MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-12 ta' Lulju, 2007

Appell Civili - Ghawdex Numru. 59/1995/1

Lorenzo Pace li jidher fuq il-prezenti bhala mandatarju ta' l-imsifrin Anthony, Emanuel u Joseph ahwa Sultana;
Salvina xebba u Victoria mart l-istess Lorenzo Pace

vs

Michael Cremona u ghal kull interess li jista' jkollu Eucharistico Cini bhala mandatarju lokali ta' l-imsifrin Charles u John ahwa Spiteri

Il-Qorti,

Fl-4 ta' Ottubru, 2006, il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz ta' l-atturi li bih talbu ghaliex il-konvenuti m'ghandhomx jigu kkundannati li, dikjarat u deciz li kwalsijasi kirja li l-konvenut Michael Curmi jista' ghandu rigwardanti l-art maghrufa bhala "Tal-Pergla" fil-limiti tax-Xaghra, Ghawdex, inkluz ir-razzett mibni fuqha ndikat bin-numru tlieta (3) ta' Triq il-Pergla, Xaghra, Ghawdex, liema art tkejjel madwar tmenin tomna u tliet sighan pari ghal disghin elf erba' mija u tnejn u tmenin metri kwadri (90,482m.k), li tmiss mil-lvant in parti ma' proprjeta' ta' Giusepp Sultana u in parti ma' beni ta' Giovann Spiteri u in parti mad-dahla maghrufa bhala "Tal-Pergla" u mill-punent ma' beni tal-Markiz Apap Bologna jew successuri rispettivi taghhom fit-titolu, li taghha l-atturi huma in parti proprjetarji, saret minghajr il-kunsens taghhom ghalhekk bi ksur tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 1527 tal-Kodici Civili. Konsegwentement thassar, tannulla u tiddikjara minghajr effett legali tali kirja. Konsegwentement ukoll tikkundanna lill-konvenut Michael Cremona sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi iffissat minn dina l-Qorti jizgombra mill-istess fond.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut Michael Cremona u b'riserva ghal kull azzjoni ghad-danni li jispettaw lill-atturi. Il-konvenuti mharka ghas-subizzjoni.

Ghall-fini ta' kompetenza jigi dikjarat li l-kirja ta' din il-kawza ma taccedix il-mitt lira Maltija (Lm100) fis-sena.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Michael Cremona li eccepixxa illi:

1. kuntrarjament ghal dak li qed jallegaw l-atturi fl-avviz odjern, il-lokazzjoni tar-raba favur il-konvenut hija wahda valida u legali kif ser jigi dettaljatament ippruvat fil-kors tal-kawza u ghalhekk it-talba attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-atturi;

2. d-drittijiet lokatizzji li l-eccipjenti jgawdi fuq il-fond de quo gew wkoll sanati b'sentenza li din l-Qorti tat fil-kawza fl-ismijiet "Eucharistico Cini noe. vs Michael Cremona (Avviz 40/90) li kienet dwar l-istess mertu oggett tal-avviz odjern u liema sentenza illum ghaddiet in gudikat;

3. t-talba attrici ghall-izgumbrament mill-fond in kwistjoni lanqas ma tista' tigi akkolta billi l-eccipjent ghandu sehem indiviz mill-proprjeta' ta' l-istess fond u bhala komproprjetarju ghandu d-dritt bil-ligi li jinqeda bil-haga in komun.

4. salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Ezaminat ix-xhieda;

Rat l-atti tal-Avviz nru. 40/1990 fl-ismijiet Eucharistico Cini nomine vs Michael Cremona allegat fuq talba tal-konvenut Cremona liema avviz gie deciz b'sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta tat-18 ta' Marzu 1994 wkoll fl-atti;

Rat l-kumplament tal-atti u dokumenti.

Ikkonsidrat:

L-atturi f'din il-kawza qeghdin jinvokaw l-artikolu 1527 tal-Kodici Civili sabiex jizgumbraw lill-konvenut Michael Cremona, l-attwali lokatur, mill-ghalqa maghrufa bhala "tal-Pergla" limiti tax-Xaghra, Ghawdex, u r-razzett li ghandu numru tlieta mibni fl-istess ghalqa.

L-Artikolu 1527 citat jipprovdi illi: "Il-kiri li jsir minn wiehed mill-kom-pussessuri tal-haga minghajr awtorizzazjoni b'sentenza tal-qorti kompetenti jew minghajr il-kunsens ta' xi wiehed mill-kom-possessuri l-ohra, jista' fuq talba ta' dan il-kom-pussessur l-iehor, jigi annullat, kemm-il darba din it-talba ssir fi zmien xahrejn minn dakinhar li dan

il-kom-pussessur l-iehor ikun sar jaf b'dak il-kiri". Jigifieri, l-artikolu jipprospetta haga komuni bejn diversi kom-pussessuri, kirja pre-ezistenti maghmula minn wiehed jew whud mill-kom-pussessuri, u l-oggezzjoni ghal tali kirja mill-kom-pussessuri l-ohra li ghandhom pero' xahrejn zmien li jitolbu l-annulament tal-kirja minn meta jkunu saru jafu bil-kirja.

Il-konvenut, mhux kontradett, xehed l-isfond ta' kif ir-raba in kwistjoni giet ghandu. Stqarr li t-territorju in kwistjoni kien gie akkwistat permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Eduardo Calleja Schembri tat-13 ta' Settembru 1947, kwantu ghal nofs indiviz minn Emanuel, Carmelo, Giovanni u Rosa Cremona, ahwa Spiteri, zijiet tieghu, u kwantu ghan-nofs indiviz l-iehor minn Carmelo Sultana. Zied jghid li nonostante l-akkwist huma kienu baqghu jahdmu r-raba kif kienu jahdmuh precedentement l-akkwist minnhom meta kienet bi qbiela ghandom. Fis-sena 1979 iz-ziju, l-awtur tieghu Emanuel Spiteri, marad u refa' jahdem din ir-raba u ghaddijielu flimkien mar-raba gja imqabbla ghandu ta' huh Giovanni Spiteri li kien snin qabel, precizament fl-1949, emigra l-Awstralja. Dawn il-fatti gew definittivament stabbiliti u kkonfermati minn dina l-Qorti diversament preseduta fis-sentenza taghha tat-18 ta' Marzu 1994 fl-atti tal-avviz fl-ismijiet Eucharistico Cini nomine vs Michael Cremona (il-konvenut odjern) fejn dik il-Qorti kkonfermat il-validita' tal-lokazzjoni ezistenti favur il-konvenut fost ohrajn tar-raba deskritta bhala "ottav indiviz mir-raba maghruf bhala "Tal-Pergla" fil-limiti tax-Xaghra, Ghawdex, tal-kejl ta' cirka 89,920mk jew kejl verjuri konfinanti mill-punent ma' Triq Pergla, tramuntana ma' Triq Ghajn Barrani u lvant ma' l-irdum "Tas-Sekkek", inkluz f'dan it-territorju r-razzett bin-numru 3". Fi kliem iehor dik il-Qorti ddikjarat valida l-qbiela favur il-konvenut li Emanuel Spiteri kien fin-1979 ghamel favur il-konvenut.

Issa l-azzjoni prezenti hi maghmula mill-kompussessuri l-ohra, l-werrieta ta' Carmelo Sultana, li almenu mix-xhieda tal-konvenut jirrizulta li ghadhom s-sidien tan-nofs indiviz tar-raba u razzett. Dina l-kawza huma istitwewha fil-31 ta' Ottubru 1995 jigifieri ftit aktar minn sena u nofs wara li l-lokazzjoni mill-allura ko-proprjetarju favur l-konvenut kienet giet iddikjarata vinkolanti.

Ikkonsidrat:

Illi s-sosteniment ta' l-annullabilita' tal-lokazzjoni kostitwenti l-pern ta' din l-azzjoni hekk kif ibbazata fuq l-Artikolu 1527 tal-Kap 16 xehtet fuq l-istess atturi l-prova tal-kawzali ai termini tac-citat artikolu.

Illi mill-provi in atti din il-prova hi ghal kollox nieqsa, fis-sens li l-atturi naqsu li jippruvaw, anka fuq bazi ta' probabbilta', li huma kienu injari tal-lokazzjoni li kellu l-konvenut u minnu akkwistata kif fuq intqal, u lanqas, f'kaz li ma kienx jafu, cirkostanza li din il-Qorti qeghdha tiskarta, li jintavolaw l-azzjoni entro l-perjodu imsemmi fic-citat artikolu.

Ghaldaqstant qeghdha tiddeciedi u tiddisponi mill-kawza billi qeghdha tichad it-talba ta' l-atturi bl-ispejjez kontra taghhom hlief ghall-ispejjez tal-kuntumaci Eucharistico Cini nomine et li ghandu jbati l-ispejjez tieghu."

L-atturi hassewhom aggravati b' din is-sentenza u minnha appellaw lil din il-Qorti biex jitolbu r-revoka taghha. Principalment, huma jilmentaw illi l-gudikat kostitwit bis-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Avviz Nru. 40/90) tat-18 ta' Marzu 1994 ma kellu jinghata ebda effett ghall-iskop tal-procedura intavolata minnhom u, barra minn dan, l-oneru tal-prova li huma kien injari mil-lokazzjoni li kellu l-konvenut ma kellux jitghabba fuqhom. F' kull kaz, huma jissottomettu illi, effettivament, missierhom Carmelo

Sultana kien sajjem mill-lokazzjoni bejn l-ahwa Spiteri u, aktar minn hekk, ma kellux ghalfejn jissuspetta li saret xi sullokazzjoni jew cessjoni tal-kirja lill-konvenut;

Jidher mill-*causa petendi* ta' l-azzjoni illi din tirpoza b' mod espress fuq il-provvediment ta' l-Artikolu 1527 tal-Kodici Civili li jistabilixxi illi "**l-kiri li jsir minn wiehed mill-kom-possessuri, minghajr awtorizzazzjoni b' sentenza tal-qorti kompetenti jew minghajr il-kunsens ta' xi wiehed mill-kom-possessuri l-ohra, jista' fuq talba ta' dan il-kom-possessur l-iehor, jigi annullat, kemm-il darba din it-talba ssir fi zmien xahrejn minn dak in-nhar li dan il-kom-possessur l-iehor ikun sar jaf b' dak il-kiri.**" Kif jinghad fis-sentenza "**Joseph Attard Montalto *et* -vs- Gio Maria Borg**", Prim' Awla, Qorti Civili, 19 ta' April 1961, "sabiex dak l-istess artikolu jista' jigi maghmul operattiv b' success, hemm bzonn li l-opponenti, jew ahjar dawk li jkunu jridu jaraw dikjarata nulla l-lokazzjoni maghmula, iridu jkunu kompossessuri fil-haga lokata";

M' hemmx kwestjoni, fil-kaz prezenti, li l-atturi appellanti huma kompossessuri tar-raba', mertu ta' l-azzjoni, kif lanqas ma hemm dubju li Emanuel Spiteri li minghandu rceva bi qbiela ossija b' sullokazjoni l-konvenut-appellat kien ukoll kompossessur. Hekk ukoll kien Giovanni Spiteri, missier il-konvenuti l-ohra, hu l-istess Emanuel Spiteri, li minghandu dan ta' l-ahhar irceva bi qbiela l-appezzamenti tar-raba' li kienu fil-pussess ta' l-istess Giovanni Spiteri. Anke jekk il-kwestjoni ma tqajmetx f' dan il-kaz, huwa accettat illi anke kompossessur wiehed jista' jagixxi b' din l-azzjoni ghax, kif inghad "hekk kif kompossessur wiehed jista' jikri l-intier minghajr il-kunsens ta' kompossessur iehor, u, s' intendi, bla ma jorbtu, hekk ukoll jista' kompossessur wiehed li ma kienx jaf bil-lokazzjoni jista' jagixxi ghall-annullament tal-lokazzjoni kollha bla ma jdahhal bilfors lill-kompossessuri l-ohra li ma jkunux hadu parti fil-kuntratt impunjat, salv naturalment il-possibilita` ta' intervent jew kjamata taghhom fil-kawza" ("**Wisq Nobbli Konti Bernardo Manduca Piscopo Macedonia Zammit *et* -vs-**

Kontessina Mary Theuma Castalletti *et*", Appell Civili, 29 ta' Dicembru, 1972). Ovvjament, fil-kaz odjern, l-ahwa Spiteri jidher li gew imharrka biex ikun hemm rapport processwalment komplet;

Premess dan, il-punt centrali li l-ewwel Qorti kellha tiffoka dwaru kien jirriverti fuq il-kwestjoni jekk, attiza l-lokazzjoni, l-atturi appellanti kienux hekk xjenti mill-ezistenza taghha. Prova din li kienet gravanti fuq l-appellat li jaghmilha ghax, kif jinsab enuncjat, "huwa konformi ghall-principju regolanti l-piz tal-prova illi x-xjenza tal-kiri fil-kompossessur li jimpunja l-lokazzjoni ghandu jipprovaha minn jallega dik ix-xjenza (ossija l-inkwilin konvenut Michael Cremona f' dan il-kaz), u fil-kaz li din il-prova ma tkunx adegwata, jew anke fil-kaz ta' dubju, l-allegata xjenza ghandha tigi respinta" ("**Giuseppe Agius *et* -vs- Paola Farrugia *et***", Appell Civili, 26 ta' Mejju 1958). Minn dan dedott huwa doveruz li jigi ezaminat jekk l-appellat lahaqx dan il-grad ta' prova;

Il-kwestjoni tidher li taggira fuq il-bicciet tar-raba' li kien jahdem Giovanni Spiteri qabel ma dan emigra l-Awstralja u dawn, kif inghad, ghaddew ghand hutu Emanuel u Carmelo ahwa Spiteri. Dwarhom l-atturi Victoria Pace u Salvina Sultana jsostnu fl-Affidavits taghhom illi missierhom Carmelo Sultana qatt ma qalilhom li r-raba' ta' Giovanni kien mikri lill-appellat jew lil zijuh Emanuel Spiteri u huma lanqas kienu jafu dan. Jammettu, pero`, li dawn l-istess bicciet raba' kienu jinhadmu minn Emanuel Spiteri u mill-appellat. Dwar dan il-fatt ma kien hemm ebda habi. Tinsorgi hawn id-domanda jekk, ciononostante din l-ammissjoni, huma kienux xjenti wkoll mill-fatt illi dawn l-istess bicciet, flimkien ma' raba' iehor, kienu hekk lokati lill-appellat u lil zijuh qablu, u, jekk kienu hekk jafu, agixxewx fiz-zmien utli ta' xahrejn li jippreskrivi l-artikolu tal-ligi;

Jidher, fil-fehma konsiderata tal-Qorti, illi r-risposta ghal dawn il-kweziti tinsab fil-konsiderazzjonijiet li jsegwu:-

(1) Ibda biex il-fatt li Carmelo Sultana qatt ma tgharraf lil uliedu jekk il-bicciet tar-raba' kienux mikrija jew le, ma jfissirx li huwa ma kienx jaf li dan kien hekk il-kaz, anke jekk dan u ta' Spiteri kienu jikkoltivaw appezzamenti diversi mill-istess territorju tar-raba' *de quo*;

(2) Kemm l-imsemmi Carmelo Sultana, u wkoll ir-rikorrenti uliedu, kif minnhom stess mistqarr, kienu jafu li l-appellat kien qed jahdem dan l-istess raba'. Ikollu allura jinghad bi qbil ma' l-affermazzjoni ta' l-Onor. Imhallef Maurice Caruana Curran, illi jekk kienu jafu dan, "ghall-finijiet ta' l-imsemmi Artikolu 1616 (illum 1527) dak li jattakka l-lokazzjoni maghmula minn komproprjetarju iehor ma jistax jitraskura kull possibilita facli li jsir jaf bl-ezistenza ta' lokazzjoni biex wara jgib li ma kienx jaf biha u jzid l-azzjoni snin wara" ("**Rosario Busuttil -vs- Carmelo Busuttil *et***", Appell Inferjuri, 28 ta' Mejju 1980;

(3) Akkopjat ma' dan hemm id-dikjarazzjoni inkontestata ta' l-appellat fl-Affidavit tieghu (fol. 23) li z-ziju Emanuel Spiteri kien thaddet kemm-il darba ma' Carmelo Sultana dwar din il-qbiela. Hu minnu li, kif sottomess mill-appellanti, din id-dikjarazzjoni ghandha tigi apprezzata b' kawtela u cirkospezzjoni trattasi li giet ripetuta wara l-mewt kemm ta' l-istess zijuh u ta' Carmelo Sultana. Hu minnu wkoll li tista' tikkostitwixxi *detto del detto*. B' danakollu ma jfisserx, imbaghad, illi dik id-dikjarazzjoni ghax intqalet fic-cirkustanzi pervenuti ma kienetx fededenja jekk ghal fatt li hi *hearsay* ma ghandhiex valur probatorju u ghandha tigi skartata. Hu, anzi, profess illi f' certi kazijiet ix-xhieda fuq kliem haddiehor hi ammessa. Fost dawn hemm il-kaz ta' meta dan l-istess kliem haddiehor ikollu, fih innifsu, u fil-kumpless unitarju tal-provi, importanza sostanzjali fuq il-mertu tal-kawza jew ikun jaghmel parti minnu. Ara Artikolu 599, Kapitolu 12 u "**Avv. Dr. Giovanni Bonello -vs- Alfred Mifsud**", Appell Inferjuri, 14 ta' Jannar, 1986;

(4) Issa hu veru, u f' dan il-Qorti tikkonkorda ma' l-appellanti, illi l-gudikat konkjuz bis-sentenza tat-18 ta' Marzu 1994 ma jaghmelx stat *ut sic* di fronte ghalihom,

anke ghaliex jonqsu r-rekwiziti ta’ whud mill-elementi tar-*res judicata*. Daqstant iehor ghandu jkollu mill-verita illi l-appellanti, anke jekk ma jistqarrux dan, ma setghux ma kienux jafu b’ dawk il-proceduri l-ohra jew bl-ezitu taghhom. Jekk dan hu hekk, kif din il-Qorti tissuspetta fermament li hu, jigi li l-appellanti ma agixxewx *a dies scientia*, kif sanzjonat mil-ligi u allura l-azzjoni taghhom, anke ghal dan, ma setax ikollha s-success li jippretendu;

Il-Qorti ma jidhrilhiex li ghandha ghalfejn tidhol biex tezamina s-sottomissjoni ultima ta’ l-appellanti dwar it-tmiem, o meno, tas-sullokazzjoni fil-parametri tal-Kapitolu 199. L-implikazzjonijiet legali fuq dan il-punt kapaci jattiraw azzjoni xort’ ohra imma certament mhux dik prezenti, hekk bazata fuq impostazzjoni guridika ghal kollox distinta minn dik taht il-Kapitolu 199.

Ghall-motivi predetti l-Qorti qed tirrespingi l-appell fl-aggravji kollha tieghu, u b’ hekk tikkonferma s-sentenza appellata, anke jekk issa in bazi ghal kunsiderazzjonijiet diversi u aktar approfonditi minn dawk ta’ l-ewwel Qorti. L-ispejjez gudizzjarji ta’ din l-istanza jitbatew mill-atturi appellanti.

< Sentenza Finali >

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