QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 27 ta' Ottubru 2017

Numru 6

Rikors maħluf numru 968/2011 JA

1. **Alfred Cachia;**
2. **Dominic Cachia f'ismu *proprio* u kif ukoll bħala mandatarju tal-assenti Edwin Cachia;**
3. **Catherine Vella f'isimha *proprio* u kif ukoll bħala mandatarja tal-assenti Pauline Lijoi, Josephine Micallef *née* Cachia, Mary Ryan *née* Cachia, Leslie Frank Bartlett u Saviour Cachia;**
4. **Dominic Cachia u Catherine Vella flimkien bħala mandatarji tal-assenti Alan John Bartlett u Helen Magaret Sinclair; u**
5. **Theresa magħrufa bħala Tessie Cachia**

***v*.**

Carmelo Cachia

1. Dan huwa appell tal-konvenut minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-26 ta' Ġunju 2012 li ordnat l-iżgumbrament tiegħu

minn immobbli li tagħhom hu komproprjetarju flimkien mal-atturi. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. L-atturi jgħidu illi huma flimkien mal-konvenut huma komproprjetarji ta' immobbli fil-Qrendi u illi dawn l-immobbli "jinsabu fil-pussess esklużiv tal-intimat mingħajr titolu validu fil-liġi". Billi dehrilhom illi l-konvenut ma kellux eċċezzjonijiet x'jagħti kontra t-talba għall-iżgumbrament, fetħu din il-kawża tallum u talbu illi l-qorti:

   »1. tipproċedi għas-sentenza skond it-talba tal-istanti bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża *ai termini* tal-artikoli 167 sa 170 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

   »2. tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat qed jokkupa u / jew jippossjedi l-fondi … … … mingħajr titolu validu fil-liġi;

   »3. tordna lill-intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju jiżgombra mill-fondi … ……;

   »4. tordna li fl-eventwalità li l-intimat ma jiżgombrax mill-fondi … … … fi żmien lilu prefiss, ir-rikorrenti jkunu debitament awtorizzati jirriprendu l-pussess tal-istess fondi u dana taħt dawk il-provvedimenti kollha li jidhrilha xieraq u opportuni dina l-onorabbli qorti.«

3. L-ewwel qorti ċaħdet it-talba għad-dispensa tas-smigħ u l-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

   »1. illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fil-liġi billi r-rikorrenti ma fadlilhom ebda interess f'eżitu ta' din l-azzjoni peress li tilfu kull jedd li seta' kellhom għal xi sehem mill-assi ereditarji tal-mejtin Joseph Cachia u Maria Cachia;

   »2. illi Joseph Cachia u Maria Cachia, il-ġenituri tal-familja Cachia, mietu fid-9 ta' Settembru 1974 u fid-29 ta' Awissu 1983 rispettivament u għalhekk skond artikolu 845 tal-Kodiċi Ċivili, ir-rikorrenti ma baqgħalhomx dritt fuq il-proprjetà skond il-liġi peress li għaddew 28 sena minn meta Maria Cachia mietet;

   »3. illi wkoll Carmelo Cachia beda jokkupa dan il-post fis-sajf ta' 1972 u dan bil-permess ta' missieru u ommu; illi dan il-post baqa' fil-pussess esklussiv tal-esponent minn dak iż-żmien u għalhekk l-azzjoni tal-atturi huwa infondat [*recte*, l-azzjoni … hija infondata] billi hi preskritta *ai termini* tal-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili;

   »… … … b'riserva għad-drittijiet li l-intimat ukoll għandu bħala werriet ta' Joseph Cachia u Maria Cachia kif ukoll b'riserva għal kawża kontra l-atturi in konnessjoni ma' self li kienet għamlet ommu minn għandu u għas-serviġi li l-konvenut renda lil missieru u lil ommu.«

4. L-ewwel qorti laqgħet it-tieni u t-tielet talbiet iżda ċaħdet ir-raba’ waħda għal raġunijiet li fissrithom hekk:

> »Illi mill-provi li tressqu ma hemmx dubju minimu li l-kawża kellha ssir sempliċement għax il-konvenut qed iwebbes rasu. Jirriżulta ċar li l-fond in kwistjoni huwa tal-partijiet f’sehem indiviż, u allura l-konvenut ma jistax jibqa’ jżomm il-pussess tiegħu a skapitu tal-atturi. L-eċċezzjonijiet tiegħu huma palesament infondati u lanqas biss jistħoqqilhom kunsiderazzjoni. Il-qorti però ma tistax tilqa’ l-aħħar talba għaliex ma tista’ qatt tawtorizza lil xi ħadd jieħu l-liġi b’idejh; għandhom biss jiġu adoperati mezzi legali f’każ li konvenut ma jobdix is-sentenza tal-qorti.
>
> »Għal dawn il-motivi l-qorti tiddeċiedi din il-kawża billi:
>
> »1. tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel talba minħabba d-digriet tas-7 ta’ Diċembru 2012;
>
> »2. tilqa’ t-tieni talba;
>
> »3. tilqa’ t-tielet talba u tipprefiġġi terminu ta’ xahar għall-iżgumbrament;
>
> »4. tiċħad ir-raba’ talba;
>
> »L-ispejjeż tal-kawża jiġu sopportati mill-konvenut.«

5. Il-konvenut appella b’rikors tal-15 ta’ Lulju 2013 li għalih l-atturi wieġbu fl-14 t’Awissu 2013. Billi l-atturi ressqu eċċezzjoni ta’ nullità tal-appell il-qorti sejra tibda billi tqis din l-eċċezzjoni qabel ma tqis il-meritu tal-appell.

6. L-eċċezzjoni ta’ nullità ġiet imfissra hekk:

> »… … … l-okkju tal-appell odjern ma jirrispekkja ebda sentenza mogħtija mill-onorabbli Prim’Awla tal-Qorti Ċivili u għalhekk għandu jitqies li hemm nuqqas li jiġġustifika d-dikjarazzjoni ta’ nullità *ai termini* tal-artikolu 789(1) (*ċ*) u (*d*) tal-Kap. 12 u fin-nuqqas, jekk jidhrilha opportun, dina l-onorabbli qorti għandha tapplia l-provvediment tas-subartikolu 5 tal-artikolu 143 tal-Kap. 12.”

7. L-eċċezzjoni tressqet għax fl-*occhio* tal-kawża kif miġjub fir-rikors tal-appell ġie maqbuż l-isem tal-attur Dominic Cachia.

8. L-eċċezzjoni fil-fehma tal-qorti hija fiergħa għall-aħħar. Il-*proviso* għall-art. 789 tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, li fuqu hija

msejsa l-eċċezzjoni, igħid ċar illi “l-eċċezzjoni ta’ nullità kif maħsuba fil-paragrafi (*a*), (*ċ*), u (*d*) ma tkunx tista’ tingħata jekk dak in-nuqqas jew vjolazzjoni jkunu jistgħu jissewwew taħt kull disposizzjoni oħra tal-liġi”. Dak in-nuqqas seta’ jissewwa – u fil-fatt issewwa b’dikriet tat-12 ta’ Ġunju 2017 – taħt l-art. 175(2) tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. L-eċċezzjoni għalhekk ma setgħetx tingħata u l-qorti tiċħadha.

9. Ngħaddu issa għall-appell tal-konvenut. L-ewwel aggravju jolqot iċ-ċaħda tal-eċċezzjoni ta’ preskrizzjoni taħt l-art. 845 tal-Kodiċi Ċivili, u ġie mfisser hekk:

> »Illi omm l-esponent Maria Cachia kellha l-fond 39 St Catherine Street, Qrendi, konsistenti f’dar tal-abitazzjoni u garaxx u li llum dawn il-fondi huma uffiċċjalment enumerati bin-numri 20 u aktarx bin-numru 22 u mhux kif allegat fir-rikors ġuramentat bin-numri 19 u 20 u dan peress li n-numru 19 jappartjieni uffiċċjalment lil dar fin-naħa l-oħra tat-triq li l-kontendenti m’għandhomx x’jaqsmu magħha. … … …
>
> »Illi meta missier l-esponent kien għadu ħaj hu u martu, omm il-kontendenti, taw il-pussess ta’ dan il-fond lill-esponenti u dan beda jagħmel użu minnu. Peress li dan kien fond antik maż-żmien riedu jsirulu xi tiswijiet li l-esponent ħallas waħdu għalihom.
>
> »Permezz ta’ kuntratt tat-8 ta’ Mejju 1979 omm l-esponent, Maria Cachia, ikkostitwiet ruħha vera, ċerta u likwida debitriċi a favur tal-esponent fl-ammont ta’ elf lira Maltija (Lm 1,000) u dan wara li l-istess esponent kien silef *brevi manu* diversi ammonti lill-istess ommu. Fl-istess waqt omm l-esponent ipotekat favur tiegħu ġidha kollu.
>
> »Illi mill-mewt ta’ Maria Cachia għaddew aktar minn għaxar (10) snin.
>
> »Illi r-rikorrenti appellati qed jippretendu li jieħdu l-ġid ta’ ommhom iżda mhux li jikkumpensaw lill-esponent appellant tas-self li l-esponent għamel lill ommu, liema self kellu jitħallas lura fi żmien għoxrin sena, u għat-tiswijiet li dan għamel fil-fondi in kwistjoni.
>
> »Illi l-aggravju tal-esponent hu wieħed ċar u manifest u jikkonsisti f’dan li ġej:
>
> »illi kif jirriżulta mill-atti tal-kawża omm il-kontendenti kienet aktar minn għaxar (10) snin mejta meta r-rikorrenti appellati intavolaw il-kawża odjerna. Illi f’dan ir-rigward l-esponent appellant ma jistax jifhem kif l-ewwet qorti waslet għall-konklużjoni li t-tieni eċċezzjoni tal-esponent appellant, li hi bbażata fuq l-artiklu 845 tal-Kodiċi Ċivili hi palesament infondata meta bejn il-mewt ta’ Maria Cachia fl-1983 u l-preżentata tar-rikors tar-rikorrenti appellati għaddew tmienja u għoxrin (28) sena u

> *cioè* ferm aktar mill-perjodu li tiddisponi l-liġi biex ikun jista' jintalab wirt jew legat jew is-sehem riżervat sew f'suċċessjonijiet b'testment kemm ukoll f'dawk *ab intestato*.«

10. L-eċċezzjoni taħt l-art. 845 tal-Kodiċi Ċivili hija eċċezzjoni ta' preskrizzjoni tal-azzjoni għat-talba ta' wirt:

> »**845.** (1) L-azzjoni biex jintalab wirt, jew legat, jew is-sehem riżervat, sew fis-suċċessjonijiet b'testment kemm ukoll f'dawk *ab intestato*, tispiċċa bl-egħluq ta' għaxar snin mill-ftuħ tas-suċċessjoni.«

11. L-atturi jgħidu illi l-azzjoni ma hijiex għat-talba ta' wirt. L-atturi iżda qegħdin effettivament jirrevindikaw proprjetà li jgħidu li ġiet għandhom b'wirt, u għalhekk l-azzjoni tintlaqat bl-art. 845.

12. Il-preskrizzjoni taħt dak l-artikolu titqies waħda akkwiżittiva u għalhekk teħtieġ mhux biss il-mogħdija ta' żmien iżda wkoll il-pussess, bil-kwalitajiet kollha li jrid l-art. 2107(1) tal-Kodiċi Ċivili – fosthom li jkun "mhux ekwivoku"– f'idejn dak li jressaq l-eċċezzjoni[1]. Fil-każ tallum iżda l-pussess tal-konvenut huwa ekwivoku, għax huwa pussess ta' komproprjetarju u għalhekk mhux inkompatibbli mal-komproprjetà tas-sidien l-oħra. Għalhekk billi jonqos wieħed mill-elementi meħtieġa l-eċċezzjoni ma tistax tintlaqa'.

13. L-aggravji l-oħra jolqtu d-deċiżjoni li l-konvenut ma għandux titolu fuq il-fondi għalkemm huwa komproprjetarju:

> »illi l-esponent appellant wisq aktar ma jistax jifhem kif l-ewwel qorti waslet għall-konklużjoni illi anke r-raba' eċċezzjoni tiegħu, u *cioè* dik espressa bil-kliem "b'riserva għad-drittijiet li l-intimat ukoll għandu bħala werriet ta' Joseph Cachia u Maria Cachia", hi palesament

[1] Ara *e.g.* <u>Luigi Pace Balzan *et v.* Giovanni Pace Balzan *et*</u>, App. 16 ta' Frar 1887, Vol. XI p. 247 @ 249: "… … … *la disposizione contenutavi non poteva giovare ad alcuno, il quale non avesse mai manifestato di tenere l'asse come spettante a lui solo* … … …".

infondata u lanqas biss jistħoqqilha kunsiderazzjoni u dan għar-ragunijiet segwenti:

»illi anke kieku wieħed kellu jasal għal konklużjoni li l-eċċezzjoni dwar il-preskrizzjoni taħt l-artiklu 845 tal-Kodiċi Ċivili hi waħda infondata, skont kif xehdu r-rikorrenti appellati stess, l-esponent hu ukoll wieħed mill-komproprjetarji tal-fondi in kwistioni. Dan ġie wkoll rikonuxxut fis-sentenza appellata stess meta intqal li "jrriżulta ċar li l-fond in kwistjoni huwa tal-partijiet f'sehem indiviż … … …." Dan ifisser li l-esponent appellant ġie rikonoxxut mill-ewwel qorti bħala wieħed mill-komproprjetarji u għalhekk meta l-ewwel qorti laqgħet it-tieni talba tar-rikorrenti appellati, u *cioè* li biha ddikkjarat li l-esponent appellant qed jokkupa u/jew jippossjiedi l-fondi ossija d-dar u garaxx uffiċċjalment enumerati 19 u 20 gewwa St Catherine Street, Qrendi, mingħjar ebda titolu validu fil-liġi, apparti mill-fatt illi n-numru 19 ma jappartjenix lil dawn il-fondi, ikkontradiċiet lilha nniffisha. Għax jekk l-esponent appellant għandu sehem indiviż tal-proprjetà in kwistjoni jsegwi li l-esponent għandu titolu validu fil-liġi dwar il-fondi in kwistjoni u dan almenu fi kwota daqs kull wieħed mir-rikorrenti appellati ħutu. Qed jissemmew l-aħwa peress li bħala rikorrenti appellati hemm ukoll tfal tal-aħwa mejtin u li allura individwalment għandhom sehem inqas mill-aħwa kontendenti, inkluż l-esponent appellant;

»illi bir-rispett kollu lejn l-ewwel qorti ma jidhirx li l-ewwel qorti bbażat din l-inkongruwenza fi-raġunament tagħha fuq xi disposizzjoni tal-liġi jew fuq il-ġurisprudenza nostrali jew fuq l-insenjament ta' ġuristi;

»illi skont l-artiklu 491 tal-Kodiċi Ċivili "Kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-ħwejjeġ in komun, basta-: (a) li jinqeda bil-ħaġa skont id-destinazzjoni tagħha; (b) li ma jinqediex bil-ħaġa kontra l-interess tal-komunjoni, jew b'mod li ma jħallix lill komprpjetarji l-oħra jinqdew biha in komun skont il-jeddijiet tagħhom";

»illi apparti l-fatt li ma nġabet l-ebda prova waqt il-kawża li l-esponent appellant ma nqediex bil-fond/i skont id-destinazzjoni tiegħu/tagħhom jew kontra l-interess tal-komunjoni (għal kuntrarju l-provi miġjuba fil-kawża juru li l-esponent appellant inqeda bil-fond/i skont id-destinazzjoni tiegħu/tagħhom u fil-fatt ħareġ ammonti konsidervoli ta' flus waħdu biex ma jħallix il-fond/I jiggarraf/u), u apparti l-fatt li diversi mir-rikorrenti huma msiefra (kif jirriżulta mill-istess atti tal-kawża), ħadd mir-rikorrenti appellati ma allega li per eżempju ried imur joqgħod fil-fond/i. Jekk xi ħadd minnhom ried idaħħal karozza fil-garaxx, il-garaxx jesa' biss karozza waħda u l-komproprjetarji ma jistgħux jippretendu li jdaħħlu fih karozza kull wieħed. Għal fini ta' prattiċità għandu jingħad ukoll li kull wieħed u waħda mir-rikorrenti appellati għandu l-fond tal-abitazzjoni tiegħu u ħadd minnhom ma joqgħod fil-Qrendi;

»illi għalhekk la jista' jingħad li l-esponent appellant inqeda bil-ħaġa kontra l-interess komuni u lanqas li ma ħalliex lill komproprjetarji l-oħra jinqdew biha in komun skont il-jeddijiet tagħhom;

»imma anke kieku r-rikorrent appellant ma ħalliex lir-rikorrenti appellati jinqdew bil-fondii in komun skont il-jeddijiet tagħhom, ir-rimedju tagħhom ma kienx dak li jitolbu l-iżgumbrament tar-rikorrent appellant, li *se mai* bħalhom u daqshom għandu titolu validu fil-liġi għall-proprjetà in kwistjoni u għalhekk ukoll id-dritt li jgawdiha, imma dak li hemm maħsub fl-artiklu 494 tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi li (1) "Fin-nuqqas ta' ftehim bejn il-komproprjetarji, il-qorti tagħti l-provvedimenti meħtieġa

sabiex tiġi amministrata u gawduta aħjar il-ħaġa in komun, u tista' taħtar amministratur, ukoll minn fost il-kompropjetarji nfushom". Imma r-rikorrenti appellati mhux dan talbu lill-qorti iżda talbu għal dikjarazzjoni li l-esponent appellant m'għandux titolu fil-liġi u kif ukoll l-iżgumbrament tiegħu;

»illi dan hu apparti minn dak li jiddisponi l-artiklu 495A tal-Kodiċi Ċivili;

»illi ċertament l-ebda artikolu tal-ligi ma jiddisponi li komproprjetarju jista' jiġi *sic et sempliciter* żgumbrat minn fond li dwaru għandu titolu legali daqs ħaddiehor biex dan ikun jista' jitgawda minn xi komproprjetarju/i ieħor/oħrajn a skapitu tal-komproprjetarju li jkun effettivament qed jokkupa l-fond mingħajr ma dan ikun ikkommetta spoll vjolenti, li f'din il-kawża mhux qed jiġi allegat li seħħ. Illi fil-fatt dan hu l-oġġett tar-raba' eċċezzjoni tal-esponent appellant meta jgħid "... b'riserva għad-drittijiet li l-intimat ukoll għandu bħala werriet ta' Joseph Cachia u Maria Cachia …";

»illi fid-dawl tas-suespost għalhekk l-esponent appellant jissottometti umilment li l-ewwel qorti ma kellhiex mhux biss ma tilqax it-tieni talba tar-rikorrenti appellati iżda wkoll ma kellhiex tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti appellati u *cioè* li tordna l-iżgumabrament tal-esponent appellant li ċertament għandu almenu dritt daqs ir-rikorrenti appellati għall-użu ta l-proprjetà in kwistjoni;

»illi wkoll l-esponent ħassu aggravat mill-fatt illi filwaqt li l-ewwel qorti astjeniet milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba tar-rikorrenti appellati u dan għax awtorizzat lill-esponent appellant biex jippreżenta l-eċċezz-jonijiet u ċaħdet ir-raba' talba tar-rikorrenti appellati xorta waħda ikkundannat lill-esponent appellant li jħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.«

14. L-atturi wieġbu illi quddiem l-ewwel qorti l-konvenut ma ressaq ebda eċċezzjoni msejsa fuq it-titolu tiegħu ta' komproprjetarju u għamel biss "riserva" għad-drittijiet tiegħu bħala ko-werriet u komproprjetarju, u għalhekk ma jistax jallega dan it-titolu f'dan l-istadju.

15. Huwa minnu illi l-konvenut ma jistax iressaq eċċezzjonijiet ġodda f'dan l-istadju sakemm ma tippermittilux espressament il-liġi, bħal fil-każ tal-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni[2]. Madankollu dan ma jeżentax lill-attur milli jagħmel prova tal-premessi li fuqhom isejjes l-azzjoni, sakemm fl-eċċezzjonijiet tiegħu l-konvenut ma jkunx ammetta, imqar impliċita-ment, l-eżistenza ta' dawk il-premessi. Imkien ma ammetta l-konvenut

[2] Art. 2112, Kod. Ċiv.

li ma huwiex komproprjetarju; anzi espressament irriserva d-drittijiet tiegħu bħala komproprjetarju għax ko-werriet.

16. Fil-każ tallum premessa ewlenija tal-atturi, barra dik li huma sidien tal-immobbli, hija dik illi l-konvenut ma għandux titolu, iżda mbagħad iwaqqgħu huma stess dik il-premessa billi jistqarru, espressament, illi "r-rikorrenti flimkien mal-intimat huma proprjetarji tal-fondi". Ukoll li kieku l-konvenut baqa' kontumaċi u ma ressaq ebda eċċezzjoni il-kontradizzjoni manifesta fil-premessi tat-talbiet tal-atturi kienet tkun biżżejjed biex dawk it-talbiet ma jkunux jistgħu jintlaqgħu.

17. L-appell għalhekk jixraq li jintlaqa'.

18. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tirriforma s-sentenza appellata: tik-konfermaha fejn ċaħdet l-eċċezzjonijiet ta' preskrizzjoni u fejn ċaħdet ir-raba' talba tal-atturi; tħassarha fejn laqgħet it-tieni u t-tielet talbiet u għalhekk tiċħad it-talbiet kollha tal-atturi.

19. L-ispejjeż tal-eċċezzjonijiet ta' preskrizzjoni jħallashom il-konvenut; l-ispejjeż l-oħrajn kollha, tal-ewwel grad u tal-appell, iħallsuhom l-atturi.

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
mb