MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2008

Appell Civili Numru. 129/2005/1

Iris Mizzi

vs

Marianna Camilleri,
u b'digriet tat-13 ta' Lulju, 2007, Dominic Camilleri gie ammess jintervjeni f'din il-kawza *in statu et terminis*

Il-Qorti,

Fis-17 ta' April, 2007, il-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "Il-Qorti,
>
> Rat l-avviz fuq indikat datat id-9 ta' Marzu tas-sena 2005 li permezz tieghu l-attrici sejhet lill-konvenuta quddiem din il-qorti sabiex tghid ghaliex m'ghandhiex tkun ikkundannata:

1. Illi fi zmien qasir u perentorju li tipprefiggi l-qorti tizgombra mill-kamra tal-bejt u l-parti tal-bejt tal-fond numru 33, Rinella Street, Kalkara li qed tokkupa minghajr titolu validu fil-ligi;

2. Illi bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittri nterpellatorji tat-22 ta' Ottubru tas-sena 2004, tad-19 ta' Novembru tas-sena 2004 u ta' l-ittra ufficcjali tas-16 ta' Frar tas-sena 2005;

3. Illi l-konvenuta hi ngunta wkoll biex tidher ghas-subizzjoni;

4. Illi ghall-finijiet ta' kompetenza jigi dikjarat illi l-valur lokatizju tal-fond imsemmija ma jeccedix it-tnax –il Lira Maltin, (LM12,00,0), fis-sena;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet datata l-11 ta' Novembru tas-sena 2005 li permezz taghha l-konvenuta eccepiet is-segwenti:

1. Illi l-eccipjenti ma hijiex il-legittimu kontradittur u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, it-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-kamra u l-parti bill-bejt imsemmija mill-attrici huma mikrija mill-istess attrici lil terz flimkien mal-fond numru 35, Triq Rinella, Kalkara;

3. Salvi eccezzjonijiet ohra;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti, inkluz l-affidavit ta' l-attrici;

Semghet it-trattazzjoni orali tar-rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament esposti bil-mod segwenti:

1. Illi l-attrici hi l-proprjetarja tal-fond meritu tal-procedura odjerna kif sintetikament deskritt fl-istess avviz taghha;

2. Illi l-fond in kwistjoni jgib in-numru civiku 33, (gia’ 22), Triq Rinella, il-Kalkara;

3. Illi jirrizulta li parti mill-istess, senjatament kamra, hi mikrija lil Angelo Camilleri, iben il-konvenuta, ghall-kanone ta’ mija u hamsin Lira Maltin, (Lm150.00,0), fis-sena, u dan jirrizulta wkoll li jahdem ta’ mastrudaxxa;

4. Illi jirrizulta li fi zmien mhux suspettuz il-konvenuta kienet tikri l-fond de quo, inkluz il-bejt u xi ambjenti ohra fuq l-istess bejt;

5. Illi jirrizulta wkoll li l-konvenuta kienet akkwistat appartament iehor fl-istess fond – deskritt mill-attrici bhala kerrejja – li jgib in-numru 47, The Strand, il-Kalkara, li jikkonsisti f’bieb fil-livell tax-xatt li pero’ jaghti ghal tarag li jwassal san-naha ta’ wara ta’ Triq Rinella, il-Kalkara;

6. Illi din il-parti ndikata fil-paragrafu precedenti hemm ukoll konvenjentement sitwat il-bieb tal-appartamenti tal-kerrejja de quo u bieb iehor sekondarju tal-“workshop” in dizamina;

7. Illi effettivament il-konvenuta jirrizulta li kienet gia’ rritornat ic-cavetta tal-fond numru 33, Triq Rinella, fuq indikat izda baqghet, bla ebda titolu legali, tokkupa l-kamra fuq il-bejt u parti mill-istess bejt, li huma issa l-meritu ta’ din il-procedura;

8. Illi l-attrici ghandha interess li tmur tabita fil-fond proprjeta' taghha, li issa parti minnu jinsab abbuzivament okkupat mill-konvenuta;

Ikkunsidrat:

Illi minn analizi dettaljat tal-fatti esposti jirrizulta li l-ambjent in dizamina, cioe' il-kamra fuq il-bejt u parti mill-bejt de quo, huma konvenjentement sitwati hdejn il-mahzen jew "workshop" ta' iben il-konvenuta li jidher determinat jisfrutta s-sitwazzjoni favur tieghu;

Illi pero' jidher abbundantement assodat u la l-konvenuta u wisq anqas binha m'ghandhom l-ebda dritt fil-konfront tal-fond meritu ta' din il-procedura, molto piu' wara li kienet l-istess konvenuta li rritornat ic-cwievet tal-fond in dizamina bla ebda kondizzjoni;

Ikkunsidrat:

Illi ghalhekk l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta hi respinta;

Ikkunsidrat:

Illi fil-meritu jidher ukoll abbundantement assodat li l-konvenuta ma ghandha l-ebda drittijiet fuq il-fondi de quo, senjatament il-kamra ndikata fl-avviz odjern u l-bejt adjacenti ghaliha;

Illi in effetti, illum gialadarba l-konvenuta gia' rritornat ic-cwievet tal-fond in dizamina, m'ghandha l-ebda titolu x'tivvanta fir-rigward allura binha ma jistax jakkwista dak li l-konvenuta m'ghandhiex;

Ghaldaqstant, din il-qorti filwaqt li tirrespingi t-tieni eccezzjoni tal-konvenuta takkolji t-talbiet attrici u konsegwentement:

1. Tiddikjara li l-konvenuta Mairanna Camilleri qed tokkupa l-fond kamra fuq il-bejt u parti mill-bejt tal-fond numru 33, Triq Rinella, il-Kalkara, minghajr titolu validu fil-ligi;

2. Tordna ghalhekk lill-istess konvenuta Marianna Camilleri biex tizgombra mill-imsemmija kamra tal-bejt u parti mill-bejt tal-fond numru 33, Triq Rinella, il-Kalkara, meritu ta' din il-kawza;

3. Bl-ispejjez kif indikati mill-attrici fl-avviz promotur.**”**

Huma tnejn l-aggravji li l-konvenuta tadduci fil-konfront ta' din is-sentenza. Bl-ewwel wiehed tissottometti illi l-ewwel Qorti kien messha laqghet l-eccezzjoni taghha li mhix il-legittima kontradittur. Bit-tieni, tikkritika l-apprezzament tal-provi maghmul mill-istess Qorti;

Kif ghandu jirrizulta mill-atti, fl-istadju ta' l-appell din il-Qorti, fuq rikors ipprezentat lilha, ammettiet l-intervent fil-proceduri ta' Dominic Camilleri, iben il-konvenuta, u dan wassal biex l-isfond tal-fatti ha bixra ohra minn dak li kien quddiem l-ewwel Qorti. Hemm htiega, allura, li ssir esposizzjoni ta' dawn il-fatti, kif dawn jirrizultaw minn xhieda processwali u, ukoll, minn elenku dettaljat fin-Nota ta' sottomissjonijiet ta' l-istess intervenjenti a fol. 130 tal-process, dwar liema ma saret ebda nota responsiva:-

(1) Jinghad illi l-*workshop* Numru 35 gja 23 gja 11, Strada Rinella, Kalkara, in affitt ghand l-intervenjenti u huh Angelo Camilleri, kien, ghexieren ta' snin qabel inkera lil Lawrence Camilleri, zewg il-konvenuta, u missier l-intervenjenti;

(2) Dejjem skond ma jinghad, il-kamra, mertu tal-kawza, kienet haga wahda ma' dak il-*workshop*, anke ghaliex kif jinghad fl-imsemmija Nota, mid-deskrizzjoni tieghu fl-att ta' divizjoni tas-26 ta' April, 1929 jirrizulta li dan il-fond “*goda il diritto di servirsi dalle scale dello*

stesso stabile No 42 per accedere sul terrazzo del descritto magazzeno, dove vi è una camera per sciorinare robe";

(3) Hu accettat illi b'kuntratt tat-23 ta' Ottubru 1974, missier l-intervenjenti, akkwista b'titolu ta' cens il-fond 33 gja numru 22 gja numru 10, liema fond ippervena lill-attrici mill-qasma flimkien ma' hutha tal-proprjetajiet ereditarji. Dan il-fond hu deskritt fl-atti tad-Denunzja ta' Antonio Busuttil, missier l-attrici, a fol. 29 *et sequitur* tal-process. Irid jinghad illi, kif jirrizulta mix-xhieda tal-konvenuta (fol. 23) u minn dik ta' Angelo Camilleri (fol. 195), kien l-istess censwalist Lawrence Camilleri li sserra l-bieb maghluq li mill-kamra kien jaghti ghal fuq il-bejt tal-fond Numru 33. Ara wkoll in mertu s-sett ta' ritratti esebiti a fol. 42 tal-process;

(4) Hu maqbul ukoll illi skond skrittura tat-8 ta' Frar, 2002 (fol. 57) il-konvenuta kkonsenjat lura lis-sidien ic-cwievet ta' l-imsemmi fond Numru 33. Gja pero` qabel tali konsenja kien ittella cint a spejjez ta' l-ahwa Camilleri biex jissepara l-kamra u parti mill-bejt mill-kumplament ta' l-ambjenti ta' dan l-istess fond. Kif jinghad fl-istess skrittura ta' ftehim dan sar bil-kuntentizza tas-sidien. Jirrizulta li meta l-attrici ghaddiet, in segwitu ghad-divizjoni, biex tizviluppa jew tameljora dan il-fond hi nehhiet ic-cint li kien ittella, kif inghad, mill-ahwa Camilleri. It-tentattiv ta' dawn l-ahwa li jergghu jirrikostruwixxu c-cint sab l-opposizzjoni ta' l-attrici;

(5) L-atti juru wkoll illi fl-1988 Il-missier Lawrence Camilleri kien ghadda versu korrispettiv lil uliedu d-ditta u l-attrezzi tal-*workshop*, b'dan li hu baqa' "jcekcek" xi haga fil-kamra. Ara deposizzjoni ta' Dominic Camilleri a fol. 146 *et sequitur*;

Fermi dawn il-fatti jidher li l-kwestjoni centrali involuta f'dan il-kaz tirrigwarda zewg ambjenti specifici, ossija l-kamra u parti mill-bejt. Ghall-attrici appellata dawn l-ambjenti jappartjenu lilha in kwantu parti integrali mill-fond 33 Rinella Street, Kalkara devolut lilha bid-divizjoni. Hi

tiffonda dan l-assunt taghha principalment fuq id-deskrizzjoni tal-fond fid-Denunzja ta' missierha u l-assenza ta' l-inkluzjoni taghhom fir-ricevuti relattivi ghal fond l-iehor Numru 35 ad uzu ta' *workshop* mill-ahwa Camilleri. Bil-kontra, l-appellanti u l-intervenjent jissottomettu, ghallanqas fir-rigward tal-kamra, illi din kienet, mill-bidunett tal-lokazzjoni, *quid unum* ma' l-uzu u l-godiment tal-*workshop*;

Fit-tentattiv li toffri soluzzjoni xierqa lill-kontroversja bejn il-kontendenti din il-Qorti ser tghaddi biex taghmel il-konsiderazzjonijiet segwenti:-

(1) Bhala osservazzjoni ta' dritt, hu dottrinalment akkolt illi l-kuncett tal-godiment ma jikkomprendix biss, b'oggett, l-istabili lokat izda, ukoll, dawk il-partijiet kollha accessorji inerenti ghall-istess tgawdija. Jghidilna l-**Baudry-Lacantinaire** ("**Trattato di Diritto Civile – Del Contratto di Locazione**", Vol. 1 pagna 286) illi "*la questione, quali siano gli accessori da consegnare, è risolta non soltanto in base alla stipulazione delle parti e all'uso dei luoghi, ma altresi in base alla natura dell'oggetto locato*";

(2) Premess dan, fil-kaz tal-fond Numru 35 Rinella Street, Kalkara, jirrizulta minn dak elenkat fl-esposizzjoni tal-fatti, illi dan kellu b'accessorji mieghu kamra tal-hasil li kienet tintlahaq permezz ta' tarag. Bhala fatt jirrizulta illi Lawrence Camilleri kien effettivament jaghmel uzu minn din il-kamra ghall-attivita` konnessa mas-sengha tieghu ta' mastrudaxxa anke jekk mhux eskluz li fiha kien isir ukoll il-hasil. Huwa veru li x-xhud Salvu Busuttil (fol. 195), prodott biex jixhed fil-kors ta' din l-istanza, jsemmi persuni ohra u uzi ohrajn li kienu jsiru minn din il-kamra. Dan, pero`, ma jinnewtralizzax il-fatt illi, fuq ix-xhieda ta' Lawrence Busuttil (fol. 58) u Charles Busuttil (fol. 60), hut l-attrici, l-imsemmi Lawrence Camilleri, kerrej tal-*workshop*, kien juza din l-istess kamra biex jillostra fiha;

(3) Bhala fatt, ukoll, jirrizulta illi anke wara li l-konvenuta kkonsenjat lura c-cwievet tal-fond numru 33, dik l-istess kamra u parti mill-bejt gew segregati permezz ta' cint. Dan bl-approvazzjoni ta' l-istess ahwa Busuttil, b'anticipazzjoni ghall-qasma;

(4) Hi l-kontenzjoni bazika ta' l-attrici appellata illi l-kamra *de qua* tappartjeni lill-fond li tieghu l-konvenuta rrinunzjat ghal kirja u li din thalliet fid-detenzjoni ta' l-istess konvenuta b'mera tolleranza. Ma' din il-kontenzjoni din il-Qorti, fuq l-evalwazzjoni taghha tal-kumpless tal-provi, rispettosament ma taqbelx. Dan kemm ghaliex il-materjal probatorju, konsiderat fl-aspett unitarju u globali tieghu, jindika li dik il-kamra kienet minn dejjem accessorja ghall-fond lokat bhala "magazzeno", kif ukoll ghar-raguni illi hu difficli li wiehed jaccetta bhala deduzzjoni valevoli, u b'konvinzjoni, l-allegata tollerenza. Certament, l-attrici ma kellhiex ghalfejn taghmel koncessjoni ta' din ix-xorta ghaliex dik l-istess kamra kienet diga`, minn zmien twil, fil-godiment pjen ta' l-appellanti u ta' l-awtur taghhom. Lanqas ma setghet, fil-fattispeci, dik l-istess tolleranza tigi prezunta ghaliex, ukoll, kif saput, dik riedet tigi provata, almenu *prima facie*, u dan l-oneru, fil-hsieb konsiderat tal-Qorti, l-attrici ma skarikatux;

(5) Lanqas ma jista' jiswa bhala argoment favur l-appellata l-fatt li r-ricevuti tal-kera ma kienux jaghmlu espressa referenza ghal kamra. Fattwalment, missier l-ahwa Camilleri ghamel uzu ininterrott mill-kamra bla ebda opposizzjoni. Guridikament, ma tressqet ebda prova kuntrarja mill-appellata illi meta saret il-kirja tal-*workshop* kien hemm xi limitazzjoni imposta fuq il-kerrej. Dan seta' ghaldaqstant, jaghmel uzu minn dak kollu li jmur mal-fond mikri, kompriz il-kamra ghal liema kellu access. Ara "**Ruggier -vs- Brincat *et***", Appell Inferjuri,. 11 ta' April, 1959 u "**Rutter -vs- Naudi**", Appell Civili, 22 ta' Marzu, 1968;

(6) Jekk din il-Qorti qed tasal ghal konkluzjoni li l-kamra disputata ghandha titqies in godiment mal-*workshop*, dan ma jfisserx, imbaghad, illi l-vertenza dwar il-parti tal-bejt mifruda mill-kumplament permezz ta'

tankijiet (ara ritratti esebiti) ghandha tircievi l-istess finalita`. Kif mistqarr mix-xhud Angelo Camilleri, "ahna hemmhekk bejt qatt ma kellna. Il-bejt kien kollu mal-post" u "ahna mill-kamra 'l gewwa kien taghna mal-hanut. Mill-kamra 'l barra bil-hajt b'kollox kien mal-post" (ara deposizzjoni tieghu a fol. 193). Bil-"post" dan ix-xhud qed jirreferi ghal fond numru 33 li dwaru l-omm irrinunzjat ghall-kirja tieghu u li ghal bejt tieghu l-missier kien fetah access mill-kamra wara li kien akkwistah b'cens'

(7) Jikkonsegwi minn dan illi l-parti tal-bejt in diskussjoni qatt ma kienet tifforma parti, la strutturalment, u lanqas kontrattwalment, mill-ambjenti tal-kirja originali tal-*workshop*. Evidentement ukoll, anke minn vizjoni tax-xhieda ta' Charles Busuttil, is-segregazzjoni tal-bejt permessa mill-ahwa kienet intiza biss u sempliciment ghal gwadann ta' xi hadd mill-kondividendi fl-eventwali divizjoni u mhux ukoll biex il-parti segregata tikkonfluwixxi fil-kirja ezistenti tal-*workshop*;

Maghmula dawn ir-riflessjonijiet il-Qorti tara li hu l-kaz li tiddipartixxi in parte mill-konkluzjoni ta' l-ewwel Qorti in referenza ghall-kamra li taghha l-attrici talbet l-isfratt minnha tal-konvenuta. Din il-konkluzjoni tal-Qorti ma tkoprix ukoll dak deciz mill-Qorti ta' l-ewwel grad dwar il-parti tal-bejt liema decizjoni ghandha tibqa' inalterata.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tilqa' in parte l-appell interpost billi in bazi ghall-konkluzjonijiet superjorment maghmula tiddeciedi li l-kamra tifforma parti integrali mill-kirja tal-fond numru 35 adibit bhala *workshop* in godiment ghand l-intervenjenti fil-proceduri flimkien ma' huh. Mill-kumplament is-sentenza appellata qed tigi kkonfermata u, konsegwentement, il-Qorti tordna l-isfratt ta' l-appellanti u ta' l-intervenjenti mill-parti tal-bejt. L-istess appellanti u intervenjenti ghandhom zmien hmistax mil-lum inehhu dak kollu li prezentement jinsab fuq din il-parti tal-bejt u a spejjez taghhom jaghlqu kull access li mill-kamra imsemmija jaghti ghal fuq il-bejt. Fic-cirkostanzi rizultanti

mill-process jinhass gust u xieraq illi l-ispejjez ta' dan l-appell jitbatew interament mill-konvenuta appellanti.

< Sentenza Finali >

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