QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
President
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 24 ta' Novembru, 2022.

Numru 3

Rikors numru 600/16/1 JVC

Annie Caruana, Josette Cassar, Mario Cassar, Charles Caruana, Joanna Caruana, Paul Rapa u Doris *sive* Doreen Rapa

v.

Grace Sammut, Paul Sammut, Noel Sammut, Martha Gregoraci, Joseph Sammut, Jesmond Sammut u Charlo Sammut

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors li ressqu l-atturi fl-20 ta' Lulju, 2016, u li jaqra hekk:

"**A. DIKJARAZZJONI TAL-FATTI**

1. Illi permezz ta' Skrittura Privata datata 16 ta' Diċembru 2014, l-esponenti krew is-sit/struttura fil-bajja tal-Ghadira l-Mellieha bin-numru A10, kopja hawn annessa u mmarkata Dok. AC1;

2. Illi originarjament dan il-fond kien jigi mikri minn missier l-esponenti, Costantino Caruana illum mejjet, permezz ta' Skrittura Privata li kopja taghha hi hawn annessa u esebita u mmarkata bhala Dok. AC2, liema kirja giet terminata fit-13 ta' Dicembru 2010 meta gie nieqes l-istess Costantino Caruana skont ic-certifikat tal-mewt relattiv li kopja tieghu hi hawn annessa u esebita u mmarkata bhala Dok. AC3 u eventwalment ghaddiet ghand l-esponenti peress illi huma gew rikonoxxuti *in solidum* bejniethom bhala l-inkwilini tal-fond permezz tad-dokument datat 26 ta' Settembru 2011, hawn anness u esebit u mmarkat Dok. AC4;

3. Illi matul il-perijodu tal-ewwel kirja, id-defunt Costantino Caruana kien jilqa' fiha lill-konvenuti, illi jigu ohtu u n-neputijiet tieghu, rispettivament, bhala familja tieghu;

4. Illi l-konvenuti qeghdin jippretendu illi huma jibqghu jigu milqugha fil-fond in kwistjoni (kif kien jigri matul iz-zmien illi l-kirja kienet issejjah lid-defunt Costantino Caruana) anke jekk din giet terminata, u fi kwalunkwe il-konvenuti qatt ma kellhom ebda titolu validu fil-ligi;

5. Illi fil-fehma tal-atturi, il-konvenuti ma ghandhom l-ebda eccezzjoni x'jissollevaw u l-ebda difiza x'jaghtu f'dan ir-rigward;

6. Illi, ghaldaqstant, ghal dawn il-proceduri huma applikabbli d-disposizzjonijiet ghad-dispensa tas-smigh tal-kawza a tenur tal-Artikoli 167 *et seq* tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili;

B. RAGUNI GHAT-TALBIET F'DAWN IL-PROCEDURI

7. Illi l-prezenti proceduri qeghdin isiru sabiex dina l-Onorabbli Qorti tiddikjara illi l-konvenuti m'ghandhom l-ebda titolu validu in konnessjoni mal-fond A10, fil-Bajja tal-Ghadira, Mellieha u ghaldaqstant tordnalhom sabiex ihallu l-istess fond liberu u battal u ma jressqu ebda pretensjoni ohra fir-rigward tal-istess;

C. TALBIET ATTRICI

Ghaldaqstant ighidu l-konvenuti ghaliex dina l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara illi l-konvenuti m'ghandhom l-ebda titolu validu fuq il-fond A10, fil-Bajja tal-Ghadira, Mellieha;

2. Tordna lill-konvenuti sabiex, f'terminu qasir u perentorju, li ghandu jigi ffissat ghal dan l-iskop, ihallu liberu u battal il-fond imsemmi ossia jitilqu u jizgombraw mill-istess jekk ikun il-kaz stante illi huma ma ghandhom ebda pretensjoni valida fir-rigward.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li jibqghu minn issa ingunti ghas-subizzjoni.”;

2. Rat illi l-konvenuti waqgħu kontumaċi, iżda b’sentenza mogħtija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta’ Jannar, 2017, ġie deċiż li huma ġġustifikaw l-kontumaċja tagħhom, u ngħataw żmien biex jikkontestaw il-kawża.

3. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti illi in forza tagħha eċċepew illi:

“1. Illi ghalkemm jidher illi l-iskrittura privata hija iffirmata mir-rikorrenti biss ghas-sit ossia boathouse fil-bajja tal-Ghadira l-Melleiha bin-numru A10. li jidher illi l-art giet mikrija lill-Costantino Caruana illum mejjet u din il-boathouse kienet destinata kemm lghall-Costantino Caruana kif ukoll lill-Grace Sammut li tigi ohtu u d-Dipartiment tal-Artijiet kienu insistew li jkun hemm persuna wahda biss li jidher fuq il-kuntratt ta’ kira u kienu ftehmu li idher biss Costantino Caruana;

2. Illi di piu ghandu jirrizulta illi kienu l-intimati li bnew il-boathouse s spejjez taghha u tul iz-zmien il-familjari ta’ Costantino caruana u l-familjari ta’ Grace Sammut kienu ihallsu l-ispejjes nofs bin-nofs fosthom il-kirjiet, il-kontijiet tad-dawl u ilma u l-insurance kif ukoll xi manutensjoni;

3. Illi kemm ir-rikorrenti kif ukoll lintimati kienu jaqsmu din il-boathouse billi meta kien jersaq is-sajf kienu jokkupaw gimgha gimgha kull wiehed din il-boathouse.

4. Illi meta miet Costantino Caruana it-tfal tieghu fis-sajf ta’ 2015 qabbdu u biddlu is-serratura tal-boathouse u l-esponenti gew imcahhda milli jidhlu fil-fond u dan minghajr ebda avviz;

5. Illi gara li giet intavolata kawza kriminali kontra r-rikorrenti u gew kkundannati li jergghu jiftu u jhallu l-intimati jergghu jikkupaw dan il-fond bhal qabel liema kawza illum hija quddiem il-Qorti tal-Appell

6. Illi t-talbiet odjerni mhumiex sostenibbli u dan minhabba l-fatt li stante li hemm kawza kriminali deciza kontra r-rikorrenti qeghdin jippruvaw jenforzaw aspett civili in segwitu ta’ proceduri legali li gew ikkundannati li jifthu l-boathouse ghall-intimati li hija sub judice fl-

Appell u ghalhekk ma tistax tuza l-proceduri civili meta gja hemm sentenza kriminali kontra r-rikorrenti;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li hum aingunti ghas-subizzjoni".

4. Rat is-sentenza li tat il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Jannar, 2022, li in forza tagħha laqgħet l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti u ċaħdet it-talbiet kollha tal-atturi, bl-ispejjeż interament a karigu tal-atturi;

5. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti kunsiderazzjonijiet:

"Illi permezz tal-kawza odjerna r-rikorrenti Annie Caruana et jippremettu li permezz ta' skrittura privata datata 16 ta' Dicembru, 2014 huma krew is-sit/struttura fil-bajja tal-Ghadira l-Mellieha bin-numru A10. Isostnu li l-intimati Grace Sammut et jippretendu li jibqghu jigu milqugha fil-fond imsemmi kif kien jigri fi zmien precedenti meta l-fond kien isejjah lil Costantino Caruana – ir-ragel u missier ir-rikorrenti skont il-kaz. Ir-rikorrenti talbu ghalhekk li jigi dikjarat li l-intimati m'ghandhom l-ebda titolu validu fuq il-fond A10, fil-bajja tal-Ghadira, Mellieha. Kif ukoll li konsegwentament il-Qorti tordna lill-intimati sabiex f'terminu qasir u perentorju jhallu liberu u battal il-fond imsemmi ossia jitilqu u jizgombraw mill-istess.

Illi l-intimati Grace Sammut et eccepew illi ghalkemm mill-iskrittura privata jidher li giet iffirmata mir-rikorrenti biss, b'tali mod li jidher li s-sit ossia boathouse fil-bajja tal-Ghadira, Mellieha giet mikrija unikament lill-Costantino Caruana, illum mejjet, il-boathouse kienet destinata kemm ghal Costantino Caruana, kif ukoll ghall-intimata Grace Sammut stante li d-Dipartiment tal-Artijiet kienu nsistew li jkun hemm persuna wahda biss li tidher fuq il-kuntratt ta' kera. L-intimati sahqu li kienu huma li bnew il-boathouse a spejjez taghhom u tul iz-zmien il-familja ta' Costantino Caruana u l-familja tar-rikorrenti Grace Sammut kienu jhallsu l-ispejjez konsistenti f'dawl u ilma, kirjiet, manutenzjoni u insurance kif ukoll xi manutenzjoni fil-kwota ta' nofs bin-nofs. Jispjegaw li meta kien jersaq is-sajf huma kienu jokkupaw din il-boathouse gimgha kull wiehed. Jishqu li meta miet Costantino Caruana fis-sajf tal-2015 it-tfal tieghu qabdu u biddlu s-serratura tal-boathouse bil-konsegwenza li l-intimati gew imcahhda milli jidhlu aktar fil-fond. Jispjegaw li fethu kawza kriminali kontra r-rikorrenti fejn in segwitu r-rikorrenti gew ikkundannati jifthu u jhallu lill-intimati jergghu jokkupaw dan il-fond bhal qabel u llum il-gurnata l-kawza qieghda quddiem il-Qorti tal-Appell. Finalment l-intimati eccepew illi t-talbiet mhumiex sostenibbli stante li hemm kawza kriminali deciza kontra r-

rikorrenti u huma qeghdin jippruvaw jenforzaw aspett civili in segwitu ta' proceduri legali li gew ikkundannati li jifthu l-boathouse ghall-intimati li hija sub judice fl-Appell u ghalhekk ma tistax tintuza l-procedura civili meta gja hemm sentenza kriminali kontra r-rikorrenti.

Kunsiderazzjonijiet Fattwali u Legali:

Illi l-kwistjoni tikkoncerna boathouse bin-numru A10 li tinsab fil-bajja tal-Ghadira, fil-Mellieha. Originarjament jigi sottomess li din il-boathouse kienet f'idejn Costantino Caruana taht titolu ta' kera minghand l-Kummissarju tal-Artijiet permezz ta' skrittura privata datata 23 ta' Lulju, 1984 (ara skrittura a fol. 15 *et seq* tal-process). Wara l-mewt ta' Costantino Caruana nhar it-13 ta' Dicembru, 2010 (ara certifikat tal-mewt a fol. 19 tal-process), ir-rikorrenti Annie Caruana, Doris maghrufa bhala Doreen Rapa, Josette Cassar u Charles Caruana resqu talba lill-Kummissarju tal-Artijiet sabiex il-kera tal-boathouse A10, f'Ghadira Bay, Mellieha tigi trasferita fuqhom (ara ittra a fol. 80 tal-process). Ir-rikorrenti Annie Caruana, Doris maghrufa bhala Doreen Rapa, Josette Cassar u Charles Caruana kienu gew rikonoxxuti in solidum bhala l-inkwilini tal-istruttura msemmija wara Costantino Caruana permezz ta' ittra datata 26 ta' Settembru, 2011 (ara ittra ta' rikonoxximent a fol. 19 tal-process). Fis-sena 2014 kienet harget skema maghrufa bhala 'Ghadira Caravan Site Scheme Application' fejn ir-rikorrenti Annie Caruana, Doris maghrufa bhala Doreen Rapa, Josette Cassar u Charles Caruana flimkien ma' zwieghom, kienu resqu applikazzjoni u kienu nghataw il-fond mertu tal-kawza b'titolu ta' kera (ara applikazzjoni u skrittura privata a fol. 82 *et seq* tal-process).

Illi r-rikorrenti Annie Caruana et jispjegaw li tul il-kors ta' l-ewwel kirja, u cioe' meta l-boathouse kienet ghadha tghajjat lill-Costantino Caruana tal-ahhar kien jilqa' lill-ohtu l-intimata Grace Sammut u wliedha fil-boathouse. Mhux ikkontestat li kien hemm zmien fejn il-boathouse kienet tintuza kemm mill-familja ta' Costantino Caruana, kif ukoll mill-familja ta' Grace Sammut alternattivament gimgha kull wiehed (ara deposizzjoni tar-rikorrenti Charles Caruana a fol. 56 tal-process). Madanakollu r-rikorrenti jsostnu li dik l-okkupazzjoni kienet biss bi pjacir b'dan li l-intimati m'ghandhom l-ebda titolu validu fil-ligi u ghalhekk talbu l-izgumbrament tal-istess mill-imsemmi fond.

Illi da parti tal-intimati Grace Sammut et isostnu li kienu huma l-ewwel li kienu jokkupaw l-art li sussegwentament fuqha giet kostruwita l-boathouse. L-intimata Grace Sammut tispjega li originarjament kienet tokkupa l-art billi kienet ittella kamp. Tispjega li meta kienet harget skema li minn kampijiet jistghu isiru boathouses tal-injam kien avvicinha huha Costantino Caruana sabiex jehduh bi shab. Tispjega li l-ftehim mal-Kummissarju tal-Artijiet datat 16 ta' Dicembru, 2014 kien iffirmah unikament huwha Costantino Caruana u dan peress li seta' jiffirmah persuna wahda biss u kien qallha li jkun ta' spiss il-Belt (ara skrittura privata a fol. 15 tal-process). L-intimati jsostnu li bejn l-

intimata Grace Sammut u l-mejjet Costantino Caruana kien hemm ftehim li l-boathouse tkun tat-tnejn u tintuza b'mod ugwali u jsostnu li tant hu hekk li ghal numru ta' snin (meta l-familja kibret) iz-zewg familji kienu jaghmlu uzu minn din il-boathouse b'mod alternattiv. Sabiex isahhu l-argument taghhom jispjegaw li bhala spejjez konsistenti f'dawl u ilma, kirjiet, assigurazzjoni u ta' manutenzjoni kienu jinqasmu bin-nofs bejn iz-zewg familji u l-intimata Grace Sammut tipprezenta lista miktuba bl-uzu tal-pinna b'ammonti li allegatament gew imhallsa minnha a fol. 237 tal-process, flimkien ma' ghadd ta' kontijiet u ricevuti varji a fol. 238 *et seq* tal-process. L-intimati jsostnu li meta r-rikorrenti wirtu l-inkwilinat dan kien bl-obbligazzjoni tal-uzu tal-intimati.

Illi ghalhekk dak li ghandu jigi determinat minn din il-Qorti huwa jekk effettivament kienx jezisti dan il-ftehim verbali bejn il-mejjet Costantino Caruana u l-intimata Grace Sammut stante li evidentement mill-lat ta' dokumentazzjoni jirrizulta li din il-boathouse ghall-ewwel kienet issejjah lil Constantino Caruana u konsegwentement inqalbet b'wirt fuq uliedu. La darba l-fatt tal-ftehim qieghed jigi allegat mill-intimati imiss li jigi ppruvat minnhom u dan billi tigi mressqa l-ahjar prova.

Illi dwar ftehim verbali nghad mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Ottubru, 2004 fil-kawza fl-ismijiet **Maurice Caruana -vs- Mary Carmela sive Lina Frendo et** illi:

> 'Illi meta wieħed jitkellem dwar ftehim, huwa meħtieġ li jirriżulta sodisfaċentement ippruvat il-kunsens li l-partijiet allegatament involuti f'tali ftehim suppost li laħqu. Fejn tali kunsens *in idem* ma joħroġx minn xi att miktub, irid jiġi muri b'modi konvinċenti oħrajn, imqar jekk ċirkostanzjali. Imma huwa dejjem meħtieġ li ssir prova tajba biżżejjed u mhux b'sempliċi allegazzjoni jew konġettura. Fi kliem ieħor, għalkemm mhuwiex eskluż li l-fehma ta' parti f'allegat ftehim tista' tintwera wkoll fejn m'hemmx ftehim miktub, jinħoloq fuq min qiegħed jallega tali fehma li jġib provi tajbin biex juru li tali fehma kienet teżisti tassew;'.

Illi meta nigu ghall-provi, l-intimata Grace Sammut dwar dan il-ftehim verbali tispjega fid-deposizzjoni taghha moghtija fis-seduta tal-10 ta' Ottubru, 2017 a fol. 253 *et seq* tal-process u tghid illi:

> '***Xhud :***
> Imma mbaghad hija qalli – 'trid nidhol mieghek biex inkunu flimkien shab?' Ghedtlu 'iva' jien, peress li ahna konna qatt ma kellna xi nghidu; dejjem voldieri ..
>
> ***Dr Martin Fenech :***
> Imbaghad x'gara? ....
>
> ***Xhud :***
> Imbaghad hija qalli – 'issa mmur jien napplika'.
>
> ***Dr Martin Fenech :***

X'qallek huk?

Xhud :
Qalli hija issa kif inkun il-Belt napplika jien. U ghamilha fuq ismu voldieri. Imbaghad gie u qalli "jien ghamiltha fuq ismi, qalli u xorta, ahna mhux xorta?" Ghedtlu "iva", ghax ahna konna nafdawh. Ahna konna nafdawh hafna.

...

Xhud :
Imbaghad konna ghamilniha li naghmlu - ..,imbaghad kibru t-tfal insomma, imbaghad ghamilniha li naghmlu gimgha kull wiehed. U konna bqajna li naghmlu gimgha kull wiehed.

Dr Martin Fenech :
Kemm domtu gimgha kull wiehed? Xahar? Sentejn?

Xhud :
Domna hafna. Le, domna hafna gimgha kull wiehed.

Dr Martin Fenech :
Bejn wiehed u iehor, haxar snin? Hmistax-il sena?

Xhud :
Ehe, xi hmistax-il sena naghmlu gimgha kull wiehed.'

Rigward l-ispejjez relatati mal-boathouse hija xehdet fl-istess seduta billi qalet illi:

'***Dr Martin Fenech :***
U l-ispejjez u hekk kif kont taghmlu?

Xhud :
Imbaghad l-ispejjez kienu jmorru ghand hija u hija kien - ...l-ispejjez imbaghad per ezempju tad-dawl, ta' l-ilma, ta' kollox kien imur ghand hija – fuq isem hija, imbaghad kien jaghtini l-karta l-mara tieghu, il-kontijiet. Kont intiha l-flus jien li kien imissni; ghandi kollox hawn. Kont intiha l-flus, u ghamilna hafna spejjez. Hadem is-saqaf it-tifel tieghi.'

Illi ovvjament id-deposizzjoni ta' Costantino Caruana ma' setghetx tingieb fl-atti u dana peress li huwa miet fit-13 ta' Dicembru, 2010 (fol. 18). Madanakollu l-Qorti setghet tinnota mid-deposizzjoni tar-rikorrenti li effettivament huwa minnu li bejn l-ahwa Costantino Caruana u l-intimata Grace Sammut kien hemm ftehim vinkolanti kif spjegat mill-intimata Grace Sammut. Illi jigi notat li r-rikorrenti ma jghidux bi kliem car li kien jezisti dan il-ftehim, madanakollu l-Qorti fl-ezami taghha kkunsidrat l-uzu tal-kliem, kif ukoll hadet kont tac-cirkostanzi kif avverawh ruhhom.

In fatti r-rikorrenti Charles Caruana fl-affidavit tieghu a fol. 56 *et seq* tal-process jispjega li missieru Costantino Caruana kien jistieden lill-ohtu l-intimata Grace Sammut fil-boathouse. Jghid illi:

> '3. Fi tfulitna, missieri kien jistieden lil ohtu, li tigi ziti Grace Sammut, sabiex tigi hemm bis-sitt itfal taghha. Iz-zija Grace ma tantx kienet tohrog ma' zewgha, u filfatt, dan ma kienx jersaq lejn il-kamra. Imma kif ghidt, iz-zija kienet tigi bit-tfal taghha l-kamra.
>
> 4. Meta bdejna nikbru u kulhadd beda jitgharras u eventwalment jizzewweg u jkollna t-tfal, kien sar impossibli biex f'kamra ta' madwar 20 pied b'10 piedi, noqghodu kollha kemm ahna. Missieri pero` xorta wahda ma riedx icahhad lil ohtu u wliedha milli jgawdu naqra din il-kamra, u ghalhekk, hu kien offrielhom lil taz-zija Grace, sabiex jibdew imorru fil-kamra tal-Ghadira meta ma konniex immorru ahna, sabiex kulhadd ikun komdu.'

Imbaghad in kontro-ezami fis-seduta tat-28 ta' Frar, 2019 a fol. 293 *et seq* ikkonferma li l-boathouse kien isir uzu minnha miz-zewg familji gimgha kull wiehed ghalkemm jindika li dan kien isir bil-kunsens ta' missieru. Jghid:

> '***Dr Martin Fenech :***
> Tiftakar li kien hemm zmien illi kontu tuzaw din il-kamra flimkien?
>
> ***Xhud :***
> Iva meta konna zghar ehe, meta konna tfal ..
>
> ***Dr Martin Fenech :***
> U kif kontu tuzahwa sa ftit ilu?
>
> ***Xhud :***
> Bil-kunsens ta' missieri kienu jghaddi ghal ohtu li tigi ziti, konna ghadna zghar u l-kugini konna nitilghu naqra hem
>
> ***Dr Martin Fenech :***
> U jekk nghid li kontu tuzawha gimgha gimgha sa ftit snin ilu
>
> ***Xhud :***
> Bil-kunsens ta' missieri.
>
> ..
>
> ***Dr Martin Fenech :***
> Imma kontu tuzawha sa ftit ilu gimgha gimgha hux hekk? Gimgha huma u gimgha intom.
>
> ***Xhud :***
> Hekk hu, hekk hu ..'.

Illi r-rikorrenti l-ohra Doris Rapa tati l-istess deposizzjoni ta' huwha Charles Caruana. Fl-affidavit taghha a fol. 75 tal-process tghid illi:

‘3. Missieri kien anke jistieden liz-zija Grace Sammut (illi tigi ohtu) sabiex tigi sal-kamra, bis-sitt itfal taghha li wkoll kienu ghadhom zghar. Zewgha qatt ma kien ikun maghha, imma z-zija u l-kugini kienu jigu regolarment. Sakemm konna tfal, avolja konna nkunu hafna, konna ninqdew.

4. Izda imbaghad meta kbirna u tgharrasna, meta kienu jigu taz-zija Grace, ma stajniex inkunu komdi, peress li kull ma hemm kamra wahda u parapet. Konna nkunu lkoll fuq xulxin.

5. Pero` missieri kien qalbu tajba, u lil ohtu ovvjament kien jithassarha. Ma riedx jiksirha maghha jew icahhadha mill-unika svog li kellha li tigi fil-kamra taghna. Minhabba f’hekk kien, sa certu punt, cahhad lilna mill-kamra, u konna nitilghu fiha gimgha ahna, u gimgha jmorru l-familja taz-zija Grace. B’hekk talanqas konna nkunu komdi meta nitilghu, u fl-istess hin missieri zamm il-paci ma’ ohtu.

6. Pero`, matul dan iz-zmien kollu, il-kamra kienet dejjem u kollox f’idejn missieri, fis-sens ta’ kera, manutenzjoni, kontijiet u affarijiet simili. Kollox hu kien jaghmel – izda niftakar li z-zija Grace kienet gieli taghtih xi haga tal-flus peress illi kienet tghid li qisha thossha obbligata peress illi huma kienu jkun dejjem hemm.’

Illi mbaghad ir-rikorrenti Annie Caruana ghalkemm inizjalment kienet evaziva fit-twegibiet taghha sussegwentament ikkonfermat li bejn zewgha Costantino Caruana u l-intimata Grace Sammut kien jezisti ftehim. Fid-deposizzjoni taghha moghtija fis-seduta tal-21 ta’ Gunju, 2018 a fol. 279 *et seq* tal-process hija xehdet is-segwenti:

‘***D. Martin Fenech :***
u kif kien l-arrangament bejn il-familja taghkom u l-familja taghha? Kif kontu tuzawha?

Xhud :
Ma nafx jien. Jiena kien jirranga hu maghha, u jien ma kontx nidhol fiha jien. Naf li kienet .

Dr. Martin Fenech :
Sinjura inti qieghda bil-gurament, all right? Ghamitt 30 sena titilghu gimgha gimgha. Tiftakar jew le?

Xhud :
Ehe.

Dr Martin Fenech:
Ma taf xejn allura? Hu pacenzja; qed insaqsiha. Kif kien l-arrangament fuq il-kamra?

Xhud :
Daqqa nitilghu ahna u daqqa jitilghu huma.

Dr Martin Fenech:
Imma kif – daqqa u daqqa?

Xhud :
Gimgha u gimgha.

Dr Martin Fenech:
Gimgha u gimgha. U din kienet hekk ghal xi 30 sena ghaddejja jigifieri din il-haga?

Xhud :
Ehe.

Il-Qorti :
Iva?

Xhud :
Ehe.

Dr Martin Fenech :
Iva.

Il-Qorti :
Iva?

Xhud:
Iva.

Dr Martin Fenech:
U l-ispejjez tal-post per ezempju kif kontu taqsmuhom?

Xhud :
L-ispejjez kien ihallashom ir-ragel; kien jibghat il-kont ghax kollox fuq ir-ragel kien; u kont immur inhallas jiena mbaghad xi kultant kienet tigi ttini l-flus.

Dr Martin Fenech :
Xi kull tant jew kull darba? Sinjura hu pacenzja; hawnhekk qieghda bil-gurament. Mhux qed nitmelhu b'hadd.

Il-Qorti :
M'hemmx ghalfejn tghajjat max-xhud

Xhud :
Ma nafx jiena, insejt. Huma kienu jiftehmu bejniethom.

Dr Martin Fenech:
Huma min?

Xhud :
Ir-ragel u ohtu.

…

Dr Martin Bajada :
U ta' xiex kienet thallsek?

Xhud :
Ta' kollox.

Dr Martin Bajada :
Ta' kollox, spjega.

Il-Qorti :
Il-kontijiet ta' xiex kienu?

> ***Xhud :***
> Tad-dawl, ta' l-ilma u tal-mizata tal-kamra.'

Illi l-Qorti rinfaccjata b'din id-deposizzjoni tar-rikorrenti Annie Caruana m'ghandiex l-icken dubju li bejn Costantino Caruana u ohtu l-intimata Grace Sammut kien jezisti l-ftehim verbali fuq kwotat. Mhux biss, il-Qorti temmen li meta Costantino Caruana ffirma l-iskrittura originali tat-23 ta' Lulju, 1984 huwa kien qieghed jaghmel dan f'ismu proprju u f'isem ohtu l-intimata Grace Sammut u ghalhekk kien qed jagixxi bhala prestanome f'isem ohtu wkoll.

Illi dwar il-prestanome fil-kawza fl-ismijiet **Maria Calleja *nomine* -vs- Paolo Deguara** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10 ta' Ottubru, 1930 (**Vol. XXVII.i.620**), gie osservat:

> 'nulla osta in legge a che, senza impugnare un contratto, si dimostri con prove che uno dei contraenti compariva e stipulava per conto e interesse di altre persone non figurante nell' atto ma avente diritto di avocare a se` quello che vi si e` contrattato nel proprio interesse.'.

Fir-rigward tal-kuncett ta' *prestanome* dan gie spjegat b'mod konciz u car mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Professur Anthony Mamo nomine -vs- Charles Sant Fournier** tat-2 ta' Mejju 1957:

> '"Illi l-mandatarju prestanom huwa dak illi apparentement jeżercita drittijiet ta' proprjetarju mentri fir-realta' mhux hlief il-mandatarju. Meta hu, f'din il-kwalita' ta' mandatarju prestanom, jakkwista l-proprjeta' tal-haga kwalita' ta' mandatarju prestanom, jakkwista l-proprjeta' tal-haga immobbli, ikun hemm att pubbliku li bih tigi trasferita l-proprjeta' tal-haga u konvenzjoni sigrieta fis-sens li huwa, pretiz akkwirenti mhux hlief mandatarju. Għar-rispett ta' terzi jibqa' l-principju illi rispett għal dawn, il-konvenzjonijiet segreti li jidderogaw għall-konvenzjoni palesi, ma jipproducu ebda effett. **Imma bejn il-mandant u l-prestanom il-konvenzjoni vera tipprevalixxi ghall-konvenzjoni apparenti u d-drittijiet u l-obbligi tal-mandatarju prestanom jigu retti mil-ligi tal-mandat u l-hwejjeg minnu akkwistati jappartjenu kwindi lill-mandant.".** Tezisti sensiela shiha ta' gurisprudenza li ttrattat dan il-kuncett.' (Emfazi ta din il-Qorti)

Illi fl-atti odjern gie ppruvat minghajr ebda ombra ta' dubju lil din il-Qorti li ghalkemm isem l-intimata Grace Sammut ma jirrizultax miktub fl-iskrittura tat-23 ta' Lulju, 1984, esebita a fol. 79 tal-process, mill-provi cirkostanzjali u x-xiehda tar-rikorrenti nfushom jirrizulta li fuq dik l-iskrittura Constantino Caruana kien qed jagixxi kemm f'ismu kif ukoll f'isem ohtu l-intimata Grace Sammut. Dan johrog car mill-fatti ppruvati li l-boathouse ntuzat mill-intimata Grace Sammut u uliedha bl-istess mod daqs li kieku kienet mikrija lilha wkoll u wkoll ghaliex gie ppruvat li l-ispejjez kollha kienu jigu divizi ugwalment bejn iz-zewg familji. Ghalkemm huwa minnu li fil-konfront ta' terzi ftehim iffirmat bhala

prestanome ma jistax jigi nfurzat anzi Qorti li tintalab tagixxi fuqu fil-konfront ta' terzi m'ghandha bl-ebda mod ittih validita, fil-kaz odjern, kif jinghad fil-gurisprudenza hawn fuq ikkwotata, jirrizulta li bejn Costantino Caruana u Grace Sammut mill-iffirmar tal-iskrittura datata 23 ta' Lulju, 1984 twieldu *d*-drittijiet u l-obbligi tal-mandatarju prestanome ta' Costantino Caruana fil-konfront ta' Grace Sammut u dawn ghandhom jinghataw protezzjoni bil-ligi. Jirrizulta ghalhekk lil din il-Qorti li l-kirja tal-boathouse in kwistjoni permezz tal-iskrittura esebita a fol. 79 tal-process kienet legalment tappartjeni lil Costantino Caruana u lil Grace Sammut ugwalment, u ghaldaqstant l-eredi ta' Costantino Caruana mal-mewt tieghu dahlu fiz-zarbun tieghu u l-ebda jedd ulterjuri minn hekk. Minn dan isegwi li t-trasferiment tal-kirja f'isem biss ir-rikorrenti saret b'mod abbuziv ghall-ahhar da parti tar-rikorrenti (abbazi tal-ftehim datat 16 ta' Dicembru, 2014 – esebit a fol. 6 *et seq* tal-process) b'lezjoni shiha tal-jeddijiet tal-intimati kif emanenti mill-obbligi ta' Costantino Caruana bhala mandatarju tal-intimata Grace Sammut fuq dik l-istess skrittura a fol. 79 tal-process. Il-Qorti tqis illi t-talba tar-rikorrenti kif kontenuta fl-ittra tad-19 ta' April, 2011 mibghuta lill-Kummissarju tal-Artijiet (esebita a fol. 80 tal-process) saret b'qerq da parti tal-firmatarji rikorrenti stante li fl-atti rrizulta li kienu ben konxji tal-obbligi ta' missierhom fil-konfront tal-intimata Grace Sammut.

Illi r-rikorrenti jittentaw ukoll jargumentaw li llum il-gurnata l-boathouse m'ghadiex f'idejhom taht l-istess titolu li kienet originarjament. Il-Qorti tinnota li r-rikorrenti Annie Caruana, Doris Rapa, Josette Cassar u Charles Caruana malgrad li kienu gew rikonoxxuti in solidum fis-26 ta' Settembru, 2011 bhala inkwilini fuq il-boathouse bil-kera ta' €124.02 fis-sena, fl-2014 kienu applikaw sabiex jibbenefikaw mill-'*Ghadira Caravan Site Scheme Application*'. Bl-iskema gew introdotti zwieg ir-rikorrenti Doris Rapa, Josette Cassar u Charles Caruana u bil-kera ta' €500 fis-sena. Il-Qorti rat mill-atti li evidentement ir-rikorrenti bbenefikaw mill-iskema '*Ghadira Caravan Site Scheme Application*' semplicement ghaliex originarjament missierhom Costantino Caruana kien registrat bhala l-inkwilin u jokkupa il-boathouse A10, Bajja tal-Ghadira, Mellieha. Di fatti fil-kopja tal-applikazzjoni a fol. 82 tal-process wahda mid-domandi kienet is-segwenti:

> 'Section C – Tenancy Details
> Are you the recognized Tenant? Yes
> No'.

Ir-rikorrenti Doris sive Doreen Rapa fl-applikazzjoni kienet indikat li hija l-inkwilin rikonoxxut. Ghalhekk il-Qorti temmen li l-ftehim originali bejn Costantino Caruana u l-intimata Grace Sammut baqa' vinkolanti u ma giex varjat meta r-rikorrenti bidlu l-forma tat-titolu taghhom. Pjuttost il-Qorti temmen li r-rikorrenti fl-2014 applikaw ghall-iskema '*Ghadira Caravan Site Scheme Application*' semplicement b'intenzjoni frawdolenti fil-konfront tal-intimati u xejn aktar. Tant hu hekk li jirrizulta mill-provi li r-rikorrenti biddlu c-cwievet tal-boathouse ftit wara li saret

> l-iskrittura tas-16 ta’ Dicembru, 2014, meta kien minghalihom li l-istrategija malinna taghhom sabiex il-kirja tibda ssejjah lilhom biss kienet irnexxiet.
>
> Isegwi ghalhekk li t-talba tar-rikorrenti sabiex din il-Qorti tiddikjara li l-intimati m’ghandhom l-ebda titolu validu fuq il-fond A10, fil-Bajja tal-Ghadira, Mellieha hija nfondata stante li jirrizulta lil din il-Qorti titolu favur Grace Sammut ugwali ghal dak li kellu Costantino Caruana u li b’ingann gie trasferit biss fuq ir-rikorrenti meta dan kellu jigi trasferit b’mod ugwali wkoll fuq l-intimata Grace Sammut u uliedha.”

6. Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi li in forza tagħha għar-raġunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti:

> “joghgobha thassar u tirrevika s-Sentenza appellate billi tilqa’ t-talbiet attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess appellati.”;

7. Rat li bis-saħħa tal-emendi li daħlu reċentement permezz tal-Att XXXII tas-sena 2021, il-Qorti ngħatat is-setgħa sabiex tgħaddi għas-sentenza u dan a tenur tal-Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta’ Malta) u wara li rat l-proċeduri bil-miktub, ma tqisx meħtieġ li jingħata smigħ u għalhekk ser tgħaddi minnufih għas-sentenza;

8. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat;

9. Illi f’din il-kawża l-atturi qed jitolbu li l-konvenuti jħallu liberu u battal il-*boathouse* indikata bin-numru A10 ġewwa l-Għadira peress illi qed jallegaw li l-konvenuti m’għandhom l-ebda titolu validu fuq dan il-fond.

Din il-*boathouse* hija proprjeta` tal-gvern ta' Malta u qabel kienet mikrija lil Costantino Caruana u oħtu l-konvenuta Grace Sammut. Fil-fatt, il-fond kienu jużawh iż-żewġ familji, u meta l-familji kibru sar ftehim li l-fond jintuża ġimgħa kull wieħed. L-ispejjeż tad-dawl u ilma hu allegat li kienu wkoll jinqasmu bejn iż-żewġ familji.

10. Wara li miet Costantino Caruana l-gvern ħareġ skema għall-kiri mill-ġdid ta' din il-*boathouse* u applikaw biss l-atturi bħala l-eredi ta' Costantino Caruana l-gvern ta l-fond b'kera lill-atturi fuq skrittura datata 16 ta' Diċembru, 2014. L-atturi qed jissottomettu li kien x'kien il-ftehim li kien hemm bejn Costantino Caruana u Grace Sammut, li huma jgħidu kien biss bil-bona grazzja ta' Costantino Caruana, issa hemm kirja ġdida mis-sid li jirrikonoxxi lilhom biss bħala inkwilini.

11. L-Ewwel Qorti ma laqgħetx it-talbiet attriċi wara li osservat li l-kirja oriġinali kienet saret fuq isem Costantino Caruana, iżda għalih u bħala *prestanome* għal oħtu Grace Sammut, li fuq kollox, kienet tal-ewwel li wriet interess fil-fond. Dwar il-kirja ta' Diċembru, 2014, il-Qorti qalet li din saret mill-atturi bi frodi għall-interessi ta' Grace Sammut li kellha u għad baqagħlha interess fil-fond bħala ko-inkwilin.

12. L-atturi appellaw mis-sentenza u qed jibqgħu jsostnu l-pożizzjoni li l-kirja kienet biss ta' Costantino Caruana u l-użu li l-familja ta' Grace

Sammut kienu jagħmlu mill-fond kien bi pjaċir tal-imsemmi awtur tagħhom. F'kull każ jsostnu li saret kirja ġdida mis-sid favur tagħhom.

13. Din il-Qorti tara li ma tistax taqbel mal-attur appellant. Fl-ewwel lok, għandu jingħad li jekk il-kirja kienet f'idejn Costantino Caruana u Grace Sammut, din il-kirja ma spiċċatx mal-mewt ta' Costantino Caruana, u l-kirja li kienet tgawdi Grace Sammut għadha viġenti. Kirja fuq żewġ ko-inkwilini, *ankorke* ta' *boathouse,* li ma hijiex protetta bil-liġijiet ta' Malta, ma tispiċċax bil-mewt ta' wieħed mill-ko-inkwilini.

14. L-aġir tal-gvern, li ġie indott jagħti kirja lill-atturi, ma jistax jippreġudika d-drittijiet tat-terzi li ma kinux parti mill-ftehim li nħoloq bejn l-atturi u l-gvern. Jekk Grace Sammut kienet ko-inkwilina, dan it-titolu tagħha ma jispiċċax bi ftehim li sar bejn il-gvern u persuni oħra. Ma jirriżultax li din Grace Sammut irrinunzjat għall-kirja li kellha, ħaġa li trid intenzjoni ċara u preċiża. Il-ftehim ġdid li għamlu l-atturi mal-gvern jista' jingħad li għadu jiswa, iżda ma hux ta' ħsara għal Grace Sammut li ma kinitx parti fih.

15. Issa ovvjament, irid jiġi deċiż jekk bħala fatt din Grace Sammut hijiex ko-inkwilina tal-*boathouse* flimkien ma' ħuha. L-Ewwel Qorti kkonkludiet fl-affermattiv u din il-Qorti trid tagħti ċertu affidament lill-Ewwel Qorti li semgħet hi stess parti mill-provi. Infatti l-Qorti qalet li aktar

temmen il-verżjoni tal-konvenuti li kienu ċari u konsistenti f'dak li kienu qed jgħidu. L-Ewwel Qorti rrimarkat ukoll li x-xhieda tal-atturi mhux daqstant kredibbli "*kkunsidrat l-użu tal-kliem, kif ukoll iċ-ċirkustanzi kif avveraw ruħhom*".

16. Din il-Qorti wkoll tqis il-verżjoni tal-konvenuti għandha mis-sewwa. Mhux verosimili li, jekk l-użu ta' Grace Sammut tal-*boathouse* kien bi pjaċir, l-użu jkun maqsum eżatt bin-nofs bejn Costantino Caruana u Grace Sammut billi jinqasam ġimgħa kull familja. Għall-bidu, meta t-tfal kienu żgħar, kienu jużaw il-post flimkien, iżda meta t-tfal kibru u kellhom għarus jew għarusa u eventwalment iżżewġu u kellhom it-tfal tagħhom, il-post sar żgħir għaż-żewġ familji, u dawn ftehmu li jgawduh ġimgħa kull familja. L-ispejjeż tad-dawl u ilma wkoll bdew jinqasmu bin-nofs, kif wkoll kienet tinqasam il-kera li kienet titħallas. Din is-sitwazzjoni baqgħet tipperdura għal aktar minn 30 sena, u ż-żewġ familji kienu jaqsmu kollox bejniethom. L-inkwiet inqala' meta miet Costantino Caruana u xi erba' ġimgħat wara l-atturi bidlu ċ-ċavetta tal-post u bdew il-proċeduri legali. Din il-Qorti, bħall-Ewwel Qorti qabilha, meta tqis ukoll li l-ewwel kamp tal-injam bnewh il-konvenuti, tara li verament l-arranġament kien li l-*boathouse* nkera miż-żewġ familji.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-atturi billi tiċħad l-istess u tikkonferma bis-sħiħ is-sentenza tal-Ewwel Qorti, bl-ispejjeż kollha tal-kawża jitħallsu mill-atturi *in solidum*.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da