MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tas-27 ta' Frar, 2015

Appell Civili Numru. 37/2009/1

Emanuel u Rosaria konjugi Agius

v.

Saviour u Josephine konjugi Agius

Preliminari

1. Dan hu appell maghmul mill-atturi minn sentenza moghtija fl-20 ta' Mejju 2011 mill-Qorti tal-Magistrati [Ghawdex] Gurisdizzjoni Superjuri, Gurisdizzjoni Generali li permezz taghha dik il-Qorti ddecidiet billi cahdet it-talbiet tal-atturi peress li l-konvenuti kellhom raguni valida li ma jersqux ghall-konvenju li kien gie ffirmat bejn il-partijiet fit-28 ta' Marzu 2008; bl-ispejjez kontra l-atturi.

L-Appell

2. L-atturi bbazaw l-appell taghhom fuq zewg aggravji: [1] li l-ewwel Qorti ma llimitatx ruhha ghall-kontestazzjoni bejn il-partijiet izda skonfinat dawn il-parametri billi ssollevat punti li ma kienux sollevati mill-partijiet; u [2] li l-ewwel Qorti "tat interpretazzjoni manifestament zbaljata ta' dak li kien gie miftiehem bejn il-partijiet fil-konvenju inkwistjoni u in konnessjoni mieghu."

3. Ghalhekk qed jitolbu li, ghar-ragunijiet indikati minnhom fir-rikors tal-appell, l-appell taghhom jigi milqugh bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati.

4. Min-naha taghhom il-konvenuti, ghar-ragunijiet minnhom indikati fir-risposta taghhom, qed jitolbu li l-appell jigi michud u s-sentenza appellata tigi konfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellanti.

Is-Sentenza Appellata

5. L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qed ifittxu li jesegwixxu konvenju li ġie ffirmat bejn il-kontendenti fit-28 ta' Marzu 2008,[1] li permezz tiegħu dawn ftehmu kif għandha tiġi diviża bejniethom l-art deskritta f'dan il-konvenju u ndikata fuq il-pjanta annessa ma' l-istess konvenju.[2] Dan il-konvenju ġie debitament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Nterni għall-fini tal-liġi.[3] Il-kuntratt finali kellu jsir fi żmien sena mid-data ta' l-istess konvenju. Billi l-konvenuti baqgħu ma resqux għal dan il-kuntratt sa ftit qabel ma kien ser jiskadi, l-atturi nterpellawhom sabiex jagħmlu dan permezz ta' l-ittra uffiċċjali tal-25 ta' Marzu 2009,[4] u peress li baqgħu inadempjenti, pproċedew bil-kawża odjerna.
>
> "Il-konvenuti qed jirrifjutaw li jersqu għal dan il-kuntratt billi dan kien jiddependi minn xi kondizzjonijiet indikati fil-konvenju imsemmi, li baqgħu ma twettqux. Il-konvenuti jirreferu partikolarment għal żewġ kundizzjonijiet, u ċioe' :
>
> > "(i) dik li permezz tagħha l-atturi kienu ntrabtu li jtellghu ħajt ta' qasma fil-linja diviżorja tal-porzjonijiet rispettivi li l-kontendenti kienu ser ikollhom permezz ta' dan il-kuntratt; u

[1] Ara kopja annessa bhala Dok. A mar-Rikors guramentat a fol. 5 - 7 tal-process .
[2] ara kopja tal-pjanta relattiva a fol. 8 .
[3] Dok. B a fol. 9 .
[4] ara kopja annessa bhala Dok. C a fol. 11 .

"(ii) dik li tirreferi ghal ftehim li kellu qabel xejn jintlaħaq ma' l-enti responsabbli mill-art, li għalkemm kienet ġia fil-pussess tal-kontendenti, ma kienitx ġiet trasferita lilhom permezz tal-kuntratt ta' l-14 ta' Marzu 1992.[5]

"Dwar l-ewwel raġuni għaliex il-konvenuti ma jridux jersqu għal dan il-kuntratt, il-Qorti taqbel ma' dak li jsostnu l-atturi li l-klawsola relattiva fuq il-konvenju kellha tinftiehem fis-sens li dan il-ħajt diviżorju bejn il-porzjonijiet rispettivi li l-partijiet ftehmu li jieħdu permezz ta' l-konvenju tat-28 ta' Marzu 2008, kellu jittella wara li jsir il-kuntratt ta' diviżjoni u mhux qabel, għax inkella tkun qed issir qasma fiżika ta' biċċa art qabel ma l-porzjonijiet relattivi jkunu għaddew formalment għand il-kontendenti permezz ta' dan il-kuntratt.

"Fir-rigward imbagħad tat-tieni raġuni, it-teżi ta' l-atturi hija li huma kienu ġia laħqu ftehim ma' l-awtoritajiet tal-Katidral ta' Għawdex sabiex dawn jittrasferulhom l-art li kienet giet eskluza mill-kuntratt tal-14 ta' Marzu 1992, [6] u kien jonqos biss li l-konvenuti jersqu ghal kuntratt finali ta' divizjoni, fejn kellhom ikunu presenti wkoll rappresentanti tal-Katidral sabiex isir it-trasfsriment mehtieg. Huwa minnu illi d-dikjarazzjoni iffirmata mill-Monsinjur Dun Guzeppi Cauchi ghall-Kapitlu tal-Katidral tikkonferma li huma kienu lestu jersqu ghall-kuntratt ta' trasferiment lil-kontendenti ta' l-art li kienet tħalliet barra mill-kuntratt tal-1992. Imma, kif tajjeb sostnew il-konvenuti, din id-dikjarazzjoni waħedha qatt ma setgħet kienet biżżejjed biex isserrħilhom moħhom li l-Kapitlu tal-Katidral setgħu validament jidhru fuq kuntratt biex jittrasferuhlom din l-art. Dan għaliex ma kien hemm l-ebda ċertezza, mingħajr ma jsiru d-debiti riċerki u tingħata konferma mill-Joint Office, li sadanittant laħaq akkwista l-beni kollha tal-Knisja li ma kienux meħtieġa għall-kult reliġjuż,[7] li l-Katidral seta' jagħmel hekk, u dwar dan ma nġiebet l-ebda prova. Terġa' lanqas biss ġie pprovat lil min verament kienet tappartjeni l-biċċa art li ma akkwistawx il-kontendenti permezz tal-kuntratt tal-1992 u li huma xorta waħda okkupaw wara li xtraw mingħand il-Katidral art li tkejjel 3372 metri kwadri, kif indikat fuq il-pjanta annensa ma' l-istess kuntratt.[8]. Di piu' l-awtoritajiet tal-Katidral kienu għamlu kondizzjoni li titħallas somma oħra li tieħu in konsiderazzjoni l-kobor ta' din l-art li aċċettaw li jittrasferixxu lill-kontendenti, mingħajr pero' qatt ma ndikaw kemm kienet ser tkun din is-somma.[9] Żgur li fid-dawl ta' dawn l-inċertezzi kollha l-konvenuti kienu

[5] ara kopja relattiva esebita a fol. 33 - 37 .

[6] ara korrispondenza li ghaddiet bejn in-Nutar ta' l-atturi, l-legali taghhom u l-awtoritajiet tal-Katidral, fid-dokumenti esebiti bhala Dok. X a fol. 32, Dok. X 1 a fol. 38, Dok. X 2 a fol. 39 u dikjarazzjoni a fol. 40 .

[7] ara ftehim bejn is-Santa Sede u Malta tal-1995 .

[8] ara kopja ta' din il-pjanta a fol. 36 .

[9] ara Dok. X 1 a fol. 38 .

> ġustifikati ma jersqux għall-kuntratt finali li bih kienu ser jiddividu t-territorju ndikat fil-konvenju tat-28 ta' Marzu 2008."

Il-Fatti

6. Il-fatti relevanti huma dawn. Fit-28 ta' Marzu 2008 il-partijiet iffirmaw konvenju li permezz tieghu huma obbligaw ruhhom sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' divizjoni tal-art okkupata minnhom u li parti minnha ["l-art *de quo*"]ma kinitx tifforma parti mill-art akkwistata minnhom bil-kuntratt datat 14 ta' Marzu 1992.

7. Fl-istess konvenju l-partijiet issoggettaw il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' divizjoni ghal certu kundizzjonijiet, fosthom l-ewwel tnejn li jaqraw hekk:

> "Peress li l-art okkupata mill-kondividenti, u kontemplata f'din id-divizjoni, ghandha izjed kejl mill-art oggett tal-kuntratt ta' akkwist tal-partijiet fuq kwotat, din id-divizjoni issir <u>biss</u> jekk jintlahaq ftehim mal-Katidral jew il-Joint Office jew id-Dipartiment tal-Artijiet, <u>skond kif mehtieg</u>, sabiex issir il-korrezzjoni ta' l-att ta' l-akkwist originali jew isir att ta' akkwist gdid, biex l-art kollha okkupata mill-kondividenti, u mertu ta' din id-divizjoni, tkun tghajjat u tappartjeni lilhom. Il-hlas kollu konness mal-korrezzjoni ta' l-att ta' akkwist originali jew att ta' akkwist gdid, skond il-kaz, ghandu jsir mill-komparenti Emanuel u Rosaria konjugi Agius.[10]

> "Ghandu jinbena hajt divizorju bejn iz-zewg proprjetajiet divizi ta' hxuna ta' disgha pulzieri ta' tmien filati, fuq il-linja indikata fuq il-pjanta annessa bhala A,

[10] Sottolinear tal-Qorti

> liema hajt ghandu jinbena fuq responsabilita' u a spejjez tal-komparenti Enmanuel u Rosaria konjugi Agius"[11]

8. Mill-provi ma jirrizultax li l-"ftehim" prospettat fil-konvenju kien fil-fatt sehh, kif lanqas ma nbena l-hajt divizorju indikat fil-konvenju. Minhabba f'hekk il-konvenuti rrifjutaw li jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali.

<u>L-Aggravji</u>

L-ewwel aggravju

9. Dan hu fis-sens li l-ewwel Qorti harget barra mil-limiti tal-kontestazzjoni kif arginata mit-talbiet tal-atturi u mill-eccezzjonijiet tal-konvenuti. Jghidu li l-ewwel Qorti *"ddecidiet id-decizjoni appellata fuq binarji totalment differenti minn dawk imsemmija fil-kawza ta' l-esponenti u l-eccezzjonijiet tal-konvenut[i]."* Jispecifikaw li skont ir-risposta guramentata tal-konvenuti, l-eccezzjonijiet kienu fis-sens li [1] l-atturi ma bnewx il-hajt divizorju kif indikat fil-konvenju, u [2] li mid-dokumenti esebiti ma jirrizultax li giet sodisfatta l-ewwel kundizzjoni, u cioe` dik relattiva ghal ftehim li kellu jintlahaq dwar l-art *de quo* li, ghalkemm hija okkupata minnhom, ma kintix inkorporata fil-kuntratt tal-14 ta' Marzu 1992.

10. Jghidu:

---

[11] Fol.6

> “Imkien, fin-nota tal-eccezzjonijiet taghhom, ma l-konvenuti qalu li huma ma riedux jaddivjenu ghall-att minhabba r-ragunijiet imsemmija mill-Qorti fid-decizjoni taghha, u cioe’ minhabba li [1] l-atturi ma pprovdewxx lill-konvenuti b’ ricerki li juru li l-kuntratt korrettorju verament kellu jsir mill-Katidral, jew inkellha [2] minhabba kwistjoni ta’ hlas li kellu jsir lill-Katidral.
>
> “Li kieku l-atturi kienu jafu b’ din it-tip ta’ difiza qabel jew waqt is-smigh tal-provi tal-kawza, huma kienu minghajr dubju jipproducu l-provi f’ dan ir-rigward, li kienu juru per ezempju [i] li l-konvenuti qatt ma talbu ricerki tal-Katidrall jew tal-partijiet fil-kawza, liema ricerki kif ser jigi spjegat mhux solitament jintalbu; u [i] li qatt ma kien hemm problemi ta’ hlas mal-Katidral kif accennat mill-Qorti.”

It-tieni aggravju

11. Dan hu fis-sens li l-ewwel Qorti tat interpretazzjoni manifestament zbaljata ta’ dak pattwit bejn il-partijiet fil-konvenju.

12. Huma jghidu li ma kienx hemm ftehim fis-sens li huma kellhom ifornu ricerki lill-konvenuti kif imsemmi mill-ewwel Qorti, u fil-fatt fil-konvenju ma jissemma xejn f’dan ir-rigward. Jghidu wkoll li mhux minnu li kien hemm incertezza kreata minhabba xi problema ta’ hlas li kellu jsir lill-Katidral jew entita` koncernata.

13. L-atturi jiccitaw diversi kazijiet li fihom gew enuncjati principji li jirregolaw l-interpretazzjoni tal-kuntratti jew tal-konvenzjonijiet, u jissottometti li *“wiehed*

ghandu kemm jista' jkun jipprova jsalva konvenju u mhux iwaqqa' l-validita` tieghu ghaliex wiehed ghandu kemm jista' jkun jipprova jinterpreta ftehim b' mod li jinforzah."

14. Min-naha taghhom l-konvenuti jirribattu ghal dawn l-aggravji bil-mod segwenti. L-atturi naqsu li jipprovaw min huma verament is-sidien tal-art *de quo*, u wkoll naqsu li jipprovaw l-ezistenza ta' ftehim validu fil-ligi li jghid li s-sidien ta' din l-art kienu lesti jersqu ghall-kuntratt ta' trasferiment ta' dik l-istess art.

15. Filwaqt li l-atturi jsostnu li l-ftehim tat-trasferiment ta' din l-art seta' jsir fl-istess kuntratt ta' divizjoni tenut kont li anke l-konvenuti kellhom jidhru fuq il-kuntratt tat-trasferiment, il-konvenuti min-naha taghhom isostnu li l-att korrettorju jew l-att tal-akkwist gdid kellu jsir qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt tad-divizjoni, u dan fuq l-argument li huma riedu jkunu certi li l-qasma tal-proprjeta` okkupata minnhom issir meta din il-proprjeta` kollha tkun taghhom.

<u>**Konsiderazzjonijiet tal-Qorti**</u>

16. Peress li l-aggravji huma konnessi dawn ser jigu trattati flimkien.

17. Fl-ewwel lok, jigi osservat li jinsab ritenut fil-gurisprudenza patria li "Il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta` tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li [ghandha] tipprevali u trid tigi osservata. *Pacta sunt servanda*." [App.Civ. **Gloria Beacom et v. L-Arkitett Anthony Spiteri Staines** deciza 5 ta' Ottubru 1998]. Meta l-kliem tal-konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni [Art.1002] u l-interpreti ghandu joqghod ghal dawn il-kliem u mhux jirrikorri ghal kongetturi. Fejn is-sinifikat tal-konvenzjoni jkun car u fejn il-fatti li jkunu wasslu ghal dak il-ftehim kif ukoll fatti sussegwenti ma jpoggux fid-dubju l-volonta` tal-kontraenti, mhux lecitu ghall-gudikant illi jaghti lil dik l-iskrittura sinifikat divers minn dak liberalment espress mill-kontraenti [App. **John Zammit et v. Michael Zammit Tabona noe**. Deciza 28 ta' Frar 1997; App.Civ. **Vincent Aquilina v. Caterina Micallef** [1997]- Vol.LXXXI.II.517; App.Civ. **Carmelo Grech v. Julian Zammit Tabone et noe** [1998] – Vol.LXXXII.II.1383; ukoll App.S. 89/2009 **Mark Theuma et v. Emanuel Vella et**, deciza 6 ta' Frar 2015].

18. Fil-meritu din il-Qorti tosserva li, fir-rigward tal-kundizzjoni tal-akkwist tal-art *de quo*, dak li riedu jghidu, u dak li fil-fatt qalu l-partijiet fil-konvenju hu li qabel ma ssir id-divizjoni, kellu jsir ftehim *"mal-Katidral jew il-Joint Office jew id-Dipartiment tal-Artijiet, skond kif mehtieg"* sabiex dik l-art tigi akkwistata qabel ma ssir id-divizjoni tal-art kollha okkupata mill-partijiet. Ghandu jirrizulta

manifest li r-raguni wara din il-klawsola hi li meta ssir id-divizjoni tal-art okkupata minnhom, il-partijiet ikunu certi li huma ghandhom il-proprjeta` ta' din l-art kollha. Ghalhekk ghandu ragun il-konvenut meta fl-affidavit tieghu jghid illi *"jiena bl-ebda mod u bl-ebda immaginazzjoni ma stajt niffirma kuntratt ta' divizjoni ta' art li anqas biss kont naf jekk hijiet taghna jew le."*[12]

19. Dak li m'ghandux ragun il-konvenut huwa fejn jissottometti li l-kuntratt tal-akkwist tal-art *de quo* kellu bilfors isir f'okkazzjoni separata qabel ma l-partijiet jersqu ghall-kuntratt ta' divizjoni. Huwa jsostni li hu u martu ma kienux resqu ghall-kuntratt finali peress li l-attur *"qatt ma pproduca ebda tip ta' dokument li minnu jirrizulta li effettivament tali korrezzjoni u/jew att gdid kien ser isehh."*[13] Din il-Qorti tosserva li, kif korrettament isostni l-attur, dan il-ftehim seta' jsir fl-istess okkazzjoni, li fiha kellu jigi ppubblikat il-kuntratt ta' divizjoni, ghalkemm qabel ma l-partijiet jghaddu ghal parti tal-qasma tal-art.

20. Izda, l-qofol tal-kwistjoni ma tirrigwardax biss li jsir il-ftehim dwar l-akkwist tal-art *de quo*, imma li dan isir ma' min ghandu titolu ta' proprjeta` fuq dik l-art. Dan jirrizulta car mill-kundizzjoni kif espressa fil-konvenju. Di fatti fil-konvenju gew citati l-entitajiet li seta' kellhom tali dritt, u ma ghandu jkun hemm ebda dubju li bil-frazi *"skond kif mehtieg"* il-partijiet riedu jfissru li l-ftehim isir ma' min ghandu l-proprjeta` tal-art liema fatt jista' jirrizulta biss wara

[12] Fol.74
[13] Ibid.

li jkunu saru d-debiti ricerki dwar il-provenjenza tal-art *de quo*. Ghalhekk l-ewwel pass li, skont il-konvenju, kellu jsir f'dan ir-rigward kien li tigi accertata l-identita` tal-proprjetarju tal-art, li *qua* proprjetarju ghandu l-jedd bil-ligi li jitrasferiha lill-partijiet.

21. Ghaldaqstant meta l-ewwel Qorti osservat li *"ma kien hemm l-ebda certezza, minghajr ma jsiru d-debiti ricerki"* mhux biss kienet korretta fl-apprezzament taghha tal-provi, izda wkoll kienet qed tagixxi fil-limiti tal-kontestazzjoni ta' bejn il-partijiet, b'mod partikolari tenut kont tat-tielet eccezzjoni tal-konvenuti, li tghid li ma *"sar ebda tip ta' korrezzjoni u'jew kuntratt ta' akkwist gdid sabiex l-art kollha okkupata mill-partijiet fil-kawza tkun tghajjat u tappartjeni lilhom."*[14] Huwa manifest li l-intenzjoni u l-volonta` tal-partijiet kif espressa f'din il-kundizzjoni kienet li l-akkwist tal-art isir minn wahda mill-entitatijiet indikati minnhom fil-konvenju, wara li jigi accertat it-titolu taghha fiz-zmien tat-trasferiment. [15]

22. F'dan ir-rigward il-provi tal-atturi huma skarsi u insodisfacenti. L-attur qed jistrieh fuq id-dikjarazzjoni[16], iffirmata minn Monsinjur Giuzeppi Cauchi fil-kwalita` tieghu bhala Prokuratur Kongunt tal-Katidral ta' Ghawdex, fejn hemm indikat li l-Katidral kien laqa' t-talba tal-attur, u huma kienu lesti li jersqu ghall-kuntratt relattiv. Il-Qorti tosserva li, apparti mill-fatt li dan id-dokument

[14] Sottolinear tal-Qorti
[15] Jigi osservat ukoll li l-argument dwar min ghandu l-proprjeta' tal-art *de quo*, huwiex il-Knisja jew il-Joint Office, gie trattat fin-nota tas-sottomissjonijiet responsiva prezentata mill-konvenuti fis-16 ta' Marzu 2011 u ghalhekk l-atturi kienu ghadhom fiz-zmien sabiex iressqu l-ilment taghhom mal-ewwel Qorti, izda dawn baqghu passivi fir-rigward u s-sentenza inghatat fl-20 ta' Mejju 2011.
[16] Fol.40

m'huwiex konfermat bil-gurament, u apparti mill-fatt li l-imsemmi monsinjur ma tressaqx bhala xhud sabiex jikkonferma li l-art *de quo* ghadha proprjeta` tal-Katidral, ma hemm ebda prova ohra, lanqas dokumentali, li ssostni t-tezi tal-atturi li l-art *de quo* ghadha fil-fatt proprjeta` tal-Katidral.

23. Ghalhekk, fin-nuqqas ta' provi sodisfacenti li juru li l-atturi kienu lahqu ftehim mal-entita` li ghandha l-proprjeta` tal-art *de quo*, ma jistax validament jinghad li din l-ewwel kundizzjoni stipulata fil-konvenju giet fil-fatt sodisfatta u ghalhekk fic-cirkostanzi l-konvenuti kellhom raguni valida sabiex ma jersqux ghall-kuntratt tal-qasma meta wahda mill-kundizzjonijiet essenzjali miftiehma fil-konvenju ma gietx onorata.

24. In vista tal-premess mhux il-kaz li din il-Qorti titratta l-punt sollevat mill-atturi dwar il-kundizzjoni tal-bini tal-hajt divizorju bejn iz-zewg porzjonijiet.

25. Ghaldaqstant l-aggravji huma infondati u qed jigu rigettati.

<u>Decide</u>

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi tichad l-appell tal-atturi, u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez a karigu tal-istess atturi.

< Sentenza Finali >

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