23 ta' April, 1998

Imħallef:-

Onor. Joseph A. Filletti B.A., LL.D., A.R.Hist.S.

Adreana Callus *pro et noe*

versus

John Falzon et

Sentenza - Finali - Eċċezzjoni

Il-Qorti ta' l-Appell annullat sentenza ta' l-Ewwel Qorti u rrimettiet l-atti lura għaliex il-partijiet kienu qed jistennew sentenza fuq eċċezzjoni partikolari u mhux sentenza fuq il-meritu.

Il-Qorti:-

Dan hu appell magħmul mill-konvenut minn deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati ta' Malta, fit-2 ta' Mejju, 1997, fil-kawża fl-ismijiet premessi li ddeċidiet hekk:

"Il-Qorti:-

Rat l-avviż li permezz tiegħu l-attriċi talbet illi fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss minn din il-Qorti l-konvenuti jiżgumbraw minn dik il-biċċa art bil-kmamar msejħa "Tal-Ħama", fil-Bajja ta' San Ġorġ, f'Birżebbuġa, immarkata "area

2", u indikata bil-kulur isfar fuq il-pjanta annessa ma' *l-avviż* (dok. A) liema biċċa art tinsab mikrija lill-atturi u l-konvenuti qed jokkupawha bla ebda titolu validu fil-liġi;

Bl-ispejjeż kollha kompriżi dawk ta' *l-ittri interpellatorji* tat-3 ta' Diċembru, 1993 u tal-31 ta' Jannar, 1994 kontra l-konvenuti;

Il-konvenuti ġew inġunti għas-subizzjoni;

Għal fini tal-kompetenza jiġi ddikjarat li l-art kollha mikrija lill-attur għandha valur lokatizzju ta' ħames liri Maltin fis-sena;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenuti li bihom eċċepew li:

Illi in linea preliminari l-attriċi trid iġġib prova dokumentata u awtentikata li hija tabilħaqq prokuratriċi ta' l-assenti ħuha Anthony Callus;

Illi fl-eventwalità li Anthony Callus huwa miżżewweġ allura n-nullità ta' l-avviż fir-rigward tal-indikat assenti stante li a bażi tal-liġi kellha tintavola l-kawża ukoll mart l-imsemmi assenti Anthony Callus;

Illi preliminarjament ukoll l-inkompetenza ta' din tal-Qorti *rationae materia* stante li l-meritu jittratta dwar kwistjoni ta' qbiela li hija materja li legalment tappartjeni lill-Qorti oħra, u ċjoè l-Bord li jirregola pendenza dwar qbiela;

Illi mingħajr preġudizzju ukoll in linea preliminari, l-attriċi *pro et nomine* ma għandha ebda *locus standi* f'dina l-

kawża stante li se mai kellu jkun il-proprjetarju jew proprjetarji tal-biċċa art u kmamar indikati fl-avviż odjern li jintavola kawża ta' dana l-ġeneru fuq il-prinċipju klassiku tad-dritt proprjetarju;

Illi għaldaqstant ikun opportun ukoll li jiġi kkjamat fil-kawża a spejjeż ta' l-attriċi kif indikata, l-proprjetarju jew proprjetarji tal-biċċa art u kmamar imsemmija fl-avviż;

Illi *mingħajr preġudizzju* għall-eċċezzjonijiet preliminari fuq issollevati, fil-meritu l-pretensjonijiet ta' l-attriċi *pro et nomine* huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, kif jistgħu faċilment jiġu kontradetti mill-eċċipjenti, u għalhekk għandhom jiġu respinti minn dina *l-Qorti bl-ispejjeż kollha kontra tagħhom*;

Illi l-eċċipjenti għandhom titolu legalment validu li l-biċċa art in kwistjoni hija tabilħaqq imqabbla lilhom, fl-ammont ta' Lm5 kull Santa Marija li titħallas b'lura, għal tomna u nofs raba' li jinkludu l-kmamar imsemmija;

Salvi eċċezzjonijiet oħra ulterjuri;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Semgħet lix-xhieda bil-ġurament;

Rat illi fl-20 ta' Ottubru, 1994, il-konvenut irtira l-ewwel eċċezzjoni wara li l-attriċi ppreżentat nota b'dokument fejn assuma l-atti tal-kawża f'ismu u kopja tal-prokura *minn* Anthony Callus a favur ta' oħtu Adriana Callus;

Semgħet lil Anthony Callus fejn qal:

"Preżentement noqghod l-Ingilterra. Ilni hemmhekk 24 sena, u niġi hawnhekk kull xahrejn, tlieta u qiegħed nibni hawnhekk u dalwaqt nirritorna hawn Malta. L-għalqa in kwistjoni dejjem kienet għand missieri, missieri kellu l-ktieb tal-kera. Meta missieri ġie nieqes mort għand sid-il kera, Balluta, għidt lil sid-il kera li missieri kien miet u ridt li l-kera ddur fuq ismi, u fuq ħuti t-tnejn l-oħra. Aċċettat u bdejna nagħmlu l-pagamenti. Jiena miżżewweġ. Meta miet missieri kont ġuvni. Il-qbiela daret immedjatament wara li tlabt. Illum l-art hija okkupata minn Falzon. L-għalqa hija maqsuma min-nofs, l-ewwel parti hija tagħna u t-tieni parti hija tiegħu. Imbagħad ġurnata minnhom Falzon qabad u beda jaħdem l-għalqa tagħna, u huwa qal li suppost għandu tul iktar milli għandi jiena. Aħna mhux qed naħdmu l-ebda parti minn dik li kellna, għax ħadha l-konvenut";

Rat il-kopja tal-qbiela favur l-atturi;

Rat illi fit-12 ta' Diċembru, 1994, din il-Qorti, diversament ippresjeduta dwar l-eċċezzjoni dwar inkompetenza ddeċidiet li tiċħad l-eċċezzjoni dwar inkompetenza *ratione materiae* spejjeż kontra l-konvenuti u dana wara li kkunsidrat li l-atturi qed jallegaw li l-konvenuti qed jokkupaw l-art in kwistjoni abbusivament u bla titolu billi qabdu u bdew jaħdmu l-art tagħhom;

Hi ġurisprudenza konstanti ta' dawn il-Qrati li "l-applikazzjoni tar-Regolamenti dwar it-Trażżin tal-Qbejjel hija ntiża u limitata għal dawk il-każi meta l-kirja waslet fit-tmiem, u mhux ukoll għal dawk il-każi meta l-kerrej jiġi 'il quddiem b'azzjoni għar-risoluzzjoni ta' lokazzjoni li tkun għadha miexja. F'dan il-każ, il-proċedura stabbilita minn dawk ir-Regolamenti mhix applikabbli, u l-azzjoni taqa' fil-kompetenza tat-tribunali ordinarji"(Vol. 33, pt. I, p. 68; Vol. 36, pt. I, p. 45; Vol. 37, pt.

2, p. 628). Hi l-Qorti ordinarja li hi kompetenti biex tisma' kawżi dwar żgumbrament fuq kawżali li l-konvenut ikun qed jokkupa l-fond mingħajr titolu;

Inoltre l-Qorti tirrileva li l-Bord tal-Qbiela hu kompetenti fejn jidħlu talbiet (ara artikolu 3 u 4 tal-Kap. 199) magħmulin mill-kerrej fil-konfront ta' l-inkwilin. *Fil-każ in eżami* bejn il-konvenuti u l-atturi ma hemmx dina r-relazzjoni;

Dwar *it-tieni eċċezzjoni* li għadha ma ġietx deċiża, il-konvenut ma għamel ebda provi. Inoltre, Dr. Antoncich, fis-26 ta' Settembru, 1995, iddikjara li l-eċċezzjoni mhux *valida* minħabba li l-proprjetà kienet parafernali u għalhekk l-*eċċezzjoni ma treġġix;*

Għal kull *buon fini* din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza deċiża minna stess fit-28 ta' Mejju, 1996, fl-ismijiet **Perit A. Zammit** *vs* **George Portelli**, 26/11/96 u **Ellul** *vs* **Mizzi**;

In kwantu għar-raba' eċċezzjoni u ċjoè li l-attriċi m'għandha ebda *locus standi* stante li se mai kellu jkun il-proprjetarju li kellu jintavola l-kawża jingħad li għandu dritt jaġixxi kull min għandu nteress ġuridiku. Hu lampanti li l-inkwilin, u anke l-possessur, għandhom dritt li jaġixxu meta art mikrija lilhom tiġi maħtufa minn idejhom. Tant kemm hu hekk li l-liġi taċċetta l-aġir tagħhom u anke in konfront ta' *l-istess sid* bħal fil-każ tal-kawża ta' spoll. Għalhekk tiċħad ir-raba' eċċezzjoni;

Għall-istess motivi imsemmija fil-paragrafu preċedenti tiċħad il-ħames eċċezzjoni jekk wieħed jista' jgħidilha eċċezzjoni għax proprjament din hija aktar talba jew sottomissjoni milli eċċezzjoni;

Fis-sitt punt issollevat il-konvenuti ssottomettew li l-pretensjonijiet ta' l-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt. Permezz ta' l-*affidavit* (fol. 47 eċċ) John Falzon xehed li l-art ġiet għandu billi missieru kera bi qbiela mingħand is-Sur Bellizzi u Salvu Callus (missier l-atturi) kellu biċċa art oħra ħdejha li nbiet. Sostna li l-art kienet tiegħu u hu kien ippermetta lil Salvu biex jużaha temporanjament;

Issa rriżulta però li l-art kienet imqabbla lil Salvu Callus, missier l-attur, u wara l-mewt ta' dan il-qbiela ġiet imdawwra għal fuq l-attur bħala eredi ta' missierhom kif jirriżulta mix-xhieda ta' *Anthony Callus* u *l-ktieb tal-qbiela. Illi għalhekk* ma jirriżultax li t-talbiet attriċi huma infondati u tiċħad l-istess eċċezzjoni;

Dwar l-aħħar eċċezzjoni u ċjoè li l-konvenuti għandhom titolu legalment validu ta' l-art in kwistjoni għax hija mqabbla lilhom, dawn ma sarux il-provi neċessarji u suffiċjenti. Infatti tidher li l-art in kwistjoni hi mqabbla lill-attur u mhux lill-konvenuti. Għalhekk tiċħad ukoll din l-istess eċċezzjoni;

Dwar it-talba attriċi din tidher ġustifikata għax huma qegħdin jitolbu żgumbrament ta' terzi li qegħdin fuq l-art li tinsab imqabbla lilhom. Huma ppruvaw it-titolu tagħhom u wkoll li l-konvenuti daħħlulhom fuq l-art. Għalhekk it-talba tidher ġustifikata u tilqagħha. Għall-finijiet ta' l-iżgumbrament *tipprefiġġi t-terminu ta' tliet xhur*;

Spejjeż kontra l-konvenut";

Il-konvenut ħass ruħu aggravat b'din id-deċiżjoni u intavola appell minnha fuq numru ta' aggravji;

Illi dina d-deċiżjoni tal-Qorti ta' l-Appell ser tingħata wara

li l-istess Qorti dderiġiet lill-kontendenti in kawża biex għal issa jillimitaw ruħhom biss għall-ewwel aggravju stante li fih, il-konvenut appellant qiegħed jissottometti li:

"Tali sentenza hija nulla peress illi vvjolat il-prinċipju kardinali tal-ġustizzja ta' *l-audi alteram partem* u li jingħata smiegħ xieraq u ġust lill-appellant, billi dawna fl-ebda stadju ma ddikjaraw li huma kienu eżawrixxu (*sic*) il-provi tagħhom, anke kif l-istess l-Ewwel Qorti ssostanzjat fis-sentenza tagħha stess u li kif kien jidher ovvju mill-verbali tat-30 ta' Jannar, 1996 u dak tal-15 ta' Novembru, 1995, id-differiment għas-sentenza kif (*recte* kien) biss għal sentenza fuq it-tieni eċċezzjoni li allura kellha tkun deċiżjoni *in parte* u mhux sentenza definittiva, u għaldaqstant dina s-sentenza għandha tiġi ddikjarata nulla, invalida u bla ebda effett fil-fatt u fid-dritt";

Rat ir-risposta ta' l-appellati kif dina tidher fl-atti tal-kawża;

Wara li rat l-atti kollha tal-kawża u semgħet it-trattazzjoni ta' dana l-appell, il-Qorti issa sejra tgħaddi għad-deliberazzjoni u deċiżjoni tagħha dwar l-ewwel aggravju ta' l-appellant;

Minbarra li rat u semgħet is-sottomissjonijiet li saru kemm bil-kitba kif ukoll bil-fomm mid-difensuri rispettivi tal-partijiet, il-Qorti ħteġilha teżamina mill-ġdid kemm il-provi prodotti kif ukoll il-verbali li ġew reġistrati quddiem l-Ewwel Qorti u dan qabel ma waslet għal dina d-deċiżjoni;

Ikkunsidrat ukoll li wara li ġiet deċiża t-tielet eċċezzjoni permezz ta' sentenza *in parte* mogħtija fit-12 ta' Diċembru, 1994, il-kawża (ara fol. 24-25) ġiet differita għat-trattazzjoni tar-raba' (4) u ħames (5) eċċezzjonijiet. Wara li ġew ippreżentati diversi atti, fosthom affidavit min-naħa ta' l-

appellanti, ġie rreġistrat verbal sussegwenti (fol. 44) fejn fih Dottor Bezzina obbliga ruħu li jippreżenta nota ta' sottomissjonijiet dwar it-tieni eċċezzjoni u din in-nota dwar it-tieni eċċezzjoni saret u ġiet akkumpanjata minn aktar *affidavits* ta' l-appellanti (fol. 47-50);

Illi din il-Qorti hawn ikollha tosserva li l-binarju tal-kawża tilef id-direzzjoni tiegħu. Dana l-għaliex minn provi u dibattitu dwar ir-raba' u ħames eċċezzjoni, għal xi raġuni qabad triq oħra u filwaqt li donnu telaq lil dawn l-eċċezzjonijiet, qabad minflok mit-tieni eċċezzjoni. Tant hu hekk li fin-nota responsiva tagħhom l-atturi appellati (ara t-tielet paragrafu, fol. 61), huma *inter alia*, irrilevaw illi:

"... il-partijiet ġew ordnati jissottomettu noti ta' osservazzjonijiet dwar l-imsemmija tieni eċċezzjoni preliminarja, mentri l-konvenuti minn jeddhom u bla ħadd qabbadhom ippreżentaw ukoll l-affidavit tal-konvenut John Falzon dwar il-meritu tal-kawża, u li għalhekk dan huwa għal kollox barra mis-suġġett ...";

Di fatti, b'rikors tagħhom ta' l-1 ta' Novembru, 1995 (fol. 63) l-appellati sa talbu l-isfilz ta' dana l-*affidavit* ... però aktar tard (fol. 68), tali oġġezzjoni ġiet irtirata. In segwitu, l-appellanti intavola żewġ rikorsi oħra fejn beda jidher li l-partijiet lanqas kienu jafu eżattament x'ġie ttrattat u x'kellu jiġi deċiż - ta' lanqas l-appellant deher li tħawwad żgur. F'risposta għal rikors ieħor ta' l-appellant, l-appellati konvenuti (ara rikors a fol. 79) irrilevaw li (ara para. 2):

"Il-konvenut ... issa tilef il-fil ta' l-istadju li waslet din il-kawża ... u issa lanqas jaf jekk ser tingħatax sentenza parzjali jew finali";

u li (para. 4) għalhekk l-appellati,

"jinsistu li dakinhar tingħata sentenza preliminari fuq it-tieni eċċezzjoni u ma tiġix stultifikata l-ġustizzja";

Wara dan ġew ippreżentati xi dokumenti u l-Ewwel Qorti għaddiet biex tagħti deċiżjoni fuq kollox;

Ikkunsidrat li m'hemmx dubbju li ħafna mit-taħwid li sar ġie kkaġunat mill-mod diżordinat ta' kif l-appellant deherlu li għandu jippreżenta l-provi tiegħu, kollha preċeduti u sussegwiti minn diversi rikorsi jew noti twal u ripetittivi;

Jidher ukoll li l-Ewwel Qorti *naqset* li *żżomm* kontroll *sħiħ f'dak li hu l-andament* tal-kawża bejn differiment u ieħor, *bil-konsegwenza* li *fost* inċertezza ovvja dwar jekk tassew ġewx *ventilati u investiti* l-provi *u* l-eċċezzjonijiet issollevati, *l-Ewwel Qorti qabdet* u għaddiet għas-sentenza bla ma kien *hemm intendiment* ċar - lanqas da parti ta' l-appellati - jekk il-*provi* tal-partijiet tressqux kollha u jekk kellhiex allura l-Ewwel *Qorti* tgħaddi f'dak l-istadju għal deċiżjoni finali:

Fil-fehma ta' din il-Qorti u tenut kont tas-suespost, l-Ewwel Qorti *ma setgħetx* tgħaddi għal deċiżjoni finali meta l-partijiet *kienu qegħdin jikkonċentraw* u jistennew biss sentenza preliminari *dwar* it-tieni eċċezzjoni. Huwa minnu li l-appellant ikkontribwixxa *mhux* ftit biex l-Ewwel Qorti tiġi żvijata mid-*direzzjoni u* l-kors li suppost kienet qabdet il-kawża, però b'danakollu l-mod kif inqatgħet il-kawża kien proċeduralment *żbaljat u dan* iwassal għan-nullità tad-deċiżjoni appellata. *Lanqas ma* tista' din il-Qorti tisma' hi l-provi u s-*sottomissjonijiet* li fadal minħabba l-prinċipju tad-*doppio esame*. F'kull każ jispetta lill-Qorti ta' l-ewwel grad li tisma' l-provi tal-partijiet.