MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tal-25 ta' Ottubru, 2013

Appell Civili Numru. 73/1958/3

Maria mart l-imsiefer Philip Debono u b'nota tat-2 ta' Marzu 1978 l-Avukat Dottor Alfred Grech fil-kwalità tieghu ta' kuratur tal-eredità gjacenti ta' Filippo Debono kif nominat b'digriet tal-Qorti ta' Ghawdex Gurisdizzjoni Volontarja tas-6 ta' Awwissu 1976, assuma l-atti tal-kawza minflok l-imsemmi Filippo Debono, u b'digriet tal-10 ta' Settembru 1992 il-gudizzju ghall-interess li kellha l-attrici gie trasfuz f'isem Carmela armla ta' Salvatore Vella, u b'digriet tas-26 ta' Novembru 2010 il-gudizzju gie trasfuz

f’isem Mary Debono, Edmund sive Eddie Vella u l-AIC Guido Vella stante l-mewt ta’ Carmela Vella fil-mori tal-kawza

v.

Avukat Dr Paolo Mercieca u P.L. Luigi Cutajar b’digriet tat-2 ta’ Settembru 1958 kuraturi deputati ghar-rapprezentanza ta’ l-imsiefer Francesco Galea u b'digriet tal-24 ta’ Ottubru 1958,
gew imqieghda barra mill-kawza l-imsemmija kuraturi u minflokhom assumiet l-atti Rosa mart Michele Galea bhala mandatarja tal-imsiefer binha Francesco Galea; u b’digriet
tat-12 ta’ Novembru 1958 gie msejjah fil-kawza l-Kanoniku Dekan Dun Francesco Camilleri bhala mandatarju ta’ John Mifsud; u b'digriet tas-16 ta’ Dicembru 1999, Frank Galea gie konfermat biex jassumi l-atti f’ismu personali u mhux bhala kuratur deputat peress illi huwa kien Malta waqt il-pronunzjament tas-sentenza moghtija fid-19 ta’ Ottubru 1999; u b'nota
tat-2 ta’ Frar 2000, Bernarda mart Anthony Galea assumiet l-atti tal-kawza fil-kwalità taghha ta’ mandatarja tal-assenti Frank Galea; u b'digriet tas-16 ta’ Dicembru 1999 Anthony Galea gie konfermat bhala kuratur fil-kwalità tieghu ta’ mandatarju ta’ Madame Paulette Poly Missud armla tal-istess Jean Missud u wliedu Thierry Missud,
Laurant Missud u Isabelle Missud mart Jean Pierre Vienaud;
u b’nota tad-9 ta’ Marzu 2012 l-Avukat Dr Albert Camilleri assuma l-atti tal-kawza bhala prokuratur tal-imsiefer Frank Galea
minflok Bernarda Galea

1. Dan huwa appell tal-konvenut minn dikriet mogħti mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, li ċaħad it-talba tiegħu biex iressaq eċċezzjoni ulterjuri u minn sentenza tal-istess qorti li laqgħet talba tal-atturi biex jirkupraw fond mingħand il-konvenut.

2. Il-fatti relevanti għal dan l-appell huma dawn: Fiċ-ċitazzjoni li biha nbdiet din il-kawża l-atturi fissru illi b'kuntratt tad-19 ta' Awwissu 1957 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Cauchi, il-konvenut kien kiseb mingħand ċertu Anthony Mifsud l-utli dominju ta' immobbli fin-Nadur, Għawdex, bin-numri 7 u 8 fi Pjazza San Pietru Pawl, b'bieb ieħor bin-numru 87 fi Triq tas-Sajd. Fissru wkoll illi dan il-fond, ħlief għall-intrata bin-numru 7 fi Pjazza San Pietru Pawl, huwa soġġett għal ċens perpetwu ta' lira u ħames xelini (£1-05) fis-sena, waqt illi l-intrata bin-numru 7 fi Pjazza San Pietru Pawl hija soġġetta għal ċens temporanju ta' erba' xelini u nofs (4/6d) li jitħallas lill-Knisja Parrokkjali tan-Nadur u li, dejjem kif igħidu l-atturi, meta nfetħet il-kawża kien fadallu xi mija u għoxrin (120) sena biex jagħlaq.

3. B'ċedola tat-18 ta' Awwissu 1958 l-atturi irkupraw dawn l-immobbli mibjugħa lill-konvenut "*sia* minħabba konsorzju fiċ-ċens kemm ukoll bit-titolu tal-viċinanza billi l-fond mibjugħ huwa soġġett għas-servitù li jirċievi l-ilma tal-fond kontigwu possedut mill-istess esponenti". L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża tallum biex il-konvenut ibigħilhom l-immobbli.

4. Il-konvenut ressaq l-eċċezzjoni illi hu bigħ il-fond lil ċertu John Mifsud wara li dan kien irkuprah mingħandu b'ċedola tal-25 ta' Lulju 1958 "bid-dritt ta' konsangwinità u bi kwalunkwe dritt ieħor li lilu jista' jikkompeti bil-liġi", li fil-fehma tal-eċċipjent huwa aqwa mid-dritt vantat mill-atturi. B'konsegwenza ta' din l-eċċezzjoni ssejjaħ fil-kawża John Mifsud li wkoll ressaq l-eċċezzjoni illi d-dritt tiegħu għall-irkupru huwa aqwa minn dak tal-atturi.

5. L-atturi għalhekk fetħu kawża oħra, ukoll quddiem l-ewwel qorti, fl-ismijiet <u>Maria Debono *et v.* Kanonku Dekan Francesco Camilleri *nomine et*</u> (ċitazzjoni numru 14/1959) ["it-tieni kawża"] biex jattakkaw iċ-ċedola ta' rkupru ta' John Mifsud u l-bejgħ magħmul lill-istess John Mifsud għax qalu li kien hemm simulazzjoni.

6. Iż-żewġ kawżi bdew jinstemgħu flimkien, iżda fid-19 ta' Ottubru 1999 l-ewwel qorti qatgħet il-kawża tallum (numru 73/1958) billi ċaħdet it-talbiet tal-atturi wara li sabet illi l-attriċi ma kinitx konsorti fl-utli dominju għax il-komunjoni kienet *pro diviso* mhux *pro indiviso*, u illi s-servitù li fuqha kienet imsejsa l-allegazzjoni ta' viċinanza

kienet intemmet. L-atturi appellaw u din il-qorti, b'sentenza tat-30 ta' Jannar 2004, laqgħet l-appell u iddeċidiet hekk:

"(a) … tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata kif mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Superjuri fid-19 ta' Ottubru 1999 …;

"(b) … tiddikjara li l-attriċi hi konsorti fl-utili dominju tal-fond *de quo* għall-finijiet tal-liġi dwar l-irkupru;

"(ċ) tibghat l-atti lura lill-qorti tal-ewwel grad sabiex din tiddeċiedi skond il-liġi fuq it-talba attriċi u fuq l-eċċezzjoni tal-kontro-parti konvenuta fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula hawn aktar 'il fuq f'din is-sentenza."

7. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lil din il-qorti għal dik is-sentenza, u li jissemmew fil-paragrafu (ċ), huma dawn:

"8. … il-kawża in eżami hija impernjata fuq talba ta' rivendizzjoni mill-parti appellanti derivanti mid-dritt ta' rkupru li tgħid li tgawdi u li huwa msejjes fuq żewġ titoli. L-ewwel dritt tagħha, deskritt mill-attriċi bħala "li huwa l-aktar importanti" in kwantu jinsab elenkat bħala l-ewwel dritt fil-Kodiċi Ċivili (Kap. XXII, Edizzjoni 1942, artikolu 1510(1), illum abrogat), u *cioè* l-irkupru legali mogħti lill-komproprjetarji. It-tieni titolu mbagħad huwa dritt mogħti lis-sidien viċini, f'dan il-każ bażat fuq jedd ta' servitù.

"9. Il-qorti tosserva illi l-unika eċċezzjoni specifika mogħtija mill-kontroparti konvenuta f'din il-kawża kienet is-segwenti:

""li t-titolu … tiegħu … huwa pozjuri għal dawk tal-attriċi."

"Fid-dikjarazzjoni li takkompanja din in-nota ta' eċċezzjonijiet jingħad ukoll li l-konvenut "għandu titolu aqwa mill-attur (*recte* attriċi)".

"Fil-fehma konsidrata ta' din il-qorti kellu jsegwi mela (u dan li ser jingħad inċidentalment jinċidi wkoll direttament fuq il-bqija tal-aggravji) li l-ewwel qorti strettament lanqas ma kien messha ikkunsidrat il-premessi attriċi bħala li qegħdin jiġu messi fid-dubbju mill-parti konvenuta, u dan għas-sempliċi raġuni li ebda eċċezzjoni f'dan is-sens ma ġiet hekk sollevata dwarhom. Anzi, kif ġiet ifformulata l-eċċezzjoni surreferita tal-parti konvenuta din donnha qiegħda timplika u tikkonċedi li għalkemm l-attriċi setgħet tivvanta xi titolu, it-titolu tal-konvenut kien superjuri għal dak tagħha.

"…

"*Dwar l-aggravju li l-ewwel qorti iddeċidiet li l-attriċi mhix konsorti għall-finijiet tal-irkupru bla ma saret eċċezzjoni mill-konvenut jew kjamat fil-kawża.*

"13. Diġà ngħad *supra* li l-unika eċċezzjoni mill-parti konvenuta kienet dik biss li hija għandha dritt pozjuri għal dak vantat mill-kontro-parti attriċi. Setgħet il-qorti tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad iż-żewġ premessi tal-attriċi kif dedotti fl-att taċ-ċitazzjoni bla ma kien hemm eċċezzjoni espressa dwarhom?

"Din il-qorti jidhrilha li għalkemm l-ewwel qorti setgħet liberament tillimita ruħha għal dak li ġie formalment eċċepit mill-parti konvenuta u tieħu l-premessi attriċi bħala konfermati in mankanza ta' oppożizzjoni speċifika dwarhom mill-parti avversa, fl-istess waqt ma kien hemm xejn milli jipprekludiha li tkun ukoll sodisfatta li dak li ppremettiet l-attriċi ġie ppruvat u huwa legalment korrett. … Bil-fatt li l-parti konvenuta għażlet li tikkontesta t-titolu jew dritt vantat mill-attriċi bl-asserzjoni li hija għandha titolu pozjuri u superjuri hija inkorriet ir-riskju reali li l-ewwel qorti setgħet assumiet li ma kien hemm xejn aktar x'jiġi ppruvat mill-attriċi u marret kwindi mill-ewwel biex tikkunsidra l-eċċezzjoni li ġiet sollevata mill-parti konvenuta. L-ewwel qorti dehrilha li xorta waħda għandha tisma' u tiddeċiedi fuq il-premessi tal-attriċi u finalment spiċċat biex ċahdithom u waqfet hemm. …

"14. … Fil-mertu, l-appellanti għadha ssostni li *stante* li l-enfitewti ma ġewx rikonoxxuti separatament mill-padrun dirett hija kellha d-dritt tirkupra l-parti diviża li ġiet ittrasferita u dan billi, flimkien mal-parti tal-attriċi, kienet suġġetta għall-istess ċens.

"…

"15. … Il-partijiet jaqblu li d-dritt tal-attriċi sabiex teżercita l-irkupru twieled mill-kuntratt datat l-14 ta' Mejju 1869, fl-atti tan-nutar Giuseppe Grima fejn il-fondi in kwistjoni kienu għadhom fond wieħed. B'kuntratt sussegwenti ta' diviżjoni magħmul fil-21 ta' Ġunju 1900, il-fond ġie diviż. Ma hemmx ħtieġa li din il-qorti toqgħod tifli l-atti li ġew esebiti mill-partijiet għar-raġuni li l-vertenza tirrivolvi dwar kwistjoni ta' interpretazzjoni legali. L-attriċi tinsisti li *stante* li l-proprjetà ġiet diviża f'porzjonijiet tal-utile dominju, hija allura kellha dritt li tirkupra bit-titolu ta' konsorzju.

"…

"20. Eżami tal-każistika in materja turi li l-maġġor parti ta' dawk id-deċiżjonijiet li jaqblu mat-teżi konvenuta mxew skond is-sentenza *in re* Formosa *v.* Perini mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Mejju 1889 (*vide* Koll. Vol. XII, p. 84). Però jirriżulta li dak li ġie hemm ritenut ġie mibdul u riżolt diversament. Hekk naraw li fis-sentenza *in re* Giovanni Debono *v* Francesco Carabott mogħtija minn din il-qorti fid-29 ta' Mejju 1925 insibu riferenza espressa għal tali kambjament interpretattiv …

"…

"22. Fil-fehma ta' din il-qorti, din l-aħħar teżi, li taqbel mat-teżi tal-parti attriċi, tikkorrispondi mal-interpretazzjoni korretta li kellha tingħata għall-artikoli 1174 u 1261 tal-Ordinanza VII tal-1868 [u, wara, l-artikolu 1510 tal-Kodiċi Ċivili (1942)] u għalhekk l-aggravju tal-appellanti taħt dana l-aspett huwa fondat.

"*Dwar l-aggravju li l-ewwel qorti ddeċidiet illi l-attriċi m'għandhiex dritt ta' viċinanza*.

"23. Riferibbilment għal dan l-aggravju, din il-qorti tibda billi tosserva li bħal fil-każ tal-premessa l-oħra fl-att taċ-ċitazzjoni, eċċezzjoni proprjament diretta in opposizzjoni għal dina t-tieni premessa – jiġifieri titolu ta' rkupru bil-viċinanza – ma ngħatatx. …

"24. L-appellanti ssostni li hija tgawdi *inoltre* titolu tal-viċinanza a tenur tal-artikoli 1510 u 1572 tal-Kodiċi Ċivili (1942). Teżisti soġġezzjoni ta' servitù fuq il-fond li l-attriċi rkuprat, u dana skond kif jirriżulta mill-att tal-irkupru taċ-ċedoli tal-irkupru u tal-kuntratt tal-partijiet magħmul fl-1902. L-appellanti ssostni li l-partijiet ma kkontestawx din is-servitù u lanqas ma ngħatat eċċezzjoni dwarha. Il-kontroparti appellata, tul il-kawża, issottomettiet li t-talba taħt din it-tieni premessa kellha tiġi riġettata peress li l-attriċi naqset milli tipproduċi prova attendibbli dwar l-eżistenza u n-natura ta' din is-servitù. F'kull każ, l-attriċi mhux veru tgawdi tali titolu ta' viċinanza, kif jirriżulta mir-relazzjoni pertali tal-AIĊ J.P. Dimech u kif ukoll jemerġi mill-kuntratt datat 6 ta' Marzu 1907 in atti tan-nutar Angelo Cauchi li jistipula li "*in caso di costruzione da parte di esso Giuseppe Camilleri questi, ove gli sarà praticabile e possibile, si obbliga far cessare la sudetta servitù di acque".* L-ewwel qorti abbraċċjat kompletament dak li

ssottomettew il-konvenuti u ċaħdet it-talba attriċi kwantu bażata fuq din it-tieni premessa.

“25. Bħala aggravju l-appellanti tissottometti li l-ewwel qorti straħet fuq ċertifikat peritali magħmul *ex parte*, mhux ġuramentat, u mimli inċertezzi u ipotesijiet billi l-perit imqabbad lanqas biss ma spezzjona l-fond tal-attriċi. Minbarra dan, il-kuntratt tal-1907 li għalih tirreferi l-qorti fis-sentenza appellata kien jispeċifika biss kundizzjoni dwar is-servitù fil-każ li ssir xi kostruzzjoni fil-fond, li fil-fatt ma kienx hemm …

“26. … l-ewwel qorti għazlet li tammetti u tistrieħ fuq prova teknika *ex parte*, li lanqas ma jirriżulta li ġiet ikkonfermata bil-ġurament, u fl-istess waqt skartat għal kollox prova ta’ arkitett ieħor *ex parte*, din id-darba mqabbad mill-parti attriċi … mingħajr ma tat xi raġuni l-għala kienet qiegħda taċċetta ’l-waħda u tiskarta lill-oħra. Fil-fehma kunsidrata ta’ din il-qorti, f’dan il-każ u riferibbilment għall-premessa tal-attriċi dwar titolu ta’ viċinanza, il-ħtieġa ta’ nomina ta’ perit tekniku ġudizzjarju kienet *sine qua non*, *amenocchè* ma kienx il-każ fejn il-qorti stess iżżomm aċċess hi biex tikkostatata ċerti fatti *de visu*. L-attriċi ssostni li mhux minnu li sar bini fil-fond, mentri l-parti avversarja tgħid bil-maqlub. Dik li tissejjaħ “relazzjoni” … annessa man-nota ta’ osservazzjonijiet tal-konvenut fil-21 ta’ April 1998 m’hijiex ħlief ittra deskrittiva indirizzata lill-avukat tal-konvenut intiża biex tforni tagħrif utli lill-konsulent legali tal-konvenut. Ċertament, dan mhux l-aħjar mod kif issir il-prova li kienet meħtieġa li ssir fiċ-ċirkostanzi. Meta l-istess legali tal-konvenut jattakka lill-attriċi b’nuqqas ta’ provi dwar it-titolu ta’ rkupru bil-viċinanza, huwa ġustament jagħmel il-kumment segwenti, “Illi infatti fil-ġurisprudenza nostrana f’każi simili ta’ titolu ta’ rkupru minħabba viċinanza l-qrati dejjem innominaw perit arkitett biex jisma’ l-provi u jistabilixxi jekk teżistix din is-servitù kif ukoll in-natura tal-istess servitù”.

“Fejn din il-qorti ma taqbilx però mal-konvenut hu meta dan jippretendi li għal tali mankanza, allura l-ħtija kellha taqa’ fuq l-attriċi. L-attriċi, bħalma għamel in segwitu l-istess konvenut, tellgħet provi *ex parte* permezz ta’ perit tagħha. Id-dmir tal-ewwel qorti kien li jew tqis dak li kull perit hekk nominat kellu xi jgħid jew, kif suppost li kellha timxi, tinnomina perit ġudizzjarju. Meta *si trattava* ta’ fatti

daqstant kombattuti u kontrastati, l-ewwel qorti żbaljat meta straħet fuq dak li kiteb perit *ex parte* u waqfet hemm. Bl-istess mod, kien ukoll kollu inutli l-eżercizzju tal-ewwel qorti li toqgħod tapplika x'kien jgħid u jipprovdi l-kuntratt datat 6 ta' Marzu 1907 magħmul min-nutar Angelo Cauchi meta l-fatti dwar is-servitù ma kienux ġew stabiliti u aċċertati effettivament kif titlob il-liġi. Għalhekk dana l-aggravju qiegħed jintlaqa' fis-sens li d-deċiżjoni tal-ewwel qorti dwar din il-premessa ta' titolu ta' rkupru bil-viċinanza qiegħda tiġi revokata u rimandata għall-konsiderazzjoni tal-ewwel qorti, liema deċiżjoni minn dik il-qorti għandha tittieħed wara li tkun innominat perit ġudizzjarju biex jestendi relazzjoni dwar dan il-punt.
"…
"28. Dan magħdud, il-qorti għal darb'oħra tirrileva li qabel ma l-ewwel qorti tibda l-indaġni tagħha dwar it-titolu derivanti mid-dritt tal-viċinanza vantat mill-appellant u, partikolarment, it-titolu pozjuri vantat mill-eċċipjent appellat bażat fuq konsangwinità, ikun ferm jaqbel li fl-ewwel lok dik il-qorti tissoprasjedi sakemm tiddeċiedi l-mertu fil-kawża l-oħra fl-ismijiet Maria Debono *et v.* Avukat Dottor Paolo Mercieca *noe et*[1] (ċitaz. numru 14/59), u dana peress li l-eżitu f'dik il-kawża jista' jinċidi fuq il-vertenza f'din il-kawża li għadha mhix riżolta finalment."

8. Il-konvenut talab li titħassar din is-sentenza tat-30 ta' Jannar 2004, u li l-appell jinstema' mill-ġdid, taħt l-artt. 811 *et seqq*. tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili għax qal illi wara s-sentenza nstab dokument deċiżiv – kuntratt tal-31 ta' Awissu 1931 fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci – li huwa ma kienx jaf bih jew li ma setax iġibu qabel is-sentenza. Din il-qorti iżda b'sentenza tat-2 ta' Marzu 2007 ċaħdet it-talba għax qalet illi l-konvenut seta' ġab id-dokument qabel is-sentenza, u għalhekk id-dokument ma għadux produċibbli f'dan l-istadju.

9. L-atti tal-kawża marru lura quddiem l-ewwel qorti li iżda waqqfet is-smigħ sakemm tinqata' t-tieni kawża. L-ewwel qorti mbagħad qatgħet it-tieni kawża b'sentenza tad-19 ta' Diċembru 2008 li biha ċaħdet it-talba tal-attriċi

[1] *Recte*, Maria Debono *et v.* Kanonku Dekan Francesco Camilleri *nomine et*.

għat-tħassir tal-bejgħ magħmul lil John Mifsud. L-atturi appellaw u din il-qorti, b'sentenza tal-5 ta' Ottubru 2010, laqgħet l-appell u iddeċidiet hekk:

"… tħassar u tirrevoka s-sentenza moghtija mill-ewwel qorti fid-19 ta' Diċembru 2008, u tgħaddi biex tilqa' ... t-talba attriċi kif dedotta u kwindi tiddikjara bħala null u mingħajr effett l-irkupru tal-konvenut [John Mifsud] u l-konsegwenti rivendizzjoni "

10. Is-smigħ ta' din il-kawża tallum għalhekk seta' jitkompla quddiem l-ewwel qorti li ħatret perit ġudizzjarju sabiex jirrelata dwar il-viċinanza, *i.e.* jekk l-immobbli li dwarhom saret il-kawża humiex soġġetti għal servitù favur proprjetà tal-atturi.

11. B'rikors tad-19 ta' Settembru 2011 il-konvenut talab illi jitħalla jressaq eċċezzjoni ulterjuri "dwar … id-dritt tiegħu li jżomm il-fond għax għandu dritt fuqu pozjuri għal dak tal-attriċi", iżda l-ewwel qorti ċaħdet it-talba b'dikriet tad-19 ta' Ottubru 2011. B'rikors ieħor il-konvenut talab lill-ewwel qorti tħassar *contrario imperio* d-dikriet tad-19 ta' Ottubru 2011. Din it-talba wkoll ġiet miċħuda b'dikriet tat-22 ta' Ġunju 2012 – li minnu qiegħed isir appell – wara li l-ewwel Qorti għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

"… il-konvenut ma kellu xejn xi jwaqqfu milli jqajjem din l-eċċezzjoni *a tempo vergine* tal-preżentata tan-nota tal-eċċezzjonijiet tiegħu iżda minflok għażel li jiddefendi l-pożizzjoni tiegħu b'difiża differenti. Dik kienet għażla tiegħu. Ċertament li ma jistax issa f'dan l-istadju meta l-kawża hija *oltre* milli matura u wara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell li ma abbraċċjatx it-teżi tiegħu jittenta jressaq difiża ġdida u jerġa' jiftaħ il-provi mill-ġdid."

12. L-ewwel qorti mbagħad qatgħet il-kawża b'sentenza tat-22 ta' Novembru 2012 – li minnha wkoll qiegħed isir dan l-appell – billi laqgħet it-talbiet tal-atturi u ddikjarat illi "l-irkupru eżerċitat mill-attriċi bis-saħħa taċ-ċedola … tat-18 ta' Awwissu 1958 huwa validu u legali u għaldaqstant il-proprjetà in kwistjoni tappartjeni lill-atturi", wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

"… il-posizzjoni tal-partijiet fil-preżent hija li in segwitu għas-sentenza fl-ismijiet Maria Debono mart l-imsiefer Philip Debono *et v.* Kanonku Dekan Francesco Camilleri *noe et* (ċit nru 14/1959) l-eċċezzjoni tal-jedd pozjuri li l-konvenuti u l-kjamat fil-kawża ressqu f'din il-kawża sfat

fix-xejn. Dan peress li ladarba l-Qorti tal-Appell iddikjarat bħala null u bla effett l-irkupru … ta’ John Mifsud u l-konsegwenti rivendizzjoni jirriżulta li ċ-ċedola tal-irkupru ta’ Maria Debono kienet l-unika talba valida li kien hemm għall-irkupru. Madankollu l-post in kwistjoni għadu fuq isem Francesco Galea.

“Isegwi għalhekk li m’għadx hemm aktar konkors ta’ drittijiet tal-irkupru. Kif diġà ġie fuq rilevat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta’ Jannar 2004 diġà ġie dikjarat li ‘l-attriċi hi konsorti fl-utili dominju tal-fond *de quo* għall-finijiet tal-liġi dwar l-irkupru’.

“Illi din il-qorti xorta wahda se tgħaddi biex teżamina t-titolu ta’ viċinanza vantat mill-attriċi a tenur tal-artikolu 1174 tal-Ordinanza VII tal-1868 u fl-artikolu korrispondenti nru 1510 u 1572 tal-Kodiċi Ċivili tal-1942.

“Is-soġġezzjoni tas-servitù tal-fond tirriżulta mill-att tal-irkupru taċ-ċedoli tal-irkupru u tal-kuntratt tal-partijiet magħmulin fis-sena 1907 …

“Illi infatti jirriżulta li fit-8 ta’ Novembru 1906 Giuseppe Camilleri (missier Maria Debono) b’ċedola ta’ rekatt irkupra mill-poter ta’ Giuseppe Azzopardi l-fond numru 6, kif ukoll irkuprah Nicola Mifsud permezz ta’ ċedola ta’ rkupru tal-21 ta’ Diċembru 1906. It-tnejn irkupraw bid-dritt ta’ proprjetà u bis-servitù tal-ilma li huwa titolu ta’ viċinanza skont il-ligi ta’ rkupru. Sussegwentement dawn it-tnejn ġew fi transazzjoni datata 6 ta’ Marzu 1907 li in forza tiegħu ċertu partijiet tal-fond indikati fl-att imsemmi ġew assenjati lil Michele Mifsud għan-nom ta’ ibnu Nicola Mifsud li kienet tikkomprendi l-entrata u parti mill-bitħa li kellhom jiġu segregati mill-bqija min-naħa tat-tramuntana. Il-parti l-oħra tal-fond ta’ wara tal-post nru 6 Piazza Chiesa ħadu Giuseppe Camilleri.

“F’dan il-kuntratt ta’ transazzjoni nsibu klawżola numru tnejn ‘*Che l’acqua piovana del detto cortile e di detta entrata e quella anche piovana da passare da sul muro divisorio di questo stesso cortile deve continuare a passare verso i beni vicini di detto Nicola Mifsud*’. Jirriżulta wkoll li l-partijiet kienu qabbdu l-Perit Luigi Vella sabiex iħejji relazzjoni liema rapport huwa anness mal-kuntratt. F’din ir-relazzjoni jingħad li l-perit ‘*avendo preso in considerazione i patti tra essi Camilleri e Mifsud convenuti cioè che l’acqua piovana debba continuare a passare da*

sul muro che divide il cortile di detta casa delle due stanzette contigue verso i beni di esso Mifsud'. Aktar 'l isfel jingħad '*che l'acqua piovana dei cortile debba continuare a correre su i beni di esso Mifsud*'.
"Irid jingħad ukoll li f'dan l-istess kuntratt ġiet inserita wkoll il-ħames klawżola li tistipula li '*in caso di costruzione da parte di esso Giuseppe Camilleri questi ove gli sarà praticabile e possible si obbliga di far cessare la suddetta servitù di acqua*'.
"Fl-atti ġiet ukoll eżebita dikjarazzjoni magħmula minn *Senior Health Inspector* datata 2 ta' Ġunju 1998 li minnha jirriżulta li saret spezzjoni fil-fond numru 6, Pjazza San Pietru u San Pawl, Nadur, fil-ħin tal-ispezzjoni nhar it-12 ta' Mejju 1998 '*a quantity of water was drained from the roof onto water channel draining into rain water pipe and after a few seconds water was visibly flowing onto garden adjacent to the back of premises in question*'.
"Illi mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Joseph Mizzi li aċċeda fil-fond tal-kontendenti u rrelata hekk :
"'Il-fondi tal-kontendenti, li huma adjaċenti, jinsabu fil-pjazza ta' San Pietru u San Pawl fin-Nadur. Il-fond tal-atturi jġib in-numru 6(5) filwaqt li l-fond tal-konvenuti jġib in-numri 7(6) u 8(7).
"…
"'Meta l-esponent spezzjona dawn iż-żewġ fondi huwa nnota li fil-bitħa tal-atturi tinsab toqba żgħira … L-art ta' din il-bitħa taqleb għal ġo din it-toqba u meta ntefa' l-ilma ġol-bitha l-ilma baqa' ħiereġ minn din it-toqba u spiċċa fil-ġnien tal-konvenuti.
"'Adjaċenti ma' din il-bitħa tinsab kamra tad-*W.C.* u *washand basin* li hija msaqqfa aktar fil-baxx mill-ewwel sular u l-ilma tax-xita li jaqa' fuq il-bejt tagħha jinżel ukoll fil-bitħa u naturalment dan l-ilma jispiċċa barra fil-ġnien tal-konvenuti.
"…"
"Illi *oltre* dan, din il-qorti kif presjeduta aċċediet ukoll fil-fondi in kwistjoni proprju fil-15 ta' Ġunju 2011 u mill-verbal tal-istess aċċess jirriżulta wara li l-qorti aċċediet fil-fond numru 7 hekk 'Il-qorti wara li kompliet taċċedi f'dan il-fond aċċediet flimkien mal-partijiet fil-parti li kienet bitħa u qed tiġi murija t-toqba li kien joħroġ minnha l-ilma mill-qagħna.

Fil-fatt wara illi l-atturi tefgħu l-ilma mill-post tagħhom ħareġ l-ilma minnha.'

"Illi minn dak kollu jirriżulta li s-servitù għadha fil-fatt eżistenti sal-lum. B'referenza għall-klawżola numru ħamsa tal-kuntratt ta' transazzjoni tal-1907 li ġie invokat mill-konvenut in atti ma jirriżultax li saru xi xogħlijiet ta' kostruzzjoni u infatti dik il-klawżola tippresupponi xogħol ta' kostruzzjoni tali li jagħmilha prattikabbli u possibbli li jneħħi s-servitù. Ix-xogħol li sar jidher li kien biss li l-bitħa ssaqfet bil-*perspex*, b'mod li l-ilma tax-xita li qabel kien imur mill-bitħa għall-fond kontigwu issa beda jinżel fuq is-saqaf, igħaddi minn katusa u joħroġ minn fejn kien joħroġ qabel. F'din il-klawżola kien hemm biss obbligu kun-dizzjonali u sa ċertu punt ġie mħolli fid-diskrezzjoni ta' sid il-fond dominanti. Bit-tisqif tal-bitħa però Camilleri ma akkwista ebda possibilità ġdida li jitfa' l-ilma x'imkien ieħor biex b'hekk seta' jneħħi s-servitù."

13. B'rikors tas-7 ta' Diċembru 2012 il-konvenut appella kemm mid-dikrieti li ċaħdu t-talba tiegħu biex iressaq eċċezzjoni ulterjuri "dwar … id-dritt tiegħu li jżomm il-fond għax għandu dritt fuqu pozjuri għal dak tal-attriċi" u kemm mis-sentenza tal-ewwel qorti. L-atturi wieġbu fil-11 ta' Jannar 2013 u fissru għala, fil-fehma tagħhom, l-appell għandu jiġi miċħud.

14. L-ewwel aggravju tal-konvenut jolqot id-dikrieti li ċaħdu t-talba tiegħu biex jitħalla jressaq eċċezzjoni ulterjuri. Dik it-talba saret taħt l-artt. 728 u 731 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili:

"**728.** (1) Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 731 fil-kawżi li jsiru b'rikors ġuramentat [fiż-żmien relevanti, b'ċitazzjoni] l-eċċezzjonijiet kollha sew jekk dilatorji jew dwar il-meritu għandhom jingħataw fir-risposta ġuramentata [fiż-żmien relevanti, fin-nota ta' eċċezzjonijiet] skont il-każ. Dawk l-eċċezzjonijiet li jolqtu l-meritu għandhom jingħataw bla ħsara ta' dawn l-eċċezzjonijiet dilatorji.

"(2) Ebda eċċezzjoni oħra ma tista' tingħata f'waqt ieħor tal-kawża; b'dan li l-qorti tista' meta jsirilha rikors mill-konvenut jew appellat tippermetti li jingħataw iktar eċċezzjonijiet, jekk din tkun sodisfatta li kien hemm raġunijiet validi l-għaliex ma jkunux ingħataw fin-nota tal-eċċezzjonijiet jew fir-risposta.

"**731.** Id-disposizzjonijiet tal-artikolu 728 ma jgħoddux għal dawk l-eċċezzjonijiet li jistgħu b'disposizzjoni espressa ta' dan il-Kodiċi jingħataw f'kull waqt tal-proċedimenti, jew għal eċċezzjonijiet li jinqalgħu waqt il-kawża.«

15. Il-konvenut fisser illi meta ġiet preżentata n-nota tal-eċċezzjonijiet huwa kien diġà bigħ il-fond lil John Mifsud wara li dan kien irkuprah b'ċedola. Kompla fisser:

"illi għalhekk l-unika eċċezzjoni li setgħet tagħti Rosa Galea bħala prokuratriċi ta' binha, Frank Galea, kienet dik li tat u *cioè* illi hija kellha bħala mandatarja ta' binha tirrivendi l-post lill-Kanoniku Franġisk Camilleri li rkupra għan-nom ta' John Mifsud wara li kellha intima biex tirrovendilu u li hija rrivendiet korrettement peress illi John Mifsud kellu drittijiet pozjuri għal dawk li qed tippretendi li għandha l-attriċi;

"illi bis-sentenza fil-kawża fl-ismijiet Maria Debono *et v.* Kanoniku Dun Francesco Camilleri *nomine* (ċitaz. 14/1959) li ddikjarat l-irkupru ta' John Mifsud null dan il-fond reġa' ġie jgħajjat lill-konvenut Frank Galea, għalkemm ma jirriżultax jekk fir-Reġistru Pubbliku fil-fatt illum igħajjat lilu, u għalhekk illum il-mertu ta' din il-kawża jikkonċerna biss lill-atturi presenti bħala aventi kawża ta' Maria Debono u l-konvenut Frank Galea u issa l-eċċezzjonijiet li tat Rosa Galea huma irrilevanti u l-konfront irid isir mad-drittijiet vantati mill-attriċi Maria Debono u d-drittijiet ta' Frank Galea;

"Illi biex jiddefendi ruħu għalhekk Frank Galea jrid jiġi permess li jagħmel l-eċċezzjonijiet tiegħu billi dawna nqalgħu waqt il-kawża bħala konsegwenza tas-sentenza fil-kawża ċitaz. 24/1959 u dana tikkontemplah il-liġi stess – ara artikoli 728(2) u 731 tal-Kodiċi Ċivili [*recte* tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili] Kap. 12."

16. Fil-fehma ta' din il-qorti l-eċċezzjoni li jrid iressaq il-konvenut ma hijiex inkompatibbli mal-eċċezzjoni li fil-fatt ressaq, u għalhekk ma kien hemm xejn li jżommu milli jressaqhom it-tnejn flimkien, waħda bla ħsara għall-oħra, fin-nota tal-eċċezzjonijiet tiegħu. Għalhekk, la kien hemm raġunijiet validi l-għaliex l-eċċezzjoni ma ngħatatx fin-nota tal-eċċezzjonijiet, la hemm xi disposizzjoni espressa tal-Kodiċi li tħalli li eċċezzjoni bħal din tingħata f'kull waqt tal-proċedimenti, u lanqas hija eċċezzjoni li nqalgħet waqt il-

kawża. Li ġara hu li l-konvenut għażel difiża u mhux oħra li seta' ressaq flokha jew flimkien magħha u, issa li dik id-difiża falliet, irid jiġġieled il-kawża b'mezz ieħor ta' difiża li seta' nqeda bih sa mill-bidunett, ħamsin sena ilu.

17. L-ewwel qorti għalhekk għamlet sew li ċaħditlu t-talba u l-appell mid-dikrieti relativi huwa miċħud.

18. L-ewwel aggravju dwar is-sentenza jgħid hekk:

"Illi għal dak li għandu x'jaqsam il-konvenut Frank Galea l-ewwel qorti ma eżaminat xejn għax ma ħallitux jippreżenta l-eċċezzjonijiet tiegħu biż-żewġ degrieti fuq imsemmija, u, għar-rigward il-pretensjonijiet tal-attriċi Maria Debono, fis-sentenza taghha tat-22 ta' Novembru 2012 ma eżaminat prattikament xejn u aċċettat awtomatikament illi la darba ċ-ċedola ta' John Mifsud ġiet dikjarata nulla allura l-unika ċedola ta' rkupru valida li fadal hija dik ta' Maria Debono.
…

"Bir-rispett kollhu dan mhux korrett. Is-sentenza ċitaz 14/1959 msemmija mill-ewwel qorti ddikjarat l-irkupru ta' John Mifsud null imma ma ddikjaratx li l-irkupru ta' Maria Debono kien validu. Din hija ħaġa li kellha tinvestiga din il-qorti f'din il-kawża biex tara jekk skond il-liġi tal-irkupru Maria Debono kellhiex dritt li tirkupra. …"

19. Dan ma hu minnu xejn. L-ewwelnett l-ewwel qorti għamlet sew li ma eżaminatx il-meritu tal-eċċezzjoni ulterjuri li ried iressaq il-konvenut ladarba, korrettement kif rajna, ċaħditlu t-talba biex iressaq dik l-eċċezzjoni. Imbagħad, ma huwiex minnu illi "aċċettat awtomatikament illi la darba ċ-ċedola ta' John Mifsud ġiet dikjarata nulla allura l-unika ċedola ta' rkupru valida li fadal hija dik ta' Maria Debono". Kien ġà hemm deċiżjoni ta' din il-qorti fis-sentenza tat-30 ta' Jannar 2004 – li hija *res iudicata* u torbot kemm lill-ewwel qorti u kemm lil din il-qorti – li tgħid illi "l-attriċi hi konsorti fl-utili dominju tal-fond *de quo* għall-finijiet tal-liġi dwar l-irkupru", u għalhekk l-ewwel qorti ma kellhiex għalfejn, u anzi ma setgħetx, terġa' tqis dan il-meritu. Barra minn hekk – għalkemm strettament ma kellhiex għalfejn għax kien biżżejjed biex tintlaqa' t-talba tal-atturi d-dikjarazzjoni li huma komproprjetarji tal-utli dominju – l-ewwel qorti qieset ukoll jekk kienx hemm viċinanza li wkoll tagħti jedd għall-irkupru.

20. Dan l-aggravju huwa għalhekk miċħud.

21. It-tieni aggravju huwa li l-atturi ma għandhomx konsorzju fl-utli dominju. Dan l-aggravju huwa msejjes fuq tliet argumenti: (i) l-ewwel argument huwa illi meta saret iċ-ċedola ċ-ċens kien fadallu anqas minn għaxar snin biex jintemm, u għalhekk ma kienx soġġett għal irkupru taħt il-liġi kif kienet fiż-żmien relevanti; (ii) it-tieni argument huwa illi l-utli dominju li għandhom l-atturi u dak li għandu l-konvenut ma nħolqux bl-istess kuntratt iżda b'kuntratti differenti, u għalhekk ma hemmx konsorzju; u (iii) it-tielet argument, bla ħsara għall-argumenti l-oħra, huwa illi l-fond tal-konvenut hu maqsum fi tnejn u, fl-agħar ipotesi, f'parti minnu biss hemm konsorzju fl-utli dominju u għalhekk dik il-parti biss tista' tkun soġġetta għal irkupru.

22. Fil-fehma ta' din il-qorti l-kwistjoni jekk hemmx konsorzju fl-utli dominju jew le issa hija magħluqa u maqtugħa b'sentenza li saret *res iudicata* għax is-sentenza ta' din il-qorti tat-30 ta' Jannar 2004 tgħid inekwivokabilment illi "l-attriċi hi konsorti fl-utili dominju tal-fond *de quo* għall-finijiet tal-liġi dwar l-irkupru". Li qiegħed ifittex li jagħmel il-konvenut huwa li jerġa' jiftaħ dan l-argument, ħaġa illi l-ostakolu tar-*res iudicata* ma jħallihx jagħmilha.

23. Bla ma hemm għalfejn tqis il-meritu ta' dan l-aggravju l-qorti għalhekk tiċħdu.

24. L-aħħar aggravju jolqot is-servitù li bis-saħħa tagħha l-ewwel qorti sabet li hemm viċinanza. Il-konvenut jikkontesta s-sejbien ta' fatt tal-ewwel qorti, kif ukoll tal-perit ġudizzjarju mqabbad minnha, illi din is-servitù għadha fis-seħħ sallum, u jgħid ukoll illi, fl-agħar ipotesi, parti biss mill-fond tieghu hija soġġetta għal din is-servitù.

25. Kif ġà ngħad[2] il-kwistjoni jekk hemmx viċinanza jew le hija x'aktarx akkademika għax huwa biżżejjed biex tintlaqa' t-talba tal-atturi d-dikjarazzjoni magħmula fis-sentenza tat-30 ta' Jannar 2004 li huma komproprjetarji tal-utli dominju. F'kull każ, ir-relazzjoni tal-perit ġudizzjarju hija ċara biżżejjed u turi bla ebda dubju illi l-fond tal-konvenut huwa tassew soġġett għal servitù li jirċievi ilma mill-fond tal-atturi, u din il-qorti ma tara ebda raġuni għala tiddisturba l-konklużjoni ta' fatt li waslet għaliha l-ewwel qorti.

---

2 Para. 19, *supra.*

26. Dan l-aħħar aggravju wkoll huwa għalhekk miċħud.

27. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell u tikkonferma d-dikrieti u s-sentenza li minnhom sar l-appell. Għall-għanijiet tal-art. 222 tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili taħtar lin-Nutar Joanne Cauchi sabiex jirċievi u jippubblika l-kuntratt relativ ta’ rivendizzjoni u lill-Avukat Dr. Alfred Grech sabiex jidher bħala kuratur f’isem il-konvenut jekk dan jonqos milli jersaq għall-pubblikazzjoni; tordna illi l-kuntratt jiġi pubblikat fi żmien tliet xhur millum fil-jum, ħin u post li jiġu komunikati min-nutar lill-partijiet.

28. L-ispejjeż tal-appell u tal-kuratur iħallashom il-konvenut; l-ispejjeż tal-kuntratt ta’ rivendizzjoni u dawk imsemmija fl-art. 1443 tal-Kodiċi Ċivili illi jirriżultaw mill-kuntratt tad-19 ta’ Awwissu 1957 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Cauchi jħallsuhom l-atturi.

< Sentenza Finali >

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