QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 12 ta' Frar 2016

Numru 7

Rikors numru 172/09 JA

Joseph Degiorgio u Concetta Degiorgio

v.

Edith sive Maria mart Ronald Galea u l-istess Ronald Galea u b'digriet tat-3 ta' Marzu, 2015 stante l-mewt ta' Edith Galea l-atti f'isimha gew trasfuzi f'isem zewgha Ronald Galea

Il-Qorti:

Dan huwa appell tal-konvenuti Edith u Ronald Galea mis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili Qorti fit-28 ta' Novembru 2011 li permezz tiegħu qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tħassar is-sentenza appellata u tirrimetti l-atti quddiem l-ewwel Qorti u dan jekk ikun il-każ wara li jiġi deċiż l-appell interpost mill-appellanti fil-kawża fl-ismijiet inversi, u fi kwalunkwe każ tirrevoka s-sentenza appellata. Bl-ispejjeż

taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati.

Is-sentenza li minnha sar l-appell, tghid hekk:

> "Illi huma proprjetarji tal-fond 3, Triq Sant'Anġlu, San Ġiljan, b'bieb ta' remissa, kantuniera ma' Carmel Street, San Ġiljan, bħala soġġett dan il-fond għal Lm1.50 ċens anwu u temporanju għaż-żmien li fadal għal konċessjoni ta' 125 sena li bdew jiddekorru mit-12 ta' Ġunju, 1937, li huma akkwistaw mingħand missier il-konventa Edith Galea b'kuntratt tas-16 ta' Ottubru 1986, fl-atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino, li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument A.
>
> "Illi l-konvenuta Edith *sive* Maria Galea bint Govanni Saliba, ippretendiet li hija proprjetarja ta' nofs indiviż tal-fond in kwistjoni.
>
> "Illi b'sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-3 ta' Frar 2009, fil-kawża fl-ismijiet **"Edith Galea vs Joseph Degiorgio"** li kopja tagħha qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument B, il-Qorti tal-Appell iddeċidiet illi l-konvenuta li wirtet lil missierha Govanni Saliba, ma setgħet tagħmel xejn biex tiddisturba lill-atturi fit-tgawdija tal-proprjeta' akkwistata minnhom mingħand missierha Giovanni Saliba u trid tirrispetta l-volonta' ta' missierha Giovanni Saliba u l-garanzija li hu ta lill-atturi, fil-proprjeta' sħiħa tiegħu *ossia* l-fond 3, Triq Sant'Anġlu, San Ġiljan, u tara li huma jkomplu jgawdu l-istess proprjeta' mingħajr l-iċken disturb.
>
> "Illi għalhekk konsegwentement, l-proprjeta' in kwistjoni *ossia* 3, Triq Sant'Anġlu, San Ġiljan, hija proprjeta' assoluta tal-atturi u l-konvenuti għandhom jiżgumbraw minnha għax qed jokkupawha mingħajr ebda titolu legali u validu skond il-Liġi.
>
> "Illi b'ittra uffiċjali tat-12 ta' Frar 2009, li kopja tagħha qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument C, l-atturi talbu lill-konvenuti biex jiżgombraw mill-fond in kwistjoni, pero' huma baqgħu inadempjenti.
>
> "Illi fiċ-ċirkostanzi tal-kaz jikkonkorru l-elementi preskritti mill-Artikolu 167/170 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex dan ir-rikors jiġi deċiż bid-dispensa tas-smiegħ billi l-konvenuta m'għandha ebda eċċezzjoni valida fil-liġi xi tressaq kontra t-talba tal-atturi għall-konsenja lilhom taċ-ċavetta u l-pussess battal tal-imsemmi fond 3, Triq Sant'Anġlu, San Ġiljan.
>
> "Illi l-atturi jafu personalment il-fatti għal dak li jirrigwarda dak kollu premess. Dwar dan jistrieħu wkoll fuq ix-xhieda ta' dawk il-persuni kollha ndikati fil-lista tax-xhieda annessa ma' dan ir-rikors.

"Għaldaqstant jgħidu l-konvenuti intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi u kif dispensati mis-smiegħ tal-kawża a tenur tal-Artikolu 167/170 għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

"(i) tipproċedi għas-sentenza skond it-talba tal-atturi bid-dispensa tas-smiegħ tar-rikors *ai termini* tal-Artikoli 167/170 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

"(ii) tikkundanna lill-konvenuti sabiex f'terminu qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn din il-Qorti tikkonsenja lill-atturi ċ-ċavetta u l-pussess battal tal-fond numri 3, Triq Sant'Anġlu, San Ġiljan, b'bieb ta' remissa, kantuniera ma' Carmel Street, San Ġiljan, bħala soġġett dan il-fond għal Lm1.50 ċens anwu u temporanju għaż-żmien li fadal għal koncessjoni ta' 125 sena li bdew jiddekorru mit-12 ta' Ġunju 1937 *stante* li dan jinsab f'idejha bla ebda titolu legali u konsegwentement tirrilaxxa l-istess immobbili bħala liberi u bil-pussess battal favur l-atturi.

"Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tat-12 ta' Frar 2009 u bl-inġunzjoni tal-konvenuta għas-subizzjoni.

"Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

"Rat id-digriet tat-18 ta' Marzu 2009 li permezz tiegħu l-konvenuti ġew awtorizzati jikkontestaw il-kawża;

"Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fis-6 ta' April 2009, li permezz tagħha eċċepew:

"Fl-ewwel lok l-eċċezzjonijiet illi l-atturi qegħdin jippretendu li hemm il-bitħa unikament tal-fond 3, Triq Sant'Anġlu, San Ġiljan, meta fil-fatt hija bitħa komuni mal-fond 51, Carmel Street, San Ġiljan u din kienet saret hemm permezz ta' destinazzjoni tal-*padre di famiglia*;

"Illi barra minn hekk huwa manifest illi l-fond 51, Carmel Street, San Ġiljan għandu servitujiet ta' aċċess għal fuq il-bjut tal-fond 3, Triq Sant'Anġlu, San Ġiljan, u liema servitujiet huma wkoll magħmula *per destinazione di padre di famiglia*, barra aċċess kif ukoll hemm twieqi tal-fond 51, Carmel Street, San Ġiljan u bibien li jagħtu għal fuq l-istess bitħa komuni;

"Illi l-konvenuti ċertament kellhom titolu ta' akkomodat fuq l-istess fond peress illi kienu jużawh kif awtorizzati mill-mejjet Giovanni Saliba, dan anke bħala aċċess għal triq Saint Angelo' Street, inkluż l-iggaraxxjar tal-vettura tal-familja Galea minn Triq Saint Angelo's.

"Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

"Rat l-atti proċesswali.

“Rat il-verbal tas-seduta tal-21 ta’ Ottubru 2011 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza;

“Ikkunsidrat;

“Illi f’din il-kawża l-atturi qed jitolbu li jingħataw il-pussess ta’ proprjeta’ li huma akkwistaw permezz tal-kuntratt imsemmi fir-rikors promotur. Fil-mori tal-kawża l-konvenuti ppreżentaw kawża huma stess kontra l-atturi fejn talbu dikjarazzjoni ta’ nullita’ tal-att tal-akkwist tal-atturi; din it-talba ġiet miċħuda permezz tas-sentenza ta’ din l-istess Qorti mogħtija fil-11 ta’ Lulju 2011. Din is-sentenza ġiet appellata u għadha ma ġietx appuntata mill-Qorti tal-Appell.

“Illi huwa evidenti li l-konvenuti tefgħu l-piż kollu tagħhom biex jiddefendu din il-kawża fuq il-kawża li fetħu huma. Fil-fatt ma ġabu ebda prova biex isostnu l-eċċezzjonijiet tagħhom. Illi l-fatt li baqgħu jużaw l-ambjenti kif kienu jagħmlu qabel sar il-bejgħ ma huwa ta’ għajnuna xejn għalihom, għaliex ladarba l-atturi akkwistaw il-fond huma għandhom it-titolu biex jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenuti li ma għandhom ebda titolu biex jokkupaw l-istess ambjenti.

“**Għaldaqstant il-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba *stante* d-digriet tat-18 ta’ Marzu 2009, tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa’ t-talba l-oħra attriċi. Għall-fini tal-istess talba tipprefiġġi terminu ta’ xahrejn.**

“**L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenuti.**”

<u>Rikors tal-appell tal-konvenuti Edith u Ronald Galea (15.12.2011)</u>

Il-konvenuti Galea ħassew ruħhom aggravati bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha.

1). Jispjegaw li s-sentenza appellata ingħatat b’sorpriża kbira għalihom u jikkwotaw il-parti fejn jingħad hekk: “*f’din il-kawża l-atturi qed jitolbu li jingħataw il-pussess imsemmi fir-rikors promutur. Fil-mori tal-kawża l-konvenuti ppreżentaw kawża huma stess kontra l-atturi fejn talbu dikjarazzjoni ta’ nullita` tal-att tal-akkwist tal-atturi; din it-talba ġiet miċħuda permezz tas-sentenza ta’ din l-istess Qorti mogħtija fil-11 ta’*

Lulju 2011. Din is-sentenza ġiet appellata u għadha ma ġietx appuntata mill-Qorti tal-Appell".

Jilmentaw li kien iktar minn hekk għaliex iż-żewġ kawżi (din tallum fejn intalab l-iżgumbrament u l-oħra fejn intalbet dikjarazzjoni dwar in-nullita` tal-kuntratt) ġew rikjamati quddiem din il-Qorti peress li waħda tiddependi fuq l-oħra: jekk jiġi stabbilit li l-atturi appellati m'għandhomx titolu validu allura ma jkollhomx dritt jitolbu l-iżgumbrament.

Jgħidu wkoll li f'din il-kawża il-kwistjoni ma kinitx jekk kienx hemm dritt għall-iżgumbrament imma l-estensjoni tal-kuntratt li kellu l-appellat u dan minħabba l-fatt li kien parti minn fond uniku li minnu ġiet "smembrata" remissa. Isostnu li kienu talbu aċċess u l-Qorti kienet aċċettat verbalment.

2). Jaċċennaw ukoll għall-fatt li ladarba l-kawża l-oħra konnessa ma' din kienet ġiet appellata, l-atti tagħha kienu marru quddiem il-Qorti tal-Appell u għalhekk jistaqsu kemm setgħet l-ewwel Qorti kellha aċċess għalihom.

3). It-tielet aggravju jirrigwarda l-fatt li l-eżitu tal-kawża l-oħra kien essenzjali għal din. Jgħidu li kien ċar l-intendiment li l-ewwel kellha tinqata' l-kawża dwar il-validita` tat-titolu u konsegwentement il-Qorti

tgħaddi biex tiddeċiedi din. Imma jaċċennaw għall-fatt li l-eżitu kellu jkun finali.

4). Isostnu li hija żbaljata l-motivazzjoni tal-ewwel Qorti. Jgħidu li huma kienu qegħdin jattakkaw il-kawża odjerna in radice fil-kawża konnessa u l-provi tagħha jgħoddu għal din; imbagħad f'din, in subordine, kien hemm il-kwistjoni tal-estensjoni tal-pretenzjoni tal-atturi.

<u>Risposta tal-appell tal-atturi Joseph u Concetta Degiorgio (28.12.2011)</u>

L-atturi appellati wieġbu biex juru li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma.

Huma jsostnu li għamlet sew l-ewwel Qorti li għaddiet biex tagħti s-sentenza u li ma qagħditx tistenna l-eżitu fl-appell tal-oħra.

Jgħidu ukoll li mhux minnu li din il-kawża si tratta dwar estensjoni ta' kuntratt, stante li skont il-kuntratt tat-trasferiment tal-1986 mhux remissa ġiet mibjugħa iżda mezzanin li għandu bieb ta' remissa u li jinkludi tlett ikmamar żgħar u bitħa fuq wara kif ukoll żewġ kmamar oħra li titla' għalihom mill-bitħa. Għalhekk isostnu li l-bitħa mhux komuni kif jippretendu l-konvenuti appellanti imma proprjeta` tagħhom.

Huma jiċħdu li l-ewwel Qorti verbalment qalet li ser tagħmel aċċess fil-fond in kwistjoni u jaċċennaw għall-prinċipju li "*quod non est in actis non est in mundo".*

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

Jiġi spjegat fl-ewwel lok li din il-kawża 172/09JA, li permezz tagħha l-atturi talbu li l-konvenuti jiġu ordnati jikkonsenjawlhom il-pussess battâl tal-fond numru 3, Triq Sant' Anglu, San Ġiljan abbażi tal-kuntratt ta' bejgħ tas-16 ta' Ottubru 1986, kienet qegħda tinstema' kontestwalment mal-kawża 865/2009JA, li kienet dwar allegazzjoni li dak il-kuntratt kien simulat.

Fil-11 ta' Lulju 2011 il-kawża 865/2009JA ġiet deċiża u t-talbiet attriċi (fejn Edith Galea, il-konvenuta odjerna, kienet qed titlob li jiġi dikjarat li l-kuntratt tal-1986 kien simulat) ġew miċħuda. Minkejja li s-sentenza fir-rigward tal-kawża 865/2009JA ġiet appellata l-ewwel Qorti f'din il-kawża ma stennietx l-eżitu tal-kawża 865/2009JA fil-Qorti tal-Appell u ipproċediet biex tat is-sentenza fejn laqgħet it-talbiet tal-atturi Degiorgio.

Il-konvenuti appellanti ħassew ruħhom aggravati b'dan għaliex jargumentaw illi biex tiġi deċiża din il-kawża kellha l-ewwel tinqata'

b'mod definittiv il-kawża l-oħra li tikkonċerna l-kwistjoni tal-validita` tat-titolu ta' Degiorgio. Isostnu li l-eżitu tal-kawża l-oħra kellu jkun finali.

Din il-Qorti taqbel ma' dak li qegħdin jgħidu l-konvenuti appellanti, iżda proprju llum il-kawża 865/09JA qed tiġi deċiża minn din l-istess Qorti tal-Appell u qegħda tiġi konfermata s-sentenza tal-ewwel Qorti: u ċioe` t-talbiet tal-attriċi Edith Galea, biex jiġi dikjarat li l-kuntratt tal-1986 kien simulat u biex konsegwentement jiġi mħassar, qegħdin jiġu miċħuda.

L-effetti ta' tali deċiżjoni huma li issa ġie kkonfermat definittivament it-titolu ta' Joseph Degiorgio fir-rigward tal-fond in kwistjoni 3, Triq Sant' Anġlu, San Ġiljan u għalhekk isegwi li t-talbiet tal-atturi biex jingħataw iċ-ċavetta u l-pussess battâl tal-fond huma fondati.

Il-konvenuti appellanti pero` f'dan ir-rikors tal-appell tagħhom jaċċennaw ukoll għall-fatt li fl-eċċezzjonijiet tagħhom kienu qajmu l-kwistjoni dwar l-estensjoni tal-fond 3, Triq Sant' Angelo, San Ġiljan li xtara Degiorgio permezz tal-kuntratt tal-1986. Jargumentaw li l-bitħa li tinsab fuq il-wara ta' dan il-fond hija komuni mal-fond tagħhom 51, Carmel Street, San Ġiljan. Fl-eċċezzjonijiet tagħhom kienu semmew ukoll li l-fond 51, Carmel Street, San Ġiljan għandu servituijiet ta' aċċess għal fuq il-bjut tal-fond 3, Triq Sant' Angelo, San Ġiljan kif ukoll twieqi għal fuq il-bitħa komuni. Isemmu wkoll li jużaw il-fond 3, Sant' Angelo, San Ġiljan anke

bħala aċċess għal Triq Sant' Angelo, inkluż l-iggaraxxjar tal-vettura tal-familja Galea minn Triq Sant' Angelo.

Jiġi spjegat li l-fond 51, Carmel Street u l-fond 3 Triq Sant' Angelo, huma interkonnessi. L-attur Degiorgio fix-xiehda tiegħu spjega li Gianni Saliba, missier il-konvenuta Edith Galea, kien bnielha l-post 51, Carmel Street mal-post tiegħu eżatt. Edith Galea fil-kawża l-oħra[1] spjegat li l-post 51, Carmel Street kien inbena meta kien ħaj missierha, u huwa post separat mill-fond 3, Triq Sant' Angelo, imma mniffed.

Iżda kif osservat l-ewwel Qorti, il-konvenuti appellanti ma ressqux provi dwar l-ilment taghhom dwar l-estensjoni tal-fond in kwistjoni u, kif irriteniet l-istess Qorti, il-fatt li baqgħu jużaw il-fond 3, Triq Sant' Angelo, San Ġiljan xejn ma jiswa għaliex ladarba Degiorgio akkwista dan il-fond (li kif deskritt fil-kuntratt tal-1986 jinkludi tlett ikmamar żgħar, bitħa fuq wara u wkoll żewġ kmamar oħra sovraposti li titla' għalihom minn ġo l-imsemmija bitħa) l-atturi appellati għandhom titolu biex jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenut appellat Ronald Galea[2] minnu.

Dwar l-allegat kumment tal-ewwel Qorti fejn kienet qalet "*mela imbagħad nagħmlu aċċess*", dan ma jirriżultax mill-atti.

[1]Kontro-eżami ta' Edith Galea, 4 ta' Frar 2011, attriċi fil-kawża 865/09JA, fol 85 et seq
[2]Il-konvenuta Edith Galea mietet fil-mori tal-kawża.

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad l-appell tal-konvenuti u tikkonferma s-sentenza appellata.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-konvenut appellant.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Registratur
mb