn. Fil-każ tal-gallarija,

[12] A fol. 33.

iżda, l-attur m'għandux dritt jagħmel tibdiliet mingħajr il-kunsens tal-attriċi, b'differenza mill-kaxxa tat-taraġ, li hija parti in komun.

"Illi dwar il-bitħa msemmija mill-attriċi, irriżulta li fil-fatt din hija shaft b'tieqa tal-garaxx tal-konvenut sottostanti l-appartament l-ieħor li kien joqgħod fih, kif ukoll b'tieqa tal-kamra tal-banju tal-istess appartament. L-attriċi ma ressqet l-ebda prova li din il-bitħa tifforma parti mill-kirja.

*"Illi kwantu għat-tielet talba tal-attriċi, skont l-Artikolu 843 (1) tal-Kapitolu 12, "ir-rikorrenti għandu jagħmel il-kawża għal jedd imsemmi fil-Mandat". Il-jedd miġjub 'il quddiem f'dan il-każ hu dak li l-mandat ta' inibizzjoni jiġi reż permanenti u jiġi estiż ukoll għall-konvenuta Dorothy Bezzina, mart il-konvenut Emanuel Bezzina. Jinsab deciz illi "l-liġi ma tikkontemplax il-possibilità ta' mandati kawtelatorji permanenti, kif timplika l-pretensjoni tal-attriċi" (**Carmela sive Lina Aquilina vs. Francis X. Aquilina nomine**, Appell Ċivili, 27 ta' Novembru 1991).[13] Konsegwentement, it-tielet talba tar-Rikors Maħluf tal-attriċi kif formulata ma tistax tintlaqa"*';

5. Illi billi l-attriċi (minn issa 'l hemm imsejħa "l-appellanti") ħassitha aggravata bl-imsemmija sentenza, b'Rikors tal-Appell imressaq minnha fl-20 ta' Mejju, 2016, u għar-raġunijiet hemm imfissra, talbet li din il-Qorti tvarjaha billi tħassarha u tirrevokaha ħlief għal dik il-parti li biha laqgħet it-tieni talba attriċi limitatament safejn tirrigwarda biss ix-xogħlijiet li kienu maħsuba jsiru mill-konvenuti fil-gallarija tal-appartament mikri lilha u tgħaddi biex, minflok, tilqa' t-talbiet attriċi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimati. Mal-imsemmi Rikors, l-appellanti hemżet provi ġodda (affidavit) li qalet li ressqithom għall-finijiet tal-Artikolu 145 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

6. Illi permezz tat-Tweġiba tal-10 ta' Ġunju, 2016, l-intimati (minn issa 'l quddiem imsejħa "l-appellati") laqgħu għall-appell billi, fl-ewwel lok,

[13] Ara wkoll **Nazzareno Borg vs. Direttur Mużewijiet** – P.A. (PS) – 27.04.2005.

opponew għall-provi ġodda mressqa mill-appellanti f'dan l-istadju u talbu t-tneħħija tagħhom mill-atti tal-kawża. Dwar l-appell innifsu, laqgħu billi qalu li din il-Qorti jmissha tiċħdu, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti, billi kull wieħed mill-aggravji ma huwa xejn aktar minn stedina lil din il-Qorti biex terġa' tinterpreta mill-ġdid il-fatti li l-ewwel Qorti kienet diġa` tathom tifsira fis-sentenza appellata;

7. Rat l-atti kollha tal-kawża u kif ukoll dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni relattiv[14];

8. Semgħet it-trattazzjoni mill-avukati tal-partijiet waqt is-smigħ virtwali tal-25 ta' Mejju, 2021, f'liema data l-appell tħalla għas-sentenza;

Ikkonsidrat:

9. Illi din hija kawża fejn kerreja trid twaqqaf milli jsiru xogħlijiet f'ambjenti li tgħid li huma mikrijin lilha. L-appellati huma s-sidien tal-post mikri lill-appellanti u tal-appartament l-ieħor li jagħmel mal-binja. F'xi żmien, għamlu l-ħsieb li jtellgħu bini ieħor fuq l-arja tal-binja u kif ukoll jagħmlu xogħlijiet ta' tibdil fl-ambjenti komuni. Kellhom f'moħħhom ukoll li l-gallariji tal-blokka li jagħtu għal fuq it-triq jingħalqu bi struttura tal-aluminju: waħda minn dawn il-gallariji tagħmel mill-post mikri lill-

[14] Rik. Nru. 1701/14LSO dekretat fl-1 ta' Diċembru, 2014.

appellanti u kienet għamlitha ċara li ma riditx li dan isir. Minħabba li bejn il-partijiet – li jiġu minn xulxin (l-appellanti hija oħt l-appellat) – inqalgħet kwistjoni dwar liema ambjenti mill-binja nkrew lill-appellanti, u wara li l-appellanti talbet u kisbet il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni, infetħet din il-kawża biex ikun stabbilit jekk il-kamra tal-bejt u l-bitħa jagħmlux mill-kirja li tgawdi l-appellanti, u biex jinżammu milli jsiru x-xogħlijiet maħsuba mill-appellati. L-ewwel Qorti laqgħet biss parti mit-tieni talba attriċi billi mill-provi mressqa ma rriżultalhiex li tabilħaqq l-attriċi appellanti għandha jedd fuq l-ambjenti tal-kamra tal-bejt u tal-bitħa;

10. Illi l-appellanti ressqet **aggravju wieħed** mis-sentenza appellata u tgħid li l-ewwel Qorti naqset li tqis kif imiss il-provi li tressqu quddiemha u li għamlet apprezzament ħażin rigward l-applikazzjoni tal-liġi għall-fatti. Hija ssejjes dan l-aggravju fuq erba' ċirkostanzi: li l-ewwel Qorti osservat li l-appellanti naqset li tressaq lis-sidien b'xhud tagħha dwar il-kirja meta din kienet l-aħjar prova li setgħat tinġab għall-każ tagħha; li l-ewwel Qorti qieset li l-kamra li hemm fuq il-bejt ma kinitx aċċessorju tal-post mikri lilha; li l-ewwel Qorti waslet għall-fehma li l-bejt qatt ma ntuża minnha; u li l-ewwel Qorti dehrilha li l-appellanti naqset li ġġib prova tajba biżżejjed li l-provvista tad-dawl fil-kamra tal-bejt hija mqabbda mal-appartament mikri lilha u kemm ilha hekk imqabbda;

11. Illi l-appellati jilqgħu għal dan l-aggravju billi jgħidu li l-ewwel Qorti mxiet sewwa billi mill-provi li tressqu ma jirriżultawx il-pretensjonijiet attriċi. Jisħqu li x-xhieda u d-dokumenti li tressqu mar-Rikors tal-Appell għandhom jitneħħew mill-atti għal tliet raġunijiet: l-ewwel, billi x-xhieda ma jirriżultawx mil-lista tax-xhieda ppreżentata mar-Rikors Maħluf; billi x-xhieda kellhom u setgħu jitressqu quddiem l-ewwel Qorti u mhux fl-istadju tal-appell, fejn ma jkunx hemm il-possibilita` tal-kontro-eżami; u billi fit-tielet lok, l-appellanti qiegħda tittanta tressaq ħwejjeġ ġodda li ma ttrattathomx quddiem l-ewwel Qorti;

12. Illi minħabba li l-appellanti sejset il-biċċa l-kbira mill-aggravju tagħha fuq il-provi li ressqet mar-Rikors tal-Appell tagħha, u fid-dawl tal-kontestazzjoni qawwija tal-appellati għat-tressiq ta' dawk il-provi biss f'din l-istanza, il-Qorti jidhrilha li jixraq li tqis l-ewwel jekk **il-provi mressqa mehmuża mar-Rikors tal-Appell** għandhomx jitħallew fl-atti u jekk il-Qorti għandhiex tieħu konjizzjoni tagħhom;

13. Illi l-liġi tagħmilha ċara bħala regola[15] li ebda xhud li ma jkunx inġieb fil-Qorti tal-ewwel grad ma jista' jinġieb b'xhud fl-appell. L-affidavit li l-appellanti hemżet mar-Rikors tal-Appell tagħha huma xhieda ġdida ta' persuni li ma xehdux quddiem l-ewwel Qorti. Minbarra f'hekk, kif sewwa jgħidu l-appellati, ix-xhieda mressqa ngħatat minn persuni li lanqas biss

[15] Art. 208(1) tal-Kap 12.

kienu fost dawk imsemmija fil-lista tax-xhieda tal-appellanti fir-rikors li bih fetħet din il-kawża. L-appellanti ma wriet bl-ebda mod li fil-każ tagħha tgħodd xi waħda mill-eċċezzjonijiet maħsuba mil-liġi biex twaqqa' r-regola fuq imsemmija;

14. Illi, minbarra dan, l-appellanti tisħaq aktar minn darba li x-xhieda l-ġdida ressqitha bis-saħħa tal-jedd li jagħtiha l-Artikolu 145 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dak l-artikolu jitkellem dwar dokumenti li jkunu jsaħħu t-talbiet tal-wieħed jew l-eċċezzjonijiet tal-ieħor. Ma jidhirx li xhieda mogħtija b'affidavit għandha titqies fl-istess keffa ta' "dokument" li dwaru jitkellem l-Artikolu 145 imsemmi, u dan billi xogħol din il-Qorti m'huwiex normalment dak li tisma' u tiġbor provi ġodda, imma li tirrevedi l-provi li jkunu tressqu quddiem il-Qorti tal-ewwel istanza[16]. Jekk, min-naħa l-oħra, l-appellanti temmen li l-ħtieġa li tressaq xhieda ġdida mar-Rikors tal-Appell tnisslet mis-sentenza appellata, allura wieħed irid jara jekk dan għandux jitħalla jsir sewwasew biex wieħed jattakka sentenza fuq provi li l-Qorti li tat is-sentenza appellata qatt ma kellha quddiemha. Dan jgħodd aktar u aktar fejn it-tressiq ta' xhieda ġdida fil-grad tal-appell jipprova jagħmel tajjeb jew jgħatti għan-nuqqas tat-tressiq f'waqtu mill-parti ta' xhieda li setgħet u messha tressqet fl-ewwel istanza[17];

[16] Ara App. Ċiv. **16.5.2011** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Żammit v. Simone Żammit*** §§ 10 – 2.
[17] App. Inf. PS **12.11.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Beżżina v. Filippa Seguna.***

15. Illi wkoll kieku wieħed kellu jqis ix-xhieda ġdida mressqa mill-appellanti bħala dokument li għalih jirreferi l-Artikolu 145, kien xorta waħda jaqa' fuq l-appellanti li turi li dak id-dokument ma setgħetx tressqu quddiem l-ewwel Qorti[18] jew ma kienx għadu disponibbli għaliha f'dik l-istanza[19]. Minn dak kollu li ħareġ mir-Rikors tal-Appell, bosta mid-drabi fejn l-appellanti ssemmi x-xhieda l-ġdida mressqa jirreferi għal aspetti probatorji li kienu tqajmu quddiem l-ewwel Qorti qabel ma ngħatat is-sentenza appellata. Din il-Qorti tasal biex taqbel mal-appellati meta jgħidu li l-appellanti ressqet il-provi l-ġodda mar-Rikors tal-Appell sewwasew għaliex intebħet li ma kinitx wettqet il-piż li tipprova l-każ tagħha quddiem l-ewwel Qorti u issa qiegħda tittanta tikkumpensa għal dak in-nuqqas;

16. Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, il-Qorti ssib li d-dokumenti mehmuża mar-Rikors tal-Appell tal-appellanti (u ndikati bħala Dok "XLI") għandhom jitneħħew mill-atti tal-kawża għaliex m'humiex ammissibbli f'din l-istanza, u l-Qorti m'hijiex sejra tqis l-aggravji tal-appellanti safejn jirreferu għall-imsemmija provi;

17. Illi l-Qorti se tgħaddi biex tqis l-**aggravju tal-appellanti** li, kif ingħad, huwa mibni fuq kritika tal-apprezzament tal-provi li sar mill-ewwel

[18] Ara, b'eżempju, App. Ċiv. **28.4.2014** fil-kawża fl-ismijiet ***Olive Gardens Investments Ltd v. Salvu Farruġia et*** §§ 8 – 9; u App. Ċiv. **17.6.2019** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Dolores Falzon v. Monica Debarro et*** §§ 12 – 3.
[19] App Ċiv. **28.4.2021** fil-kawża fl-ismijiet ***Giuseppe Camilleri v. Emanuele Camilleri et*** § 21.

Qorti. Fil-kamp ċivili, jaqa' fuq il-parti attriċi li tipprova tajjeb biżżejjed u fil-grad li titlob il-liġi, u jiġifieri fuq bażi ta' probabilita` u mhux fuq l-assolutezza tal-kredibilita`[20]. Fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha, il-kwistjoni mqajma mill-appellanti kienet tirrigwarda l-entita` tal-ambjenti mikrijin lilha. Hija bniet il-kawża tagħha fuq il-pretensjoni li l-bitħa (xaft) li tinsab fil-livell terran u l-kamra tal-bejt kienu ambjenti mikrijin lilha fi Frar tal-1993 flimkien u ħaġa waħda mal-appartament;

18. Illi l-grad tal-prova f'materja ċivili tfisser minn din il-Qorti bħala dak li jkun biżżejjed biex b'konvinċiment morali tista' tgħid illi dak allegat, x'aktarx iva milli le, seħħ. Jekk dak li ġie mixli li seħħ huwa xi ħaġa li, normalment, aktar ma seħħx milli sseħħ, il-provi meħtieġa biex tasal għall-konveniċment illi dik il-ħaġa seħħet ikunu aktar qawwijin milli kienu jkunu li kieku l-ħaġa, normalment, aktar isseħħ milli ma sseħħx. Madankollu, il-grad ta' prova dejjem jibqa' dak meħtieġ biex il-ġudikant jista' b'serenita` jasal għall-konvinċiment morali li l-ħaġa, aktar iva milli le, seħħet. Xi jkunu dawk il-provi jiddependi mbagħad fuq iċ-ċirkostanzi tal-każ[21];

19. Illi teżisti regola ta' applikazzjoni proċedurali oħra li trid li fejn f'każ joħorġu żewġ verżjonijiet li jmorru għal kollox il-waħda kontra l-oħra, il-

---

[20] Art. 562 tal-Kap 12.

[21] App. Ċiv. **26.5.2021** fil-kawża fl-ismijiet ***Alexander Caruana v. Atlas Insurance PCC Ltd*** § 42.

Qorti għandha tagħżel li tqis dik il-verżjoni tal-parti mħarrka, u dan fuq il-bażi tal-istess Artikolu 562 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta[22] u tar-regola ta' *in dubio pro reo*. Iżda huwa daqstant ieħor aċċettat li mhux kull konflitt jew kontradizzjoni fil-verżjonijiet tar-rispettivi partijiet f'kawża għandu jwassal lil min irid jagħti ġudizzju biex jieqaf milli jista' jiddeċiedi b'kuxjenza kwieta bla ma jkollu jdur għall-imsemmija regola[23];

20. Illi meta appellant jikkontesta l-apprezzament tal-provi mill-ewwel Qorti, ngħad kemm-il darba li r-regola hi li din il-Qorti ma tiddisturbax l-apprezzament tal-fatti magħmul minn Qorti tal-ewwel grad jekk mhux f'ċirkostanzi eċċezzjonali jew meta jkun intwera li dak l-apprezzament ikun wieħed mhux raġonevoli jew mhux mibni fuq il-fatti proċesswali[24]. Minkejja dan, huwa minnu wkoll li "*Il-Qorti tal-Appell għandha awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti u għandha kull setgħa tinterpreta l-fatti mod ieħor minn kif tkun fehmithom Qorti tal-ewwel grad. Huwa minnu illi fejn tidħol kredibilita` ta' xhieda li l-ewwel Qorti tkun semgħet viva voce Qorti ta' reviżjoni ma hijiex sejra faċilment tiddisturba l-apprezzament li tkun għamlet l-ewwel Qorti, u lanqas ma taqleb il-konklużjoni tal-ewwel Qorti meta din tkun għażlet bejn żewġ possibiltajiet ta' interpretazzjoni ta' fatt li t-tnejn ikunu plawsibbli. Madankollu, il-Qorti tal-Appell għandha s-setgħa tikkorreġi kull apprezzament ta' fatt li jidhrilha li jkun żbaljat*

[22] P.A. NC **28.4.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Frank Giordmaina Medici et v. William Rizzo et*** (mhix appellata).
[23] P.A. PS **28.4.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Emanuel Ċiantar v. David Curmi noe*** (konfermata mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tad-19.6.2006).
[24] App. Ċiv. **26.1.2018** fil-kawża fl-ismijiet ***Josephine Aġius v. Piju Theuma.***

irrispettivament mill-gravita` tal-iżball. Iżżid tgħid, anzi, li, aktar u aktar f'sistema bħal tagħna fejn jeżisti grad wieħed biss ta' appell, il-Qorti tal-Appell tkun qiegħda tonqos mid-dmir tagħha jekk tabdika mir-responsabilita` tagħha li tagħmel apprezzament awtonomu tal-fatti"[25];

21. Illi huwa fil-qafas ta' dawn il-parametri li din il-Qorti sejra tqis l-aggravju tal-appellanti. Minn eżami tal-atti, lill-Qorti jirriżultalha li ma hemmx kontestazzjoni dwar il-fatt li l-appellanti tikri appartament, iżda ma hemmx qbil dwar l-ambjenti milħuqa mill-kirja. Mill-provi mressqa ma jidhirx li l-kirja kienet il-frott ta' kuntratt miktub, li minnu wieħed kien ikun f'qagħda li jara jekk il-kontraenti kinux stabbilew x'kien inkluż fil-kirja. Jekk kien hemm xi kitba ta' ftehim, din baqgħet ma tressqitx. Għalhekk, l-ewwel Qorti kellha toqgħod fuq il-verżjonijiet tal-partijiet u fuq ċirkostanzi oħrajn probatorji li joħorġu mill-atti. Min-naħa l-waħda, l-appellanti tgħid li l-kirja kienet tikkonsisti fl-appartament, fil-kamra ta' fuq il-bejt u fl-użu tal-bitħa. L-appellanti ma dehrilhiex li kellha tressaq xhieda dwar iċ-ċirkostanzi tal-ftehim tal-kirja u l-verzjoni tal-fatti tal-appellanti ġiet limitata għax-xhieda tagħha biss u għal numru ta' ritratti li m'humiex konfermati b'ġurament mill-persuna li ġibdithom. Min-naħa l-oħra, l-appellat Emanuel Bezzina jgħid li kien preżenti waqt li saret il-kirja mis-sid Debono lill-appellanti billi kien hu li ressaq lill-appellanti mas-sid meta mill-post

[25] App. Ċiv. **14.12.2018** fil-kawża fl-ismijiet ***Dott. Antoinette Cutajar v. L-Onor. Dr. Joseph Muscat – Prim Ministru et.***

kien ħareġ il-kerrej ta' qabilha. Huwa jtenni li l-kamra ta' fuq il-bejt u l-bitħa ma ssemmewx bħala parti mill-kirja;

22. Illi l-ewwel Qorti tat ir-raġunijiet li wassluha biex tiċħad l-ewwel talba attriċi, u fost l-oħrajn sabet li, f'aspetti ewlenin tal-kwistjoni, l-appellanti kienet naqset milli tipprova dak li allegat. Din il-Qorti ma tistax tilqa' l-argument tal-appellanti li tgħid[26] li hija ppresumiet li l-ewwel Qorti kienet se timxi fuq il-massima adottata f'materja ta' Proċedura Ċivili li dak li mhux qed jiġi kkontestat huwa ammess. Ma tistax tilqgħu għaliex l-imsemmija massima ma għandhiex isservi ta' skuża biex parti ma tressaqx il-provi li bil-liġi jmissha tressaq u fil-grad mistenni. Ma tistax tilqgħu wkoll għaliex il-prova dwar x'kien tabilħaqq miftiehem fl-okkażjoni meta l-post inkera lill-appellanti kienet il-kontestazzjoni ewlenija li wasslet lill-aħwa fil-qorti b'din il-kawża – kontestazzjoni li kienet diġa` refgħet rasha waqt il-proċeduri għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni. L-ewwel Qorti ħadet qies ukoll tal-fatt li ma tressqet ebda prova li d-dawl fil-kamra ta' fuq il-bejt huwa tabilħaqq imqabbad mal-appartament mikri lill-appellanti, kif ukoll li l-istess kamra mhix konnessa minn ġewwa mal-appartament, anzi trid tasal għaliha b'taraġ komuni. Straħet ukoll fuq l-insejament ta' dawn il-Qrati li m'għandux jiġi assunt li fi blokk appartament sid jew kerrej ta' appartament huwa sid jew kerrej ukoll tal-ambjent li

[26] Rikors tal-Appell f'paġ. 97 tal-proċess.

hemm fuqu, sakemm ma jirriżultax mod ieħor mill-kuntratt ta' kiri li, kif ingħad aktar 'il fuq, kopja tiegħu ma ġietx imressqa fl-atti;

23. Illi l-appellanti bosta drabi tistaqsi għaliex l-ewwel Qorti ma emmnithiex u, minflok, emmnet lill-appellat. Ir-raġunijiet tathom l-ewwel Qorti u kienu raġunijiet imsejsa fuq it-tħaddim xieraq tar-regoli proċedurali dwar is-siwi u l-ħtieġa li jitressqu provi tajbin. Wara li fliet b'reqqa l-atti tal-kawża, din il-Qorti ma taqbilx mal-appellanti meta tgħid li l-ewwel Qorti "kienet pronta wisq biex taċċetta dak kollu li qal il-konvenut, li jirriżulta infondat, filwaqt li l-attriċi qalet il-verita` u ma ġietx emmnuta"[27]. Għall-kuntrarju, dan il-każ joħroġ ċar it-tħaddim tal-massima proċedurali li *actore non probante reus absolvit*;

24. Illi jekk wieħed idur sewwa l-erba' raġunijiet li l-appellanti tressaq bħala l-bażi tal-aggravju tagħha mis-sentenza appellata, għandu jsib li f'kull każ il-fehma li toħroġ hija li kienet l-appellanti nnifisha li naqset li turi dak li allegat. Din il-Qorti tqis li m'huwiex sewwa li l-appellanti titfa' dell ikreh fuq il-proċess ta' evalwazzjoni tal-provi magħmul mill-ewwel Qorti meta s-swaba' jmisshom jiddawru fuq l-appellanti nnifisha. Din il-Qorti, għaldaqstant, ma ssib xejn x'tiċċensura fl-aġir evalwattiv tal-provi min-naħa tal-ewwel Qorti;

[27] Rikors tal-Appell f'paġ. 100 tal-proċess.

25. Illi għalkemm l-appellanti ma ressqitx sottomissjonijiet dwar it-tielet talba (ħlief biex tgħid li kienet talba meħtieġa minħabba mart l-appellat li ma kinitx parti fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni), hija xorta waħda talbet li din il-Qorti taqleb is-sentenza appellata safejn l-ewwel Qorti ma kinitx laqgħet dik it-talba. Ma hemmx għalfejn jingħad li huwa aċċettat li Mandat ta' Inibizzjoni huwa att ġudizzjarju li, min-natura tiegħu, huwa kawtelatorju u maħsub li jkollu effett limitat taż-żmien sakemm iservi biex jikkawtela l-pretensjoni li dwarha jkun inħareġ. Mal-għoti ta' sentenza, tintemm il-ħtieġa li dak il-Mandat jibqa' fis-seħħ, għaliex ikun mistenni li kulma jrid jibqa' jorbot ikun determinat fil-parti deċiżorja tas-sentenza nnifisha. Il-Mandat ta' Inibizzjoni huwa x'aktarx l-att kawtelatorju waħdieni li l-liġi ma tagħtix li jista' jinbidel f'att eżekuttiv[28], u għalhekk għalih tgħodd ir-regola li att kawtelatorju ma jibqax fis-seħħ wara li jgħaddu ħmistax-il jum minn dakinhar li kawża tgħaddi f'ġudikat[29];

26. Illi, b'żieda ma' dan, ingħad bosta drabi li talba f'Rikors Maħluf fis-sens li l-effetti ta' Mandat ta' Inibizzjoni jiġu konfermati jew imtennija għal dejjem tqieset bħala talba inaċċettabbli billi timmira li tagħmel perpetwa inibizzjoni li, min-natura tagħha, hija limitata għaż-żmien meħtieġ sakemm jiġi meqjus id-dritt sostantiv li b'ħarsien tiegħu jkun inħareġ tali Mandat[30]. F'każ bħal dan, il-Qorti ma taħsibhiex darbtejn biex tiddikjara

---

[28] Art. 838B(2) tal-Kap 12.
[29] Art. 838B(1) tal-Kap 12.
[30] App. Ċiv **7.10.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea et v. Gauċi*** (Kollez. Vol: **LXXXI.ii.719**).

l-att ġudizzjarju li jkun nieqes mit-talba għad-dritt imsemmi fil-Mandat bħala att li ma jiswiex[31];

27. Illi għalhekk lanqas dan l-aggravju ma jmissu jintlaqa';

Deċide:

28. Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

Tordna t-tneħħija mill-atti tad-dokument immarkat "XLI" mehmuż mar-Rikors tal-Appell tal-appellanti;

Tiċħad l-appell tal-appellanti u tikkonferma għal kollox is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-6 ta' Mejju, 2016, fil-kawża fl-ismijiet premessi; u

Tordna li l-appellanti tħallas l-**ispejjeż** taż-żewġ istanzi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm

[31] App. Ċiv. **14.1.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Lawrence Tabone pro et noe v. Raymond Tabone.***