MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-12 ta' Dicembru, 2007

Appell Civili Numru. 7/2003/1

Miriam Sultana

vs

Isabella Zammit;
u b' digriet tat-8 ta' Mejju 2003 gew kjamati in kawza Nazzarena Zammit;
u b' digriet tal-25 ta' Settembru 2006 gew mahtura kuraturi deputati Dottor Beppe Fenech Adami u Prokuratur Legali Mario Mifsud Bonnici stante il-mewt ta' Nazzarena Zammit fil-mori tar-rikors

Il-Qorti,

Fil-11 ta' Jannar, 2007, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fit-30 ta' Jannar 2003 fejn esponiet:

1. Illi r-rikorrenti Miriam Sultana tikri l-fond Flat 3, Alfrida Flats, Sliema Road, Gzira lill-intimata Isabella Zammit b'kera ta' Lm 27 fix-xahar;

2. Illi l-fond in kwistjoni kien gie originarjament mikri lill-intimata illi sussegwentement u bl-accettazzjoni tacita' tar-rikorrenti jew tal-precedessuri taghha fit-titoli, l-istess intimata ippermettiet lill-ommha Nazzarena Zammit tghix maghha fl-istess appartament hekk mikri lilha.

3. Illi din is-sitwazzjoni - cioe' l-konvivenza mal-intimata tal-imsemmija ommha Nazzarena Zammit - ippersistiet ghal xi snin.

4. Illi recentement pero' r-rikorrenti saret taf illi l-intimata ma ghadhiex tghix gewwa l-fond inkwistjoni u stabbiliet ir-residenza ordinarja taghha f'post iehor filwaqt illi l-imsemmija Nazzarena Zammit baqghet tghix fl-istess fond minflok l-intimata u fl-assenza taghha.

5. Illi hekk kif dan l-istat ta' fatt sar maghruf lill-rikorrenti hija opponiet ruhha ghall-istess.

6. Illi l-imsemmija Nazzarena ripetutament ittentat thallas hija stess il-kera tal-imsemmi fond izda tali offerta giet rifjutata mir-rikorrenti.

7. Illi din ic-cessjoni tal-kirja u/jew sullokazzjoni saret minghajr il-kunsens tar-rikorrenti. Ghalhekk ir-rikorrenti ghandha d-dritt li titlob l-izgumbrament ta' l-intimata mill-istess fond. Di piu, in non uso mill-appartament tal-istess intimata, ukoll tintitola lir-rikorrenti illi titlob l-izgumbrament ta' l-intimata mill-istess fond.

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett illi dana l-Onorabbli Bord joghgobha tawtorizza lill-istess

rikorrenti tirriprendi l-imsemmi fond Flat 3, Alfrida Flats, Sliema Road, Gzira li taht dawk il-kundizzjonijiet li dina l-Onorabbli Bord jidhrilha xierqa u opportuna.

Ra r-risposta ta’ l-intimata pprezentata fis-6 ta’ Mejju, 2003 fejn esponiet:

Illi hija giet imharrka hazin billi l-inkwilina tal-flat in kwistjoni hija ommha, Nazzarena Zammit u mhux hi, u ghalhekk ghandha tigi kjamata fil-kawza.

Illi l-flat in kwistjoni jinsab fl-ewwel sular tal-block ta’ flats “Alfrida” u li rikorrenti tghix fi flat fl-istess block, fl-ewwel sular bieb ma’ bieb ma’ dan in kwistjoni.

Fil-flat in kwistjoni kien originarjament mikri lil oht l-esponenti Carmen Dingli u meta din giet biex tohrog fl-1 ta’ Gunju 1986 l-awturi tar-rikorrenti accettaw li tikrih l-esponenti.

Illi omm l-esponenti kienet kriet u tghix fil-flat numru 7, fl-istess block, min sena 1973.

Fl-1991 l-esponenti biex takkomoda lil ommha, biex tiffranka t-tarag talbu lis-sid biex jibdlu u cioe’ Nazzarena Zammit tikri u tghix fil-flat numru 3, “Alfrida Flats”, u l-esponenti tmur tghix u tikri l-flat numru 7, minflok ommha. Bil-kunsens tas-sid hekk sar.

Meta l-esponenti f’Novembru 2001 sabet post banda ohra hija telqet il-flat numru 7, u taghat ic-cwievet lis-sid il-kera.

L-esponenti u ommha qatt ma ghiexu flimkien, minn mindu l-esponenti zzewget f’Mejju 1981.

Il-kera tal-flat in kwistjoni minn 1991 ‘l quddiem, kien f’isem ommha Nazzarena Zammit bl-

approvazzjoni ta' Rose Pace lil min kien jithallas il-kera u li tigi oht ir-rikorrenti.

Ra d-digriet tieghu tat-8 ta' Frar, 2003.

Ra d-digriet tal-25 ta' Settembru 2006.

Ra li l-kuraturi dehru fis-seduta tas-27 ta' Novembru 2006.

Ikkunsidra:

1. Dawn huma proceduri fejn il-partijiet setghu tmexxew ferm ahjar. L-intimata kellha tassumi l-atti meta mietet il-kjamata fil-kawza Nazzarena Zammit, ommha, izda ma ghamlitx hekk tant li kellhom jinhatru kuraturi u r-rikorrenti kellha taghmel hafna spejjez zejda imhabba dan in-nuqqas li ssokta jtawwal bla htiega dawn il-proceduri.

2. Il-kjamata fil-kawza (giet nieqsa waqt il-proceduri) dahlet toqghod b'titolu ta' kera fl-appartament numru 7 Alfrida Flats, Triq tas-Sliema, l-Gzira, proprjeta' tal-familja Pace (ir-rikorrenti hi wahda minn din il-familja) fl-1973.

3. Bintha l-intimata dahlet toqghod fl-istess blokk fi flat numru 3 fl-1 ta' Gunju 1986. F'dan il-flat kienet qabel toqghod ohtha Carmen Dingli.

4. Fil-blokk hemm disa' appartamenti. Il-qsim tal-gid ta' missier u omm ir-rikorrenti sar bejn l-2002/2003. Qabel il-qasma kienet tiehu hsieb kollox Rose Pace oht ir-rikorrenti.

5. Ir-rikorrenti toqghod fl-appartament numru 2 faccata tal-appartament numru 3 fl-istess blokk. L-ahhar imsemmi appartament mess lir-rikorrenti. In-numru 7 mess lil hu r-rikorrenti Andrew Pace li sabu vojt u krieh lil terzi. Jista' jkun li r-rikors nibet minhabba f'hekk.

6. Ir-rikorrenti ftit li xejn taf x'gara qabel li messha l-appartament. Hafna mid-dettalji li ssemmi qalthomlha othha Rose Pace. Izda jibqa' l-fatt li r-rikorrenti toqghod faccata tal-flat numru 3 jew indana qrib.

7. Kuntrarju ghal dak li jinghad fir-rikors l-intimata u ommha, l-imsejjha fil-kawza, qatt ma kienu joqghodu flimkien. Dan tghidu r-rikorrenti stess:

> "*wahda kienet toqghod f'wiehed, u l-ohra kienet toqghod flat l- iehor*" (fol 16).

8. Fir-rikors jinghad ukoll illi:

> *"Il-fond in kwistjoni kien gie originarjament mikri lill-intimata, illi sussegwentement u bl-accettazzjoni tacita' tar-rikorrenti jew tal-precedessuri taghha fit-titolu, l-istess intimata ippermettiet lil ommha Nazzarena Zammit tghix maghha fl-istess appartament...... (numru 3).*

9. Jirrizulta li f'xi zmien Nazzarena Zammit mhabba ragunijiet ta' sahha marret fl-appartament numru 3 u bintha, l-intimata Isabelle Zammit marret fil-flat numru 7.

10. In kontro ezami ir-rikorrenti giet mistoqsija:

> *"Min nizel fil-flat numru sebgha (7)?" (ried jinghad numru 3).*

Wiegbet: "*Zarena (Zammit), irrangaw l-omm u l-bint, minghajr il-kunsens taghna, ghax wara kollox jiena bhala werrieta suppost dana, ohti ma kellha <u>l-ebda dritt tikri</u>*" (fol 17) (sottolinear tal-Bord).

11. Rose Pace li giet murija minn ohtha r-rikorrenti l-affidavit ta' Isabella Zammit (fol 8) fejn 'inter alia' intqal;

> *"Illi fl-1991, biex tiffranka t-tarag ommi xtaqet tibdel il-flat tieghi ma' taghha u Rose Pace li*

kienet tircievi l-kera accettat li nibdlu u li ommi tikri l-flat numru 3 u jiena nikri l-flat numru 7 flok ommi".

Stqarret li:

"jiena ohti gabitli affidavit, fejn qaltli li fis-subinciz one, qaluli biex naghmel bidla. Jiena dan ma naccettahx, kienet giet kellmitni fuq in-number six, ghax kien vojt, u meta kont qed nirranga maghhom, sibt oggezzjoni minn huti biex jiena nikri. Fin-ninety one dan li sar bejnietna" (fol 24).

Tghid ukoll li Isabella Zammit

"*hadet zball flok is-six ghamlitu three.....* (fol 28).

Dwar l-appartament numru 6 ma jissemma xejn aktar.

12. Silta ohra mix-xhieda ta' Pace:

"Jiena ma kontx infurmata li ser tinzel fin-number three, fin-ninety one (ibid)

13. Silta ohra mix-xhieda ta' Pace (fol 25):

"irrangaw (Nazzerena Zammit u bintha Isabella Zammit) bejniethom, vuoldieri bidlu l-flats, pero' kien hemm zmien li kienet ma tiflahx Nazzarena, u gie xi zmien qaltli "jiena qieghda flok Bella peress li jiena ma niflahx." Ghidtilha 'tista' taghtini c-cavetta tas-seven'. Qaltli 'u jekk Bella jkollha bzonn tigi lura', ghidtilha 'mela l-flats ser jibqghu, l-kera nibqa' nohrogha, s-seven jghajjat lil Nazzarena Zammit, t-three Bella Zammit. Fil-fatt jekk igibu l-kotba tal-kera, jistghu jixduh huma mhux jiena".

14. F'silta ohra tghid li Isabella Zammit qatt ma ghexet fl-appartament numru 7 (fol 29) u

> *"il-post kien naqra traskurat, ukoll, vuoldieri din ma kienetx tghix fih. Jiena almenu ma niftakarx li kienet tghix hemm.......(ibid).*

Dan mhux is-sewwa.

15. Skond l-istess xhud Nazzarena Zammit "*kien hemm xi zmien li kienet immuvjat f'dar ohra taghna stess imma mbaghad xorta baqa' taghha l-post*".

16. Andrew Pace, prodott mir-rikorrenti li sa ghaxar snin qabel ma xehed fis-seduta tat-28 ta' Gunju 2004 kien joqghod fl-istess blokk fl-appartament numru 5 jghid li n-numru 7 hu vojt. Dan l-appartament fil-qasma mess lilu, kien vojt u hu krieh lil terzi.

17. Ir-rikorrenti esebiet registru elettorali. F'Ottubru 2000 Isabella Zammit tidher fuq in-numru 3, ommha fuq in-numru 7, Bilsborraw Torjah bint Isabella fuq in-numru 3. F'April 2002 Zammit Nazzarena u Bilsborrow fuq is-7.

18. Carmelo Gatt imressaq mill-intimata li ilu snin twal jghix fil-blokk jghid li Nazzarena Zammit ilha fin-numru 7.

19. Skond Isabella Zammit l-ircevuti ghan-numru 7 kienu johorgu fuq ommha, dawk tat-tlieta fuqha. Barra hekk minn meta telqet ma hallsitx aktar kera u tat ic-cwievet tan-numru 7. Nazzarena Zammit tghid li l-ircevuti tas-7 huma fuqha u tat-3 fuq bintha. Hi toqghod fit-3 ma' bint bintha. Il-kera tat-tnejn ghal zmien kien jithallas b'cekk mit-tifel ta' Nazzarena Zammit wara li din u bintha kienu jaghtuh flus kontanti. Izda "*it-tifla ilha li qatghethom hux*".

20. Dwar ir-registru elettorali prezentat il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza in re "Ines

Calleja et vs Nazzareno Ellul” (Appell 29 ta’ Novembru 1996).

“Issa l-fatt li ghax wiehed ikun registrat, ghal skop ta’ votazzjoni, fuq fond iehor u mhux fuq dak lokat, dan awtomatikament, mhux ekwiparat ghall-abbandun tal-fond mikri. Fatt konsimili jista’ jikkostitwixxi biss prova li trid tigi verifikata, li tista’ tkun korroborattiva izda mhux necessarjament u dejjem tkun konklussiva ta’ l-abbandun tal-post”.

21. Illi kull ma gara sar bl-approvazzjoni ta’ Rose Pace u ma jistax jinghad li kien hemm cessjoni u/jew sullokazzjoni tal-kirja. L-intimata meta sabet dar ohra tghat ic-cwievet lis-sidien li accettawhom.

22. Ir-rikorrenti issejjes it-talba taghha ukoll fuq non usu mill-intimata. Illi fil-fond numru 3, Alfrida Flats, Triq tas-Sliema, Gzira dahlet bil-kunsens tas-sid toqghod Nazzarena Zammit li baqghet tghix fil-fond. Ma jistax jinghad li l-intimata Isabella Zammit ma uzatx il-fond numru 3. Jinghad ukoll bhala zieda li meta ssir cessjoni jew sullokazzjoni ma jistax jinghad li fond intelaq u gie abbandunat. Is-sidien setghu hadu passi mod iehor jekk ma ghogobhomx dak li ghamlet Rose Pace.

Ghalhekk billi z-zewg kawzali li fuqhom hija msejjsa t-talba ma gewx pruvati l-Bord jichad t-talba tar-rikorrenti. Billi l-intimata tawlet il-proceduri u dahhlet lir-rikorrenti f’hafna spejjez zejda, l-ispejjez tal-pubblikazzjonijiet f’gazzetti u tal-kuraturi, thallashom l-istess intimata, flimkien ma’ l-ispejjez taghha. Ir-rikorrenti thallas l-ispejjez taghha.**”**

Ir-rikorrenti appellat minn din is-sentenza bl-aggravju li jikkritika l-apprezzament interpretattiv tal-Bord tax-xhieda ta’ Rose Pace;

Il-Qorti tibda biex tirrileva illi ma tarax il-htiega li toqghod tirreplika l-fatti saljenti tal-kaz ghax dawn jinsabu sew migjuba fis-sentenza appellata. Tillimita ruhha ghall-aspetti l-aktar rilevanti li johorgu mid-deposizzjoni ta' l-imsemmija Rose Pace anke ghax dawn huma centrali ghall-ezami u definizzjoni tal-vertenza;

Jinsab mistqarr minn din ix-xhud illi hi kellha l-amministrazzjoni tal-blokk ta' appartamenti li fih hu kompriz l-appartament meritu tal-kwestjoni (fol. 23) u li saz-zmien tad-divizjoni bejn l-ahwa ta' l-assi ereditarji hadd minn hutha ma kien jindahlilha (fol. 30). Dejjem fil-versjoni ta' din l-istess xhud meta Nazzarena Zammit, l-imsejha fil-kawza u omm l-intimata, nizlet minn Flat 7 ghal Flat 3, dan ta' l-ahhar mikri lill-intimati, hi ma kienetx informata b' dan. B' danakollu, malli saret taf b' dan il-fatt minghand l-imsemmija Nazzarena Zammit hi accettatha fil-flat numru 3 "bhala att umanitarju" peress li kellha marda f' qalbha (fol. 28). Issoktat tghid li meta talbitha c-cwievet ta' Flat 7 din qaltilha li jekk l-intimata tigi lura jrid ikollha fejn toqghod. Ghal dan, l-imsemmija xhud irreagiet billi qaltilha illi l-i*status quo* dwar it-titolari tal-kirjiet taz-zewg appartamenti kien ser jibqa' immutat biex ma jkollhiex "inkwiet ma' hutha" (fol. 29);

Id-disposizzjoni tal-ligi li tikkommina d-dekadenza mid-dritt ta' l-inkwilinat kontra l-inkwilin li jissulloka jew jitrasferixxi l-kiri minghajr il-kunsens tas-sid hi kollokata fl-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69. L-istess disposizzjoni tippreciza li dan il-kunsens irid ikun espress u, allura, "mhux bizzejjed li jkun tacitu, jew li jigi argumentat mill-atteggjament tas-sid, anki jekk dan ikun univoku fis-sens li huwa kien kuntent b' dak li ghamel il-kerrej" (**Kollez. Vol. XXXIV P I p 168**). Gie ulterjorment ipprecizat illi "naturalment, dan il-kunsens espress ma hemmx bzonn jirrivesti ebda forma sagramentali, pero` 'espress' jehtieg li jkun, ghad illi ghal prova tal-ghoti tieghu, meta jigi affermat, jista' jittiehed sussidju anki mic-cirkustanzi" (**Kollez. Vol. XLII P I p 66**);

Fuq il-fatti probatorji attendibbli il-Bord kien tal-fehma illi l-precitata disposizzjoni ma setghetx tigi applikata ghal kaz prezenti u rritjena, fuq l-interpretazzjoni tieghu ta' dawn l-istess fatti, illi dak li sehh bejn l-intimata u l-kjamata in kawza avvera bl-approvazzjoni ta' min f' idejh kellu l-amministrazzjoni tal-blokk ta' appartamenti fiz-zmien partikulari. F' dan, il-Bord ma jidherx li strah sempliciment fuq l-awtorita` tieghu imma sab korroborazzjoni tant fid-deposizzjoni ta' Nazzarena Zammit (fol. 69) tant fix-xhieda ta' Rose Pace, kif ukoll mic-cirkustanzi generali tal-kaz;

Fuq ir-ri-ezami taghha tar-rizultanzi istruttorji din il-Qorti tikkonkorda ma' din il-fehma tal-Bord u ma ssibx li tista' tikkondividi l-interpretazzjoni difformi ta' l-appellanti illi ma kienx hemm akkonsentiment ghat-tibdil ta' l-appartamenti ghax dak li ghamlet Rose Pace kien biss li hi ppermettiet lil Nazzarena Zammit tghix fl-appartament numru tlieta (3). Fil-hiseb tal-Qorti, l-element preponderanti li johrog mid-deposizzjoni ta' Rose Pace hu dak li din tat il-kunsens taghha ghat-tpartit u ghat-trasferiment tal-kiri, ankorke hi ma kienetx lesta li, fl-istess waqt, tirrikonoxxi lil Nazzarena Zammit minflok l-intimata, u *vice-versa*. F' dan ma hemm xejn gdid, kif hekk jixhed il-kaz tad-decizjoni riportata a **Vol. XLVIII P I p 49**. Wisq logiku, imbaghad, l-arrangament li sar lanqas ma kien jaltera l-aspett guridiku tad-destinazzjoni tal-fond billi dan kompla jigi utilizzat ghal godiment ta' fond residenzali, u allura ghall-"uzu miftiehem" [Artikolu 1554 (a), Kodici Civili], anke jekk minn Nazzarena Zammit u mhux ukoll mill-intimata li lilha kien originarjament mikri;

Taht dawn ic-cirkustanzi u konsiderazzjonijiet ma jkunx inopportun jekk jigi ri-affermat il-principju profess mill-Qorti ta' l-Appell f' decizjonijiet ohra, u, cjoe, illi meta r-rizoluzzjoni tal-kwestjoni timporta dekadenza tal-parti mid-drittijiet tieghu, il-provi tal-parti avversa ghandhom ikunu konkludenti, u mhux lecitu li tigi lilhom moghtija interpretazzjoni estensiva. Ara "**Anthony Cassar -vs- George Galea**", Appell, 30 ta' Gunju 1947, inedita,

applikata b' approvazzjoni fis-sentenza a **Vol. XLIX P I p 394**.

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez ta' din l-istanza jitbatew mir-rikorrenti appellanti.

< Sentenza Finali >

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