QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tnejn5 ta' Dicembru 2016

Kawza Numru : 18
Rikors Numru : 658/2009/JPG

Katarius P&I Limited (C 31373)

VS

Maestro Joseph Gatt (ID 975850)

Il-Qorti :

Rat r-rikors guramentat tas-socjeta' attrici tat-8 ta'Lulju 2009, li jaqra hekk:

1. *"Illi s-socjeta' attrici permezz ta'skrittura privata datata 9 ta'Mejju, 2007, akkwistat il-pussess legali tal-plot 26, Triq Joseph A. Deacon, Tal-Qattus, Birkirkara, minghand l-Awtorita' tad-Djar liema fond jikkonsisti f'dar u garage li qieghed anness maghha;*

2. *Illi l-konvenut qieghed jokkupa l-imsemmi fond minghajr ebda titolu validu skond il-ligi u interpellat biex jizgombra allega li qieghed jokkupa l-fond b'titoli ta' kommodat mwaqqaf qabel l-imsemmi akkwist mis-socjeta' attrici;*

3. *Illi s-socjeta’ attrici ghandha interess illi tiehu pussess attwali tal-fond in kwistjoni bhala libera minn kwalunkwe pretensjoni tal-intimat;*

Ghaldaqstant ir-rikorrenti, previa kull dikjarazzjoni u provediment opportun, jitlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti:

a) *Tiddikjara l-konvenut qieghed jokkupa l-imsemmi fond plot 26, Triq Joseph A. Deacon, Tal-Qattus, Birkirkara, li jikkonsisti f’dar u garage li qieghed anness maghha, u dan minghajr ebda titolu validu fil-konfront tas-socjeta’ attrici;*

b) *In subsidium, jekk l-intimat jipprova li ghandu titolu ta’ kommodat, tiddikjara illi dan it-titolu jigi xolt skond l-Artikolu 1835 (2) tal-Kodici Civili;*

c) *Tordna lill-konvenuti jizgombraw mill-imsemmi fond fit-terminu qasir u perentorju li jigi prefiss lilhom minn dina l-Onorabbli Qorti;*

B’riserva ta’ kull azzjoni pendenti jew ohra kontra l-intimat, li jibqa’ ngunt ghas-subizzjoni, u bl-ispejjez.”

Rat illi r-rikors promotur, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut il-maestro Joseph Gatt, (ID 97850M) tad-29 ta’Settembru 2009 (a fol. 14 et seq) li taqra hekk:

1. *Illi l-ewwel premessa attrici ma ghandha l-ebda bazi legali stante illi l-imsemmija skrittura privata datata 9 ta' Mejju 2007, m’hiex skrittura privata izda hija trasferiment ta' weghda ta' bejgh, u dan kif jidher mill-klawsola li tghid*

   "By virtue of this deed, the vendor is assigning and transferring unto the buyer who is accepting all the Assignor's rights and obligations arising out of the above mentioned promise."

2. *Illi ghalhekk is-socjeta attrici ghandha tispjega xi tfisser 1-ewwel premessa taghha u fin-nuqqas id-dokument A li gie esibit minnha ghandu jigi sfilzat ghaliex huwa totalment irrilevanti.*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi mhux minnu illi 1-konvenut qieghed jokkupa l-fond in kwistjoni minghajr titolu validu skont il-ligi stante illi l-fond imsemmi gie moghti lilu minn Carmen Xuereb permezz tas-socjeta attrici, taht titolu ta' kommodat, u dan kif jirrizulta minn skrittura privata datata 30 ta' Settembru 2003 - Dok. JG1.*

4. *Illi jirrizulta mill-istess skrittura illi s-self tal-fond 26, Triq Joseph Deacon, Tal-Qattus, Birkirkara, huwa gratuwitu.*

5. *Illi jirrizulta wkoll mill-istess skrittura li dan il-kommodat huwa ghal zmien deteminat jigifieri sakemm il-konvenut jiehu lura d-dar residenzjali tieghu numru 16, Triq Hal-Qormi, H'Attard, liema fatt ma garax.*

6. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-konvenut ma giex interpellat ufficjalment sabiex jizgombra mill-fond de quo;*

7. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri."*

Rat id-digriet taghha tad-29 ta'Mejju 2013 (a fol. 115) li permezz tieghu gie innominat bhala espert tal-kaligrafija Joseph Gaffiero;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Gaffiero prezentat fis-17 t'Ottubru 2013 u mahluf fis-26 ta'Frar 2014 (a fol. 133 et seq.);

Rat id-decizjoni taghha tat-3 ta' Dicembru 2014 (a fol 186 et seq)

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet:

Semghet it-trattazzjoni finali tal-partijiet.

Ikkonsidrat;

Carmen Xuereb xehdet a fol 31 – 33 illi l-firma li tidher fuq id-dokument a fol. 17 tal-process m'hijiex taghha. Spjegat illi meta tiffirma hija tiffirma bhala C. u mbaghad Xuereb, u mhux bhala kelma wahda kif tidher fuq id-dokument a fol. 17. Hija kkonferma illi ghal habta tas-sena 2003 jew 2004, l-intimat kien gie mkecci mid-dar tieghu u hi kienet accettat li jmur joqoghod fil-fond in kwistjoni flimkien ma' uliedu sakemm isib post iehor fejn jghix. Qalet illi filfatt dak iz-zmien il-post ma kienx taghha imma ta' certu Sherwood, ghaliex dak iz-zmien kienet halliet f'idejn l-avukat Anton Micallef u l-intimat sabiex jinnegozjaw ix-xiri ta' dan il-post. Ziedet illi l-kuntratt ta' bejgh kien sar fl-2007, izda meta sar il-konvenju kienet inghatat cavetta direttament minn Sherwood Sciberras lill-intimat, u filfatt ic-cavetta qatt ma kienet f'idejha.

In kontro-ezami a fol 117 – 120 xehdet illi l-ideja, li l-intimat imur joqghod fil-fond in kwistjoni flimkien mat-tfal tieghu sakemm isibu fejn joqoghdu, kienet taghha. Spjegat illi hi qatt ma kienet tidher ghan-negozjati tal-konvenju ghaliex kien jiehu hsieb kollox Dr. Anton Micallef, u filfatt kien l-istess Dr. Micallef li ta c-cavetta lill-intimat meta sar il-konvenju. Ikkonfermat illi l-firma li tidher fuq l-iskrittura a fol 17 m'hijiex taghha, ghaliex filfatt il-fond huwa ta' Katarius Ltd u mhux taghha u ghalhekk hija ma setghatx tiffirma. Mistoqsija jekk Dr. Micallef qatt kienx ghaddielha xi dokumenti x'tiffirma, wiegbet fin-negattiv ghaliex kien jiffirma kollox hu.

L-intimat xehed permezz ta' affidavit a fol 35 – 51 illi huwa ilu jaf lil Carmen Xuereb minn mindu din kienet ghada zghira peress illi kienet studenta tal-muzika tieghu, u kien jafha sew peress illi kien accetta r-rikjesta ta' missierha li jiehu hsiebha f'dak li jkollha bzonn meta ommha kienet mardet bil-kancer, ghalkemm ir-relazzjoni taghhom ikkomplikat ruha meta kibret peress illi r-ragel taghha kien jissusspetta illi huma kellha relazzjoni ta' natura romantika.

Spjega illi f'Jannar tas-sena 2003 huwa kien gie ordnat jizgombra mid-dar matrimonjali li hija parafernali tieghu biex tidhol tghix il-mara tieghu li kellja l-kura u kustodja tat-tfal, izda peress illi t-tfal ma riedux joqghodu ma' ommhom kienu xorta wahda baqghu mieghu. Pero,

biex jobdu l-ordni tal-Qorti kienu hargu mid-dar u marru joqghodu f'appartament. Kompla illi meta Carmen saret taf, marret biex tara jekk tistghax tghinu, izda hu kellu l-hsieb li jikkontesta d-decizjoni ta' zgumbrament tal-Qorti, u ghalhekk baqa' fl-appartament. Pero, meta ghadda z-zmien u kienu ghadhom hemm, Carmen u hu kienu qablu illi jfittxu dar, jixtruha fuq isem is-socjeta rikorrenti u juzawha hu u t-tfal tieghu sakemm ikunu jistghu jergu jmorru lura fid-dar parafernali tieghu, biex imbaghad din id-dar mixtrija mis-socjeta rikorrenti terga tinbiegh. Xehed illi fit-30 ta' Settembru 2003, wara li ha parir legali, hu u Carmen kienu ffirmaw skrittura li tirregola l-pussess u uzu tal-fond in kwistjoni, ghaliex ghalkemm Dr. Anton Micallef kien id-direttur tas-socjeta rikorrenti, dejjem kienu ftehmu bejniethom hu u Carmen kif ghandhom jimxu. Zied illi hadd ma gieghel lil Carmen taghmel din l-iskrittura, li saret skont ix-xewqa taghha.

Xehed ukoll illi huwa ghadu fi proceduri l-Qorti rigward id-dar parafernali tieghu, u hekk kif jigu fi tmiemhom jispera li jkun jista' jidhol lura fid-dar tieghu u ghalhekk jirrilaxxa l-fond in kwistjoni mill-pussess tieghu fi zmien ragonevoli. Kompla illi minn dak iz-zmien 'l hawn, ir-relazzjoni bejnu u bejn Carmen iddeterjorat sew u m'ghandhomx jitkellmu, tant illi kien ircieva ittra minghand il-konsulent legali taghha biex ma jaghmilx kuntatt maghha.

In kontro-ezami a fol 58 – 60 xehed illi l-firma li tidher fuq id-dokument a fol 17 tal-process hija ta' Carmen Xuereb li ffirmat quddiemu meta kienu fil-fond mertu tal-kawza. Ikkonferma li din l-iskrittura kien kitibha hu stess wara li ha parir minghand l-avukat tieghu. Xehed ukoll illi ghalkemm l-iskrittura hija datata 30 ta' Settembru 2003 huwa kien ilhu jghix fil-fond in kwistjoni sa mit-22 ta' Settembru 2003, u kienet Carmen Xuereb stess li kienet ghaddeitlu c-cavetta. Zied illi kien huwa li kien innegozja ma' Sherwood Sciberras, izda dan ghamlu a nom ta' Carmen Xuereb, u hi qatt ma kienet prezenti ghalkemm hu kien izommha nformata. Qal illi Dr. Anton Micallef ma kienx jaf bl-arragament li waslu ghalih hu u Carmen qabel ma giet iffirmata l-iskrittura.

Il-Perit Tekniku Joseph Gaffiero fir-rapport tieghu a fol 133 *et seq* ikkonkluda illi l-kampjuni tal-firem kollha ta' Carmen Xuereb li jidhru fuq ir-rapport huma identici ma' dik li saret fuq l-original tad-dokument li kopja tieghu tinsab a fol 17 tal-process.

Fir-risposti tieghu bil-miktub in eskussjoni a fol 222 – 226 xehed illi la l-firma hija semplici huwa aktar facli ghal min jithajjar jikkopjha, izda skont hu, dan m'huwiex il-kaz. Xehed ukoll

illi fl-esperjenza tieghu, dak li jkun jecita ruhu meta jigi mitlub jaghti kampjun seduta stante, u b'konsegwenza ta' dan jittremolaw, jew jaqtghu fil-qosor, jew izidu xi tikek jew xi daqqiet li mhux tas-soltu. Barra minn hekk Carmen Xuereb ghamlet operazzjoni fl-ahhar ta' Awissu u ghalhekk il-hsieb tal-operazzjoni qabel jew wara seta' effettwalha xi ftit jew wisq l-mod solitu ta' kif tiffirma. Zied ukoll illi xi drabi ikun hemm min jibda jharbex kemm jiflah biex dak li jaghti bhala kampjun ma jkunx jixbah il-kitba li hu jkun ser iqabbel maghha. Xehed illi f'dan il-kaz qed naraw firma wahda, paragunata ma' diversi, u ghalkemm il-firma li tidher a fol 17 giet ftit differenti, it-tifsila baqghet l-istess.

Fir-risposti tieghu *viva voce* in eskussjoni a fol 265 – 269 u mistoqsi jekk taghmilux differenza illi hija biss il-firma li hemm fuq l-iskrittura a fol 17 li saret bhala kelma wahda, filwaqt illi l-ghoxrin kampjun li nghataw kollha hallew spazju, wiegeb illi dak li jaghmillu differenza huwa l-fatt illi fil-kampjuni li tat quddiem il-Qorti uzat *fullstop* bejn C u Xuereb, u fil-kampjuni li tat quddiemu ma uzat l-ebda *fullstop.* Mistoqsi rigward il-fatt illi l-kampjuni juru illi hija normalment thalli spazju bejn l-inzijali ta' isimha u l-kunjom, wiegeb illi l-ispajzu psikologikament hallietu apposta, u anzi ghamlet *fullstop* bejniethom. Mistoqsi fir-rigward tal-fatt illi f'ghoxrin kampjun dejjem halliet spazju, wiegeb li dawn il-kampjuni qed jigu paragunati ma' firma wahda, u xi kultant kullhadd jaghmel din it-tip ta' avarija fil-firma. Spjega illi huwa jara l-process kollu u jqis id-dettalji kollha, u cioe il-forma, il-kostruzzjoni tal-isem, l-ghafsa tal-isem, kif issir l-ittra *x,* u huwa wara dan l-ezami biex jigu identifikati *trends* li wiehed jasal ghal konkluzjoni rigward il-firma.

Marvic Farrugia a nom tar-Registratur tal-Qorti xehdet a fol 297 u ezebiet kopja legali tal-att ta' liberazzjoni li saret fis-26 ta' Gunju 1996, fl-atti tal-bejgh bl-irkant numru 92/1994 **fir-rigward tal-fond bl-indirizz 16, Qormi Road, Attard, favur Mid Med Bank.**

In-Nutar Joseph Tabone xehed a fol 300 – 301 u prezenta vera kopja tal-att datat 9 ta' Mejju 2007 permezz ta' liema s-socjeta rikorrenti akwistat il-pussess legali tal-fond bl-indirizz 26, Triq Joseph A. Deacon, Tal-Qattus, Birkirkara.

Ikkonsidrat;

L-intimat eccepixxa preliminarjament illi l-ewwel premessa tar-rikorrenti, u cioe illi hija akkwistat il-pussess legali tal-fond in kwistjoni permezz tal-att datat 9 ta’ Mejju 2007,

m'ghandha ebda bazi legali u dan peress illi l-imsemmi att **huwa biss trasferiment ta' weghda ta' bejgh.** Minn naha taghha, fir-rigward tal-att imsemmi s-socjeta rikorrenti issottomettiet biss illi l-att imsemmi jispjega lilu nnifsu u ghalhekk m'hemm bzonn li taghmel l-ebda sottomissjoni fuqu.

Il-Qorti ezaminat l-att ta' trasferiment ta' weghda ta' bejgh li gie prezentat mis-socjeta rikorrenti, u minn qari ta' dan l-att ma jirrizultax illi gie trasferit il-pussess legali tal-fond in kwistjoni lis-socjeta rikorrenti kif din qed tikkontendi. Jidher iktar illi l-fond in kwistjoni gie fil-pussess tas-socjeta rikorrenti tramite arrangement informali li m'huwiex regolat assolutament bl-att prezentat. Peress illi l-att ma jistipula xejn fir-rigward tal-pussess, jidher illi l-Gvern, *qua* sid tal-fond, jista' jirrevoka din il-koncessjoni informali a diskrezzjoni shiha tieghu, ghaliex ma jidher li hemm xejn f'dan l-att illi jorbot lil Gvern biex ikompli jikkoncedi lis-socjeta rikorrenti il-pussess tal-fond meta l-kuntratt finali ta' bejgh ghadu ma sarx.

Hawnhek ghalhekk huwa utli li ssir referenza ghal Artikolu 526 tal-Kodici Civili li jipprovdi illi

> "**[d]*awk l-atti li huma biss fakultattivi jew li jitħallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jistgħux jiswew ta' bażi għall-ksib tal-pussess.***"

Kif inhu risaput, min igawdi b'tolleranza m'ghandu ebda titolu, hlief il-kunsens tal-proprejtarju li jista' jigi rtirat f'kull moment, u inoltre t-tolleranza ma tattribwixxi ebda dritt lill-parti wahda, u ebda obbligu konsegwenti u korrispettiv lill-parti ohra u min igawdi minnha ma jkunx qed igawdi bi dritt, ghaliex in-natura taghha ma taqbilx mar-rabta legali li tnissel maghha n-necessita` ta' l-adempiment.[1] Ghalhekk, is-socjeta rikorrenti ma tista' tivvanta l-ebda titolu fuq il-fond in kwistjoni galadarba jirizulta illi hija tgawdi biss detenzjoni b'mera tolleranza tal-Gvern.

Is-socjeta rikorenti bbazat l-azzjoni taghha fuq il-fatt illi skont hi, ghandha pusses legali tal-fond in kwistjoni. Pero, kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine mart Vincent Samut et vs Lorenzo Agius et** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Frar 2001, pussess legali jimporta titolu ta' xorta fuq il-fond. Kif inghad iktar il-fuq, is-socjeta rikorrenti ma ghandha l-ebda

[1] Vide per ezempju **Maria Caruana vs Benedict Spiteri et,** Qorti tal-Appell Civili deciza 24 ta' Marzu 2004.

titolu, u ghalhekk isegwi illi s-socjeta rikorrenti m'ghandiex il-pussess legali tal-fond in kwistjoni.

Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni tal-intimat hija fondata.

Ikkonsidrat;

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, l-intimat jispjega l-ewwel eccezzjoni tieghu billi jghid illi s-socjeta rikorrenti m'ghandiex l-interess guridiku rikjest sabiex tipproponi din l-azzjoni stante illi jirrizulta li s-socjeta rikorrenti kienet dahlet biss f'weghda ta' bejgh u ghalhekk qatt ma akkwistat xejn. Il-Qorti tqis illi ghalkemm fin-nota ta' sottomissjoni tieghu l-intimat jaghti l-impressjoni illi l-kwistjoni tan-nuqqas ta' interess tohrog mill-ewwel eccezzjoni tieghu, fir-realta ftit li xejn huwa car illi l-ewwel eccezzjoni taghmel referenza ghal nuqqas ta' interess guridiku. Pero, peress illi n-nuqqas ta' interess guridiku hija eccezzjoni illi l-Qorti tista' anke tqajjem *ex officio,* f'kull stadju tal-process peress illi huwa kwistjoni ta' ordni pubbliku,[2]il-Qorti ser tghaddi biex tezamina jekk is-socjeta rikorrenti ghandhiex l-interess guridiku rikjest sabiex tipproponi din l-azzjoni.

Fuq l-interess guridiku Mattirolo, jaghti insenjament in materja li gie kostantament accettat u abbracjat mill-Qrati taghna, u dan fis-sens segwenti:

> "*…l'azione presuppone il diritto, che essa e' chiamata a tutelare; ma perche' la si eserciti e' mestieri che vi si abbia interesse. Indi la massima di giurisprudenza tradizionale "l'interesse e' la misura di azione" "point d'interet, point d'action". Il Codice di procedura civile italiano enuncia questo principio, applicandolo sia all'attore che al convenuto: all'articolo 36 (illum art. 100 c.o.p.c.) e' detto che 'per proporre una domanda in giudizio e per contradirre alla medesima, e' necessario avervi interesse';. l'interesse necessario per potere partecipare alla causa in qualita` di attore, di convenuto, o di terzo interveniete –* ***deve essere diretto, legittimo, e attuale.***

[2]**Kevin Chircop vs Joseph Chricop,** Qorti tal-Appell Civili deciza 28 ta' Jannar 2004; **Veronique Amato Gauci et vs Marco Zammit,** Qorti tal-Appell Civili deciza 19 ta' Mejju 2004; **Antony Bezzina noe vs Direttur tal-Kuntratti et,** Qorti tal-Appell Civili deciza 26 ta' Gunju 2009; **Maria Concetta Pons vs Carmelo Degabriele,** Qorti tal-Appell Civili deciza 20 ta' Novembru 2009.

E' mestieri dapprima che l'interesse sia diretto, personale, perche' ;niuno e' ammesso a stare in giudizio se non per difesa di un interesse proprio, o di persona che esso legalmente rappresenta.

L'interese deve in secondo luogo essere legittimo, cioe` confome al diritto di chi sta in causa. L'interesse e' cosa essenzialmente distinta dal diritto, come l'utile e' distinto dal giusto; l'azione compete soltanto a tutula dei diritti, l'interesse e' la molla che la mette in esercizio. Quindi, ***se l'interesse e' scompagnato dal diritto, non vi ha azione, non giudizio possibilie; cosi' che, per isituire un giudizio, non basta che un fatto d'altri pregiudichi i nostri interessi, ma occorre che questo fatto ci arrechi un danno giuridico,*** *danno che non esiste se non e' injuria datum, se cioe` non e' prodotto da chi, esorbitando dalla sfera del diritto proprio, offende un nostro diritto.*

Per ultimo l'interesse deve essere attuale, val quanto dire occorre che esista al momento in cui si propone l'azione. Avvertasi pero` che l'interesse puo' essere attuale, sebbene il diritto a cui si riferisce sia soltanto a termine, od anche solo eventuale; imperocche' anche un diritto eventuale puo' essere leso; e la lesione fa sorgere l'interesse attuale e legittimo ad ottenere al ricognizione del diritto col mezzo di una condanna preventiva, che risolva la contesa presente."[3]

Irrizulta aktar il-fuq illi s-socjeta rikorrenti lanqas pusses legali ma ghandha, izda sempliciment koncessjoni b'mera tolleranza, u ghalhekk m'ghandha l-ebda pussess legali li hu tutelabbli. Dan iwwassal ghal konkluzjoni illi ghalkemm is-socjeta rikorrenti evidentement ghandha interess f'din l-azzjoni, peress illi l-izgumbrament tal-intimat iwassal sabiex hi tkun tista' tgawdi l-fond li tieghu giet koncessa d-detenzjoni, dan l-interess m'huwiex guridiku peress illi m'huwiex akkompanjat bi dritt. Ghalhekk dan l-element tal-interess guridiku huwa ghal kollox nieqes fis-socjeta rikorrenti, b'mod illi din l-azzjoni hija mproponibbli.

---

[3]Mattirolo, Trattato di Diritto Giudiziario Civile Italiano (5 ed. Torino 1902) Vol.I, par. 54 *et seq*.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi filwaqt li tilqa’ l-ewwel eccezzjoni tal-intimat, tiddikjara illi l-interess guridiku tas-socjeta rikorrenti f’din l-azzjoni huwa karenti u ghalhekk tichad it-talbiet kollha tas-socjeta rikorrenti.

Bl-ispejjez a karigu tas-socjeta rikorernti.

Mghoti kameralment

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur