QORTI TA' L-APPELL

SEDE INFERJURI

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 11 ta' Marzu 2002

Numru 3

Avvi\ 999/1998

Roberta Muscat

versus

Michael Cutajar

Dan huwa appell minn sentenza li laqg]et talba g]all-i\gumbrament tal-konvenut-appellant minn g]alqa g]ax kien qieg]ed i\omm dik l-g]alqa ming]ajr titolu li jiswa fil-li[i.

L-attri`i hija s-sid tal-fond dsatax (19), Triq il-Bidni, Marsascala. Dan il-fond kienet xtratu flimkien ma' bi``a art, tal-kejl ta' bejn wie]ed u ie]or elf, mija u erbg]a u g]oxrin metru kwadrat (1,124m^2), li kienet mieg]u. Billi i\da dik l-art kienet f'idejn il-konvenut, l-attri`i fet]et kaw\a g]all-i\gumbrament tieg]u g]ax qalet illi l-art qieg]ed i\ommha ming]ajr titolu.

Il-konvenut wie[eb illi hu g]andu b'titolu ta' kiri il-fondi tmintax, g]oxrin u wie]ed u g]oxrin (18, 20 u 21) fi Triq il-Bidni u illi l-art meritu tal-kaw\a hija parti mill-kirja. Il-kirja kienet saret b'kitba tat-23 t'Awissu 1975[1], bejn il-konvenut u l-awtur ta' l-attri`i, u fost il-pattijiet tal-kiri hemm illi "inklu\a f'din il-kirja hemm g]alqa mar-razzett fuq imsemmi tal-kejl *circa* tomna ta' kwalità tajba".

B'sentenza tal-15 ta' Marzu 2001 il-Qorti tal-Ma[istrati laqg]et it-talba ta' l-attri`i u ordnat l-i\gumbrament tal-konvenut g]ax kienet "sodisfatta illi l-g]alqa *de qua* hi formanti parti mill-fond numru 19 Bidni Road, Marsascala/|abbar li permezz tal-kuntratt indikat aktar qabel g]addiet f'idejn l-attri`i «*with free and vacant possession*»".

Il-konvenut appella minn dik is-sentenza. L-ewwel aggravju tieg]u hu illi l-ewwel qorti ma qisitx illi "wie]ed jista' jixtri sewwa però l-proprjetà tista' tkun so[[etta g]al titolu ie]or". Li jrid ig]id il-konvenut huwa kemm illi l-fatt illi xerrej jixtri "*with free and vacant possession*" ma jfissirx illi b'hekk jintemm kull jedd li jkun in]oloq favur terzi fuq il-]a[a mixtrija qabel il-bejg], u kif ukoll illi titolu ta' kiri ma hux inkompatibbli ma' pussess]ieles billi kuntratt ta' kiri jo]loq biss jedd *in personam* illi ma hux oneru fuq il-pussess.

Dan huwa minnu, i\da ma hux konklu\iv g]all-meritu tal-kaw\a tallum. Il-kwistjoni ma hix jekk l-attri`i g]andhiex jedd g]all-pussess tal-g]alqa, g]ax dak il-jedd jirri\ulta mit-titolu tag]ha ta' proprjetà li ma hux kontestat; il-kwistjoni hi jekk il-konvenut g]andux titolu g]all-g]alqa, spe`ifikament jekk g]andux it-titolu ta' kiri minnu vantat.

G]alhekk li rridu naraw huwa jekk l-art li dwarha saret il-kaw\a hijiex parti mill-art li nkriet lill-konvenut flimkien mal-fondi 18, 20 u 21 fi Triq il-Bidni.

---

[1] *Fol.* 7.

Il-konvenut qieg]ed jistrie] fuq il-fatt illi l-kuntratt ta' kiri jg]id illi l-art mikrija lilu g]andha kejl ta' xi tomna, waqt illi l-parti li tifdallu jekk ji[i \gumbrat mill-parti li qieg]da tippretendi l-attri`i tkun anqas minn hekk.

L-art kollha, *i.e.* kemm il-parti li l-attri`i taqbel illi hija mikrija lill-konvenut kif ukoll il-parti kontestata, fiha kejl ta' tomna u parti wa]da minn]amsa ta' tomna (1.2 T)[2]. Il-konvenut ma hux qieg]ed jippretendi illi l-art kollha hija mqabbla lilu, u meta xehed fis-27 ta' Novembru 1998 qal illi, g]alkemm ma kienx jaf sew safejn tasal l-art mikrija lilu, hu kien ja]dem parti minnha[3]. Mix-xiehda mressqa mill-attri`i mbag]ad ]are[ illi l-linja li tifred il-parti mikrija lill-konvenut mill-bqija tal-g]alqa kienet immarkata b'']ames [ebliet, li jikkorrespondu mal-linja li qieg]da tippretendi l-attri`i. Dan jo]ro[mix-xiehda ta' ~ettina Dalli, li kienet toqg]od fil-fond numru 19 xi \mien qabel ma nbig] lill-attri`i[4], u mir-ritratt immarkat R1[5]. Mir-ritratt jidher ukoll illi l-art lil hawn mill-[ebliet ma hix ma]duma, u dan, fil-fehma tal-qorti, huwa xiehda tal-fatt illi l-konvenut ma kienx qieg]ed jippretendi titolu fuq dik il-parti ta' l-art g]ax ma kienx ja]dimha.

Minn dan il-qorti tasal g]all-konklu\joni illi meta saret il-kirja lill-konvenut l-intenzjoni tal-partijiet kienet indirizzata aktar lejn il-konfigurazzjoni ta' l-art milli lejn il-kejl indikat fil-kitba ta' bejniethom; il-kiri kien ta' *corpus* mhux *ad mensuram.*

Il-qorti ma hix sodisfatta illi lill-konvenut se]]lu juri illi x-xhud ~ettina Dalli hija xhud illi ma tistax toqg]od fuqha, u dan mhux biss g]ax ma ntweriet ebda ra[uni konvin`enti g]ala din il-qorti ma g]andhiex toqg]od fuq l-apprezzament li g]amlet l-ewwel qorti dwar il-kredibbiltà ta' din ix-xhud, i\da wkoll g]ax dak li qalet din

---

2 Ara l-pjanta *fol.* 74.

3 *Fol.* 13.

4 *Foll.* 45 u 51 *et seq,*

5 *Fol.* 31.

ix-xhud dwar liema parti mill-g]alqa kien ja]dem il-konvenut huwa konfermat ukoll mix-xiehda o[[ettiva tar-ritratti.

G]al dawn ir-ra[unijiet, fil-fehma tal-qorti, lill-konvenut ma se]]lux illi juri b'mod konvin`enti illi g]andu titolu g]all-art meritu tal-kaw\a, jew illi l-konklu\joni ta' l-ewwel qorti ma kinitx tajba.

Il-qorti g]alhekk ti`]ad l-appell u twettaq is-sentenza li minnha sar l-appell, bl-ispejje\ ta\-\ew[istanzi kontra l-konvenut-appellant, b'dan illi t-terminu ta' xahar g]all-i\gumbrament g]andu jibda jg]addi millum.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.