MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-18 ta' April, 2007

Citazzjoni Numru. 316/2003

Dr. Joseph A. Schembri bhala mandatarju specjali ta' l-assenti
Robert Hornyold Strickland

Vs

Carmel Diedo

Il-Qorti

Preliminari

Rat l-**att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-attur nomine ippremetta Illi:

Peress illi l-fond 2 Triq id-Dejqa Sqaq 2 Lija kienet giet akkwistata minn Mabel Strickland matul hajjitha senjatament fl-24 ta' Ottubru 1946 permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Giuseppe Saydon, kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. A.

Peress illi Mabel Strickland sussegwentement mietet u halliet bhala eredi universali taghha lill-Robert Hornyold Strickland.

Peress illi l-fond fuq imsemmi llum jinsab okkupat mill-konvenut bla ebda titolu validu fil-ligi.

Peress illi minkejja illi l-istess konvenut gie interpellat sabiex jivvaka l-fond huwa baqa' inadempjenti.

Jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex din il-Qorti m'ghandiex:

(1) tiddikjara illi l-fond 2 Triq id-Dejqa Sqaq 2 Lija hija l-propjeta' assoluta ta' Robert Hornyold Strickland;

(2) tiddikjara illi l-konvenut qieghed jippossjedi l-imsemmi fond minghajr ebda titolu validu skond il-ligi;

(3) tordna lill-konvenut sabiex jivvaka l-imsemmi fond fiz-zmien qasir u perentorju li ghandu jigi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti – kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra legali tat-8 ta' Lulju u tat-2 ta' Settembru 2002 kontra l-konvenut li minn issa jibqa' ingunt ghas-subizzjoni tieghu.

Rat id-dikjarazzjoni tal-attur nomine a fol. 3 tal-process.

Rat in-**nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut** a fol. 19 tal-process fejn eccepixxa :

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt ghaliex il-fond in kwistjoni llum hu propjeta' in komun tal-konvenut u hutu stante li ilha fil-pussess u tgawdija taghhom u tal-genituri taghhom qabilhom *animo domini* sa mill-1953.

Salv eccezzjonijiet ohra.

TALBIET

L-attur nomine qed jitlob li jigi dikjarat li l-fond okkupat mill-konvenut huwa proprjeta' tieghu, li l-konvenut qed jokkupa dana l-fond minghajr titolu u ghalhekk ghandu jigi zgumbrat minnu.

Il-konvenut wiegeb li l-fond in kwistjoni illum hu proprejta' in kommun ma' hutu stante li ilhu fil-pussess taghhom u tal-genituri taghhom qabilhom, *animo domini*, mill 1953.

Fatti

Bhala fatti jirrizulta li Mabel Strickland kienet xtrat id-dar in kwistjoni fin 1946 u minn 1953 bdiet tigi okkupata mid-*driver* taghha Walter Diedo, missier il-konvenut, bla ebda kumpens jew hlas ta' kera. Mabel Strickland, iz-zija ta' l-attur, kienet thalli certi impjegati taghha, bhal gardinar, id-*driver* u l-konfidanti taghha, jghixu f'fondi, proprjeta' taghha, bla ma zzomilhom kera sakemm dawn jibqghu impjegati maghha jew tul hajjtihom. Missier il-konvenut miet fil 1987 mentri ommu mietet fin 1994. Fil-1995 l-attur talab lura dina d-dar mighand il-konvenut, izda dana qed jghid li Mabel Strickland kienet tat id-dar lill-missieru u hu dejjem okkupaha bhala sid.

KONSIDERAZZJONIJIET

Il-konvenut mhux qed jikkontesta t-titolu originali ta' l-awtrici (Mabel Strickland) ta' l-attur fuq il-post in kwistjoni.

Lanqas ma hu kontestat li l-attur Robert Hornyold Strickland hu l-eredi ta' Mabel Strickland.

Il-konvenut qed jikkontendi pero' li l-attur tilef id-dritt ta' proprjeta' fuq il-fond in kwistjoni li 'ssa jappartjeni lill konvenut u lill hutu billi Mabel Strickland kienet tat din id-dar lill missieru u huma dejjem agixxew bhala sid tad-dar

ghal aktar minn tletin sena u dana a tenur ta' l-artikolu 2107 u 2143 tal-Kap 16.

F'dan il-kaz il-Qorti trid l-ewwel tiddeciedi jekk fil-fatt Mabel Strickland kienitx verament tat id-dar in kwisjtoni lill-missier il-konvenut kif qed isostni l-konvenut jew inkellha kienitx halliet biss lill-missier il-konvenut, bhal xi impjegati ohra, jokkupa d-dar bla hlas ta' kera jew xi forma ta' kumpens iehor sakemm jibqa' haj.

Il-Qorti wara li ezaminat il-provi kollha prodotti tasal ghall konkluzzjoni li effettivament l-affarijiet graw kif xehed l-attur u mhux kif qed jippretendi l-konvenut u cjoe li ma' giex pruvat li Mabel Strickland kienet tat id-dar lill-missier il-konvenut f'hajtu, imma kienet hallietu biss jokkupa din d-dar minghajr kera tul hajtu. Il-Qorti waslet ghal dina l-konkluzzjoni ghal dawn ir-ragunijiet.

Principalment jirrizulta li ma giet prodotta ebda evidenza jew dokument li juri li Mabel Strickland kienet tat jew bieghet id-dar lill Walter Diedo jew lill xi membru tal-familja tieghu b'xi kuntratt matul hajtu. Stante li huwa si tratta ta' immobbili wiehed kien jistenna li Strickland kienet taghmel xi att ta' donazzjoni favur ta' Diedo jew xi kuntratt iehor biex id-dar tghaddi legalment ghand Walter Diedo, bhal ma ghamlet meta bieghet il-post li kienet qed tokkupa l-impjegata ohra ta' Strickland, Connie Baldacchino.

Il-konvenut jargumenta li fil-kaz ta' Emanuel Caruana il-gardinar, Strickland kienet ghamlet skrittura Dok JC1 biex dan jokkupa fond bhala *rent free,* u ghalhekk kienet hallietlu legat biex tikkumpensah. Fil-kaz ta' Walter Diedo *invece* l-konvenut isostni li Strickland ma hallitlux legat ghax hi kienet taghtu d-dar bhala kumpens. L-istess jghid li gara fil-kaz ta' Connie Baldacchino li thalliet legat minn Strickland. Skond il-konvenut dan hu indikattiv, bhal kaz tal-gardinar, li thallilha legat ghax hi ma nghatatx id-dar fejn kienet tghix izda giet mibjugh lilha. Dan kollu juri skond il-konvenut li Strickland fejn ma l-ohrajn ikkawtelat il-posizzjoni taghha billi halliet legati, ma' Diedo ma ghamlet xejn minn dan ghax l-intenzjoni taghha kienet li tirrinunzja ghad-dritt taghha fuq il-fond a favur ta' Walter

Diedo u ghalhekk hu ma jissemmiex fit-testment meta l-impjegati l-ohra ta’ anqas fiducja jissemmew.

Il-Qorti ma taqbilx ma’ dan ir-ragunament li qed jaghmel il-konvenut, billi apparti li hu mgebbed, ma jfissirx li dak li ghamlet Mabel Strickland ma’ impjegat partikolari ghandu japplika ghall impjegati l-ohra. Inoltre ir-rinunzja ta' dritt trid tirrizulta minn espressjonijet espliciti u univoci, u mhux minn espressjonijiet generici, jew min fatti assolutament inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt u li juru l-volonta' preciza tar-rinunzjant. F’dan il-kaz ma ngabet ebda prova li Strickland kienet bieghet il-post b’xi kuntratt lill Walter Diedo.

Apparti dana l-Qorti tirrileva li bhala provi spiss jassumu rilevanza determinanti, certu ’provi cirkostanzjali, materjali u fattwali li jaghtu piz korroborattiv lill-versjoni u mhux lill-ohra u li allura jirrendu verzjoni aktar kredibbli u attendibbli mill-ohra. Elementi ta’ prova dawn, li proprju ghaliex newtri, oggettivi u mill-fonti indipendenti, spiss iwasslu l-gudikant biex jirrisolvi l-vertenza indipendentement mill-versjonijiet konfliggenti tal-partijiet f’kazijiet fejn dawn ikunu mtappna jew minn interess jew mill-impressjonijiet zbaljati u konfuzi ta’ kif ikunu sehhu l-affarijiet.

Minn ezami tal-process, mix-xhieda u d-dokumenti ezibiti jirrizulta li fir-*return* ta’ Mabel Strickland tat-taxxa ghas-sena 1987 id-dar in kwisjtoni kienet giet dikjarata bhala li kienet bla ebda hlas ta’ kera. Skond Francis Naudi, l-amministratur tal-beni li l-attur wiret minghand zitu, din id-dar baqghet tigi dikjarata hekk anke wara li mietet Mabel Strickland.

Il-Profs J. M. Ganado xehed li bhala ezekutur ta’ Mabel Strickland hu kien iddenunzja dina l-proprjeta’ fl-*estate* taghha u kienet anke thallset taxxa tas-successjoni fuqha. Dan ikkonfermah l-istess Francis Naudi. Kienet anke saret stima mill-Perit Paul Camilleri ta’ dina d-dar ai fini tad-denzunzja (ara fol 106). Il-konvenut isostni li dan il-fatt wahdu mhux indikattiv ta’ l-intenzjoni ta’ Mabel Strickland u minn xehed ma jafx il-fatti de proprjo. Il-Qorti pero’ tirrileva li l-persuni indikati xehdu fuq

dokumentazzjoni li huma ghandhom ta’ l-*estate* ta’ Strickland. Mhux mistenni minn esekutur testamentarju jew amministratur li jkun jaf id-dettalji kollha personalment biex ikun jista’ jixhed jew jaghmel atti ufficjali. Kieku kien hekk hadd ma jista’ jipprezenta atti, bhal denunzja, la darba t-titolar ikun mejjet.

Jirrizulta wkoll li fil-perjodu meta l-fond in kwistjoni suppost kien proprejta’ Walter Diedo, Mabel Strickland kienet ghamlet xi t-tiswijiet li kien ikun hemm bzonn fid-dar. Jirrizulta li sar bdil fil-meter ta’ l-ilma fin 1958 minn Strickland (ara fol 100) u r-*refund* kien inghata lura lilha fin 1966 (fol 101). Naturalment wiehed jistenna li kontijiet tad-dawl u ilma jithallsu minn min qed jokkupa l-fond b’xejn u mhux mit-titolar ukoll.

Inoltre mill-kotba ta’ l-amministrazzjoni (ara xhieda Francis Naudi) fis-*Schedule of rents received during 1979 u 1988 from Urban Proprerty belonging to Mabel Strickland* (fol 103/4) il-post okkupat minn Walter Diedo gie indikat bhala *rent free*.

L-attur xehed ukoll li wara li kien miet Walter Diedo, Mrs. Diedo kienet “*expressed her concern* (mal-kugina) *about her ability to stay on at the house*” wara li miet ir-ragel taghha, u hu, kien kiteb lill Mrs. Diedo fejn assikuraha “*that she could continue to live there for the time being as far as I was concerned*”. Din l-ittra n-risposta giet ezibita a fol 45 /46 tal-process.

Ghandu jigi rilevat ukoll li meta mietet Mrs. Diedo u anke meta kien miet Walter Diedo dana l-fond ma giex denunzjat mill-konvenut, li qed jippretendi li kien taghhom, bhala parti mill-assi tal-genituri tieghu u dana nonostante li kienu ghaddew aktar minn tletin sena (1953 sa 1987) u ghalkemm dejjem sostnew li kien taghhom bhala sidien.

Skond l-attur iz-zija tieghu kienet taghti l-opportunita’ lill certi impjegati taghha li kienu jokkupaw il-proprjeta’ taghha minghajr hlas ta’ kera biex jixtru l-post li kienu qed jokkupaw u kienet Connie Baldacchino biss li jidher li xtrat il-post u dana kif jirrizulta mill kuntratt ezebit fl-atti tan-

Nutar Dr. A. Sciberras Trigona datat 6 ta' Frar 1968. Il-post inxtara bil-prezz ta' Lm300, li l-attur jghid li inbiegh b' "*discounted rate*". Il-konvenut isostni li l-attur mhux persuna li setghet titkellem bi kjarezza u certezza kif kienet qed tagixxi zitu ghax ghex dejjem barra minn Malta u ma jaf kwazi xejn. L-attur invece jidher li kien tkellem diversi drabi ma' zitu fuq il-proprjeta' li hija kellha u sar jaf kif kienet tagixxi ma' l-impjegati taghha u l-Qorti m'ghandhiex ghaliex ma' temmnux fuq daqshekk.

Il-konvenut jikkontendi li l-bazi ta' dritt ghall-proprjeta' li hu qed jippretendi, hu l-kumpens ghal hinijiet twal u paga baxxa li kellha ma' Strickland. Min naha l-ohra l-attur jargumenta li Walter Diedo gie ikkumpensat ghal dana meta thalla jokkupa l-post tul hajtu bla hlas ta' kera u mhux billi taghtu l-post. Il-Qorti hi tal-fehma li mill-provi gja ezaminati ma jirrizultax li Mabel Strickland kienet tat id-dar lill Walter Diedo u kienet ikkumpensatu billi hallietu joqghod fil-post b'xejn. Kienu biss ftit mill-impjegati ta' Strickland li kienu nghataw l-facilita' li joqghod b'postijiet *rent free*. Hekk fil-kaz ta' Caruana, il-gardinar kienet ftehmet li hu *was to occupy the house during his life time and his wife if she survives him so long as she remains a widow*. (ara parti mill-ledger a fol 102).

Preskrizzjoni

Apparti l-allegazzjoni tal-konvenut li Mabel Strickland kienet tat id-dar lill missieru l-konvenut qed isostni wkoll li missieru kien akkwista dina d-dar bil-preskrizzjoni akkwizittiva.

Il-konvenut qed isostni li ghal aktar minn 40 sena il-genituri tieghu, hu u hutu agixxew bhala sidien tal-fond in kwisjtoni kemm f'dak li hu l-elementi materjali u intenzjonali, biex jippruvaw il-pussess li trid il-ligi biex tikkonsidrahom bhala sidien u li s-sid originali minn naha tieghu ma ghamel xejn biex jinterrommpi jew jiddisturba dan l-istat fattwali.

In linea generali l-preskrizzjoni hi definita bhala mod ta' estinzjoni tad-dritt fejn il-fondament taghha hu rikondott

ghar-rinunzja tacita da parti tat-titolar tad-dritt. Abbinat ma' din it-tifsira jinghad ukoll illi l-esigenza tal-preskrizzjoni hi dik li tigi assigurata c-certezza tar-rapporti guridici. Kif jighad mill awturi, *la prescrizione e' un modo di estinzione dei diritti fondato sulla inerzia del titolare: chi non esercita il diritto, lo perde.*

Illi fil-kaz in ezami billi jirrizulta accettat minn dina l-Qorti li Mable Strickland kienet tat il-post in kwistjoni lill Walter Diedo biss biex dana jghix fih minghajr hlas ta' kera, t-titolar tal-fond ma setghetx titlob lura l-istess fond hlief meta jmut il-persuna li lilu gie koncess il-fond. F'dan il-kaz Walter Diedo miet fil-1987 u martu mietet fil-1994, u kien fil-1995 li fil-fatt l-attur talab lura l-fond in kwistjoni minghand it-tifel ta' Walter Diedo, kif kellu dritt li jaghmel.

Fic-cirkostanzi l-preskrizzjoni akkwizittiva ma tistax tigi mqajma mill-konvenut billi dak li gie allegat mill-konvenut ma jirrizultax billi Mabel Strickland qatt ma taghtu l-post u lanqas ma kien hemm xi inerzja mit-titolar tal-fond minhabba li l-post kien ghand Walter Diedo sakemm imut. Billi Walter Diedo kellu biss titolu prekarju u kien jippossjedi l-fond f'isem haddiehor, hu ma setghax b'ligi jippreskrivi favur tieghu nnifsu.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Billi tiddikjara li l-fond 2, Triq id-Dejqa Sqaq 2, Lija hija proprjeta' ta' Robert Hornyold Strickland;

Tiddikjara li l-konvenut qieghed jippossjedi l-imsemmi fond minghajr titolu validu skond il-ligi;
Tordna lill-konvenut jizgumbra mill-imsemmi fond fi zmien xaghrejn millum
Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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