MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS**

Seduta tat-28 ta' April, 2004

Appell Civili Numru. 223/2002/1

Joseph u Mary konjugi Pace

vs

Salvatore Attard u b'digriet ta' l-14 ta' Mejju tas-sena 2002, Charles Attard kjamat in kawza

Il-Qorti,

Fis-27 ta' Marzu, 2003 il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat il-5 t'April tas-sena 2002 li permezz tieghu l-atturi sejhu lill-konvenut quddiem din il-qorti sabiex jghid ghaliex m'ghandux ikun ikkundannat:

1. Jizgombra, jirrilaxxja u jhalli liberu a favur ta' l-atturi u jikkonsenjalhom ic-cwievet tal-fond battal 95,

Annunciation Street, Tarxien, li hu qed jiddetjieni minghajr titolu validu fil-ligi peress illi l-lokazzjoni ta' l-imsemmi fond skadiet fl-ahhar ta' Dicembru tas-sena 2001 u dan stante li gia' ttrasferixxa r-residenza tieghu band'ohra;

2. Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittri interpellatorji tat-22 ta' Dicembru tas-sena 2001 u tat-2 ta' Frar tas-sena 2002, kontra tieghu;

3. B'rizerva ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi, senjatament dik ta' danni;

4. Ghal fini tal-kompetenza jigi dikjarat li l-ahhar kera kien ta' Lm14 kull trimestru;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet datata l-14 ta' Mejju tas-sena 2002 li permezz taghha l-konvenut Salvatore Attard eccepixxa s-segwenti:

1. Illi l-mertu ta' din il-kawza hu ezawrit billi l-eccipjenti ivvaka mill-fond 95, Annunciation Street, Tarxien fl-ahhar ta' Dicembru tas-sena 2001, liema fond pero' m'huwiex battal peress li hu l-eccipjent Charles Attard qed jokkupa l-imsemmi fond b'titolu validu fil-ligi;

2. Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-digriet taghha datat l-14 ta' Mejju tas-sena 2002 li permezz tieghu ordnat il-kjamata in kawza ta' Charles Attard;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet datata d-19 ta' Gunju tas-sena 2002 li permezz taghha l-kjamat in kawza eccepixxa s-segwenti:

1. L-inkompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti *ratione materiae* billi l-eccipjent ghandu titolu validu fil-ligi ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta peress illi hu ilu jirrisjedi fil-fond 95, Annunciation Street, Tarxien (fejn gie effettivament notifikat bl-avviz odjern) ghal aktar minn sitta u hamsin sena u kien residenti fil-fond 'de quo' fid-data tal-mewt ta' ommu li kienet l-

inkwilina precedenti tal-fond li fih hu ghex kontinwament sal-lum;

2. Salv eccezzjonijiet ohra premessi bil-ligi;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti;

Ezaminat in-noti ezawrjenti tal-partijiet;

Innotat li r-rapprezentanti legali tal-partijiet irrimettew ruhhom ghall-provi;

Ikkunsidrat:

Illi preliminarjament din il-qorti, in vista tan-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut Salvatore Attard fuq riferita, tiddikjara l-procediment ezawrit fil-konfront tieghu;

Ikkunsidrat:

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

1. Illi l-atturi qed jitolbu li jirriprendu l-fond numru 95, Annunciation Street, Hal-Tarxien, stante li dan il-fond hu wiehed mhux okkupat u battal;

2. Illi pero’ l-kjamat in kawza Charles Attard isostni minflok li ghandu titolu ta’ kera validu u li ilu jirrisjedi fil-fond de quo ghal aktar minn sitta u hamsin (56), sena;

3. Illi di piu’ isostni li fil-mument meta mietet il-mama’ tieghu li kienet l-inkwilina precedenti fl-istess fond, dan il-kjamat in kawza kien gia’ jirrisjedi fl-istess fond u ghadu hekk jghix fih sallum;

Ikkunsidrat:

Illi ghaldaqstant ghandu preliminarjament jigi sorvolat dan il-punt preliminari li gie indirizzat mill-ewwel mill-kjamat in kawza fuq indikat fl-ewwel eccezzjoni preliminari tieghu;

Illi l-posizzjoni tal-kjamat in kawza tista' tigi sintetikament elenkata bil-mod segwenti:

1. Illi l-fond de quo kien mikri lill-mama' tal-kjamat in kawza li mietet fl-1973;

2. Illi fid-data tal-mewt ta' din l-inkwilina kienu jirrisjedu maghha fl-istess fond il-kjamat in kawza stess u huh Salvatore;

3. Illi dawn iz-zewgt ahwa m'humiex mizzewgin;

4. Illi l-kera li dawn it-tnejn kienu jhallsu biex jirrisjedu fl-imsemmi fond kienu jaqsmuha bejniethom;

5. Illi l-kjamat in kawza kien jghaddi l-porzjon tieghu lil kugini tieghu li kienu minn naha taghhom ihallsu f'ismu lis-sid;

6. Illi bi ftehim bejn l-ahwa fuq riferiti jirrizulta li kien hemm okkazzjonijiet li minflok il-flus kontanti tal-kjamat in kawza kienu jmorru ghall-kera kif indikat fil-paragrafu ta' qabel, kienu jmorru bhala s-sehem tieghu ta' l-istess kera izda, ghall-bzonnijiet ohra;

7. Illi l-ammont ta' kera dovut jidher li gie irdoppjat fl-1991 u l-kjamat in kawza isostni li beda jhallas il-porzjoni tieghu hekk mizjud;

8. Illi Salvatore Attard telaq mid-dar de quo fis-sena 2001;

9. Illi kien hawnhekk li s-sidien atturi odjerni bdew jinsistu li l-fond de quo jigi moghti lilhom u rritornat;

Ikkunsidrat:

Illi l-versjoni tal-kjamat in kawza tirrizulta ssekondata mill-persuna li kienet twassal il-kera lis-sidien f'ismu;

Ikkunsidrat:

Illi ghalhekk jidher assodat li l-kjamat in kawza kien residenti regolarment u skond il-ligi fil-fond de quo meta giet nieqsa l-mama' tieghu – inkwilina legali u regolari tal-fond in dizamina;

Illi l-ahwa Attard fuq indikati ghalhekk flimkien in solidum dahhlu skond il-ligi fiz-zarbun ta' l-inkwilina precedenti – ommhom, stante li fil-mument tat-trapass taghha ghall-hajja ahjar huma kienu jirrisjedu fil-fond de quo;

Illi ghalhekk il-kera kienet ghaddiet b'mod indiviz f'idejn l-imsemmija ahwa Attard skond il-ligi;

Illi meta Salvatore Attard, hu l-kjamat in kawza Charles, ghazel li ma jibqax jirrisjedi fil-fond de quo, il-kera in dizamina ikkonsolidat ruhha kompletament f'idejn l-istess kjamat in kawza;

Ghaldaqstant din il-qorti sodisfatta li l-kjamat in kawza Charles Attard ghandu titolu validu fil-ligi fil-konfront tal-fond meritu tal-kawza odjerna, senjatament il-fond 95, Annunciation Street, Hal-Tarxien, tilqa' l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-istess kjamat in kawza u tiddikjara li m'hiex kompetenti "rationae materiae" u biex tkompli tisma' u tiddeciedi din il-procedura."

L-atturi appellaw minn din id-decizjoni bl-aggravju hawn taht sintetikament rikapitulat:-

1. L-ewwel Qorti ghamlet apprezzament zbaljat tal-konsiderazzjonijiet ta' fatt u ta' dritt involuti f'dan il-kaz. Huma ghalhekk jikkontendu illi dik il-Qorti waslet ghall-konkluzjoni hazina meta ddecidiet li tilqa' l-eccezzjoni tal-inkompetenza 'ratione materiae'.
2. Bazikament ir-ragunament taghhom biex din il-Qorti tirrivaluta l-provi, u tissostitwixxi wkoll id-diskrezzjoni

taghha ghal dik tal-ewwel Qorti, hu msejjes fuq dawn il-binarji:-

(a) Il-kjamat in kawza ma pprovax il-fatt tar-residenza tieghu fil-fond ‘de quo’ u fil-mument opportun. Jinsistu li din il-prova kienet inkombenti fuqu u l-‘onus’ dwarha kellha tigi skarikata minnu.

(b) Dan, irrispettivament, lanqas ma kien hemm ebda kontinwita` fil-kirja li kellha l-omm. Huma jirrikavaw dan mill-fatt illi l-kjamat in kawza kien cittadin Amerikan u dippju l-kera minnu mhallas jew depozitat kien jikkorrispondi ghall-awment konfigurabbli ghal dak fil-kaz tal-enfitewsi bl-operat tal-Kap 158.

(c) L-ewwel Qorti injorat ghal kollox il-fatt tat-titolu tac-cens li kellu l-konvenut u inoltre l-kjamat in kawza qatt ma ha passi biex jassikura illi hu wkoll ikun rikonoxxut minn sid il-fond. Anzi, jsostnu, dan stenbah biss meta l-konvenut huh iddecieda f’Dicembru 2001 li johrog mill-fond u jmur jabita band’ohra.

Qabel ezami ta’ dan l-aggravju u tal-argomenti dedotti fih mill-istess appellanti, ghandu jinghad illi l-bazi tal-azzjoni tal-atturi u allura tal-obbjett tat-talba tal-izgumbrament, hi fondata fuq l-allegazzjoni illi l-konvenut qed jokkupa l-fond bla titolu. Dan huma indirizzawh ukoll fil-konfront tal-kjamat in kawza (ara rikors a fol 6 tal-process).

L-interpretazzjoni ta’ xi tfisser “okkupazzjoni bla titolu” hi ormai wahda pacifika u ma hemmx ghalfejn tigi mtennija. Dan ghaliex kif referenzjat fis-sentenza fl-ismijiet “**Carmelina Camilleri et –vs- Paul Mifsud et**”, Appell, Sede Inferjuri, 12 ta’ Awissu 1994, din l-espressjoni “timporta okkupazzjoni ta’ fond li sa mill-bidu nett ma kienetx konsentita, okkupazzjoni li tkun saret minghajr kunsens, abuzivament bi vjolenza, b’arbitriju jew klandestinament, liema illegalita` pperdurat sal-mument li tkun giet proposta l-kawza”.

Dan premess, huwa wkoll konkordi illi ghall-ezami jekk il-kjamat fil-kawza ghandux titolu validu jew le hi kompetenti l-Qorti ordinarja (Kollez. Vol. **XXXII pI p811**). Gie

mbaghad osservat illi una volta l-Qorti tasal ghal konkluzjoni li titolu bhal dan ikun jezisti, allura ma tibqax hekk kompetenti u f'kaz li t-titolu vantat ikun wiehed ta' lokazzjoni l-kompetenza ssir tal-Bord specjali li Jirregola l-Kera. Ara decizjoni fl-ismijiet "**Vincent Camilleri noe –vs- Pio Muscat**", Appell Inferjuri, 21 ta' Jannar 1986.

Kif jidher li hekk ghamlet l-ewwel Qorti f'dan il-kaz din hadet konjizzjoni tal-provi prodotti biex tistabilixxi jekk dawn kienux tali li jinkwadraw il-meritu fil-kompetenza ordinarja taghha u meta rrizultalha li dan ma kienx il-kaz iddikjarat l-inkompetenza taghha. Fi kliem iehor biex waslet ghall-gudizzju taghha l-Qorti adita ezaminat il-fattispeci tal-kaz u ddeterminat mhux biss l-ezistenza tat-titolu imma wkoll li dak it-titolu ma kienx jaqa' aktar fil-kompetenza taghha. F'dan l-istess sens hi s-sentenza fl-ismijiet "**Angelo Attard –vs- Gianmari Attard**", Appell, Sede Inferjuri, 28 ta' Ottubru 1994. Huwa proprju dan il-gudizzju li l-appellanti jikkontrastaw fil-korp tal-appell taghhom.

Il-fatti principali tal-kaz prezenti huma telegrafikament is-segwenti:-

1. Il-fond 95 Annunciation Street, Tarxien kien tenut b'titolu ta' kera mill-genituri tal-konvenut u ta' huh imsejjah fil-kawza;
2. L-ahwa Attard, it-tnejn guvintur, jinghad li kienu jghixu f'dan il-fond fil-mument li mietet ommhom armla fit-3 ta' Dicembru 1973. Apparti l-istqarrijiet rispettivi taghhom (fol 16 u fol 18) dan il-fatt hu sostenut ukoll mix-xhieda tal-kugina taghhom Mary Bezzina (fol 21). Fil-kaz tal-kjamat in kawza jirrizulta li dan twieled l-Amerika pero` gie lura Malta ta' erba' snin u minn dakinhar baqa' jghix fil-post. Irrizulta wkoll pero` li dawn l-ahwa kienu merfughin minn xulxin u kull wiehed minnhom ifendi ghal rasu.
3. Ad insaputa ta' huh u wara l-mewt ta' ommu l-konvenut dahal f'kuntratt ta' cens mas-sid fit-2 ta' Jannar 1997 (ara kuntratt esebit a fol 47).
4. Il-kjamat in kawza minn dejjem ikkontribwixxa ghal hlas tal-kera (jew cens skond iz-zmien) anke meta dan gie awmentat wara li skada c-cens fl-1991. Il-hlas tieghu lis-

sid jew sidien kien isir bl-intervent tal-kugini u r-ricevuta kienet tinhareg f'isem il-konvenut.
5. Dan tal-ahhar ivvaka mill-post f'Dicembru 2001 mentri l-imsejjah fil-kawza baqa' jokkupah. Meta s-sidien ma riedux li jirrikonoxxuh bhala l-kerrej tal-fond huwa ghadda ghad-depozitu tal-kera fil-Qorti.

Stabbiliti dawn il-fatti huwa ta' importanza li jigi qabel kollox determinat fuq min mill-kontendenti jinsab mixhut il-piz tal-prova dwar jekk il-fond qieghedx ghand il-kjamat in kawza b'titolu ta' lokazzjoni jew le. L-argument tal-atturi appellanti illi dan l-oneru hu mixhut kompletament fuq l-imsejjah fil-kawza ma jidherx li hu korrett ghal kollox. Dan ghaliex, kif rilevat per ezempju fid-decizjoni fl-ismijiet "**Joseph Zamit –vs- Joseph Hili**", Appell, Sede Inferjuri, 27 ta' Gunju 1953 (**Vol XXXVII pI p577**), "ma hux dubitat li r-regola generali hi li l-"onus probandi" hu fuq min jafferma fatt u mhux fuq min jinnegah – "ei incumbit probatio qui dicit, non ei qui negat". L-attur qieghed jghid li l-fond hu detenut prekarjament mill-konvenut, u kwindi jista' jidher "prima facie" li l-piz tal-prova ta' l-allegazzjoni tieghu, dik cjoe tal-prekarjeta`, hu mixhut fuq l-attur. Izda spiss jigri illi waqt li l-kawza tkun miexja l-piz tal-prova jghaddi fuq il-parti l-ohra, ghax jista' jkun gie stabbilit fatt li juri "prima facie" li t-tezi tal-attur hi sostenuta".

Applikat dan l-insenjament procedurali ghal kaz in ispece l-atturi, in sostenn tat-tezi taghhom li l-imsejjah fil-kawza kien qed joqghod fil-fond b'detenzjoni prekarja, jistriehu essenzjalment fuq ix-xhieda taghhom (fol 34 u fol 40), l-fatt tal-kuntratt tac-cens li kellu l-konvenut, ir-radd minnu tac-cwievet tal-post, u wkoll il-fatt illi Charles Attard, kjamat fil-proceduri qatt ma kien maghruf minnhom.

Da parti tieghu l-imsemmi Charles Attard, kif gja manifest fl-esposizzjoni tal-fatti, jinsisti illi hu ilu joqghod fil-post ghall-ghexieren ta' snin. F'dan hu assekondat mill-konvenut u mill-kugina tieghu.

Jidher mis-sentenza appellata illi l-ewwel Qorti accettat il-provi lilha sottomessi mill-kjamat in kawza u mix-xhieda l-ohra appena msemmija. Dan sal-grad ta' dik ic-certezza

morali li kkonvincitha, fuq il-bazi tal-probabilitajiet u tal-verosomiljanza, illi t-taghrif imwassal lilha kien isostni t-tezi tal-imsejjah fil-kawza li hu kien ilu zmien jirrisjedi fil-fond. Din il-Qorti difficilment issib raguni biex tvarja jew tiddipartixxi minn din il-konkluzjoni. Dan anke ghaliex ma kellhiex l-opportunita` li, bhall-ewwel Qorti, tezamina hi stess lill-kjamat in kawza u lix-xhieda l-ohra li ssufragawh. Jekk allura l-ewwel Qorti hassitha komda u sodisfatta li l-imsejjah in kawza kien bniedem sincier li haqqu jigi emmnut u accettata bhala plawsibbli l-ispjegazzjoni tieghu, qajla jibqa' lok ghall-argumenti.

L-atturi jillanjaw pero` illi din il-prova tar-residenza vantata mill-imsejjah fil-kawza ma kienetx wahda assodanti jew sorretta minn provi esterni li jissemmew f'para 9 tar-rikors tal-appell. Issa din il-Qorti tirrikonoxxi illi kien ikun forsi opportun illi l-imsejjah fil-kawza jikkumplimenta l-prova tieghu dwar l-allegata residenza minnu tal-fond b'dawk l-elementi ezemplifikati mill-appellanti. Il-fatt li dawn il-provi ma gabhomx ukoll ma ghandux lontanament ifisser illi hu ma pproduciex elementi ohra sufficjenti u perswasivi ghas-sodisfazzjon tal-gudikant. Tajjeb li jigi mfakkar illi, kif kellha okkazjoni tikkummenta l-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza "**Ines Calleja et –vs- Nazzareno Ellul**", 29 ta' Novembru 1997, dippju anke f'dan il-kuntest ir-Registru Elettorali jikkostitwixxi biss prova li trid tigi verifikata, li tista' tkun korroborattiva u mhux necessarjament u dejjem tkun konkluziva". Fuq kollox jekk l-atturi appellanti kellhom xi dubbju dwar il-fatt tar-residenza tal-imsejjah fil-kawza huma setghu dejjem, kieku riedu, jgibu l-prova kuntrarja, anke permezz tal-istess elementi ta' provi minnhom stess suggeriti. Dan huma ghazlu li ma jaghmluhx u allura mhux sew li l-Qorti tinjora l-istqarrija guramentata tal-appellat illi hu kien ilu jirrisjedi fil-fond bi grad ta' kontinwita`.

Dan iwassal allura ghal dawn il-konsiderazzjonijet:-

1. Il-fond 'de quo' kien ghal snin twal ir-residenza ordinarja tal-imsejjah fil-kawza;

2. Mal-mewt ta’ ommu li maghha kien jghix, l-istess bhal konvenut huh, il-kirja li din kellha ssoktat favurihom in kwantu huma kienu jikkwalifikaw bhala “tenant” fit-termini tal-provvedimenti tal-Kap 69. Infatti skond id-definizzjoni moghtija minn din il-ligi, fil-kaz ta’ abitazzjoni, jitqies bhala “kerrej”, meta l-kerrej originali ma jkunx halla armel jew armla, dak il-membru tal-familja li jkun joqghod mieghu jew maghha fiz-zmien tal-mewt. Din il-konvivenza mal-kerrej giet imsemmija mil-ligi mhux “ut sic”, imma biex tirrendi l-kuncett li l-membru tal-familja jkun qed jippartecipa fil-godiment lokatizju tal-fond. (Ara a propozitu sentenza fl-ismijiet “**Carmelo Debono –vs- Vincenzo Zahra**”, Appell, Sede Inferjuri, 20 ta’ April 1963).

3. Huwa ghal kollox immaterjali jekk Charles Attard kien cittadin Malti jew Amerikan fil-mument tal-mewt ta’ ommu in kwantu l-ligi specjali applikabbli (Kap 69) ma taghmel l-ebda distinzjoni fuq daqshekk. Dan hu bl-invers ta’ dak stabbilit f’ligi specjali ohra (Kap 158).

4. Il-kuntratt tac-cens li dahal fih il-konvenut minghajr il-konsapevolezza tal-kjamat in kawza kellu jitqies ‘res inter alios acta’ ghal dan tal-ahhar u ma setghax allura jaffettwa la l-interess u wisq anqas id-dritt tieghu qua ko-inkwilin tal-fond. Dan ghaliex, kif ‘ex abundantia’ muri, dan l-istess dritt gie hekk kristallizzat f’dak il-mument tal-mewt tal-kerrej originali u bl-operat tal-ligi. Li jfisser illi jekk il-konvenut, ad insaputa ta’ huh, ingarba ruhu f’kuntratt ta’ cens dan il-fatt ma seta’ qatt ikollu l-effett pretiz mill-appellanti li jinnewtralizza d-dritt kwezit tal-appellat. Dan id-dritt ma setax jigi varjat la bl-operat ta’ huh u lanqas bid-dekors taz-zmien. Ikkontribwixxa jew le ghall-hlas tal-kera mizjud wara eghluq il-perijodu enfitewtiku huwa ghal kollox immaterjali gjaladarba hu kien estraneu ghac-cens u non-konsapevoli tieghu.

5. Il-fatt li l-appellat kjamat fil-kawza ma ha l-ebda pass biex jigi rikonoxxut ma tistax, u ma ghandhiex, tingieb bhala xi fatt determinanti kontra tieghu. Dan ir-rikonoxximent taghtihulu l-ligi u dment li ma gietx provata l-ebda rinunzja ghal lokazzjoni da parti tieghu, l-appellanti

lanqas ma jistghu jirrifjutaw li hekk jirrikonoxxu d-dritt legittimu tieghu.

Gie sottomess ukoll mill-appellanti illi ghandha mill-inkredibbli l-konfessjoni tal-ahwa illi huma ma kienux jitkellmu ma' xulxin jew li l-wiehed ma kienx jaf x'qed jaghmel l-iehor. A prima vista din l-osservazzjoni tal-appellanti tista' tkun anke wahda accettabbli. Sfortunatament l-esperjenza tghallem illi jokkorru wkoll sitwazzjonijiet bhal dawn f'xi familji u allura, fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja, dawn lanqas ma huma xi haga anomala jew mhux ta' lewn id-dinja. Dan forsi jispjega wkoll il-fatt il-ghala l-konvenut, minn wara dahar huh dahal f'kuntratt enfitewtiku mas-sid ftit granet biss wara l-mewt ta' ommu. Jibqa' dejjem il-kriterju illi dak li jghodd, fl-apprezzament tal-kredibilita`, huwa jekk il-gudikant jaccettax, jew le, din l-ispjegazzjoni bhala possibbli u verosimili. F'dan il-kaz l-ewwel Qorti dan emmnitu u deherilha li kellha taghti affidament lil din l-ispjegazzjoni.

Kif fuq konsiderat u wara li rriflettiet hafna dwarha din il-Qorti ma thossx li hemm raguni biex tiddissenti mill-konkluzjoni hekk raggunta.

Ghal dawn il-motivi kollha din l-Qorti qed tichad l-appell interpost u b'hekk tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjez gudizzjarji taz-zewg istanzi ghandhom jigu sopportati mill-atturi appellanti.

< Sentenza Finali >

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