- konvenju – titlu tajjeb – provenjenza – preskrizzjoni

- biża' raġonevoli ta' molestja

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 19 ta' Jannar 2023

Rikors Nru. 95/2021 GM

Anthony Mangion detentur tal-karta tal-identita' numru 575345M f'ismu proprju u għan-nom ta' Colin Freakley (Passaport Brittaniku numru 023923346) u ta' Dorothy Freakley (Passaport Malti numru 647592)

vs

Stefan Farrugia detentur tal-karta tal-identita' numru 247475M u Dorianne Farrugia detentriċi tal-karta tal-identita' numru 115377M

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Anthony Mangion f'ismu proprju u għan-nom ta' Colin Freakley u ta' Dorothy Freakley, li permezz tiegħu wara li ppremettew illi:

1. Permezz ta' konvenju datat sebgħa (7) ta' Lulju tas-sena elfejn u għoxrin (2020) il-konvenuti kienu obbligaw ruħhom li jixtru u jakkwistaw:

"*porzjoni diviża ta' art agrikola tal-kejl ta' 1950 metri kwadri, fil-kontrada msejħa Ta' Żubu, aċċessibbli minn passaġġ privata li jiżbokka fi Triq San Anard, Ħaż-Żabbar, murija fil-pjanta annessa ma' att tan-nutar Bartolomeo Micallef datat 15 ta' Frar 2003, libera u frank, bid-drittijiet u pertinenzi tagħha kollha, konfinati mill-punent ma' beni tal-familja Magro, mit-tramuntana in parti ma' beni tal-familja Sladden u in parti ma' beni tal-Venditur u min-nofsinhar ma' beni tal-familja Zammit. Fuq din l-art hemm żewġ ġwiebi, żewġ glasshouses u kamra żgħira intiża għal metre tad-dawl u kamra mġarrfa; hawn taħt imsejħa l-Ewwel Proprjeta'"; u*

"porzjoni diviża ta' art agrikola tal-kejl ta' 75 metri kwadri, fil-kontrada msejħa Ta' Żubu, aċċessibbli minn passaġġ privata li jiżbokka fi Triq San Anard, Ħaż-Żabbar, murija fil-pjanta annessa ma' att tan-nutar Bartolomeo Micallef datat 15 ta' Frar 2003, libera u frank, bid-drittijiet u pertinenzi tagħha kollha, konfinati mill-punent u min-nofsinhar ma' beni tal-Venditur, mit-tramuntana ma' beni tal-Ewwel Venditur; hawn taħt imsejħa t-Tieni Proprjeta'"'.

u dan bil-pattijiet u kundizzjonijiet kif elenkati fil-konvenju hawn anness u mmarkat bħala dok. AM 1, versu l-prezz ta' mitejn u erbgħin elf ewro (€240,000) għall-Ewwel Proprjeta' u l-prezz ta' għaxaft elef ewro (€10,000) għat-Tieni Propjeta'. Fuq l-istess konvenju tħallset is-somma ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (€25,000) bħala depożitu akkont u l-partijiet qablu li l-bilanċ jitħallas fuq il-kuntratt ta' bejgħ.

2. Permezz ta' ittra uffiċjali intavolata mill-konvenuti nhar is-sittax (16) ta' Diċembru, elfejn u għoxrin (2020) (ittra numru 4367/20 annessa u immarkata bħala dok. AM 2), il-konvenuti infurmaw lill-atturi li huma ma kienux f'pożizzjoni li jakkwistaw din il-propjeta' stante illi skont il-konvenuti "*t-titolu mhuwiex ċar u korett skont il-Liġi u meta ma jirriżultax minn att pubbliku l-passaġġ li l-vendituri obbligaw ruħhom li jbigħulhom, li ma ġiex kostitwit b' att pubbliku.*"

3. Għal kuntrarju ta' dak allegat mill-konvenuti fl-ittra suriferita, t-titolu tal-atturi huwa wieħed tajjeb u validu skont il-Liġi u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża.

4. Għalhekk permezz ta' ittra uffiċjali datata erbgħa (4) ta' Jannar, elfejn u wieħed u għoxrin (2021), l-atturi rrispinġew l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet magħmula mill-konvenuti fl-ittra uffiċjali tagħhom bħala infondati fil-fatt u fid-dritt, u l-istess konvenuti ġew interpellati sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali skont il-liġi (ittra numru 10/21 annessa u mmarkata bħala dok. AM 3).

5. Minkejja din l-interpellazzjoni, il-konvenuti baqgħu inadempjenti u naqsu milli jersqu għall-kuntratt finali u dan mingħajr raġuni ġusta fil-liġi. Għalhekk il-konvenuti naqsu milli jonoraw l-obbliġi kontrattwali tagħhom u b'konsegwenza ta' dan tilfu s-somma mħallsa bħala depożitu fuq il-konvenju.

6. In oltre b'riżultat tal-aġir tal-konvenuti, l-atturi soffrew danni konsistenti, inter alia, fi spejjeż u diżborsi nkorsi minnhom minħabba l-istruzzjonijiet li l-konvenuti kienu qed jagħtu lill-atturi wara l-iffirmar tal-konvenju.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. Tiddikjara li l-konvenuti huma nadempjenti u baqgħu ma ressqux għall-publikazzjoni tal-kuntratt tal-*"porzjoni diviża ta' art agrikola tal-kejl ta' 1950 metri kwadri, fil-kontrada msejħa Ta' Żubu, aċċessibbli minn passaġġ privata li jiżbokka fi Triq San Anard, Ħaż-Żabbar, murija fil-pjanta annessa ma' att tan-nutar Bartolomeo Micallef datat 15 ta' Frar 2003, libera u frank, bid-drittijiet u pertinenzi tagħha kollha, konfinati mill-punent ma' beni tal-familja Magro, mit-tramuntana in parti ma' beni tal-familja Sladden u in parti ma' beni tal-Venditur u min-nofsinhar ma' beni tal-familja Zammit. Fuq din l-art hemm żewġ ġwiebi, żewġ glasshouses u kamra żgħira intiża għal metre tad-dawl u kamra mġarrfa; hawn taħt imsejħa l-Ewwel Proprjeta"'* u *"porzjoni diviża ta' art agrikola tal-kejl ta' 75 metri kwadri, fil-kontrada msejħa Ta' Żubu, aċċessibbli minn passaġġ privata li jiżbokka fi Triq San Anard, Ħaż-Żabbar, murija fil-pjanta annessa ma' att tan-nutar Bartolomeo Micallef datat 15 ta' Frar 2003, libera u frank, bid-drittijiet u pertinenzi tagħha kollha, konfinati mill-punent u min-nofsinhar ma' beni tal-Venditur, mit-tramuntana ma' beni tal-Ewwel Venditur; hawn taħt imsejħa t-Tieni Proprjeta"'* kollox kif fuq intqal taħt it-termini tal-konvenju ċitat, u għalhekk huma tilfu s-somma ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (€25,000) minnhom imħallsa fuq l-istess konvenju.

ii. Tiddikjara għalhekk illi s-somma ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (€25,000) li l-konvenuti kienu għaddew lill-atturi kif hawn suespost hija issa proprjeta' tal-atturi.

iii. Tiddikjara li l-konvenuti huma responsabbli għall-ħlas tad-danni sofferti mill-atturi u tillikwida l-istess danni, occorendo bl-opera ta' periti nominandi.

iv. Tikkundanna lill-konvenuti biex iħallsu lill-atturi dawk id-danni hekk likwidati;

Rat ir-Risposta Ġuramentata li permezz tagħha l-konvenuti eċċepew illi:

1. Id-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti m'humiex f'posizzjoni jeżegwixxu l-obbliġi minnhom assunti għat-trasferiment tal-proprjeta' minkejja li huma ġew notifikati b'ittra uffiċjali tas-16 ta' Diċembru 2020 biex jagħmlu dan, skont Dokument AM2 fil-proċess.

2. Kif jirriżulta mill-istess ittra uffiċjali, din l-art in kwistjoni kellha tkun aċċessibbli kemm bir-riġel u kemm bil-vettura, kull ħin u għal dejjem, u illi l-aċċess għall-istess raba' kien kostitwit permezz ta' kuntratt pubbliku.

3. Mir-riċerki interkorsi min-Nutar Pierre Cassar irriżulta illi l-aċċess ma kienx kostitwit b'kuntratt pubbliku, liema prova għad trid tinġab tul it-trattazzjoni tal-kawża, oltre li t-titolu tar-rikorrenti mhux validu skont il-Liġi stante li l-vendituri anteċedenti ossia Emanuel Buhagiar u Mikelina Buhagiar ma setgħu qatt ibiegħu lil Anthony Mangion et peress li l-antenati tagħhom kienu gabillotti tar-raba' in kwistjoni kif jirriżulta mill-annali tad-Dipartiment tal-Agrikoltura u t-titolu tagħhom ġie akkwistat bi preskrizzjoni.

4. Ai termini tal-Artikolu 1839 et seq. tal-Kodiċi Ċivili l-ebda persuna ma tista' tippreskrivi kontra t-titolu tagħha stess biex issir sid ġaladarba t-titolu tal-antenati tal-vendituri tar-rikorrenti kienu gabillotti, u dan ai termini ta' sentenza deċiża mill-**Qorti tal-Appell Appell Ċivili Numru, 121/2005/1 fl-ismijiet Anġlu, Pawlu, Margherita xebba, Grazzia mart Gio Maria Sciberras, Salvu, Joseph u Maria mart Karmenu Galea, ilkoll aħwa Mizzi versus Joseph Cauchi u Dolores sive Doris Cauchi f'isimha u bħala mandatarja tal-imsiefer żewġha Francesco Cauchi deċiża fit-3 ta' Frar 2012.**

5. B'sentenzi varji deċiżi mill-Qorti tal-Appell, l-akkwirenti m'humiex obbligati biex jixtru l-proprjeta' meta t-titolu tal-vendituri tagħhom huwa naxxenti minn titolu preskrittiv stante illi huwa dejjem dubjuż u mhux ċar l-eżistenza o meno tal-istess titolu, u għalhekk għal din ir-raġuni wkoll l-intimati għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

6. Barra minn hekk, b'sentenza deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fid-9 ta' Ottubru 2019 Rikors Ġuramentat Nru. 155/2007 AF fl-ismijiet Mario Portelli et vs Anthony Mangion, Dok. SF1 hawn anness, irriżulta illi l-imsemmi attur Anthony Mangion kellu jagħlaq kull aċċess li huwa fetaħ fuq l-art de quo, u fin-nuqqas li jagħmel dan, l-atturi f'dik il-kawża kellhom jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa a spejjeż tagħhom, kif jirriżulta mill-istess sentenza. Illi l-kawża odjerna hija sotto appell u għalhekk sal-ġurnata tal-lum l-attur Mangion ma seta' qatt jagħti aċċess mill-mogħdija li tinsab taħt il-ħajt biswit il-proprjeta' Runco Farm, fi Triq San Anard, Xgħajra, Żabbar, kif obbliga lilu nnifsu li jagħmel bil-konvenju fuq msemmi,

7. Għalhekk konsegwentement huma m'humiex obbligati biex jersqu għall-att finali relattiv u l-atturi huma obbligati biex jirrifondu d-depożitu ta'

€25,000, oltre l-imgħaxijiet legali mis-7 ta' Lulju 2020 liema talba qed issir b'talba rikonvenzjonali ma' din ir-risposta.

Rat il-kontro-talba tal-konvenuti li permezz tagħha wara li ppremettew illi:

1. Huma daħlu f'konvenju mal-atturi rikonvenzjonati għall-bejgħ ta' porzjoni diviża ta' art agrikola tal-kejl ta' 1,950m.k. fil-kontrada msejħa ta' Żubu aċċessibbli minn passaġġ privat li jiżbokka fi Triq San Anard, Ħaż-Żabbar, murija fil-pjanta annessa ma' att tan-Nutar Bartolomeo Micallef tal-15 ta' Frar 2003, libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha, konfinanti mill-Punent ma' beni tal-Familja Magro, mit-Tramuntana in parti ma' beni tal-familja Sladden u in parti ma' beni ta' Anthony Mangion, Colin Freakley u Dorothy Freakley u minn Nofsinhar ma' beni tal-familja Zammit, taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha kif stipulati fil-konvenju tas-7 ta' Lulju 2020, Dokument AML fil-proċess.

2. L-intimati rikonvenzjonanti ħallsu fuq l-istess konvenju lill-atturi rikonvenzjonati s-somma ta' €25,000 bħala depożitu akkont tal-prezz, bil-bilanċ jitħallas mal-att finali.

3. B'ittra uffiċjali tas-16 ta' Diċembru 2020, Dokument AM2 fil-proċess, l-intimati rikonvenzjonanti infurmaw lill-atturi rikonvenzjonati li huma m'humiex lesti li jersqu għall-att finali relattiv stante li t-titolu tagħhom mhuwiex ċar u korrett skont il-liġi u ma jirriżultax lanqas minn att pubbliku l-passaġġ li l-vendituri obbligaw ruħhom li jbigħulhom stante li ma ġiex kostitwit b'att pubbliku.

4. Minkejja dan, l-atturi rikonvenzjonati bir-rikors ġuramentat odjern talbu l-eżekuzzjoni tal-istess konvenju li l-intimati rikonvenzjonanti qed jopponu li jersqu għal tali eżekuzzjoni, għar-raġunijiet fuq msemmija.

5. Għalhekk id-depożitu ta' €25,000 inkluż l-imgħaxijiet legali mis-7 ta' Lulju 2020 għandhom jiġu rifużi lill-atturi mill-intimati rikonvezjonati in solidum bejniethom.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tikkundanna lill-atturi rikonvenzjonati in solidum bejniethom sabiex jirrifondu lill-intimati rikonvenzjonati s-somma ta' €25,000 oltre l-imgħax legali mis-7 ta' Lulju 2020, rigwardanti depożitu mħallas minnhom fuq konvenju tas-7 ta' Lulju 2020 redatt min-Nutar Pierre Cassar, liema konvenju ma jistax jseħħ għar-raġunijiet u tortijet tal-istess atturi rikonvenzjonati stante li t-titolu tagħhom mhuwiex titolu validu skont il-liġi u stante li ma jirriżultax minn att pubbliku l-passaġġ li l-vendituri obbligaw ruħhom li jbigħulhom u dan ma ġiex kostitwit b'att pubbliku.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-atturi għall-kontro-talba li permezz tagħha eċċepew li:

> 1. Il-kontrotalba hija infondata fil-fatt u fid-dritt u dan hekk kif spjegat fir-Rikors Maħluf tal-esponenti u hekk kif sejjer jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża u ghaldaqstant għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra l-konvenuti rikonvenzjonanti.
>
> 2. It-talbiet tal-konvenuti kontenuti fil-kontro-talba huma bla bażi fil-fatt u fid-dritt peress li mhuwiex minnu li l-konvenuti kellhom raġunijiet validi fil-liġi biex ma jersqux għall-pubblikazzjoni tal-att. Kif ser jirriżulta matul it-trattazzjoni ta' din il-kawża, il-konvenuti reġa' bdielhom u riedu jirtiraw mill-konvenju u għalhekk ivvintaw skużi fiergħa biex jagħmlu dan.
>
> 3. Il-fatti msemmija mill-konvenuti rikonvenzjonanti huma kkontestati u t-talbiet attriċi ma humiex fattwalment sostenibbli.

Rat l-atti tal-kawża.

Semgħet it-trattazzjoni bil-fomm tal-abbli avukati difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidrat:

Permezz ta' konvenju tas-7 ta' Lulju 2020 il-konvenuti ntrabtu li jixtru porzjon diviża t'art "aċċessibbli minn passaġġ privat li jiżbokka fi Triq San Anard, Żabbar". Skont parti tal-konvenju intestata "Kundizzjonijiet riżoluttivi", huwa kien qiegħed, fost l-oħrajn, isir soġġett għall-patt:

(1) "li l-proprjeta` hi aċċessibbli kemm bir-riġel u kemm bil-vettura f'kull ħin u għal dejjem u li l-aċċess ġie kostitwit permezz ta' kuntratt pubbliku".

(2) "li m'hemm l-ebda litigazzjoni pendenti, jew xi drittijiet ta' terzi li jaffettwaw il-proprjeta`".

Mir-riċerki li għamel in-Nutar inkarigat mill-konvenuti, ma rriżulta l-ebda kuntratt pubbliku li jagħti d-dritt ta' passaġġ imsemmi. Mhux hekk biss, imma ingħatat sentenza li tiċħad id-dritt ta' passaġġ in kwistjoni, li ġiet appellata u għadha pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell. Għalhekk ġaladarba ż-żewġ kundizzjonijiet msemmija, espressament pattuwiti fil-konvenju, ma ġewx sodisfatti, il-konvenuti ma kellhom l-ebda obbligu li jersqu għall-kuntratt ta' bejgħ definittiv. Il-ksur ta' waħda biss minn dawn iż-żewġ kundizzjonijiet kien biżżejjed biex iħoll lill-konvenuti mill-obbligu tagħhom li jixtru.

In kwantu għall-provenjenza ta' fond li jkun qiegħed jiġi mibjugħ, ix-xerrej prospettiv għandu jedd li jkun sodisfatt mit-titlu u li jserraħ rasu li jkun xtara tajjeb. Jekk ikollu xi biża' mill-validita` tat-titlu, huwa mhux obbligat jersaq għall-bejgħ. Biża' li jrid ikun wieħed raġonevoli inkella kull xerrej ikollu skuża biex ma jersaqx għall-kuntratt definittiv: *"**un giusto motivo di timore di essere molestato nel pacifico possesso del detto immobile**"*.[1] Kif jinnota **Pacifici Mazzoni** "*Di timori vani, la legge non tiene, ne` puo` ne` deve, far conto alcuno, meno ancora delle cose minime*".[2] Min jallega jrid jipprova u għalhekk sta għax-xerrej li jipprova l-biża' fondat ta' molestja potenzjali.[3]

Jirriżulta mill-provi akkwiżiti li l-atturi akkwistaw l-art suġġett tal-konvenju permezz t'att ta' xiri tal-15 ta' Frar 2003[4] mingħand Emanuel

[1] Marchese Henri Testaferrata Olivier v Antonio Bartolo 20.04.1924 Appell Ċivili XXV.i.442.
[2] Della Vendita, Vol II, § 8, paġ. 17.
[3] Giuseppe Cassar v Filippa Grech 13.01.1955 Prim'Awla (Onor. Imħ. Alberto Magri) XXXIX.ii.510.
[4] Dok AM5 a fol 67 et seq.

Buhagiar (nudu proprjetarju) u Michelina armla ta' Gerolamo Buhagiar (użufruttwarja) li fih in-Nutar ġie eżentat milli jagħmel is-soliti riċerki, u hemm iddikjarat li l-art ġiet akkwistata mill-bejjiegħ billi wiritha mingħand Gerolamo Buhagiar li miet fil-11 t'Awwissu 1999. Ma nstab l-ebda kuntratt li bih akkwista Gerolamo Buhagiar, għalkemm ġiet esebita dikjarazzjoni li huwa kien is-sid mill-arkivji tad-Dipartiment tal-Agrikoltura. Li jfisser li d-dubju tal-konvenuti dwar it-titlu tal-bejjiegħa huwa raġonevolment dubjuż.

L-atturi għamlu riferenza għal xi sentenzi li jiddikjaraw li hemm titlu abbażi tal-preskrizzjoni akkwiżittiva. Ix-xerrej iżda qatt ma jista' jkun ċert li l-elementi kollha rikjesti għall-preskrizzjoni ġew sodisfatti. Li tista' tirriżultalu 'l quddiem li tiġi ppruvata xi kawża ta' interruzzjoni jew sospensjoni tagħha. F'ċirkostanzi bħal dawn hemm ukoll lok għal dubju raġonevoli dwar il-paċifiku pussess. Il-Qorti ma tistax iġġiegħel lill-konvenuti li jixtru b'riskji ikbar minn kumpratur raġonevoli u bil-għaqal.[5]

Għal dawn il-motivi l-Qorti:

(1) Tiċħad it-talbiet tal-atturi.

(2) Tilqa' l-kontrotalba tal-konvenuti billi tikkundanna lill-atturi rikonvenzjonati in solidum bejniethom sabiex jirrifonduhom is-somma ta' €25,000 rigwardanti depożitu mħallas minnhom fuq konvenju tas-7 ta' Lulju 2020 redatt min-Nutar Pierre Cassar oltre l-imgħax legali mis-16 ta' Diċembru 2020.

[5] Rebecca Aquilina v Emmanuele Baldacchino 28.06.1968 Prim'Awla.

Spejjeż, kompriż tal-ittra uffiċjali tas-16 ta' Diċembru 2020, a kariku tal-atturi.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA