MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

**ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI**

Seduta tat-28 ta' Frar, 2014

Appell Civili Numru. 377/2009/1

**Carmelo Cilia u Geronima Cilia
v.
Emanuel Bugeja u Mary Rose Bugeja**

1. Dan huwa appell tal-konvenut Emanuel Bugeja minn sentenza mogħtija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili fl-24 ta’ Marzu 2014 li, wara li ħelset lill-konvenuta Mary Rose Bugeja mill-ħarsien tal-ġudizzju, ordnat l-iżgumbrament tal-konvenut minn proprjetà tal-atturi għax kien qiegħed iżomm dik il-proprjetà bla titolu.
2. L-atturi fissru illi huma s-sidien ta’ fond f’Ħal Qormi. B’kitba tat-12 ta’ Frar 1996 l-atturi ħallew lill-konvenuti jinqdew b’dan il-fond, bla ħlas, bil-patt illi “f’każ li Cilia [l-

attur] jkun irid lura l-intier tiegħu għandu javża lil Bugeja 30 jum qabel bil-miktub". Il-konvenuti niffdu dan il-fond ma' proprjetà tagħhom u ħaffru minn taħt biex ħolqu kantina. B'ittra tad-19 ta' Diċembru 2008 u oħra tat-22 ta' Diċembru 2008 l-atturi għarrfu lill-konvenuti li riedu l-fond lura iżda l-konvenuti baqgħu jżommuh bla ma għandhom titolu li jiswa fil-liġi. L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

3. tgħid illi l-konvenuti, jew xi wieħed jew waħda minnhom, qegħdin iżommu l-fond bla titolu;

4. tordna l-iżgumbrament tal-konvenuti jew ta' min minnhom qiegħed iżomm il-fond;

5. tikkundanna lill-konvenuti, jew lil min minnhom qiegħed iżomm il-fond, jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa biex il-fond u l-kantina ma jibqgħux imniffda mal-proprjetà tal-konvenuti; u, jekk jonqsu,

6. tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu x-xogħlijiet huma bi flus il-konvenuti.

7. Il-konvenuta Mary Rose Bugeja ressqet l-eċċezzjoni, fost oħrajn, illi hija legalment mifruda minn żewġha u ma għadx għandha x'taqsam mal-fond. Il-konvenut Emanuel Bugeja ressaq l-eċċezzjoni illi hu qiegħed iżomm il-fond bis-saħħa ta' 'ftehim ieħor' li hu għamel mal-atturi.

8. L-ewwel qorti laqgħet l-eċċezzjoni tal-konvenuta Mary Rose Bugeja u ħelsitha mill-ħarsien tal-ġudizzju; ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u laqgħet it-talbiet tal-atturi, bi żmien tliet xhur għall-iżgumbrament u biex isiru x-xogħlijiet; u ordnat illi l-konvenuta tħallas l-ispejjeż tagħha u l-konvenut iħallas l-ispejjeż l-oħrajn kollha, wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

"Illi r-rikorrenti qed jitolbu li l-konvenuti jiġu żgumbrati mill-fond imsemmi fir-rikors u li jiġi ordnat li l-fond imsemmi jiġi separat minn fond ieħor possedut mill-konvenut billi dan kien ġie mniffed miegħu. Il-konvenuta qed teċċepixxi illi ma kellhiex tiġi ċitata billi hija separata minn mal-konvenut żewġha u li dan assuma r-responsabbiltà għan-negozju ġestit mill-istess fond. Il-konvenut da parti tiegħu eċċepixxa illi huwa qed jippossjedi l-fond bis-saħħa ta' ftehim ieħor li dwaru l-atturi ma semmew xejn fir-rikors promotur tagħhom.

"Illi ma hemmx dubju li l-atturi huma proprjetarji tal-fond in kwistjoni. Huma esebew kopja ta' skrittura li saret fl-1996 fejn huma ddikjaraw li kienu qed jippermettu lill-konvenuti jużaw il-fond in kwistjoni iżda dawn kellhom jirritornawhulhom kif appena jitolbuhom biex jagħmlu dan (fi żmien tletin ġurnata għall-preċiżazzjoni). Din l-iskrittura saret quddiem in-Nutar Antoine Agius; il-konvenut ċaħad li għamel dan il-ftehim (xehed li qatt ma mar għand in-nutar imsemmi mal-attur) u qal li l-attur kien ħallieh jużah sakemm huwa (il-konvenut) jixtrilu *garage* ieħor bl-istess qisien – presumibbilment biex isir bdil tagħhom. Dan però għal xi raġuni sal-lum għadu ma seħħx. Qal li huwa għamel ix-xogħlijiet li ssemmew fir-rikors promotur, u anke esebixxa l-permessi tal-*M.E.P.A.* biex għamilhom.

"Illi l-qorti jidhrilha li l-konvenut ma ressaq ebda prova li għandu xi titolu biex jokkupa l-fond in kwistjoni. Jista' jkun li kien hemm xi ftehim li ħadd mill-partijiet ma semma għaliex ma hux ċar għala l-attur ippermetta lill-konvenut biex jokkupa l-fond u ċertament kien jaf bix-xogħlijiet li saru biex il-fondi ġew imniffda. Hu x'inhu l-konvenut ma attakkax ġudizzjarjament l-iskrittura li saret quddiem in-Nutar Agius u għalhekk il-ċorti trid tiddeċiedi l-kawża proprju kif ġiet impostata, u *cioè* a bażi tal-istess skrittura li tagħmilha ċara illi l-konvenut kien qed jokkupa l-fond b'tolleranza.

"Illi fir-rigward tal-konvenuta, din kienet parti mill-ftehim in kwistjoni u għalhekk bilfors kellha tiġi ċitata għalkemm l-attur kien konsapevoli illi l-konvenuti kienu sseparaw legalment u kien ġie informat mill-avukat tagħha li l-konvenut assuma r-responsabbilitajiet kollha legali konnessi man-negozju – dan però kien għall-attur *res inter alios acta*. Għalhekk il-qorti se tordnalha li tħallas l-ispejjeż tagħha fil-waqt li tilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju."

9. Il-konvenut appella min din is-sentenza b'rikors tad-9 ta' April 1010. L-aggravju ġie mfisser hekk:

"… … .. fid-dawl tal-fatt li l-esponenti ċaħad li qatt mar iffirma xi skrittura mal-attur għand in-Nutar Agius, alumenu l-qorti jew l-attur messu insista li jittella' n-Nutar Agius … sabiex jikkonferma l-iskrittura. Illi l-esponenti jikkontendi li l-ftehim kien illi huwa juża l-fond mertu tal-kawża u, meta jitħallas id-dejn li kien dovut lill-attur,

jinxtara garaxx ieħor għall-attur. Illi s'intendi dan il-fond l-ieħor għadu ma nxtarax għaliex id-dejn għadu mhux imħallas. Illi b'kull rispett jingħad x'jingħad biex jipprova jaqdi jew isalva l-verżjoni tal-attur, il-verità ma hijiex ħlief dik li qed igħid l-esponenti appellanti u dana ukoll għaliex l-attur proprju joqgħod pass 'il bogħod mill-garaxx in kwistjoni. Illi dan il-garaxx ilu jiġi okkupat minn l-esponenti sa mis-sena 1992 u huwa proprju l-entratura tal-ħanut tal-appellanti. Illi l-attur igħaddi minn quddiem dan il-ħanut xi għaxar darbiet mill-anqas kull jum u għalhekk ċertament li huwa inspjegabbli li huwa ma kienx jaf x'qed jiġri għal dawn l-aħħar għaxar snin. Illi s'intendi ma seħħ xejn qabel dina d-data u l-esponenti tħallas [*recte*, tħalla] bil-benevolenza kollha jagħmel ix-xogħlijiet kollha meħtieġa proprju minħabba l-ftehim li kellhom bejniethom il-partijiet. Illi għalhekk paċifiku l-punt li kien hemm dan il-ftehim bejn il-partijiet; b'kull rispett l-esponenti kellu jitħalla jibqa' jgawdi l-pussess tal-imsemmi garaxx proprju għaliex normalment ftehim ma jsirx għalxejn u ftehim isir sabiex jiġi rispettat. Illi l-esponenti jissottometti wkoll b'kull rispett, u sabiex il-qorti tieħu *judicial notice* ta' dan il-fatt, illi huwa avża lill-pulizija esekuttiva bl-iskrittura tan-Nutar Agius u dana għaliex kif ingħad l-esponenti qatt u qatt ma iffirma tali kitba."

10. L-atturi wieġbu fis-6 ta' Mejju 2010 u fissru għala, fil-fehma tagħhom, l-appell għandu jiġi miċħud. Il-konvenuta la appellat mill-parti tas-sentenza li ikkundannatha tħallas l-ispejjeż tagħha u lanqas wieġbet għall-appell tal-konvenut.

11. L-aggravju ewlieni tal-konvenut jidher li huwa illi hu qatt ma iffirma l-kitba quddiem in-Nutar Agius. Kontra dak li jgħid il-konvenut – illi "l-qorti jew l-attur messu insista li jittella' n-Nutar Agius … … … sabiex jikkonferma l-iskrittura" – l-ewwel xhud li xehed f'din il-kawża kien proprju n-Nutar Antoine Agius u ikkonferma illi l-kitba ħejjieha hu u illi l-partijiet iffirmawha quddiemu[1]. Ma jidher li saret ebda kawża biex timpunja l-kitba u l-ewwel qorti, fid-dawl ukoll ta' dak li jgħid l-art. 635(*b*) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, għamlet eżerċizzju

[1] Ara x-xiehda tan-Nutar Antoine Agius fis-seduta tal-14 t'Ottubru 2009, foll. 30 *et seq*. tal-proċess tal-ewwel qorti.

leġittimu ta' apprezzament ta' xiehda meta għażlet li toqgħod fuq ix-xiehda tan-nutar u għalhekk tqis il-kitba bħala waħda leġittima.

12. Kontra dan hemm biss il-kelma tal-konvenut li sar xi 'ftehim ieħor' u kien ukoll eżerċizzju leġittimu tas-setgħa tal-ewwel qorti li ma straħitx fuq din ix-xiehda, aktar u aktar meta tqis li dwar dan il-'ftehim ieħor' ma nġiebet ebda xiehda bil-miktub bħal dik tal-ftehim li fuqu jistrieħu l-atturi, u *contra scriptum testimonium non scriptum non fertur*.

13. Fil-fehma ta' din il-qorti ma hemm xejn fl-atti li jista' jwassal lil din il-qorti biex tiddisturba l-apprezzament tal-fatti li għamlet l-ewwel qorti. L-argumenti tal-konvenut – illi l-fond ilu f'idejh sa mill-1992 u illi l-attur kien jgħaddi kuljum minn quddiem il-fond u kien jaf x'qiegħed jiġri – huwa irrelevanti. Kien ikollu xi relevanza li kieku l-attur talab illi jitneħħew ix-xogħlijiet li għamel il-konvenut, għax il-probabilità kienet tkun illi x-xogħlijiet saru bil-kunsens tiegħu, iżda l-attur talab illi jitneħħew biss ix-xogħlijiet ta' tniffid ma' proprjetà tal-konvenut: dawn ix-xogħlijiet bilfors iridu jsiru biex il-fond ma jitħalliex f'idejn il-konvenut u, ladarba saru biex jinqeda l-konvenut, huwa naturali illi biex jingħalaq it-tniffid iħallas il-konvenut.

14. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell, li tqisu x'aktarx fieragħ, u tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan illi ż-żmien ta' tliet xhur mogħti f'dik is-sentenza jibda jgħaddi millum. L-ispejjeż kollha tal-appell iħallashom il-konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

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