MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS**

Seduta tat-30 ta' Marzu, 2005

Appell Civili - Ghawdex Numru. 56/1999/1

Avviz numru 56/99 AMT

**Francesca armla minn Giuseppe Sultana
u b' digriet tat-12 ta' Jannar 2000 l-gudizzju gie trasfuz
f' isem Miriam mart John Ciliberti stante li Francesca
Sultana mietet fil-mori tal-kawza**

vs

Joseph u Josephine konjugi Sultana

Il-Qorti,

Fis-26 ta' Marzu, 2004, il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti;

Rat l-avviz ta’ l-attrici fejn talbet li l-konvenuti jigu kkundannati jizgumbraw mill-fond 8, Gnien Xibla Street, Xaghra, Ghawdex li huma qed jokkupaw minghajr titolu u b’mera tolleranza ta’ l-attrici u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat min din il-Qorti;

Bl-ispejjez komprizi dawk ta’ l-ittra ufficjali tal-4 ta’ Gunju 1999 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Il-valur lokatizzju tal-fond ma jeccedix il-hames mitt lira Maltin (Lm500).

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew:

Illi fl-ewwel lok, l-attrici illum mietet u jehtieg illi jigu regolarizzati l-atti;

Illi fit-tieni lok, l-attrici ma kienitx unika komproprjetarja tal-fond de quo u ma tistax tagixxi f’din il-kawza minghajr il-prezenza fil-kawza tal-komproprjetarji kollha u fin-nuqqas ta’ dan l-esponenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju ghaliex l-istes gudizzju ma jkunx integru.

Illi d-domandi attrici huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt stante illi huma qeghdin jokkupaw il-fond de quo b’titolu validu fil-ligi qua komproprjetarji ta’ l-istess fond flimkien ma’ l-ahwa l-ohra Sultana, sia pure fi kwoti mhux ugwali bejniethom.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-digriet taghha, diversament preseduta, fejn il-gudizzju gie trasfuz f’isem Miriam mart John Ciliberti stante il-mewt tal-attrici fil-mori.

Semghet ix-xhieda;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

Ikkunsidrat:

Il-kawza titratta zgumbrament minn fond bin-numru 8, Triq Gnien Xibla, Xaghra, Ghawdex. Fl-eccezzjonijiet taghhom il-konvenuti jikkontendu li l-okkupazzjoni taghhom tal-fond huwa kopert b'titolu validu billi huma komproprjetarji.

Illi mill-provi jirrizulta li l-fond kien gia proprjeta' tal-attrici li mietet ftit xhur wara l-prezentata ta' l-avviz. Kien proprjeta' parafernali taghha. Mill-kuntratt in atti Nutar Michael Refalo tal-25 ta' Frar 2000 (folio 24 et seq) maghmul ghall-finijiet tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti hemm imfissra t-testmenti li jirregolaw l-wirt taghha u l-beni u proprjeta' komprendenti dan l-wirt. Konfermat mid-dokumenti relattivi esebiti in atti jirrizulta li l-wirt hu regolat b'tliet testmenti, l-ewwel wiehed li hu 'unica charta' datat-9 ta' Awissu 1990 publikat minn Nutar Michael Refalo (folio 15 et seq), supplimentat b'zewg testmenti ohra tad-29 ta' Jannar 1992, pubblikat wkoll minn Nutar Michael Refalo (folio 13 et seq), u iehor tal-5 ta' Mejju 1999, pubblikat minn Nutar Dottor Raphael Darmanin (folio 19 et seq); dawn l-ahhar zewg testmenti maghmula minnha biss stante li zewgha miet fl-24 ta' Jannar 1992, u li dwarhom u ghal kull bon fini, ma kien hemm l-ebda impediment li jsiru.

Issa, apparti li mid-dokument folio 27 jirrizulta l-akkwist mill-istess attrici tal-art oggett l-fond meritu din il-kawza, jirrizulta wisq car li dan il-fond thalla bi prelegat lill-attwali attrici, subentrata fil-kawza stante l-mewt ta' ommha, kif ben tajjeb jevidenzja t-testment tal-5 ta' Mejju 1999 fuq citat, oltre li mill-kuntratt tad-29 ta' Jannar 1992, wkoll fuq citat, jirrizulta l-immissjoni fil-pussess tal-attwali attrici f'dan il-prelegat.

Illi mix-xhieda prodotta jemergi li l-attrici originali kienet tabita' dan il-fond flimkien mal-konvenut, li hu t-tifel taghha, u ma' mart l-istess meta eventwalment izzewweg. L-arragngament fis-sehh kien li hi tabita fl-ambjenti t'isfel u l-konvenut u martu jabitaw fl-ambjenti ta' fuq. Intant, li l-konvenut kien jirrisjedi f'dan il-fond sa minn zmien ckunitu m'huwiex ikkontestat u hu inferit mill-provi prodotti. Il-konvenuti fil-kors tal-kawza sostnew li d-dritt tal-okkupazzjoni taghhom tal-fond jiskaturixxi minn 'ftehim'

fis-sens li ommhom, l-attrici originali, kienet tathom assikurazzjoni li huma jibqghu jabitaw dan il-fond. Hu x'inhu l-kaz pero't-titolu tal-konvenuti kien u hu wiehed prekarju. L-attrici ppruvat l-proprjeta' taghha u kien jispetta lill-konvenuti li jippruvaw it-titolu minnhom vantat. Dan m'ghamluhx. Ittentaw fil-kors tal-kawza jasserixxu l-kommodat izda naqsu li jasseruh kif rikjest mill-Artikolu 728 (2) tal-Kodici tal-Procedura, Kap 12. Hemm imbaghad u fuq kollox il-fatt li kienet ommu stess, l-attrici originali, li ntavolat l-azzjoni ta' zgumbrament u kienet hi personalment li pprezentat l-avviz.

Ghalhekk u ghar-ragunijiet fuq esposti ssib li d-domanda attrici ghall-izgumbrament tal-konvenuti hija fondata. Ghaldaqstant qeghdha tilqa' t-talba attrici, tikkundanna lill-konvenuti jizgumbraw mill-fond 8, Triq Gnien Xibla, Xaghra, u dan fi zmien qasir u perentorju ta' tliet xhur mil-lum.

Bl-ispejjez tal-kawza kontra l-konvenuti."

Il-konvenuti appellaw minn din id-decizjoni u talbu li tigi revokata. L-aggravji taghhom huma principalment tnejn u jikkonsistu fis-segwenti:

1. L-ewwel Qorti naqset li tiehu konjizzjoni tat-tieni u tat-tielet eccezzjonijiet, partikolarment it-tielet eccezzjoni fejn eccepew li ghandhom titolu validu fil-ligi;

2. L-istess Qorti naqset milli taghmel valutazzjoni impenjattiva tal-provi mressqa minnhom, senjatament il-prova tat-titolu ta' kommodat vantat minnhom;

Fil-qosor ghal dak li hu rilevanti l-fatti kif johorgu mill-inkartament tal-kawza huma dawn:-

(1) L-attrici omm inizzjat proceduri kontra l-konvenut binha u martu biex dawn jigu zgumbrati mill-fond meritu tat-talba taghha. Skond in-Nota ta' l-Insinwa (fol. 27) il-fond kien beni parafernali taghha;

(2) Bl-ahhar testment taghha tal-5 ta' Mejju 1999 (fol. 19 u riprodott ukoll a fol. 54 u fol. 67), l-attrici halliet il-fond bi prelegat lil bintha Miriam Ciliberti, li ssubentrat minflokha fl-atti wara l-mewt ta' l-omm fid-9 ta' Settembru 1999;

(3) L-imsemmija Mariam Ciliberti giet immessa fil-pussess tal-fond bl-att tad-Dikjarazzjoni *Causa Mortis* tal-25 ta' Frar 2000. Ara dokument relattiv a fol. 24;

(4) Il-konvenut kien jghix fil-fond *de quo* u dan baqa' hekk jaghmel anke wara z-zwieg tieghu fl-eta` ta' 47 sena. Skond il-konvenut (ara Affidavit a fol. 45), kif korroborat minn martu (Affidavit, fol. 47), kienet l-omm li riedithom joqghodu maghha. Huma jsostnu li kienu jiehu hsiebha pero` rrizulta li l-anzjana kellha l-assistenza ta' *helper* fil-persuna ta' Juliana Gatt (fol. 40) u li skond kif mistqarr mill-istess konvenuta kienet tiehu hsiebha fis-sens li tghinha tqum, taqdiha fil-bzonnijiet, tahslilha hwejjigha, tbiddlilha, tahsilha, tnaddfilha u ssajrilha (ara kontroezami ta' Josephine Sultana a fol. 76);

(5) Skond Miriam Ciliberti (fol. 36) ommha giet imsawta mill-konvenut u kellha tittiehed l-isptar. Skond il-versjoni tal-konvenut l-omm kienet zelqet u huma haduha l-isptar (ara xhieda tieghu a fol. 63). Ittiehdu, fuq kwerela ta' l-omm, proceduri penali kontra l-konvenut pero`, stante l-mewt taghha, bintha rrinunzjat ghal dawn il-proceduri (ara xhieda taghha a fol. 37);

(6) Il-konvenut baqa' ma riedx jivvaka mid-dar ghaliex, skond kif kontez minnu, "ohti ma ghandhiex id-dirtt li tkeccini mid-dar ghaliex dak kien il-ftehim ma' ommi illi jien nibqa' nghix hemmhekk bhala dari sakemm indum mizzewweg, minghajr hlas". Dan kif dikjarat minnu *in calce* ghall-Affidavit (fol. 46);

Premessi dawn il-fatti, il-Qorti tibda biex tghid li ma tantx tifhem dak li jridu jfissru l-appellanti biex jippuntellaw l-ewwel motiv ta' l-appell taghhom. Dan qed jigi rilevat in

kwantu huwa car mill-parti razzjonali tas-sentenza illi l-ewwel Qorti, anke jekk forsi mhux b’ mod dirett jew dettaljat, esprimiet ruhha fuq it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet b’ mod intelligibbli. Dan jirrizulta minn certi konstatazzjonijiet u effettivi inseriti fil-motivazzjoni tas-sentenza. Hekk fuq il-bazi tad-dokumenti esebiti ddeduciet li l-fond kien jappartjeni eskluzivament lill-attrici omm, li dan thalla lil bintha bi prelegat u li din sahansitra giet imqeghda fil-pussess tieghu mill-konvenut innifsu u mill-ahwa l-ohra. Dan il-Qorti nferjuri ddeducietu bi twegiba ghat-tezi difensjonali tal-konvenuti, u wara li fl-istess sentenza kienet preambularment iddikjarat li “fl-eccezzjonijiet taghhom il-konvenuti jikkontendu li l-okkupazzjoni taghhom tal-fond huwa kopert b’ titolu validu billi huma komproprjetarji”. Minn din il-konsiderazzjoni biss huwa altru minn ovvju illi l-ewwel aggravju avvanzat huwa ghal kollox insostenibbli;

B’ introduzzjoni preliminari ghall-ezami tat-tieni aggravju tajjeb li jigi qabel xejn premess illi meta gew rinfaccjati fil-gudizzju bl-evidenza lampanti estratta mid-dokumenti illi l-konvenut Joseph Sultana ma setax ikompli jqis lilu nnifsu bhala komproprjetarju, l-appellanti biddlu l-linja ta’ difiza, tant li b’ verbal tas-7 ta’ Marzu 2001, (fol. 31) eccepew ulterjorment li huma jipposjedu l-fond b’ titolu ta’ kommodat. Eccezzjoni din li nghatat mhux skond ir-rit procedurali prefiss fl-Artikolu 728 (2) tal-Kapitolu 12 u ghamlet sewwa l-ewwel Qorti meta ddikjarat li dik l-eccezzjoni, kif proposta, ma kienetx ammissibbli (ara digriet moghti fl-udjenza tas-7 ta’ Dicembru 2001, fol. 34);

In vista ta’ dan id-digriet l-ewwel Qorti ma kienetx strettament obbligata li, una volta ddeterminat li l-konvenut ma kienx, kif allegat minnu, komproprjetarju tal-fond, tinoltra ruhha biex tindaga dwar il-kwalita` u n-natura ta’ xi titolu iehor li seta’ kellu l-konvenut. Titolu li lanqas biss gie formalment eccepit. Hu x’ inhu, gjaladarba anke din il-materja fformat kontroversja quddiem l-ewwel Qorti u din giet deciza fis-sentenza appellata hu fid-dmir li din il-Qorti ta’ revizjoni tokkupa ruhha mill-kwestjoni;

Huwa fatt illi l-konvenut Joseph Sultana minn dejjem ghex f' dar ommu. Apparti allura kwalsiasi suggeriment ta' allegata molestja, li lanqas ma giet dedotta bhala kawzal, dak li jrid jigi ezaminat huwa l-fatt jekk il-mera presenza tal-konvenut u ta' martu f' dar l-attrici, u ta' l-allegat ftehim verbali, jintitolax lill-appellanti li dawn ma jigux espulsi mill-fond;

Il-konvenuti jirritjenu illi kien hemm speci ta' ftehim ma' l-omm illi huma jibqghu jabitaw fil-fond, u li f' dan il-ftehim kien hemm raffigurat l-kommodat. Issa apparti milli l-prova ta' titolu bhal dan jaggrava fuq il-konvenuti appellanti li allegawh, din il-Qorti ma ssibx illi tista' ragonevolment taccetta t-tezi sostenuta mill-appellanti. Fir-rigward taghmel is-segwenti riflessjonijiet:-

1. Issa hu veru illi, kif deciz, "ma jkunx kontra l-ispirtu li janima dan l-istitut (il-kommodat) li l-haga mislufa sservi ghall-uzu komuni tal-kommodant u tal-kommodatarju billi l-kuncett tal-liberta` rakkjuz fil-kommodat ma jigix nieqes, "*se questa liberalita` sia mossa dall' interesse comune del prestatore e del comodatario*" ("**Grazio Portelli -vs- Geralda Portelli**", Appell Civili, 5 ta' Frar 1971). Eppure huwa daqstant iehor veru illi fir-relazzjoni bejn l-ulied u l-genituri "li tibda mit-twelid tat-tfal u tissokta oltre l-maggjor eta` saz-zwieg ta' l-ulied, m' hemmx il-fattispece ta' ftehim jew rabta kontrattwali li hi necessarja ghal kommodat kif hi necessarja ghal kull kuntratt" ("**Antonio Vassallo -vs- Edward Vassallo *et***", Appell Civili, 18 ta' Mejju 1964; "**Maria Pace -vs- Anthony Pace**", Appell Inferjuri, 28 ta' April 2004);

2. Din il-Qorti mhix konvinta li effettivament kien hemm is-suppost ftehim verbali, kif imfisser mill-appellanti, li kkreja l-vinkolu kontrattwali. Apparti li l-Qorti thares b' certa cirkospezzjoni u diffidenza lejn versjoni li tinghata wara d-decess tal-persuna, li ovvjament ma tkunx tista' tikkonfutaha, fil-hsieb tal-Qorti ma ghandhiex, fic-cirkostanzi tal-kaz prezenti, taghti wisq affidament u

kredibilita` lil din l-istess versjoni li giet ventilata biss wara li d-difiza primarja fondata fuq it-titolu tal-komproprjeta` giet ghal kollox newtralizzata bil-provi dokumentali;

3. Jekk, imbaghad, kellu jitqies, kif hekk donnu accennat fl-Affidavits ta' l-appellanti, illi l-ftehim allegat kien mahsub biex huma jiehdu hsieb ta' l-omm u jipprestwalha servigi, tali vantagg lill-kommodanti jezula l-kuntratt tal-kommodat in kwantu l-prestazzjoni tas-servigi hi konsiderata bhala korrispettiv u dan huwa nkompatibbli mar-rekwizit tal-gratuwita, sostrat baziku tal-kommodat. Ara decizjoni ta' din il-Qorti fl-ismijiet "**Maria Assunta Cassar *et* -vs- Albert Connell *et***", 7 ta' Lulju 2003 u **Vol. XXXVIII P I p 121**.

Fermi dawn il-konsiderazzjonijiet din il-Qorti ma ssibx raguni biex titbieghed mill-konkluzjoni ta' l-ewwel Qorti hlief li thoss li ghandha tirregistra n-nuqqas ta' qbil mar-ragonament maghmul illi r-relazzjoni bejn l-omm u l-konvenuti kollha titqies bhala prekarju. Dan ghar-raguni li l-ligi taghna dan tghoddu bhala kuntratt. Dik ir-relazzjoni hi aktar karatterizzata mill-familjarita u konsangwinita` bejn il-kontendenti u meta, kif sfortunatament jissucciedi, tispicca ghal xi raguni jew ohra, il-koezistenza pacifika bejn id-diversi membri, din iggib inevitabilment ghall-attriti u skombussolar tat-trankwillita` familjari. Jibqa' l-fatt illi f' dan il-kaz l-appellanti ma jistghux jivvantaw titolu legali ghall-kontinwata abitazzjoni fil-fond, lanqas permezz tat-titolu riskopert minnhom wara li allarmaw ruhhom mill-fatt provat illi l-konvenut ma kienx il-komproprjetarju li haseb li inizzjalment kien.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti tiddikjara li qed tichad l-appell interpost u b' hekk tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez jitbatew mill-konvenuti appellanti. It-terminu ta' tliet xhur stabbilit mill-ewwel Qorti ghal fini ta' l-izgumbrament jibda jiddekorri mil-lum.

< Sentenza Finali >

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