MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-12 ta' Novembru, 2003

Appell Civili Numru. 1108/1999/1

Carmelo u Pauline konjugi Calamatta

vs

Mario u Mary Anne sive Miriam konjugi Darmenia u Maurice Galea u b'digriet tal-20 t'Ottubru giet kjamata in kawza Rose Tabone

Il-Qorti,

Fid-19 ta' Lulju, 2002 il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti

Rat l-avviz permezz ta' liema l-atturi talbu l-kundanna tal-konvenuti sabiex jizgumbraw fi zmien qasir u perentorju mill-fond 66, Guze Damato Street, Paola liema fond

proprjeta tal-atturi huma qeghdin jokkupaw minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-13 ta’ April 1999 kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Ghall-fini ta’ kompetenza gie ddikjarat illi l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni huwa inferjuri ghall-elf lira Maltin (Lm1,000) fis-sena.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Maurice Galea fejn eccepixxa illi:

1 Fl-ewwel lok, l-atturi ghandhom jipprovaw it-titolu taghhom fir-rigward tal-fond ‘de quo’;

2 Fit-tieni lok, l-atturi ghandhom jipprovaw ukoll l-interess guridiku taghhom f’din il-kawza;

3 It-talbiet attrici fil-konfront tal-eccipjent odjern huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi l-istess eccipjent kien inghata l-pussess u c-cavetta tal-fond ‘de quo’ mill-konvenuta Myriam Darmenia waqt li kienet ghandha hajja Yolanda Carabott bil-kunsens u l-accettazzjoni tal-istess Yolanda Carabott;

4 L-atturi qatt m’ghamlu xejn biex jippruvaw it-titolu taghhom fuq il-fond ‘de quo’ ghas-sodisfazzjon tal-eccipjent odjern;

5 Di piu, sa fejn jaf l-eccipjent l-eredi universali tad-defunta Yolanda Carabott hija l-konvenuta Myriam Darmenia li allura hija l-proprjetarja assoluta tal-fond ‘de quo’;

6 F’kull kaz l-eccipjent m’ghandux ibati spejjez gudizzjarji.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Mario u Mary Anne sive Miriam konjugi Darmenia fejn eccepew illi:-

1 It-talbiet attrici huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt peress illi l-fond numru 66, Guze Damato Street, Paola gie akkwistat mill-atturi permezz ta' ingann, frodi u misrapprezentazzjoni da parti ta' l-istess atturi, u ghalhekk ma jappartjenix lill-istess atturi, izda lill-eccipjenti, kif jista jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

2 Fil-fatt diga` gew istitwiti proceduri gudizzjarji fl-ismijiet Yolanda Carabott vs Pauline Calamatta et (Cit Nru 1770/98GC) sabiex il-kuntratt ta' akkwist da parti ta' l-atturi tal-fond numru 66 Guze Damato Street, Paola, jigi dikjarat null u bla ebda effett fil-Ligi u konsegwentement jigi dikjarat ukoll illi l-istess fond jappartjeni lill-eccipjenti, u ghalhekk jenhtieg ghall-ahjar amministrazzjoni tal-gustizzja, illi l-Qorti tissoprasjedi sakemm tigi deciza l-kawza hawn indikata;

3 Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-kjamata in kawza Rose Tabone fejn eccepiet illi:

1 It-talbiet attrici huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt peress illi l-fond numru 66, Guze Damato Street, Paola, ghandu jappartjeni lill-konvenuta Mary Anne Darmenia, li tigi oht l-eccipjenti u li hija l-eredi skond il-Ligi ta' Yolanda Carabott, in segwitu ghall-fatt illi l-istess fond gie akkwistat mill-atturi minghand l-istess Yolanda Carabott in virtu ta' ingann, frodi u misrapprezentazzjoni da parti ta' l-istess atturi, kif jista' jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

2 L-eccipjenti taf bhala fatt illi gew istitwiti proceduri gudizzjarji fl-ismijiet Yolanda Carabott vs Pauline Calamatta et (Cit Nru. 1770/98 GC) sabiex il-kuntratt ta' datio in solutum favur l-atturi tal-fond numru 66, Guze' Damato Street, Paola, jigi dikjarat null u bla ebda effett fil-Ligi, u konsegwentement jigi dikjarat ukoll illi l-istess fond jappartjeni lill-konvenuta Mary Anne Darmenia, in kwantu eredi ta' Yolanda Carabott, kif fuq premess;

3 Fid-dawl ta’ dan, jenhtieg ghall-ahjar amministrazzjoni tal-gustizzja, illi dina l-Onorabbli Qorti tissoprassjedi sakemm tigi deciza l-kawza hawn fuq indikata;

4 Inoltre, u minghajr pregudizzju ghall-premess, mhux minnu illi l-eccipjenti tirrisjedi, jew tokkupa abbuzivament, il-fond in kwistjoni, u dan stante illi hija ghandha r-residenza taghha gewwa z-Zejtun, u ghaldaqstant, ma ghandhiex ghalfejn tirrisjedi fil-fond mertu tal-proceduri odjerni;

5 Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Mario u Mary Anne sive Miriam konjugi Darmenia u l-kjamata in kawza Rose Tabone fejn dawn eccipew ulterjorment illi:

1 Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet digia sollevati mill-eccipjenti, u senjatament minghajr pregudizzju ghall-kwistjoni tal-proprjeta tal-fond 66, Guze Damato Street, Paola kif qed tigi dettaljatament kontestata fil-kors tal-proceduri gudizzjarji fl-ismijiet Yolanda Carabott vs Pauline Calamatta et (Cit Nru. 1770/98GC), it-talbiet attrici fil-konfront ta’ l-eccipjenti, in kwantu jirrigwardaw unikament il-pussess prezenti tal-fond de quo huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt peress illi skond ma jirrizulta mix-xhieda tal-konvenut Maurice Galea moghtija fil-kors tas-seduta tal-25 ta’ Ottubru 2001, huwa biss l-istess Maurice Galea illi prezentement jiddetjeni l-pussess tal-fond de quo, u ghalhekk l-eccipjenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju f’din l-istanza;

2 Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-dokumenti esebiti;

Rat l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidrat:-

Hlief fejn jirrigwarda l-konvenut Maurice Galea jirrizulta illi l-konvenuti l-ohra w il-kjamata fil-kawza qeghdin jikkontestaw u jirrezistu t-talba attrici minhabba l-fatt biss illi qeghdin jattakkaw it-titolu ta’ proprjeta’ tal-atturi fi proceduri separati quddiem il-Qorti Civili Prim’Awla u minhabba l-fatt illi jekk jirnexxu dawn il-proceduri taghhom huma jsiru s-sidien tal-post.

Infatti huma iddedikaw il-maggjor parti tal-kontestazzjoni taghhom sabiex jottjenu s-soprasessjoni ta’ din il-Qorti sakemm jigu decizi l-proceduri l-ohra minnhom istitwiti fil-kawza fl-ismijiet “Yolanda Carabott vs Pauline Calamatta et” Citazzjoni Nru 1770/98/GC intizi biex iwasslu ghad-dikjarazzjoni ta’ nullita’ tal-kuntratt ta’ akkwist da parti ta’ l-atturi.

Din il-kontestazzjoni izda wasslet biex stabbilit effettivament illi l-atturi ghandhom titolu sabiex jistitwixxu dawn il-proceduri u jitolbu illi jinghataw il-pussess tal-fond in kwistjoni sakemm hadd mill-konvenuti ma jipprova xi titolu li llum huwa validu biex jibqghu huma fil-pussess.

Infatti meta din il-Qorti bid-digriet taghha tat-22 t’Awwissu 2001 kienet cahdet it-talba tal-istess konvenuti w il-kjamata fil-kawza ghas-soprasessjoni dawn l-istess konvenuti w il-kjamata fil-kawza kienu pprezentaw nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri fejn talbu li jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju billi m’ghandhomx il-pusses materjali tal-fond in kwistjoni.

Izda mid-deposizzjoni tal-istess Rose Tabone tal-konvenut Maurice Galea u tal-attrici Pauline Calamatta jirrizulta illi l-konvenuti w il-kjamata fil-kawza ghadhom jidhlu u johorgu mill-fond in kwistjoni meta jidrilhom huma u minghajr il-kunsens u adezjoni tal-atturi u Rose Tabone anzi tippretendi illi ghandha dritt ghal access gol-fond in kwistjoni u li ghandha d-dritt li tibqa’ zzomm ic-cavetta ghall-istess fond.

Ghaldaqstant u billi jista' jirrizulta wkoll illi l-istess konvenuti w il-kjamata fil-kawza ghandhom xi proprjeta taghhom mobbiljarji fil-fond 'de quo', l-eccezzjonijiet taghhom ghandhom jigu respinti w il-Qorti qieghdha tilqa t-talba attrici fil-konfront ta' dawn il-konvenuti w il-kjamata fil-kawza.

Ghal dak illi jirrigwarda l-konvenut Maurice Galea, ghandu jinghad mill-ewwel illi, mid-dokumenti pprovduti mill-istess atturi kif ukoll mill-provi l-ohra li gabu l-kontendenti kif ukoll mill-fatt illi l-istess konvenuti jaghmlu riferenza ghal proceduri fejn qeghdin jitolbu n-nullita' tal-kuntratt ta' akkwist da parti tal-atturi jirrizulta t-titolu tal-atturi li bhala proprjetarji tal-fond in kwistjoni akkwistat fit-2 t'April 1998 b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Toni Spiteri jirrizulta l-interess guridiku tal-atturi li jistitwixxu dawn il-proceduri.

Ghaldaqstant tirrespingi l-ewwel (1) it-tieni (2) u r-raba (4) eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut Maurice Galea.

Ghal dak li jirrigwarda l-mertu, l-konvenut Galea, ex admissis, fid-deposizzjoni tieghu ddikjara illi huwa ha l-pussess tal-fond meta gie nkarigat mis-sid precedenti Yolanda Carabott sabiex jaghmel manutenzjoni u miljorament fl-istess fond halli l-istess proprjetarja ta' dak iz-zmien tkun tista' tabita fih.

L-istess konvenut iddikjara illi, wara li ghamel dawn il-miljorament u marret tabita fih is-sid precedenti u in segwitu wara l-mewt taghha, sab l-opportunita illi jerga' jaccedi fil-fond in kwistjoni u meta issa kien fil-proprjeta tal-atturi u dahal jabita fih minghajr il-kunsens tal-proprjetarji, l-atturi odjerni.

Id-deposizzjoni tieghu f'dan ir-rigward hija stampa cara ta' effettivament x'kien ghamel dan il-konvenut. Huwa xehed hekk: "*meta mietet Yolanda w jiena bdejt nara illi bix-xoghol li ghamilt fil-post, il-post sar komdu u kien ahjar mill-post li kont nabita fih jien f'dak iz-zmien u billi wkoll kelli tghix mieghi ziti li kienet anzjana ta' 91(wiehed u disghin) sena u l-post li kienet halliet Yolanda kien ahjar ghal bzonnijiet ta' din iz-zija, ghaliex anke stajt insib l-*

ghajnuna ta' Rose Tabone u billi wkoll dan il-post ta' Yolanda Carabott kien terran u ahjar minn tieghi, jiena ddecidejt illi nitlaq mid-dar tieghi u nidhol nabita go dan il-fond ma ziti biex imbaghad anke tghina Rose Tabone u b'hekk inkun qieghed niehu wkoll xi frott tax-xogholijiet li kont ghamilt fih biex ix-xogholijiet li kont ghamilt ghal Yoland Carabott ma jkunux saru ghal xejn."

Ghaldaqstant jirrizulta illi l-access u l-pussess li ghamel minn dan il-fond Maurice Galea kien abbuziv minghajr il-kunsens tas-sidien anzi, kontra x-xewqa tas-sidien tal-fond dak iz-zmien illi sar dan id-dhul abbuziv u ghaldaqstant fil-waqt li l-Qorti tirrespingi l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut Maurice Galea fil-mertu tiddikjara li m'ghandu l-ebda titolu validu ghal pussess tal-fond in kwistjoni.

Ghaldaqstant anke fil-konfront tieghu tilqa t-talbiet attrici u ghal fini tal-izgumbrament mill-konvenuti u mill-kjamata fil-kawza tipprefiggi t-terminu ta' tletin jum mill-lum.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti w il-kjamata fil-kawza in solidum bejniethom."

Minn din is-sentenza appellaw il-konvenuti konjugi Darmenia u l-kjamata in kawza Rose Tabone. Dan bl-aggravju arginat kollu kemm hu fuq il-fatt tac-cahda tat-talba taghhom ghas-soprasessjoni. Huma jissottomettu li din ic-cahda kienet legalment skorretta. Dan fuq il-motiv illi l-impunjattiva quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-titolu ta' proprjeta` vantat mill-atturi appellati kienet tolqot b'mod sostanzjali l-meritu tat-talba tal-atturi in kwantu bazata fuq il-premessa illi l-fond, li dwaru kien qed jintalab l-izgumbrament taghhom minnu, kien proprjeta` tal-atturi. Isostnu, b'konsegwenza, illi c-cahda tas-soprasessjoni degretata mill-ewwel Qorti jisthoqqilha tigi revokata.

Hi gurisprudenza sekolari illi s-soprasessjoni hi ammessa u ghandha tigi dekretata meta din tkun spedjenti ("**George Cassar –vs- Francis Xuereb**", Appell Civili, 12 ta' Marzu 1973). Spedjenti fis-sens fejn il-kwestjoni involuta fil-kawza pendenti quddiem Qorti ohra (fil-kaz

prezenti, quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili) hija tali li d-decizjoni tista' tinfluwixxi "a planta pedis" fuq il-meritu tal-azzjoni prezenti ("**Francesco Galea –vs- Pawlu Galea**", Appell, Sede Inferjuri, 23 ta' April 1955). Dan ghar-raguni, ghalkemm mhux necessarjament ristrett ghal din biss, illi jista' jinstab li l-atturi ma ghandhomx it-titolu li jippretendu li ghandhom jew dan it-titolu huwa vizzjat ghal xi wahda mic-cirkostanzi mil-ligi prevvista. F'kaz bhal dan jekk jinstab li l-impunjattiva tal-kuntratt jew tat-titolu jkollha ezitu favorevoli jigi li l-atturi fl-istanza l-ohra minnhom promossa, bhal f'dan il-kaz, jitilfu l-"locus standi" f'din il-kawza.

Minn dan johrog car illi "s-soprasessjoni hemm lok ghaliha meta l-ezitu tal-kawza li tigi soprasseduta jkun jiddependi jew almenu jkun jista' jiddependi mill-ezitu ta' kawza ohra, u ghalhekk ma jistax ikun hemm lok ghas-soprasessjoni jekk ma tezistix din id-dipendenza jew almenu l-potenzjalita` ta' din id-dipendenza" – "**Joseph Degaetano nomine –vs- Avukat Louis Galea et noe**", Appell Civili, 5 ta' Ottubru 1981.

Il-provvediment tas-soprasessjoni huwa allura ndikat ghal dawk il-kazijiet meta jkun hemm lok ghas-soluzzjoni ta' xi punt li minnu tiddependi necessarjament il-kontinwazzjoni tal-kawza li tigi soprasseduta sa dik is-soluzzjoni. Ara f'dan is-sens decizjoni fl-ismijiet "**Joseph Azzopardi et –vs- Victor Critien pro et nomine**", Prim'Awla, Qorti Civili, 12 ta' April 1962.

Tajjeb pero` li jigi kawtelat illi "s-soprasessjoni minhabba eccezzjoni, sabiex l-eccezzjoni tkun dedotta u kombattuta f'gudizzju separat, huwa <u>rimedju straordinarju</u> (sottolinejar tal-Qorti), li ghalih il-Qorti tirrikorri biss meta hu mehtieg fl-interess tal-amministrazzjoni tal-gustizzja x'hin tinqala' xi kwestjoni delikata u gdida li d-decizjoni taghha tinfluwixxi sostanzjalment fuq l-ezitu tal-kawza, u fl-istess hin ma tistghax tigi ezaminata fl-istess kawza, jew minhabba n-natura guridika taghha ma jkunx konvenjenti li tigi ezaminata u deciza hlief f'kawza ohra separata li tkun trid tigi proposta appozitament" – "**Giovanna Cardona –vs- Carmelo Pisani**", Appell Civili, 4 ta' Novembru 1957.

Applikati dawn il-konsiderazzjonijiet ta' dritt ghall-fatti tal-kaz de quo jirrizulta illi t-titolu ta' proprjeta` akkwistat mill-atturi appellati bil-kuntratt tat-2 ta' April 1998 (kopja esebita a fol 12) jinsab attakkat bi proceduri appoziti inizzjati fit-3 ta' Settembru 1998 (Citazzjoni numru 1770/98) mill-allura proprjetarja Yolanda Carabott fuq l-assunt illi l-istess kuntratt kien karpit b'ingann, frodi u misrapprezentazzjoni da parte ta' Pauline Calamatta, prokuratrici taghha. Dan hu l-istess titolu ta' akkwist li bis-sahha tieghu l-atturi appellati ntavolaw l-odjerna istanza fl-20 ta' Lulju 1999 biex jizgumbraw lill-appellanti, fost ohrajn.

Issa hu minnu li l-provvediment tas-soprasessjoni, kif pacifikatament akkolt, hu moghti lill-Qorti fl-ezercizzju tal-poteri diskrezzjonali taghha relattivi fil-procediment ordinatorju tal-gudizzju ("**Fortunata German –vs- Onor. Emmanuele Scicluna et**", Appell Civili, 23 ta' Gunju 1869). Din ir-rimessjoni ghad-diskrezzjoni tal-gudikant tiddependi pero` mic-cirkostanzi partikolari u specjali ta' kull kaz ("**Dr. Leslie Grech nomine –vs- Dr. Emanuel Buttigieg et nomine**", Appell, 26 ta' Marzu 1984).

Bhala Qorti ta' revizjoni din il-Qorti jokkorilha tezamina jekk id-diskrezzjoni hekk ezercitata ghandhiex tigi sindakata u disturbata fejn jirrizultalha illi tkun affetta minn vizzju tal-konsiderazzjoni ta' fatt u tad-dritt.

Fil-kaz in ezami l-ewwel Qorti arguwit illi l-fatt stess tal-kontestazzjoni quddiem il-Prim'Awla "wasslet biex stabbilit effettivament illi l-atturi ghandhom titolu sabiex jistitwixxu dawn il-proceduri u jitolbu illi jinghataw il-pussess tal-fond in kwistjoni sakemm hadd mill-konvenut ma jipprova xi titolu li llum huwa validu biex jibqghu huma fil-pussess".

Bir-rispett kollu din il-Qorti ma tikkondividix dan l-argoment bhala guridikament validu ghar-rizoluzzjoni tal-kwestjoni ventilata. Dak li invece kellu jitqies indispensabbli ma kienx il-fatt tal-kontestazzjoni 'ut sic' izda jekk il-proceduri l-ohra kienux jolqtu l-possibilita` o meno tal-prosegwiment tal-istanza odjerna. Dik il-Qorti riedet tkun 'prima facie'

sodisfatta jekk it-talba tas-soprasessjoni gietx imqanqla ghal xi motiv legali utli u korrett jew hux sempliciment bl-iskop li tigi arenata l-kawza.

Hi l-fehma konsiderata ta' din il-Qorti illi ndubbjament l-azzjoni l-ohra, jekk tentata b'success, ikollha l-effett li tinficja t-titolu ta' proprjeta` li fuqu l-atturi appellati ffondaw l-azzjoni taghhom. Titolu akkwistat permezz ta' kuntratt li dwaru l-appellanti jsostnu li kien vizzjat u ghalhekk kellu jitqies null u bla ebda effett fil-ligi. Titolu li ma setax jigi epurat mill-Qorti adita. Kellu jitqies logiku allura illi l-gudizzju tal-Qorti kellu jistenna sakemm il-kwestjoni dwar dan it-titolu tigi indagata kif jixraq mill-Qorti li quddiemha giet imressqa sa minn zmien qabel il-prezentata tal-kawza odjerna. Valjati c-cirkostanzi tal-kaz prezenti l-Qorti tabilhaqq tara illi kien ikun spedjenti u xieraq li l-kwistjoni tigi ezawrjentement diskussa u dibattuta qabel il-kontinwazzjoni u gudizzju tal-meritu tal-pretensjoni attrici.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tilqa' l-appell, thassar il-provvediment moghti mill-ewwel Qorti fit-22 ta' Awissu 2001 kif ukoll tirrevoka s-sentenza appellata. Tiddekreta invece s-soprasessjoni fil-kawza prezenti sakemm tigi definita irrevokabilment il-kawza superjuri (Citaz numru 1770/98). Konsegwentement qed tirrimetti l-process lill-ewwel Qorti biex dan jerga' jiehu l-kors tieghu malli jispicca l-motiv tas-soprasessjoni.

L-ispejjez ta' dan l-appell jibqghu fic-cirkostanzi bla taxxa bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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