MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-30 ta' April, 2009

Appell Civili Numru. 651/2004/1

Caltow Limited

v.

John Mary Muscat

Il-Qorti:

Preliminari

B'citazzjoni pprezentata fis-26 ta' Awwissu, 2004 is-socjeta` attrici Caltow Limited ippremettiet illi hi tippossjedi bicca art, formanti parti minn bicca art akbar imsejha Ta' Ras il-Wied, il-Wardija, limiti ta' San Pawl il-Bahar, tal-kejl

ta’ cirka erbat itmiem tmiss mit-Tramuntana u Majjistral ma’ Triq iz-Zebbieg u mil-Lvant ma’ porzjon ta’ l-istess art fuq imsemmija u dana b’titolu ta’ subcens perpetwu kif soggetta ghall-hlas b’lura ta’ mija u tlieta u hamsin Lira tmien centezmi u erba’ millezmi (Lm153.08,4) subcens annwu, liema art inxtrat permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-nutar Remigio Zammit Pace tal-11 ta’ Gunju 1999 anness mac-citazzjoni bhala Dokument A; illi l-konvenut dahal fl-art tal-kumpanija attrici, dahhal ingenji tieghu u beda jahdem l-art minghajr il-permess u ad insaputa tal-istess kumpanija attrici; illi l-konvenut interpellat sabiex jirritorna l-pussess vakanti ta’ l-art fuq imsemmija baqa’ inadempjenti u dana nonostante li ntbaghtet ittra legali fit-22 ta’ Lulju 2003 u bi skop ta’ ftehim amikevoli ntbaghtet kopja tal-kuntratt ta’ akkwist lill-konsulent legali tieghu; dan premess is-socjeta` attrici talbet li dik il-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut qed jokkupa l-art formanti parti minn bicca art akbar imsemmija Ta’ Ras il-Wied, il-Wardija limiti ta’ San Pawl il-Bahar tal-kejl ta’ cirka erbat itmiem tmiss mit-Tramuntana u Majjistral ma’ Triq iz-Zebbieg u mil-Lvant ma’ porzjon ta’ l-istess art fuq imsemmija minghajr ebda titolu legali, liema art hija tal-kumpanija attrici b’titolu ta’ subcens perpetwu kif soggetta ghall-hlas b’ lura ta’ mija u tlieta u hamsin Lira tmien centezmi u erba’ millezmi (Lm153.08,4) subcens annwu; u konsegwentement

2. tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju jirripristina l-art fuq imsemmi fl-istat li kienet qabel u jigi ordnat jivvaka mill-istess art; u konsegwentement

3. Tordna li l-kumpanija attrici terga’ tinzamm fil-pussess ta’ l-art fuq imsemmija;
Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra interpellatorja tat-22 ta’ Lulju 2003 kontra l-konvenut li jibqa’ ngunt ghas-subizzjoni u b’rizerva ghal kull azzjoni spettanti lill-attrici ghad-danni minhabba l-*mala fede* tal-konvenut.

B’nota pprezentata fl-24 ta’ Settembru, 2004 (fol. 29 tal-process) il-konvenut eccepixxa:

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

2) 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-ispejjes stante li l-eccipjent 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.

Salv eccezzjonijiet ohra.

B'nota ta' eccezzjonjiet ulterjuri (ara fol. 47) il-konvenut eccepixxa n-nuqqas ta' gurisdizzjoni ta' dik il-Qorti sabiex tisma' u titratta dan il-kaz billi l-valur lokatizzju tal-ghalqa in kwistjoni ma jeccedix is-somma ta' Lm5,000 (hamest elef).

B'sentenza preliminari ta' l-ewwel Qorti tat-30 ta' Mejju 2005, giet deciza l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenut, u dan billi din l-eccezzjoni giet michuda, bl-ispejjez kontra l-istess konvenut.

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qort Civili ddisponiet mill-mertu ta' din il-vertenza b'sentenza moghtija fit-28 ta' Frar, 2007 bil-mod segwenti:

"Ghal-dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' t-talbiet attrici u konsegwentement tiddikjara illi l-konvenut qieghed jokkupa l-art ta' kejl circa erba' tomniet, formanti parti minn bicca art akbar, imsejha Ta' Ras il-Wied, il-Wardija, limiti ta' San Pawl il-Bahar minghajr ebda titolu legali.

"Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien perentorju ta' tlett xhur mid-data ta' din is-sentenza, jivvaka l-art in kwistjoni.

"Tordna illi s-socjeta` attrici tiehu pussess ta' l-art in kwistjoni.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.”

U dana wara li ghamlet is-segwenti kostatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet.

“Fatti

“Illi permezz ta’ kuntratt datat 24 ta’ April 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, Dok a fol. 11, l-enfitetwa Pio Muscat ikkonceda b’titolu ta’ subcens perpetwu lil Joseph Felice bicca art ta’ circa erbatax-il tomna imsejha Ta’ Ras il-Wied, il-Wardija limiti ta’ San Pawl il-Bahar, u dana bil-kundizzjoni illi:

“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 fic-cens”

“Sussegwentement fis-26 ta’ April 1965, permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, (Dok a fol. 17) Felice ikkonceda l-istess art b’titolu ta’ subcens perpetwu lil Carmelo Pace u Alfred Calleja.

“Fit-2 ta’ Frar 1966, Carmelo Pace u Alfred Calleja bieghu id-drittijiet taghhom fuq din l-art lis-socjeta` Calpabrin Properties Limited. (ara fol. 81).

“F’certu stadju is-socjeta` Calpabrin Properties Limited giet amalgamata mas-socjeta` Santumas Shareholdings Limited. L-art in kwistjoni giet diviza fi tliet porzjonijiet u Santumas Shareholdings plc ikkoncediet b’titolu ta’ sub-enfitewsi perpetwu lis-socjeta` Cal Limited il-porzjoni ta’ art diviza ta’ circa erba’ tomniet u cioe` l-art mertu ta’ din il-kawza.

“Sussegwentement permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace datat 11 ta’ Gunju 1999, (fol. 6 tal-process) is-socjeta` Cal Limited bieghet id-drittijiet taghha fuq din l-art lis-socjeta` Caltow Limited, cioe` is-socjeta` attrici.

“Illi jirrizulta wkoll u dana gie ampjament ippruvat, illi wara l-mewt ta’ Pio Muscat, ibnu John Mary Muscat u cioe` il-konvenut, baqa’ jahdem din l-art anke wara li l-istess Pio Muscat kien ikkoncediha b’titolu ta’ sub-enfitewsi lil Joseph Felice. Huwa kien jizra prodotti agrikoli, u ghadu jaghmel hekk sal-lum.

“Illi jirrizulta wkoll illi s-subcens relattiv baqa’ jigi mhallas mis-sub-enfitewta relattivi lil Joseph Felice.

“Konsiderazzjonijiet

“Jirrizulta mill-provi, illi l-konvenut u l-familja tieghu effettivament dejjem baqghu fil-pussess ta’ l-art in kwistjoni izda jirrizulta wkoll illi s-socjeta` attrici u l-awturi taghha, minkejja illi qatt ma kellhom pussess ta’ l-art, dejjem zammew sod l-interess taghhom fuq din l-art billi hallsu c-cens relattiv u anke kienu f’xi zmien applikaw ghal permessi fuq dina l-art. Ghalhekk ma jistax jinghad illi b’xi mod is-socjeta` attrici tilfet id-drittijiet taghha fuq dina l-art.

“Jirrizulta ghalhekk li s-socjeta` attrici ppruvat it-titolu taghha kif jirrizulta mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. F. Micallef datat 24 ta’ April 1965 u l-kuntratti sussegwenti ezebiti.

“Dwar l-allegat titolu tal-konvenut, dan xehed li hu dahal fiz-zarbun ta’ missieru u baqa’ jahdem ir-raba *de quo*. Id-dritt tal-konvenut illi jahdem l-art in kwistjoni kien jidderiva mill-klawzola gia` citata fil-kuntratt tal-24 ta’ April 1965. Ghalhekk il-pern ta’ din il-kawza idur ma’ l-interpretazzjoni ta’ l-istess klawzola li tghid 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 fic-cens”

"Il-konvenut issottometta li d-dritt li ghandu huwa wiehed innominat u mhux regolat specifikament mill-Kodici Civili. Il-Qorti hi tal-fehma pero` illi izjed milli dritt, hawnhekk ghandna kundizzjoni li sakemm l-art tibqa’ ghand Felice, Pio Muscat jibqa’ jahdem l-art. Izda Muscat ittrasferixxa l-

art. Kieku Pio Muscat xtaq illi jibqa’ jahdem l-art bi dritt, huwa messu nsista li minkejja li ttrasferixxa l-art lil Felice, hu jzomm id-dritt li jibqa’ rikonoxxut bhala l-okkupant ta’ l-art u b’hekk jikkawtela d-drittijiet tieghu u tal-familja tieghu, haga pero` li ma ghamilx. Bil-kuntratt ta’ emfitewsi Muscat reha l-kontroll ta’ l-art kollu minn idejh u l-enfitewta setgha jaghmel l-uzu li ried mill-art. Kieku Muscat ried izomm aktar kontrol fuq l-art u jiddeciedi min jista’ jahdimha messu kkonceda l-art b’titolu differenti minn dak ta’ sub-enfitewsi.

"Inoltre sabiex Pio Muscat izomm id-dritt tieghu li jibqa’ jahdem l-art, kellu jinsisti li l-klawsola msemmija tiddahhal f’kull trasferiment sussegwenti ta’ l-art biex kull min sussegwentement akkwista l-art, kien jibqa’ dejjem marbut bil-kundizzjoni li hemm terzi persuni qed jokkupaw l-art.

"Hawnhekk ghandna enfitewsi perpetwu u s-socjeta` attrici setghet facilment tifdi c-cens b’mod illi telimina lil Felice. Ic-cens perpetwu jista’ jinfeda anke permezz ta’ att unilaterali minghajr ma hemm bzonn tal-htiega ta’ qbil bejn il-partijiet.

"Il-kundizzjoni imposta fil-kuntratt tal-24 ta’ April 1965, avverrat ruhha fis-26 ta’ April 1965, hekk kif Felice ittrasferixxa l-art lil terzi b’titolu ta’ sub-ewfitesi perpetwa u ghalhekk Pio Muscat ma kellu ebda dritt minn dakinhar ‘il quddiem sabiex jahdem l-art. Jekk l-awturi tas-socjeta` attrici qatt ma zgumbraw lil Muscat mill-art, dana kien biss b’tolleranza u l-enfitewta qatt ma tilfu d-drittijiet taghhom fuq din l-art. Inoltre d-dritt li kellu Pio Muscat kien wiehed personali u dan id-dritt spicca wkoll (apparti l-kundizzjoni msemmija) meta miet l-istess Pio Muscat."

L-appell tal-konvenut.

Il-konvenut hass ruhu aggravat bis-sentenza fuq riportata, u ghalhekk b’rikors intavolat fl-20 ta’ Marzu, 2007 talab li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirrevoka l-imsemmija sentenza billi tichad it-talbiet attrici u

tilqa’ l-eccezzjonijiet tieghu, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` attrici appellata.

Is-socjeta` attrici appellata pprezentat risposta ghall-appell tal-konvenut fejn talbet, anke ghar-ragnijiet hemm moghtija, li l-appell tal-konvenut jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellant.

L-aggravju ta’ l-appellant huwa bazikament fis-sens li mill-provi rizultanti, l-ewwel Qorti kellha tasal ghall-decizjoni inversa ghal dik li effettivament waslet ghaliha. In sostenn ta’ dan l-aggravju l-appellant isostni li ghal ghexiren ta’ snin, sahansitra mill-24 ta’ April, 1965 meta missieru Pio Muscat kien ikkonceda, b’titolu ta’ sub-enfitewsi, cirka erbatghax il-tomna art lil certu Joseph Felice, mil-liema art, l-art mertu tal-kawza tifforma parti, l-istess konvenut, u qablu missieru, kienu juzaw l-art in kwistjoni, kienu jokkupawh, kellhom il-pussess taghha, jgawduha huma biss u jahdmuha huma biss, u b’hekk (skond il-konvenut) huwa ghandu titolu fuq l-istess art. Effettivament dan l-aggravju jammonta ghall-talba sabiex din il-Qorti tirrikonsidra l-fatti kollha tal-kaz billi qed jigi allegat li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament hazin tal-provi li kellha quddiemha.

Fis-sentenza ta’ din il-Qorti tat-3 ta’ April, 2009 fil-kawza fl-ismijiet **Dr. Joseph Brincat et noe kontra John Mary Muscat**, fejn ic-cirkostanzi kienu identici ghal kaz sottoezami, u l-konvenut kien l-istess John Mary Muscat involut f’din il-kawza, din il-Qorti, kif prezentement komposta, qalet hekk:

“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 ebda dubju li l-ewwel zewg eccezzjonijiet

mressqa mill-konvenut mhux gustifikati, u ghalhekk gew korrettament michuda mill-ewwel Qorti, decizjoni li din il-Qorti tabbraccja u taghmel taghha.

“Ghar-rigward tat-tielet eccezzjoni jinghad li ghalkemm il-konvenut isostni 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 Dottir 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 Felica 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 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 stiplata. 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.”

Fuq dawn il-konsiderazzjonijiet din il-Qorti fil-proceduri citati kienet cahdet l-appell tal-konvenut u kkonfermat s-sentenza ta’ l-ewwel Qorti li kienet cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenut u laqghat it-talbiet ta’ l-atturi billi wkoll ordnat l-izgumbrament tal-istess konvenut.

Dak li nghad fis-sentenza hawn fuq citata japplika, *mutatis mutandis*, ghall-kaz in ezami, u jkun superfluwu ghal din il-Qorti li taghmel konsiderazzjonijiet godda partikolarment in vista tal-fatt li c-cirkostanzi bejn iz-zewg kawzi huma

identici u sahansitra l-konvenut, fiz-zewg kawzi, huwa l-istess.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenut qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata, b'dana li t-terminu ta' tlett xhur biex il-konvenut jivvaka l-art in kwistjoni jibda jiddekorri mil-lum. L-ispejjez ta' dan l-appell ghandhom jigu sopportati mill-konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

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