MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-12 ta' April, 2007

Appell Civili Numru. 828/1996/1

Paul Fenech

vs

John Scerri

Il-Qorti,

Fit-8 ta’ Frar, 2006, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il-Qorti,

Rat l-avviz in ezam illi bih l-attur talab sabiex il-konvenut jghid il-ghaliex ma ghandux jigi kkundanat li jizgombra mill-ghalqa li tinsab fuq wara tad-dar minnu okkupata 56, St. Joseph Street, Zabbar billi din ma hiex parti mill-kirja li ghandu f’idejh u ghalhekk qieghed jokkupa minghajr titolu validu fil-ligi u dan l-izgumbrament ghandu jsir fiz-zmien li tipprovdi din il-Qorti.

Bl-ispejjes l-konvenut gie mharrek ghas-subizzjoni.

Il-valur huwa kkunsidrat anqas minn Lm500.

Rat in-nota tal-eccezjonijiet tal-istess konvenut (fol 16 ibid) u li biha eccepixxa bir-rispett:

Illi t-talba attrici hi kompletament infondata kemm fil-fatt kif ukoll fil-ligi, billi l-eccipjent ilu jokkupa l-art in kwistjoni b'titolu ta' kera, ghal ghexerien ta' snin, kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza. In fatti, l-eccipjent kien kera l-post 56 St. Joseph Street, Zabbar, flimkien mal-ghalqa meritu ta' din il-kawza minghand sid wiehed, b'kirja wahda, u kien biss sussegwentement illi il-fondi saru jappartjenu lil sidien diversi.

Salvi eccezjonijiet ohra.

Rat l-atti kollha tal-kawza specjalment in-noti rispettivi tal-partijiet.

Ikkunsidrat

Illi in-Nutar Carmelo Lia (fol 23 u fol 69 et sec ibid) spjega li hu kien jamministra l-bini ereditarji tal-mejta Katerina Briffa nee Desira u fost dan jidher li kien hemm il-fond in kwistjoni konsistenti f'razzett u "hafna raba" anness mieghu. In oltre fuq l-istess post, kienet inharget ordni ta' rekwizizjoni u l-istess post kien gie allokat lill-konvenut, John Scerri, li ghadu jirrisjedi go fih, liema konvenut kien gie rikonoxxut bhala inkwilin bil-kera ta' Lm10 fis-sena. Ix-xhud kompla biex jghid illi "ir-raba' madwar ir-razzett kien imqabbel lil certu Emanuel Fenech li jigi missier l-attur", waqt li eskluda illi xi darba kien kera raba' lill-istess konvenut. Dwar l-istess post ix-xhud semma li "Il-Housing Department kien alloka lill-konvenut ir-razzett biss". Dwar dan il-punt, giet prodotta l-propjetarja prezenti tal-post kollu, Louise Buhagiar (fol 31, fol 48 u fol 106 et sec ibid) li kkonfermat illi r-razzett hu mikri lill-konvenut waqt li "l-ghalqa ta' wara ma kienx mikrija lill-konvenut". In fatti din, eventwalment, kien akkwistaha l-attur odjern.

Illi l-attur permezz ta' "affidavit" (fol 37 ibid) spjega illi kien akkwista, b'xiri, porzjon art msejjha "Ta' Xolxa" minghand certu Mario Camilleri permezz ta' att pubbliku tal-10 ta' Mejju 1991, liema venditur kien infurmah illi l-konvenut kien qed jokkupa bicca minnha (siegh raba') minghajr ebda titolu. In fatti l-istess konvenut, wara li gie mitlub biex johrog minnha, kien offra li jibda jhallas Lm5 qbiela fis-sena, liema proposta pero'ma kienetx accettata minnu.

Ikkunsidrat

Illi l-imsemmi Nutar Carmelo Lia gie riprodott u esebixxa kopja legali ta' att ta' divizjoni datata id-29 ta' Ottubru 1980 (fol 72 tal-atti) waqt li jinghad li kopja ta' l-istess att gja tinsab annessa a fol 60 ibid mal-istess kuntratt tinsab annessa pjanta esebita a fol 80, "liema pjanta tirreferixxi ghal propjeta' in kwistjoni" ossia "…..raba' retorpart ghall-istess razzett" li, kif gja intqal kien imqabbel ghand missier l-attur. Sussegwentament kienet saret divizjoni divisa in atti tieghu stessu li ggib id-data tat-8 ta' April 1981 (fol 81 ibid) ma liema att hemm annessa pjanta ohra (fol 87 ibid). Ma dawn il-pjanti, jista' jigi wzat illi r-razzett u r-raba' retrostanti ghalih, huma separati. Sussegwentament, l-attur kien akkwista minghand tnejn mill-kondividenti Schembri permezz ta' zewg kuntratti bid-dati tad-9 ta' Jannar 1990 u tal-10 ta' Mejju 1991 (ara fol 88 u fol 90 rispettivament) f'liema kuntratti ma jissemmiex illi l-konvenut jiddetjeni xi parti mill-ghalqa in kwistjoni.

Ikkunsidrat

Illi Joseph Zammit (fol 100 et sec ibid) spjega illi l-fond bin-numru 56, Triq San Guzepp, Haz-Zabbar ma kienx rekwizizjonat "in toto" izda kienet inharget ordni ta' rekusizzjoni (numru 34749) fuq "one room in-number 56, St. Joseph Street, Zabbar", liema kamra kienet giet allokata lill-konvenut.

Ikkunsidrat

Illi mix-xhieda tal-<u>Perit Ronald Muscat Azzopardi</u> (fol 109 et sec ibid) trid tittiehed nota tal-fatt illi "Peress li kien hemm twieqi fuq wara tar-razzett ……. ahna hadna il-minimu fuq wara in rigward l-art, ossia tlett metri …… mar-razzett zammejna dawn it-tlett metri u r-rimanenti tal-art giet separata".

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi l-konvenut (fol 34 ibid) xehed illi l-1962, kien iltaqa' ma Guzeppi Desira u dan kien accetta li jaghtih r-razzett "bl-ghalqa b'kollox". Dwar dan l-allegat ftehim, il-konvenut kien accetta ukoll li jhallas "rigal" ta' Lm600. In oltre l-istess xhud allega li kien sar xi forma ta' ftehim bejnu, l-istess Guzeppi Desira u Leli ossia Emanuel Fenech u dan bl-intervent tal-istess Nutar. Skond il-konvenut, ghalhekk u bil-kunsens ta' missier l-attur, kien ha f'idejh tlett sieghan mill-ghalqa.

Illi, dwar dan il-punt, l-<u>attur</u>, u in kontro ezami, semma (fol 115 u fol 116 ibid) illi ma kienx jaf ezattament min kien jahdem ir-raba' wara l-mewt ta' missieru sakemm hu xtrah. Pero' hu preciza li "in rigward ir-raba' kollu …….. jiena kont nahdmu xi ghaxar snin qabel ma miet missieri" waqt li "Qabel il-mewt tal-papa …….. <u>in rigward ir-raba' li fuqha hemm il-kwistjoni, li hi bicca zghira kont rajt li l-konvenut jahdimha" u dan anke wara li miet missieri. Dwar l-istess bicca raba', hu ma kienx hadimha la qabel la wara li miet missieru.</u>

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi minhabba n-natura tal-eccezzjoni kif sottomessa mill-konvenut, l-onoru tal-prova li hu jiddetjeni r-raba' in kwistjoni b'titolu ta' kera, jispetta lill-istess konvenut li fil-fatt xehed, illi, bil-medjazzjoni tan-Nutar Carmelo Lia, kien ha <u>tlett sighan</u> mill-ghalqa u dan bil-kunsens ta' Emanuel Fenech, missier l-attur u dan versu l-hlas ta' rigal ta' Lm600 kif ukoll versu l-hlas ta' kera valida li tikkomprendi kemm ir-razzett kienu l-istess tlett sighan.

Illi hu minnu li n-Nutar Carmelo Lia ma semmiex dan il-punt anzi eskluda kull forma ta' ftehim mal-konvenut. Pero' jigi nnutat illi x-xhieda moghtija mill-istess Nutar ma tistax tigi kkunsiderata bhala preciza.

Illi l-istess attur, in kontro ezami, kien xehed illi kien jara lill-istess konvenut jahdem l-istess bicca art kemm qabel kemm wara li miet missieru u eskluda li lill-attur kien l-istess perjodu jahdimha.

Illi dan jindika, oltre li t-talba in ezami tidher li ristretta ghall-istess bicca art zghira, illi effetivament il-konvenut jista' jghid illi jiddetjeni b'titolu ta' kera kemm ir-razzett kemm tlett sighan raba' kif sostna fix-xhieda tieghu. U ghalhekk ma jistax jigi zgumbrat minn din l-art.

Ghal dan il-motiv, tichad it-talba attrici bl-ispejjes, fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, jibqghu bla taxxa.**"**

Fl-impunjattiva tieghu tas-sentenza appena riprodotta, l-attur jirragruppa sensiela ta' ilmenti li qed jigu *infra* koncizament individwati:-

(1) Il-konvenut naqas milli jgib l-aqwa prova in sostenn ta' l-eccezzjonijiet tieghu. Ghajr l-Affidavit tieghu u ta' zewg xhieda ohra, ma pproduca ebda dokumentazzjoni tat-titolu vantat minnu u ebda ricevuti tal-hlas tal-kera;

(2) Ir-razzett u r-raba' retrostanti huma distinti u separati. Dan kif korroborat mill-att tad-divizjoni;

(3) L-ewwel Qorti injorat bhala fatt li r-raba' kien imqabbel lil missieru u dik il-Qorti ma setghetx tiprezumi fil-mument tal-kirja tar-razzett li l-partijiet assumew li r-raba' kien hekk inkluz;

(4) It-tolleranza ta' abbuz da parti tas-sidien precedenti ma taghtix titolu validu ta' kirja lill-konvenut;

Hu evidenti mill-premess illi l-kontestazzjoni centrali ta' l-appellanti titratta minn kwestjoni ta' fatt aktar milli ta' dritt, nehhi li tippartecipa izjed minn din l-ahhar kwalita` s-

sottomissjoni tieghu in rigward tar-regola ta’ l-oneru tal-prova relattivament ghall-prova tat-titolu ta’ kera li l-appellat jippretendi li ghandu;

Mill-att ta’ l-avviz jirrizulta li l-appellant qed jitlob l-isfratt tal-konvenut minn ghalqa li tinsab wara r-razzett mikri lill-istess konvenut; li, kif sostenut mill-istess appellanti, il-konvenut qed jokkupa minghajr titolu validu fil-ligi. Minn naha tieghu l-konvenut jikkontrapponi b’ difiza li hu ghandu titolu ta’ kera anke fir-rigward ta’ din l-ghalqa, li mill-provi jirrizulta li tikkonsisti f’ estensjoni ta’ tliet sighan cirka. F’ qaghda bhal din jinsab ritenut fis-sentenza fl-ismijiet “**Joseph Zammit -vs- Joseph Hili**”, Appell Inferjuri, 27 ta’ Gunju 1953 illi “in forza tal-principju li l-piz tal-prova huwa mixhut fuq min jafferma fatt, u mhux fuq min jinnegah, is-sid li jallega li d-detentur ta’ fond qieghed jokkupah minghajr titolu huwa obligat jaghmel il-prova tal-prekarjeta` ta’ dik id-detenzjoni”. Fiha ssokta jinghad, pero`, illi “spiss jigri li 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 ta’ l-attur hija sostenuta”;

Jidher mill-atti illi l-kawza prezenti segwit dan l-*iter* processwali u pprocediet fuq din il-bazi. L-attur appellanti ressaq xhieda fil-persuni tan-Nutar Carmelo Lia (fol. 23) u Louise Buhagiar (fol. 31) biex dawn jissufragaw l-versjoni tieghu illi l-konvenut kellu mikri r-razzett biss u mhux ukoll l-ghalqa retroposta. L-oneru tal-prova mbaghad ghadda fuq il-konvenut biex dan isahhah id-dritt lokatizju fuq l-ghalqa li ppretenda li ghandu permezz ta’ l-Affidavit tieghu (fol. 34) u jipprova b’ xhieda ohra u kontro-ezamijiet l-fatti minnu avvanzati ghab-bazi tad-dritt akkampat minnu;

L-appellanti jobbjetta illi l-konvenut ma ressaq ebda prova konkreta u qawwija, permezz ta’ esebizzjoni ta’ dokumenti, biex jippuntella b’ mod konvincenti t-tezi tieghu ta’ l-ezistenza tal-kirja fuq l-ghlaqa. Ghal din l-obbjezzjoni ghandu jigi mfakkar illi l-produzzjoni ta’ dokumenti hu biss wiehed mill-mezzi ta’ prova skond il-Kodici ritwali. Jezistu

difatti mezzi ohra kif dak li hu gravat jasal biex jiskarika l-piz tal-prova inkombenti fuqu. Hekk il-prova tad-dritt vantat tista' tigi rikavata mill-forza perswaziva tad-dikajrazzjoni tal-parti aggravata, kif ukoll minn elementi ohra probatorji akkwiziti fil-process, tramite xhieda, kontro-ezamijiet jew stqarrijiet tal-parti avversa billi, kif inhu sew maghruf, fl-ordinament processwali taghha jvigi l-principju illi kull prova tikkonkorri ghall-formazzjoni tal-konvinciment tal-gudikant purke titqies ammissibbli u attendibbli;

Issa jekk wiehed joqghod fuq il-provi prodotti l-kwadru li johrog minnhom jista' ragonevolment jigi hekk sintetizzat:-

(1) Il-konvenut kien id-detenur ta' zewg kirjiet, il-wahda fl-1962 u l-ohra ta' kamra fl-ambjent tar-razzett li saritlu x' aktarx fl-1976;

(2) Skond in-Nutar Carmelo Lia l-kirja ta' l-1962 kienet wahda limitata ghar-razzett biss ghaliex, skond hu, kien id-Dipartiment tad-Djar li allokah lill-konvenut. F' dan hu zmentit mix-xhud Joseph Zammit, rapprezentant tad-Dipartiment ghall-Akkomodazzjoni Socjali, li ddikjara a fol. 100 li r-razzett qatt ma kien rekwizizzjonat imma kienet inharget rekwizizzjoni fl-4 ta' Awissu 1976 riferibilment ghal "*one room in No. 56 St. Joseph Street Zabbar*". Dan jikkombacja ma' dak dikjarat mill-konvenut fl-Affidavit tieghu fejn dan ighid li kien talab lis-sid li dan jghaddilu ghorfa li fiha l-istess sid kien jerfa' xi affarijiet imma minhabba r-rifjut ta' dan, dik l-ghorfa giet eventwalment assenjata lilu mill-Housing Department bil-kera annwali ta' hames liri;

(3) Hu koncess mill-istess appellanti illi l-ghalqa mertu tal-kawza kienet anke fi zmien missieru, li kien il-gabillott tal-kumplament tar-raba', tinhadem mill-konvenut. Testwalment in kontro-ezami (fol. 116) huwa jistqarr dan: "Jien nahseb li missieri ma kienx jahdem dik il-bicca zghira minhabba li hemm xi tahwid. Missieri kien fil-fatt wrieni sa fejn stajt nahdem";

Il-premessi fatti u provi jtendu biex jiddemostraw illi l-appellanti nnifsu huwa incert mill-fatt kif il-parti tar-raba' kkontestata kienet tinsab fid-detenzjoni tal-konvenut. Effettivament jidher anke mis-sottomissjonijiet tieghu lil din il-Qorti illi l-pretensjoni tieghu li l-konvenut ma jgawdi ebda titolu validu tistrieh fuq il-kuntratt ta' l-akkwist u xiri minnu ta' l-art minghand il-kondividendi fid-9 ta' Jannar 1990 (fol. 88) u fl-10 ta' Mejju 1991 (fol. 90), u tal-kuntratt ta' divizjoni tad-29 ta' Ottubru 1980 (fol. 72). Ghall-appellanti l-fatt li fid-divizjoni r-razzett ippervena lil kondividend wiehed u l-ghalqa lill-kondividend iehor ikompli juri li l-konvenut ma kellu ebda titolu validu ta' kera fuq il-porzjoni tar-raba' *de quo*. Bir-rispett kollu dan l-argoment ma huwiex sostenibbli. Dan fuq zewg livelli ta' fatt u ta' dritt. X' sar jew iddecedew il-kondividendi mhux bilfors jeghleb ir-realta` tal-fatt illi dak li nkera lill-appellat fil-bidu ma kienx biss ir-razzett imma kien ukoll, fuq l-istregwa komplessiva tal-provi, il-bicca raba' mieghu. Irid jinghad ukoll illi jekk din il-bicca raba' mill-bidunett kienet ad uzu ta' l-appellat u effettivament ikkultivata minnu ghandu jitnissel illi din inghatatlu flimkien mal-kirja tal-post. Minn imkien mill-atti ma jirrizulta illi meta dik il-porzjoni raba' nghatatlu mis-sid, bl-approvazzjoni tal-gabillot li kien jahdimha sa dakinhar, saritlu xi limitazzjoni fis-sens illi l-kirja tal-post ma kienetx tinkludi dik ir-raba' accessorju maghha. Meta din hi s-sitwazzjoni l-inkwilin ghandu dritt li mhux biss juza dak ir-raba' izda, fin-nuqqas ta' ftehim kuntrarju, li jqis dak ir-raba' bhala nkluz fil-kirja. *Multo magis*, imbaghad, meta kif jirrizulta mix-xhieda - ara deposizzjoni ta' Louise Buhagiar in kontroezami (fol. 48) u x-xhieda ta' l-Arkitett Ronald Muscat Azzopardi (fol. 109) - ma jezisti ebda recint jew hajt li jifred id-dar mill-bicca tar-raba', ossija "gardina" fi kliem l-imsemmija xhud Louise Buhagiar. Kif jisnab affermat "il-gnien mikri u mghaqqad mad-dar huwa accessorju tad-dar u ghalhekk jifforma parti integrali tad-dar oggett tal-lokazzjoni" (**Kollez. Vol. XXXVI P I p 303**). Anke taht dan l-aspett din il-Qorti ma tarax gustifikata s-sottomissjoni ta' l-appellant illi l-ewwel Qorti pprezumiet l-ezistenza ta' fatt li ma ghandu ebda kollegament mar-realta` u l-verita` oggettiva;

Kwantu ghall-osservazzjoni maghmula mill-appellanti dwar ix-xorta ta' qasma ezegwita mill-kondividendi jkollu jinghad in bazi ghar-rizultanzi istruttorji accertati illi "d-divizjoni ma tistax taffetta d-dritt ta' l-inkwilin ghad-dgawdija tal-fond, u dik il-lokazzjoni ghandha tigi rispettata mil-lokaturi anke jekk dawn bejniethom ikunu qasmu l-fond" (**Kollez. Vol. XXXVII P II p 667**). Dan ghaliex ukoll "id-divizjoni ghall-inkwilin hija *res inter alios acta* li minnha huwa ma ghandux isofri pregudizzju" (**Kollez. Vol. XXIX P II p 573**);

Finalment din il-Qorti tistqarr li ma tistax tifhem l-ilment ta' l-appellanti dwar it-tolleranza ta' abbuz da parti tas-sidien antecedenti ghalih. Dan ghas-semplici raguni illi jekk, kif sottomess minnu, ir-raba' kien mqabbel kollu lil missieru difficilment tara li ma kienx hemm ukoll il-kompjacenza ta' dan l-istess missieru ghal koncessjoni lill-appellanti tal-porzjoni tar-raba'. Jekk kien hemm "tahwid" dan ma jistax jigi imputat lill-konvenut appellat;

Il-konkluzjoni ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet fuq esposti hi li l-appell mhux fondat;

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tirrespingi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez jitbatew mill-atturi appellanti.

< Sentenza Finali >

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