MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tad-9 ta' Ottubru, 2009

Appell Civili Numru. 68/2005/1

George u Miriam konjugi Borg u Carmelo u Margaret konjugi Zammit

v.

Paola Tabone

Il-Qorti:

I Id-decizjoni Appellata

1. Dan huwa appell interpost mill-konvenuta Paula Tabone, kif ukoll appell incidentali mressaq mill-atturi, minn digriet moghti mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri Gurisdizzjoni Generali fl-1 ta’ Awwissu 2008, li

bih l-ewwel Qorti cahdet lill-konvenuta l-awtorizazzjoni biex tissottometti nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri, fis-sens li l-gudizzju ma kienx integru, u fl-istess hin cahdet it-talba tal-atturi ghall-kjamata fil-kawza ta' Emmanuel Vella.

2. Id-decizjoni li minnha qed isir dan l-appell principali tal-konvenuta u l-appell incidentali tal-atturi u li nghatat fl-1 ta' Awwissu 2008 hija s-segwenti:

"Il-Qorti,

"Rat ir-rikors li bih il-konvenuta qed titlob li tigi awtorizzata tipprezenta Nota tal-Eccezzjonijiet ulterjuri fis-sens illi l-gudizzju mhux integru, billi meta giet intavolata l-kawza hija kienet biss il-proprjeta` ta' nofs indiviz biss tal-fondi in kwistjoni.

"Rat ir-risposta relattiva tal-atturi fejn qed jopponu t-talba, billi eccezzjoni dilatorja bhal din messha giet mqajma fil-bidu tal-kawza.

"Rat l-Artikoli 728 u 731 tal-Kap. 12 li jirregolaw din il-materja u l-gurisprudenza relattiva.

"Rat ukoll in-Noti ta' referenzi rispettivi tal-kontendenti.

"Ikkunsidrat:

"Illi a tenur tal-Artikolu 728 tal-Kap. 12, eccezzjonijiet ta' natura dilatorja, bhal ma ghandna fil-kaz in ezami, ghandhom jinghataw fil-bidu tal-kawza. Biex jigi res applikabbli l-Artikolu 731 tal-istess ligi, il-htiega ghal din l-eccezzjoni trid tkun inqalghet waqt is-smiegh tal-kawza. Imma fil-kaz ezami, zgur li l-konvenuta ma tistax tghid illi din il-htiega inqalghet issa, meta l-kawza gia` ilha tlett snin tinstema' u waslet fl-istadji finali taghha. Li hija ma kienitx l-unika proprjetarja tal-fondi in kwistjoni, certament kienet tafu meta rceviet ic-citazzjoni odjerna u ghalhekk ma kienx hemm xejn xi jzommha milli tinkludi l-eccezzjoni dwar in-nuqqas ta' integrita` tal-gudizzju *in limine litis* fin-Nota tal-Eccezzjonijeit taghha.

"Min-naha l-ohra lanqas jidher illi hemm il-htiega ghall-kjamata fil-kawza tal-imsemmi Emanuel Vella, il-komproprjetarju l-iehor, ghall-integrita` tal-gudizzju. Kif tghid il-konvenuta stess fin-Nota ta' referenzi taghha,f'din il-kawza qed jintalab illi hija tinzamm milli tkompli taghmel xi xoghlijiet edilizji li l-atturi jsostnu li qeghdin jiksru d-drittijiet taghhom. Irrizulta mill-provi u dejjem gie ammess illi dawn ix-xoghlijiet qeghdin isiru mill-konvenuta bhala komproprjetarja ta' nofs indiviz mill-proprjeta` in kwistjoni u usufruttwarja tar-rimanenti, u dan Emanuel Vella ma jidhirx li qatt kellu x'jaqsam maghhom.

"Ghaldaqstant tichad kemm it-talba tal-konvenuta ghall-awtorizzazzjoni biex tipprezenta Nota tal-Eccezzjonijeit ulterjuri fis-sens indikat, kif ukoll dik tal-atturi ghall-kjamata fil-kawza tal-imsemmi Emanuel Vella, u tordna l-prosegwiment tal-kawza."

II <u>L-appell</u>

3. Il-konvenuta Paola Tabone appellat biss minn dik il-parti tad-decizjoni li biha giet michuda t-talba taghha sabiex tipprezenta nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri fis-sens li l-gudizzju ma kienx integru. L-appell sar b'rikorsipprezentat quddiem din il-Qorti fit-3 ta' Settembru 2008. Dan l-appell sar mill-konvenuta wara li hija debitament giet awtorizzata mill-ewwel Qorti biex tintavola l-istess appell, b'digriet moghti fl-udjenza tad-29 ta' Awwissu 2008 (fol. 251 tal-atti). Hija qeghda tallega li l-proceduri quddiem l-ewwel Qorti gew intavolati hazin u huma nulli ghaliex hija ma kienitx l-unika sid tal-proprjeta` li qeghda tigi zviluppata. Is-sid l-iehor huwa Emmanuel Vella u dan qatt ma fforma parti minn din il-kawza. L-appellanti ssostni illi l-kawza giet intavolata hazin ghaliex kellhom jigu mharrka il-ko-proprjetarji kollha u mhux hi biss. L-appellanti spjegat fid-dettal l-aggravji mressqa minnha. Ghalhekk, hija talbet li din il-Qorti joghgobha tirriforma d-digriet appellat billi, filwaqt li tikkonfermah fil-parti fejn cahdet it-talba ghall-kjamata fil-kawza ta' Emmanuel Vella maghmula mill-atturi, thassar l-istess digriet fejn cahad it-talba taghha sabiex tipprezenta nota ta' eccezzjonijiet

ulterjuri u b'hekk tawtorizzaha li tipprezenta nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri fis-sens kif mitlub.

4. L-atturi appellati pprezentaw ir-risposta ta' appell taghhom fit-23 ta' Settembru 2008. Fiha spjegaw ghaliex id-decizjoni ta' l-ewwel Qorti, in kwantu cahdet it-talba tal-konvenuta biex tipprezenta nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri dwar in-nuqqas ta' integrita` tal-gudizzju, kienet gusta u timmerita li tigi konfermata. Flimkien ma' din ir-risposta, l-appellati intavolaw appell incidentali mill-istess digriet in kwantu l-ewwel Qorti baqghet ma ordnatx il-kjamata fil-kawza ta' Emmanuel Vella. L-atturi talbu li din il-Qorti joghgobha tichad l-appell tal-konvenuta u tilqa' l-appell incidentali taghhom billi tordna l-kjamata fil-kawza ta' Emmanuel Vella li huwa ko-proprjetarju tal-proprjeta` mertu tal-kawza.

5. Il-konvenuta opponiet dan l-appell incidentali b'risposta pprezentata fl-14 ta' Ottubru 2008. Ghar-ragunijiet fiha spjegati, hija talbet li din il-Qorti joghgobha tichad l-imsemmi appell incidentali tal-atturi, bl-ispejjez kontra taghhom.

III **<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>**

6. Din il-kawza (li nbdiet fit-8 ta' Awwissu 2005) tikkoncerna l-izvilupp ta' arja li l-konvenuta qeghda taghmel fuq blokk appartamenti fi Triq Santa Marija, Marsalforn. Din l-arja hija sovrastanti l-appartament tal-konvenuta u dan l-appartament huwa sottostanti l-fond ta' l-atturi Borg. L-atturi Zammit huma l-proprjetarji tal-fond li jigi taht l-appartament tal-atturi Borg. L-atturi appellati qeghdin joggezzjonaw ghal dan l-izvilupp ghaliex jallegaw li din il-blokka ma tiflahx il-piz addizzjonali ta' dan l-izvilupp gdid li qieghed jikkawza hsara strutturali.

7. Il-kwistjoni li wasslet ghad-digriet tal-1 ta' Awwissu 2008, li in segwitu` ta' lok ghal dan l-appell u appell incidentali, tohrog mill-fatt li fit-13 ta' Frar 2008 il-konvenuta talbet li tigi awtorizzata tipprezenta nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri minhabba l-fatt illi hija qeghda ssostni li l-proceduri quddiem l-ewwel Qorti kienu difettuzi u l-process ma kienx integru peress illi meta ntavolaw il-

kawza, l-atturi ma harrkux ukoll bhala parti kuntrarja lil Emmanuel Vella. L-appellanti ssostni li Emmanuel Vella kien ko-proprjetarju ta' l-arja li qeghda tigi zviluppata fiz-zmien li giet intavolata l-kawza odjerna. Il-konvenuta ssostni wkoll li llum saret divizjoni fejn kull ko-proprjetarju giet assenjata parti diviza mill-immobbli fejn qieghed isir l-izvilupp kontestat mill-atturi.

L-appellati oggezzjonaw li l-konvenuta tinghata din l-awtorizzazzjoni u stiednu lill-ewwel Qorti li *ex ufficio* tordna l-kjamata fil-kawza tal-ko-proprjetarju l-iehor, Emmanuel Vella.

8. L-ewwel Qorti cahdet iz-zewg talbiet, kemm dik ghall-prezentata ta' eccezzjonijiet ulterjuri tal-appellanti, kif ukoll it-talba tal-atturi appellati sabiex tigi ordnata l-kjamat in kawza ta' Emmanuel Vella. L-ewwel Qorti mmotivat id-decizjoni taghha a bazi tal-Artikolu 728 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta fejn jinghad illi eccezzjonijiet ta' natura dilatorja ghandhom jinghataw biss fil-bidu tal-kawza. L-ewwel Qorti rriteniet illi sabiex tilqa' t-talba ghall-prezentata ta' nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri fl-istadju li kienet waslet fih il-kawza odjerna, jkun irid jirrizulta li l-htiega li tigi sollevata l-eccezzjoni l-gdida, tkun inqalghet f'dawk l-istadji u cioe` waqt is-smiegh tal-kawza. L-ewwel Qorti rriteniet illi l-konvenuta kienet taf mill-bidu nett tal-kawza illi hija ma kienitx l-unika proprjetarja tal-fond u ghalhekk ma kien hemm xejn xi jzommha milli tqajjem l-eccezzjoni tan-nuqqas ta' integrita` tal-gudizzju fil-bidu nett tal-kawza fin-nota ta' eccezzjonijiet taghha.

9. Din il-Qorti ser tibda billi fl-ewwel lok tikkunsidra l-appell principali u fit-tieni lok tikkonsidra l-appell incidentali. L-appellanti, fir-rikors ta' appell taghha, issostni li l-kawza giet intavolata hazin ghaliex saret kontra taghha biss meta fil-fatt l-atturi kellhom iharrku lill-ko-proprjetarji kollha u mhux lilha biss. L-appellanti ssostni li dan igib in-nuqqas ta' integrita` tal-gudizzju li jwassal ghan-nullita` tal-process stante illi kwalsiasi sentenza li tista' tinghata f'kaz fejn il-ko-proprjetarji m'humiex imharrkin kollha, ma taghmel l-ebda effett kontra tali ko-proprjetarji li jkunu nieqsa u ghaldaqstant

m'hijiex sentenza li tista' tigi enforzata kif suppost. L-appellanti ssostni illi hija ma taqbilx mad-decizjoni tal-ewwel Qorti illi galadarba hija kienet taf mill-bidu nett bil-fatt illi Emmanuel Vella huwa ko-proprjetarju, hija ma kellhiex dritt tissolleva l-eccezzjoni in kwistjoni f'dan l-istadju. Tghid li dak li hu null ma jista' jipproduci l-ebda effett u jekk il-proceduri huma nulli ghaliex il-gudizzju m'huwiex integru, tali nullita` tista' tigi ssollevata fi kwalunkwe stadju tal-proceduri. Sostniet ukoll li mhux talli hekk, talli f'kazijiet simili l-Qorti tista' sahansitra minn rajha stess tissolleva n-nullita` tal-process anki fin-nuqqas ta' eccezzjoni specifika f'dan is-sens. L-appellanti ssostni li din hija eccezzjoni perentorja u mhux dilatorja.

10. Fir-risposta taghhom l-appellati jsostnu illi l-appellanti qeghda tipprova tilghab loghba peress illi wara li t-talba taghha li ssir revizjoni tar-relazzjoni tal-Perit Tekniku mqabbad mill-Qorti ma ntlaqghatx mill-ewwel Qorti, l-konvenuta rat kif ghamlet biex tipprova ggib fix-xejn dawn il-proceduri. Fir-risposta taghhom l-appellati jallegaw illi kien precizament ghalhekk li l-appellanti assenjat il-parti tal-arja taghha lil Emmanuel Vella u mbaghad ipprocediet b'rikors datat 13 ta' Frar 2008 li permezz tieghu talbet li tigi awtorizzata tipprezenta nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri dwar in-nuqqas ta' integrita` tal-gudizzju.

11. Din il-Qorti tirriferi ghar-rikors tal-konvenuta (pprezentat fil-31 ta' Mejju 2007 ara fol. 181), li bih talbet lill-ewwel Qorti sabiex terga' tinnomina lill-Perit Joseph P. Dimech sabiex, fid-dawl tax-xoghlijiet li kienu lahqu saru, huwa jirrelata lill-Qorti jekk kienx il-kaz li jirrevedi r-relazzjoni precedenti tieghu. Din il-Qorti nnotat (ara fol. 182) li f'dan ir-rikors il-konvenuta pprezentat ruhha hekk:

"…l-esponenti bhala <u>l-proprjetarja tal-istess arja</u> ghandha kull dritt li tizviluppa l-arja taghha…" (enfasi ta' din il-Qorti) Kien biss wara li l-imsemmija talba taghha giet michuda li l-konvenuta ddikjarat li hija <u>kienet biss ko-proprjetarja</u> tal-proprjeta` mertu tal-kawza u ghalhekk kien bi hsiebha tipprezenta rikors sabiex titlob permess tipprezenta l-eccezzjoni ulterjuri. Effettivament, hija pprezentat dan ir-

rikors fit-13 ta' Frar 2008 (ara fol. 193) li bih talbet li tipprezenta nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri fuq bazi ta' nuqqas ta' integrita` ta' gudizzju. L-ewwel Qorti cahdet din it-talba permess tad-digriet, issa appellat, moghti fl-1 ta' Awwissu 2008 (ara fol. 237 tal-process). Irrizulta li fis-6 ta' Awwissu 2008 il-konvenuta appellanti regghet ipprezentat rikors iehor (a fol. 240 tal-process) fejn talbet lill-Qorti tirriforma l-imsemmi digriet taghha u dan billi "tiddikjara n-nullita` tal-kawza" minhabba l-fatt li l-atturi ma harrkux lill-ko-proprjetarji kollha. Permezz ta' digriet moghti fid-29 ta' Awwissu 2008 l-ewwel Qorti cahdet din it-talba fuq il-bazi illi l-konvenuta kienet taf mill-bidu nett tal-kawza li l-fond in kwistjoni ma kienx taghha wahedha u peress illi x-xoghlijiet ikkontestati kienet applikat ghalihom u kienet bdiet twettaqhom wahedha. L-ewwel Qorti osservat ukoll li l-kuntratt ta' divizjoni tal-4 ta' Frar 2008 (ara fol. 232) li sar bejn il-konvenuta u Emmanuel Vella ma kien jidher li biddel xejn mill-pozizzjoni ta' qabel ghax il-konvenuta mkien ma rrinunzjat ghall-uzufrutt li kellha fuq il-fond assenjat lil Emmanuel Vella.

12. Fir-rikors tal-appell il-konvenuta tikkritika d-digriet appellat li fuq il-bazi tal-Artikolu 728 u 731 tal-Kap. 12 cahad it-talba taghha biex tipprezenta nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri fis-sens li l-gudizzju ma kienx integru. L-appellanti tishaq li l-kawza ma jmisshiex saret kontra taghha biss izda kontra l-ko-proprjetarji kollha. Hija ssostni li n-nuqqas tal-integrita` tal-gudizzju wassal ghan-nullita` tal-kawza u allura eccezzjoni bhal din tista' tigi sollevata fi kwalunkwe stadju tal-proceduri, u dan sahansitra anke mill-Qorti stess minn rajha.

13. Din il-Qorti ma tistax tilqa' dana l-aggravju ghas-semplici fatt li, f'kaz bhal dan, in-nuqqas ta' prezenza fil-kawza ta' terz li jista' jkun interessat certament ma ggibx neccessarjament in-nullita` tal-proceduri. Li kieku l-argument tal-appellanti kien validu, kieku l-ligi tal-procedura ma kienitx sejra tippermetti li ssir kjamata fil-kawza ta' terza persuna (quddiem il-Qorti tal-ewwel grad) jew l-intervent fil-kawza *in statu et terminis*, dan tal-ahhar f'kull waqt tal-kawza, anke fl-istadju tal-appell. L-eccezzjoni tan-nuqqas ta' integrita` tal-gudizzju hija

eccezzjoni essenzjalment dilatorja u l-htiga ta’ din l-eccezzjoni certament ma nqalghetx fil-mori tal-kawza. Ghall-kuntrarju, il-konvenuta kienet konsapevoli mill-bidu nett tal-kawza li maghha hemm ko-proprjetarju iehor. Jekk hija riedet tressaq din l-eccezzjoni, hija kienet obbligata li taghmel hekk *in linine litis* u mhux thalli jghaddu cirka tlett snin biex taghmel dan. Il-motivazzjoni tad-digriet appellat f’dan ir-rigward hija essenzjalment korretta u ghalhekk l-appell principali m’hemmx lok li jintlaqa’.

14. Il-Qorti sejra issa titratta l-appell incidentali tal-atturi li bih huma kkritikaw id-decizjoni tal-ewwel Qorti li ma ordnatx *ex officio* l-kjamata fil-kawza ta’ Emmanuel Vella.

15. Fir-risposta taghha il-konventa allegat li dan l-appell incidentali kien null stante li ma tnizzilx l-okkju tal-kawza *in toto* kif ghandu jkun. Fil-fehma tal-Qorti, din il-pregudizzjali hi wahda fiergha ghaliex l-okkju in kwistjoni li tnizzel fir-risposta bl-appell tal-atturi huwa konformi mar-rekwiziti tal-ligi.

16. L-atturi fl-appell incidentali taghhom sostnew, *inter alia,* li fil-kaz odjern ma saret ebda talba minn hadd mill-partijiet ghall-kjamata fil-kawza ta’ Emmanuel Vella (ara fol. 14 tal-process tal-appell). Pero`, l-atturi ppretendew li, in vista` tal-kuntratt ta’ divizjoni fuq imsemmi, l-ewwel Qorti kellha tordna hi stess *ex officio* hi stess il-kjamata fil-kawza ta’ Emmanuel Vella.

17. Din il-Qorti tikkondividi r-ragunijiet li fuqhom l-ewwel Qorti mmotivat id-decizjoni taghha f’dan ir-rigward. Inoltre, jista’ jinghad li hekk kif il-konvenuta kienet taf mill-bidu nett tal-kawza li hija ma kienitx proprjetarja wahedha tal-fond in kwistjoni, hekk ukoll gie allegat li l-atturi stess kienu jafu wkoll b’dan il-fatt. Infatti, fin-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenuta a fol. 227 jinghad hekk:

“George Borg qatt ma jista’ jargumenta li ma kienx jaf ghaliex kien hu illi b’kuntratt tas-26 ta’ Gunju 1984 fl-atti tan-Nutar Michael Refalo biegh lill-istess Paola Tabone u

lill-ohtha Carmela Tabone il-*flat* mertu tal-kawza bl-arja tieghu.” (enfasi tal-Qorti)

18. Ghalkemm dan il-kuntratt ma giex esebit fl-atti, ma jidhirx li din is-sottomissjoni tal-konvenuta giet kontradetta mill-atturi. Dan ifisser li l-interess ta’ Emmanuel Vella kien pre-ezistenti ghall-kawza ghax Carmela Tabone mietet snin qabel ma infethet din il-kawza u kien jirrizulta li din kienet halliet is-sehem taghha mill-fond in kwistjoni lill-Emmanuel Vella. Ghalhekk kien ikun ferm aktar korrett ghall-atturi li jdahhlu din il-persuna fil-kawza bhala konvenut iehor mill-bidu nett tal-kawza. Il-fatt li dan ma sarx huwa fatali ghall-appell incidentali tal-atturi ghaliex l-istitut tal-kjamata fil-kawza m’huwiex intiz biex jaghmel tajjeb ghan-nuqqas ta’ kura jew ghat-traskuragni ta’ min jintavola l-kawzi. Ghalhekk anke l-appell incidentali m’hemmx lok li jintlaqa’.

19. Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi prevja li tichad l-appell tal-konvenuta kif ukoll l-appell incidentali tal-atturi, tikkonferma d-decizjoni appellata u tordna li l-atti tal-kawza jigu rinvjati lill-Qorti tal-Magistrati ta’ Ghawdex Sede Superjuri Gurisdizzjoni Generali ghall-prosegwiment tal-kawza skond il-ligi.

L-ispejjez ta’ din l-istanza jithallsu hekk: dawk kollha konnessi ma’ l-appell tal-konvenuta jithallsu mill-istess konvenuta waqt li l-atturi ghandhom ihallsu l-ispejjez kollha konessi ma’ l-appell incidentali taghhom.

< Sentenza Finali >

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