MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-15 ta' Settembru, 2005

Appell Civili - Ghawdex Numru. 95/2000/1

John u Pauline konjugi Cefai

vs

Savio Spiteri, u ghal kull interess li jista' jkollu Joseph Vella

Il-Qorti,

Fl-1 ta' Ottubru, 2002 il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti ,

Rat l-Avviz li permezz tieghu l-atturi talbu lill-konvenut jghid ghaliex m'ghandux jigi kkundannat minn din il-Qorti, previa d-dikjarazzjoni li huma jew min minnhom qed jokkupaw l-art maghrufa bhala "Ta' Wied Siekel" u

maghrufa wkoll bhala “Ta San Martin”, fil-limiti tal-Fontana, Ghawdex, bil-kejl ta’ cirka elf u tlieta u sittin metru kwadri (1063 mk) jew verjuri li tmiss mit-tramuntana mat-triq, mill-punent ma’ beni ohra ta’ l-attrici u minn nofs inhar ma’ beni ta’ l-ahwa Vella, minghajr ebda titolu validu fil-Ligi u li kwalunkwe lokazzjoni mahluqa minnhom dwar l-istess art hija nulla u minghajr ebda effett fil-konfront taghhom, tikkundanna lilhom jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti huma jizgumbraw mill-istess art .

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali spedita f’Novembru 2000 .

Bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni .

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut Savio Spiteri li eccepixxa illi:

1. Illi l-eccipjent qed jiddetjaw l-art in kustjoni b’titolu ta’ lokazzjoni, cioe’ in forza ta’ kuntratt li sar fit-18 ta’ Lulju 2000 (skrittura privata) quddiem in-Nutar Pubbliku Maria Vella Magro, hawn esebit bhala dokument “Y” ;
2. Illi bla pregudizzju ghal dan, in kwantu l-attur qed jallega in-nullita’ tat-titolu ta’ lokazzjoni msemmija, l-attur ghandu jinghat zmien ragonevoli biex jipproponi kawza biex tigi dikjarata l-allegata nullita’ u fin-nuqqas li jsri dan, din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex takkolji t-talbiet attrici .

Salvi eccezzjonijiet ohra .

Innotat illi ghalkemm il-konvenut l-iehor Joseph Vella ma pprezenta ebda nota ta’ l-eccezzjonijet, deher fl-ewwel appuntament iffissat ghas-smiegh tal-kawza u ddikjara illi l-art mertu tal-kawza tappartjeni lill-atturi (a fol. 14 tal-process) .

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza, inkluzi l-verbali tax-xhieda mismugha, l-affidavits u d-dokumenti esebiti .

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta' din il-kawza l-atturi qeghdin ifittxu li jizgumbraw lill-konvenut Savio Spiteri mill-art deskritta fl-avviz u li huma jikkontendu li dan qed jokkupa minghajr ebda titolu validu fil-ligi . L-istess konvenut jippretendi illi ghandu titolu ta' kera fuq din l-art ghax kienet inkriet lilu mill-konvenut l-iehor Joseph Vella permezz ta' skrittura privata tat-18 ta' Lulju 2000 (Dok. Y esebita mill-konvenut Savio Spiteri) .

Gara illi l-konvenut kien innota illi l-istrixxa art deskritta fl-avviz, flimkien ma' ghar fl-istess inhawi kienu mitluqa u interessa ruhu fihom . Meta saqsa dwarhom gie infurmat illi dawn kienu jappartjenu lill-familja tal-konvenut l-iehor . Allura kien avvicina lil Joseph Vella bl-iskop li jikrihom minghandu . Vella filwaqt illi kkonfermalu li tassew kellu xi artijiet fl-istess inhawi ta' Wied Siekel fil-limiti tal-Fontana, spjegalu illi madankollu ma kienx cert jekk din l-istrixxa art u ghar kienux inkluzi fit-territorju ferm akbar li kien jappartjieni lilhom f'dawk l-inhawi . Ghalhekk gie miftiehem illi, minkejja li kien ippreparat jikrilu, f'kaz li jirrizulta li l-art ma kienitx tieghu, Spiteri kellu jizgombra minnha u l-kera li tkun thallset tigi rifuza lilu .

Infatti gara illi ftit wara li l-konvenut dahal fl-art in kwistjoni, gie avvicinat mill-atturi li saqsewh kif kien sab ruhu fil-pussess ta' dik ir-raba, billi din kienet tifforma parti mill-art li huma kellhom fl-inhawi . Il-konvenut Vella gie imbaghad infurmat ukoll x'kien gara . Wara li saru d-debiti verifiki, Vella ammetta mas-sidien li kien sar zball u li kien kera art li ma kienitx tieghu . Pero' Spiteri xorta wahda baqa' jinsisti li kellu titolu validu ta' kera bid-sahha ta' l-iskrittura privata indikata, u rrifjuta li jirrilaxxja l-istess raba a favur tas-sidien .

Il-konvenut Vella rega' ammetta quddiem din il-Qorti li l-art ma kienitx tappartjeni lilu u li huwa kien kriha lill-konvenut l-iehor bi zball . L-atturi spjegaw ukoll permezz tad-depozizzjoni ta' l-attrici kif din l-art kienet tifforma parti minn bicca art akbar li giet ghandha b'wirt minghand iz-zijiet taghha, wara li kienet giet akkwistata minghand il-proprjetarji originali bis-sahha tal-kuntratt in atti Nutar

Philip Saliba tad-9 ta' Dicembru 1950 (Dok. PC a fol. 19 – 22 tal-process) .

Ghaldaqstant jirrizulta minghajr ebda dubbju illi l-art in kwistjoni tassew tappartjeni esklussivament lill-attrici . Isegwi ghalhekk illi l-konvenut Vella ma kellu ebda dritt jikriha lill-konvenut l-iehor Spiteri . Il-kontensjoni ta' Spiteri li huwa ghandu titolu validu ta' kera ghalhekk ma tistghax tregi, ghax *nemo dat quod non habet* . Lanqas ghandu jew jista' jigi ppregudikat is-sid veru ta' din il-proprjeta', minhabba dak li sar bejn terzi, meta hu ma kien involut bl-ebda mod fil-ftehim, ghax ghalieh dik l-iskrittura bejn il-konvenuti kienet *res inter alios acta* .

Il-konvenut Spiteri jinsisti illi qabel ma l-Qorti tkun tista' tiddecidi dwar it-talbiet, l-atturi ghandhom jistitwixxu kawza ohra biex jipprovaw it-titolu taghhom fuq l-art in kwistjoni . Imma kif gia kellha okkazjoni tghid fil-mori tas-smiegh ta' din il-kawza, (ara digriet taghha tal-11 ta' Ottubru 2001), hawnhekk ma tizisti l-anqas l-icken ombra ta' dubbju dwar il-proprjeta' ta' din l-art . Il-konvenut Vella jammetti li kien zbalja meta kriha lil Spiteri, u infatti kien avzah li jistghu jinqalghu xi problemi fuqha . Ghalhekk ma hawn hadd illi qed jippretendi illi ghandu xi titolu ta' proprjeta' fuq din l-art ghajr l-atturi . Tali kawza biex jigi stabilit min huwa s-sid tkun ghal kollox inutili u sservi biss biex tivvantaggja lill-konvenut Spiteri fil-pusess illegali tieghu ta' l-istess art .

Ghal dawn il-motivi, u peress illi t-talbiet attrici jirrizultaw gustifikati, filwaqt illi tirrespingi l-eccezzjonijiet tal-konvenut Spiteri, tilqa' t-talbiet attrici u:

(i) tiddikjara illi l-konvenut Savio Spiteri qed jokkupa l-art deskritta f'dan l-Avviz minghajr ebda titolu validu fil-ligi, u

(ii) ghalhekk tipprefiggilu terminu ta' hmistax (15) il-gurnata biex jizgombra mill-istess art .

L-ispejjez tal-kawza, billi rrizulta illi din kellha ssir minhabba li l-konvenut Spiteri baqa' jirrifjuta

kapricciozament li jirrilaxxja din l-art a favur tas-sidien, meta gie avzat mill-ewwel minn min kien krielu li sar zball, ghandhom jigu ssoportati unikament minnu."

Minn din is-sentenza appella l-konvenut Savio Spiteri. Kif jidher mir-rikors ta' l-appell l-aggravji huma diversi u qed jigu sintetikament parafrazati kif gej:-

(1) Fl-avviz mkien ma jinghad jew jirrizulta li l-atturi huma s-sidien tal-art jew li qed jagixxu bhala tali. Huma naqsu wkoll li jressqu prova ta' dan il-fatt;

(2) L-ewwel Qorti accettat id-dikjarazzjoni tal-konvenut Joseph Vella li ammetta li zbalja meta kera l-art lilu;

(3) L-ewwel Qorti naqset li tifhem korrettement in-natura tat-tieni eccezzjoni tieghu. Huwa jikkontendi illi kien jispetta lill-atturi; una volta allegaw in-nullita` tat-titolu tal-lokazzjoni, illi jintavolaw kawza 'ad hoc' biex jimpunjaw dan it-titolu;

(4) L-ewwel Qorti ma setghetx twarrab fil-genb l-iskrittura bejn il-konvenuti;

(5) L-ewwel Qorti ma kienetx korretta meta assumiet illi hadd ma kien qed jippretendi li ghandu titolu ta' proprjeta` fuq l-art 'de quo' hlief l-atturi. Huwa jsostni li minn dokumenti jirrizulta li oltre l-atturi jezistu komproprjetarji ohra u ghalhekk il-gudizzju ma kienx integru;

(6) L-avviz jispecifika "art" izda s-sentenza ssemmi art u "ghar" avolja dan ma jissemmiex fl-avviz;

(7) L-ewwel Qorti ma kellhiex f'kull kaz takkollalu l-ispejjez kollha tal-kawza komprizi dawk relattivi ghall-konvenut l-iehor Joseph Vella.

Premessi dawn l-aggravji, il-fatti sostanzjali relattivi ghall-kwestjoni li dwarha hu l-appell huma dawk kontenuti fil-parti recitativa tas-sentenza appellata. Il-punti saljenti taghhom huma dawn:-

(1) Permezz ta’ skrittura datata 18 ta’ Lulju 2000 (fol 11) il-konvenut Joseph Vella kera lill-appellanti strixxa raba “inkluz l-ghar go l-istess raba maghrufa bhala “ta’ San Martin”’.

(2) L-attrici Pauline Cefai tghid li hekk kif saret taf b’din il-kirja hija avvicinat liz-zewg konvenuti. Fl-Affidavit taghha (fol 17) tghid li Joseph Vella kien indikalha li ha zball ghax ma kienx jaf sa fejn iwassal ir-raba proprjeta` tieghu mentri l-appellanti kompla jostina ruhu u ma riedx jivvaka mir-raba.

(3) Il-konvenut Joseph Vella, oltre li b’verbal redatt fis-seduta tat-3 ta’ April 2001 (fol 14) iddikjara illi l-art mertu tal-kawza kienet tappartjeni lill-atturi, iddepona wkoll (fol 32) illi hu kellu dubju fil-mument li kera r-raba lill-appellanti jekk l-art kienetx tieghu u oltre li kien wera dan id-dubju lill-istess appellanti u anke talbu biex johrog minnha dan ma riedx jaghmel dan.

(4) Minn naha tieghu l-appellanti jinsisti li hu ghandu titolu validu ta’ kera ghax din inkrietlu mill-konvenut l-iehor permezz ta’ kitba privata. Ara xhieda tieghu a fol 40 tal-process.

Fil-fehma ta’ din il-Qorti dan hu kaz fejn bizzejjed li jigu rilevati l-fatti kif hawn fuq registrati biex minnufih tidher lampanti l-korrettezza tas-sentenza appellata. L-atturi appellati, qua l-veri sidien tar-raba, fir-rapport intercedut bejn iz-zewg konvenuti, huma terzi u l-ftehim lokatizju ghalihom ma ghandu ebda effikacja fir-rigward taghhom, estranei tant ghall-ftehim kemm ghar-rapport li jidderiva minnu. Fis-semplicita` taghha si tratta minn kwestjoni koncernanti t-titolarita` tad-dritt ghall-kirja. Il-konvenut Joseph Vella mhux biss esprima d-dubju li kellu dwar it-titolu tieghu ta’ proprjeta` fuq l-art ‘de quo’, u minnu lokata, izda, addirittura, kkonferma, b’mod inekwivoku, illi l-veri proprjetarji kienu l-atturi. Tali konfessjoni mhux biss tinnewtralizza kull legittimazzjoni fir-rigward tal-kontrattazzjoni bejn l-imsemmi Joseph Vella u l-appellanti izda tippriva ghal kollox l-istess kontrattazzjoni minn kull

valur negozjali. Kontrattazzjoni bhal din ma tistax allura tipproduci l-effett guridiku pretiz mill-appellanti. Biex jinghad kollox din il-Qorti ma ssibx raguni biex ticcensura lill-ewwel Qorti li akkoljiet id-dikjarazzjoni tal-konvenut Joseph Vella, billi ma tarax li din hi nieqsa minn affidament dwar il-verita` sostanzjali.

Issa f'din is-sede l-appellanti jikkomplika din il-materja hekk semplici billi jippretendi li jista' jimpunja s-sentenza appellata b'aggravji li fil-verita` huma privi minn kritika serja tas-sustanza tal-meritu. Addirittura, imbaghad, jissolleva b'aggravji kontestazzjonijiet li ma qajjimx quddiem l-ewwel Qorti; in partikolari, dawk enumerati (1) u (5) supra.

Jibda biex jigi osservat bhala regola generali illi l-appell huwa revizjoni tal-process tal-ewwel istanza u m'ghandux ghalhekk jigi pretiz li dan isir mill-gdid quddiem il-Qorti tal-Appell (**Kollez Vol XXIX pI p1592**). Din il-Qorti ma tistax proceduralment tokkupa ruhha minn aspetti li ma tqajjmux fil-qorti ta' l-ewwel grad u, kif inghad, dan ma ghandux jigi permess, meta l-fatti li fuqhom il-kontestazzjonijiet ikunu bazati jkunu ovvjament diga` sewwa maghrufa lill-appellanti qabel u waqt it-trattazzjoni tal-kawza quddiem l-ewwel Qorti. Ara "**Malcolm Cachia noe -vs- Joseph Apps noe**", Appell Civili, 30 ta' Gunju 1997. Dan kollu qed jigi rilevat in kwantu ma jirrizulta minn ebda eccezzjoni illi l-appellanti ssottometta b'difiza kontestazzjonijiet riferibilment ghat-titolu ta' proprjeta` fl-atturi jew li l-gudizzju ma kienx integru.

Anke kieku pero` kellha din il-Qorti tokkupa ruhha minnhom ghandu jinghad li z-zewg sottomissjonijiet surreferiti huma nsostenibbli u bla fondament legali. Bhall-ewwel Qorti, din il-Qorti hi sodisfatta, mill-provi ottenuti mill-inkartament tal-kaz, illi l-atturi huma effettivament is-sidien tal-art. Fil-hsieb tal-Qorti ghall-formazzjoni tal-konvinciment taghha l-atturi pproducew provi sufficcjenti dwar it-titolarita` tal-proprjeta` taghhom. U allura jekk intlahqet il-grad ta' prova rikjesta mil-ligi u l-ewwel tribunal kien hekk konvint minnha, jsegwi skond gurisprudenza pacifika, illi din il-Qorti ta' revizjoni ma

ghandhiex tiddisturba l-apprezzament ta' dak it-tribunal billi ma tezisti ebda raguni eccezzjonali jew motiv gravi biex hekk taghmel. Ara **<u>Kollez Vol XXIV pI p104</u>**.

Kwantu ghall-punt relattiv ghan-nuqqas ta' integrita` tal-gudizzju, apparti li din 'stricto jure' hi difiza ta' natura dilatorja u ghalhekk kellha titqajjem 'in limine litis' (ara "**<u>Virginia Cassar -vs- Emanuel Caruana et</u>**", Appell Kummercjali, 4 ta' Marzu 1992), huwa konkordament accettat illi kull wiehed mill-komproprjetarji jista' jitlob l-izgumbrament ta' min qed jokkupa fond bla titolu, anke minghajr il-kunsens jew l-intervent tal-konsorti l-ohra. Vide **<u>Kollezz Vol XXI pII p433</u>**; **<u>Vol XXXIX pII p540</u>** u "**<u>Caterina Gerada –vs- Dr. Antonio Caruana</u>**", Appell Kummercjali, 28 ta' Gunju 1973. Tali enuncjazzjoni tghodd ugwalment ghall-kaz in ispecje u b'hekk il-hames aggravju ma jistghax jircievi favur.

Biex tinghata twegiba, imbaghad, lill-aggravji l-ohra ghandu jinghad illi fuq il-kwestjoni kif impostata fit-tieni eccezzjoni din tikkontjeni proposizzjoni irragonevoli. Il-kawza mhiex wahda ta' rivendika ta' proprjeta` u allura mhux il-kaz li l-ewwel Qorti kellha tissoprassjedi halli taghti zmien lill-atturi biex jipproponu azzjoni ohra. Provvediment bhal dan huwa 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 **<u>Kollez Vol XLVI pII p591</u>**). Fil-kaz prezenti l-azzjoni proposta tikkomprendi talba dikjaratorja espressa tendenti ghan-nullita` tal-kirja intervenuta, fatt dan li kien jirrientra fil-kompetenza tal-Qorti adita. Konsegwentement mhux logiku dak propost mill-appellant fit-tieni eccezzjoni u li dwarha jissokta jaghmel hafna enfasi fit-tielet aggravju, li qed jigi respint.

Mill-anqas f'zewg aggravji tieghu l-appellant jissottometti illi fl-avviz promotur ma jinghadx li l-atturi huma s-sidien tal-art u inoltre gjaladarba fl-avviz tissemma biss l-art, l-ewwel Qorti zbaljat fejn fis-sentenza appellata tirreferi wkoll ghall-"ghar", avolja dan ma jissemmiex fl-avviz.

Fuq dan l-ahhar aspett din il-Qorti tqis l-aggravju ghal kollox fieragh. Meta l-atturi jsemmu l-art huwa bil-wisq logiku illi din tikkomprendi dak kollu inkluz fiha, u allura anke l-ghar sitwat fiha. Il piu` comprende il meno, sakemm ma jkunx gie espressament xort'ohra mahsub. Hekk per ezempju fil-kaz ta' vendita` l-obbligu tal-kunsinna tal-haga jikkomprendi wkoll dak tal-accessorju u ta' dak kollu li hu destinat ghall-uzu u godiment tal-haga nnifisha. Ara **Vol XVI pII p183** u "**John Bezzina -vs- George Xuereb et**", Appell Civili, 5 ta' Frar 1971. Dan l-aggravju allura huwa manifestament insostenibbli.

Kwantu ghall-ewwel aspett, ankorke tonqos fl-avviz il-premessa li l-atturi appellati huma s-sidien tal-art, dan ma jirrendiex monk l-istess avviz jew xort'ohra jipparalizza jew jannulla l-azzjoni intentata. Hu bizzejjed maghruf illi qorti ta' gurisdizzjoni civili ta' sedi inferjuri mhiex marbuta bil-kawzali tal-avviz. Inghad fid-decizjoni riportata a **Vol XII pagna 316** illi "per domanda nell'art 195 Cod. Proc. Civ (illum Art 171) s'intende una espressione di cio che l'attore crede essergli dovuto in qualunque forma intelligibile e su tale domanda la Corte procede 'sola facti vertate inspecta', applicando la legge secondo il fatto provato, malgrado che la domanda medesima non sia stata regolare come avrebbe dovuto essere in un procedimento innanzi una Corte Superiore". Ara wkoll **Kollez Vol XXIV pI p615** u **Vol XL pI p635**.

Dan jidher bosta evidenti specjalment fil-paragun bejn l-artikolu 171(1) u l-artikolu 156(1) tal-Kap 12 li jirrigwarda c-citazzjoni fil-qrati superjuri. Quddiem il-qrati nferjuri huwa bizzejjed, barra mill-firma tar-Registatur, l-ismijiet tal-partijiet, it-talba tal-attur, data u hin li fihom il-konvenut ghandu jidher. Ara a propozitu "**Francis Fenech -vs- Joyce Restall et**", Qorti ta' l-Appell, Sede Inferjuri, 29 ta' Marzu 1982.

Dwar l-aggravju fuq il-kap tal-ispejjez huwa fatt emanenti mill-provi illi l-azzjoni kellha ssir minhabba l-ostinazzjoni tal-appellanti li, meta kien rinfaccjat bil-prova li min krielu ma kienx sid l-art, huwa baqa' jirrifjuta li jizgombra mill-istess art. Fic-cirkostanzi din il-Qorti ma ssibx li kien

skorrett li l-Ewwel Qorti taddossalu fl-interezza taghhom l-ispejjez gudizzjarji. Fir-realta` hu kien il-parti sokkombenti u allura ma tarax kif ma kellux jigi applikat u sostenut id-dispost tal-artikolu 223(1) tal-Kap 12 li, in principju, jipprovdi li kull sentenza definittiva ghandha tikkundanna lit-tellief ghall-ispejjez, kompriz ukoll, allura, dawk fir-rigward tal-konvenut l-iehor Joseph Vella.

Ghall-motivi fuq premessi l-Qorti tiddeciedi billi tichad l-appell u tikkonferma d-decizjoni appellata. L-ispejjez ta' din l-istanza jitbatew mill-appellant. Ghall-fini tal-izgumbrament it-terminu ta' hmistax il-jum prefiss mill-ewwel Qorti jibda jghaddi mil-lum.

< Sentenza Finali >

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