MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF -- AGENT PRESIDENT
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2010

Appell Civili Numru. 673/1994/2

Margaret Ellul, Kittie Grixti, Anthony Grixti, Mimi Darmanin, Grace Hayman, Frans Grixti, John Grixti, Karmenu Grixti, Louis Grixti, Raymond Grixti u Joseph Grixti

versus

Rev. Dun Karm Busuttil

1. Din is-sentenza hija dwar talba tal-konvenut magħmula b'rikors tat-30 ta' April 2009 għas-smigħ mill-ġdid tal-kawża wara li titħassar is-sentenza mogħtija minn din il-qorti fit-3 ta' Frar 2009 għar-raġuni illi fis-sentenza hemm dispożizzjonijiet kontra xulxin u s-sentenza kienet l-effett ta' żball li jidher mill-atti tal-kawża (art. 811(*i*) u (*l*)

tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili); u wkoll dwar kontro-talba tal-atturi magħmula fit-tweġiba tagħhom tal-25 ta’ Mejju 2009 għat-tħassir tal-istess sentenza għall-istess raġunijiet imressqa mill-konvenut.

2. Il-fatti relevanti seħħew hekk: L-atturi huma s-sidien tal-fond numru tlieta u għoxrin (23), qabel numri tnejn u għoxrin u tlieta u għoxrin (22 u 23), fi Triq San Luqa, iż-Żurrieq, bil-ġardin miegħu, waqt li l-konvenut huwa s-sid tal-fond li jmiss ma dak tal-atturi. L-atturi jgħidu illi l-konvenut ħatt parti mill-ħajt li jifred il-ġardin tagħhom mill-fond tiegħu, u ħa biċċa mill-art tal-atturi. L-atturi għalhekk talbu illi l-qorti, wara li tgħid illi la l-ħajt diviżorju u lanqas il-biċċa art li ħa l-konvenut ma huma tiegħu, tikkundannah jerġa’ jibni l-ħajt fejn kien qabel u jrodd lill-atturi l-pussess tal-istess ħajt u tal-biċċa art li ħadilhom.

3. Il-konvenut ressaq l-eċċezzjoni illi kemm il-ħajt u kemm l-art huma tiegħu, u, wara li fisser illi l-art bejn il-fondi tal-partijiet hija tiegħu, u li l-atturi kienu abużivament għalqu rewwieħa u qegħdin iżommu kamra u bejt proprjetà tieħu, b’rikonvenzjoni talab illi l-qorti tordna lill-atturi jiftħu r-rewwieħa u jroddulu l-kamra u l-bejt. Għall-kontro-talbiet l-atturi ressqu l-eċċezzjoni illi “l-fond *de quo* ma jappartjenix” lill-konvenut.

4. B’sentenza mogħtija fit-13 ta’ Novembru 2006 il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili iddeċidiet hekk:

Tilqa’ t-talba attriċi fir-rigward tal-ħajt divizorju u tiċħadha fir-rigward tal-ispazju fil-ġardina billi tiċħad l-eċċezzjoni tal-konvenut fir-rigward tal-ewwel u tilqagħha fir-rigward ta’ l-aħħar u tipprefiġġilu terminu ta’ tliet xhur biex jagħmel ix-xogħol rikjest billi jwaqqa’ l-ħajt divizorju mibni minnu u jerġa’ jibnih kif indikat fuq mill-perit ġudizzjarju; fir-rigward tal-kontro-talba filwaqt li tiċħad l-eċċezzjoni tal-atturi fir-rigward tar-rewwiħat tilqagħha fir-rigward tal-kamra u l-bejt imsemmija fl-istess kontro-talba u għalhekk ukoll tilqa’ t-talba rikonvenzjonali fir-rigward tar-rewwieħa iżda tiċħadha għall-kumplament u tipprefiġġi lill-atturi terminu wkoll ta’ tliet xhur biex jerġgħu jiftħu r-rewwiħat; il-partijiet huma awtorizzati jagħmlu x-xogħlijiet in kwistjoni jekk il-perjodu mogħti mill-qorti jgħaddi inutilment. Ix-xogħlijiet għandhom isiru a spejjeż tal-parti sokkombenti

5. Il-konvenut appella minn din is-sentenza u l-atturi għamlu wkoll appell inċidentali. B'sentenza tat-3 ta' Frar 2009 din il-qorti iddeċidiet hekk:

… … … tiddisponi mill-appell prinċipali tal-konvenut billi tiċħad l-istess, bl-ispejjeż kontra tiegħu; u billi tilqa' in parti l-appell inċidentali tal-atturi billi tirriforma s-sentenza tal-ewwel qorti billi tikkonfermaha ħlief fejn laqgħet il-kontro-talba tal-konvenut fir-rigward tar-rewwiħat, u minflok tgħaddi biex tiċħad it-talba rikonvenzjonali relattiva, bir-riżultat ikun li t-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenut qed jiġu miċħuda kollha fit-totalità tagħhom; l-appell inċidentali tal-atturi fil-kuntest tal-hekk imsejħa "rokna" jew "spazju" ieħor qed jiġi miċħud. L-ispejjeż relativi u marbuta mill-appell inċidentali tal-atturi jitħallsu bin-nofs bejn iż-żewġ partijiet.

6. B'rikors tat-30 ta' April 2009 il-konvenut talab it-tħassir tas-sentenza tat-3 ta' Frar 2009 u s-smigħ mill-ġdid tal-appell għar-raġuni (i) illi fis-sentenza hemm dispożizzjonijiet kontra xulxin u (ii) is-sentenza kienet l-effett ta' żball li jidher mill-atti tal-kawża (art. 811(*i*) u (*l*) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili). Fit-tweġiba tagħhom l-atturi qablu mat-talbiet tal-attur fis-sens illi din il-qorti għandha tħassar is-sentenza u tisma' mill-ġdid l-appell, iżda biss dwar il-kap dwar il-ħajt diviżorju, u b'rikonvenzjoni talbu wkoll illi l-qorti tisma' mill-ġdid l-appell dwar il-kap fejn il-qorti iddeċidiet dwar ir-rokna fil-ġardina tagħhom.

7. Din is-sentenza tallum hija dwar it-talba għat-tħassir tas-sentenza.

8. L-ewwel raġuni mressqa mill-konvenut, li dwarha jaqblu wkoll l-atturi, hija illi s-sentenza fiha dispożizzjonijiet kontra xulxin. Il-konvenut fisser dan l-aggravju hekk:

L-esponent jissottometti li s-sentenza in kwistjoni fiha dispożizzjonijiet kontra xulxin. Is-sentenza iddeċidiet bl-aktar mod espliċitu li r-rokna jew spazju fuq imsemmi jappartjeni lill-konvenut. Fl-istess ħin iddeċidiet ukoll li l-konvenut kellu jwaqqa' l-ħajt li huwa bena u minflok itella' ħajt ieħor kif indikat fis-sentenza. Issa apparti dak li ser jingħad dwar il-ħajt li l-konvenut ġie ordnat li jwaqqa', huwa ċar … … …li d-deċiżjoni li huwa jtella' ħajt tikkontradixxi direttament id-deċiżjoni l-oħra li l-ispazju jew rokna hija ta' proprjetà tal-konvenut. Meta l-konvenut

itella' dan il-ħajt ma jkunx iżjed possibbli għalih li huwa jaċċedi għar-rokna jew spazju li l-istess onorabbli qorti iddecidiet kjarament li huwa proprjetà tiegħu. Anzi huwa evidenti li d-deċiżjoni li jtella' dan il-ħajt, in kwantu tista' tkun bażata fuq is-supposizzjoni li dak l-ispazju ma hux proprjetà tiegħu, hija f'konflitt dirett u tikkontradiċi d-deċiżjoni tal-qorti li dik l-ispazju jew rokna hija ta' proprjetà esklusiva tal-istess konvenut. Probabilment l-malinitiż inqala' minħabba n-natura konvoluta tal-proprjetà in kwistjoni. Imma huwa evidenti li l-qorti kienet qieghda tiddeċiedi, u korrettement, li dan l-ispazju jew rokna huwa ta' proprjetà esklusiva tal-konvenut u għallhekk l-ordni li huwa jtella' ħajt li jissegrega dak l-ispazju jew rokna huwa kontradittorju u … … … frott ta' malinitiż; ghallhekk hemm lok ta' ritrattazzjoni anke biex tali ordni jiġi rimoss billi huwa in kontradizzjoni tal-ordni tal-qorti li dak l-ispazju jew rokna hija proprjetà esklusiva tal-konvenut. La darba dik ir-rokna jew spazju hija esklusiva tiegħu huwa ma huwa obbligat itella' l-ebda ħajt biex jissegrega mill-bqija tal-proprjetà tiegħu, waqt li kien ikun obbligat itella' tali ħajt jekk il-qorti kellha tikkonkludi li dak l-ispazju ma huwiex proprjetà tieghu imma ta' terz.

9. L-atturi qablu illi s-sentenza fiha dispożizzjonijiet kontra xulxin, għalkemm għal raġunijiet oħra, li huma fissruhom hekk:

L-esponenti jaqblu li din il-qorti għandha tħassar is-sentenza fl-ismijiet premessi tat-3 ta' Frar 2009, u li jiġu ritrattati l-kapi dwar il-ħajt diviżorju, u r-rokna (jew spazju) fil-ġardina tal-esponenti … … … Huma però ma jaqblux li, in kwantu laqgħet it-talba tal-esponenti fir-rigward tal-ħajt diviżorju u ordnat lill-konvenut jerġa' jibnih, is-sentenza msemmija fiha dispożizzjonijiet kontra xulxin. … … …

Fil-każ preżenti, ma hemm ebda kuntradizzjoni ċara fil-parti dispożittiva tas-sentenza. B'danakollu jirriżulta, kif tajjeb ikkummenta [l-konvenut], li l-effett tal-eżekuzzjoni tad-deċiżjoni tal-qorti li l-konvenut jerġa' jtella' l-ħajt diviżorju komuni fil-lok fejn kien dak oriġinali huwa neċessarjament li l-ispazju (jew rokna) mertu tat-talba attriċi jiġi fil-pussess esklussiv tal-esponenti. Dan mhux għaliex id-deċiżjoni dwar il-ħajt diviżorju hija żbaljata. Għall-kuntrarju l-qorti korrettement ordnat [lill-konvenut]

jerġa' jtella' l-ħajt diviżorju fil-lok fejn kien qabel waqqgħu. … … … hija l-konkluzjoni ta' din il-qorti dwar l-ispazju fil-ġnien tal-esponenti li tmur kontra d-deċiżjoni korretta tagħha dwar il-ħajt diviżorju, u mhux bil-maqlub kif jippretendi [l-konvenut]. Dana għaliex huwa loġiku li l-ħajt diviżorju jifred il-proprjetà tal-esponenti minn dik tal-konvenut, u li dak kollu li jinstab fuq in-naħa tal-proprjetà tal-esponenti wara l-ħajt diviżorju huwa proprjetà esklussiva tagħhom.

10. Biex tiftehem aħjar is-sitwazzjoni, tajjeb li tinġieb hawnhekk id-deskrizzzjoni tal-proprjetajiet kontestati magħmula mill-perit tekniku maħtur mill-ewwel qorti:

… … … kemm naħa u kemm l-oħra kienu abitwati li jiġbru l-ġebel ta' ċertu daqs minn ġol-ħamrija u jibnu bih munzell, ħalli jwarrbuh minn fejn riedu jiżirgħu, ħalli jirrendu l-ħamrija iktar kapaċi għall-produzzjoni. Dawk tan-naħa tal-konvenut, u *cioè* l-awturi tieghu, ta' Darmanin, kienu igeddsu dan il-ġebel fir-rokna li hemm immarkata bl-aħmar fuq il-pjanta, filwaqt li dawk tan-naħa tal-atturi, in-nannu Grixti u oħrajn, kienu jagħmluh mal-ħajt li jissepara l-ġraden … … … Filwaqt li ta' Darmanin kienu jgeddsuh f'għamla piramidali, … … … , dawk ta' Grixti kienu jibnuh saff saff, bħal ma kien mibni l-ħajt li jgeddsu miegħu, u, meta ħassew li tali tgeddis ma kienx stabbli biżżejjed, bnew ħajt ieħor biex jirritjeni dan il-materjal. B'hekk l-ispazju okkupat minn ħitan ta' bejniethom ġie għandu wisa' kbir, għax ġie kostitwit mill-ħxuna li kellu l-ħajt oriġinalment, il-ħxuna li l-atturi (jew l-awturi tagħhom) imlew bil-mazkan, u mill-ħxuna li kellu l-ħajt li huma bnew ħalli jirritjeni l-mazkan, *ossia* ħxuniet rispettivament ta' 2'6" + 2' + 2'6", li jagħti ħxuna totali ta' *circa* seba' piedi. Meta, skond ma jidher li ġara, il-konvenut ħatt dan kollu u ssostitwih b'ħajt oħxon xi disa' pulzieri biss, u mtella' f'mod li l-wiċċ tal-ħajt fuq in-naħa tal-atturi ġie jikkojinċidi mal-wiċċ tan-naħa tal-ġardina tagħhom tal-ħajt li kien ġie mtella' għandhom ħalli jirritjeni l-mazkan, hu ġie ħadilhom 7' – 9" = 6'3" (sitt piedi tliet pulzieri, *ossia circa* metru u wieħed u disgħin ċentimetru) ħxuna ta' spazju mill-proprjetà tagħhom għat-tul ta' 9'3"… … …

11. Mela kien hemm il-ħajt oriġinali, il-munzell ġebel tal-forma piramidali fir-rokna fuq in-naħa tal-konvenut, u, fuq in-naħa tal-atturi, il-mazkan jew ġebel imkisser mibni saff

saff u miżmum, fuq naħa waħda, mill-ħajt oriġinali fuq in-naħa tal-atturi u, min-naħa l-oħra, mill-ħajt il-ġdid li bnew l-atturi. Huwa ovvju illi meta l-qorti ċaħdet it-talba tal-atturi “fir-rigward tal-ispazju fil-ġardina” kienet qiegħda tirreferi għar-rokna, fuq in-naħa tal-konvenut, li fuqha tqiegħed il-munżell ġebel f’forma piramidali, u mhux għall-art li fuqha ntefa’ l-mazkan. Dik ir-rokna kienet lil hawn mill-ħajt oriġinali jekk tħares min-naħa tal-konvenut, u tibqa’ lil hawn mill-ħajt jekk dan jerġa’ jinbena kif kien fil-bidu, *i.e.* qabel ma ħxien mal-mazkan u bil-ħajt ġdid li bnew l-atturi.

12. Għalhekk, jekk il-ħajt jinbena fejn kien qabel – kif trid is-sentenza – , dik ir-rokna tibqa’ fuq in-naħa tal-konvenut u fil-pussess tiegħu – kif ukoll trid is-sentenza – u ma hemmx il-konflitt li jaraw il-partijiet.

13. Il-konvenut qiegħed igħid ukoll illi s-sentenza hija l-effett ta’ żball li jidher mill-atti tal-kawża. L-argument tal-konvenut huwa mfisser hekk:

Is-sentenza tordnalu jwaqqa’ ħajt. Imma jekk wieħed imur fuq il-post ma jsib l-ebda ħajt li jeħtieġ li jiġi mwaqqa’. L-ineżistenza ta’ dan il-ħajt tista’ tiġi faċilment konstatata tant li l-istess esponent jinsab f’diffikultà biex jagħti esekuzzjoni għal din is-sentenza għaliex ma hux qiegħed jifhem tajjeb għal liema ħajt qiegħda ssir referenza fis-sentenza li għandu jitwaqqa’. Jekk wiehed jirriferixxi għaċ-ċitazzjoni tal-attur jara li t-talba għar-rimozzjoni ta’ ħajt hija marbuta mad-dikjarazzjoni li l-ispazju huwa proprjetà [tal-atturi] u mhux tal-konvenut. Ma hemm l-ebda talba oħra għal xi rimozzjoni ta’ xi ħajt ieħor. Issa kif ġà ġie spjegat qabel, is-sentenza waslet għall-konklużjoni li l-ispazju in kwistjoni huwa proprjetà tal-konvenut u mhux tal-atturi u għallhekk ma seta’ kien hemm l-ebda talba biex jitwaqqa’ xi ħajt.

14. L-atturi wieġbu hekk:

Huwa veru li [l-konvenut] ma għandux għalfejn jiġi ordnat iwaqqa’ l-ħajt, biex jerġa’ jibnih fil-lok li kien. Dan għaliex … … … kif jirriżulta mill-provi f’din il-kawża, it-tieni ħajt (li kien tella’ flok il-ħajt diviżorju oriġinali) kien ħattu huwa stess eżatt kif tellgħu, ftit żmien biss qabel bdiet din il-kawża. Għalhekk flok il-ħajt diviżorju li kien hemm, u li kien neħħa l-konvenut u reġa’ bnieh u reġa’ ħattu, illum m’hemm xejn. Mill-bqija, ġustament, din il-qorti ordnat [lill-konvenut] jerġa’ jtella’ l-ħajt diviżorju f’dak il-lok oriġinali.

Kienet għalhekk korretta din il-qorti meta warrbet l-allegazzjoni [tal-konvenut] li l-ħajt diviżorju huwa l-ħajt ta' lqugħ mibni mill-esponenti biex iżommu l-ġebel miġbur milli jizzerzaq lura. Din il-konklużjoni l-qorti waslet għaliha kemm għaliex, logikament, l-esponenti (u l-awturi tagħhom) kienu jpoġġu l-ġebel u l-mazkan fil-ġnien tagħhom stess, imserrħin mal-ħajt diviżorju fuq in-naħa tagħhom, u mhux iwaddbuhom minn fuq il-ħajt diviżorju għal ġol-ġnien tal-awturi [tal-konnvenut], kemm għaliex jirriżulta pruvat li dan il-ħajt ta' lqugħ mhux ingaljat fil-bqija tal-ħajt diviżorju.

F'dan ir-rigward għalhekk, in kwantu din il-qorti ordnat lir-ritrattand iwaqqa' l-ħajt diviżorju li ġà waqqa' qabel bdiet din il-kawża, jeżistu raġunijiet legali fit-termini tal-artikolu 811(*l*) tal-Kap. 12, sabiex jiġi ritrattat il-kap relattiv fis-sentenza msemmija.

15. Safejn l-iżball li qiegħed jara l-konvenut huwa li l-ħajt għandu jinbena b'mod li l-r-rokna msemmija fuq tkun bejn il-ħajt u l-proprjetà tiegħu, *i.e.* fuq in-naħa tiegħu tal-ħajt, dan hu dak li tassew u korrettement trid is-sentenza, u l-iżball huwa fl-interpretazzjoni tal-partijiet u mhux fis-sentenza. Safejn is-sentenza ordnat li jitwaqqa' l-ħajt li ma għadux hemm għax ġà twaqqa', huwa minnu li hemm żball iżda dan l-iżball b'ebda mod ma jibdel il-konklużjonijiet dwar il-proprjetà li waslet għalihom il-qorti. Effettivament, kull ma ġara hu li ġà sar dak li s-sentenza trid li jsir, u jekk il-ħajt twaqqax qabel is-sentenza jew wara u bis-saħħa tagħha ma jagħmel ebda differenza għall-pożizzjoni tal-partijiet. Is-sustanza tas-sentenza kienet u tibqa' illi l-ħajt jinbena fejn kien fil-bidu, b'mod li l-art li fuqha tqiegħed il-mazkan u li fuqha l-awturi tal-atturi bnew il-ħajt il-ġdid biex iżomm il-mazkan tkun fuq in-naħa tal-atturi u r-rokna li fuqha l-awturi tal-konvenut qiegħdu l-ġebel f'forma piramidali tkun fuq in-naħa tal-konvenut.

16. Il-qorti għalhekk tiċħad it-talbiet għat-tħassir tas-sentenza tat-3 ta' Frar 2009. L-ispejjeż għandhom jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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