MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tad-19 ta' Ottubru, 2011

Appell Civili - Ghawdex Numru. 111/1998/1

Nikolina Schembri f'isem l-imsiefer ir-Reverendu Dun Giuzepp Borg, ir-Reverendu Minsinjur Salvatore Borg, u Maria mart Carmel Zammit u b'digriet tal-5 ta' Awwissu 2005 is-socjeta` Xlendi Marina Company Limited assumiet l-atti tal-kawza minflok l-awturi fit-titolu taghha, u b'digriet tal-10 ta' Awwissu 2008 is-socjeta` Scicluna Enterprises (Gozo) Limited assumiet l-atti tal-kawza flok Xlendi Marina Company Limited.

vs

Joseph Muscat, Maria Antonia Farrugia u b'digriet tas-16 ta' April 2002 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Joseph Muscat *stante* li Maria Antonia Farrugia mietet fil-mori tal-kawza

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat li fil-25 ta' Marzu 2011, il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) – Sede Inferjuri ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"*Rat l-Avviz li permezz tieghu l-atturi talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex m'ghandiex din il-Qorti, previa d-dikjarazzjoni illi kwalunkwe kirja li setghet saret mill-konvenuta Maria Antonia Farrugia lill-konvenut l-iehor Joseph Muscat tal-fond numru erbgha u ghoxrin (24) Triq Marina, Xlendi, limiti Munxar, Ghawdex, li tieghu l-atturi huma l-propjetarji tan-nofs indiviz, saret minghajr l-awtorizzazzjoni tal-Qorti kompetenti, tannulla u thassar l-istess kirja u tiddikjaraha minghajr effett legali ai termini tal-artikolu 1527 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li permezz taghha eccepew illi :

1. Preliminarjament in-nuqqas ta' gurisdizzjoni ta' dina l-Onorabbli Qorti li tisma u tiddecidi dan l-avviz sewwa minhabba l-valur u s-suggett tal-kawza (ratione valoris u rationae materia).

2. Illi minghajr l-ebda pregudizzju ghal premess, l-azzjoni esperita mill-atturi hija preskritta skond il-ligi u dana peress illi ghaddew aktar minn xahrejn minn meta l-atturi saru jafu b' dina l-lokazzjoni (artikolu 1527 tal-Kodici Civili), kif jigi pruvat dettaljatament waqt is-smiegh tal-istess kawza.

3. Illi minghajr l-ebda pregudizzju ghal premess, il-lokazzjoni oggett ta' dan l-avviz saret skond il-ligi minn persuna li kellha kull dritt taghmel hekk.

Salvi eccezzjonijiet ohra fid-dritt u fil-fatt.

Rat il-verbal tal-10 ta' Gunju 1999 tal-Avukat Dottor Anton Refalo ghall-konvenuti, li permezz tieghu irtira l-ewwel eccezzjoni preliminari.

Rat il-verbal taghha tat-2 ta' Novembru 2010 li bih halliet il-kawza ghall-lum ghas-sentenza.

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

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

Ikkunsidrat :

Illi permezz tal-kawza prezenti l-atturi qed jittentaw jannullaw kirja li saret mill-konvenuta Maria Antonia Farrugia lin-neputi taghha l-konvenut l-iehor Joseph Muscat, u dan ghar-raguni li ma nkisibx il-kunsens taghhom jew l-awtorizzazzjoni tal-Qorti ghal din il-kirja, kif jirrikjedi l-artikolu 1527 tal-Kodici Civili.

Ghal din it-talba l-konvenuti fl-ewwel lok eccepew in-nuqqas ta' guriskizzjoni ta' din il-Qorti. Din l-eccezzjoni pero` kienet irtirata fl-udjenza tal-10 ta' Gunju 1999. Eccepew ukoll li din l-azzjoni hija perenta billi ma saritx fiz-zmien koncess bl-istess artikolu tal-ligi, u fil-mertu illi Maria Antonia Farrugia kellha kull dritt tikri l-fond in kwistjoni. Fil-kors tas-smiegh tal-kawza l-konvenuti talbu l-awtorizzazzjoni biex jipprezentaw eccezzjoni ulterjuri fis-sens indikat fir-rikors taghhom tal-15 ta' April 2002, pero` baqghu qatt ma gew awtorizzati biex jaghmlu dan.

Il-fatti fil-qosor li taw lok ghal din il-kawza kienu s-segwenti :

Ghall-habta tal-ahhar tas-sena elf disa` mija sebgha u disghin (1997) kien qed isir xoghol ta' bini ta' lukanda gdida fil-bajja tax-Xlendi. Il-hajt divizorju tan-naha tal-punent ta' dan il-bini kien imiss mal-boathouse dakinhar fil-pussess tal-konvenuta Maria Antonia Farrugia, u li minnhom l-atturi propio ed nomine kellhom sehem indiviz, flimkien mal-istess konvenuta. Imma fil-kors tal-bini ta' din il-lukanda ggarfet parti mill-boathouse in kwistjoni waqt li kien qed isir thammil ghall-pedamenti. Paul Scicluna, direttur tal-kumpanija li kienet qed tibni din il-lukanda, mill-

ewwel assuma r-responsabilita ghall-hsara li kienet twettqet, u mar ifittex lill-konvenut, peress li gie nfurmat li dan kien qed jiehu hsieb l-interessi tal-konvenuta, u ntlahaq ftehim maghhom li terga tinbena din il-boathouse. Infatti x-xoghlijiet mehtiega saru fis-sena 1998, kif jirrizulta mid-dokumenti esebiti mill-istess Paul Scicluna. L-atturi malli semghu x' kien gara marru jkellmu lil Paul Scicluna, li qallhom li kien li kien ser jirranga kollox. Malli tlestew ix-xoghlijiet ta' rikostruzzjoni, il-konvenut applika mal-awtoritajiet koncernati sabiex jinghata l-permessi mehtiega halli jikkonverti din il-boathouse f' hanut tax-xorb. L-atturi hekk kif semghu b' din l-intenzjoni tal-konvenuti, oggezzjonaw maghhom permezz ta' ittra ufficcjali mibghuta fid-19 ta' Frar 1998, u billi l-konvenuti baqghu ghaddejjin bil-hsieb taghhom, fethu wkoll korrispondenza mal-Pulizija u mal-Awtorita tal-Ippjanar biex juru li huma bhala komproprjetarji, ma riedux li jinghataw dawn il-permessi. Gara pero` illi matul l-iskambjar ta' din il-korrispondenza, l-atturi gew infurmati mill-Pulizija li l-konvenut kien anke urihom kopja ta' ricevuta li kienet tindika li l-fond in kwistjoni kien gie mikri lilu. Din l-ittra gie segwita b'ittra ufficcjali ohra, din id-darba mibghuta mill-atturi lill-konvenut, fejn gie nterpellat sabiex jghid jekk hux minnu li kien qed jipposjedi dan il-fond b' titolu ta' kera u fl-affermattiv biex jgharrafhom bil-kondizzjonijiet tal-istess kirja, liema ittra mbaghad giet segwita bil-kawza pendenti.

Il-konvenuti, ossia illum in segwitu ghall-mewt tal-konvenuta fil-mori tal-kawza, il-konvenut wahdu, jammetti li l-atturi ghandhom sehem indiviz minn dan il-fond. Infatti fin-Nota tal-Osservazzjonijiet tieghu jidher li anke jikkoncedi li kien jehtieg il-kunsens tal-atturi wkoll sabiex tinghat kirja lilu ta' dan il-fond, u li fil-fatt huwa qatt ma kiseb dan il-kunsens minghandhom. Madanakollu jsostni li l-kirja li ghandu fuq il-fond in kwistjoni ma tistax titwaqqa ghaliex l-atturi ma pprocedewx kontra tieghu fiz-zmien stipulat mill-ligi, skond kif jirrikjedi l-artiklu 1527 tal-Kap. 16. A tenur ta' dan l-artikolu l-atturi kellhom xahrejn sabiex jipprocedu kontra l-konvenut minn meta saru jafu b' din il-kirja. Imma l-konvenut jikkontendi li l-atturi kien jafu biha tal-inqas minn meta ntbaghtet risposta mill-avukat tieghu

ghall-ittra ufficjali taghhom tad-19 ta' Frar 1998, mentri l-kawza prezenti gie ntavolata biss fid-9 ta' Ottubru 1998, u ghalhekk ferm wara x-xahrejn koncessi mill-ligi. Bhala prova ta' dan il-konvenut pproduca affidavit tal-avukat Dottor Karmenu Mifsud Bonnici fejn dan jistqarr li fir-risposta tieghu ghal din l-ittra tal-atturi, huwa kien infurmahom li l-konvenut kien kera dan il-fond minghand Maria Antonia Farrugia. Imma, apparti l-fatt li huwa ghal kollox insolitu li twegiba ghal ittra ufficcjlai ssir permezz ta' ittra legali mibghuta direttament lill-avukat tal-mittenti u mhux permezz ta' ittra ufficcjali spedita lilhom, jidher li kien ghal kollox irrilevanti f dak l-istadju li tinghata tali nformazzjoni. Dan ghaliex permezz tal-ittra ufficcjali taghom l-atturi qed jilmentaw mill-fatt li l-konvenuti kienu ftehmu mal-imsemmi Paul Scicluna biex il-fond in kwistjoni jigi demolit u rikostruwit minghajr ma gew ikkonsultati huma bhala komproprietarji tieghu, u ghalhekk talbu izjed informazzjoni f' dan ir-rigward. Hemm imbaghad ukoll l-affidavit tal-mibki Dottor Michael Grech fejn jinsisti li l-ewwel darba li nghatat xi hjiel dwar din il-kirja kien biss meta huma rcieva risposta datata t-3 ta' Settembru 1998 minghand is-Supretendent Paul Sammut ghall-ittra tieghu tat-13 ta' Lulju 1998, u kien ghalhekk ta l-parir lill-klijenti tieghu biex jipprocedu minnufih b' din il-kawza. Huwa ferm stramb ukoll ghaliex il-konvenut kien jirrikjedi dikjarazzjoni dwar il-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni minghand perit sabiex tkun tista tigi processata l-applikazzjoni tieghu ghall-permess ta' hanut, meta suppost dakinhar huwa kien gia qed igawdi minn kirja a favur tieghu. Infatti din id-dikjarazzjoni saret fid-9 ta' Lulju 1998, mentri r-ricevuta tal-kera li giet prodotta lill-Pulizija hija datata l-5 ta' Dicembru 1997.

F'dawn ic-cirkostanzi huwa izjed verosimili li l-atturi saru jafu biss b'din il-kirja permezz tal-ittra tas-Supretendent Sammut tat-3 ta' Settembru 1998. Billi l-kawza odjerna gie ntavolata fid-9 ta' Ottubru 1998, saret fiz-zmien koncess mill-ligi, u ghalhekk it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti ma tistax tigi milqugha.

Rigward imbaghad l-eccezzjoni l-ohra li l-konvenuta kellha kull dritt tikri l-fond in kwistjoni lil Joseph Muscat, gia

nghad li l-istess konvenut llum jikkoncedi li l-atturi huma komproprejtarji tal-istess fond, u li Maria Antonia Farrugia kienet tirrikjedi l-kunsens taghhom biex taghmel din il-kirja. Irrizulta wkoll b' mod inekwivoku mill-provi prodotti li l-istess konvenuta, bhala eredi ta' zewgha Giuseppe, l-propjetarju originali ta' dan il-fond, qatt ma kienet unika propjetarja jew tal-inqas uzufruttwarja tal-intier ta' dan il-fond, billi zewgha qabel ma miet, kien lahaq ittrasferixxa nofs indiviz minnu lir-reverendu Dun Francesco Borg, li tieghu l-atturi huma l-eredi. Din l-eccezzjoni qed tigi ghalhekk michuda wkoll.

Ghal dawn il-motivi, tiddecidi l-kawza billi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa` t-talbiet attrici u tiddikjara illi kwalunkwe kirja tal-fond numru erbgha u ghoxrin (24) Triq Marina, Xlendi, limiti tal-Munxar, Ghawdex, li setghet saret mill-konvenuta Maria Antonia Farrugia lill-konvenut Joseph Muscat, saret minghajr il-kunsens tal-atturi, li huma komproprejetarji tal-istess fond, u konsegwentement tiddikjaraha minghajr effett legali ai termini tal-artikolu 1527 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

Rat ir-rikors tal-appell ta' Joseph Muscat fejn l-appellant talab li din il-Qorti tilqa l-appell tieghu billi tirrevoka u thassar is-sentenza appellata tal-25 ta' Marzu 2011, okkorrendo billi tilqa l-eccezzjonijiet tieghu, bl-ispejjes ghaz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati u dan ghar-ragunijiet hemm migjuba.

Rat ir-risposta tas-socjeta appellata Scicluna Enterprises (Gozo) Limited fejn issottomettiet li din il-Qorti ghandha tichad l-appell interpost mill-konvenut appellanti kif fuq premess billi tichdu in toto, u dana kollu prevja l-konferma tas-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) (Inferjuri) tal-25 ta' Marzu 2011 fl-interita taghha ghaliex tali decizjoni hija gusta u timmerita konferma. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellanti.

Rat li dan l-appell gie appuntat ghas-smigh ghall-Erbgha, 15 ta' Gunju 2011. Id-difensuri tal-partijiet trattaw il-kaz, u

l-appell gie differit ghas-sentenza ghall-Erbgha, 19 ta’ Ottubru 2011.

Rat l-atti kollha tal-kawza fl-ismijiet premessi u s-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri fl-ismijiet premessi datata 25 ta’ Marzu 2011 liema sentenza hija fuq riporatata.

Rat l-atti kollha relattivi.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi l-appellant huwa aggravat bis-sentenza moghtija mill-Ewwel Qorti ghaliex huwa jidher li mhux qed jaqbel mal-apprezzament li ghamlet l-Ewwel Qorti dwar il-provi fis-sens li qed jghid li mill-provi prodotti jirrizulta li l-awturi tal-atturi bhala ko-proprjetarji tal-fond de quo kien ilhom jafu li l-konvenuta Maria Antonia Farrugia, bhala k-proprjetarja tal-fond mertu tal-kawza odjerna kienet kriet l-istess fond lill-konvenut Joseph Muscat u dan qabel l-ittra msemmija mis-Supretendent Paul Sammut lill-mibki Avukat Dr. Michael Grech (Dok. “D” – fol.) datata 3 ta’ Settembru 1998, u dan ghaliex huwa jsostni li l-konsiderazzjonijiet li ghamlet l-ewwel Qorti huma skond huwa zbaljati u dan ghaliex isostni li jidher li l-Ewwel Qorti ibbazat kollox fuq tlett binarji (a) li huwa insolutu li ittra ufficjali titwiegeb b’ittra legali; (b) li kien irrelevananti li fl-istadju li ntbaghtet l-ittra ufficjali tad-19 ta’ Frar 1998 tinghata informazzjoni dwar l-esistenza tal-kirja favur l-appellanti; (c) l-affidavit ta’ Dr. Michael Grech jinsisti li l-ewwel darba li l-atturi saru jafu bil-kirja mertu tal-procedura odjerna kien proprju bl-ittra msemmija tat-3 ta’ Settembru 1998 tas-Supretendent Paul Sammut b’risposta ghall-ittra datata 13 ta’ Lulju 1998 u dan ghaliex gie skartat ghall-kollox l-affidavit ta’ Dr. Karmenu Mifsud Bonnici; (d) li l-Qorti hija maqtugha mir-realta meta sostniet li giet kontestata l-htiega ta’ relazzjoni peritali dwar il-valur l-lokazzjoni tal-fond mill-pulizija minghand il-konvenut, meta suppost li l-istess kien gja qed ihallas il-kirja, u dan ghaliex il-prassi tal-Pulizija hija skond l-appellanti hekk.

Illi ma hemmx dubju li dan huwa appell fuq l-apprezzament tal-fatti li ghamlet l-ewwel Qorti u jirrizulta li hija gurisprudenza konstanti ta' din il-Qorti li l-Qorti tal-Appell mhux normalment li tiskarta d-diskrezzjoni tal-Ewwel Qorti hlief f'kazi eccezzjonali fejn jirrizulta li l-konkluzzjonijiet huma grossolanament zbaljati u skorretti b'mod li tali konkluzzjonijiet ikunu ser iwasslu ghall stat ta' ingustizzja gravi u serja u dan ghaliex l-Ewwel Qorti kella l-okkazzjoni li tisma' x-xheida prodotti b'mod dirett u dan ritenut ukoll fis-sentenzi **"Victor Zammit vs Joseph Stivala"** (A.I.C. (AM) – 2 ta' Ottubru 2000 – Vol. LXXXIV.i.34; u **"Carmelo Agius vs John Agius"** (A.I.C. – 2 ta' Dicembru 1994) fejn inghad li:-

"Gie konstantament ritenut illi l-apprezzament tal-fatti mill-Qorti ta' l-ewwel grad ma ghandux normalment jigi disturbat minn Qorti ta' kompetenza superjuri u li ghandu jsir biss f'dawk il-kazijiet fejn ic-cirkostanzi jkunu tali li jikkonvincu l-Qorti ta' revizjoni l l-apprezzament ta' l-Ewwel Qorti kien tant zbaljat li altrimenti tkun ser tigi kkrejata ingustizzja".

Illi din il-Qorti ezaminat il-provi kollha prodotti u rat is-sentenza tal-Ewwel Qorti u jirrizulta li l-konkluzzjonijiet hemm raggunti kienu fil-parametri ta' diskrezzjoni taghha fuq deskritti, fis-sens li abbazi tal-provi prodotti l-istess Qorti setghet u fil-fatt waslet ghad-decizjoni hemm raggunta, lihija konsonanti mal-provi prodotti fil-grad tal-prova rikjesta mill-Ligi, b'dan li ma jissussistux l-estremi necessarji sabiex ikun hemm tali disturb minn din il-Qorti u dan skond kif deciz fis-sentenza **"Joseph Grech Sant nomine vs l-Avukat Dr. Riccardo Farrugia et nomine"** (A.C. – 28 ta' Frar 1997).

Illi pero' din il-Qorti ser tghid iktar minn hekk, u dan peress li wara li hija wkoll rat il-provi kollha prodotti thoss li l-provi fl-assjem taghhom juru li l-ewwel darba li l-awturi tas-socjeta' attrici li assumiet il-kawza saru jafu bil-kirja imsemmija lill-konvenut Joseph Muscat kien proprju bl-ittra tas-Supretendent Paul Sammut datata Settembru 1998 u din hija konfermata bl-esebizzjoni tal-istess ittra u bl-affidavit ta' Dr. Michael Grech, li kien qed jidher ghall-

atturi u li kien huwa li rcieva l-ittra u informa lill-atturi biha, tant li qadt attent sabiex ukoll jinformahom li la darba saru jafu bil-kirja (li d-dettalji taghha lanqas biss kienu gew svelati) kien hemm terminu ta' xahrejn sabiex l-atturi bhala ko-proprjetarji jattakaw l-istess skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 1527 tal-Kap. 16,** la darba tali kirja ma saritx bil-kunsens tal-ko-propjetarji kollha, fatt li qatt ma gie kontestat mill-appellant.

Illi din il-Qorti hija intrigata wkoll mill-fatt li kellhu jkun proprju l-imsemmi Supredent tal-Pulizija li b'risposta ghall-ittra datata 13 ta' Lulju 1998 (Dok. "C") informa b'dan lill-Avukat Dr. Michael Grech, u l-konvenuti qatt ma ppruvaw li informaw huma stess lill-atturi, anzi jidher li qaghdu attenti li dan ma jsirx, proprju ghaliex kienu jafu l-konsegwenzi tal-istess, tenut kont li tali kirja saret minghajr il-kunsens tal-atturi ko-proprjetarji. Mela allura ma hemm l-ebda dubju li tali ittra ta' Settembru 1998 u l-affidavit ta' Dr. Michael Grech huma vitali ghall din il-pendenza, u jidher car li l-atturi segwew l-istess parir ghaliex il-kawza giet prezentata fid-9 ta' Ottubru 2008 u allura entro iz-zmien stipulat mill-Ligi sabiex tali kirja tigi attakkata.

Illi l-appellant jghid li huwa kien irrisponda l-ittra ta' Settembru 1998 li biha huwa gie mitlub sabiex jikkonferma jekk kienx qed jokkupa l-fond b'titolu ta' kera u *"jekk fl-affermattiv turi liema huma l-kondizzjonijiet tal-istess"* (Dok. "I"). Saret riferenza ghall-affidavit ta' Dr. Karmenu Mifsud Bonnici (Dok. "KMB") fejn dan jghid li huwa ghan-nom tal-konvenut kien irrispsona ghall-istess ittra u sostna li fiha kien qal li xi zmien qabel Antonia Farrugia kienet kriet l-istess fond lill-appellant, izda tali ittra qatt ma giet esebita, apparti l-fatt li l-ittra ufficjali talbet li jekk kien hemm kirja l-atturi jigu nformati bil-kondizzjonijiet tal-istess, haga li ma jidhirx li saret dak in-nhar u dan irrendi l-versjoni tal-appellant inverosimili u adirittura mhux kredibbli.

Illi dwar il-kummenti l-ohra li ressaq l-appellant jinghad li l-ittra ufficjali ta' Frar 1998 kienet qed titkellem dwar il-kunsens rikjest sabiex jigi demolit il-fond, li l-atturi qatt ma

taw, u ma kellhu x'jaqsam xejn mal-kwistjoni ta' kirja, li sa dak il-mument l-atturi lanqas kienu jafu biha. Mela allura anke hawn il-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti huma korretti. Dwar il-kwistjoni ta' id-dikjarazzjoni dwar il-valur lokatizzju tal-fond li semma l-appellant, kien floku l-kumment tal-Qorti, ghaliex la darba l-appellant sostna li huwa kien qed jidditjeni l-fond b'kera u kellhu ricevuti ghall dan, mela allura l-valur lokatizzju kien johrog mill-istess ricevuti li huwa stess kellhu pussess taghhom.

Illi ghalhekk minn dan kollu jirrizulta li l-appell odjern huwa kompletament bla bazi u nfondat fil-fatt u fid-dritt u qed jigi michud.

<u>III. KONKLUZJONI</u>

Illi ghalhekk ghall dawn il-motivi din il-Qorti **taqta' u tiddeciedi** billi filwaqt li tilqa' r-risposta tas-socjeta' appellata Scicluna Enterprises (Gozo) Limited datata 3 ta' Mejju 2011 biss in kwantu l-istess hija konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell interpost mill-appellanti Joseph Muscat datat 13 ta' April 2011 ghaliex huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt kif hawn deciz b'dan li tikkonferma id-decizjoni tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri fl-ismijiet "Nikolina Schembri et vs Joseph Muscat et" (Avviz Numru 111/1998/PC) datata 25 ta' Marzu 2011 ghal finijiet u effetti kollha tal-ligi.**

Bl-ispejjez kollha taz-zewgt istanzi kontra l-appellanti Joseph Muscat.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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