MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH GALEA DEBONO

Seduta tat-13 ta' Lulju, 2006

Appell Civili Numru. 25/2002/1

Martin, Frederick u John ahwa Testaferata de Noto.

Vs.

Raymond Vella , Giuseppi Vellau Giovanni Vella.

Il-Qorti,

Dan hu appell minn sentenza tal-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba tas-17 ta'Novembru, 2004, li gie quddiem din il-Qorti kif preseduta wara l-astensjoni tal-Onor.Imhallef Dr.Philip Sciberras, fil-25 ta' Jannar, 2006 u d-delega tal-imhallef sottoskritt minflok l-imsemmi Imhallef tas-16 ta' Frar, 2006.

Rat ir-rikors promotur tal-ahwa Testaferrata de Noto quddiem dak il-Bord li biha, wara li ppremettew li huma

jikru lill-intimati Vella r-raba maghruf bhalaTal-Brija, limiti tas-Siggiewi, versu l-qbiela ta’ Lm30 fis-sena maqsuma f’ Lm10 kull wiehed mill-intimati w jithallsu kull sena bil-quddiem, l-ewwel skadenza fl-1 t’ April, 2003; u li huma kellhom bzonn l-istess raba biex jahdmu John Testaferrata de Noto w li l-mezzi w sitwazzjoni finanzjarja tieghu tkun aktar agevolata kieku dan ir-raba kellu jkun ghandu w jithaddem minnu milli ikkawza danni jekk jittiehed minnghand l-intimat (Sic!) talbu li dak il-Bord joghogobu jawtorizzhom li jirriprendu l-pusess tal-istess raba minnghand l-intimati, prevja li jigi stabilit kwalunkwe kumpens stabbilit lil gabllotti w jimponilhom terminu qasir u perentorju biex jizgumbraw mill-istess raba, bl-ispejjez kontra l-intimati.

Rat ir-risposta tal-intimati quddiem l-istess Bord li biha eccepew li :-

1. ir-rikors huwa null stante li ma jindikax l-entita’ tar-raba li jahdmu l-intimati u lanqas meta jithallas il-qbiela in kwistjoni;
2. illi huma jhallsu l-qbiela regolarment u hallsu l-qbiela ta’ dik is-sena w din giet accettata minn Emmanuel Testaferrata de Noto u ghalhekk ir-rikors promotur huwa irritu w null ghax ma tistax tintalab it-terminazzjoni ta’ lokazzjoni agrikola wara li giet accettata l-qbiela tal-istess raba.
3. Li l-intimarti m’ ghandhom ebda relazzjoni guridika mar-rikorrenti u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju peress li huma jhallsu l-qbiela lil Emanuel Testaferrata de Noto u qatt lir-rikorrenti.
4. Illi missier ir-rikorrenti Vincenzo Testaferrata de Noto biegh l-eredita’ provenjenti lilu lil Paolo Fenech b’ kuntratt tas-6 ta’ Marzu, 1965 fl-atti tan-Nutar Antonio Galea.
5. Illi jekk semmai r-rikorrenti ghandhom xi pretensjoni ghal xi sehem minn din l-art, il-gudizzju mhux integru stante illi s-sidien tal-art in kwistjoni huma nies ohra u mhux l-intimati odjerni (Sic!) u ghalhekk fi kwalunkwe kaz l-intimati ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.
6. Illi l-intimati ilhom ihallsu l-qbiela ghal decenni w diga’ kien hemm kawza fil-Bord li Jirregola l-Qbiela (Sic!) in

konnessjoni mall-istess mertu fejn ir-rikorrenti jew l-antekawza (Sic!) minnhom b' ittra ufficjali datata 6 ta' Mejju, 1971, gew intimati biex jitterminaw il-qbiela tar-raba in kwistjoni , u b' rikors prezentat quddiem dan il-Bord li jgib in-numru 25/71 fl-ismijiet Antonio Vella et. Vs. Emmanuel Testaferrata de Noto et , huma talbu li jkomplu fil-qbiela tal-istess raba.
7. li l-intimati huma gabiliotti "*part time"* u jahdmu r-raba b' mod regolari kif ilhom jaghmlu ghal dawn l-ahhar decenni , kif del resto kienu jaghmlu l-genituri taghhom qabilhom.
8. li l-introjtu tar-rikorrenti huwa akbar minn dak tal-intimati oltre l-fatt li John Testaferrata de Noto huwa *"boarded out*" u mhux f' poszizzjoni li jahdem ir-raba.
9. Illi din ir-raba hija parti essenzjali mil-introjtu taghom u ghall-ghixien taghhom.
10. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat il-verbal tat-18 t' Ottubru, 2004, li bih l-intimati ssollevaw ukoll eccezzjoni li mhux ir-rikorrenti kollha u cioe' s-sidien kollha tar-raba in kwistjoni pprocedew quddiem il-Bord fir-rikors in kwistjoni – (ghalkemm proprjament din ma jidhirx li kienet xi eccezzjoni gdida imma tidher li tinkwadra ruha taht il-hames eccezzjoni fuq imsemmija.) Mill-istess verbal jidher li l-kawza thalliet ghas-sentenza fuq l-eccezzjoni moghtija u dwar dik tal-accettazzjoni tal-qbiela (rinunzja) (Sic!).

Rat is-sentenza tal-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba tas-17 ta' Novembru, 2004, li biha l-imsemmi Bord iddecieda it-tieni eccezzjoni tal-intimati w l-eccezzjoni moghtija fit 18 t' Ottubru fuq imsemmija w cahad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez.

Rat ir-rikors tar-rikorrenti appellanti tat-23 ta' Novembru, 2004, fejn huma ssottomettew li huma uhud mis-sidien tar-raba msemmija u li maghhom hemm ukoll Emanuel Vella illum mejjet illi wirtuh l-eredi tieghu. Illi giet accettata l-kera tal-istess lokazzjioni minn xi persuni izda hadd minn dawk illi ghamlu ricecvuta ma kien prokuratur ghan-nom ta' Martin, John u Frederick Testaferrata de Noto. Illi l-Bord laqa' l-eccezzjoni ta' nuqqas ta' integrita' ta' gudizzju peress illi mhux il-partijiet kollha fuq in-naha tas-sidien

kienu qed jagixxu u dana skond sentenza moghtija minn din il-Qorti fis-seduta tat-12 ta’ Novembru 2003, “Adelaide Ellul vs. Crown Stoppers Limited” illi nghatat wisq wara illi gie propost ir-rikors 25/2002 fejn il-gurisprudenza dak iz-zmien kienet tindika illi fil-kirjiet ma kienx mehtieg illi jkun hemm il-partijiet kollha. Li din il-Qorti preseduta mill-istess imhallef (Sciberras), fit-28 ta’ Marzu, 2003, f’ kaz kwazi identiku fl-ismijiet ”Vincent Agius vs. Mario Borg” (Cit. 1142/94) kienet iddecidiet li ex ufficio jitharrku l-partijiert l-ohra neqsin mill-kawza. Ghalhekk jekk f’ daqqa wahda kellha timbidel il-gurisprudenza, kellu jkun hemm ir-rimedju illi huwa ndikat fis-sentenza citata, fejn il-Bord “ex ufficio” ordnat is-sejha fil-kawza ta’ min kien nieqes.

Ghar-rigward tar-rinunzja tacita ssottomettew ukoll illi jidher li kienet irceviet il-kera biss wahda mit-tfal ta’ Emmanuel Testaferrata de Noto peress illi l-istess Emmanuel Testaferrata de Noto kellu sebat itfal. Hadd minn dawk li ghamlu ricevuta ma kien prokuratur ghan-nom ta’ Martin, John u Fredereick Testaferrata de Noto. Jekk ma kienx hemm integrita’ tal-gudizzju, l-logika tghidlek illi lanqas kien hemm l-integrita’ tar-rikonoxximent tal-lokazzjoni, ghaliex issa hija l-gurisprudenza illi jridu jkunu l-partijiet kollha illi jaccettaw il-kirja. Ghalhekk ir-rikonoxximent illi fuqu giet bazata s-sentenza lanqas huwa validu.

Ghalhekk l-appellanti talbu li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata, tichad l-eccezzjonijiet u tirrimetti l-atti quddiem il-Bord li Jikkontrola l-kiri tar-Raba (Sic!) ghall kontinwazzjoni fil-mertu.

Rat ir-risposta tal-intimati appellati tas-6 ta’ Dicembru, 2004. fejn qalu li s-sentenza appellata hija gusta w timmerita konferma ghar-ragunijiet segwenti :-

Illi l-intimati ppruvaw li huma kienu jhallsu l-qbiela lil Emmanuel Testaferrata de Noto ghal decenni w mhux lilhom (lir-rikorrenti) jew lil missierhom. Illi huma ghandhom l-ahhar ricevuta tal-qbiela li ghalqet fl-Ghid tal-2004 li gew esebiti fl-atti processwali. Illi fost l-eccezzjonijiet li huma ssollevaw kien hemm dik tal-

integrita’ tal-gudizzju stante li jekk ir-rikorrenti jippretendu li ghandhom xi sehem mill-qbiela tal-art in kwistjoni, messhom ukoll dahhlu lil zijuhom Emanuel Testaferrata de Noto u/jew l-eredi tieghu jew kugini taghhom. Li ga la darba ma ghamlux dan, fuq l-ahhar gurisprudenza moghtija fil-kawza **“Adelaide Ellul vs. Modern Crown Stoppers Limited”,** deciza fit-12 ta’ Novembru, 2003, l-integrita’ tal-gudizzju hija mankanti u ga la darba l-kirja hija *quid unum*, kull persuna interessata messha giet citata jew bhala attur u/ jew intimat fil-kawza. Illi mhux minnu li fis-sentenza citata l-Qorti tat-rimedju kif indikat u ghalhekk mhux veru li f’ dik il-kawza hija sejjjet in gudizzju kull min kien nieqes. Illi l-intimati, jekk riedu, fl-istadju tat-trattazzjoni tal-eccezzjoni, messhom talbu l-kjamata in kawza w mhux hallew il-kawza tmur ghas-sentenza. Li ghalhekk f’ dan l-istadju, huma ma jistghux jitolbu l-kjamata in kawza kif jippretendi li jistghu jaghmlu. Li s-sentenza ghalhekk kellha tigi konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti appellanti.

Semghet it-trattazzjoni tal-appell fl-udjenza tas-27 t’ April, 2006.

Rat illi minkejja li l-Qorti ordnat lil Dr. Edward Debono, difensur tal-intmati appellati, biex fi zmien tlitt ijiem jesebixxi nota tas-sentenzi li kien qed isemmi, ebda nota ma giet minnu prezentata.

Ikkonsidrat;

Illi jidher li hu pacifiku bejn il-partijiet li oltre r-rikorrenti appellanti hemm branka ohra tal-familja Testaferrata de Noto w cioe’ l-eredi ta’ Emmanuel Testaferrata de Noto, li huma ukoll ko-proprjetari tal-imsemmija art imqabbla lill-intimati. Dawn pero’ ma humiex parti fil-kawza la bhala rikorrentri w lanqas bhala intimnati - ghalkemm hu difficli kif wiehed jista’ qatt jimmagina guridikament li jistghu jigu mharrkha bhala intimati f’kawza ghar-ripresa tal-pussess ta’ art imqabbla li tkun proprjeta’ taghhom stess. Lanqas ma gew kjamati fil-kawza wara li giet sollevata din l-eccezzjoni tan-nuqqas tal-integrita’ tal-gudizzju.

Irrizulta mid-depozizzjoni ta’ John Vella (fols.18 sa 21) li l-qbiela ghall dawn l-ahhar erbghin sena kienet proprju tithallas lil Emmanuel Testaferrata de Noto li kien ghadu kif miet. Lir-rikorrenti wicchom qatt ma kien rah u hu ghandu fuq sebghin sena. Qabel kienu jhallsu l-qbiela ghand ta’ Tagliaferro. Dan gie fis-sustanza konfermat ukoll minn Joseph Vella (fol. 21 et seq.) u minn Raymond Vella (fol. 25 et seq.) Gew ukoll esebiti fotopkopji ta’ ricevuti li kollha juru li fuq firxa twila ta’ snin il-qbiela kollha kienet qed tithallas regolarment ghand “E. Testaferrata de Noto” , jew ghand uliedu ghan-nom tieghu ,skond il-firem fuq l-istess ricevuti w qabel ghand ta’ Sant Fournier, cioe’ ta’ Tagliaferro’s Bank. (Fols. 28 sa 64).

Ikkonsidrat;

Illi fis-sentenza appellata, l-Bord, meta gie biex jidderimi l-eccezzjoni dwar in-nuqqas tal-integrita’ tal-gudizzju, ghamel riferenza ghas-sentenzi moghtija minn din il-Qorti diversament preseduta (Onor. Dr. Philip Sciberras) fit-12 ta’ Novembru, 2003, fil-kawzi **“”Ellul et. vs. Modern Crown Stoppers Limited”** u **“Ellul et vs. Modern Plastics Containers Limited”,** din tal-ahhar taghmel riferenza ghall-dak deciz fis-sentenza tal-ewwel. .

Din il-Qorti ezaminat bir-reqqa dawn is-sentenzi, partikolarment l-ewwel wahda, fejn dik il-Qorti diversament preseduta magisterjalment ghaddiet in rassenja l-gurisprudenza kulltant konfliggenti dwar dan il-punt u ma tistax ma taqbilx mar-ragunament , motivazzjoni w konkluzzjonijiet guridici fihom kontenuti . Kif intqal ben tajjeb fis-sentenza appellata, is-sentenzi citati jaghmlu distinzjoni bejn fejn l-azzjoni tkun wahda ghar-ripresa ta’ fond li jkun qed jigi okkupat bla titolu w azzjoni ghar-ripreza ta’ fond moghti b’ titolu ta’ lokazzjoni. F’ dan l-ahhar kaz – bhal ma huwa l-kaz odjern – meta jkun hemm diversi ko-proprjetarji li huma kollha ko-lokaturi, l-kuntratt hu wiehed uniku u ma hemmx tant rapporti separati ta’ bejn inkwilini u lokatur daqs kemm hemm koproprjetarji. Izda l-lokazzjoni hija wahda u meta l-ligi timponi r-rilokazzjoni, timponiha bhala kontinwazzjoni jew tigdid tal-istess kuntratt uniku fil-konfront tal-

komproprjetarji jew lokaturi kollha u wiehed minnhom ma jistax wahdu jimpedixxi dik ir-rilokazzjoni statutorja li *"ex hypotesi"* topera ruha ghar-rigward tal-ko-proprjetarji l-ohra. L-azzjoni hi precizament tendenti ghall-mutament ta' rapport jew stat guridiku wiehed u kwindi il-*litis consortio* bejn dawk kollha li huma partecipi, hu necessarju. In-nuqqas ta' partecipazzjoni fil-kawza tal-ko-proprjetarji l-ohra kemm bhala atturi jew bhala konvenutri, jista' jigi sostitwit bil-prova certa tal-adezoni ta' dawk il-ko-proprjetarji ghad-domanda maghmula gudizzjarjament minn wiehed minnhom, izda mhux inqas minn daqshekk.

Din il-Qorti ma tistax ma taqbilx ma din l-espozizzjoni tal-pozizzjoni guridika. Altrimenti jista' jkollok sitwazzjonijiet fejn f' komproprjeta' wiehed mill-ko-proprjetarji jew aktar jistghu jagixxu biex jitterminaw kuntratt uniku ta' lokazzjoni anki bi pregudizzju ghall ko-proprjetarji ohra li jista' ma jkollhomx interess li jitterminaw tali lokazzjoni. Ghalhekk isegwi li bil-fors f' azzjonijiet ta' din ix-xorta li l-ko-proprjetarji kollha iridi jagixxu flimkien "*in unison*" biex l-azzjoni taghhom tkun tista' tirmexxi, altrimenti l-gudizzju ma jkunx integru. Jew fejn dan mhux possibbli, il-kompartecipi l-ohra ghandhom ikunu citati fil-kawza ghal kull interess li jista' jkollhom.

Illi anki jekk kien gie ritenut diversament f' sentenzi ohra precedenti, jidher li din biss tista' tkun is-soluzzjoni logika w guridika ghall tali sitwazzjoni. Ghalkemm, kif issottometta l-abbli difensur tal-appellanti, sentenza wahda ma tikkostitwix precedent u fis-sistema legali taghna ma japplikax il-principju tal-*"binding precedent",* din il-Qorti hija altru milli konvinta li ghandha ssegwi l-insenjament ta' din il-Qorti diversament preseduta fil-kawza fuq citata ghax jaghmel ferm aktar sens guridiku w logiku.

F' dan il-kaz, terga' zgur li ma saritx il-prova li l-ko-proprjetarji l-ohra qed jaderixxu mat-talba proposta mit-tlitt rikorrenti appellanti odjerni. Ghall-kuntrarju, jidher li addirittura, wara li saret il-kawza fit-2 t' Awwissu, 2002, ko-proprjetarji ohra accettaw mil-gdid il-qbiela ghas-sena li

bdiet tiddekorri fl-Ghid cioe' April, 2003 u dan jindika bl-aktar mod inekwivoku li din l-adezjoni ma kienetx tezisti.

Illi anki jekk kellu jigi ritenut, kif qed jippretendu r-rikorrenti, li hadd mis-sidien l-ohra ma kellu mandat jew prokura biex jaccetta l-qbiela ghan-nom tar-rikorrenti appellanti, jibqa' l-fatt li dawn is-sidien l-ohra dejjem kellhom dritt li jaccettaw is-sehem taghhom mill-istess qbiela, u ladarba dan hu kuntratt uniku u wiehed, b' tali accettazzjoni tal-qbiela, ossia tas-sehem taghhom, il-ko-proprprjetarji l-ohra kienu qed jindikaw bl-aktar mod car in-nuqqas ta' adezjoni mat-talba tar-rikorrenti biex jitterminaw dan il-kuntratt lokatizju uniku.

Lanqas ma tidher valida s-sottomissjoni tal-appellanti li f' dan l-istadju inoltrat tal-appell, din il-Qorti ghandha taghti xi provvediment billi tordna l-kjamata in kawza tal-ko-proprjetarji l-ohra. L-appellanti, kellhom kull opportujnita' li jaghmlu talba simili, qabel ma l-kawza thalliet ghas-sentenza proprju fuq din l-eccezzjoni w dan ma ghamluhx. L-istadju tal-appell mhux qieghed biex isewwi zbalji jew jikkolma omissjonijiet li jkunu saru mill-partijiet fil-kors tat-trattazzjoni fil-prim' istanza, imma biex il-Qorti tirrevedi d-decizjonijiet li jkunu ttiehdu mill-ewwel qorti fuq il-provi w sottomissjonijiet li kellha quddiemha. Del resto, anki jekk il-gurisprudenza kienet imbidlet bis-sentenzi fuq citati, dan suppost li kien maghruf ghal kullhadd sa minn Novembru, 2003, u cioe' sa minn sena qabel id-data tas-sentenza appellata.

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti tara li l-parti tas-sentenza tal-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba , fejn laqghet l-eccezzjoni dirimenti tan-nuqqas tal-integrita' tal-gudizzju w ergo cahdet it-talba tar-rikorrenti appellanti kienet gusta w timmerita konferma. Konsegwentement ma thossx li hemm bzonn li tidhol fuq l-aggravju l-iehor u cioe' dak li jirrigwarda l-parti tas-sentenza appellata, fejn il-Bord irritjena li bl-accettazzjoni tal-kera mill-ko-proprjetarji ohra, kien hemm ir-rinunzja tal-azzjoni.

Pero' stante l-kambjament fil-gurisprudenza in materia wara l-prezentata tar-rikors promotur, din il-Qorti tara li f'

dan il-kaz hemm lok ghall-temperament fil-kap tal-ispejjez kif ser jinghid hawn taht,

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tirriforma s-sentenza appellata billi, fil-waqt li qed tikkonfermaha fejn cahdet it-talba tar-rikorrenti appellanti, tirrevoka l-istess fir-rigward tal-kap tal-ispejjez billi minnflok tordna li l-ispejjez tal-kawza quddiem il-Bord jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet. Ghall-istess raguni ghandhom jibqghu wkoll bla taxxa bejn il-partijiet l-ispejjez kollha ta' dan l-appell.

< Sentenza Finali >

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