MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-15 ta' Settembru, 2005

Appell Civili - Ghawdex Numru. 4/2000/1

Estelle Azzopardi Vella

vs

John Buttigieg

Il-Qorti,

Fis-17 ta' Marzu, 2005 il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti;

Rat l-avviz ta' l-attrici li permezz tieghu talbet illi l-konvenut jigi zgumbrat mir-raba maghruf bhala Il-Qortin ta' San Blas, Nadur, Ghawdex konsistenti f'hames bicciet wahda ta' cirka tomna u l-erbgha l-ohra ta' cirka siegh u seba' kejliet il-wahda, fuq liema raba hemm mibni garaxx

bla numru stante illi l-konvenut qed jokkupa l-istess minghajr titolu stante li kien gie debitament ikkongedat bit-terminazzjoni tal-kirja.

Ghall-fini ta' kompetenza jigi dikjarat illi l-valur lokatizzju tal-fond de quo jaccedi l-mitejn u hamsin lira Maltija izda ma jeccedix l-elf lira Maltija.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenut minn issa ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut John Buttigieg fejn eccepixxa:

Illi d-domandi attrici huma nfondati peress illi huwa qieghed jokkupa r-raba maghruf bhala Tal-Qortin tal-Ganga sive Tal-Qortin ta' San Blas, limiti tan-Nadur, b'titolu ta' lokazzjoni u ilhu hekk jokkupah minn Awissu tal-1987 bil-qbiela ta' tletin lira fis-sena.

Illi fil-fatt r-raba li huwa ghandu mirkija ghandu huwa bicca raba qata wahda u mhux konsistenti f'hames bicciet kif hemm fl-avviz u tal-kejl ta' tliet tomniet u sghin cirka u mhux ta' cirka tomna wahda u l-erbgha l-ohra ta' cirka siegh u seba' kejliet il-wahda kif hemm fl-avviz, dan kien krihom minghand ommu, Rosa Buttigieg, wara li miet missieru, bil-qbiela ta' tletin lira (Lm30) fis-sena fis-7 ta' Awissu 1987 liema qbiela huwa baqa' jhallas regolarment lil ommu sakemm ghalaq ic-cens li din kellu f'isimha u huwa offra din il-qbiela lill-attrici li rrifjutatu u ghalhekk huwa ddepositah fir-Registru ta' din il-Qorti.

Illi ghalhekk id-domandi attrici ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez kontra l-attrici.

Semghet ix-xhieda;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi fl-14 ta' Novembru 1979 sar att ta' divizjoni pubblikat min- Nutar Henry Joseph Saydon tramite liema l-attrici Maria Stella sive Estelle mart John Azzopardi Vella bint il-mejtin Joseph Louis Holland u Rosa xebba Bugeja, akkwistat fost beni ohra u fi kliem l-istess kuntratt "id-dirett dominju temporanju ghaz-zmien li fadal ta' cirka tmintax-il sena ohra u d-dritt tal-konsegwiment tac-cens annwu u temporanju relattiv ta' tlett liri u hamsin centezmu (Lm3.50) fis-sena gravanti porzjoni diviza mill-artijiet il-Kortin, Nadur, Ghawdex, u fuq din il-porzjon hemm razzett, bla numru, b'faccata fuq it-triq. Din il-porzjoni diviza ghandha il-kejl superficjali komplessiv ta' cirka seba' tomniet (7T), ekwivalenti ghal cirka sebat elef tmiem mija u tmienja u sittin punt disgha metri kwadri (7868.9m.k), hi delineata fuq il-pjanta hawn annessa Dokument 'A', u hi markata bl-ittra 'N' fuq l-istess pjanta u tikkonfina mill-punent ma' triq pubblika, min-nofsinhar mal-porzjoni mill-istess artijiet markata bl-ittra 'F' fuq l-istess pjanta beni tal-kondividenti u mil-lvant mal-porzjoni markata 'E' fuq l-istess pjanta beni tal-kondividenti u s-sussegwenti proprjeta' assoluta tal-istess art".

Mill-istess fuq citat kuntratt jirrizulta li dan il-beni pprovjena mill-eredita' ta' l-omm u li l-attrici, flimkien ma' hutha, kienu l-eredi testamentarji taghha.

Illi l-art fuq deskritta nghatat valur ta' erba' mija u hamsin lira Maltin (Lm450) u l-pjanta taghha li ghaliha saret referenza fil-kuntratt hi dik folio 24 in atti, wkoll esebita folio 81.

Illi fl-atti jinsabu esebiti zewg kuntratti ohra wiehed tat-22 ta' Novembru 1897, li hu illegibbli, u l-iehor tal-1 ta' Gunju 1926 tramite dan l-ahhar kuntratt Raffael Psaila kien biegh lil Giuseppe Riccardo Bugeja (l-awtur tal-attrici?) varji porzjonijiet art mit-territorju ta' San Blas, Nadur, Ghawdex, u fejn jissemma illi l-porzjoni deskritta fil-pjanti M, N kienu gew koncessi in enfitewsi ghal disa' u disghin sena mill-15 ta' Awissu 1896 bic-cens annwu ta' sterlini sebgha u tigiega ta' kwalita' prima, paggabbli f'Malta, fil-jum tal-11 ta' Novembru ta' kull sena u dan in virtu ta' kuntratt atti Nutar Alosio Calleja Pace tat-22 ta' Novembru ta' l-

imsemmija sena 1897, liema koncessjoni enfitewtika kienet saret minn Giuseppe Borg, missier l-ahwa Borg… lil Francesco Said wara li Michele Said l-enfitewta precedenti rrilaxxja l-imsemmija porzjonijiet lill-imsemmi Giuseppe Borg kif spicca c-cens koncess atti Nutar Giorgio Mallia tat-23 ta’ Awissu 1874.

Dak li allura ghandu jirrizulta mis-suespost huwa t-titolu ta’ prorjetarja’ ta’ l-attrici u l-enfitewsi soggetta l-art li skadiet fil-15 ta’ Awissu 1995.

Illi mix-xhieda tal-attrici jemergi li hija kienet tircevi cens ta’ tliet liri Maltin u hamsin centezmu (Lm3.50) fis-sena (u s-suppost tigiega) minghand n-nannu matern tal-konvenut jismu Mikiel Said li fuqu hija kienet u baqghet tohrog l-ircevuta fuq l-imsemmija art, li qalet, hi ta’ kejl ta’ sebat itmiem u b’razzett fuqha. Stqarret li fuq l-ahhar pagament ta’ Lm3.50 baghtet ittra fl-4 ta’ Settembru 1995 fejn kienet irrifjutathom stante li c-cens kien ghalaq. Sussegwentement irceviet cedola fl-ammont ta’ tletin lira Maltin (Lm30) li ma tafx minn fejn originaw. Iddiskriviet l-art bhala blat fil-maggor parti taghha b’xi rqajja hamrija li jinhadmu. Il-konvenut da parti tieghu esebixxa pjanta li turi l-art meritu l-kawza. Din hi murija fil-parti taghha bordurata bl-ahmar u l-pjanta hi dik esebita folio 53. Stqarr li l-art ma fihjiex razzett izda garaxx li nbena minn missieru u zied jghid li hu kriha minghand missieru ghalkemm ic-cens kien ta’ ommu. Kien staqsha lil missieru jikrihielu meta missieru waqaf jahdimha ghaliex ma felahx jahdimha aktar u bhala sena semma’ u qal ‘qisu mis-sena 1997’. Fil-fatt esebixxa wkoll l-librett tal-kera li minnu jirrisulta l-ewwel pagament ta’ Lm30 “bhala qbiela ta’ sena skaduta bil-quddiem fil-15 ta’ Awissu 1997”.

Issa fil-waqt li l-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili jippermetti l-ghoti b’kiri minn dak li jkun jippossjedi l-haga, inter alia, b’titolu iehor temporanju jew li jista’ jinhall (ic-cens f’dan il-kaz) li jiswa wkoll kwantu ghas-successuri tieghu, kemm-il darba jkun sar taht kundizzjonijiet gusti, fil-kaz in dizamina l-kirja li saret favur l-konvenut ma tistax titqies vinkolanti u ma tistax tigi meqjusa valida, ghas-semplici raguni, li meta nghatat lill-konvenut ic-cens kien gja ghalaq u ghalhekk

ma kienx aktar possibbli li l-awturi tieghu jikkoncedu ebda kirja jew qbiela fuq l-art. Tabilhaqq l-Artikolu 1521 tac-citat Kodici jghid u jiddisponi li l-enfitewsi ghal zmien tispicca bl-gheluq taz-zmien miftiehem espressament u l-fond bil-miljoramenti jintradd lill-padrun dirett ipso jure. Mhux biss, izda wkoll, mil-librett tar-ricevuti relattiv, dok. JB1, esebit folio 54, jirrizulta li l-ahhar cens li gie accettat mill-attrici, kif xehdet, hu ghall-perjodu li ghalaq f'Awissu 1994.

Ghalhekk, fuq l-iskorta ta' dak hawn fuq espost, issib li t-talba tal-attrici ghall-izgombrament tal-konvenut mill-ghalqa ta' proprjeta' taghha stante li qieghed jokkupa l-istess minghajr titolu hija ben pruvata. Tiddeciedi konsegwentement li tilqa' t-talba ta' l-attrici u tordna l-konvenut jizgombra mill-ghalqa in kwistjoni u jhalliha libera u vakanti favur l-attrici fil-waqt li tiffissa zmien xahar mil-lum sabiex jaghmel dan."

Il-konvenut appella minn din is-sentenza u talab ir-revoka taghha. L-appellanti qed jikkontesta d-decizjoni tal-ewwel Qorti in raguni ghal konsiderazzjoni li din ghamlet zball kbir ta' fatt. Fi kliem iehor huwa qed jghid li r-ragonament tal-ewwel Qorti hu vizzjat minn valutazzjoni errata tal-fatti. Huwa jissottometti illi l-kirja tal-ghalqa nghatatlu fl-1987 u mhux fl-1997, kif hekk stabbiliet l-ewwel Qorti. Jikkontendi inoltre illi dik l-istess Qorti riedet tehles mill-kawza tant li lanqas iddecidiet il-kap tal-ispejjez.

Bi twegiba ghal dan l-aggravju tal-appellanti, l-attrici tissottometti illi l-ghalqa kienet tappartjeni lill-omm l-appellanti b'enfitewsi mentri kien il-missier li krihielu. Ghall-appellata kien fl-1997 li l-konvenut kera minghand l-omm. L-istess appellata izzid tghid illi kwantu l-appell jikkoncerna n-nuqqas tal-ewwel Qorti li tiddeciedi dwar il-kap tal-ispejjez, l-istess appell huwa null ghax m'hemmx appell 'ab omissa decisione'.

Din il-Qorti irriezaminat bid-dovuta attenzjoni l-inkartament tal-kawza u bla ezitazzjoni ta' xejn tista' tiddikjara illi l-ewwel Qorti affrontat il-kwestjoni devoluta lilha b'mod tassew legger u d-decizjoni taghha mhiex konsistenti mal-fatti precizi rizultanti mill-provi istruttorji tal-kawza. Dik il-

Qorti bbazat l-assunt kollu taghha fuq il-fatt li l-kirja lill-appelant saret fl-1997. Konsegwentement ikkonkludiet li din il-kirja ma tistax titqies vinkolanti u valida ghar-raguni li din inghatat wara li kien skada definittivament il-perijodu enfitewtiku fil-15 ta' Awissu 1995. Fir-rigward il-Qorti iccitat kliem il-konvenut u rreferiet ukoll ghal-librett tal-kirja.

Fic-cirkostanzi jokkorri li wiehed jara l-fatti li rrizultaw u jikkonfrontahom ma' dak li ddeterminat u ddecidiet l-ewwel Qorti.

Issa mill-istess atti li kellha quddiemha l-ewwel Qorti jirrizultaw kjarament dawn il-fatti riferibilment ghaz-zmien ta' meta hu allegat li saret il-kirja;-

(i) Fid-deposizzjoni tieghu l-konvenut jistqarr illi huwa kera l-ghalqa xi erbatax il-sena qabel. "Nikkalkula qisu mis-sena 1987" (fol 51);
(ii) Il-librett tal-kera esebit a fol 54 juri li l-ewwel ricevuta hi datata 7 ta' Awissu 1987;
(iii) Hemm imbaghad l-ittra tal-1 ta' Ottubru 1996 esebita a fol 61 mibghuta mill-konsulent legali tal-konvenut lill-Avukat Alfred Grech fejn ukoll fiha jinghad li l-kirja saret f'Awissu 1987;
(iv) Hemm ukoll ix-xhieda tal-Avukat Albert Camilleri (fol 87) li jikkonferma li hu kien ta parir lill-konvenut dwar il-kirja fl-1987.

Quddiem dawn l-elementi ta' prova ma jistghax ikun dubitat illi l-kirja li l-konvenut jghid li saret lilu avverat fl-1987 u mhux fl-1997, kif erronjament iddeduciet l-ewwel Qorti. Kif manifest, il-verita` ta' dan il-fatt spigolat mix-xhieda tal-appellanti hu korroborat minn provi ohra in atti. Dan igib li s-sentenza mhiex appoggjata mir-realta` processwali u dan jirrendi l-istess sentenza ghal kollox vizzjata.

Din il-Qorti mhiex certament f'qaghda li tghid ezattament x'kien li nduca lill-ewwel Qorti taqra fil-fatti sena flok ohra fir-rigward tal-bidu tal-kirja. Sena ghal kollox zbaljata li mbaghad induciethа fi zball ta' gudizzju. Zball dan li hu in

rapport ta' kawzalita` mad-decizjoni. Hi x'inhi r-raguni, huwa ndikattiv illi s-sentenza hija l-effett ta' tali zball u allura l-parti recitativa taghha, oltre li ma tirriflettix ir-realta` processwali, tat lok ghal parti operativa zbaljata u ghal kollox fuorvijanti.

F'tali sitwazzjoni din il-Qorti ta' revizjoni ghandha zewg opzjonijiet. Jew li tikkonsidra l-meritu tal-appell in bazi ghall-provi ottenuti jew li tannulla s-sentenza billi din ma nghatatx fuq il-bazi tal-provi istruttorji. Fil-hsieb tal-Qorti jidher li jkun aktar floku illi l-atti jintbaghtu lura lill-ewwel Qorti biex din tiddeciedi kif jixraq il-punt kontrovers tal-kawza fl-ambitu tal-provi. Dan ghal motiv biex ma jintilifx id-dritt tad-'doppio esame'.

Dwar il-fatt li l-ewwel Qorti ma pprovdietx dwar il-kap tal-ispejjez, il-Qorti tissenjala dak provvdut fl-artikolu 223(1) tal-Kap 12, jigifieri li "kull sentenza definittiva ghandha tikkundanna lit-tellief ghall-ispejjez". Ma jidherx li n-nuqqas tal-Qorti li tipprovdi dwarhom jammonta ghall-"omissa decisione". Jinsab deciz illi "l-procedura ta' reklam 'ab omissa decisone' tirriferixxi ghall-kazijiet li tithalla barra fis-sentenza xi wahda mit-talbiet proposti" (**Kollez Vol XXXVII pI p80**). Li jfisser li n-nuqqas ta' provvediment dwar l-ispejjez tal-kawza ma jistax jikkwalifika bhala 'omissa decisone" gjaladarba din mhiex strettament talba. Tant hu hekk li anke jekk ma tissemmiex espressament "il-klawsola "bl-ispejjez" titqies dejjem bhala mdahhla f'kull skrittura li fiha jistghu jintalbu l-ispejjez" (art. 177 tal-Kap 12).

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tilqa' l-appell b'dan li s-sentenza appellata qed tigi annullata u l-atti rimessi lura lill-ewwel Qorti biex din tepura sew il-provi u tiddeciedi l-mertu kif suppost. Fic-cirkostanzi tal-kaz huwa gust li l-ispejjez gudizzjarji kollha jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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