QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum it-Tlieta, 23 ta' Frar 2021

Kawza Numru: 3

Rikors Ġuramentat Numru:- 941/2018 JVC

Josephine sive Joyce Dimech

vs

Paul Abela u Francesca Abela

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Josephine Dimech ikkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

1. ‘Illi r-rikorrenti akkwistat il-garage bla numru ufficjali, pero indikat bin-numru 32, f’bitha privata li tidhol ghaliha minn Triq Dun Mikiel Xerri Haz-Zebbug, Malta b’titolu ta’ donazzjoni permezz ta’ kuntratt in atti Nutar Dr Mariella Mizzi datat 2 ta’ Settembru 2014.

2. Illi l-intimati qeghdin jokkupaw il-garage bla numru ufficjali, pero indikat bin-numru 32, f’bitha privata li tidhol ghaliha minn Triq Dun Mikiel Xerri Haz-Zebbug, Malta minghajr ebda titolu validu fil-ligi u minkejja li gew interpellati sabiex jirrilaxxjaw favur ir-rikorrenti l-imsemmi garage, vakanti minn kull okkupazzjoni, sal-lum xorta ghadhom qeghdin jokkupawhom;

3. Illi ghalhekk jezistu l-elementi kollha fil-Ligi a tenur tal-Artikolu 167 et seq. tal-Kap XII tal-Ligijiet ta’ Malta stante li l-intimati m’ghandhom l-ebda titotlu validu fuq il-propjeta’ hawn fuq deskritta u fil-fehma tar-rikorrenti, l-intimati m’ghandhom l-ebda eccezzjoni x’jissollevaw kontra t-talbiet tal-istess rikorrenti;

4. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Ghaldaqstant ir-rikorrent titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex;

1. Tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza ai terminu tal-Artikolu 167 et seq. tal-Kap. XII tal-Ligijiet ta’ Malta;

2. Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati qeghdin jokkupaw jokkupaw il-garage bla numru ufficjali, pero indikat bin-numru 32, f'bitha privata li tidhol ghaliha minn Triq Dun Mikiel Xerri Haz-Zebbug, Malta minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

3. Konsegwentament tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju kif tistabbilixxi din l-Onorabbli Qorti sabiex jizgombraw u jirrilaxxaw favur ir-rikorrenti il-garage bla numru ufficjali, pero indikat bin-numru 32, f'bitha privata li tidhol ghaliha minn Triq Dun Mikiel Xerri, Haz-Zebbug, Malta, hielsa minn kull okkupazzjoni.

   B'rizerva u minghajr pregudizzju ghal kull dritt u/jew azzjoni spettanti lir-rikorrenti ghall-hlas ta' danni konsegwenzjali u spejjez ohra kontra l-intimati nkluz dawk tal-ittra ufficjali Nru 3605/14 li huma minn issa ngunti in subizzjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' Paul Abela et li eccepew kif isegwi:

'Illi t-talbiet kontenuti fir-rikors guramentat ghandhom ikunu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti u dang has-segwenti ragunijiet:

1. Illi preliminarjament l-azzjoni kontenuta fir-rikors hija preskritta u dan stante illi l-esponenti ilhom jipposjedu bhala proprjetarji l-imsemmi fond in bona fede ghal aktar minn ghaxar snin;
2. Illi in linea preliminari ukoll u bla pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni tar-rikorrenti hija preskritta anki bit-

terminu ta' tletin sena u dan stante li l-esponenti ilhom jipposjedu dan l-istess fond bhala proprjetarji ghal aktar minn tletin sena;

3. Illi bla pregudizzju ghas-suespost it-talbiet kollha ghandhom ikunu michuda stante li mhux ser jirrizultaw kif ser ikun ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.
4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'.

Rat l-affidavits, xiehda, ittra ufficjali, kuntratt, decizjonijiet, decizjoni preliminari, kontro-ezami, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-8 ta' Novembru, 2018 il-Qorti kif diversament preseduta wara li semghet lid-difensuri tal-partijiet, u billi kienet tal-fehma li l-konvenuti kellhom ragunijiet biex jikkontestaw it-talbiet attrici awtorizzat lill-konvenuti sabiex jipprezentaw risposta guramentata fi zmien ghoxrin (20) jum mis-seduta;

Rat illi fil-verbal tad-19 ta' Frar, 2019 Dr Franco Galea talab l-allegazzjoni tal-atti tal-kawza 2331/1998GCD, Paul Abela et -vs- Victor Chircop et deciza fl-24 ta' Novembru, 2000, kif ukoll, l-atti tac-citazzjoni numru 2211/96;

Rat illi permezz ta' decizjoni ta' din il-Qorti datata 5 ta' Marzu, 2020 gew decizi l-eccezzjonijiet preliminari mqajjma mill-konvenuti dwar il-preskrizzjoni liema eccezzjonijiet gew michuda;

Rat illi fil-verbal datat 5 ta' Novembru, 2020 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni fil-mertu;

Rat l-atti kollha tal-kawza odjerna u tal-kawza annessi.

Ikkunsidrat;

Illi l-kawza odjerna giet istitwita originarjament bil-procedimenti sommarju specjali ai termini tal-Artikolu 167 *et seq* tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta). Fis-seduta tat-23 ta' Ottubru, 2018 id-difensuri tal-partijiet qablu li l-procedura tista' tibqa' bil-procedura tal-giljottina u in segwitu ghal tali qbil il-Qorti laqghet it-talba (ara verbal a fol. 31 tal-process). Sussegwentement fis-seduta tat-8 ta' Novembru, 2018 wara li l-Qorti kif diversament preseduta semghet lid-difensuri tal-partijiet, iddekretat li hija kienet tal-fehma li l-konvenuti kellhom ragunijiet *prima face* biex jikkontestaw it-talbiet attrici u ghaddiet sabiex tawtorizza lill-intimati sabiex fi zmien ghoxrin (20) jum jipprezentaw risposta guramentata (ara verbal a fol. 37 tal-process).

Illi permezz tal-kawza odjerna, l-attrici Josephine sive Joyce Dimech qed titlob li jigi dikjarat u deciz li l-intimati Paul u martu Francesca konjugi Abela qeghdin jokkupaw il-garage bla numru ufficjali, pero' indikat bin-numru tnejn u tletin (32), f'bitha privata li tidhol ghaliha minn Triq Dun Mikiel Xerri, Haz-Zebbug minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi u konsegwentement titlob il-Qorti tordna lill-intimati sabiex jizgumbraw u jirrilaxxaw il-garage msemmi hieles minn kull okkupazzjoni.

Il-konvenuti Paul Abela et preliminarjament eccepew li l-azzjoni hija preskritta stante li ilhom jipposjedu bhala proprjetarji l-garage in bona fede ghal aktar minn ghaxar (10) snin. In linea preliminari eccepew ukoll li l-azzjoni hija preskritta bit-terminu ta' tletin (30) sena stante li lhom jipposjedu l-fond bhala proprjetarji ghal aktar

minn tletin (30) sena. Fil-mertu eccepew li t-talbiet kollha ghandhom ikunu michuda stante li mhux ser jirrizultaw.

Illi l-eccezzjonijiet preliminari li kienu jitrattaw il-preskrizzjoni, gew decizjoni nhar il-5 ta' Marzu, 2020 fejn il-Qorti hekk kif preseduta cahdet entrambi l-eccezzjonijiet (ara decizjoni a fol. 61 *et seq* tal-process). Ghaldaqstant jonqos li jigi deciz il-mertu tal-kawza.

Mertu:

Illi l-attrici Josephine sive Joyce Dimech tishaq li hija l-proprjetarja tal-fond ossia garage bla numru ufficjali pero' indikat bin-numru tnejn u tletin (32) f'bitha privata li tidhol ghalija minn Triq Dun Mikiel Xerri, Haz-Zebbug, Malta. Bhala derivazzjoni tat-titolu taghha tressaq kuntratt ta' donazzjoni datat 2 ta' Settembru, 2014 fl-atti tan-Nutar Dr Mariella Mizzi fejn permezz tieghu Victor u Concetta konjugi Chircop ghaddew lill-attrici Josephine sive Joyce Dimech taht titolu ta' donazzjoni fost affarijiet ohra is-segwenti proprjeta':

'...Il-garage markat mhux ufficjalment bin-numru tnejn u tletin (32), minghajr l-arja tieghu, imiss mix-xlokk ma' garage numru tlieta u tletin (33), mill-majjistral ma' garages numru tletin (30) u 31, u mil-lbic ma' triq privata bla isem, jew irjieh verjuri. Il-partijiet jistmaw li dan il-garage ghandu valur fis-suq veru, gust u reali ta' €9,317.49.'

L-attrici tishaq li l-konvenuti Paul u Francesca konjugi Abela qeghdin jokkupaw il-garage mertu tal-kwistjoni minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi u ghal dan il-fini fil-verbal tad-19 ta' Frar, 2019 hija talbet l-allegazzjoni tal-atti tal-kawza bic-citazzjoni numru

2331/1998GCD fl-ismijiet Paul Abela et -vs- Victor Chircop et deciza fl-24 ta' Novembru, 2000, kif ukoll, l-atti tac-citazzjoni numru 2211/96 fl-ismijiet Paul Abela et -vs- Victor Chircop et liema kawza fis-seduta tal-21 ta' Jannar, 1998 thalliet *sine die* u fit-3 ta' Awwissu, 1998 marret dezerta.

Illi da parte tal-konvenuti ressqu bhala provi d-deposizzjoni tal-konvenut innifsu Paul Abela moghtija bil-procedura tal-affidavit a fol. 42 tal-process u d-deposizzjoni ta' Stefan Abela moghtija wkoll bil-procedura tal-affidavit a fol. 45 tal-process.

Illi l-konvenut Paul Abela jibbaza t-titolu tieghu fuq il-garaxx mertu tal-kawza odjerna, fuq konvenju li kien ghamel lura fis-sena 1989 (esebit fi process 2211/96 a fol. 5) u fejn fuqu allegatament kien hallas nofs il-prezz tal-garaxx. Fil-fatt mill-kopja tal-konvenju jirrizulta li l-intimati hallsu s-somma ta' elf Liri Maltin (Lm1,000) mal-konvenju ui wkoll fuq l-istess konvenju tinstab skrittura ohra datata 22 ta' Jannar, 1990 li tevidenzja li l-bilanc ta' elf Liri Maltin (Lm1,000) thallas lill-bejjiegh a saldu. L-intimat jixhed:

> 'Konna fthemna l-prezz u cioe ta' Lm2000. Jien bdejt nigri wara Victor sabiex naghmlu l-konvenju u l-kuntratt. Il-konvenju sar fl-1989 fejn hallast nofs il-prezz u l-kumplament hallasthom wara a saldu tal-prezz tal-garage.'

Illi fil-mertu jirrizulta li bejn l-*aventi causa* tal-attrici u l-intimati kien sar fethim cioe' l-konvenju msemmi aktar il-fuq li permezz tieghu ai termini tal-kundizzjonijiet kif imposti fl-istess l-intimat obbliga ruhu li jixtri il-garaxx in kwistjoni. Mill-atti jirrizulta wkoll li l-prezz kollu miftiehem ghat-trasferiment tal-proprjeta' u cioe' dak ta' elfejn Liri Maltin (Lm2000) thallsu kollha mill-intimat lill-

missier l-attrici kif jirrizulta mill-ircevuti msemmija. Jirrizulta izda li missier l-attrici qatt ma resaq ghall-kuntratt finali sabiex isir it-trasferiment tal-proprjeta'. Sahansitra id-dokument cioe' l-ircevuta a fol. 7 tal-process 2211/96 taqra kif isegwi:

'jaccetta is-somma ta' elf lira Maltija (Lm1,000) **ghas-saldu** *(emfasi tal-Qorti)* tal-bilanc tal-prezz tal-bejgh tal-garage numru tnejn u tletin (32) f'internal development . . .'

Illi minn dak suespost jirrizulta li la darba sar il-hlas kollu dovut l-obbligu dahar fuq il-venditur missier l-attrici li jersaq ghall-kuntratt finali kif jaqra l-artikolu 6 tal-konvenju kif isegwi:

'12. Bil-patt illi x-xerrej jaf illi l-garage fuq deskritt ghad irid jigi assenjat lill-komparenti Victor Chircop b'divizjoni u ghaldaqstant l-bejjiegh jobbliga ruhu li **jaghti avviz tad-divizjoni sa zmien xahar mill-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' qasma.'** (*emfasi tal-Qorti)*

Isegwi artikolu addizzjonali fil-konvenju bin-numru 8 li jaqra kif isegwi:

'Dan il-konvenju ghandu jibqa validu sa xahar u nofs minn mindu jsir il-kuntratt ta' divizjoni fuq imsemmi pero' jekk il garage jaqa f'registration area dan il-konvenju ghandu jibqa validu sa xahar minn meta johrog c-certifikat tal-art fuq ismu.'

Illi ghalkemm mill-atti jidher li f'xi mument il-garaxx in kwistjoni sar proprjeta' assoluta ta' missier l-attrici tant li huwa seta' jghaddi l-proprjeta' tal-istess permezz ta' donazzjoni lill-attrici, min-naha l-ohra fl-atti bl-ebda mod ma gie ppruvat lil din il-Qorti li missier

l-attrici (u li bhala s-successur tieghu fit-titlu l-attrici dahlet fiz-zarbun tieghu) qatt m' ottempera ruhu mal-obbligu tieghu skont il-klawzoli suesposti li fi zmien xahar javza lill-intimat li l-garaxx sar proprjeta' assoluta tieghu u jekk dan giex registrat jekk jaqa' f'zona ta' registrazzjoni fit-terminu wkoll mpost fuqu fil-konvenju sabiex b'hekk ikunu jistghu jersqu ghall-kuntratt finali.

Illi f'dawn ic-cirkustanzi din il-Qorti ma tistax taqbel mat-tezi attrici li l-validita' tal-konvenju in kwistjoni skadiet in vista tal-kundizzjonijiet sospensivi kif suesposti filwaqt li jirrizulta li l-intimati kellhom u ghad ghandhom il-pussess tal-garaxx pendenti l-istess konvenju fuq awtorizzazzjoni tal-aventi kawza tar-rikorrenti.

Illi l-Qorti wkoll ma tqisx li l-kawzi 2211/96 u 2331/98 jistghu jkunu ta' komfort ghall-attrici fil-mertu tal-kaz odjern stante li f'dawk l-atti qatt ma giet effettivament evalwata l-validita' tal-konvenju in kwistjoni izda l-kaz gie michud fuq bazi procedurali.

Ghaldaqstant stante li ma jirrizultax lil din il-Qorti li l-intimati qed jokkupaw il-garaxx in kwistjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi kif issostni l-attrici, l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha attrici.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi din il-kawza finalment kif isegwi:

1. Tiddikjara l-ewwel talba attrici sorvolata;

2. Tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-intimati fil-mertu u tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha rimanenti attrici.

L-ispejjez li ghadhom mhux decizi kontra r-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
23 ta' Frar, 2021

Karen Falzon
Deputat Registratur
23 ta' Frar, 2021