MALTA

QORTI TAL-APPELLI CIVILI (INFERJURI)
MALTA

ONOR. IMHALLEF
MAGRI ALBERT J.

Seduta ta' 04 ta' Ottubru, 2002

Appell Civili Numru. 77/1997/1

Carmelo Grech fil-kwalita' tieghu bhala kuratur ta' Louis Dalli

Vs

Carmel Gatt u b'digriet tat-28 ta' Marzu 2001 Josephine Gatt giet kjamata in kawza.

Il-Qorti,

Rat l-avviz tal-21 ta' Jannar 1997 li permezz tieghu l-attur nomine sejjah lill-konvenut quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) sabiex jghid ghaliex m'ghandhux jigi kundannat biex fi zmien qasir u perentorju ffissat mill-Qorti, jizgombra mill-fond 5, Triq il-Kulleggjata, B'Kara, peress li qed jokkupa l-istess fond bla ebda titolu validu fil-ligi; bl-ispejjes u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal konvenut Carmel Gatt tal-11 ta' Frar 1997 li permezz taghha eccepixxa:-

1. in linea preliminari li l-attur ghandu jipprova t-titolu tieghu fuq il-fond de quo;
2. l-intempestivita' tal-azzjoni attrici;
3. fil-mertu l-esponent qed jokkupa dan il-fond b'titolu validu ta' kera u certament, fi kwalunkwe kaz, bil-permess tal-attur;
4. illi l-fond jinsab okkupat minn bint l-esponent, u cioe minn Josephine Gatt, b'titolu validu legali.

Rat in-nota tal-kjamata in kawza tat-18 ta' April 2001 li permezz taghha eccepiet:-
1. li t-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-drittu jimmeritaw li jigu respinti stante li l-attur jrid jipprova t-titolu tieghu fuq il-fond de quo, ossia illi jgawdi l-mandat tal-proprjetarji kollha tal-fond sabiex jipprocedi b'din il-kawza;
2. fil-mertu l-konvenuta qed tokkupa dan il-fond b'titolu validu legali.

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) tas-27 ta' Novembru 2001 meta wara li cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti billi rrizulta li l-attur nomine kien gie regolarment mahtur kuratur; laqghet l-eccezzjonijiet l-ohra sollevati mill-konvenut u l-kjamata in kawza billi ddikjarat li ma kienetx sodisfatta li l-attur nomine pprova l-kaz tieghu skond il-ligi anzi, sostniet, li jirrizulta li l-kjamata in kawza kienet gia tirrisjedi fil-fond de quo meta mietet l-inkwilina originali Evangelista Gatt u b'hekk cahdet it-talbiet attrici bl-ispejjes.

Rat r-rikors ta' l-appell ta' l-attur fejn gie sottomess li l-ewwel qorti kienet ghamlet apprezzament hazin tal-fatti billi (a) ma kienx hemm korroborazzjoni tal-provi prodotti mill-konvenuti; (b) r-ricevuta li allegatament inharget mill-attur favur il-konvenut Carmel Gatt kienet rizultat ta' ingann; (c) hemm konfuzjoni fit-tezi tal-konvenuti billi mhux cert jekk dawn qed isostnu li l-kirja hija favur l-konvenut Carmel Gatt jew inkellha favur bintu in forza tal-ligi; u (d) il-provi juru li l-istess Josephine Gatt, kjamata in kawza ma kienetx tabita fil-fond qabel ma mietu n-nanniet taghha.

Fir-risposta taghhom il-konvenuti qed isostnu li (a) fl-ewwel lok li l-azzjoni attrici hija irrita billi hemm komproprjetarji ohra li mhux in kawza; (b) illi huma ghandhom titolu validu billi l-konvenut Carmel Gatt kien gie rikonoxxut qua inkwilin meta haregt ricevuta ghall-kera favur tieghu u l-kjamata in kawza kienet tirresjedi fil-fond qabel il-mewt tal-genituri taghha.

Ikkunsidrat:-

Illi qabel xejn ghandu jigi rilevat li ma gie interpeost ebda appell mill-konvenut u l-kjamata in kawza fuq ic-cahda tal-ewwel eccezzjoni taghhom u konsegwentement d-decizjoni ta' l-ewwel qorti fuq din l-eccezzjoni taghmel stat fil-konfront taghhom u din il-Qorti hija prekluza milli tiehu konjizzjoni ta' kull sottomissjoni fir-rigward.

Fil-mertu jidher li l-konvenut u l-kjamata in kawza qeghdin jilqghu ghat-talba attrici li jigi ordnat l-izgumbrament taghhom mill-fond in kwistjoni ghall-zewg ragunijiet distinti u partikolari ghal kull konvenut. Infatti l-konvenut qed jghid li huwa ghandu titolu validu nkwantu gie rikonoxxut bhala inkwilin meta mar biex jhallas il-kera dovuta wara li mietet ommu Evangelista Gatt u fliema okkazzjoni inharget ricevuta favur tieghu. Il-kjamata in kawza qedha tibbaza t-titolu taghha fuq il-provedimenti tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta billi ssostni li hija kienet tokkupa l-fond in kwistjoni sa minn qabel ma mietu in-nanniet taghha. Dawn iz-zewg aspetti jridu jigi kunsidrati separatament.

Il-posizzjoni tal-konvenut Carmel Gatt.

Fir-risposta tieghu Carmel Gatt jghid hekk:
"*l-attur irrikonoxxa lill-esponent Carmel Gatt bhala inkwilin ta' dan il-fond, wara l-mewt tal-ahhar fost is-superstiti tal-genituri tal-istess esponent. .... jirrizulta b'mod car illi l-attur kien hareg ricevuta ta' kera f'idejn Carmel Gatt fi zmien wara li kienet mietet omm l-esponent, Evangelista Gatt. L-attur jistahba wara l-fatt illi ma kienx illi Evangelista Gatt kienet mietet. Ma jista' jkun hemm ebda dubbju, izda, illi l-attur kien jaf lil Evangelista Gatt bhala l-inkwilin tal-fond, fi zmien meta l-istess Evangelista Gatt kien ghadha*

hajja - tant illi fis-seduta tal-14 ta' Mejju 1998, l-istess attur jixhed illi "Evangelista Gatt naf min hi, rajtha darba meta ghamilt perizja ma perit fid-dar taghha." Evangelista Gatt mietet fis-6 ta' Lulju 1995. Irrizulta wkoll mill-provi illi fis-26 ta' Mejju 1995, kien sar konvenju bejn l-attur u l-esponent Carmel Gatt ghax-xiri ta' dan il-fond, liema konvenju jistipola b'mod inekwivoku illi l-istess fond kien mikri lil Evangelista Gatt. L-esponent Carmel Gatt isostni li huwa kien gharraf lill-attur meta mietet ommu u li kien ghalhekk talbu illi jibda jaccetta l-kera tal-istess fond f'ismu, tant illi f'Marzu 1996 (jigifieri kwazi sena wara) l-esponent Gatt kien ipprezentalu ktieb tal-kera gdid, b'ismu fuqu."

Minn ezami tax-xhieda u dokumenti din il-Qorti hija sodisfatta li l-attur kien konxju li l-fond in kwistjoni kien jinsab mikri lill-konjugi David u Evangelista Gatt. L-attur gie mahtur kuratur tal-interdett Louis Grech b'digriet tal-Onor Qorti Sekond Awla tat-22 ta' Gunju 1994. A fol 14 tal-process l-attur esebixxa bhala Dok A1 id-digriet fuq imsemmi u kwantita ta' korrispondenza li ghaddiet bejnu, l-avukat tieghu, id-difensur tal-konvenuti u n-Nutar Joseph R. Darmanin. Fid-dok (3) formanti parti mid-dok A1 insibu ittra datata 17 ta' Ottubru 1994 miktuba minn Dr. Norval Desira lin-Nutar Joseph R. Darmanin ma liema gie anness cheque ghall-arretrati tal-kera tal-istess fond ghall-perjodu 1983 sa 1995, kif ukoll kopja ta' cedola ta' depositu ta' David Grech tad-9 ta' Novembru 1982 fejn jinghad bla tlaqliq illi *"huwa jikri minghand l-intimat (Louis Dalli) l-fond 5, Kolleggjata Street, Birkirkara, bil-kera ta' LM16 fis-sena ...."*

Din l-ittra hija segwita minn korrispondenza ohra fejn anke l-istess attur jirrikonoxxi l-fatt li l-fond kien jinsab okkupat minn Evangelista Gatt. F'dan ir-rigward hemm l-ittra ta' l-attur tal-11 ta' Jannar 1995 indirizzata lill-Dr. Norval Desira (dok 5 - A1) fejn saret offerta ta' bejgh tal-fond "*lill-kljienta tieghek, is-sinjura Evangelista Gatt, li kif taf int, prezentament tabita fih."* Vide ukoll d-dokument (6) (A1) ta' l-attur fejn jirrepeti l-istess fatt.

B'dana kollu jirrizulta li l-attur ghal habta ta' April 1996 irrilaxxa ricevuta ghall-kera ta' sena ghall-imsemmi fond

f'isem il-konvenut Carmel Gatt. Din l-ircevuta llum ma ghadiex tezisti billi l-attur isostni li huwa kien gie ngannat mill-konvenut meta saret l-offerta ta' pagament inkwantu dan qatt ma qallu li Evangelista Gatt kienet mietet. Din l-ircevuta li kienet inkitbet fuq l-ewwel faccata ta' libret gdid presentat mill-konvenut lill-attur, giet mqatta mill-attur li sussegwentement beda ssostitwiha b'ohra f'isem Evangelista Gatt u hekk kompla jaghmel l-ircevuti sussegwenti ghalkemm din kienet mietet fis-6 ta' Lulju 1995.

Minn ezami ta' l-assjem tal-provi din il-Qorti hija sodisfatta li l-irecvuta li giet rilaxxata mill-attur lill-konvenut ma ghandhiex tinghata affidament bhala prova tat-titolu tal-konvenut fuq il-fond in kwistjoni. Dan ghas-segwenti ragunijiet:-

a) Kirja hija kuntratt bilaterlati li jehtieg il-partecipazzjoni u l-kunsens espress tal-kontraenti. Hija massima legali li kull persuna tista' thallas d-debiti ta' persuna ohra u dana minghajr ma tohloq ebda relazzjoni gdida mal-kreditur ghalkemm din tigi surrogata 'ex lege' fil-konfront tad-debitur.

b) Fid-data li giet allegatament rilaxxata l-imsemmija ricevuta favur l-konvenut Carmel Gatt, l-attur kien konxju li dan kien iben Evangelista Gatt u f'dawk iz-zmienijiet kienu ghaddejin trattativi ghall-akkwist tal-istess fond bejn il-kontendenti. Mill-korrispondenza ezebita formanti parti mid-Dok A1, ma jirrizultax li l-attur f'xi mument gie infurmat li Evangelista Gatt kienet mietet. Il-konvenut xhed li huwa kien informa b'dan lill-attur dakinhar li mar jhallas il-kera izda din l-allegazzjoni hija michuda b'mod kategoriku mill-attur.

c) Ma jirrizultax li qatt kien hemm ktieb tal-kera f'isem Evangelista Gatt billi din ma kienetx tithallas in vista tal-fatt li Louis Dalli kien rikoverat l-isptar mentali. Ghalhekk meta l-konvenut ippresenta ruhu bil-kera u libret gdid, l-attur seta' facilment gie indott fi zball u hareg ricevuta f'isem l-konvenut. Dan l-izball infatti gie enfasizzat f'ittra tal-konsulent legali tieghu Dr.Jose' Herrera tat-23 ta' Mejju 1996 lill-Dr. Norvel Desira. Din l-ittra li inkitbet ftit ta' zmien wara in-nota tal-konvenut (Dok 7 - A1) fejn dan talab lill-attur li johroglu ricevuti f'ismu "*wahda bhal li ghamilt u ohra ghas-sena 1996 - 1997 bhal ma qaltlet il-mara u*

tinsix tnizzel l-ircevuta fuq ismi" jinghad espressament hekk: "*Il-fond de quo kien allura mikri lil missier il-klijent tieghek David li miet. Il-klient tieghek* (cioe l-konvenut Carmel Gatt) *ma kienx jabita ma missieru u konsewgentement m'ghandux titolu ta' kera."*

d) Finalment jigi osservat li wahda mill-eccezzjonijiet tal-konvenut Carmel Gatt hija fis-sens li t-talbiet attrici kellhom jigu michuda billi "*il-fond jinsab okkupat minn bint l-esponent, u cioe Josephine Gatt, b'titolu validu legali".* Jidher ghalhekk li fid-data meta saret l-ircevuta imsemmija, l-konvenut kien gja qed isostni li kien hemm kirja "*ex lege"* favur bintu in kwantu din kienet qed tokkupa l-fond qabel il-mewt tal-inkwilini. Din il-Qorti ghalhekk taraha stramba li dan, konsapevoli ta' l-ezistenza ta' kirja favur bintu, jinsisti li sussegwentement ghall-mewt ta' Evangelista Gatt saret kirja ohra favur tieghu. Fil-verita' wahda teskludi lill-ohra.

Fil-fehma ta' din il-Qorti ghalhekk jidher li l-konvenut Carmel Gatt ma jista' jivvanta ebda titolu validu fuq il-fond in kwistjoni.

Il-posizzjoni tal-kjamata in kawza Josephine Gatt.

Din Josephine Gatt qed tilqa' ghat-talba attrici billi ssostni li hija ghandha titolu validu fuq il-fond in kwistjoni u dana billi kienet tokkupa l-istess fond qabel ma mietu l-inkwilini. Dan it-titolu huwa bazat fuq l-provediment tal-artikolu (2) tal-Kap 69. Dan l-artikolu li jghati interpretazzjoni ta' diversi espressjonijiet uzati fl-Ordinanza fost affarijiet ohra jghid li "*the expression 'tenant' includes in the case of a dwelling house, where the tenant leaves no widow or widower, <u>such members of the tenant's family as were residing with him or her at the time of his or her death;"</u>*

Ma hemmx dubbju li l-kjamata in kawza tikkwalifika bhala "*a member of the tenant's family"* inkwantu din tigi n-neputija tal-inkwilini David u Evangelista Gatt essendo t-tifla ta' binhom. Izda l-ligi tirrikjedi kwalifika ohra sabiex tali "*member of the tenant's family"* tkun tista' tirreklama dritt fuq l-kirja ezistenti - senjatament li tali persuna tkun qed tabita fil-fond in kwistjoni fi zmien qabel il-mewt tal-inkwilin. Din hija prova li trid iggib l-kjamata in kawza u jrid

jirrizulta, bla ebda dubbju ta' xejn, li l-kjamata in kawza mhux biss kienet tmur tabita fil-fond in kwistjoni saltwarjament izda li dak il-fond kien u baqa' r-residenza permanenti taghha.

Mil-provi prodotti insibu s-segwenti:-

a) Fl-affidavit ta' Carmel Gatt jinghad hekk: "*Niftakar ukoll li meta zzewigt, ghall-eweel disa' snin jien kont mort noqghod hemm* (5, Triq il-Kolleggjata, B'Kara) *ukoll flimkien mal-mara tieghi Rose. L-ewwel zewgt itfal tieghi Josephine u Carmen hemmhekk twieldu. Sussegwentement jiena u l-familja tieghi morna noqghodu ghal rasna, pero' binti Josephine baqghet toqghod mal-genituri tieghi."* Aktar l-isfel fl-istess affidavit jkompli jghid hekk: "*Nghid ukoll illi binti Josephine, li llum ghandha 32 sena, kienet qieghedha tghix hemm sew fil-gurnata tal-mewt ta' missieri u sew fil-gurnata tal-mewt ta' ommi. Binti ghadha toqghod hemm sal-gurnata tal-lum. Difatti hi qeghdha rregistrata fil-lokalita' ta' B'Kara u l-karta ta'l-identita' taghha iggib dak l-indirizz."*

b) Omm il-kjamata in kawza fl-affidavit taghha llimitat ruhha li tikkonferma 'in toto' dak li intqal fl-affidavit ta' zewgha.

c) L-istess kjamata in kawza xhedet hekk fl-affidavit taghha: "*Jiena twelidt f'din id-dar* (5, Triq Kollegjata, B'Kara*) u trabbejt hemmhekk flimkien ma ohti Carmen, mal-genituri tieghi u man-nanniet. Niftakar ukoll li meta kelli xi ghaxar snin, il-genituri tieghi garrew u marru f'dar akbar gewwa Birkirkara stess, <u>izda jien bqajt noqghod man-nanniet tieghi."</u>* (sottolinear tal-Qorti).

d) George Saliba, Assistent Direttur fil-Kummissjoni Elettorali xhed fit-28 ta' Marzu 2001 u dan qal hekk: "*Rigward Josephine Gatt li ghandha numru tal-karta tal-idenita 320968 M presentament tirrizulta ....li hija registrata fil-fond numru 11 Triq il-Kollegjata, B'Kara u <u>ilha li ghamlet l-applikazzjoni ghal hemmhekk mill-31 ta' Jannar ta' l-1994.</u>* (sottolinear tal-Qorti).....*Qabel l-1994 kellna indirizz wiehed li kien numru 36, Triq il-Qalb Imqaddsa, B'Kara."* U kompla hekk "*Fil-post numru 36 Triq il-Qalb Imqaddsa, B'Kara kien hemm is-segwenti persuni registrati fuqu fl-1993 fir-registru elettorali, Carmel Gatt, numru tal-karta ta' identita' 946347, Carmen Gatt*

471069, <u>Josephine Gatt</u> li diga indikajta, u Rose Gatt 730247."

e) Fl-udjenza tas-6 ta' Gunju 2001 xhedet Josephine Gatt in kontro ezami u jidher li din, mistoqsija ilghala ma kienetx irregistrat ruha qabel fil-fond li allegatament kienet tabita fih, baqghet ma wigbet xejn; meta giet mistoqsija ghaliex fir-registru elettorali tan-1994 tirrizulta fl-indirizz tal-genituri, ghazlet li ma twegibx; mistoqsija finalment ilghala l-kont taghha mal-bank HSBC li infetah fin-1994 kien juri l-indirizz ta' Triq Qalb Imqaddsa, cioe tal-genituri, reget ma wegbitx. Kien biss in ri-ezami li tat risposti xejn konvincenti.

f) Fil-korrispondenza li ghaddiet bejn il-kontendenti u d-difensuri taghhom sew qabel u sew wara l-mewt ta' Evagelista Gatt qatt ma jissemma li Josephine Gatt kienet tabita fil-fond imsemmi jew li din, bhala rizultat tal-mewt tan-nanna kienet intitolata li tkompli l-kirja f'isimha. Dan il-fatt jissemma biss fic-cedola ta' depositu li giet presentata fit-3 ta' April 1997 fejn hi flimkien ma' missierha wara li allegaw li "huma jikru minghand intimat nomine l-fond 5, Triq il-Kollegjata, Birkirkara" iddepositaw l-kera billi din kienet giet rifjutata minn Carmelo Grech nomine "minghajr ebda raguni valida". Illi hawn ta' minn josserva li din ic-cedola giet presentata fir-registru wara li l-konvenut kien gie notifikat bic-citazzjoni odjerna, liema notifika sehhet fl-24 ta' Jannar 1997. Qabel din l-okkazzjoni u cioe fid-dokumenti (7), (9) u (12) fid-dok A1, ma jissemma xejn.

Illi kif gja inghad fuq l-artikolu 2(b) tal-Kap 69 johloq presunzjoni favur minn jghid li ghandu xi dritt ta' inkwilinat izda dik il-presunzjoni trid ukoll tigi sopportata bi provi konvincenti u sodisfacjenti sabiex jcahdu d-dritt tas-sid il-font li juzufruwixxi minnu kif irid wara l-mewt tal-inkwilin precedenti. Dawn il-provi ma jirrizultawx meta l-istess kjamata in kawza setghet facilment tressak provi bhal ma hija x-xhieda ta' girien, tal-grocer, tal-posta u anke tal-Kappillan, biex turi li dawn dejjem jafuha tabita fil-fond tan-nanniet. Anzi din il-Qorti hija tal-fehma li jirrizulta l-oppost u cioe li l-kjamata in kawza ma ssodisfatx din il-Qorti li hija kienet tabita man-nanniet. Konsegwentement ma tistax tibbenefika mill-artikolu 2(b) tal-Kap 69 billi ma ghandha ebda titolu validu fil-ligi fuq il-fond in kwistjoni.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut u tal-kjamat in kawza u konsegwentement tilqa' t-talba ta' l-attur, tirriforma s-sentenza appellata billi tordna l-izgumbrament tal-konvenut u tal-kjamat in kawza mil-fond 5, Triq il-Kolleggjata, B'Kara u dan fi zmien tlett xhur mil-lum. Bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra l-konvenut u l-kjamata in kawza.