- *APPREZZAMENT TA' PROVI –*
- *MIN JALLEGA IRID JIPPROVA -*

IL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. RAYMOND C. PACE LL.D.

Seduta tat-Tlieta, 30 ta' April 2002

Kawza Numru: 33
Citazzjoni Numru: 688/94 RCP

Lawrence Pisani, Jesmond Pisani, Emanuel Pisani, Rafela Micallef, Carmen Marmara', Rita Zarb, Mary Mula kif ukoll Emanuel Micallef, Charles Marmara', Mario Zarb, George Mula, dawn l-erbgha ghal kull interess li jista' jkollhom u Rita Pisani armla ta' Gulino Pisani, f'isimha *proprio* u bhala kuratrici *ad litem* ta' wliedha l-minuri Richard, Michelle u Antonella ahwa Pisani, Pawlu Pisani, Guzeppa Caruana u

zewgha Leli Caruana u Pawla Pisani.

vs

(1) Giovanna Dimech; u

(2) b'digriet tas-6 ta' April 1995 l-Avukat Dottor Paul J Farrugia u l-Prokuratur Legali Vera Lungaro Mifsud gew nominati kuraturi deputati sabiex jidhru ghall-assenti Mary Mandy; u

(3) Emanuel Micallef.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI

Rat ic-citazzjoni ipprezentata mill-atturi fid-19 ta' Mejju 1994 a fol. 1 sa 3 tal-process fejn ippremettew:

Illi Antonio Pisani, awtur tal-atturi, b'kuntratt tat-8 ta' Gunju 1964 fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela, ha minghand (l-illum mejjet) Giovanni Dimech (li hu missier Giovanna Dimech, il-konvenut u Mary Mandy, il-konvenuta l-ohra) b'titolu ta' subenfitewsi temporaneja ghal 30 sena b'effett mill-15 ta' Awissu 1964 ir-razzett b'tomna raba mieghu fir-Rabat,

Malta, Nigret Road, bla numru u jmiss kollox flimkien mit-Tramuntana mal-imsemmija triq, min-Nofsinhar ma' gid ta' Francesco Buhagiar u mill-Grigal ma' gid ta' Agostino Dimech jew irjieh ohra verjuri, u dan kif jirrizulta mill-anness Dokument "A".

Illi Pawla Pisani kienet mizzewga lil Antonio Pisani li miet fit-8 ta' Novembru 1980 – Dokument "B" – u b'hekk ghandha nofs dan ir-razzett li kien gie mixtri fiz-zwieg.

Illi n-nofs l-iehor intiret mill-atturi l-ohra kif jindikaw Dokumenti "C" u "D".

Illi f'nofs dan r-razzett u bhala parti integrali minnu hemm kamra li tidher fl-annessi ritratti bhala Dokumenti "G", "H", "I" u hija ndikata bl-ahmar fil-pjanta annessa tal-Perit Mr. M. Balzan annessa bhala Dokument "J".

Illi permezz ta' ittra ufficjali annessa bhala Dokument "K" il-konvenuta Giovanna Dimech ikkondendiet illi l-kamra fuq indikata adjacenti mar-razzett "St. Michael Farmhouse", Nigret Road, Rabat, qatt ma kienet tifforma parti mis-sub-enfitewzi datata 8 ta' Gunju 1964.

Illi fil-fatt dik il-kamra li tifforma parti mill-imsemmija enfitewzi fil-bidu nett tal-koncessjoni kienet thalliet minn Antonio Pisani b'tolleranza fil-pussess ta' Giovanni Dimech u dan sakemm jigi mitlub jirritornaha.

Illi l-eredi ta’ Giovanni Dimech mitluba jirritornaw il-kamra ma riedux jaghmlu dan stante li huma qalu li ebda wiehed mill-atturi ma ghandu titolu ta’ proprjeta’ tal-kamra.

Illi l-konvenuti qed isostnu li l-kamra kienet giet mikrija minnhom lil Emmanuel Micallef li huwa l-konvenut l-iehor.

Ili ghalhekk l-atturi talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex ma ghandiex din il-Qorti:-

(1) Tiddikjara li l-kamra indikata fil-pjanta Dokument “J” tifforma parti ntegrali mir-razzett “Saint Michael’s Farmhouse”, Nigret Road, Rabat, bla numru u jmiss kollox flimkien mit-Tramuntana mal-imsemmija triq, min-Nofsinhar ma’ gid ta’ Francesco Buhagiar u mill-Grigal ma’ gid ta’ Agostino Dimech jew irjieh verjuri u li tifforma parti u hija nkluza fil-koncessjoni enfitewtika moghtija minn Giovanni Dimech lil Antonio Pisani b’kuntratt tat-8 ta’ Gunju 1964 fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet a fol. 27 tal-process ipprezentata fl-4 ta’ Mejju 1995 mill-Avukat Dr. Paul Farrugia u l-Prokuratrici Legali Vera Lungaro Mifsud fil-kapacita’ taghhom ta’ kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-assenti Mary Mandy, fejn ecceppew:-

(1) Illi huma ma kienux edotti mill-fatti tal-kaz, u ghalhekk irrizervaw li jressqu l-eccezzjonijiet taghhom fi stadju ulterjuri tal-kawza.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ipprezentata fit-8 ta' Mejju 1995 minn Giovanna Dimech u Emmanuel Micallef a fol. 30 tal-process fejn ecceppew:-

1. Illi fl-ewwel lok l-atturi ma ghandhomx aktar interess guridiku li jipproponu l-istanti citazzjoni, almenu sakemm jirrigwarda l-premessi ta' l-istess citazzjoni fis-sens illi llum huma ma ghadhomx jiddetjenu l-proprjeta' in kwistjoni b'sub-enfitewsi u dan stante li din s-subenfitewsi ilha li skadiet mis-16 ta' Awissu 1994 u kwindi l-eccipjenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjes kontra l-atturi.

2. Illi bla pregudizzju u subordinment ghas-suespost fil-mertu l-kamra in kwistjoni qatt ma kienet tifforma parti mill-entita' tal-proprjeta' soggetta ghall-kuntratt li kien sar bejn Giovanni Dimech u Antonio Pisani u fil-fatt din l-istess kamra ilha mikrija lil Emmanuel Micallef ghal dawn l-ahhar ghoxrin (20) sena minghajr qatt ma kien ostakolat jew protestat mill-atturi jew l-awturi taghhom u kwindi fil-meritu t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti, il-lista tax-xhieda taghhom u d-dokumenti minnhom esebiti.

Rat il-verbal tal-5 ta' Gunju 1995 u in-noti ta' osservazzjonijiet tal-partijiet dwar l-ewwel eccezzjoni.

Rat illi permezz ta' sentenza datata 26 ta' April 1996 din il-Qorti, diversament presjeduta, kienet cahdet l-ewwel eccezzjoni mqajjma mill-konvenuti Giovanna Dimech u Emmanuel Micallef.

Rat il-verbali tad-9 ta' Ottubru 1996, 27 ta' Jannar 1997, 13 ta' Gunju 1997, 21 ta' Novembru 1997, 13 ta' Frar 1998, 29 ta' Mejju 1998, 12 ta' April 1999, 10 ta' Mejju 1999 fejn gie nominat il-Perit Joseph Ellul Vincenti bhala espert tekniku biex jistabilixxi jekk il-kamra in kwistjoni qattx kienet tifforma parti integrali mir-razzett in kwistjoni; 6 ta' Dicembru 1999, 3 ta' Mejju 2000, 4 ta' Ottubru 2000, 2 ta' Novembru 2000, u 11 ta' Jannar 2001.

Rat l-affidavit ta' Emanuel Micallef a fol. 62 u ta' Lawrence u Pawla Pisani a fol. 65 u 66 tal-process; ix-xhieda tal-Perit Mario Balzan a fol. 70 tal-process; l-affidavit ta' Giovanna Dimech a fol. 80 u dak ta' Manwel u Annie Micallef a fol. 82 tal-process.

Rat illi permezz ta' digriet moghti fis-seduta tal-10 ta' Mejju 1999 gie appuntat l-AIC Joseph Ellul Vincenti bhala Perit Tekniku bl-inkarigu li jistabilixxi jekk il-kamra in kwistjoni

qattx kienet tifforma parti integrali mir-razzett in kwistjoni. Il-Perit Tekniku gie wkoll awtorizzat jisma' x-xhieda fuq il-mertu tal-kaz.

Rat ir-rapport redatt mill-Perit Tekniku l-AIC Joseph Ellul Vincenti a fol. 98 sa 109 tal-process fejn l-istess Perit Tekniku kkonkluda li l-istess kamra qatt ma kienet tifforma parti mir-razzett mertu tal-kuntratt ta' enfitewsi datat 8 ta' Gunju 1964.

Rat il-verbali tas-seduti quddiem l-istess Perit Tekniku.

Rat l-verbali tas-seduti tat-8 ta' Marzu 2001, tal-1 ta' Gunju 2001, tas-17 ta' Ottubru 2001,

Rat id-domandi li gew maghmula mill-atturi lill-Perit Tekniku u t-twegibiet tieghu a fol. 152 tal-process.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi permezz ta' kuntratt datat 8 ta' Gunju 1964 pubblikat fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela (Dok. A) Giovanni Dimech kien ikkonceda b'titolu ta' subenfitewzi temporanja lil Antonio Pisani razzett fir-Rabat, Malta. L-atturi, li huma l-

avendii causa ta' Antonio Pisani, jghidu li l-konvenuti qeghdin jokkupaw kamra li tifforma parti integrali minn dan ir-razzett minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi. Skond l-atturi meta sar il-kuntratt Antonio Pisani kien ippermetta lil Giovanni Dimech izomm il-pussess tal-kamra, izda dan biss b'mera tolleranza, jigifieri li kien obbliga ruhu li jikkonsenjaha lura fuq semplici talba. Fil-fatt, l-atturi talbu l-kamra lura minghand il-konvenuti izda dawn naqsu milli jirritornawha, u ghalhekk giet istitwita din l-kawza.

Illi l-konvenuti min-naha taghhom jinsistu li l-kamra qatt ma kienet tifforma parti mill-koncessjoni subenfitewtika fuq imsemmija, tant li baqghet dejjem okkuppata minn Giovanni Dimech sa ma miet, sabiex wara, ezattament mis-sena 1975, inkriet lill-konvenut Emmanuel Micallef.

Illi sabiex tasal ghall-konkluzjoni taghha huwa ghalhekk mehtieg li din il-Qorti tifli l-provi prodotti mill-kontendenti u tqis ukoll dak li rrelata dwaru l-espert inkarigat mill-Qorti, il-Perit Joseph Ellul Vincenti.

Illi l-attrici Pawla Pisani, li tigi mart il-mejjet Antonio Pisani, tinsisti li l-kamra tifforma parti integrali mir-razzett u li ghaldaqstant huma jgawdu titolu validu fil-ligi fuqha. Hija spjegat li l-kamra ghandha bieb li jaghti direttament ghal barra, ghalkemm jidher li l-kamra kellha bieb iehor li kien jaghti ghall-bitha tar-razzett, izda dan gie konvertit f'tieqa. Paola Pisani xehdet ukoll li meta kien gie ffirmat il-kuntratt subenfitewtiku, Giovanni Dimech kien ottjena l-permess ta'

zewgha sabiex jibqa' jzomm il-pussess tal-kamra, bil-patt li jroddha lura fuq semplici talba. Meta wara l-mewt ta' Giovanni Dimech, il-konvenuta bintu Giovanna Dimech giet mitluba trodd il-kamra lura, din irrifjutat. L-istess fatti gew essenzjalment konfermati minn binha, l-attur Lawrence Pisani, li jghid li dejjem jiftakar lil missieru jghid li l-kamra kienet qieghdha okkupata minn Giovanni Dimech b'tolleranza. Huwa kkonferma wkoll dak li qalet ommu dwar il-bieb imbarrat bic-cnagen u li gie ghalhekk konvertit f'tieqa. L-atturi rrilevaw numru ta' affarijiet ohra (e.g. ventilaturi li jaghtu ghall-bqija tar-razzett) li fil-fehma taghhom ma jhallu l-ebda dubju li kellhom kull ragun jivvantaw titolu fuq il-kamra.

Illi fl-affidavit taghha (fol. 80 *et. seq*.) il-konvenuta Giovanna Dimech tispjega kif din l-kamra kienet dejjem segregata mill-bqija tar-razzett, u li baqghet fil-pussess ta' missierha Giovanni Dimech anke wara li l-bqija tar-razzett gie koncess lill-awtur tal-atturi. Hija tghid li qatt ma kienet semghet lil misserha jghid li din il-kamra kienet detenuta b'tolleranza. Anzi, tispjega li wara l-mewt ta' misserha hija u ohtha Mary Mandy kienu krew din il-kamra lill-konvenut l-iehor Emmanuel Micallef, u kien biss ftit qabel ma giet intavolata din il-kawza li l-atturi qatt ivvantaw xi pretensjoni fuqha. Fil-fatt, permezz ta' ittra ufficjali datata 17 ta' Frar 1993 (Dok. K a fol. 18), il-konvenuta Giovanna Dimech kienet avzat lill-attrici Pawla Pisani li din il-kamra qatt ma kienet tifforma parti mill-kocessjoni sub-enfitewtika, tant li din kienet ilha mirkrija minnha lill-konvenut l-iehor

Emmanuel Micallef mis-sena 1975, u qabel kienet mikrija lil terzi.

Illi l-konvenut Emmanuel Micallef u Annie Micallef ikkonfermaw il-verzjoni ta' Giovanna Dimech permezz tal-affidavit taghhom ezebit a fol. 82 et. seq. tal-process. Fl-affidavit tieghu tal-14 ta' Mejju 1997 (fol. 61 et. seq.) Il-konvenut Emmanuel Micalllef spjega kif il-kamra ilha mikrija lilu mis-sena 1975 versu l-kera ta' LM10 fis-sena. Huwa spjega kif il-kamra ghandha access dirett ghall-barra, u li hija ghaldaqstant indipendenti mill-bqija tal-bini. Huwa spjega wkoll li minn dakinhar il-kamra dejjem kienet fil-pussess tieghu, u dan minkejja li l-atturi kienu talbuha lura.

Illi xhud ohra li kkonfermat il-verzjoni ta' Giovanna Dimech kienet kuginitha Manwela Said, li xehdet quddiem il-Perit Tekniku fis-6 ta' Frar 2001. Din spjegat kif hi kienet trabbiet ma' Giovanna Dimech u li ghalhekk ir-razzett kienet tafu sew.

Illi fil-fehma tal-Qorti il-fatt li hemm bieb li kien jghaqqad il-kamra mal-bqija tar-razzett li gie mbarrat juri li l-kamra kienet effettivament eskluza mis-sub-koncessjoni enfitewtika. Kien ikun differenti, per ezempju, li kieku dan l-bieb gie mbarrat mill-awtur tal-atturi meta akkwista t-titolu enfitewtiku fuq ir-razzatt, u dan bi ftehim ma' Giovanni Dimech. Prova f'dan is-sens ma ngabitx, u ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li meta sehhet il-koncessjoni subenfitewtika din kienet diga' segregata mill-bqija tar-razzett.

Illi fattur iehor li jwassal lil din l-Qorti tasal ghal din il-konkluzjoni huwa li l-kamra ghandha bieb li jaghti direttament ghal fuq it-triq, u ghalhekk hija totalment indipendenti mir-razzett.

Illi ta' rilevanza ghal din l-Qorti huma wkoll il-konkluzjonijiet teknici milhuqa mill-Perit Ellul Vincenti fir-rapport tieghu, li kkonvincewh li l-kamra kienet giet mibnija indipendentment mir-razzett u li ghalhekk qatt ma kienet tifforma parti integrali minnu u fejn l-istess perit tekniku kkonstata li l-istess kamra inbniet separatament mir-razzett tant li l-hitan esterni taghha huma ta' hxuna ta' zewg piedi skond il-ligi sanitarja u mhux ta' hajt singlu, u skond l-istess perit dan juri li *"l-kamra inbniet xi zmien wara indipendentement mir-razzett*" u dan apparti li l-fatt *"li l-hitan tal-kamra fejn jappoggjaw mar-razzett ma humiex mehjutin flimkien kif titlob is-sengha u l-arti izda huma biss imwasslin sar-razzett bla ma sarulhom ebda mursalli jew xi forma ta' ingaljar (Ara Dok. JEV/12. JEV/13)".*

Illi punti ohra li l-istess perit tekniku isemmi li juru li l-istess razzett u l-kamra inbnew fi zmien differenti u separati minn xulxin jidher mit-tip ta' kostruzzjoni li saret (Dok. JEV/1 u Dok. JEV 8) tant li r-razzett huwa mibni b'gebel ta' qisien u forma irregolari filwaqt li l-kamra hi mibnija bil-kantun mingur u mqieghed bit-tajn; u dan apparti li l-istess kamra ghandha bieb wiehed u dan jaghti ghal triq pubblika u

mhux ghall-istess razzett, u ghalhekk ghandha access separat ghal kollox mill-istess razzett.

Illi minn dan kollu jirrizulta li ghal dan iz-zmien kollu, specjalment wara l-kuntratt ta’ enfitewsi datat 8 ta’ Gunju 1964, din il-kamra qatt ma giet ikkunsidrata bhala parti mill-istess razzett hemm trasferit, u fil-fatt anke mill-mument tal-istess trasferiment tal-istess razzett lill-awturi tal-atturi, l-istess avendi kawza tal-imsemmija atturi sallum qatt ma hadu pussess tal-istess kamra, izda din dejjem baqghet f’idejn Giovanni Dimech u l-avendi kawza tieghu, fatt li fih innifsu jimmilita kontra t-tezi attrici li huma proprjetarji wkoll tal-istess kamra.

Illi tant huwa minnu dan li whud mill-atturi wkoll sostnew li lanqas kienu jafu ghaliex kienet tintuza’ din il-kamra, u dan apparti li ix-xhieda taghhom tikkonferma li huma u missierhom qatt ma kienu hadu effettivament pussess materjali tal-istess kamra.

Illi fil-fatt huwa ammess li din il-kamra baqghet tintuza’ anke u nonostante l-kuntratt premess mill-istess Giovanni Dimech, u l-unika haga li qed jghidu l-atturi dwar l-istess huwa li l-awtur taghhom kien ippermetta li jsir dan biss b’mera tollerenza, anzi jzidu jghidu li Giovanni Dimech kien avzat li meta l-venditur tar-razzett jkun jrid jiehu lura l-istess kamra huwa kellu biss jghid lill-istess Giovanni Dimech b’dan.

Illi pero' anke jekk wiehed jinjora ghall-grazzja tal-argument ir-risultanzi peritali li jindikaw mhux biss li l-kamra kienet inbniet separatament mir-razett, izda wkoll li kienet segregata mill-istess razzett, prova diretta ta' din il-koncessjoni taht mera tolleranza tal-istess kamra ma ingabitx, u kull prova li ingabet certament ma hijiex sufficjenti sabiex tikkonvinci lil din il-Qorti li l-istess atturi issodisfaw l-oneru ta' prova taghhom; anzi mill-provi prodotti jirrizulta l-kuntrarju, ghaliex la darba huwa ammess mill-atturi li l-istess kamra anke fil-mument tat-trasferiment tar-razzett *de quo* baqghet fil-pussess ta' dak inidikat fl-istess kuntratt bhala il-venditur, wiehed kien jippretendi u jistenna li fl-istess kuntratt tigi indikata l-istess kamra, u wkoll jigi indikat li l-istess kamra kienet qed tithalla fil-pussess tal-venditur hemm indikat b'titolu biss ta' mera tolleranza.

Illi pero' kif wiehed jista' jara mill-kuntratt pubbliku premess, ma hemm l-ebda dikjarazzjoni f'dak is-sens mill-istess kompratur, u fil-fatt lanqas hemm ebda indikazzjoni fl-istess kuntratt, li l-istess kamra, li gja kienet tezisti fuq l-art *de quo* fid-data tal-imsemmi trasferiment, kienet qed tigi trasferita mal-istess razzett bit-titolu hemm indikat, jew li almenu l-istess kamra kienet tifforma parti mill-istess razzett.

Illi mehudin in konsiderazzjoni dawn il-fatti kollha, flimkien mal-fatt li l-istess atturi u l-awturi taghhom ghal fuq minn tlettin (30) sena qatt ma ghamlu ebda pretensjoni fuq l-istess kamra, tant li din baqghet interottament f'idejn u fil-

pussess tal-istess konvenuti, tant li dawn krewha lill-konvenut l-iehor Emmanuel Micallef mill-5 ta' Awissu 1975, jimmilita ghal kollox kontra l-versjoni tal-atturi u la darba l-allegazjoni dwar it-titolu taghhom fuq l-istess kamra saret minnhom, u ghalhekk l-oneru tal-prova jinkombi lilhom, din il-Qorti thoss li dan il-grad ta' prova spettanti lill-istess atturi ma giex sodisfatt minnhom.

Illi anzi mill-provi prodotti, kemm dokumentarji, kemm tramite xhieda, u kemm mill-konkluzjonijiet peritali, jirrizulta li l-istess kamra mhux biss inbniet separatament mill-istess razzett, izda qatt ma kienet tifforma parti mill-istess razzett, qatt ma kienet inkluza ghalhekk fil-kuntratt indikat ta' enfitewsi, u qatt minn dak in-nhar ma kienet fil-pussess tal-atturi jew l-awturi taghhom, izda dejjem kienet u baqghet fil-pussess tal-awturi tal-konvenuti, l-istess konvenuti u l-avendi kawza taghhom.

Illi ghalhekk abbazi tal-premess, u prevja l-konferma tal-konkluzjonijiet peritali, din il-Qorti ma ghandhiex triq ohra hlief li tichad it-talbiet attrici.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi** billi filwaqt li tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti, **tichad it-talbiet attrici** bhala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

Moqrija

Onor. Imhallef Raymond C. Pace LL.D.
30 ta' April 2002

Josette Demicoli.
Deputat Registratur.
30 ta' April 2002