MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF**
**PHILIP SCIBERRAS**

Seduta ta' l-24 ta' Mejju, 2006

Appell Civili Numru. 2768/2002/1

**Noel Xuereb u Lino Xuereb**

**vs**

**Georg Sapiano, Tonio Vella Bonello, Olga Vella Bonello u Rose Sapiano**

**Il-Qorti,**

Fit-18 ta’ Novembru, 2005 it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“It-Tribunal

Ra l-Avviz li fih l-atturi talbu l-hlas ta’ elf u sittax-il lira Maltin (Lm1,016) rapprezentanti kera ta’ fond f’San Pawl il-Bahar li kien mikri u sub-lokat lill-konvenuti.

Ra r-Risposta tal-konvenuti Georg Sapiano u Rose Sapiano fejn fl-ewwel lok qalu li ma jezisti l-ebda rapport

guridiku bejn l-atturi min-naha wahda u l-konvenuta Rose Sapiano f'isimha proprju u *qua eredi* tal-mejjet Alfred Sapiano kif ukoll Georg Sapiano *qua eredi* ta' l-istess mejjet Alfred Sapiano.

Fit-tieni lok qalu li t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-arretrati ta' kera dovuti minnhom gew saldati fl-intier taghhom lil Charles Vella Bonello llum mejjet.

Fl-ahhar lok qalu illi l-ammont mitlub huwa eccessiv.

Ra li l-konvenuti l-ohra ma kkontestawx il-kawza.

Ra d-dokumenti esebiti.

Ra l-kawza **Joseph Xuereb Vs Carmelo Vella Bonello u Alfred Sapiano (Avviz numru 63/93JP)** datata 12 ta' Lulju, 1999 fejn il-Qorti ddecidiet li tilqa' t-talbiet attrici w ordnat lill-konvenuti jizgumbraw mill-fond.

Ra l-Affidavit ta' Carmel sive Lino Xuereb fejn jikkonferma li kienet saret kawza ta' zgumbrament fuq il-post imsemmi f'din il-kawza u li kienet inqatghet favurihom. Jikkonferma wkoll illi Noel Xuereb kien jircievi bosta cekkijiet minghand xi whud mill-konvenuti izda qatt ma gew imsarfin.

Jghid illi huma ma jistghux jikru l-fond lil haddiehor u lanqas jistghu joqghodu huma minhabba li l-konvenuti qieghdin jippretendu dritt li ma kellhomx.
Ra l-Affidavit ta' Rose Sapiano fejn tghid illi hi dejjem hallset lil Carmelo Vella Bonello, llum mejjet, u l-istess Vella Bonello kien ihallas lil Joseph Xuereb. Tghid illi wara l-1968 jew 1969 huma kienu bdew jissullokawh lit-terzi u dan peress li kienu hadu l-imsemmi fond bl-intendiment illi jkunu jistghu jissullokawh.

Rose Sapiano tghid illi l-ebda ammont m'huwa dovut peress illi sakemm kienu qed jokkupaw il-fond huma kienu hallsu kull ammont dovut. Tichad illi bejn l-1989 u l-1999 hi u r-ragel taghha kienu qed jokkupaw il-fond minghajr

titolu validu. Tghid illi ma jistax jintalab il-hlas ta’ kera meta l-kirja kienet fil-fatt iddikjarata tterminata mill-1989.

Ra x-xhieda ta’ Rose Sapiano fejn tikkonferma li wara l-1989 kienu ghadhom joqghodu fil-fond in kwistjoni u ghalhekk la hi kienet ghadha thallas il-kera ppretendiet illi kellha dritt tghix fil-fond imsemmi.

Ra x-xhieda ta’ Maria Teresa Busuttil li tahdem fil-Legal Office tal-Bank of Valletta fejn tghid illi c-cekk esebit a fol 72 tal-process kien *bill payable* u qatt ma gie pprezentat sabiex jissarraf.

Ra x-xhieda ta’ Joseph Anthony Muscat impjegat fil-Legal Office ta’ l-APS Bank fejn jghid illi c-cekkijiet 36, 44, 57, 69, 75, 35, 16, 17, 20, 1, 2, 6, 7, 8, 10 u 11 jirrizulta li ma ssarfux. Ic-cekkijiet l-ohrajn li gew esebiti ma kienux cari u ghalhekk ma setax jivverifika.

Ra x-xhieda ta’ Audrey Ghigo li tahdem fil-Legal Office tal-HSBC Bank fejn tghid illi huma jzommu l-*images* tac-cekkijiet ghall-perjodu ta’ hames snin u ghalhekk ma setghetx tivverifika. Jirrizulta li c-cekkijiet bin-numru 95, 215 u 195 ma ssarfux.

Ra x-xhieda ta’ Gorg Borg impjegat fil-Legal Office tal-Lombard Bank fejn jghid illi ma setax jivverifika minhabba li r-*records* taghhom imorru lura sas-sena 2000.

Ra x-xhieda ta’ Noel Xuereb li kkonferma li c-cekkijiet ma ssarfux.

Ikkunsidra

Illi l-ewwel eccezzjoni hija li ma jezisti ebda rapport guridiku bejn l-atturi u Rose u Georg Sapiano. Illi giet esebita sentenza tal-Qorti tal-Magistrati fl-ismijiet **Joseph Xuereb Vs Carmelo Vella Bonello u Alfred Sapiano** a fol 22 et seq tal-process fejn gie ddikjarat li Carmelo Vella Bonello u Alfred Sapiano kellhom jigu zgumbrati mill-fond “Tarcisio”, Triq il-Katidral, San Pawl il-Bahar.

Carmel sive Lino Xuereb qal li l-ammont mitlub f'din il-kawza jirrapprezenta l-kera li talment kienet tkun dovuta lilu li kieku l-kirja favur Carmelo Vella Bonello u Alfred Sapiano kienet wahda valida.

Rose Sapiano qalet li hi u r-ragel Alfred Sapiano kienu jikru l-fond in kwistjoni minghand Carmelo Vella Bonello li kien jikri minghand Joseph Xuereb. Joseph Xuereb huwa missier Carmel sive Lino Xuereb.

Rose Sapiano tghid li l-ebda ammont m'huwa dovut billi sakemm baqghu jokkupaw huma dejjem hallsu lil Carmelo Vella Bonello. Illi l-istess konvenuta tghid ukoll li ma jistax jintalab il-hlas ta' kera meta l-kirja kienet fil-fatt iddikjarata tterminata mill-1989 permezz ta' sentenza li ssemmiet qabel.

Fil-kontro-ezami Rose Sapiano qalet li wara l-1989 hi u zewgha baqghu fil-pussess tal-fond in kwistjoni.

Illi fl-Avviz tal-kawza l-atturi talbu elf u sittax-il lira Maltin (Lm1,016) rapprezentanti kera minn Awissu 1989 sat-12 ta' Lulju, 1999 in konnessjoni mal-fond li qabel 1989 kien mikri lil Carmelo Vella Bonello li kien issoloka l-istess fond lil Alfred u Rose Sapiano.

Illi mis-sentenza esebita **Avviz numru 63/93JP** jirrizulta li Alfred Sapiano u Rose Sapiano kienu qieghdin jokkupaw il-fond in kwistjoni minghajr titolu. Ghalhekk ma jistax jinghad li ma jezisti ebda rapport guridiku bejn Rose Sapiano u Georg Sapiano *qua eredi* tal-mejjet Alfred Sapiano. Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni hi michuda.

Illi fit-tieni eccezzjoni Rose u Georg Sapiano jghidu li l-arretrati tal-kera gew saldati fl-intier taghhom lil Carmelo Vella Bonello.

Illi ghalhekk il-konvenuti Rose u Georg Sapiano riedu jippruvaw pagament. Illi ma pprezentaw l-ebda rcevuta izda gew esebiti cekkijiet li jirrizultaw li ma kienux *cashed*. Carmel Xuereb ikkonferma bil-gurament li c-cekkijiet ma kienux jissarfu sabiex ma jigix ippregudikat il-pozizzjoni

legali tas-sid. Dan huwa kkonfermat ukoll fis-sentenza deciza fit-12 ta' Lulju, 1999 - **Avviz numru 63/93JP**.

Fl-ahhar il-konvenuti Sapiano qalu li l-ammont mitlub huwa eccessiv izda qatt ma qalu ghaliex jew kemm fil-fatt ghandhom jaghtu.

Illi l-atturi qieghdin jitolbu elf u sittax-il lira Maltin (Lm1,016) ghall-perjodu bejn Awissu 1989 sat-12 ta' Lulju, 1999.

Illi bhala fatt jekk il-konvenuti kienu qieghdin jokkupaw minghajr titolu jfisser li ma kienx hemm kera dovuta izda se mai danni talli l-konvenuti baqghu jokkupaw minghajr titolu validu. Illi fl-ewwel faccata ta' l-Avviz l-atturi fil-fatt jghidu li l-ammont huwa dovut bhala kera u danni.

Jirrizulta Rose Sapiano baqghet tibghat cekkijiet ta' hamsa u ghoxrin lira Maltin (Lm25) lil Charles Vella in konnessjoni ma' l-okkupazzjoni ta' dan il-fond sakemm baqghet tokkupa.

Il-konvenuti Tonio Vella Bonello u Olga Vella Bonello baqghu ma pprezentaw l-ebda Risposta u ma kkontestawx il-kawza. Illi Carmelo Vella Bonello kien il-persuna li kien jikri l-fond mill-aventi kawza ta' l-attur u ghalhekk huma bhala l-eredi tieghu kienu responsabbli jekk baqghu fil-pussess wara li gie tterminat il-lokazzjoni.

Ghalhekk il-konvenuti in solidum bejniethom ghandhom ihallsu l-ammont ta' elf u sittax-il lira Maltin (Lm1,016) rapprezentanti l-ammont dovut talli baqghu fil-pussess tal-proprjeta' minn Awissu 1989 sat-12 ta' Lulju, 1999.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti. Bl-imghax mit-13 ta' Frar, 2003 data tan-notifika ta' l-ahhar mill-konvenuti."

Il-konvenuti, separatament, hassewhom aggravati b' din id-decizjoni u minnha interponew appell lil din il-Qorti. L-aggravji ta' Georg Sapiano u ta' Rose Sapiano huma dawn li gejjin:

1. It-Tribunal naqas li jevalwa l-provi fejn jikkoncerna r-relazzjoni guridika bejn il-kontendenti. Huma jsostnu li r-relazzjoni taghhom kienet ma' l-inkwilini ossija l-aventi kawza tal-konvenuti l-ohra u mhux ma' l-atturi;

2. It-talba kif proposta ghall-hlas tal-kera ma setghetx tregi kemm ghal raguni tan-nuqqas ta' relazzjoni negozjali ma' l-atturi kif ukoll ghall-motiv illi gjaladarba l-okkupazzjoni taghhom kienet bla titolu ma setax jintalab hlas ta' kera. Jikkontendu inoltre illi anke t-talba ghad-danni ma tregix ghax hawn si tratta, se mai, ta' kumpens ghall-okkupazzjoni illecta. Jissottomettu wkoll f' dan il-kuntest illi l-ammont pretiz qatt ma gie pruvat mill-atturi;

Minn naha taghhom il-konvenuti Tonio Vella Bonello u Olga Vella Bonello jressqu dawn l-ilmenti bazici fil-korp ta' l-appell taghhom:-

(I) It-Tribunal wasal ghal konkluzjoni fattwalment u legalment zbaljata fejn iddikjara illi huma ma kkontestawx il-kawza;

(II) Mhux minnu li l-kera ma thallsetx imma kienu l-atturi li ma sarrfux ic-cekkijiet;

(III) Ma giex provat in-ness bejnhom u l-aventi kawza taghhom Carmelo Vella Bonello;

(IV) L-azzjoni attrici hi preskritta a tenur ta' l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili.

L-AGGRAVJI TAL-KONVENUTI SAPIANO

Il-punt legali dwar ir-relazzjoni guridika li fuqu sar l-appell hu maghmul jikkonsisti mill-appellanti fil-konsiderazzjoni illi, *qua* sub-inkwilini, ir-rapport negozjali taghhom kien mal-konvenuti l-ohra u mhux ukoll ma' l-atturi sidien. Meta jghidu dan huma qed jinsew illi r-relazzjoni taghhom

ma’ l-appellati twieldet mill-fatt ta’ l-okkupazzjoni taghhom tal-fond proprjeta` ta’ l-atturi. Okkupazzjoni din li dwarha l-aventi kawza taghhom gie vokat *in jus* fil-kawza l-ohra deciza fit-12 ta’ Lulju 1999 (Avviz Nru. 63/93 JP) u li kienet stabbilit li dik l-okkupazzjoni kienet, mat-terminazzjoni tal-kirja, minghajr titolu validu. Kif saput, la darba jispicca t-titolu ta’ l-inkwilin jispicca wkoll it-titolu derivattiv ta’ subinkwilin mhux rikonoxxut mis-sid. Dan in omagg ghall-principju “*cessante jure dantis cessat jus adquirentis*”. Ara “**Cecil Pace -vs- Nutar Vincenzo Maria Pellegrini**”, Appell Civili, 19 ta’ Ottubru 1962 u “**Gulab Chatlani -vs- George Grixti**”, Appell Kummercjali, 2 ta’ Dicembru 1991, fost ohrajn;

Minn dan jikkonsegwi illi r-relazzjoni guridika dedotta fil-gudizzju prezenti tirrikorri b’ rizultat ta’ dik id-decizjoni l-ohra surreferita u b’ riferiment ghad-domanda proposta, ossija in bazi ghar-rizultat persegwit mill-atturi appellati. Huma proprju dawn li jgibu ‘l quddiem u jqeghdu in riljev l-esigenza tal-kontradittorju necessarju di fronte ghall-appellanti. L-aggravju fuq dan il-punt huwa konsegwentement u guridikament insostenibbli u qed jigi skartat;

Kwantu ghat-tieni aggravju din il-Qorti lesta tikkondividi l-fehma illi t-talba attrici, kif impostata, mhix redatta f’ termini precizi. Dan qed jigi rilevat in kwantu l-atturi kellhom jitolbu jew il-kumpens ghall-okkupazzjoni jew, se mai, id-danni, u mhux il-kera ghad-durata ta’ l-okkupazzjoni bla titolu. B’ danakollu, f’ kazijiet ta’ din ix-xorta l-Qrati taghna in bazi ghall-kriterju ta’ ekwipollenza adottaw is-sistema liberali tal-validita` tat-talba meta l-kawzali ghalkemm mhix precizament espressa fl-avviz din tirrizulta imbaghad mill-provi, orali jew dokumentali. Ara “**Xuereb *utrinque***”, Qorti tal-Kummerc, 2 ta’ Jannar 1883 u “**Camilleri -vs- Abdilla**”, Prim' Awla, Qorti Civili, 26 ta’ Ottubru 1935. Fil-kaz in ezami jinsab dikjarat mill-attur Lino Xuereb illi “l-ammont li qed jintalab jirrifletti l-kera kieku kienet wahda valida u allura kuwa kejl tajjeb tad-danni li sofrejna” (ara Affidavit tieghu a fol. 39);

Biex tinghata twegiba lil certa osservazzjoni ta’ l-appellanti fil-korp tar-rikors ta’ l-appell taghhom, jinsab ritenut illi l-atturi ma kienux ikunu guridikament skorretti li kieku huma rredigew l-att ta’ l-avviz f’ termini ta’ kundanna ghall-hlas ta’ danni dovuti ghall-okkupazzjoni tal-fond fiz-zmien meta ma setghux, ghal tali okkupazzjoni, jivvantaw titolu validu fil-ligi. Vide sentenza tal-Qorti ta' l-Appell ta’ l-1 ta’ Dicembru 2000 in re “**Prokuratur Legali John Privitera *nomine* -vs- Prokuratur Legali Ivo Galea *et***”;

Huwa effettivament ammess mill-appellanti Rose Sapiano illi “fil-perjodu in disamina u mertu tal-kawza odjerna, u cjoe bejn l-1989 u l-1999 jien u r-ragel konna qed nokkupaw il-fond minghajr titolu validu fil-ligi” (ara Affidavit taghha a fol. 53). Din il-konfessjoni ragonevolment ghandha tigi tradotta fis-sens illi hemm rikonoxximent tal-kreditu pretiz mill-atturi, sija jekk dan jiehux, imbaghad, il-forma ta’ kumpens, sija jekk ta’ danni. Dan f’ ammont li minn imkien mill-provi ma jinsab kontraddett mill-appellanti. Anke allura dan l-aggravju hu destinat li jfalli.

<u>L-AGGRAVJI TAL-KONVENUTI VELLA BONELLO</u>

Jibda biex jigi registrat illi din il-Qorti difficilment tista’ ssegwi l-*iter* tal-hsieb elaborat minn dawn l-appellanti, fl-ewwel aggravju taghhom. Huwa fatt li dawn ma kkontestawx il-kawza fiz-zmien preskritt mil-ligi (ara Verbal ta’ l-24 ta’ Jannar 2001). Huwa fatt ukoll illi huma ma dehrux personalment fl-udjenza imma kienu rapprezentati mill-konsulent legali taghhom (ara verbali ta’ l-udjenzi tas-6 ta’ Frar 2004, 22 ta’ April 2004 u 12 ta’ Ottubru 2004 fost ohrajn). Huwa wkoll distingwibbli mill-atti processwali illi huma personalment ma xehdux imma illimitaw ruhhom ghall-produzzjoni tar-rapprezentanti tad-diversi Banek ghall-konferma tac-cekkijiet emessi minn Rose Sapiano. Korrettement intiz l-Artikolu 13 ta’ l-Att V ta’ l-1995 ifisser illi l-konvenut jitqieghed fi stat kontumacjali mhux minhabba n-nuqqas ta’ kontestazzjoni

tat-talba attrici imma ghall-fatt tan-nuqqas tal-presenza tieghu, meta msejjah, f' zewg seduti li fihom ikun qed isir is-smigh tal-kawza.  Ara "**Dr. Lennart Depasquale -vs- Filippo Cachia**" u "**Emmanuel Caruana *nomine* -vs- Elaine Cachia**", it-tnejn decizi mill-Qorti ta' l-Appell fit-22 ta' Novembru 1996.  Billi dan l-istat ta' fatt kien prevalenti anke f' dan il-kaz strettament l-appellanti ma kellhomx jinghataw id-dritt li jipproducu provi.  Il-fatt li huma thallew jaghmlu dan ma ghandux issa jigi rinfaccjat lit-Tribunal bl-akkuza li dan wasal ghall-konkluzjoni fattwali errata ghax sempliciment ikkommenta li l-appellanti ma kkontestawx il-kawza.  Del resto, guridikament, l-atti processwali u l-principju tad-dritt dan hekk jikkonfermawh;

Kwantu ghat-tieni aggravju dan hu ghal kollox fieragh. Kien minn ewl id-dinja li l-atturi ma kienux mistennija li jippregudikaw il-posizzjoni taghom billi jsarrfu c-cekkijiet lilhom trasmessi fil-kors ta' azzjoni tendenti ghall-izgumbrament ta' l-aventi kawza taghhom fuq il-premessa ta' okkupazzjoni bla titolu validu.  It-tisrif ta' dawk ic-cekkijiet kienet logikament tfisser li huma jkunu qed jaccettaw l-istat ta' l-okkupazzjoni u dan kien igib l-arrest ta' l-azzjoni minnhom proposta;

Bit-tielet aggravju l-appellanti jippretendu li jissollevaw eccezzjoni li huma fl-ebda mument ma ssollevaw quddiem l-ewwel tribunal.  Mhux lecitu allura li f' dan l-istadju jqajmu eccezzjoni bhal din meta huma kellhom kull opportunita` li jgibu 'l quddiem fl-istadju opportun fl-ewwel istanza.  Dan il-ligi ta' procedura ma tippermettiehx.  Anke dan l-aggravju qed jigi respint;

Hi haga ohra pero` l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata minnhom bl-ahhar aggravju, anke ghaliex hi disposizzjoni cara tal-Kodici Civili, ex-Artikolu 2112, illi "l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tista' tinghata f' kull waqt tal-kawza, imqar fl-appell";

Issa il-preskrizzjoni eccepita hi dik ta' l-Artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 li jipprovdi li "l-azzjoni ghall-hlas tal-hsarat mhux ikkagunati b' reat taqa' bil-preskrizzjoni bl-gheluq ta' sentejn". Jigi mill-ewwel osservat illi jezistu kazijiet fejn iz-zmien tal-preskrizzjoni ikun sospiz ghaliex, kif inhu proprju l-kaz anke hawnhekk, l-azzjoni gudizzjarja li tkun qed tigi ezaminata biex jigi stabbilit jekk hemmx, jew le, preskrizzjoni, tkun tiddependi minn pronunzjament gudizzjarju iehor, li sakemm ma jigix pronunzjat, ma jippermettix li l-perkors tal-perijodu preskrittiv jibda u jibqa' miexi. Ara "**Paolo Kulodrivich -vs- Carmelo Muscat**", Appell Kummercjali, 1 ta' Gunju 1959, "**Caterina Gerada -vs- Dr. Antonio Caruana**", Appell Kummercjali, 30 ta' Mejju 1969 u "**Moses Bugeja -vs- Joseph Delceppo *et***", Appell, 6 ta' Ottubru 2000;

M' hemmx kwestjoni illi l-kawza l-ohra per Avviz Numru 63/93 JP kienet tikkostitwixxi dak l-impediment legittimu ta' natura guridika li tissospendi l-perkors tal-perijodu preskrittiv. L-azzjoni prezenti hi konsegwenza ta' dik l-ohra deciza u dan ifisser illi d-dritt ghall-hlas tad-danni jorigina biss mill-mument li kien hemm dik id-definizzjoni gudizzjarja tat-talba ta' l-okkupazzjoni bla titolu. Ara decizjoni fl-ismijiet "**Pantaleone Vella *et* -vs- John Farrugia**", Appell, 4 ta' Frar 2000;

Dan premess, hemm imbaghad konsiderazzjoni ohra li trid issir. In-nuqqas tal-konvenuti, *qua* inkwilini u sub-inkwilini, li jivvakaw il-fond dekontrollat fit-terminazzjoni tal-kirja, kien jikkostitwixxi inadempjenza ta' natura kontrattwali u mhux kwazi-delittwuza. Il-konsenja allura tal-fond lokat mill-inkwilini lill-proprjetarju tieghu, hieles minn kull okkupazzjoni anke minn terzi kienet tikkostitwixxi vjolazzjoni ta' obbligu kontrattwali naxxenti mill-vinkolu tal-kirja li kienet gja tezisti. Hu allura manifest illi l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni avanzata mill-appellanti fit-termini ta' l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili ma tapplikax ghall-kaz taht ezami. Ara f' dan l-istess sens id-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell in re "**Prokuratur Legali John Privitera *nomine* -**

**vs- Prokuratur Legali Ivo Galea *et***", (*ibid.*) gja citata. Dan l-aggravju wkoll allura ma jirrizultax sostenut.

Ghal dawn il-motivi, iz-zewg appelli qed jigu michuda u s-sentenza appellata konfermata. Kull appellant ibati l-ispejjez proprji ta' l-appell introdott minnu.

**< Sentenza Finali >**

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