MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-3 ta' April, 2009

Appell Civili Numru. 501/2004/2

Dr. Joseph Brincat u Marthese Falzon f'isimha proprio u bhala mandatarja ta' ohtha Anna Gioshue

v.

John Mary Muscat

Il-Qorti:
Preliminari:

B'citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-7 ta' Lulju 2004 l-atturi ppremettew illi huma proprjetarji ta' porzjoni diviza mit-terran denominat "Ta'

Basla" fil-kontrada ta' Busewdin sive "Ta' Ras il-Wied", limiti ta' San Pawl il-Bahar, tal-kejl ta' cirka hamest itmiem, tlett sieghan u sitt kejliet (5T.3S.6K) ekwivalenti ghal 6,867metri kwadri; illi l-konvenut qieghed jokkupa l-istess porzjoni diviza tal-art proprjeta` tal-atturi minghajr ebda titolu validu; illi interpellat biex johrog mill-art imsemmija u jirrilaxxjaha favur l-atturi, l-konvenut baqa' inadempjenti; dan premess l-atturi talbu li dik il-Qorti

1. Tiddikjara li l-konvenut ma ghandu ebda dritt jew titolu validu fil-ligi sabiex jissokta fil-pussess tal-porzjoni diviza mit-terran denominat "Ta' Basla" fil-kontrada ta' Busewdin sive "Ta' Ras il-Wied", limiti ta' San Pawl il-Bahar, tal-kejl ta' cirka hamest itmiem, tlett sieghan u sitt kejliet (5T.3S.6K) ekwivalenti ghal 6,867metri kwadri; u

2. Konsegwentement tordna lill-istess konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss jizgombra mill-porzjoni diviza ta' l-art imsemmija.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut ingunt ghas-subizzjoni.

B'nota pprezentata fl-4 ta' Awwissu 2004 (fol. 25) il-konvenut eccepixxa:-

1) Illi l-atturi jridu jippruvaw it-titolu taghhom.

2) Illi, fl-ewwel lok, il-konvenuta [*recte:* attrici] Marthese Falzon trid tipprova l-mandat taghha f'isem Anna Gioshue.

3) Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma nfondati sia fil-fatt u sia fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-eccipjenti jokkupaw l-ghalqa *de quo* b'titolu validu naxxenti mill-kuntratt tal-koncessjoni originali tas-subenfitewsi datat 24 ta' April 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef.

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b’sentenza moghtija fit-30 ta’ Novembru, 2006 bil-mod segwenti:

“Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, taqta’ u tiddeciedi, billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut stante li l-istess huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, tilqa’ t-talbiet attrici skond kif hawn deciz b’dan illi:-

“1. Tiddikjara li l-konvenut ma ghandu ebda dritt jew titolu validu fil-ligi sabiex jissokta fil-pussess tal-porzjoni diviza mit-terran denominat “Ta’ Basla” fil-kontrada ta’ Busewdin sive “Ta’ Ras il-Wied”, limiti ta’ San Pawl il-Bahar, tal-kejl ta’ cirka hamest itmiem, tlett sieghan u sitt kejliet (5T.3S.6K) ekwivalenti ghal 6,867metri kwadri; u

“2. Konsegwentement tordna lill-istess konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju ta’ tlettin (30) gurnata mid-data ta’ din id-decizjoni jizgombra mill-porzjoni diviza ta’ l-art imsemmija.

“Bl-ispejjez kontra l-konvenut.”

U dana wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Illi m’hemm l-ebda dubju li l-kawza odjerna hija bbazata fuq it-titolu li allegatament ghandhom l-atturi fuq il-proprjeta` in kwistjoni konsistenti f’porzjoni diviza mit-terran denominat “Ta’ Basla” fil-kontrada ta’ Busewdin sive “Ta’ Ras il-Wied”, limiti ta’ San Pawl il-Bahar, tal-kejl ta’ cirka hamest itmiem, tlett sieghan u sitt kejliet (5T.3S.6K) ekwivalenti ghal 6,867metri kwadri.

“Illi l-konvenut min-naha tieghu eccepixxa li l-atturi ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom; li ghandu jigi ppruvat il-mandat f’isem l-assenti Anna Gioshue u li l-konvenut jokkupa l-istess ghalqa b’titolu validu fil-ligi naxxenti mill-kuntratt ta’ koncessjoni originali ta’ subenfitewsi datat 24 ta’ April 1965 fl-atti tan-Nutar Dr. Francis Micallef.

“Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-atturi irnexxielhom jippruvaw it-titolu taghhom u dan peress li mill-provi jirrizulta li b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Francis Micallef datat 24 ta’ April 1965 Pio Muscat, missier il-konvenut stess kien ikkonceda b’titolu ta’ subenfitewsi perpetwa l-art imsemmija li kienet ta’ 14-il tomna lil Joseph Felice verso is-subcens annwu u perpetwu ta’ Lm112 skond kif jirrizulta mid-dokument Dok. “JB 1”, b’dan li din il-koncessjoni saret bil-patt li “dment li l-art tibqa’ ghand is-subkoncessjonarju, Muscat ikollu dritt jahdem l-art koncessa minghajr ebda hlas ta’ kumpens lil Felice u minghajr ebda riduzzjoni fis-subcens”.

“Illi jumejn wara fis-26 ta’ April 1965 l-istess art giet mibjugha b’titolu ta’ subenfitewsi perpetwa lill-Carmelo Pace u Alfred Calleja b’subcens annwu u perpetwu ta’ Lm196 b’effett mill-istess data u dan skond kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Francis Micallef esebiet bhala Dok. “JB2” mac-citazzjoni attrici, li min-naha taghhom bieghu l-istess terren lis-socjeta` Calpabrin Properties (Investments) Limited b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. George Bonello Du Puis datat 2 ta’ Frar 2006 [*recte:* 1966] esebit bhala Dok. “JB 3” mac-citazzjoni attrici wkoll; l-istess socjeta` ikkoncediet b’titolu ta’ subenfitewsi perpetwa lin-Nutar Joseph Brincat u lill-Carmelo Pace porzjoni diviza ta’ l-istess art konsistenti fl-art deskritta fic-citazzjoni attrici mit-terran denominat “Ta’ Basla” fil-kontrada ta’ Busewdin sive “Ta’ Ras il-Wied”, limiti ta’ San Pawl il-Bahar, tal-kejl ta’ cirka hamest itmiem, tlett sieghan u sitt kejliet (5T.3S.6K) ekwivalenti ghal 6,867metri kwadri kif deskritta fl-istess kuntratt datat 8 ta’ April 1987 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis ghas-subcens annwu u perperpetwu ta’ Lm144.31.6 dovuti kwantu ghall-Lm74.31.6 cens originali dovuti lil Joseph Felice u kwantu ghall-Lm70 dovuti lill-kumpanija koncessjonarja kif indikat fl-istess kuntratt esebit bhala Dok. “JB4” a fol. 19 tal-process mac-citazzjoni attrici.

“Illi Carmelo Pace miet fis-7 ta’ Settembru 1988 u b’testment datat 5 ta’ Marzu 1986 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat halla l-uzufrutt lil martu Carmela Pace u bhala eredi tieghu liz-zewg uliedu Maria Therese sive Marthese

mart Anthony Falzon u Anna Maria Gioshue gja` mart Marcel Cali; l-istess Carmela Pace mietet fit-23 ta' Settembru 1997 u permezz ta' l-istess testment datat 5 ta' Marzu l-eredi taghha huma l-istess Maria Therese sive Marthese mart Anthony Falzon u Anna Maria Gioshue gja` mart Marcel Cali u dan kollu jirrizulta kkonfermat bid-dokumenti relattivi esebiti ma' l-affidavit ta' l-attur in-Nutar Joseph Brincat u d-dokumenti Dok. "JB 5" sa Dok. "JB 12" li ghalihom issir riferenza. Bi prokura esebita bhala Dok. "JB 13" l-attrici Anna Maria Gioshue hatret lill-attrici Marthese Falzon bhala l-prokuratrici taghha.

"Illi minn dan kollu jirrizulta li l-atturi ppruvaw it-titolu taghhom u l-ewwel zewgt eccezzjoni tal-konvenut ghandhom jigu michuda.

"Illi dwar it-tielet eccezzjoni u l-allegat titolu tal-konvenut jidher li huwa qed jikkontendi li huwa ghandu titolu naxxenti mill-kuntratt datat 24 ta' April 1965 fl-atti tan-Nutar Dr. Francis Micallef u dan ghaliex qed jikkontendi li missieru irriserva d-dritt li jahdem l-ghalqa purche` l-istess raba tibqa' ghand is-subenfitewta Joseph Felice, izda mill-provi prodotti jirrizulta li l-istess Joseph Felice trasferixxa l-istess terren b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Francis Micallef fis-26 ta' April 1965 lill-Carmelo Pace u Alfred Calleja, u ghalhekk kull dritt li jaghti pussess ta' l-istess art lill-imsemmi Pio Muscat spicca ma' l-istess koncessjoni.

"Illi fil-fatt il-koncessjoni originali ta' l-24 ta' April 1965 kienet suggetta ghal dan il-patt li "dment li l-art tibqa' ghand is-subkoncessjonarju, Muscat ikollu dritt jahdem l-art koncessa minghajr ebda hlas ta' kumpens lil Felice u minghajr ebda riduzzjoni fis-subcens".

"Illi din il-kundizzjoni avverrat u rrisolviet ruhha fis-26 ta' April 1965 kif gja` nghad, u ghalhekk l-istess Pio Muscat ma kellu minn dakinhar l-ebda dritt sabiex jahdem l-art; dan apparti li tali dritt kien personali ghall-istess Pio Muscat u fi kwalunkwe kaz spicca wkoll mal-mewt tieghu. Jidher li l-konvenut odjern, li huwa iben l-istess Pio Muscat qed isostni li huwa baqa' jahdem l-istess art mertu tal-kawza odjerna anke wara l-mewt ta' missieru sallum,

pero` dan ma jaghti lill-istess konvenut ebda dritt sabiex jibqa' jippossjedi l-art iktar u iktar meta l-kundizzjoni msemmija fil-kuntratt ta' l-24 ta' April 1965 ma ghadhiex aktar tapplika peress li l-istess art gie[t] trasferita minn Joseph Felice kif inghad.

"Illi l-argument imressaq mill-konvenut fl-affidavit tieghu datat 14 ta' Ottubru 2005 ma ghandu l-ebda valur legali u dan iktar u iktar meta wiehed ihares lejn ix-xhieda ta' l-istess konvenut moghtija minn din il-Qorti fit-12 ta' Jannar 2006 fejn jghid li l-istess art giet maqsuma bejnu u bejn ohtu b'kuntratt li huwa qatt ma esebixxa; wara jkompli jghid li huwa jhallas is-sehem ta' ohtu mic-cens fl-ammont ta' Lm10 fis-sena, pero` jghid li ricevuti ma ghandux; wara jghid li l-istess ammont jhallsu bhala qbiela lil din ohtu l-imsiefra (fol. 81). Jghid li Felice kien ihallsu tac-cens pero` kien waqaf ghal dawn l-ahhar snin.

"Illi l-istess Joseph Felice kkonferma l-patt li kien hemm fil-kuntratt tal-24 ta' April 1965 favur missier il-konvenut, u kkonferma li huwa kien trasferixxa l-istess art jiem wara fil-fatt fis-26 ta' April 1965 u dan naturalment jikkonferma t-tezi attrici u wkoll il-kuntratt esebiti; fil-fatt l-istess art kienet spiccat minn idejh minn dakinhar u kien biss imur ihallas ic-cens lil Pio Muscat. Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti xejn minn dak li nghad fin-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenut ma jbiddel din is-sitwazzjoni, u dan apparti li x-xhieda tal-konvenut u s-sottomissjonijiet maghmula mill-istess konvenut huma f'xi dettalji kontradittorji ghall-istess tielet eccezzjoni u dikjarazzjoni annessa ma' l-istess eccezzjonijiet, din il-Qorti thoss li din it-tielet eccezzjoni ma gietx ippruvata u qed tigi michuda u dan anke ghaliex l-atturi ppruvaw it-titolu taghhom kif indikat f'din id-decizjoni.

"Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha u l-eccezzjonijiet tal-konvenut michuda."

L-appell tal-konvenut.

Il-konvenut hassu aggravat bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b'rikors intavolat fl-20 ta' Dicembru, 2006 talab

li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata u konsegwentement tichad it-talbiet attrici prevja li jintlaqghu l-eccezzjonijiet tieghu, u dana bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess atturi.

L-atturi appellati pprezentaw risposta fejn, filwaqt li sostnew li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma, talbu li l-appell tal-konvenut jigi michud bl-ispejjez kontra tieghu.

L-aggravju tal-konvenut appellant.

Il-konvenut bazikament ressaq aggravju wiehed kontra s-sentenza appellata fejn qed ighid li mill-provi rizultanti l-ewwel Qorti kellha tasal ghal decizjoni inversa ghal dik li effettivament waslet ghaliha. Dan jammonta ghal talba sabiex din il-Qorti tirrikonsidra l-fatti kollha tal-kaz billi qed jigi allegat li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament hazin taghhom.

Illi huwa rikonoxxut li din il-Qorti bhala qorti ta' revizjoni toqghod lura milli tiddisturba l-apprezzament ta' l-ewwel Qorti sakemm ma tirrizultax raguni gravi li, jekk ma tigix mibdula l-konkluzjoni milhuqa, tinholoq ingustizja. Issa fil-kaz in ezami ma jidhirx li l-konvenut qed jikkontesta t-titolu ta' l-atturi ghall-art in kwistjoni, u dan minkejja l-fatt li fit-talba maghmula fir-rikors ta' l-appell huwa jinsisti li jigu milqugha l-eccezzjonijiet tieghu kollha. Pero` ghal kull buon fini jinghad li mill-provi dokumentarji prodotti jirrizulta kjarament u bla dubbju li l-ewwel zewg eccezzjonijiet mressqa mill-konvenut mhux gustifikati, u ghalhekk gew korrettament michuda mill-ewwel Qorti, decizjoni li din il-Qort tabbraccja u taghmel taghha.

Ghar-rigward tat-tielet eccezzjoni jinghad li ghalkemm il-konvenut jsostni li t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li huwa "*qed jokkupa l-ghalqa de quo b'titolu validu naxxenti mill-kuntratt ta' koncessjoni originali tas-subenfitewsi datat 24 ta' April 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef*" l-istess konvenut ma jippuntwalizzax it-titolu li hu jallega li ghandu, ghajr il-fatt li huwa, bhal missieru, kien jahdem l-ghalqa ghal diversi snin wara li

Pio Muscat, missier il-konvenut, kien ikkonceda l-istess art b'titolu ta' enfitewsi perpetwa lil Joseph Felice fl-24 ta' April, 1965.

Jigi osservat a propositu li bil-kuntratt imsemmi l-istess Pio Muscat, subkoncedent, kien inghata d-dritt "*jahdem l-art koncessa minghajr ebda hlas ta' kumpens lil Felice u minghajr ebda riduzzjoni fis-subcens – dement li l-art tibqa' ghand is-subkoncessjonarju*". Din il-fakolta` ma tat ebda drittijiet la lil Pio Muscat u lanqas lill-konvenut, hlief il-fakolta` li jokkupaw l-imsemmija art b'mera tolleranza ghal terminu indefinit u cioe` sakemm tavvera ruhha l-kundizzjoni hemm stipulata. Irrizulta pero` li jumejn wara l-imsemmija subkoncessjoni, l-istess Felice kkonceda l-art b'titolu ta' subcens lil Carmelo Pace u Alfred Calleja u ghalhekk proprjament minn dakinhar il-koncessjoni moghtija lill-istess Pio Muscat giet terminata – l-okkupazzjoni ghalhekk, minn dak il-mument 'l quddiem, kienet illecita.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenut qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata, bl-ispejjez kontra il-konvenut appellant. It-terminu ta' tletin gurnata jibda jiddekorri mil-lum.

< Sentenza Finali >

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