MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tas-27 ta' Marzu, 2003

Appell Civili Numru. 1322/1993/1

Mary mart Victor Calleja, u l-istess Victor Calleja bhala kap tal-komunjoni tal-akkwisti u amministratur tal-beni parafernali ta' martu

vs

David Radmilli u b'digriet tas-17 ta' April, 1998, giet kjamata fil-kawza il-Kumpanija "Horticulture Company Limited".

Il-Qorti,

PRELIMINARI

IC-CITAZZJONI TA’ L-ATTURI

1. B’citazzjoni fil-kawza fl-ismijiet premessi l-attrici wara li ppremettiet li hi proprjetarja tan-nofs indiviz tal-fond gestit bhala hanut taht l-isem “Pot & Plant”, 1A St. Paul Street, San Gwann, li tieghu l-konvenut huwa l-inkwilin; illi l-konvenut ukoll huwa l-proprjetarju tal-fond adjacenti minnu mixtri recentement, Numru 1 St. Paul Street, San Gwann, li bhala hanut, kien proprjeta` ta’ Salvatore Scerri missier l-attrici; illi fl-iskrittura ta’ lokazzjoni tal-hanut datata 7 ta’ Gunju 1975, atti Nutar Victor Bisazza, il-lokatur Salvatore Scerri obbliga ruhu, kif fil-fatt ghamel, li jibni a spejjez tieghu fil-bitha tad-dar kontigwa ghall-imsemmi hanut, ambjent tat-toilet komplet li jkun inkorporat fl-istess hanut u ghall-uzu ta’ l-istess hanut; illi l-konvenut iddemolixxa l-fond Numru 1 St. Paul Street, San Gwann, kompriz ukoll it-toilet inkorporat fl-imsemmi hanut, u nonostante li rega’ bnieh mill-gdid ma jirrizultax li t-toilet li rega’ tqieghed fl-istess sit kif kien dak ta’ qablu; illi wkoll it-talba ta’ l-atturi ghall-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni Numru 3073/93 ma gietx akkolta; talbet li l-ewwel Qorti:-

(I) tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut bhala sid tal-fond gia` Numru 1 St. Paul Street, San Gwann, ma kellu l-ebda dritt jiddemolixxi l-ambjent tat-toilet inkorporanti mal-hanut *Pot & Plant*, 1A St. Paul Street, San Gwann, u li f’kull kaz ma kellu l-ebda dritt ma jirrikostruwihx fl-istess sit fejn kien dak l-iehor demolit minnu;

(II) konsegwentement tikkundanna lill-konvenut li jerga’ jibni t-toilet fl-istess sit fejn kien dak ta’ qablu u minnu demolit; u

(III) tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut, bhala inkwilin tal-fond 1A St. Paul Street, San Gwann, gestit bl-isem ‘*Pot & Plant*’ kiser il-kondizzjonijiet lokatizji f’liema kaz il-kirja ta’ l-istess fond ghandha tigi rizoluta.

Bl-ispejjez komprizi dawk tar-rikors ghall-hrug tal-Mandat ta’ Inibizjoni ntavolat fis-26 ta’ Lulju 1993, kontra l-konvenut.

L-ECCEZZJONIJIET TAL-KONVENUT DAVID RADMILLI

2. Il-konvenut David Radmilli eccepixxa illi:-

(a) l-kirja qeghda fil-perijodu ta' rilokazjoni u ghalhekk il-Qorti mhiex kompetenti biex tiehu konjizzjoni tal-kawza;

(b) l-intempestivita` ta' l-azzjoni billi l-inkwilin kellu, se mai, jirritorna l-ambjenti fi stat tajjeb fit-terminazzjoni tal-kirja;

(c) fil-meritu l-pretensjonijiet ta' l-atturi huma infondati billi l-obbligu li jsir ambjent ta' toilet kien tas-sid u mhux tal-inkwilin li llum sar proprjetarju tal-fond fejn kien inbena l-istess toilet u ghandu d-dritt jizviluppa l-fond kif jidhirlu hu.

<u>IL-KONTUMACJA TAS-SOCJETA` KJAMATA FIL-KAWZA</u>

3. Is-Socjeta` kjamata in kawza nonostante li kienet debitament notifikata baqghat kontumaci, u di piu` naqset li tiggustifika l-istess stat kontumacjali.

<u>IS-SENTENZA APPELLATA</u>

B'sentenza taghha tas-27 ta' Jannar 2000 l-ewwel Qorti ddecidiet il-materja billi filwaqt li laqghat l-eccezzjonijiet tal-konvenut cahdet it-talbiet attrici fil-konfront tal-konvenut u tal-kjamat in kawza bhala infondati fil-fatt u fid-dritt – bl-ispejjez kollha a karigu ta' l-istess atturi.

<u>L-APPELL TA' L-ATTURI</u>

4. L-atturi interponew appell minn din is-sentenza fuq l-aggravju illi l-Qorti ghamlet valutazzjoni skorretta kemm tal-fatti akkwiziti u konsegwentement tal-pricipji guridici applikabbli ghall-kaz.

5. L-atturi appellanti ghaddew imbaghad biex jissottomettu li gej:-
Ghall-ahjar carezza tal-fattispeci f'din il-kawza jkun opportun jekk is-segwenti aspetti jigu delinejati:-

(a) Il-fondi meritu tal-kawza – cioe` dawk enumerati 1 u 1A – kienu jappartjenu lil Saviour Xerri missier l-attrici. Dawn kienu fond wiehed;

(b) Permezz ta’ skrittura ta’ kirja datata 7 ta’ Gunju 1975 l-imsemmi Saviour Xerri kera l-fond 1A maghruf bl-isem “*Pot & Plant*” lil certu Peter Calleja. Dan ta’ l-ahhar eventwalment ittrasferixxa l-kirja lill-konvenut;

(c) Il-fond Numru 1 kien u baqa’ l-fond ad uzu ta’ residenza;

(d) Fil-mument tal-kirja surreferita parti mill-bitha tal-fond Numru 1 ittiehdet biex sar toilet, u ttella’ hajt b’mod li l-ambjenti tal-hanut Numru 1A gew segregati mill-kumplament ta’ l-ambjenti residenzjali tal-fond Numru 1;

(e) Eventwalment kif evidenzjat mill-kuntratt tad-9 ta’ Frar 1981 esebit a fol. 92 tal-process, l-imsemmi Saviour Xerri biegh il-fond residenzjali Numru 1 lill-ibnu Francis Xerri. Eventwalment dan Francis Xerri biegh il-fond lis-Socjeta` kjamata in kawza *Horticulture Company Limited* b’kuntratt datat 17 ta’ Dicembru 1991 esebit a fol. 95 tal-process;

(f) Il-fond Numru 1A adebit bhala hanut u mikri lill-konvenut intiret mill-attrici Mary Calleja u minn ohtha;

(g) Is-Socjeta` *Horticulture Company Limited* iddemoliet il-fond Numru 1 gia` wzat mill-familja Xerri bhala residenza. Fil-kors tad-demolizzjoni nehhiet il-hajt divizorju li kien jiddividi dan il-fond mill-hanut Numru 1A kif ukoll l-ambjent fejn kien hemm it-toilet ad uzu ta’ l-istess hanut.

(h) L-istess Socjeta` kjamata in kawza kkostruwit fond gdid u okkupat ukoll l-ispazju fejn kien hemm it-toilet;

(i) B’hekk gie li uzurpat ambjent li kien jappartjeni lill-hanut proprjeta` ‘*ope successionis*’ ta’ l-attrici Mary Calleja u ta’ ohtha. Qua komproprjetarja f’kaz ta’ uzurpazzjoni ma kellhiex bzonn tal-partecipazzjoni tal-ko-proprjetarji l-ohra. (Vol XLV p. I p. 13). Ghalhekk intavolat l-istanza.

Jekk dawn il-konsiderazzjonijiet ta' fatt ma jkunux cari, facli wiehed jigi indott fi zball, kif hekk sfortunatament gralha l-ewwel Qorti.

L-ewwel zball fondamentali kien dak fejn l-ewwel Qorti rriteniet illi "l-hanut gie demolit mill-istess konvenut". Kontrarjament ghal dak ritenut il-hanut qatt ma gie demolit u sal-lum ghadu kif kien minn dejjem.

Fuq din il-premessa l-ewwel Qorti arginat il-hsieb kollu taghha. Dan apparti wkoll konsiderazzjonijiet guridici erronei fl-interpretazzjoni ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni tal-hanut u in partikolari fejn irriteniet illi l-ambjenti tat-toilet baqghu jiffurmaw parti mill-fond Numru 1 jigifieri tal-fond residenzjali mixtri mis-Socjeta` kjamata in kawza.

Bir-rispett kollu dovut, imbaghad, ma jidherx li l-ewwel Qorti skrutinat sew il-provi.

Osservazzjoni bazilari, u tant ovvja, kellha tkun din:-

i) Meta Saviour Xerri kera l-hanut (1A) ghamel it-toilet u tella' l-hajt, saret segregazzjoni netta bl-istess hajt ta' demorkazzjoni, bejn l-ambjenti residenzjali (Numru 1 ghall-finijiet tad-distinzjoni) mill-ambjenti tal-hanut. Spjega cara jipprovdiha <u>Francis Xerri</u> li jsostni li l-ambjenti gew "separati totalment minn xulxin" (fol. 56). Fi kliem dan ix-xhud l-awtur tas-Socjeta` kjamata in kawza, "l-hajt ghalhekk sar biex jiddividi d-dar minn mal-hanut" (fol. 65). Issokta jistqarr illi bhala konsegwenza ta' dan "issa fil-posizjoni gejna li la ahna ma nistghu mmorru ghandu (riferibilment ghall-hanut) u lanqas hu ma jista' jigi ghandna" (fol. 55). Dan hu korroborat mill-istess konvenut (fol. 87 et sequitur).

ii) Fil-kontradittorju ta' dak ritenut mill-Qorti ta' prim' istanza l-istess skrittura ta' lokazzjoni fil-klawsola tlieta (3) taghha tiddisponi espressament illi "l-ambjenti tat-toilet, tal-vaska tad-*W.C.*, *flushing u wash hand basin*" li Salvatore Xerri, qua sid, obbliga ruhu li jipprovdi, fil-bitha tad-dar tieghu "jkun <u>inkorporat</u> fl-istess hanut u ghall-uzu

ta' l-istess hanut." Dan ma jistax hlief ifisser illi dan l-ambjent inghaqad mal-hanut u sar parti integrali minnu.

iii) Sincerament l-esponenti ma jistghux jikkondividu r-ragonament tal-Qorti fil-kuntest fejn gie minnha emfasizzat illi

"mill-kuntratt ta' l-akkwist da parte tas-Socjeta` kjamata in kawza jirrizulta li l-fond minnha akkwistat kien jinkludi l-istess ambjenti".

In sostenn ta' din l-affermazzjoni ssoktat tafferma illi dan hu hekk

"kemm ghaliex dejjem baqghu parti mill-istess fond u kemm ghaliex l-istess fond huwa deskritt bhala konfinanti mal-hanut".

Apparti li dak argomentat mill-Qorti mhux korrett, effettivament il-Qorti injorat ghall-kollox il-fatt tas-segregazzjoni ta' l-ambjent bil-hajt li ttella' "gholi ta' 10 filati jew 12-il filata" (fol. 66), il-fatt li fejn qabel iz-zewg fondi kienu ta' sid wiehed dan ma baqax hekk wara Frar 1981, perjodu li fih wiehed mill-fondi nbiegh lil Francis Xerri.

Minhabba dan, injorat ukoll dak mistqarr mill-imsemmi Francis Xerri a fol. 57 fejn ippreciza illi:-

"Jien id-dar beghtlu sa fejn ghandi jien. Jien mill-hajt, ghax il-hajt ghalhekk sar, mill-hajt lil hemm jien ma beghtulux".

Mill-att processwali, imbaghad, jirrizulta illi tabilhaqq is-Socjeta` kjamata in kawza ddemoliet il-hajt; jigifieri, skond ix-xhud Francis Xerri

"l-hajt tal-qasma waqa', id-divizjoni waqghet. It-toilet li kien hemm minn mindu konna tfal ahna waqa' wkoll u baqa' l-kamra tal-hanut biss". (fol. 58).

Dan hu konfessat sahansitra mill-istess konvenut.

Jekk qatt kien hemm bzonn konferma l-konvenut stess jistqarr fid-deposizzjoni tieghu (fol. 87) illi:-

(a) it-toilet kien ad uzu esklussiv tal-hanut;
(b) it-toilet kien sar parti mill-hanut;
(c) li mid-dar ma kellux access ghall-hanut;
(d) li hu waqqa' t-toilet.

Stabbilit u ezaminat dan kollu fuq espost, il-konkluzjoni ma tistax hlief tkun dik illi:-

(a) s-Socjeta` kjamata in kawza uzurpat parti mill-ambjent formanti parti minn fond (il-hanut) li taghha hi la kienet proprjetarja u lanqas ko-proprjetarja. Meta ghamlet dan uzurpat parti mill-proprjeta` li ddevolviet b'successjoni lill-attrici Mary Calleja u lill-ohtha. L-ewwel zewg talbiet attrici huma diretti proprju biex ikun hemm ir-reintegranda ta' l-ambjenti tat-toilet hekk demoliti;

(b) l-konvenut personalment qua titolari tal-kirja tal-hanut ippermetta lis-Socjeta` kjamata in kawza li taghha hu socju biex tiddemolixxi parti mill-ambjenti ta' l-istess hanut. Ghall-Qorti dan ma kien jimporta ebda ksur tal-kirja ghaliex it-twaqqiegh sar "bil-kunsens ta' l-istess inkwilin" – qisek qed tghid illi x-xogholijiet attivati minn David Radmilli f'isem is-Socjeta` saru bil-barka ta' David Radmilli personalment. Ghalhekk irragunat il-Qorti illi dan ma gab l-ebda pregudizzju ghad-drittijiet ta' sid il-hanut;

(c) hi norma tal-ligi illi kerrej ghandu "jinqeda bil-haga bhala bonus pater familinis" (Art. 1554 Kodici Civili), u li "jrodd lura l-haga fl-istat li rceviha" (Art. 1559 Kodici Civili). Mod iehor, "jekk il-kerrej igib hsara lis-sid dan jista' jitlob il-hall tal-kuntratt" (Art. 1555(1) Kodici Civili);

(d) galadarba s-sit ta' art jew ambjent tat-toilet gie okkupat bil-kostruzzjoni gdida li ghamlet is-Socjeta` kjamata in kawza, huwa ma jistax irodd lura l-haga fl-istat li rceviha u dan huwa ta' pregudizzju serju u ta' hsara ghall-interessi ta' sid il-hanut, anke ghaliex issa l-istess hanut, bhala kontradistint u separat mill-izvilupp gdid li

ghamlet is-Socjeta` kjamata in kawza ma ghadx baqghalu “ambjenti sanitarji”, kif hekk hu rikjest ‘ope legis’ fil-Kodici tal-Pulizija u Kodicijiet ohra.

Ghaldaqstant l-appellanti talbu sabiex dina l-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata tas-27 ta’ Jannar 2000, u tghaddi biex takkolji d-domandi attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut u s-Socjeta` kjamata in kawza.

<u>IR-RISPOSTA TA’ L-APPELLAT DAVID RADMILLI</u>

6. L-appellat konvenut wiegeb hekk:

Illi s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma minn din il-Qorti u dan ghar-ragunijiet segwenti:

i) Illi l-osservazzjoni ta’ l-appellanti illi l-Qorti tal-Prim Istanza bbazat is-sentenza taghha fuq valutazzjoni skorretta kemm tal-fatti akkwiziti kif ukoll tal-principji guridici applikabbli fil-kaz odjern mhijiex gustifikata u dan peress illi l-istess fatti u principji gew ampjament spjegati kemm fin-nota ta’ l-eccezzjonijiet kif ukoll fit-trattazzjoni quddiem l-istess Qorti tal-Prim Istanza, hekk kif huwa rifless fl-istess sentenza appellata.

ii) Illi hija nfundata fil-fatt u fid-dritt is-sottomissjoni ta’ l-appellanti li m’huwiex minnu li l-ambjent tat-toilet in kwestjoni ma kienx jifforma parti mill-fond Numru 1, St. Paul’s Street, San Gwann, jigifieri l-fond residenzjali tas-socjeta` appellata u dan gie ampjament ippruvat permezz tas-segwenti:

a) Fl-iskrittura privata ta’ lokazzjoni tal-fond *Pot & Plant*, 1A, St Paul’s Street, San Gwann, datata 7 ta’ Gunju 1975, jidher car illi l-hanut u l-ambjenti rispettivi, mertu tal-kawza odjerna huma trattati separatament, tant li fil-kliem tal-Qorti tal-Prim Istanza:

“...(J)ista liberalment jinghad li l-kirja kienet tkopri l-istess hanut, pero` peress li l-istess hanut ma kellux ambjenti sanitarji a beneficju ta’ l-inkwilin, is-sid obbliga ruhu li jibni ambjenti, kif jinghad fl-istess skrittura “fil-bitha tad-dar

tieghu” sabiex l-istess hanut ikun jista’ jinqeda bihom kif fil-fatt sar”.

In oltre fi klawzola 4 ta’ l-istess skrittura l-obbligu ta’ manutenzjoni u riparazzjoni tal-hanut u ta’ l-ambjent tat-toilet rispettiv gie estiz **specifikament fuq iz-zewg ambjenti** filwaqt li l-obbligazzjonijiet dwar spejjez ordinarji ta’ manutenzjoni u riparazzjoni u straordinarji gew indikati biss ghall-istess hanut.

b) Fil-kuntratt tas-17 ta’ Dicembru 1991, b’liema kuntratt il-fond residenzjali 1, St. Paul’s street, San Gwann gie trasferit lis-socjeta` konvenuta, jirrizulta b’mod car illi l-ambjenti mertu tal-kawza odjerna gew mibnija fil-bitha formanti l-fond hawn l-ahhar imsemmi u baqghu dejjem fl-istess fond. Infatti l-kuntratt hawn l-ahhar imsemmi iddeskriva l-istess fond bhala:

“...(K)onsistenti f’dar b’garage adjacenti maghha u bitha retropsosta, bl-arja libera taghhom....kollox attigwu u adjacenti....”

Ghalhekk huwa opportun f’dan l-istadju li wiehed jikkwota dak li stqarret il-Qorti tal-Prim Istanza f’dan ir-rigward illi, b’referenza ghall-iskrittura tal-lokazzjoni ta’ Gunju 1975:

“Jidher car .... Illi l-kirja kienet tirreferi ghall-istess hanut biss, b’dan pero` li l-istess inkwilin inghata l-fakulta` li juza l-istess ambjenti tal-fond 1, St. Paul’s Street, San Gwann ghar-ragunijiet sanitarji, pero` l-kirja per se qatt ma kienet tinkludi l-istess ambjenti...”

In vista tas-suespost hija infondata fil-fatt u fid-dritt l-allegazzjoni ta’ l-appellanti illi qatt kien hemm xi segregazzjoni ta’ l-ambjenti rispettivi mill-fond residenzjali 1, St. Paul’s Street, San Gwann u kwalunkwe allegazzjoni ohra illi l-istess ambjenti gew b’xi mod inkorporati fil-hanut adjacenti jew li b’xi mod gie usurpat parti mill-ambjent formanti mill-hanut in kwestjoni.

iii) Illi, di piu` hija infondata fil-fatt u fid-dritt u intiza biss sabiex tizvija din il-Qorti mill-mertu tal-kawza odjerna, l-

allegazzjoni da parti ta' l-appellanti li l-appellat b'xi mod kiser l-obbligu ta' *bonus pater familias* fil-kapacita` tieghu bhala kerrej. Tali allegazzjoni hija mhux biss inveritiera izda ghal kollox irrelevanti peress illi, kif ampjament irrizulta mis-suespost, l-ambjenti rispettivi kienu jiffurmaw parti mill-fond residenzjali, li tieghu l-appellat kien proprjetarju. Ghalhekk l-istess appellat kellu kull dritt li jagixxi bl-imsemmija manjiera peress li bhala sid ta' l-istess proprjeta` seta' jiddisponi minnha kif deherlu li kien xieraq u opportun u minghajr ma b'xi mod wegga' jew immina d-dritijiet ta' terzi persuni.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet fuq premessi, l-appellat talab lil din il-Qorti sabiex tichad l-appell odjern, tiddikjarah superfluwu u vessatorju, u tikkonferma s-sentenza appellata tal-Prim Awla tal-Qorti Civili datata 28 ta' Jannar 2000 fl-ismijiet fuq premessi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

<u>IR-RISPOSTA TA' L-APPELLATA KUMPANIJA "HORTICULTURE COMPANY LIMITED"</u>

7. Is-socjeta` kjamata fil-kawza wiegbet hekk:
Illi s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma minn din il-Qorti u dan ghar-ragunijiet segwenti:

i) Illi l-osservazzjoni ta' l-appellanti illi l-Qorti tal-Prim Istanza bbazat is-sentenza taghha fuq valutazzjoni skorretta kemm tal-fatti akkwitziti kif ukoll tal-principji tal-guridici applikabbli fil-kaz odjern mhijiex gustifikata u dan peress illi l-istess fatti u principji gew ampjament spjegati kemm fin-nota ta' l-eccezzjonijiet kif ukoll fit-trattazzjoni quddiem l-istess Qorti tal-Prim Istanza, hekk kif huwa rifless fl-istess sentenza appellata.

ii) Illi hija nfundata fil-fatt u fid-dritt is-sottomissjoni ta' l-appellanti li mhuwiex minnu li l-ambjent tat-*toilet* in kwistjoni ma kienx jifforma parti mill-fond Numru 1, St Paul's Street, San Gwann, jigifieri l-fond residenzjali tas-socjeta` appellata u dan gie ampjament ippruvat permezz tas-segwenti:

a) Fl-iskrittura privata ta' lokazzjoni tal-fond Pot & Plant, 1A, St. Paul's Street, San Gwann, datata 7 ta' Gunju 1975, jidher car illi l-hanut u l-ambjenti rispettivi, mertu tal-kawza odjerna huma trattati separatament, tanti illi fil-kliem tal-Qorti tal-Prim Istanza:

"…….*(J)ista liberalment jinghad li l-kirja kienet tkopri l-istess hanut, pero` peress li l-istess hanut ma kellux ambjenti sanitarji a beneficju ta' l-inkwilin, is-sid obbliga ruhu li jibni ambjenti, kif jinghad fl-istess skrittura* ***"fil-bitha tad-dar tieghu"*** *sabiex l-istess hanut ikun jista` jinqeda bihom kif fil-fatt sar."*

In oltre f'klawzola 4 ta' l-istress skrittura l-obbligu ta' manutenzjoni u riparazzjoni tal-hanut u ta' l-ambjenti tat-*toilet* rispettiv gie estiz **specifikament fuq iz-zewg ambjenti** filwaqt li l-obbligazzjonijiet dwar spejjez ordinarji ta' manutenzjoni u riparazzjoni u straordinjari gew indikati biss ghall-istess hanut.

b) Fil-kuntratt tas-17 ta' Dicembru 1991, b'liema kuntratt il-fond residenzjali 1, St. Paul's Street, San Gwann gie trasferit lis-socjeta` konvenuta, jirrizulta b'mod car illi l-ambjenti mertu tal-kawza odjerna gew mibnija fil-bitha formanti l-fond hawn l-ahhar imsemmi u baqghu dejjem fl-istess fond. Infatti l-kuntratt hawn l-ahhar imsemmi iddeskriva l-istess fond bhala:

"*…(K)onsistenti f'dar b'garage adjacenti maghha u bitha retroposta, bl-arja libera taghhom…kollox attigwu u adjacenti…."*

Ghalhekk huwa opportun f'dan l-istadju li wiehed jikkwota dak li stqarret il-Qorti tal-Prim Istanza f'dan ir-rigward illi, b'referenza ghall-iskrittura tal-lokazzjoni ta' Gunju 1975:

"Jidher car … illi l-krija kienet tirreferi ghall-istess hanut biss, b'dan pero` li l-istess inkwilin inghata l-fakulta` li juza` l-istess ambjenti tal-fond 1, St. Paul's Street, San Gwann ghar-ragunijiet sanitarji, pero` l-kirja per se qatt ma kienet tinkludi l-istess ambjenti…"

In vista tas-suespost hija nfundata fil-fatt u fid-dritt l-allegazzjoni ta’ l-appellanti illi qatt kien hemm xi segregazzjoni ta’ l-ambjenti rispettivi mill-fond residenzjali 1, St Paul’s Street, San Gwann u kwalunkwe allegazzjoni ohra illi l-istess ambjenti gew b’xi mod inkorporati fil-hanut adjacenti jew li b’xi mod gie usurpat parti mill-ambjenti formanti mill-hanut in kwistjoni.

(iii) Illi, di piu` hija infundata fil-fatt u fid-dritt u intiza biss sabiex tizvija din l-Qorti mill-mertu tal-kawza odjerna, l-allegazzjoni da parti ta’ l-appellanti li l-appellat b’xi mod kiser l-obbligu ta’ *bonus pater familias* fil-kapacita` tieghu bhala kerrej. Tali allegazzjoni hija mhux biss inveritiera izda ghal kollox irrelevanti peress illi, kif ampjament irrizulta mis-suespost, l-ambjenti rispettivi kienu jiffurmaw parti mill-fond residenzjali, li tieghu l-appellat kien proprjetarju. Ghalhekk l-istess appellat kellu kull dritt li jagixxi bl-imsemmi manjiera peress li bhala sid ta’ l-istess proprjeta` seta’ jiddisponi minnha kif deherlu li kien xieraq u opportun u minghajr ma b’xi mod wegga’ jew immina d-drittijiet ta’ terzi persuni.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet fuq premessi, il-kumpanija appellata talbet lil din l-Qorti sabiex tichad l-appell, tiddikjarah superfluwu u vessatorju, u tikkonferma s-sentenza appellata tal-Prim Awla tal-Qorti Civili datata 28 ta’ Jannar 2000 fl-ismijiet fuq premessi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TAL-QORTI</u>

8. Dan l-appell ad istanza ta’ l-atturi jirreferu ghal <u>zewg</u> fondi li jinsabu f’St. Paul Street, San Gwann, wiehed markat bin-numru wiehed (1) u l-iehor bin-numru wiehed u bl-ittra “A” (1A). Dan hu hekk ukoll ghaliex, u minn hawn skaturiet il-vertenza in ezami, dawn iz-zewg fondi originarjament kienu <u>fond wiehed</u> appartenenti lill-Salvatore Scerri sive Xerri, illum mejjet, awtur ta’ l-attrici appellanti. Jirrizulta li l-imsemmi sid qasam fizikament dan il-fond fi tnejn – wiehed (dak bin-numru 1) biex jintuza bhala fond ta’ abitazzjoni filwaqt li l-iehor (dak bin-numru 1A) kellu jintuza bhala hanut. Fil-fatt permezz ta’ skrittura

ta' lokazzjoni datata 7 ta' Gunju 1975 l-imsemmi Salvatore Xerri kera l-fond 1A, St. Paul Street, San Gwann, lill certu Peter Calleja u dan ta' l-ahhar, "a sua volta" ttrasferixxa l-kirja lill-konvenut David Radmilli. Sa hawn huwa pacifiku. Mela sa dan il-mument kien hemm fond bin-numru 1 uzat mill-familja Xerri ghal skop ta' abitazzjoni u fond (maghruf bl-isem ta' "*Pot and Plant*") bin-numru 1A mikri u adibit bhala hanut.

Fil-kors tal-kirja gara li Salvatore Xerri biegh il-fond bin-numru wiehed (1) lil ibnu Francis Xerri fid-9 ta' Frar 1981 u Francis Xerri mbaghad biegh l-istess fond lis-Socjeta` kjamata fil-kawza *Horticulture Company Limited* u dan in forza ta' kuntratt datat 17 ta' Dicembru 1991. Mal-mewt ta' Salvatore Xerri l-fond mikri bhala hanut bin-numru 1A intiret mill-attrici appellanti.

Irrizulta li fil-kors ta' dawn l-izviluppi s-socjeta` kompratrici tal-fond l-iehor bin-numru wiehed (1) kjamata fil-kawza u ko-appellata f'din il-kawza, waqqghet hajt divizorju u nehhiet ambjent ta' '*toilet*' li kull parti kontendenti tallega li kien jappartjeni lill-ambjent possedut minnha. Fi kliem aktar semplici, l-parti attrici qeghda tallega li l-ambjent ta' fejn kien hemm dan it-*'toilet'* kien jappartjeni ukoll lilha u lil ohtha (mhix parti fil-kawza) "ope successionis"; filwaqt li l-parti konvenuta, kompriza s-socjeta` msejha fil-kawza, tallega li l-istess ambjent kien jappartjeni lilha b'xiri minghand Francis Xerri, hu l-appellanti.

9. Illi huwa importanti hafna li jigi rilevat li fil-mument tal-kirja – u bhala parti integrali minn dak li kien gie miftiehem bejn Salvatore Xerri, bhala s-sid lokatur u l-kerrej Patrick Calleja, is-sid lokatur kien intraprenda xoghol strutturali konsistenti fl-erezzjoni ta' hajt divizorju fil-bitha li kienet tifred iz-zewg fondi de quo u naha minnhom – issa allura segregata permezz tal-hajt li gie erett – giet ikkonvertita f' *"toilet"*.

10. Il-kwistjoni kollha hija proprju dwar din il-parti mill-imsemmija bitha li giet ikkonvertita f' *"toilet"*. Ta' min kien jappartjeni dan l-ambjent hekk segregat b'hajt? Kien sar jifforma parti mill-kirja li sehhet bejn l-awtur ta' l-attrici u

Patrick Calleja datata 7 ta' Gunju 1975 jew ma kienx? L-ewwel Qorti rriteniet car u tond illi din "il-kirja per se` qatt ma kienet tinkludi l-istess ambjenti, u dan nonostante li biz-zmien l-istess ambjenti, ghar-ragunijiet ovvji mfissra fix-xhieda baqghu jintuzaw esklussivament mill-konvenut". Skond l-ewwel Qorti "ghalhekk id-drittijiet ta' ko-proprjeta` ta' l-attrici u ohtha kienu jestendu biss fuq il-hanut ut sic u mhux fuq l-ambjenti li l-awtur tal-partijiet ippermetta l-uzu taghhom sabiex jaqdu l-bzonnijiet ta' l-istess hanut".

11. L-aggravju ta' l-attrici huwa, fis-sostanza, dak li l-ewwel Qorti interpretat malament il-ftehim lokatizju surreferit, li ghamlet "konsiderazzjonijiet guridici erroneji f'dan il-kuntest", kif ukoll li injorat il-portata ta' dak kollu li jemergi mill-provi u partikolarment ghal dak li kien jikkoncerna s-segregazzjoni ta' l-ambjent bil-hajt li gie mikri minn Salvatore Xerri.

In-naha appellata invece tenniet favur it-tezi taghha dak kollu li qalet l-ewwel Qorti u insistiet inoltre li l-ambjent tat-*"toilet"* kien u baqa' jifforma parti integrali mill-fond numru 1, St. Paul Street, San Gwann – u f'dan il-kuntest ghamlet riferenza kemm ghad-dicitura in propozitu uzata fil-ftehim bil-miktub tal-kirja kif ukoll ghall-kuntratt ta' trasferiment datat 17 ta' Dicembru 1991 maghmul bejn is-socjeta` appellata u Francis Xerri.

12. Mis-suespost ghandu jemergi bic-car li r-rizoluzzjoni ta' din il-vertenza ghandha tinstab primarjament f'interpretazzjoni korretta u gusta tal-ftehim lokatizju u tal-fatti li sehhew u li johorgu mill-provi akkwiziti.

Fl-ewwel lok ghall-precizjoni ghandu jigi rilevat li fejn jinghad fil-premessi tac-citazzjoni attrici li l-fond bin-numru 1 gie demolit mill-konvenuti, li dan bhala stat ta' fatt huwa korrett. Pero` ma' dan ghandu jinghad li l-ambjent fil-parti tal-bitha fejn kien sar it-*'toilet'* jirrizulta li twaqqa' wkoll. Dan il-fatt gie ukoll stabbilit u msemmi mill-ewwel Qorti. Izda, sfortunatament, l-ewwel Qorti tiddeskrivi din id-demolizzjoni hekk: "illi gara li l-istess hanut gie demolit mill-istess konvenut, pero` dawn l-ambjenti fuq indikati ma gewx mibnija mill-gdid ... " (ara fol. 144 tal-process).

Ghalkemm it-tieni parti ta' din id-deskrizzjoni tirrespekkja sew il-fatti, l-ewwel parti hija skorretta u setghet tohloq konfuzjoni dwar il-fatti kif graw. Fi kliem iehor il-hanut ut sic ma giex demolit mill-konvenuti imma l-parti fejn kien hemm it-*"toilet"*. Fil-fehma ta' din il-Qorti pero` dina l-imprecisazzjoni ma tbiddel xejn minn dak li qed jigi kontestat f'din il-kawza u, di piu`, kull parti fil-kawza kienet pjenament edotta b'dak li sewwa sew kien qed jigi kkontestat, igifieri l-ambjent tal-bitha fejn kien hemm it-*"toilet"*.

13. Fis-sentenza appellata, l-ewwel Qorti ghamlet enfasi fuq dik il-parti ta' l-iskrittura tas-7 ta' Gunju 1975 fejn is-sid lokatur obbliga ruhu li "jibni a spejjez tieghu, fil-bitha tad-dar kontigwa ghall-imsemmi hanut, ambjent tat-*"toilet"*... " (sottolinear maghmul mill-ewwel Qorti). Dana l-enfasi sar proprju biex l-ewwel Qorti ssahhah il-konvinzjoni taghha li din il-parti tal-bitha qatt ma giet mikrija flimkien mal-fond numru 1A, adibit bhala hanut. Din il-Qorti pero` ma tikkondividix l-istess fehma. Din il-Qorti invece jidhrilha li d-dicitura fl-imsemmija skrittura saret bil-mod kif inghad ghar-raguni li sa dakinhar li saret l-iskrittura, kull ma kien jezisti fejn ittella l-hajt divizorju kienet biss il-bitha u li din il-bitha kienet sa dakinhar ukoll fil-bitha tad-dar tas-sid lokatur (fond bin-numru 1) u kontigwa allura ghall-fond mikri bhala hanut (fond numru 1A). Pero` permezz ta' l-istess skrittura lokatizja kellha ssir trasformazzjoni strutturali ta' parti minn din l-istess bitha. Dak li kellu jsir jifforma parti shiha u integrali mill-klawsola numru tlieta (3) ta' l-iskrittura lokatizja (ara Dok. A, fol. 5 tal-process), - l-istess klawsola igifieri li minnha l-ewwel Qorti hadet l-ispunt biex tikkonkludi kif ikkonkludiet kontra t-tezi ta' l-atturi appellanti. Il-klawsola numru 3 tistipula kif ser jinghad,

"L-imsemmi Salvatore Scerri jobbliga ruhu li jibni, a spejjez tieghu, fil-bitha tad-dar tieghu kontigwu ghall-imsemmi hanut, ambjent tat-*"toilet"* kompliet bil-vaska tad-*W.C., flushing* u *wash-hand basin* li jkun inkorporat fl-istess hanut u ghall-uzu ta' l-istess hanut, u dana mill-aktar fis possibbli". (fol.1/2 ta' l-iskrittura a fol. 5/6 tal-process) (sottolinear ta' din il-Qorti).

Minn dina l-obbligazzjoni li giet assunta u in segwitu attwata mis-sid Salvatore Scerri, sive Xerri, ghandu jemergi kjarament li dik il-parti mill-bitha li giet segregata ghaliha permezz ta' hajt gholi bejn 10 u 12-il filata ad istanza tas-sid innifsu, ma baqghetx aktar tifforma parti mill-bitha uzata mis-sid ghar-raguni li, in forza tal-ftehim, l-ambjent hekk segregat u kkonvertit f' *"toilet"* gie issa inkorporat ma' l-ambjent tal-hanut lokat. Tajjeb li jigi nnutat li fil-parti rilevanti d-dicitura adoperata min-nutar li rrediga l-iskrittura ma ssemmitx biss il-binja ta' *"toilet"* ghall-uzu tal-kerrej imma tghid espressament li dan l-ambjent kellu jitqies bhala li hu "inkorporat fl-istess hanut." Minn ezami tax-xhieda, apparti minn dik moghtija mill-appellanti, dan l-istat ta' fatt fil-prattika fisser li t-*"toilet"* gie jappartjeni esklussivament lill-fond mikri bhala hanut. Francis Xerri li biegh il-fond bin-numru 1, gia` akkwistat minghand missieru Salvatore Xerri, ikompli anzi jelabora li propjament fl-imsemmija bitha diga` kien hemm il-presenza ta' *"toilet"* u dak li kellu jaghmel missieru kien (fol. 53 tal-process)
"... hajt li jissepara d-dar taghna, fejn konna noqoghdu minn ma' dan il-hanut".

X X X

U jkompli (fol. 56)

"Imbaghad, minn dak iz-zmien 'il hawn dawn gew zewg affarijiet differenti, separati totalment minn xulxin".

Mistoqsi jafx x'gara minn dan id-*W.C.* wara li dan Francis Xerri biegh il-fond numru wiehed (1) lis-socjeta` appellata, ix-xhud wiegeb hekk (ara fol. 57 tal-process):
"Jiena d-dar bieghetielu (sic) sa fejn ghandi jien. Jien, mill-hajt, ghax il-hajt ghalhekk sar, mill-hajt li hemm, jien ma bieghettulux".
(sottolinear ta' din il-Qorti).

14. Fir-risposta taghha ghar-Rikors ta' Appell, is-socjeta` imsejha fil-kawza (kontumaci quddiem l-ewwel Qorti) ghamlet riferenza, mhux biss ghal dawk il-brani mis-sentenza appellata fejn giet akkolta t-tezi taghha imma rriferiet ukoll ghall-kuntratt ta' akkwist min-naha taghha

tal-fond bin-numru wiehed (1) kif hemm deskritt u li jgib id-data tas-17 ta' Dicembru 1991. Din il-Qorti jidhrilha li ankorke` d-deskrizzjoni ta' dak li gie ttrasferit giet maghmula b'mod ampju u generiku, xorta wahda ma tbiddel xejn minn dak li gie kkostatat supra minn din il-Qorti. Dan ghar-raguni li jekk mill-bitha de quo kienet gia` giet sottratta dik il-parti segregata u separata b'hajt divizorju sabiex tigi inkorporata mal-fond l-iehor, allura ghandu jsegwi li din il-parti tal-bitha, bid-destinazzjoni ta' sidha stess, ma baqghetx aktar tifforma parti mill-ambjenti tal-fond bin-numru wiehed (1). Kwindi dan ukoll ifisser li lanqas setghet tifforma parti mit-trasferiment li snin wara sar bejn Francis Xerri u s-socjeta` *Hortinculture Company Limited* fis-17 ta' Dicembru 1991. Sfortunatament, il-kuntratt ta' bejgh maghmul fid-9 ta' Frar 1981 in atti tan-nutar Dottor Anthony Attard bejn Salvatore Scerri u ibnu Francis (ara Dok DR1, a fol. 92-94 tal-process) ma jghin assolutament xejn biex forsi jelucida x'akkwista sewwa sew Francis Xerri sive Scerri, minghand missieru. Izda ghal dan in-nuqqas jikkompensaw il-fatti cirkostanzjali li huma elokwenti bizzejjed. Kif xehed l-imsemmi Francis Xerri u kif jidher li zvolgew il-fatti jirrizulta b'mod inekwivoku li in konsegwenza tas-segregazzjoni li saret bl-erezzjoni ta' hajt divizorju fil-bitha de quo, sehhet inkorporazzjoni vera u proprja bejn fond u iehor, b'dana li mal-hanut bin-numru 1A mikri originarjament lil Peter Calleja zdiedet ukoll dik il-parti mill-bitha fejn kien hemm it-*"toilet"*.

Fil-fehma konsidrata ta' din il-Qorti ghalhekk l-aggravji ta' l-atturi appellanti riferibbilment ghall-ewwel zewg talbiet huma fondati.

Jinghad pero` li kwantu ghat-tielet u l-ahhar talba ta' l-atturi jirrizulta li l-process gie stradat b'mod li l-maggor parti tal-provi u trattazzjoni gew ikkoncentrati fuq l-ewwel zewg talbiet. Gara imbaghad li bil-fatt li fis-sentenza appellata l-Prim'Awla kienet effettivament cahdet l-ewwel zewg talbiet kien allura jsegwi li ma kien ghad fadal ebda bazi ghall-akkoljiment tat-tielet talba, dik igifieri, dwar dikjarazzjoni tar-rizoluzzjoni tal-kirja tal-fond 1A, St. Paul Street, San Gwann. Peress li issa, bid-decizjoni ta' din il-

Qorti, is-sentenza appellata moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili ser tigi revokata "in toto", u billi ser jigu milqugha, minflok, l-ewwel zewg talbiet, din il-Qorti jidhrilha li jkun xieraq li, fic-cirkostanzi, anke minhabba l-aspett tad-doppjo ezami, it-tielet talba tigi deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili wara li dik il-Qorti tiehu kont ta' provi u sottomissjonijiet ulterjuri min-naha tal-partijiet limitatament ghat-tielet talba.

Ghal dawn ir-ragunijiet tiddeciedi billi filwaqt li tilqa' l-appell ta' l-atturi, tirrevoka s-sentenza appellata kif moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta Jannar 2000, b'dan li tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet attrici kif dedotti u kwantu ghat-tielet talba, tordna li l-atti jigu rinvjati quddiem l-ewwel Qorti ghall-fini ta' trattazzjoni u decizjoni kif jinghad fil-paragrafu precedenti.

L-ispejjez kollha gudizzjarji taz-zewg istanzi relativi ghall-ewwel zewg talbiet ikunu a kariku tal-konvenuti appellati, dawk relativi ghat-tielet talba jibqghu impregudikati sal-gudizzju finali.

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