MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tad-9 ta' Jannar, 2008

Appell Civili Numru. 354/2003/1

Anthony Mifsud
u martu Mary ghal kull interess li jista' jkollha

vs

Victor Calleja
u martu Anna ghal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti,

Fl-4 ta' Mejju, 2007, il-Qorti tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **"**Il-Qorti;
>
> Rat li l-atturi pprezentaw avviz fir-Registru ta' din il-Qorti nhar it-8 ta' Lulju 2003 fejn talbu lil din il-Qorti tizgombra lill-konvenuti mill-fond numru 31 Assunta Street, Marsa stante li qedin jokkupawh minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Bl-ispejjes u bl-imghax legali mill-Ittra Ufficcjali datata 4 ta' Frar 2003 sad-data tal-effettiv zgumbrament u hlas tal-ispejjes kollha inkluzi ta' l-ittri bonarji mibghuta lilu.

Ghal fini ta' kompetenza biss gie dikjarat li l-valur lokatizzju huwa ta' sittin lira Maltin (LM60). Il-konvenuti kienu ngunti in subizzjoni.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti pprezentata fir-Registru ta'din il-Qorti nhar id-9 ta' Settembru 2003 fejn eccepew:-

1. Preliminarjament in-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti stante li l-mertu tal-kawza, emmai ghandu jisnema mill-Bord li jirregola l-kera.
2. Illi minghajr pregudizju ghas-suespost, l-eccipjenti qeghdin jokkupaw il-fond that titolu ta' kera.
3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Illi nhar it-28 ta'Jannar 2004 xehed il-konvenut **Victor Calleja** u spjega li l-fond mertu tal-kawza huwa jokkupah b'titolu ta' lokazzjoni sa mis-sena 1981 u dan skond il-ktieb ta' ricevuti presentati minnu markat bhala dok. VC1 . Ikkonferma li l-attur kien kriehlu l-fond mertu tal-kawza u l-ahhar kera li kien accetta kienet datata 16 ta' Dicembru 2002, u wara dik id-data kellu jiddeposita l-kera l-Qorti ghaliex l-attur ma baqax jaccettha. Huwa pprezenta zewg dokumenti li huma ricevuti tac-cedoli ta' depositu li ghamel li gew markati bhala document VC2 u VC3.

Illi nhar is-17 ta' Marzu 2004 xehed l-attur **Anthony Mifsud** u spjega illi fis-sena 1981 huwa kien ikkonceda l-fond mertu tal-kawza b'titolu ta'emfitewsi temporanja lill-konvenut ghal zmien wiehed u ghoxrin sena. Jghid li imbaghad qabel ma ghalaq ic-cens huwa kien ghamel spezzjoni fil-post u sab li l-konvenut kien niffed dan il-post

ma post proprjeta tieghu. Qal ukoll li l-konvenut ghamel xi alterazzjonijiet fil-post billi wessa l-bieb principali wara li kien tah permess izda baxxa il-livell ta' l-art tal-kamra ta wara dan il-bieb minghajr il-permess tieghu, in oltre jghid ukoll li biddel is-sistema tad-dranagg, u nehha is-servizz tal-ilma u tad-dawl.

L-attur spjega illi l-konvenut ma kienx qed ighix fih ghaliex fil-fatt mar ighix fil-fond li kien bena hu stess "The Old Vic House" fi Triq Willie Attard, Hamrun. Jghid li kull meta kellu bzonn ikelmu dejjem hemm sabu flimkien ma martu. Qal li l-konvenut kien ighix fil-fond mertu tal-kawza qabel ma benda id-dar fejn joqghod illum il-Hamrun.

In segwitu meta telaq mill-fond l-attur ighid li l-konvenut beda jikrih lil xi nies ta' nazzjonalita Gharbija. Jghid li meta ghalaq ic-cens huwa talab lill-konvenut biex jghatihulu lura ghaliex kellu bzonnu izdal-konvenut kien gili jghidlu li jirrisjedi fih u gili li iridu biex ipoggi xi ghodda li ghandu.

Jiftakar li darba minnhom mar ikellem lil konvenuta u staqsiha fejn seta ikellem lill-konvenut u din qaltlu li seta icempillu id-dar fejn joqghod u fil-fatt kitbet in-numru tad-dar tieghu bhala dak tad-dar li kellu l-Hamrun u fil-fatt fuq envelop indirzzat lilu fl-istess post il-Hamrun (vide dokument AM2). Ikkonferma li imbaghad cempel dak in-numru u cioe 246985 u hemmhekk qabad mal-konvenut.

In kontro-ezami ighid li kemm kien ilu mikri l-post lill-konvenut huwa dahal go fih darbtejn. Stqarr li l-fond jikkonsisti f'zewg kmamar u bitha u f'kamra wahda minnhom ghamel kcina zghira. Qal ukoll illi huwa qatt ma ta permess lill-konvenut sabiex iniffed il-post tieghu u ma kienx jaf li sar hekk lanqas u cahad li ha sehem fil-formazzjoni ta' din l-apertura jew li silfu xi truck. Ikkonferma li

vermaent kellu truck pro qatt ma hadem bih ghand il-konvenut.

Qal ukoll li mart il-konevnut qatt ma qaltlu li ghandha xi indirizz separat minn dak ta' zewgha jew li m'ghadhomx ighixu flimkien.

Illi nhar it-13 ta' Mejju 2004 xehed ghal darb ohra l-konvenut **Victor Calleja** u qal li vermanet il-post kien hadu b'titolu ta' enfitewsi temproanja u dan skond il-kuntratt li esebixxa datat 25 ta' Jannar 1982 redatt minn nutar Joseph Cachia u market bhala dokument VC. Ikkonferma li veru l-enfitewsi kien ghal zmien wiehed u ghoxrin sena u ghalqet fis-17 ta' Dicembru 2002.

Ikkonferma li huwa kien ighix f'dan il-post u fl-gheluq l-enfitewsi huwa kien ghadu jghix hemm wahdu minghajr il-familja tieghu li kienet telqed minn hemm xi hames snin qabel.

In kontro-ezami ighid li fil-fond il-Hamrun fi Triq Willie Attard tabita martu u li huwa separat *de facto* minn maghha. Qal li bintu tghix ma martu u ibnu ighix ghar-rasu u li ma martu jitkellem pero biss ghal bzonn.

Spjega li f'dan il-fond huwa jghix jiekol jinhasel u jghamel l-atti socjali kollha tal-hajja.

Mistoqsi fejn ircieva c-citazzjoni odjrna qal li ircevietha martu u hija tathielu. Muri l-envelop esebit fl-atti u market document AM2 ighid li ma jaf xejn dwaru ghaliex mhux hu kiteb fuqu ghalkemm ikkonferma li wiehed minn numri kien tal-fond fejn tabita martu.

Spjega u qal li meta ghalaq ic-cens huwa kien mar jitkellem mal-attur biex jara jekk setax jasal ghal xi arrangement biex izomm il-post izda fil-fehma tieghu l-attur kien talbu wisq u ma kienx wasal ghal arrangement minhabba f'hekk.

Mistoqsi ghaliex il-karta ta' identita tieghu tghid li huwa ighix l-Hamrun fejn tghid il–mara u mhux il-Marsa kif stqarr hu stess l-konvenut iwiegeb li kien ghamel hekk sabiex jivvota ghall-Elezzjoni Generali ghall-kandidat li jghogob lilu.

Illi nhar it-2 ta' Gunju 2004 xehed **Andrew Farrugia** prodott mill-konvenut u qal illi huwa jghix fil-fond numru 29 Triq l-Assunta Marsa. Qal li lil konvenut jafu sew kemm ilu jghix bieb ma bieb mieghu dawn l-ahhar erba' snin. Fil-fatt ighid li jarah kul filghaxija u jghddu xi hin flimkien jaraw it-televixin. Jghid li ghandu naqra ta' kcina u joqghodu isajru hemm u jitkelmu bejniethom. Jghid ukoll li gili jinzertah hiereg ghax-xoghol meta iqum kmieni.

In konro-ezami jghid illi gieli jigi uliedu jarawh pero lil mara tieghu qatt ma jarha hemm. Mistoqsi jekk jafx li l-konvenut ghandu indirzz differenti registrat fuq il-karta ta' identita tieghu x-xhud wiegeb fin-negatttiv u insisti li mal-konvenut jara it-televixin gewwa dan il-post tieghu fi Triq Assunta.

Nhar it-2 ta'Gunju 2004 xehed **Lawrence Spiteri** prodott mill-konvenut u qal illi huwa jahdem mal-konvenut mal-Gvern fir-Restoration Unit il-Furjana. Spjega illihuwa jghddi ghall-konvenut qabel ma jmur ghax-xoghol, ighid li fil-fatt jieqaf jigbru minn quddiem id-dar tieghu il-Marsa hdejn showroom tal-karozzi u filghaxija jerga jwaqfu hemm fl-istess post. Qal li kien ilu jghamel hekk ghal dawn l-ahhar sena u tlett xhur kemm ilu jahdem mieghu.

Mistoqsi jekk l-konvenut ikunx qed jisennih barra x-xhud wiegeb fin-negattiv anzi qal li idoqlu l-horn u l-konvenut johrog minn gewwa daru. Qal ukoll li huwa u l-konvenut u fil-fatt anke meta ikunu bil-*leave* icemplu lil xulxin . Mistoqsi jekk jafx li l-konvenut ghandu resienza ohra il-Hamrun ix-xhud

wiegeb fin-negattiv u zied ighid li go dar l-konvenut qatt ma dahal.

Nhar is-7 ta’ Lulju 2004 xehed **Mark Galea** prodott mill-konvenut u qal li sa ftit zmien ilu kien joqghod fil-fond Brama street Qormi u lil konvenut kien jafu l-Marsa. Qal li kien hemm zmien meta kien ighaddi ghalih id-dar il-Marsa biex jiehdu x-xoghol il-Belt kuljum pero mhux dan l-ahhar sena u nofs ghaliex mar ighix in-Naxxar.

Nhar is-7 ta’ Lulju 2004 xehed **Jason Calleja** u qal li huwa jigi bin il-konvenut u qal li gieli imur jara lil missieru il-Marsa xi darbtejn jew tlett darbiet fil-gimgha. Qal li jahseb li ilu jgix f’dan il-post ghal dawn l-ahhar hames snin jew ftit aktar. Qal illi huwa ighix il-Hamrun ma ommu u li missieru ma jghix hemm maghhom. Meta gie muri l-envelop esebit fl-atti u markat dokument AM2 qal li jgharaf in-numru tal-mobile bhala dak ta’ missieru u l-iehor tad-dar ta’ ommu. Qal li sa fejn jaf hu niex barranin b’kera qatt ma dahlu fil-post il-Marsa.

Nhar is-7 ta’ Lulju 2004 rega xehed l-konvenut **Victor Calleja** u esebixxa il-kont tal-ilma u luce elettrika li tirceivi martu Anna Calleja fuq il-post fejn tghix il-Hamrun li juru li l-meters huma registrati f’isimha li gie markat bhala dokument X1 in oltre esebixxa ukoll bhala dokument X2 estratt mid-direttorju tat-telefon fol.162 fejn hemm indikat li n-numru tat-telefon fuq il-post il-Hamrun huwa registrat f’isem martu ukoll oltre dan esebixxa ukoll citazzjoni inidirizzata lilu fil-post tal-Marsa u din giet markata bhala document X3.

Nhar il-5 ta’Novembru 2004 xehdet **Marianne Mifsud** prodotta mill-atturi u qalet li taf bil-post li jinsab f’idejn il-konvenut u hija tghaddi minn quddiemu spiss darbtejn fil-gimgha f’hinijiet differenti u dan dejjem tarah maghluq u dan f’dawn l-ahhar sentejn jew sena u nofs. Qalet f’xi zmien qabel gieli kienet rat ukoll xi nies ta’

nazzjonalita Gharbija jghixu go fih. Gol post qatt ma dahlet pero kienet tghaddi minn quddiemu kemm bir-rigel kif ukoll bil-karozza.

Qalet ukoll li gieli tghaddi minn quddiem il-fond il-Hamrun tas-sur Calleja u tara l-karozza privata tieghu pparkjata quddiem il-bieb tad-dar "The Old Vic House". Alet li dawn iz-zewg fondi kif ukoll taghhha huma vicin ta' xulxin. Qalet ukoll li gili waqt lit kun fil-hanut mgharuf bl-isem "Liberty Store" tiltaqa' ma mart l-konvenut u tismaghha tghid li qed tixtri certu rodotti ghaliex zewgha dawk ihobb. L-ahhar li semghet dan id-diskors kien xi sena u nofs qabel ma xehdet.

In kontro-ezami qalet li hija tahdem fil-PBS u m'ghandiex hinijiet fissi u kien ghalhekk li tghaddi minn quddiem id-djar in kwistjoni spiss ghaliex gili fil-hin tal-brejk taghha u gili wara ix-xoghol. Mistoqsija x'kulur hi l-vettura tal-konvenut qalet li hi Opel sewda bin-numru ta registrazzjoni bl-ittri IBE.

Nhar l-20 ta' Jannar 2005 xehed **Emmanuel Busuttil** prodott mill-attur u qal illi l-attur jigi missier il-mara tieghu. Qal illi huwa joqghod zewg toroq boghod mill-post li ghandu l-attur fi Triq Assunta Marsa ghaliex ighix fi triq Xemxija. Qal illi huwa jahdem bhala teacher fl-iskola ta' Santa Venera u gili jghaddi minn quddiem il-bieb tal-fond fi Triq Assunta u ra xi barranin dehlin fil-post ghalkemm mhux l-ahhar sentejn.

Nhar il-15 ta' Gunju 2005 xehed **Anthony Gatt** prodott mill-atturi u dan in rapprezentanza tal-Water Service Corporation. Qal illi huwa ghamel ricerka fil-files tieghu dwar il-fond 31, Triq Maria Assunta Marsa pero ma sab xejn. Qal li pero il-fond "The Old Vic" Triq Willie Attard, Hamrun huwa registrat maghhom f'isem Anna Calleja u dan b'effett mill-5 ta' Settembru 1997. Qal li hemmhekk hemm tlett persuni registrati u cioe

Jason Calleja Anna Calleja u Stephen Calleja. Il-qaru u l-hlas huwa wiehed regolari. Qal ukoll li fiz-zmien kien hemm zewg persuni ohra registrati fuq dan il-post u cioe Kevin Calleja u Victor Calleja pero dawn telqu minn hemm Kevin fis-sena 2002 u Victor fis-sena 2000.

Nhar l-1 ta' Frar 2006 xehed **Dr. Bernard Grech** prodott mill-atturi u spjega illi huwa kien kiteb ghan-nom tal-atturi diversi ittri lill-konvenut Victor Calleja u fil-fatt esebixxa kopja ta' l-istess li gew markati bhala dokument BG1 sa BG5. Qal li fil-fatt id-dokument BG5 mhu xejn hlif proposta maghmula mill-konvenut stess sabiex jiehu l-fond mertu tal-kawza b'titolu ta' lokazzjoni u fil-fatt fuqu gharaf il-firma ta' l-istess konvenut. Ikkonferma ukoll li fi-dokument BG3 hemm fil-paragrafu enumerat 3 diskors li allegatament qallu l-konvenut sabiex inizzel.

Nhar is-27 ta' April 2006 xehed l-konvenut **Victor Calleja** u qal illi peress illi huwa ghandu post numru 33 fi Triq Assunta Marsa li imiss mal-fond numru 31 kien juza l-istess meter tad-dawl u dan ghaliex il-provista hija wahda u registrata f'ismu.

Il-Qorti rat n-nota ta' sottomissjoni tal-konvenuti prezentata fir-Registru tal-Qorti nhar id-9 ta' Jannar 2007 (fol.90).

Semghet il-partijiet li jittrattaw fis-seduta tad-29 ta' Marzu 2007 u jawtorizzaw il-Qorti tghaddi ghas-sentenza fuq il-provi migbura.

Ikkunsidrat.

Illi in linea preliminari l-konvenuti qed jecepixxu n-nuqqaas ta kompetnza ta' din il-Qorti stante lli l-mertu semmai ghandu jinstema mill-Bord li jirregola l-Kera, u ghalhekk l-ewwel m'ghandha tiddecidi din il-Qorti hija din l-eccezzjoni preliminary.

Il-Qorti hawnhekk tghamel referenza ghas-sentenza mghotija mill-Qorti ta' l-Appell (sede Inferjuri) fl-ismijiet **Mary Anderson et vs Guza Jones** et deciza nhar 7 ta' Diembru 2005 fejn ghamlet refernza ghal sentenza ohra taghha fl-ismijiet **Camelina Camilleri et v Paul Mifsud et pro et noe** fejn irreteniet:-

"Saru komunissimi l-kawzi li jimpustaw fuq il-kawzali 'bla titolu' talbiet ghar-ripreza ta' pusses ta' fond jew zgumbrament. Pero, kif intqal f'diversi okkazzjonijiet minn din il-Qorti – bla titolu – guridikament timporta okkupazzjoni li tkun saret minghajr kunsens, abbusivament bi vjolenza, b'arbitriju jew klandestinament, liema illegalita' pperdurat sal-mument li tkun giet proposta l-kawza. 'Bla titolu' ma tfissirx – bhala kawzali- xi kwalita ta' titolu li seta kien hemm, imam issa, wahda mill-partijiet tirritjeni li m'ghadux jissusisti, u ghalhekk ikun hemm bzonn dikjarazzjoni gudizzjarja li t-titolu li kien hemm spicca, jew b'xi mod iehor m'ghadux validu, minhabba ragunijiet ta' zmien, morozita, non osservanza tal-kundizzjonijiet tat-titolu u simili. Anke il-prekarju huwa t-titolu – artikoli 1839 – 1841 tal-Kap. 16 proprju ghaliex l-okkupazzjoni inizjali tkun legittima ghaliex bil-kunsens, xorta wahda dik is-sitwazzjoni ma tista tigi deskritta bhala 'bla titolu' – dejjem fil-perpespettiva guridika li nholqot minhabba l-ligijiet specjali li wara l-1919 inholqu biex biddlu sensibbilment ir-regoli tradizzjonali tal-kuntratti ta' lokazzjoni, komodat u ohrajn – li jolqtu l-uzu tal-fondi mmobiljar."

Dik il-Qorti kompliet tghid li:-

"Ghalhekk, meta quddiem xi Qorti – kemm inferjuri kif ukoll superjuri ma' l-ewwel provi jirrisulta '*prima faccie'* fis-sens hawn fuq imsemmi, il-kawzali ta' 'bla titiolu' ma jkollhiex ir-rekwiziti hawn qabel imsemmija, dik il-Qorti, fuq dik il-kawzali ma

jkollhiex aktar kompetenza biex tkompli bil-kawza li t-talba taghha tkun ghar-ripreza tal-pusess tal-fond u ghas-setgha ta' zgumbrament. U dan minhabba l-ligijiet specjali li jezistu, kif ukoll ghaliex dik il-kawzali wahedha hija limitattiva ghall-azzjoni. Iz-zewg triqat kienu possibli ghall-Qorti ta' l-ewwel grad kif anke gie ritenut minn din il-Qorti, f'sentenza ricenti – 2 ta' awwissu 1994, fl-ismijiet **Lawrence Grima et vs Emanuel frendo."**

Dan l-insenjament rega gie segwit mill-istess mill-Qorti fis-sentenza taghha tal-5 ta' Ottubru 1998 fil-kawza fl-ismijiet: **Mario Galea Testaferrata vs Joseph N Tabone noe** u ikkonfermat bis-sentenza tat-28 ta' April 2004 fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Pace et vs Salvatore Attard .**

In oltre dan gie anke ribadit mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha tal-20 ta' Mejju 2004 fil-kawza fl-ismijiet **Emmanuel A Bonello noe vs Francis Fenech** li bbazat id-decisjoni taghha fuq l-imsemmi insejament u rriteniet hekk:-

"Illi tajjeb jifhem ukoll x'ikun qieghed ifisser meta attur jixli lill-imharrek li qieghed izomm jew jokkupa post bla titolu. Din il-frazi tfisser li l-parti mharka sa mill-bidu ma kellhiex jedd tutelabbli ghall-post minnha mizmum. Il-frazi 'bla titolu' ghandha titqies li legalment iggib maghha ghamla ta' okkupazzjoni li, sa mill bidu nett taghha, ma [illegible]nitx konsentita, jew ghaliex tkun wettqet [illegible]nghajr ir-rieda ta' sid il-post li jkun, jew ghaliex [illegible]n ittiehdet b'mod abbusiv jew bi vjolenza jew [illegible]bitrarjament, jew bil-mohbi ts-sid, liema illegalita' [illegible]n issoktat sal-waqt li tinbeda l-kawza. F'kaz bhal dan, is-setgha tal-qorti biex tisma kawza bhal dan tieqaf malli jirrisulta li l-imharrek kellu tassew xi titolu."

Illi fil-kaz in desamina zgur li l-konvenuti kienu qed ighixu fil-fond a saputa tas-sid originali u dan ghaliex kien l-istess attur Anthony Mifsud li kien ta

b'titolu ta' cens temporanju l-fond mertu tal-kawza lilhom ghall-perijodu ta' wiehed u ghoxrin sena. Illi dwar dan ma jidhirx li hemm xi kontestzzjoni bejn il-partijietu dan ghaliex hadd minnhom ma ttenta iressaq xi prova kuntrarja ghal dan il-fatt.

Fis-sentenza mghotija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Helen Schembri et vs Anthony George Zahra nomine** fejn il-posizjoni legali korretta giet determinata u l-Qorti esprimiet ruhha kif gej:-

"Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-posizjoni legali korretta in material hija dik illi tmergi mis-sentenza relattivament recenti ta' dina l-Onorabbli d pronunzjata fl-14 ta' April, 1997 fil-kawza fl-**ismijiet Rosina Grima noe vs Joseph Vella pro et noe et** illi fiha jinghad:

"Dejjem dwar l-eccezzjoni ta' inkompetenza hija l-fehma ta' din il-Qorti li meta t-talba attrici tkun ghar-rizoluzzjoni u xoljiment ta' kuntratt ta' lokazzjoni u dan fil-kors taghha allura jkunu komptenti li jiehdu konjizzjoni tal-kawza l-Qrati Ordinarji u mhux it-Tribunal Specjali. Hekk per esempju, gie ritenut minn din il-Qorti kif diversament ippresjeduta fil-kawza fl-ismijiet **Rosina Scalpello vs Carmelo Falzon** deciza fit-28 ta' Gunju 1957 illi meta t-talba tkun intiza biex il-lokazzjoni meta tispicca ma tigix imgedda allura ikun il-Bord li jirregola l-kera izda ziedet tghid illi: ' kien ikun differenti l-kaz kieku t-talba kienet ghar-rizoluzzjoni u xoljiment tal-lokazzjoni jew rilokazzjoni waqt il-kors taghhom billi f'dan il-kaz dik it-talba kient tkun ta' Kompetenza tat-Tribunal Ordinarju' (ara Koll. **Vol. XXX11 – 1-685**)."

Din is-sentenza ghamlet ukoll referenza ghal sentenza ohra antecidenti mghotijin mill-istess qorti in re **Attard vs Ebejer** fit-8 ta' Frar 1995 u sentenza ohra ricenti mghotija mill-Qorti ta' l-Appell (sede inferjuri per Imh. Philip Sciberra) deciza nhar is-6 ta' Ottubru 2004 fl-ismijiet **It-tabib**

Dottor John Cassar u Marie Xebba Cassar vs Stanley Castilo. Din l-linja baqghet in linea generali tigi segwita fil-gurisprudenza taghna, din il-qorti taqbel perfettament maghha u konsegwentement ifisser li l-eccezzjoni ta' inkompetenza *ratione materie* sollevata in linea preliminari mill-konvenut hija nfondata u qieghda tigi michuda.

Illi t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti u cioe dik fil-mertu kienet tali li l-konvenuti kienu qieghdin jokkupaw il-fond taht titolu ta' kera. Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-konvenuti kienu hadu b'titolu ta' cens temporanju l-fond mertu tal-kawza minghand l-atturi ghal perijodu ta' wiehed u ghoxrin sena permezz ta' kuntratt redatt minn Nutar Joseph Cachia nhar il-25 ta' Jannar 1981 (dok.VC).Illi l-kontestazzjoni li hemm bejn il-partijiet hija fis-sens jekk meta ghalaq ic-cens l-konvenut kienx ghadu qed jirrisjedi fil-fond mertu tal-kawza u kienx jghamel uzu minnu bhala dar ta' abitazzjoni tieghu. Jinghad illi it-titolu ta sub enfitewsi spicca nhar is-26 ta Jannar 2002 u ghalhekk il-Qorti trid tara jekk qabel din id-data kienx qed jirrisjedi f'dn il-fond bhala fond ta' abitazzjoni tieghu.

L-artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 jipprovdi illi:-

"Meta dar ta' abitazzjoni tkun inghatat b'enfitewsi temporanja:-

(a) Ghal perijodu ta' mhux izjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Gunju 1979, jew
(b) Ghal kull perijodu iehor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemmija data , u fi tmiem xi enfitewsi bhal dik l-enfitewta jkun cittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bhala r- residenza ordinarja tieghu, l-enfitewta jkollu l-jedd li jibqa jokkupa d-dr b'kera minghand il-padrun dirett:

a. B’kera li jkun daqs ic-cens imhallas minnufih qabel ma tkun ghalqet l-enfitewsi mizjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-sahha ta’ dan l-artikolu, wara t-tmiem ta’ kull hmistax-il sena wara sakemm tibqa l-kirja favur l-istess kerrej, b’daqstant mic-cens li kien jithallas minnufih qabel dak il-bidu ta’ kull perijodu sussegwenti ta’ hmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx izjed minn dak ic-cens li jirraprezenta bi proporzjon ghal dak ic-cens iz-zieda fl-inflazzjoni minn meta c-cens li ghandu jizdied ikun gie stabbilit l-ahhar; u
b. Taht dawk il-kundizzjonijiet l-ohra li jistghu jigu miftiehma bejniethom jew jekk ma jkunx hemm, skond kif il-Bord jidhirlu xieraq.

Illi ghalhekk dan l-artikolu jghamilha cara liminkejja kull disposizjoni li tinsab fil-kodici Civili jew f’xi ligi ohra huwa dan l-artikolu, taht dan il-kap illi japplika ghac-cirkostanzi imsemmija fl-istess artikolu. Quindi meta tiskadi koncessjoni fit-termini kf fuq proposti allura id-dar ta’ abitazzjoni tkun tista tigi soggetta ghall-kirja u b’hekk f’dawk ic-cirkostanzi biss l-censwalista isir kerrej u jikkwalifika biex ikollu d-dritt ghar-rilokazzjoni tal-fond. Illi pero biex dan isir hemm bzonn li dawn it-tlett rekwiziti jigu sodisfatti.:-

a. Illi l-oggett tal-koncessjoni enfitewtika ikun dar ta’ abitazzjoni.
b. Illi f’kaz ta’kuntratt ippublikat qabel il-21 ta’ Gunuu 1979 ic-cens ma jkunx inghata ghal aktar minn tletin sena, waqt li jekk il-kuntratt kien ippublikat wara l-21 ta’ Gunju 1979, ic-cens jista jkun inghata ghal kwalunkwe zmien.
c. Illi fi tmiem ic-cens l-enfitewta jkun cittadin ta’ Malta u jkun jokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja tieghu.

Fil-kaz odjern ma jirrizultax li hemm xi kontestazzjoni dwar il-fatt li l-oggett tal-koncessjoni enfitewtika kien dar ta’ abitazzjoni u dan ghaliex minn qari tal-kuntratt originali tal-

ghotja ta' tali sub enfitewsi hemm miktub li l-attur kien qed jghati terran lill-konvenut Victor Calleja u in oltre dan il-fatt mhux kontestat mill-partijiet fl-ebda hin tant li l-istess konvenut qed ighid li ilu jghix fih tul il-perijodu kollu tas-sub enfitewsi. Lanqas ma jidher li hemm xi allegazzjoni li l-konvenut mhux cittadin Malti. Ghalhekk hemm biss it-tielet element fuq imsemmi li irid jigi diskuss *in funditus,* u cioe jekk fil-mument meta spiccat l-enfitewsi l-konvenut kienx qed jirrisjedi fil-fond bhala dar ta' abitazzjoni tieghu.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li originarjament meta l-konvent kien ha l-fond mertu tal-kawza b'titolu ta' sub enfitewsi minghand l-attur huwa kien ighix fil-fond bhala dar ta' abitazzjoni tieghu. Illi pero maz-zmien jidher li l-konvenut bena dar ohra fi Triq Willie Attard, Hamrun. Illi l-konvenut qed ighid li f'din id-dar ighixu martu li hija de facto separata minnu u uliedu, waqt li huwa jinsisti li baqa' ighix fil-fond il-Marsa wahdu. Jghid li uliedu gieli imorru jarawh u fil-fatt ibnu Jason Calleja fix-xhieda tieghu jikkonferma li gili imur jara l-missieru l-Marsa.

Illi l-Qorti pero mhiex konvinta minn dak li qal l-konvenut u dan ghal diversi raguni. Fl-ewwel lok waqt li huwa ighid li ghandu relazzjoni tajba mal-mara ghalkemm huma separati de facto huwa qatt ma ressaqha tixhed ghalkemm kienet konvenuta f'din il-kawza u suppost kellha interess fl-ezitu ta' dawn il-proceduri. Jinghad ukoll kuntrarjament ghal dak li jghid il-konvenut li Jason ibnu ighid li l-genituri tieghu ma jitkelmux.

In oltre haga ta' l-iskantament illi meta l-attur mar ifittex lill-konvenut sabiex ikelmu huwa sab lil mart il-konvenut fid-dar fi Triq Willie Apap, Hamrun u din ghaddietlu envelop indirizzat lil konvenut fl-indirizz il-Hamrun u fuqu kitbet in-numru tad-dar residenzjali il-Hamrun u n-numru tal-mobile tieghu u dan sabiex l-attur jista isibu zgur. Fl-ebda hin

ma qaltlu lli huma miggildin anzi piuttost l-oppost ghax qaltlu biex icempillu d-dar fejn kienet tirrisjedi hi u presumilment hu. L-konvenut ma kienx kapaci jghati spjegazzjoni ghal din in-nota salv li ma kitibiex hu ghalkemm in-numru fuqhom gharafhom.

In oltre meta gie mistoqsi ghaliex biddel l-indirzz tieghu kif muri fil-karta ta' identita tieghu u cioe pogga indirizz fejn effettivament ma jirrisjedix anzi fejn tirrisjedi martu li hija separata minnu, huwa wiegeb li ghamel dan sabiex f-Elezzjoni Generali ikun jista jivvota ghal kandidat li jghogbu. Il-Qorti thoss li din ukoll mhiex rejali meta tqis li kien ghad baqa' zmien konsiderevoli ghall-Elezzjoni Generali.

In oltre jirrisulta li filwaqt li l-konvenut ighid li ma jmurx fid-dar ta martu l-Hamrun hemm minn sema lil martu tghid fil-hanut Liberty li hija tixtri certu prodotti ghaliex zewgha ihobb jiekolhom. Illi dan il-fatt ma giex kontestat la mill-konvenuta u lanqas mill-konvenut. Jinghad ukoll li din l-istess xhud MaryAnne Mifsud qalet li gili tara l-vettura tal-konvenut ipparkjata quddiem ir-residenza "The Old Vic" fi Triq Willie Attard u dan f'diversi hinijiet tal-gurnata, din ukoll ma gietx spjegata mill-konvenut.

Illi jirrisulta mix-xhieda ta'r-rapprezentant tal-Water Service Corporation Anthony Gatt u minn ezami tad-dokument minnu esebit (fol.70) li fil-fond fi Triq Willie Attard Hamrun kienu ighixu hames minn nies fis-sena 1997 fosthom il-konvenuti u li minhabba f'hekk kien hemm sussidju fuq il-post. Illi jirrisulta ukoll mill-istess xhud li f'Novembru 2000 il-konvenut inqata' minn fuq dan il-post pero fejn mar ighix ma jirrisultax. Mistoqsija tghid fuq min hu registrat il-fond numru 31 triq Maria Assunta, Marsa ix-xhud wiegbet li mill-verifiki li ghamlet ma jirrizultax li dan il-fond huwa registrat mal-korporazzjoni.

Illi l-attur ressaq diversi xhieda ighidu li kienu jaraw il-fond mertu tal-kawza maghluq ghal zmien twil u meta kien ikun miftuh kien ikun hemm nies ta’ nazzjonalita barranija dehlin go fih. Illi dawn ix-xhieda dehru vero simili f’dak li qalu.

Illi l-konvenut minn naha tieghu ressaq xi kollegi tieghu li kienu allegatament iwasluh ix-xoghol. Mark Galea ighid li kien jaf fejn joqghod l-konvenut ghaliex kien imur ghalih bil-karozza pero ma baqax imur aktar ghalih ghax mar ighix in-Naxxar fis-sena 2003. Fejn pero kien ighaddi ghalih ma jghidx, jghid biss il-Marsa. Lawrence Spiteri jghid li kien ighaddi ghall-konvenut id-dar tieghu l-Marsa kuljum biex imorru ghax-xoghol flimkien pero ighid li dan kien ghall-perijodu tul sena u tlett xhur qabel Gunju 2004, u ghalhekk zgur mhux fil-perijodu meta spiccat l-enfitewsi izda wara. Il-konvenut ressaq ukoll lil gar tieghu certu Andrew Farrugia ighid li kien imur ta’ sikwit jara it-televixin ghand il-konvenut li kien joqghod bieb ma bieb mieghu pero meta gie mistoqsi x’televixin jaraw qal li jahseb li l-konvenut ghandu s-satelite u ma kienx jaf l-ghamla tat-televixin.

Il-Qorti ghalhekk ma hix konvinta li l-konvenut Victor Calleja kien qed jirrisjedi fil-fond mertu tal-kawza numru 31, Triq Maria Assunta, Marsa bhala dar ta’ abitazzjoni regolari tieghu meta gie terminat l-enfitewsi u ghalhekk tiddikjara li ma hux protett mid-disposizzjoni tal-ligi fuq citata u ghalhekk illumil-gurnata qed jokkupa il-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

GHALDAQSTANT,il-Qorti qieghda takkolji it-talba attrici billi tiddikjara li l-konvenuti qed jokkupaw il-fond 31, Triq Maria Assunta, Marsa minghajr titolu validu fil-ligi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha imresqa mill-konvenuti u qieghda terminu ta xaghrejn sabiex il-konvenuti jizgimbraw mill-imsemmi fond.

> l-ispejjes kollha ta’ din il-kawza ghandhom jigu sopportati mill-konvenuti.”

L-appell interpost mill-konvenuti fil-kontestazzjoni tas-sentenza ta’ l-ewwel Qorti jikkontjeni aggravju fuq l-apprezzament fattwali tal-provi maghmul minn dik il-Qorti. Ma kien jimporta ebda punt ta’ dritt, hlief forsi ghall-applikazzjoni ta’ certi principji, traccjati wkoll fil-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, in materja tar-rilevanza u regolamentazzjoni tal-provi. Senjatament, il-principju li min jallega hu fid-dmir li jipprova l-fatt kostituttiv ta’ l-allegazzjoni tieghu, ex-Artikolu 562, Kapitolu 12. Principju dan, li skond il-konvenuti, jinterpretawh fis-sens illi l-atturi naqsu milli jipprovaw b’ mod adegwat il-premessa ghat-talba ta’ l-okkupazzjoni bla tiotlu minnhom tal-fond *de quo* u, allura, kellu japplika l-principju *actor non probante, reus absolvitur*. Ma’ dan irid jizdied illi, dejjem in materja tal-principji regolanti l-provi, il-konvenuti jissollevaw ukoll aspetti incidenti fuq l-“ahjar prova” (Artikolu 559) u l-“*hearsay evidence*” (Artikolu 598, Kapitolu 12);

Huwa konsakrat kemm fid-duttrina legali, kif ukoll fil-gurisprudenza, illi fil-kwadru tal-principji espressi fil-Kapitolu 12, il-gudikant, f’ sede civili, hu fakoltizzat bid-diskrezzjoni li japprezza l-elementi probatorji akkwiziti u li jispigola minnhom dawk il-fonti ta’ provi li hu jidhirlu l-aktar idoneji biex isostni d-decizjoni tieghu. F’ dan l-ezercizzju l-unika limitazzjoni li ghandu l-gudikant adit fil-mertu hu dak legali li jipprovdi motivazzjoni kongruwa manifestanti r-ragunijiet u l-kriterju logiku segwit. Dan skond ma jiddetta l-Artikolu 218, Kapitolu 12. Komplimentari ghal dan, hu wkoll principju ben assodat illi din il-Qorti ta’ revizjoni ma tindahalx fl-ezercizzju tad-diskrezzjoni ta’ l-ewwel Qorti, “jekk mhux f’ kazijiet eccezzjonali u ghal motivi gravi”. (**Kollez. Vol. XXXVII P I p 56**). Jigifieri, fil-limiti ta’ dak tan-nuqqas, ta’ l-insufficjenza jew tal-kontradittorjeta` tal-motivazzjoni;

Dan premess, l-appellanti jitilqu mill-punt li jiccensuraw lill-ewwel Qorti talli din ma semghatx il-provi *viva voce* izda qaghdet fuq it-traskrizzjonijiet tax-xhieda gja kompilati fl-atti. Huma, b' dan, jikkontendu illi l-Qorti ma kellhiex l-"ahjar prova" ghal liema jirreferi l-Artikolu 559 tal-Kapitolu 12. Bir-rispett dovut dan l-argoment hu ghal kollox fallaci, guridikament. Ibda biex, kieku kellu jigi accettat dak sottomess mill-appellanti jkun ifisser illi kull darba li gudikant jissostitwixxi gudikant iehor il-provi jridu jinstemghu *ex novo*, b' hela ta' energija, dilungar u spejjez zejda. Barra minn hekk, tali deduzzjoni tirrifletti negattivament fuq id-dehen tal-gudikant sostitut ghax ikun ifisser li dan, gjaladarba ma jkunx sema' hu l-provi *viva voce*, ma jkunx jista' jaghmel gudizzju ghaqli ta' l-ezami u l-valutazzjoni tax-xhieda li tkun traskritta. Tali ragonament, jekk accettat, certament jinnewtralizza ghal kollox il-htiega tar-rakkoljiment tal-provi permezz ta' Affidavits jew permezz ta' l-Assistenti Gudizzjarji, u dan kontra l-volonta tal-legislatur li kkreja d-disposizzjonijiet relattivi dwarhom. Hemm, imbaghad, zewg konsiderazzjonijiet ohra x' isiru. Minn imkien mill-inkartament tal-process ma jirrizulta illi l-appellanti ressqu xi talba biex jergghu jinstemghu certi xhieda wara li l-Magistrat li ppronunzjat is-sentenza bdet tippresjedi fil-kawza. Irid jinghad ukoll illi r-riferenza li l-appellanti jaghmlu ghall-Artikolu 559 tal-Kapitolu 12 mhix wahda felici. Dan ghaliex dak l-artikolu "ifisser biss li l-Qorti ma kellhiex taccetta provi li ma kienux l-ahjar provi u li kellha dritt tesigi li tingieb dejjem l-ahjar prova" ("**Kristinu Grech -vs- Anthony Bartolo**", Appell, 29 ta' Mejju, 1998). Invece hawn, il-Magistrat sedenti iddecediet *iuxta alligata et probata* u d-decizjoni taghha ttiehdet mic-cirkustanzi ta' fatt dedotti ghab-bazi tat-talba u ta' l-eccezzjoni, u mill-provi offerti mill-partijiet;

L-appellanti jilmentaw ukoll, dejjem fil-parametri ta' x' jikkostitwixxi l-"ahjar prova", illi l-ewwel Qorti kellha tiskarta x-xhieda ta' Mary Anna Mifsud fejn din xehdet fuq kliem l-appellanti Anna Calleja gewwa l-Liberty Store jew fuq li kienet tosserva l-vettura ta' l-appellanti l-iehor

ipparkeggjata hdejn il-fond ta’ Will’s Street fil-Hamrun (ara deposizzjoni ta’ din ix-xhud a fol. 57). Fuq dan il-punt irid jigi sottolinejat illi l-“*hearsay evidence*” mhix *a priori* eskluza fil-ligi taghna tant li, kif espress fl-Artikolu 599, Kapitolu 12, il-Qorti tista’ f’ certi kazijiet, u skond ic-cirkustanzi, tippermetti xhieda fuq kliem haddiehor meta dan l-istess kliem ikollu, fih innifsu, importanza sostanzjali fuq il-meritu tal-kawza jew ikun jaghmel parti mill-mertu. Ara a propositu “**Rita Schembri -vs- Avv. Albert V. Grech *nomine***”, Prim' Awla, Qorti Civili, 16 ta’ April 1953 u “**Avv. Dr. Giovanni Bonello -vs- Alfred Mifsud**”, Appell Inferjuri, 14 ta’ Jannar 1986. Naturalment, prova bhal din trid tittiehed flimkien ma’ provi ohra ghas-sostenn ta’ l-assunt ta’ naha jew ta’ ohra. Hekk ukoll ghamlet f’ dan il-kaz l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, b’ illustrazzjoni tal-punt illi ma kienetx qeghda tqieghed affidament fuq l-allegazzjoni ta’ l-appellanti Victor Calleja illi hu u martu kienu mifrudin *de facto* jew li kienu qed jghixu separatament minn xulxin;

Fundamentalment, l-appellanti jillanjaw ukoll illi l-ewwel Qorti ma kellhiex taccetta l-versjoni ta’ l-atturi ghax din ma kienetx sew sorretta mill-provi jew li tiskarta l-provi sottomessi minnhom, korroborattivi ta’ l-allegazzjoni illi l-appellanti Victor Calleja baqa’ jirrisjedi fil-fond *de quo* anke wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika. Wisq naturali, fil-kaz ta’ dan il-gravam taghhom l-appellanti ma jonqsux milli huma jaghtu r-rikostruzzjoni personali taghhom tal-provi. Dan, s’ intendi, jaghmluh biex jissostitwixxu s-sintesi tal-materjal probatorju mill-ewwel Qorti b’ dik taghhom u, b’ hekk jikkontrapponu ghar-*ratio decidendi* tas-sentenza, il-valutazzjoni proprja;

Fil-hsieb konsiderat ta’ din il-Qorti din ic-censura ta’ l-appellanti fil-konfront tal-valutazzjoni maghmula mill-Qorti ta’ l-ewwel grad tar-rizultanzi istruttorji mhix kondividiza. Il-Qorti hi, anzi, tal-fehma illi l-ewwel Qorti wisq korrettement ivvalutat il-provi processwali u ghamlet gudizzju sew u preciz fuq l-attendbilita` tax-xhieda u fuq il-kredibilita` ta’ whud invece ta’ ohrajn. Tali kien jaqa’ fil-

poter diskrezzjonali ampju taghha ghall-formazzjoni tal-konvinciment, hekk realizzat permezz ta' dak l-apprezzament ta' l-elementi varji, processwalment akkwiziti u kkonsidrati fil-kumpless taghhom. Ikollu jinghad fuq ir-ri-ezami ta' l-istess xhieda u tal-provi kondotta minn din il-Qorti illi l-ewwel Qorti sewwa irrieteniet illi l-provi sottomessi mill-atturi kienu l-aktar attendibbli u idoneji, u sewwa wkoll irriteniet illi, apparti l-kredibilita` skarsa, kienu jezistu motivi li jeskludu l-attendibilita` tax-xhieda tal-konvenuti. Principalment, il-Qorti ssib li l-appellanti ma rnexxielhomx juru l-ebda inkongruwenza jew illogicita` tal-motivazzjoni adotta mill-ewwel Qorti;

La din il-Qorti thoss li ghandha taqbel perfettament mal-konsiderazzjonijiet ta' l-ewwel Qorti, ma tara li hemm xejn x' izzid maghhom u ghaldaqstant ser tghaddi biex tikkonferma l-konkluzjoni tas-sentenza appellata.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez anke ta' din l-istanza jitbatew mill-konvenuti appellanti. Iz-zmien ta' xahrejn prefiss mill-ewwel Qorti ghal skop ta' zgumbrament tal-konvenuti mill-fond *de quo* jibda jghaddi mil-lum.

< Sentenza Finali >

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