MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tad-9 ta' Lulju, 2008

Appell Civili - Ghawdex Numru. 28/2001/1

Carmelo u Filomena konjugi Vella

vs

Emanuel u Nathalie konjugi Spiteri, u ghal kull interess li jista' jkollhom l-ahwa l-ohra Angelo Micallef kemm f'ismu proprju u kif ukoll ghan-nom ta' hutu msefrin George, Joseph, Teresa Falzon u Tony u Doris Cordina

Il-Qorti,

Fit-23 ta' Ottubru, 2007, il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-Avviz li permezz tiegħu l-atturi talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhomx il-konvenuti konjuġi Spiteri jiġu kkundannati minn din il-Qorti sabiex fi żmien qasir u perentorju jiżgumbraw mill-ġardina formanti parti mid-dar numru 126 Triq il-Kappillan Hili, Fontana, liema ġardina tinsab validament mikrija lill-istess atturi .

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti konjuġi Spiteri li eċċepew :

1. Illi t-talbiet attriċi huma infondati fid-dritt u fil-fatt peress illi r-raba mertu ta' dan l-avviż tifforma parti integrali mill-fond bin-numru sebgħa u tletin (37) Triq il-Għajn, Fontana, Għawdex, liema fond huwa proprjeta' ta' Nathalie Spiteri .
2. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt .

Innotat illi l-konvenuti l-oħra, debitament notifikati b'dan l-Avviż għażlu li jibqgħu kontumaċi .

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda prodotti u d-dokumenti esebiti .

Rat il-verbal tagħha tat-3 ta' April 2007, fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza .

Rat in-noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi ta' l-atturi u l-konvenuti konjuġi Spiteri .

Ikkunsidrat :

Illi din hija kawża fejn l-atturi qegħdin ifittxu li l-konvenuti konjuġi Spiteri jiġu żgumbrati mill-ġardina aċċessibbli minn passaġġ li tidħol għalieh minn Triq il-Kappillan Hili, li huma jallegaw illi tifforma parti mid-dar li kienet inkriet lilhom minn missier l-attriċi, George Micallef .

Il-konvenuti konjuġi Spiteri da parti tagħhom isostnu illi għall-kuntrarju din il-ġardina tifforma

parti ntegrali mid-dar proprjeta' tal-konvenuta Nathalie Spiteri .

Ġara illi George Micallef, missier l-attriċi Filomena Vella u ta' Emanuel Micallef, li kien jigi l-ewwel raġel tal-konvenuta Nathalie Spiteri, kien jirrisjedi fil-fond bin-numru sebgħa u tletin (37) Triq ta' l-Għajn, Fontana, li llum huwa proprjeta' ta' Nathalie Spiteri . George Micallef kien akkwista biċċa raba biswit din id-dar, permezz ta' kuntratt ta' permuta in atti Nutar Giuseppe Grech tat-28 ta' Mejju 1956[1] . Fuq din ir-raba kien bena dar li sussegwentement kera lill-atturi,[2] u ħalla biċċa minnha bħala ġardina, li hija l-istess ġardina li dwarha saret il-kawża odjerna . Il-ġardina ma kienitx aċċessibbli direttament mid-dar li nbniet fuq din ir-raba, li llum iġġib l-indirizz : 126, Triq il-Kappillan Hili, Fontana . Imma l-atturi jsostnu illi sa minn meta daħlu jokkupaw id-dar mikrija lilhom minn missier l-attriċi, il-ġardina kienet tifforma parti mill-kirja tad-dar, tant li sa mill-bidu nett bdew jagħmlu użu minnha, billi ħawlu xi siġar fiha, u anke ħażnu hemmhekk xi kanen li l-attur kien juża għax-xogħol tiegħu bħala *electrician .* Biex jidħlu fiha kienu jgħaddu minn ġo passaġġ li kien jagħti għat-triq . Kienu jidħlu fiha wkoll l-istess George Micallef, u x'aktarx anke ibnu Emanuel . Jikkontendu illi dan il-passaġġ kien tħalla bejn id-dar residenzjali ta' George Micallef u d-dar mikrija lilhom, billi kien hemm xi aperturi fil-ġemb tad-dar numru 37, li Micallef ma riedx jagħlaq . L-atturi jgħidu illi baqgħu jagħmlu użu liberament minn din il-ġardina sa ma ngħalqet ħesrem minn George Micallef fuq insistenza ta' ibnu Emanuel, ftit taż-żmien wara li dan kien iżżewweġ lill-konvenuta Nathalie, llum Spiteri. Jgħidu wkoll illi fuq insistenza ta' missier l-attriċi, kienu bdew iħallsu lid-direttarji, ċ-ċens kollu ta' Lm3.85 dovut fuq l-art li George Micallef kien akkwista bl-att tal-1956,

---

[1] Ara kopja ta' l-att relattiv a fol. 155 – 162 .

[2] ara kopji ta' l-irċevuti tal-kera relattivi a fol. 50 .

inkluż għalhekk il-parti minn dan iċ-ċens pagabbli għall-ġardina[3] .

Angelo Micallef, hu l-attriċi, kkorrobora lill-atturi f'dak li qalu u sostna illi din il-ġardina dejjem kien jafha f'idejhom, sakemm kienet għadha aċċessibbli liberament.

Il-fond numru 37 Triq tal-Għajn, Fontana, spiċċa f'idejn il-konvenuta Nathalie Spiteri, billi meta żżewġet lil Emanuel Micallef, marru joqgħodu flimkien ma' George Micallef fid-dar residenzjali tiegħu . Aktar tard George Micallef kien ittrasferixxa dan il-fond lill-istess Emanuel Micallef permezz ta' kuntratt ta' bejgħ in atti Nutar Michael Refalo tal-11 ta' Lulju 1984[4] . Emanuel Micallef miet F'Novembru 1995 u wirtitu martu Nathalie, biex illum dan il-fond jappartjeni esklussivament lilha . Il-konvenuti konjuġi Spiteri isostnu illi, għalkemm ma jissemma xejn f'dan ir-rigward fil-kuntratt ta' bejgħ relattiv, il-ġardina in kwistjoni kienet tifforma parti ntegrali mill-proprjeta' mibjugħa bl-istess kuntratt . Infatti l-entratura għall-passaġġ li kien jikkonduċi għal din il-ġardina kien issakkar ftit wara li l-konvenuta Spiteri bdiet toqgħod ma' żewġha ta' dakinhar, Emanuel Micallef, fid-dar ta' missieru, u l-atturi qatt iżjed ma kellhom aċċess għaliha .

Imma fattur importanti li huwa s-soluzzjoni għal din il-kwistjoni, u li jidher illi sfuġġa lill-kontendenti kollha, huwa illi fuq il-kuntratt ta' bejgħ tad-dar numru 37, Triq ta' l-Għajn lil Emanuel Micallef, missieru George ma kienx qed jidher għalieh innifsu bħala l-proprjetarju, imma biss **bħala mandatarju ta' terzi**, u ċioe' ċerti Felice u Maria Antonia xebba aħwa Bajada, li probabilment kienu jiġu xi ħaġa mill-mara tiegħu li kunjom xbubita kien Bajada wkoll[5] . Żgur għalhekk illi ma jistax ikun illi

[3] ara kopji tar-ricevuti relattivia fol.79 – 92 .
[4] ara kopja ta' l-att relattiv a fol.115 – 116 .
[5] ara kopja tal-kuntratt a fol. 115 .

dak il-bejgħ kien jinkludi wkoll il-ġardina in kwistjoni, għax din qatt ma kienet tappartjeni lil dawn l-aħwa Bajada, imma George Micallef kien akkwistaha, kif jirriżulta mill-att relattiv tal-1956, mill-poter ta' ċertu Emanuel Sacco[6] . Id-difiża tal-konvenuti konjuġi Spiteri li din il-ġardina tifforma parti ntegrali mid-dar mibjugħa lil Emanuel Micallef bl-att tal-1984, ma jista' għalhekk ikollha ebda sustanza .

Fin-nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħhom il-konjuġi Spiteri jitfgħu dubbju wkoll dwar il-validita' tal-kirja tad-dar 126 Triq il-Kappillan Hili lill-atturi, għax dwarha ma kienet saret ebda skrittura a tenur ta' l-artikolu 1233 (1) (e) tal-Kap. 16 . Imma dan is-sub-artikolu jispeċifika illi l-kiri ta' immobbli għal żmien **iżjed minn sentejn** jirrikjedi att pubbliku jew skrittura privata . Fil-każ in eżami l-kirja lill-atturi kienet oriġinarjament saret għal sena[7] . Mandankollu huma magħruf illi sempliċi riċevuta tal-kera hija suffiċjenti għal dan il-għan, meta l-kirja tkun qed tiġġedded awtomatikament minn sena għall-oħra taħt il-liġi tat-tiġdid tal-kiri ta' bini,[8] u m'hemm l-ebda ħtieġa ta' skrittura ta' kera formali .

Ġaladarba l-konvenuti Spiteri ma ressqu ebda raġuni oħra li fuqha qegħdin jistrieħu għall-okkupazzjoni minnhom tal-ġardina in kwistjoni, jiġi li qed jokkupaw din il-ġardina mingħajr ebda titolu validu fil-liġi, u għalhekk ma jibqa' ebda ostakolu sabiex it-talba attriċi tintlaqa' .

Għal dawn il-motivi tiddeċidi billi, filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjoni tal-konvenuti Emanuel u Nathalie konjuġi Spiteri, tilqa' t-talba attriċi u tordna l-iżgumbrament fi żmien xahrejn ta' l-istess konjuġi Spiteri mill-ġardina formanti parti mid-dar numru mija sitta u għoxrin (126), Triq il-Kapppillan

---

[6] ara kopja ta' dan il-kuntratt a fol. 155 .
[7] ara riċevuta a fol. 50 .
[8] kap.69 .

Giusepp Hili, Fontana, Għawdex, li tinsab validament mikrija lill-atturi .

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti konjuġi Spiteri . ”

Mir-rikors ta’ l-appell taghhom fil-kontestazzjoni ta’ din is-sentenza, il-konvenuti jarginaw l-aggravji taghhom fuq dawn il-binarji:-

(1) L-atturi ma gabu ebda prova li twassal ghal konkluzjoni illi l-gardina tifforma parti integrali mill-fond 126 Triq il-Kappillan Hili, Fontana u lanqas li din tinsab validament mikrija lilhom;

(2) Huma ilhom fil-pussess ta’ l-istess gardina ghall-perijodu eccedenti t-tletin (30) sena, u dan ad eskluzjoni ta’ l-atturi;

Jirrizulta mill-att promotur ta’ l-Avviz illi l-atturi appellati ddeducew bhala bazi ghat-talba taghhom ta’ l-izgumbrament tal-konvenuti mill-gardina illi din kienet validament mikrija lilhom. Din il-pretensjoni taghhom giet opposta lilhom mill-appellanti li kkwerelaw it-titolu lokatizju vantat mill-atturi fuq din il-gardina;

Mill-atti probatorji jirrizulta, mhux indiskuss, illi George Micallef, missier l-attrici, kien akkwista permezz ta’ kuntratt ta’ permuta tat-28 ta’ Mejju, 1956 (fol. 155) raba’ denominat “Ta’ Bieb il-Ghajn” li fuqha in parti kkostruwixxa d-dar 126 Triq il-Kappillan Hili, Fontana u l-kumplament thalla bhala gardina. Ma jidherx li huwa kkontestat illi d-dar inkriet lill-atturi. Dak li huwa, invece, ikkuntrastat jirrigwarda l-gardina. Minn naha taghhom l-atturi appellati jikkontendu illi din tifforma parti integrali ma’ l-ambjenti tad-dar lilhom mikrija. Minn naha l-ohra l-konvenuti appellanti jsostnu li din l-istess gardina tifforma *quid unum* mal-fond 37 Triq il-Ghajn, Fontana, proprjeta` taghhom;

Dejjem mir-rizultanzi istruttorji jirrizulta bhala stat ta’ fatt ir-rilevanzi li gejjin:-

(1) Il-fond 126 Triq il-Kappillan Hili, Fontana ma ghandu ebda access dirett la ghall-gardina u lanqas ghall-passagg li jikkonduci ghall-istess gardina, liema passagg jizbokka fit-triq. Ara xhieda in kontro-ezami ta’ l-atturi a fol. 38 u fol. 72 rispettivament;

(2) L-istess fond hu f’livell inferjuri ghall-gardina b’xi 6 jew 7 filati. Dan ukoll kif ammess mill-atturi;

(3) L-atturi ma nghatawx il-pussess esklussiv tal-gardina ghax din, kif mistqarr minnhom stess, kienet tintuza minn ohrajn, inkluzi George Micallef u ibnu Emanuel Micallef, l-ewwel ragel tal-konvenuta;

(4) Anke jekk dan mhux car, jidher li l-kirja tad-dar kellha l-bidu taghha fis-16 ta’ Marzu, 1976, kif hekk evidenzjat mir-ricevuta tal-kera a fol. 50 esebita mill-atturi. Kien fl-1977 li l-bieb fil-bidu tal-passagg issakkar minn George Micallef b’mod li dan impedixxa lill-atturi li jaccedu izjed ghall-gardina;

(5) Jirrizulta li xi *mains* ta’ l-ilma relattivi ghall-fond 126 Triq il-Kappillan jghaddu mill-passagg imsemmi;

(6) Inholqu accessi ghall-gardina mill-fond 37 Triq il-Ghajn, Fontana, li fiz-zmien li saru dan l-istess fond kien okkupat minn George Micallef, ibnu Emanuel u l-mara ta’ dan, il-konvenuta Nathalie, illum mizzewga Spiteri;

Premessi dawn il-ftit fatti l-aktar saljenti, fir-risposta ta’ l-appell taghhom l-atturi appellati jiggustifikaw il-pretensjoni taghhom ta’ titolu ta’ lokazzjoni fuq il-gardina billi jirrikorru principalment ghax-xhieda taghhom u dik tal-konvenut Angelo Micallef, hu l-attrici, il-hlas tal-kera u anke tac-cens ta’ l-art, u dak ta’ l-uzu minnhom tal-gardina;

Fil-fehma ponderata ta’ din il-Qorti l-kwestjoni ma tistax semplicistikament tigi rizoluta in bazi ghal dawk is-sottomissjonijiet mill-atturi izda biss, u logikament, in bazi ghar-rapport kontrattwali u li, fl-assenza ta’ ftehim espress, jista’ anke jigi indott minn inferenzi li kapaci jitnisslu mis-sitwazzjoni tal-fondi u minn valutazzjoni ta’ l-elementi l-aktar sinjifikattivi tal-materjal probatorju;

Ibda biex, il-pretensjoni ta’ l-atturi appellati akkampata fuq ir-ricevuti tal-kera, li, del resto, imkien ma jirreferu ghall-gardina, ma tistax tkun biss supplita mill-ispjegazzjoni li jaghtu l-istess atturi, anke ghaliex dawk l-istess ricevuti ma jistghux, fil-hsieb tal-Qorti, jigu izolati minn certa sitwazzjoni ta’ fatt li tohrog mir-rizultanzi processwali. Ghall-istess raguni, il-hlas tac-cens minnhom ma ghandux *per se* il-valur pretiz mill-appellati, jigifieri, dik ta’ l-attribuzzjoni jew tas-sostenn illi allura l-kirja lilhom tal-post kienet ukoll komprensiva tal-kirja tal-gardina;

Hekk ma jistax, dejjem fil-konsiderazzjoni tal-Qorti, ma jinghatax il-piz debitu li jmiss lil dik ir-realta tal-fatt illi l-fond 126 ma ghandu, u qatt ma kellu, ebda access dirett ghal gardina. Jekk wiehed kellu jestraji analogija minn dik ta’ vendita ta’ immobbli, fuq l-insenjament tal-**Baudry Lacantiniere**, (“**Della Vendita**”, pagna 329, paragrafu 317), gonna, recinti, btiehi jew bini sekondarju jistghu jitqiesu komprensivi tal-fond mibjugh in kwantu accessorji ghalih. Dan avolja l-kuntratt innifsu ma jispecifikahomx. S’intendi biex ikun hekk dawk l-istess accessorji jrid ikollhom “*la loro entrata dalla casa venduta*”, Ara wkoll f’ dan is-sens “**Francesco Schembri *et* -vs- Emmanuele Cassar**”, Prim’ Awla, Qorti Civili, 10 ta’ Ottubru, 1930. Fil-kaz in ispecje l-ebda “entrata” bhal din ma tezisti mill-edificju mikri ghall-gardina, u allura taht dan il-profil ma jistax jinghad li gardina, kellha dawk l-elementi rikjesti mid-duttrina legali biex jirrenduha accessorja tal-fond 126. Dan, naturalment, mhux qed jinghad ghaliex il-gardina kellha biss access dirett mit-triq ghax dan *per se* ma jeskludix li setghet kienet hekk accessorja. Il-Qorti qeghda tirrilevah ghaliex jidher li dik l-istess gardina, mill-

istess topografija taghha, kellha fizjonomija individwali proprja u ghal kollox indipendenti mill-fond Numru 126;

Agguntivament, il-fatti juru indistintament illi qatt ma giet moghtija lill-atturi appellati l-uzu esklussiv tal-gardina. Anzi l-Qorti ghandha ragonevolment tahseb, fuq l-evalwazzjoni taghha tal-provi, illi ghalkemm il-missier-lokatur George Micallef akkonsenta ghall-uzu tal-gardina da parti ta' l-atturi appellati, dak l-istess uzu, li jerga' jigi ripetut ma kienx wiehed esklusiv, ma jistax, kif hekk pretiz mill-appellati, jigi trasformat f'sovversjoni tal-qaghda guridika li ma kienetx tikkontempla l-inkwlinat, flimkien mad-dar, ta' dik il-gardina. Similment, din l-istess sovversjoni ma tistax tigi krejata in forza tar-raguni li s-sistema tal-*mains* ta' l-ilma servjenti lill-fond mikri jghaddu mill-passagg. L-ebda kontorsjoni legali ma tista' tikkonduci, bis-sahha ta' dak il-fatt, illi, allura, il-gardina kienet inkluza fir-rapport kontrattwali tal-kirja;

Jekk, imbaghad, wiehed jezamina sewwa x-xhieda ta' Angelo Micallef dan ma jghidx tant distintament illi l-gardina tifforma parti minn kirja daqskemm li hi parti mill-art u li, *qua* proprjetarji tad-dar mikrija, l-ahwa kollha jqisuha bhala parti mill-fond 126. Dan hekk jirragunah biex johrog id-distinzjoni illi dik il-gardina mhix certament ta' proprjeta` tal-fond l-iehor Numru 37 li tieghu l-konvenuti huma s-sidien;

Hemm ukoll aspett iehor x'jigi konsiderat. L-atturi appellati jsostnu illi meta gew eskluzi mill-access ghall-gardina huma baqghu passivi biex ma joholqux tilwim u, ankorke, jghidu li huma dejjem riedu jkellmu lill-missier George Micallef, jidher li ghal snin twal baqghu ma ghamlu xejn, u lanqas biss talbuh cavetta tal-bieb li mill-passagg jaghti ghal gardina, wara li dan issakkar. Ma jidherx li hu koncepibbli li pretendent ta' dritt, konxju minn stat ta' fatt avvers ghall-interessi tieghu, anke jekk ghal dik ir-raguni, kien ser ihalli dak l-istess stat jipprogredixxi ghal tant snin minghajr ma jagixxi ghad-dritt tieghu jew almenu

jipprotesta. Il-verita, kif taraha din il-Qorti, mhix tant marbuta ma’ l-evitar ta’ xi dissidji zejda mal-missier daqskemm forsi mar-raguni illi l-gardina qatt ma kienet formanti parti mill-kirja tad-dar. Hemm, imbaghad, akkoppjat ma’ dan verita ohra. L-atturi appellati ddecidew li jinizzjaw l-proceduri taghhom fl-2001 mhux ghal fatt ta’ dik il-pretiza taghhom tal-kirja tal-gardina izda ghaliex ma jridux li din tibqa’ assorbita mill-fond Numru 37 proprjeta` ta’ l-atturi. Dan hu sew indott minn dik il-parti ta’ l-Affidavit ta’ l-attur Carmelo Vella fejn jiddikjara li huma ma jixtiequx li l-gardina tibqa’ konfluwita fil-fond ta’ missier il-mara (Nru. 37) ghax din “ma ghadhiex f’idejn il-familjari taghna” (fol. 17). L-azzjoni intentata, pero`, mhix wahda petitorja ghax kieku kienet, ma setghetx tattira l-gurisdizzjoni tal-Qorti Inferjuri. Hi wahda purament bazata fuq il-presuppost illi l-gardina tirrientra fl-inkwilinat tad-dar, u prova li din hi hekk ma gietx, fl-opinjoni ta’ din il-Qorti, konvincentement superata;

In vista ta’ din il-konkluzjoni l-Qorti ma jidhrilhiex li ghandha ghalfejn tidhol fil-kwestjoni tas-supposta preskrizzjoni trentennali akkampata mill-appellanti. Naturalment, b’dan, il-Qorti ma trdix tghid jew tfisser illi l-gardina tifforma xi entita inkorporata mal-fond Numru 37 b’ mod li din saret ukoll ta’ proprjeta` tal-konvenuti appellati. Kwestjoni din li jkun jaqbel li tithalla impregudikata ghal kull eventwali azzjoni li tista’ tittiehed mill-veri sidien tal-gardina. Li tista’ tghid biss in kwantu jikkoncerna l-azzjoni prezenti hu illi fid-dawl tal-premess ma jistghux ikollhom rilevanza guridika r-riflessjonijiet gustifikativi li l-atturi appellati jadducu ghas-sostenn tat-titolarita ta’ inkwilinat vantata minnhom fuq il-gardina. Minn kif koncepita l-azzjoni din il-Qorti ma tistax, fuq dik il-bazi, tordna l-estromissjoni tal-konvenuti appellanti.

Ghal motivi kollha superjorment dedotti din il-Qorti qed tilqa’ l-appell u b’hekk thassar u tirrevoka s-sentenza appellata, b’dan li l-Qorti qed tirrizerva *si et quatenus* lill-atturi u lil terzi interessati kull dritt ta’ azzjoni ohra kontra l-konvenuti. In vista tac-cirkustanzi kollha ta’ dan il-kaz l-

ispejjez taz-zewg istanzi jitbatew bin-nofs bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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