MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

KATJA PSAILA SAVONA

Seduta tas-26 ta' Mejju, 2015

Talba Numru. 320/2011

Leonard Camilleri (KI 793853M)

vs

Emanuel Camilleri (KI254556M)

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tal-attur datat 12 t'April, 2011 fejn ippremetta illi:

Hlas t'ammont li ma jeccediex is-somma ta' tlett elef erba' mija u erbgha u disghin Ewro (€3,494.06) rapprezentanti sehem ir-rikorrent mill-kirjiet relattivi ghall-tlett (3) fondi f'Haz-Zabbar, u cioe` l-fondi bin-numru ufficjali hdax (11) u tnax (12) f'St Vincent Alley, Zabbar u l-fond bin-numru ufficjali mija u disgha u tletin (139) f'Main Street, Zabbar, liema kirjiet gew imhallsa lil u ppercepiti mill-konvenut sa mis-sena

elf disa’ mija u disgha u tmenin (1989). Il-fondi ndikati huma komproprjeta’ tal-kontendenti u terzi.

Bl-ispejjez u bl-imghax mid-data tal-iskadenza ta’ kull kirja sad-data tal-hlas effettiv

kontra l-konvenut li hu minn issa ngunt in Subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenut datata 25 ta’ Mejju, 2015 fejn eccepixxa:

1. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju r-rikorrent ghandu jipprova d-dritt ghall-pretensjonijiet tieghu;

2. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju mhux biss il-pretensjonijiet tar-rikorrent huma kontestati imma kien l-istess rikorrent li kien irrinunzja ghal dawn l-allegat pretensjonijiet / drittijiet li wara kollox huma ormai preskritti la l-istess rikorrent qatt ma bghat ittra ufficcjali u/ jew ittra ghall-hlas;

3. Illi di piu u minghajr pregudizzju, filwaqt li l-istess rikorrent ma ta ebda ndikazzjoni kif wasal ghal figura, anke kieku din intrinsikament hi inkorretta peress li r-rikorrent stess hu debitur u b’hekk xjentement qed jipprova jarrikkixxi ruhu meta mhux gustifikat;

4. Illi di piu l-istess rikorrent qatt ma kien ha nteress tant li jekk hemm xi obbligu ta’ xi hlas ta’ kera kif allegat ghadu jigi kkalkolat hlas ghall-prestazzjoni favor l-esponent u dan ai finijiet u effetti kollha tal-ligi;

Salv risposta ulterjuri.

Ra l-Avviz;

Ra r-risposta;

Ra l-atti kollha;

Sema’ x-xhieda kollha;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Din il-kawza hija pretensjoni ghall-hlas ta' kirjiet li ngabru mill-attur u huma allegatament dovuti lill-konvenut ghaliex huwa ko-proprjetarju tal-propjetajiet indikati. Dawn il-propjetajiet il-partijiet li huma ahwa kienu parti ta' wirt.

Irrizulta mill-provi illi l-propjetajiet in kwistjoni 11 u 12 St Vincent Alley, Zabbar u 139, Main Street, Zabbar kienu jappartjenu lin-nanniet tal-partjiet ghal din il-kawza ossia Angelo u Marianna Camilleri. Dawn mietu u wirtuhom disat itfal taghhom kollha f'ishma indaqs inkluz missierhom Felice Camilleri. [1]

- l-ahwa Grace, Leonard Camilleri mietu fl-1948 u fl-1951 rispettivament u mietu intestati u minghajr tfal ghalhekk iddevolva fuq huthom l-ohra f'ishmha indaqs.
- Maria Camilleri mietet fit-2 ta' Frar, 1974 b'testment u halliet lil hutha Carmelo, Leonard, Emmanuel Camilleri u wlied Felice Camilleri bhala eredi taghha.
- Guzeppe Camilleri miet fl-1975 u mietu intestati ghalhekk wirtuh hutu l-hajjin (hamsa minnhom) f'ishmha indaqs.
- Carmela Camilleri mietet fil-31 ta' Marzu, 1979 u halliet bhala werrieta taghha t-tfal ta' Felice Camilleri ossia l-attur, il-konvenut u huhom Carmelo.
- Meta miet Felice Camilleri (missierhom) fl-1982 dan ukoll halla kollox l-itlett itfal tieghu f'ishmha indaqs.

Ghalhekk hemm porzjon ta' 17/105 li huwa tal-attur. Il-konvenut ghandu porzjon akbar ghaliex kien wiret aktar miz-zijiet li kienu baqghu hajjin wara dan iz-zmien.[2]

Illi hareg illi ma hemmx kontestazzjoni u li infatti dan kollu joghrog mid-dokumenti.

Illi t-tlett propjetatjiet kienu mikrijin lill-terzi:

[1] Ara fol CL9 98 tal-process

[2] Concetta Camilleri mietet fid-1991

- 11, St Vincent Alley, lill-Rita Pulis li kkonfermat illi kienet thallas il-kera lill-attur. [3]
- Mis-sena 1989 il-proprjeta 12, St Vincent Alley, kien jinkera mill-konjugi Aguis li ukoll ikkonferma li hu kien ihallas il-kera lill-Emmanuel Camilleri[4].

- Filwaqt li l-fond 139, Main Street, Zabbar kien ilu jinkera mill-1986 lil Charles Demicoli.[5]

Illi fuq dawn il-fatti ukoll ma jidhirx illi qatt kien hemm kontestazzjoni.

Illi l-kontestazzjoni hija bazata fuq l-allegazzjoni li kien hemm ftehim bejn l-ahwa. Leonard Camilleri kien jokkupa l-fond 9, Redeemer Street, Zabbar (proprjeta' li kienet tal-genituri u li wirtuh l-ahwa) minghajr ma jhallas kera u ghalhekk bhala tpaccija kien irrinunzja ghall-sehmu mill-kirijiet tat-tlett propjetajiet. Illi l-konvenut jsostni illi huh qatt ma talab li jithallas ghall-dawn il-kirjiet f'dawn is-snin minhabba dan il-ftehim u infatti kien biss meta miet huhom Carmelo li ha l-passi u ghamel il-kawza. Ghalhekk skont hu dawn illum huma preskritti. Illi qatt ma ntbghatet ittra ufficjali jew ittra ghall-hlas f'dawn is-snin. It-talba ghamilha wara li miet huhom il-kbir u ghaliex ukoll inbiddlet il-ligi tal-kera fl-2010 u ghollew il-kirjiet.

Minn naha l-ohra l-attur **Leonard Camilleri** kkontesta li qatt kien hemm ftehim u li apparti l-verzjoni tax-xhieda tal-konvenut ma hemm ebda evidenza jew dokument li juri li kien hemm ftehim. Illi apparti dan jghid li kien ihallas flus lill-Housing Authority u ghalhekk ma seta' qatt jkun hemm tpaccija kif indikat mill-konvenut.

[3] Ara Xhieda ta' Rita Pulis

[4] Ara xhieda ta Anthony Aguis a fol 51

[5] Ara xhieda tieghu a fol 69

In kontro-ezami ddikjara li qatt ma ha l-passi ghaliex qabel ma kellux id-dokumenti kollha f'idejh. Ikkontesta illi stenna ghall-mewt ta' Carmelo, huh il-kbir biex jiehu l-passi[6] .

Meta gie mistoqsi dwar il-proprjeta` 9, Redeemer Street, Zabbar hu qal li xorta kien ihallas kera lill-Housing Authority. Stqarr li meta talab lil huh informazzjoni dwar il-kirjiet huh qatt ma tah informazzjoni u qallu li dawn kienu biss *karawett*.

Emmanuel Camilleri qal li l-problemi bdew meta z-zijiet Carmela, Maria Stella, u Concetta bdew jikbru fl-eta` u jimirdu. Dawn kienu talbu l-ghajnuna mill-ahwa. Kien biss Emmanuel li kien jghinhom. L-ohrajn ma kienux interessati. Hu kien jghix maz-zijiet bil-patt u l-kundizzjoni li jaghmel it-tibdiliet fid-dar. Tant kienu irrikkonoxxew dak li ghamel li kienu hallewh id-dar. Concetta Camilleri u hutha Carmela u Stella kienu ftehmu mat-tlett ahwa (Carmelo, Emmanuel u Leonard) illi jaghtu l-flus li kellhom investiti pero` l-imghaxijiet jrodduh liz-zijiet. Pero` jidher illi Leonard ma zammx il-kelma u infatti Concetta fethet kawza kontrih[7]. Illi sahansita kellhom inkwiet bejn l-ahwa meta qasmu il-wirt tal-genituri mbaghad saret divizjoni. Illi fir-rigward tal-postijiet li wirtu l-attur qatt ma involva ruhhu fil-problemi tal-propjetajiet.

Illi dwar l-allegat ftehim dan kien sar quddiem l-Avukat Micallef Trigona (illum Magistrat). Leonard kien ceda` sehmu ghall-kirjiet imma mhux it-titolu. Dan kien ghaliex kien ghamel tnax-il sena minghajr ma jhallas kera. Meta kienu bdew jikru l-postijiet in kwistjoni dawn kienu bis-seba' (7) liri fis-sena ghalhekk ma kellux interess fihom pero` meta nbiddlu il-ligijiet is-sitwazzjonijiet inbiddlet. Insista li ghamel il-kawza ghaliex Carmelo huhom il-kbir miet.

Illi meta mar jigbor id-dokumenti infurmawh illi n-Nutar Falzon ma hux Nutar illum. Illum ma jafx fejn hu l-ftehim u ma ghandux il-mezzi biex jgib il-kuntratt.

---

[6] A fol 126

[7] Ara dokumenti in atti

L-attur kien ilu ma jigbor kera mill-1982 u ghalhekk dan zgur huwa sinjal li kien ceda` dan id-dritt.

Kemm il-darba ippruvaw jersqu biex jaghmlu divizjoni pero` qatt ma ried jaf huhom. L-Avukat Micallef Trigona, li kien l-Avukat ta' Leonard Camilleri, kien gibidlu l-attenzjoni li l-attur kellu jhallas tnax-il sena kera mill-1982 sa l-1994 fuq il-fond 9, Triq ir-Redeemer, Zabbar. Kien ghalhekk li wasal ghall-ftehim ma' hutu. Infatti kien accetta li ma jiehux il-kera tal-postijiet ghax skont hu dawn kienu *karawett*. Huma setghu jimponulu kera u anke setghu ma bieghlux il-post. Pero` peress illi kien accetta li ma jiehux sehmu mill-kirjiet kien bieghlu sehmu. Illi l-attur kien okkupa l-fond 9, Redeemer Street, Zabbar ghaliex kien iddikjara illi kien tkecca minn 14, Victory Street, li kien mikri lilu. Illi pero` meta dan ma kienx veru ghaliex jirrizulta mir-Registru Elettorali li kien ghadu registrat hemm.[8] Ikkonferma illi l-kirijiet tal-postijiet kien jigborhom hu u jghaddi sehem Carmelo lilu.

Illi ghalhekk it-Tribunal ghandu fl-ewwel lok jiddeciedi dwar il-kwistjoni tal-preskrizzjoni tal-azzjoni. It-Tribunal jinnota illi f'ebda hin ma gie indikat mill-konvenut liema huwa l-Artikolu li ghalih qed jirreferi.

Tohrog mill-ligi Artikolu 2111 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta illi Qorti ma tistax *ex ufficio* taghti effett ghall-preskrizzjoni jekk din ma tigix eccepita mill-parti interesssata. Illi l-gurisprudenza taghna tkompli b'dan il-kuncett illi jekk il-konvenut ma jindikax l-artikolu specifiku l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni tkun inammissibli. Fil-kawza: **Joseph Gauci vs Saviour Abela** [9]Il-Qorti tal-Appell iddikjarat:

[8] Ara Registru Elettorali

[9] (Appell Civili Inferjuri Onor Imhallef P. Sciberras nhar it (22 Gunju ,2005 Appell Civili Numru. 1516/2002/1)

"Irid jinghad ukoll illi l-proposizzjoni generika ta' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni mill-parti nteressata ma tawtorizzax lill-gudikant biex jindividwa hu t-tip ta' preskrizzjoni li tghodd ghall-kaz. Dan ghaliex huwa l-parti li ghandu l-oneru jaghzel liema wahda mill-varji ipotesijiet prezunti mill-ligi hi applikabbli. Fin-nuqqas ta' indikazzjoni specifika l-eccezzjoni nnifisha ma tistax hlief tigi dikjarata inammissibbli. [10]

Ghalhekk din l-eccezzjoni la tista' tigi milqugha u wisq inqas tista' tigi kkunsidrata, stante illi l-konvenut naqas li jindika bl-ezatt id-disposizzjoni tal-ligi illi tahtha huwa qieghed jeccepixxi l-preskrizzjoni tal-azzjoni.

Illi meta t-Tribunal ghandu quddiemu kunflitt ta' provi ghandu jara minn huwa l-aktar kredibili . Ara **Farrugia vs Farrugia**[11] fejn intqal li:-

"l-konflitt fil-provi huma haga li l-Qrati jridu minn dejjem ikunu lesti ghaliha. Il-Qorti ghandha tezamina jekk xi wahda miz-zewg verzjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita' u specjalment dawk tal-konsistenza u verosomiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, u tal-preponderanza tal-provi, ghax dawn, f'kawzi civili, huma generalment sufficjenti ghall-konvinciment tal-gudikant.

Illi t-Tribunal ghandu ghalhekk jikkunsidra apparti l-verzjonijiet quddiemu l-evidenza li giet prezentata.

---

[10] "**Joseph Grech -vs- Emanuele Camilleri *et***",Appell Kummercjali, 21 ta' Marzu 1977; Ara ukoll Antonio Barbara v John Polidano (Qorti Magistrati 5/3/2014 Rik nru 12/2014)

[11] (P.A. - 24 ta' Novembru, 1966) Ara ukoll **"George Bugeja vs Joseph Meilak"** (P.A.(TM) - 30 ta' Ottubru, 2003)

Li huwa car ghal dan it-Tribunal hija li sfortunatament hemm pika u annomosita kbira bejn dawn iz-zewgt ahwa. Infatti jidher illi ilhom ma jitkellmu ghal hafna snin.

Illi minn ezami tal-fatti johrog car illi huwa minnu illi l-attur dam snin ma jiehu passi dwar il-kera. Il-partijiet kienu ukoll wirtu l-proprjeta' tal-genituri 9, Redeemer Street, Zabbar. Illi hu kien ghalhekk ceda l-kirjiet tal-postijiet indikati bhala tpattiha ghal dan il-post li fl-ahhar kien akkwista. Hareg mix-xhieda tal-konvenut li dan il-ftehim kienu ghamluh fil-prezenza tal-Avukat illum Magistrat Micallef Trigona fejn accetta li kellu jithallas il-kera ta' mitejn u tnejn u tletin Ewro u erbgha u disghin centezmu (€232.94c) fis-sena bejn l-1982-1994.

"Illi dan kien parti mill-ftehim. Illi fil-fatt kien sar ftehim bil-miktub liema ftehim kien thalla barra f'dawn il-proceduri. Illi fil-fatt Carmelo dejjem kien jilmenta li ma kienx ha kollox bhala sehmu liema haga tispjega l-ghaliex beda l-proceduri wara l-mewt ta' Carmelo" [12]

Illi dan huwa l-qofol tal-kontestazzjoni ghaliex jidher li kienu biss waslu ghall-ftehim ghaliex apparti li l-attur kien thallas elfejn Ewro (€2,000) bhala hlas ta' kumpens lill-mara tal-attur talli kienet iddur bil-genituri; kien ukoll ha sehem il-missier tal-fond 9, Redeemer Street, Zabbar[13]; kien ukoll okkupa ghal-diversi snin minghajr ma jhallas kera; kien accetta li jithallas biss l-ammont ta' hamest elef u hames mitt Lira Maltin (Lm5,500) ghas-sehem l-iehor ta 9, Redeemer Street, Zabbar. Kien ha l-flat nru 6 bl-isem "Fabiola Flats" Victory Street, Hal-Qormi. Ghallhekk dan serva bhala parti min-negozjati mal-Avukat li prova iwassalhom ghall-ftehim.[14]

It-Tribunal dar sew id-dokumenti kollha in atti u huwa tal-fehma illi t-tesi tal-konvenut huwa l-aktar kredibbli. Illi ghalkemm ma hemmx prova tal-iskrittura li

---

[12] Ara affidavit tal-konvenut

[13] Ara testment a fol 20

[14] Dan kien wirtu minghand missieru ara testament fol 20

ghaliha jaghmel referenza kemm il-darba, ihoss illi l-fatt f'dawn is-snin kollha ma ntbaghtix ittra wahda la bl-Avukat u lanqas bil-Qorti jaghti aktar sahha lil-verzjoni tal-konvenut. Illi ghat-Tribunal hija stramba illi minkejja numru twil ta' snin ta' pika u glied l-attur qatt ma hass il-htiega jaghmel kawza qabel is-sena 2011. Di piu l-konvenut zamm mal-verzjoni tieghu u ma biddilx ix-xhieda tieghu minkejja diversi seduti. It-Tribunal jinnota wkoll illi d-dokumenti ta' xiri ta' 9, Redeemer Street, Zabbar li setghu jghinu l-pozizzjoni tal-attur ma gewx prezentati u lanqas ebda dokument rigward il-Housing Authority kif gie sostnut.

Huwa ormai maghruf li l-ligi li bih twaqqaf it-Tribunal Ghal Talbiet Zghar (Kap. 380) tipprovdi li t-Tribunal ghandu jaqta' kull kaz quddiemu principalment skont l-ekwita'. Tenut kont tal-fatti t-Tribunal ihoss ghalhekk illi m'ghandux jilqa' t-talba tal-attur.

Decide

Ghalhekk fic-cirkostanzi u arbitro boni viri t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jichad it-talbet tal-attur. Bl-ispejjes.

< Sentenza Finali >

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