MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tas-7 ta' Ottubru, 2005

Appell Civili Numru. 1042/1995/1

Carmen Degabriele
v.
Rita Zammit

Il-Qorti:

Rat l-att ta' citazzjoni pprezentat fil-Prim Awla tal-Qorti Civili illi permezz tieghu l-attrici, wara illi ppremettiet illi hija usufruttwarja tal-fond numru 39, Barracks Street, Qormi, filwaqt illi l-konvenuta hija proprjetarja tal-fond adjacenti, u cioè il-fond numru 40 fl-istess triq; illi missier l-attrici, Vincenzo Degabriele, akkwista l-fond numru 39 Barracks Street, Qormi, minghand Giuseppe Zerafa permezz ta' kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Angelo Cachia LL.D.

datat 15 ta’ Lulju 1938; illi dan il-fond, jew parti minnu, gie mibni mill-venditur Giuseppe Zerafa fuq parti mis-sit li kien okkupat minn zewg fondi, u cioè l-fondi 63 u 64 (illum 38 u 39) fl-istess triq, liema fondi kienu primarjament fondi agrikoli, li huwa kien xtara minghand Vincenzo Cauchi permezz ta’ kuntratt ta’ bejgh datat 28 ta’ Jannar 1937 fl-atti tan-Nutar Giovanni Carmelo Chappelle; illi l-fond numru 39, Barracks Street, Qormi huwa terran u jikkonsisti f’kamra wahda kbira li originarjament kienet zewgt ikmamar ohra zghar retroposti ghal din il-kamra, bitha u maqjel, u huwa sottopost in parti ghall-kamra li tifforma parti mill-fond adjacenti, u cioè il-fond numru 40 fl-istess triq; illi l-bqija ta’ l-arja tal-fond numru 39 dejjem kienet tappartjeni esklussivament lill-familja ta’ l-attrici, li kienu juzawha regolarment, kif fil-fatt ghadha taghmel l-attrici sal-llum; illi recentement il-konvenuta bdiet taghmel uzu minn parti minn din l-arja, u cioè dik li tinsab fuq parti mill-kamra l-kbira u z-zewgt ikmamar zghar retroposti ghall-kamra l-kbira, li hija mmarkata bhala *AREA ‘A’* fil-pjanta annessa u mmarkata Dok. CD3, u issa l-konvenuta talbet ukoll li tigi awtorizzata mill-Awtorità ta’ l-Ippjanar li taghmel uzu mill-arja fuq imsemmija bhala terrazzin; illi meta l-attrici kellha bzonn taghmel uzu mill-arja imsemmija biex taghmel xoghol ta’ manutenzjoni fuq il-bejt tal-maqjel, il-konvenuta abbuzivament u illegalment zammitha milli taghmel uzu minn din l-arja, bil-konsegwenza illi l-attrici nkorriet spejjez zejda biex tkun tista’ tezegwixxi x-xogholijiet li kellhom isiru; illi l-pretensjonijiet tal-konvenuta huma kompletament infondati izda ghalkemm giet interpellata kemm il-darba biex tieqaf minn dan l-agir hija baqghet inadempjenti; talbet ghaliex dik il-Qorti m’ghandhiex: 1) tiddikjara li l-arja in kwistjoni, u cioè dik immarkata bhala *AREA ‘A’* fuq il-pjanta annessa mac-citazzjoni u mmarkata Dok. CD1, tappartjeni esklussivament lill-attrici; 2) tiddikjara illi bhala konsegwenza tal-fatt illi l-attrici ma thallietx tuza l-arja in kwistjoni hija sofriet danni konsiderevoli; 3) tillikwida d-danni sofferti mill-attrici bhala konsegwenza tal-fatt illi hija ma thallietx tuza l-arja in kwistjoni biex taghmel ix-xogholijiet ta’ manutenzjoni li kellhom isiru; 4) tordna lill-konvenuta thallas id-danni hekk likwidati lill-attrici flimkien mal-imghax mid-data tal-protest; bl-ispejjez

inkluzi dawk tal-protest datat tlieta (3) ta' April, 1995 u bl-imghax, il-konvenuta mharrka ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-attrici u l-listi tax-xhieda u tad-dokumenti relativi;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuta illi biha eccepiet:

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess attrici;

2. Illi meta nxtara l-fond 63 u 64 (illum 38 u 39) mill-familjari ta' l-attrici, dan l-istess fond kien nxtara minghajr l-arja tieghu, liema arja tappartjeni esklussivament lill-konvenuta;

3. Illi l-bqija ta' l-arja tal-fond Numru 39 qatt ma kienet qatt (*sic*) tappartjeni lill-familja ta' l-attrici u l-istess attrici kull meta ghamlet uzu jew hadet hsieb l-istess parti tal-bejt kienet dejjem taghmel hekk bil-permess u bil-godiment u buona grazzja ta' l-eccipjenti jew membri tal-familja taghha - tant hu hekk li l-attrici u l-familja taghha kienu jitilghu ghal fuq l-arja kkontestata permess (*recte*: permezz) ta' sellun min gol-proprjetà taghhom peress li ma kellhomx mod iehor biex jaccedu fuq l-istess arja;

4. Illi l-konvenuta sa ftit zmien ilu kienet tuza l-bqija ta' l-arja tal-fond Numru 39 Barracks Street, Qormi regolarment u sahansitra kienet tonxor fuqha kull meta ikollha bzonn;

5. Illi l-parti ta' l-arja li l-konvenuta zammet lill-istess attrici milli taghmel uzu minnha tappartjeni esklussivament lill-konvenuta u dak li gara, gara biss wara li l-attrici ppretendiet li tghaddi b'ingenji u haddiema taghha min fuq il-proprjetà tal-konvenuta minghajr lanqas biss la tinforma wisq inqas titlob il-permess ta' l-istess konvenuta;

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuta u l-listi tax-xhieda u tad-dokumenti relativi;

Rat is-sentenza tal-hmistax (15) ta' Ottubru, 2002 illi permezz taghha l-Prim Awla tal-Qorti Civili ddecidiet hekk: **"… tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuta u tilqa' t-talbiet ta' l-attrici: tghid illi l-bejt li jigi fuq il-kamra ta' quddiem tal-fond ta' l-attrici huwa suggett ghall-uzufrutt ta' l-attrici, tghid illi bi htija tal-konvenuta li ma hallithiex tinqeda bi hwejjigha l-attrici garrbet telf ta' mitejn u tmintax-il lira (Lm218), u tikkundanna lill-konvenuta thallas lill-attrici mitejn u tmintax-il lira (Lm218) flimkien ma' l-ispejjez gudizzjarji kollha u l-imghax minn dak in-nhar meta saret talba ghall-hlas b'att gudizzjarju";**

u dana wara illi kkunsidrat hekk:

"Ma hux kontestat mill-konvenuta illi l-attrici ghandha l-uzufrutt tal-fond numru disgha u tletin (39), Triq il-Kwartieri, Hal Qormi; il-kontestazzjoni hija biss dwar jekk l-arja ta' fuq il-parti ta' quddiem ta' dan il-fond taghmilx mieghu, u ghalhekk hija soggetta ghall-uzufrutt, jew taghmilx mal-fond tal-konvenuta u ghalhekk ma hix soggetta ghall-uzufrutt.

"Barra minn hekk, ghalkemm l-attrici fl-ewwel talba taghha qieghda titlob illi l-Qorti tghid illi dik l-arja 'tappartjeni eskluzivament' lilha, il-Qorti tifhem illi l-attrici qieghda titlob biss illi l-Qorti tghid illi l-attrici wehedha ghandha t-tgawdija b'titolu ta' uzufrutt.

"Il-fond ta' l-attrici, kif imfisser fic-citazzjoni u d-dikjarazzjoni ta' l-attrici, u minn pjanta mhejjija mill-A.I.C. Alan Saliba, u kif kellha wkoll okkazjoni tara l-Qorti waqt access, fih kamra kbira kif tidhol, kamra izghar u *W.C.* wara l-kamra l-kbira, bitha, u maqjel fuq wara. Fil-bitha hemm tarag li jaghti ghall-bejt ta' fuq il-maqjel. Fuq il-parti ta' barra, *i.e.* dik li taghti ghat-triq, tal-kamra l-kbira li hemm kif tidhol hemm kamra tal-konvenuta, u fuq il-kamra z-zghira u l-*W.C.* hemm

bejt li huwa l-arja kontestata, immarkata bhala ARJA 'A' fil-pjanta tal-Perit Saliba.

"Mill-fond ta' l-attrici ma hemmx access ghal dan il-bejt hlief permezz ta' sellum mill-bitha. Bejn dan il-bejt u l-kamra tal-fond tal-konvenuta hemm hajt li fih jidher li xi darba kien hemm apertura, tibda tliet filati 'l fuq mill-bejt, forma ta' hnejja illi izda hija ghal kollox imbarrata bil-gebel, u li ilha hekk imbarrata ghal aktar minn erbghin sena. Mal-genb tal-bejt kontestat hemm bejt iehor tal-konvenuta, li huwa mifrud minnu b'cint ta' filata wahda u nofs. Biex tohrog mill-fond tal-konvenuta ghal fuq il-bejt li hemm mal-genb ta' dak kontestat trid tghaddi minn tieqa li wara ccartet u saret bieb. Dan jidher fir-ritratt li qieghed *fol*. 196 tal-process. Kien hemm ukoll bieb li izda huwa mbarrat bil-gebel.

"Il-prezunzjoni tal-ligi hi li min ghandu l-art ghandu wkoll l-arja ta' fuqha. Billi l-arja kontestata tigi fuq il-fond ta' l-attrici, il-prezunzjoni hija favur l-attrici, u qieghed fuq il-konvenuta l-oneru li teghleb din il-prezunzjoni billi turi jew titolu jew pussess li jaghtiha titolu bi preskrizzjoni akkwizittiva.

"It-titolu tal-konvenuta - kuntratt tat-23 ta' Dicembru 1936 fl-atti tan-Nutar Giovanni Carmelo Ciapelle li bih Angelo Tabone, awtur tal-konvenuta, kien xtara l-fond numru 65, illum 40, minghand Vincenzo Cauchi - ighid illi l-fond inxtara 'bl-arja tal-bejt'. Dan it-titolu jaghti prova kontra l-pretensjoni tal-konvenuta, ghax, waqt li ma hux kontestat illi l-arja tal-bjut ta' fuq il-bini tal-konvenuta hija taghha wkoll, il-kuntratt ma jghidx illi mal-fond mixtri hemm ukoll l-arja tal-bejt li jigi fuq proprjetà ta' haddiehor.

"It-titolu ta' l-attrici - kuntratt tal-15 ta' Lulju 1938 fl-atti tan-Nutar Angelo Cachia li bih Vincenzo Degabriele, awtur ta' l-attrici, kien xtara l-fond numru 64, illum 39, minghand Giuseppe Zerafa - ighid illi l-fond mixtri huwa 'sottopost in parti ghal bini ta' haddiehor, jigifieri taht il-bini ta' Angelo Tabone'. Ma hux

kontestat illi parti mill-kamra ta’ quddiem tal-fond ta’ l-attrici jigi taht il-kamra tal-fond tal-konvenuta, li kien ta’ Angelo Tabone, izda dak li ma hux tal-fond ta’ l-attrici hija l-arja mibnija - ‘taht il-bini’ - u mhux l-arja tal-bejt. *A contrario sensu*, l-arja li ma hix taht il-bini tal-konvenuta taghmel mal-fond ta’ l-attrici.

“It-titoli, kemm ta’ l-attrici kif ukoll tal-konvenuta, ghalhekk juru illi l-arja kontestata taghmel mal-fond ta’ l-attrici, mhux ma’ dak tal-konvenuta.

“Il-konvenuta ma ressqitx eccezzjoni ta’ preskrizzjoni akkwizittiva u ghalhekk ma hux il-kaz illi l-Qorti tara jekk kisbitx l-arja bis-sahha ta’ pussess ghal tletin sena. Bizzejjed jinghad illi ebda parti ma ressqet prova ta’ pussess kontinwu u mhux ekwivoku tal-bejt.

“Il-konfigurazzjoni tal-bejt kontestat ukoll turi illi dan il-bejt ma hux parti mill-fond tal-konvenuta. Il-bejt hu mifrud mill-bejt tal-konvenuta b’cint. Ghalkemm dan ic-cint huwa gholi biss filata u nofs, huwa bizzejjed biex juri illli z-zewg ibjut ma jaghmlux ma’ l-istess fond, u ma hemm ebda apertura ohra li mill-fond tal-konvenuta jaghti [*recte*: taghti] ghal fuq il-bejt kontestat.
“Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti hija tal-fehma illi l-bejt meritu tal-kawza tal-lum huwa tal-fond ta’ l-attrici u ghalhekk huwa soggett ghall-uzufrutt taghha.

“Il-kawza tal-lum inqalghet ghax meta l-attrici riedet tinqeda bil-bejt kontestat biex minn hemm haddiema mqabbda minnha jkunu jistghu jwasslu l-ingenji taghhom ghal fuq il-bejt l-iehor, li hemm aktar ’il gewwa u li jigi fuq il-maqjel, il-konvenuta ma hallithomx. L-ingenji kellhom ghalhekk jghadduhom minn post iehor b’aktar xoghol u aktar spejjez. L-ispejjez zejda li kellha thallas l-attrici telghu ghal mitejn u tmintax-il lira (Lm218).

“Billi l-attrici gar[r]bet dan it-telf ghax il-konvenuta, minghajr ma kellha jedd, ma hallithiex tgawdi

hwejjigha, it-telf ghandha taghmel tajjeb ghalih il-konvenuta.”

Rat ir-rikors ta’ l-appell tal-konvenuta illi bih, ghar-ragunijiet hemm esposti, talbet illi s-sentenza tal-hmistax (15) ta’ Ottubru, 2002 tigi revokata, imhassra u annullata u illi jigu milqugha l-eccezzjonijiet tal-konvenuta appellanti bl-ispejjez kontra l-attrici appellata;

Rat ir-risposta ta’ l-appell ta’ l-attrici illi biha, ghar-ragunijiet hemm esposti, talbet illi l-appell jigu michud u illi s-sentenza appellata tigi konfermata fl-intier taghha bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuta appellanta (*sic*);

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi l-ewwel aggravju tal-konvenuta - illi hija issejjah “serju u principali” - kontra s-sentenza appellata huwa illi l-ewwel Qorti ddecidiet *extra petita*. Huwa utili illi jigi hawn riprodott kull ma kellha x’tghid l-appellanti dwar dan l-aggravju fir-rikors ta’ appell:

“… l-Qorti ddecidiet aktar minn dak li kienet mitluba li taghmel meta minghajr ma saret talba mill-attrici fuq dikjarazzjoni li hija ghandha l-uzufrutt ta’ l-arja imsemmija fil-process, imma u nikkwota *verbatim* li talbet li ‘*t*[g]*hid illi l-arja msemmija fuq tappartjeni eskluzivament lill-attrici*’, il-Qorti hekk *ex ufficio*, kiesah u biered, waqt li qalet fil-pagna tlieta (3) tas-sentenza li *Barra minn hekk, ghalkemm l-attrici fl-ewwel talba taghha qieghda titlob illi l-Qorti tghid illi dik l-arja tappartjeni eskluzivament lilha il-Qorti tifherr* [*recte*: *tifhem*] *illi l-attrici qieghda titlob biss illi l-Qorti tghid illi l-attrici wehedha ghandha t-tgawdija b’titolu ta’ uzufrutt.* *hafna u kienet purament fuq dikjarazzjoni ta’ titolu shih u mhux dak ta’ uzufrutt*. Bir-rispett kollu dan il-Qorti ma setatx taghmlu ghaliex it-talba ta’ l-attrici kienet cara Dak li ghamlet il-Qorti kien *extra petita* u ghalhekk

ma setatx tiddeciedi fuq talba li espressament ma saritx lilha!" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Ikkunsidrat:

Illi, qabel xejn, tajjeb illi jigi rilevat illi l-kliem appena citat illi hija issottolineat ma jiffigurax fis-sentenza appellata u ma jaghmilx sens;

Ma hemmx wisq x'jinghad dwar l-aggravju in ezami. Dina l-Qorti ma taqbel assolutament xejn ma' l-ilment ta' l-appellanti illi l-ewwel Qorti ddecidiet *extra petita*. Kull ma ghamlet l-ewwel Qorti hija illi tat l-unika <u>interpretazzjoni</u> logika possibbli lid-dicitura ta' l-ewwel talba attrici fid-dawl tal-premessi ta' l-att ta' citazzjoni, senjatament l-ewwel premessa illi taqra hekk:
"Premess illi l-attrici hija <u>usufruttwarja</u> tal-fond numru 39, Barracks Street, Qormi, filwaqt illi l-konvenuta hija proprjetarja tal-fond adjacenti, u cioè il-fond numru 40 fl-istess triq" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Ghalhekk, l-ewwel (1) aggravju ta' l-appellanti mhux biss hu infondat izda jirrazenta l-fieragh, u ghalhekk qed jigi respint;

Ikkunsidrat:

Illi t-tieni (2) aggravju ta' l-appellanti, fi kliem - xejn limpidu jew kristallin - ir-rikors ta' appell, huwa s-segwenti:
"… il-Qorti waslet ghall-konkluzzjoni biex tghid li l-konvenuta ma kkontestatx illi l-attrici ghandha l-uzufrutt tal-fond numru disgha u tletin (39), Triq il-Kwartieri, Hal Qormi, u hawn tohrog wahidha it-twegiba, la darba din ma kienitx l-*issue*, kif allura tistenna li l-konvenuta tik[k]ontesta ghax kieku intalbet f'xi wahda mit-talbiet ta' l-attrici, l-konvenuta kienet certament tikkontesta …";

Dan l-aggravju huwa lampantement infondat ghaliex l-ewwel Qorti kienet korrettissima meta f'pagina tlieta (3) tas-sentenza appellata (fol. 383) ikkonstatat hekk:

"Ma hux kontestat mill-konvenuta illi l-attrici ghandha l-uzufrutt tal-fond numru disgha u tletin (39), Triq il-Kwartieri, Hal Qormi;"

ghaliex fil-paragrafu enumerat wiehed (1) tad-dikjarazzjoni tal-fatti akkompanjanti n-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuta (fol. 31), konfermata bil-gurament mill-istess konvenuta, jinghad hekk:
"Illi dak dikjarat fid-dikjarazzjoni tal-fatti akkumpanjanti c-citazzjoni ta' l-attrici Carmen Degabriele fl-ewwel u t-tieni paragrafu mhux kontestat" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

u fl-ewwel paragrafu tad-dikjarazzjoni tal-fatti akkompanjanti n-nota ta' eccezzjonijiet ta' l-attrici (fol. 3), fost affarijiet ohra, jinghad hekk:
"Illi l-attrici hija usufruttwarja tal-fond numru 39, Barracks Street, Qormi …" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Ikkunsidrat:

Illi l-kontenut tal-paragrafi enumerati tmienja (8) u disgha (9) tar-rikors ta' appell jammonta ghal aggravju illi l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament zbaljat tal-provi prodotti. Dina l-Qorti, wara illi ezaminat il-provi kollha prodotti, taqbel pjenament mal-mod kif apprezzathom l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata u, konsegwentement issib illi l-aggravju ta' l-appellanti msemmi f'dawn il-paragrafi huwa ghal kollox infondat;

Ikkunsidrat:

Illi l-kontenut tal-paragrafu enumerat ghaxra (10) tar-rikors ta' appell ma jimmeritax konsiderazzjoni ghaliex huwa dipendenti minn esitu favorevoli ghall-ewwel (1) aggravju ta' l-appellanti, liema aggravju già gie respint;

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi fil-paragrafu enumerat sebgha (7) tar-rikors ta' appell jinghad hekk:
"aggravju iehor huwa dak li l-konvenuta rtiedet [*recte*: riedet] tressaq dokument li kien parti minn kawza fuq l-

istess meritu snin ta' snin qabel ma giet intavolata din il-kawza, li kien jikkonsisti f'relazzjoni peritali li taghti dawl ahjar dwar l-istess uzu tal-bejt in kwistjoni u t-titolu taghha liema talba giet michuda mill-ewwel Qorti";

Dina l-Qorti ma ghandhiex dubbju illi fis-silta appena citata mir-rikors ta' appell l-appellanti qed tirreferi ghad-digriet moghti mill-ewwel Qorti fis-sittax (16) ta' Dicembru, 1997 illi jaqra hekk (fol. 191):
"Il-Qorti,

Rat in-nota u d-dokumenti esebiti;
Tordna li jitnehha mill-inkartament dok RZ6 billi hija depozizzjoni mhux awtentikata ta' xhud mhux dikjarat";

Permezz tar-rikors ta' appell odjern l-appellanti mhix qed titlob ir-revoka tad-digriet appena riprodott u, konsegwentement, dina l-Qorti mhux sejra tiehu konjizjoni ulterjuri tal-kontenut tal-paragafu enumerat 7, hawn fuq ukoll riprodott;

Ghal dawn il-motivi:

Tipprovdi dwar l-appell billi tichdu u billi tikkonferma s-sentenza appellata;

Tordna illi l-ispejjez ta' din l-istanza jigu sopportati kollha mill-konvenuta appellanti. U peress li r-rikors ta' appell mehud fit-totalita` tieghu huwa wiehed fieragh u vessatorju fis-sens tas-subartikolu (4) ta' l-Artikolu 223 tal-Kap. 12, tikkundanna lill-appellanti thallas lill-appellata l-ispejjez ghal darbtejn.

< Sentenza Finali >

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