MALTA

# QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) KOMPETENZA SUPERJURI

## MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta tas-16 ta' Dicembru, 2002

Citazzjoni Numru. 14/1992/1

Citazzjoni numru 14/1992

Joan mart Salvatore Falzon u l-istess Salvatore Falzon

-vs-

Joseph u Rita konjugi Muscat u ghal kull interess li jista' jkollhom Dr Paul Coppini li b'digriet tal-11 ta' Frar 1992 gie nominat kuratur biex jirrapprezenta lill-assenti Mary mart John Genuis u l-istess John Genuis, Alexander, Helen mart Eucaristico Bugeja u l-istess Eucaristico Bugeja, Juliette mart Bruce Brooks u l-istess Bruce Brooks, George, ilkoll ahwa Sammut bhala ulied u werrieta tal-mejjet Salvatore Sammut kif ukoll biex jirrappresenta lill-assenti Ganni Sammut u Carmela mart

Michele Azzopardi u l-istess Michele Azzopardi, Marcella armla ta’ Lazzru Sammut u Giovanna Maria Sammut u b’digriet tat-28 ta’ April 1995 Dr Paul Coppini gie sostitwit b’Dr Mario Scerri billi gie varjat id-digriet tal-Qorti tal-11 ta’ Gunju 1993 stante li Dr Paul Coppini gie mahtur Magistrat, u r-Reverendu Sacerdot Dun Peter Sammut bhala iben u werriet tal-mejjet Salvatore Sammut u Carmela armla ta’ l-istess Salvatore Sammut u illi b’digriet tal-11 ta’ Gunju 1993 Dr Paul Coppini gie nominat kuratur deputat sabiex jirrapprezenta lill-assenti Mary mart John Genuis u l-istess John Genuis, Alexander, Helen mart Eucaristico Bugeja u l-istess Eucaristico Bugeja, Juliette mart Bruce Brooks u l-istess Bruce Brooks, George, ilkoll ahwa Sammut bhala ulied u werrieta tal-mejjet Salvatore Sammut kif ukoll biex jirrappresenta lill-assenti Ganni Sammut u Carmela mart Michele Azzopardi u l-istess Michele Azzopardi, Marcella armla ta’ Lazzru Sammut u Giovanna Maria Sammut u b’digriet tat-28 ta’ April 1995 Dr Paul coppini gie sostitwit b’Dr Mario Scerri billi gie varjat d-digriet tal-qorti fl-11 ta’ Gunju 1993 stante li Dr Paul Coppini gie mahtur Magistrat

Il-Qorti;

Rat ic-citazzjoni ta’ l-attur li biha ppremettew:

“Illi skond kuntratt tal-5 ta’ Jannar 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Galea (Dok A) l-attrici Joan Falzon xtrat u akkwistat 13/14 il-parti indivizi (billi r-rimanenti 1/14 indiviz kien diga’ ta’ l-istess attrici) u kull dritt iehor reali u personali li l-vendituri kellhom fil-mandretta, tal-kejl ta’ cirka siegh, imsejha “Ta’ Telegraph Street”, fi Triq Telegrafu, Nadur, Ghawdex li tmiss lvant ma’ l-istess Triq, punent beni ta’ Pietru Cini u Manuela Said u nofsinhar beni ta’ Pietro Cini, bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha.

Illi l-konvenuti qeghdin jokkupaw din l-art minghajr ebda titolu validu fil-ligi, izda biss b’mera tolleranza minghand Salvatore Sammut sabiex il-konvenut jitfa’ d-drenagg fiha billi dakinhar ma kellux sistema tad-drenagg.

Illi permezz ta’ ittra ufficjali pprezentata fit-2 ta’ Settembru 1977 l-attrici kienet interpellat inutilment lill-konvenut biex jizgombra mill-art in kwistjoni li huwa ma kellu l-ebda dritt li jokkupa.

Illi l-attrici ghandha l-permess ghall-bini mahrug mill-PAPB li jgib in-numru 3667/90/4413/86 …. U minhabba l-agir tal-konvenuti li qeghdin jokkupaw din l-art u anke zerghuha, hija ma tistax tibda tibni fuqha ghall-skopijiet ta’ negozju u b’hekk qeghdha ssofri danni finanzjarji.

Illi l-konvenuti kultant jippretednu li minflok b’mera tolleranza, huma qeghdin “jokkupaw l-art in kwistjoni b’kera” (kif allegaw fin-nota tal-Eccezzjonijiet li pprezentaw fl-20 ta’ Dicembru 1985 (Dok B) u kultant jallegaw li “huma fil-pussess u ilhom hekk ghall-iktar minn hamsa u tletin sena” (kif allegaw fl-att tac-citazzjoni numru 125/91 CP ipprezentat fis-17 ta’ Ottubru 1991), mentri fil-fatt huma m’ghandhomx titolu validu fil-ligi.

Illi l-konvenuti qeghdin jallegaw inoltre li l-gjardina ossia mandretta meritu ta’ din il-kawza ma tidhirx fil-kuntratt as-17 ta’ April 1957 fost l-akkwisti maghmula minn Salvatore Sammut, u ghaldaqstant qabel mal-konvenuti jkunu jistghu jigu ordnati jivvakaw l-art de quo, jehtieg li l-attrici tipprova t-titolu taghha bhala proprjetarja.

Talbu ghaliex dina l-Qorti m’ghandhiex:

1. tiddikjara illi l-attrici hija proprjetarja tal-mandretta hawn fuq deskritta.

2. Tiddikjara illi l-kovenuti qeghdin jokkupaw l-art in kwistjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi izda b’titolu prekarju.

3. Tikkundanna lill-konvenuti biex, fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat mill-Qorti, jizgumbraw mill-art hawn fuq deskritta li tappartjeni lill-attrici.

4. Tiddikjara lill-konvenuti responsabbli talli bl-agir taghhom impedew lill-attrici milli tibni ghall-skopijiet

kummercjali fuq l-art in kwistjoni avolja hija ghandha l-permess tal-bini.

5. Tillikwida d-danni li hija qeghdha ssofri minhabba l-agir tal-konvenuti.

6. Tikkundanna lill-konvenuti ghall-hlas tas-somma hekk likwidata u dikjarata bhala dovuta.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali tat-2 ta’ Settembru 1977 u dawk tal-Mandati ta’ Qbid u Sekwestru pprezentati kontestwalment, kontra l-konvenuti li huma ngunti ghas-subizzjoni.

Bl-imghax legali mid-data tas-sentenza.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghhom u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjoni tal-Avukat Dr Paul Coppini nomine fejn eccepixxa:

1. li huwa mhux edott mill-fatti li taw lok ghal din il-kawza u ghalhekk jirrimetti ruhu ghall-provi

2. Salvi eccezzjonijiet ohra fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-istess Joseph u Rita konjugi Muscat fejn eccepew:

1. in-nullita ta’ l-istess citazzjoni peress illi giet pprezentata quddiem Qorti inezistenti;

2. illi minghajr l-ebda pregudizzju ghall-premess, l-istess gudizzju ma huwiex integru u dana peress illi ma gewx citati fil-kawza l-persuni kollha, fosthom Salvatore Sammut li ghandu interess dirett u reali ghar-rigward il-proprjeta’ in kwistjoni;

3. illi minghajr l-ebda pregudizzju ghall-ewwel u t-tieni eccezzjoni, il-hatra ta' Dr Paul Coppini bhala kuratur deputat sabiex jirrapprezenta lill-assenti Ganni Sammut, Carmela mart Michele Azzopardi, Michele Azzopardi, Marcella armla ta' Lazzru Sammut u ta' Giovanna Maria Sammut ma saritx skond il-ligi, kif jigi pruvat dettaljatament waqt is-smiegh ta' l-istess kawza;

4. illi minghajr l-ebda pregudizzju ghall-ewwel tliet eccezzjonijiet il-konvenuti konjugi Muscat qeghdin jecepixxu ukoll in-nuqqas ta' gurisdizzjoni ta' dina l-OnorabbliQorti sabiex taqta' u tiddeciedi dina l-kawza;

5. illi minghajr l-ebda pregudizzju ghall-ewwel erba' eccezzjonijiet, il-konvenuti konjugi Muscat qeghdin jecepixxu ukoll l-intempestivita ta' l-azzjoni ghar-rigward ir-raba, hames u s-sitt talbiet ta' l-atturi;'

6. illi minghajr l-ebda pregudizzju ghall-ewwel hames talbiet, il-konvenuti konjugi Muscat qeghdin jecepixxu formlament il-"lis alibi pendens" u dana peress illi bejn il-partijiet u fuq l-istess suggett hemm kawza ohra pendenti fl-ismijiet "Salvatore u Joan konjugi Falzon vs Dr Paul Coppini noe te"  (Citaz numru 86/90 MM);

7. illi minghajr l-ebda pregudizzju ghall-premess, l-art "de quo" ma hijiex proprjeta' ta' l-istess atturi u dana peress ili ma gietx akkwistata mill-konjugi Salvtore u Carmela Sammut bil-kuntratt tas-17 ta' April 1957 (atti Nutar Francesco Gauci) u ghalhekk l-istess konjugi Sammut jew is-successuri taghhom fit-titolu ma setghu qatt bil-kuntratt sussegwenti tal-5 ta' Jannar 1977 (atti Nutar Antonio Galea) jitrasferixxu porzjonijiet indivizi minn beni immobbli, li huma qatt ma akkwistaw;

8. illi fil-mertu u minghajr l-ebda pregudizzju ghall-premess, il-konvenuti Joseph u Rita konjugi Muscat ghandhom titolu validu fil-ligi fuq l-art "de quo", kif jigi pruvat dettaljatament waqt is-smiegh ta' l-sitess kawza;

9. salvi eccezzjonijiet ohra fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghhom u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet ulterjuri (folio 82) ta’ l-istess Joseph Muscat u ta’ martu Rita li biha eccepew:

1 l-inkompetenza ta’ dina l-Qorti li tiddeciedi t-tieni u t-tielet talba u t-talbiet l-ohra konsegwenzjali kif kontenuti fir-raba, hames u s-sitt talba attrici u dana a tenur ta’ l-artikolu 48 tal-Kodici tal-Procedura Civili, Kapitolu 12, u dana peress illi l-valur lokatizzju ta’ l-art in kwistjoni ma jeccedix is-somma ta’ mitejn u hamsin lira Maltin (Lm250).

2 Salvi eccezzjonijiet ohra fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata annessa u l-lista tax-xhieda.

Ezaminat il-provi.

Rat in-noti ta’ osservazzjonijiet tal-partijiet u l-atti u d-dokumenti kollha;

Ikkunsidrat:

Il-kawza hi dwar mandretta maghrufa ta’ “Telegraph Street” fi Triq it-Telegrafu, Nadur, Ghawdex deskritta li ghandha kejl ta’ cirka siegh u konfinanti lvant ma’ l-imsemmija triq, punent ma’ beni ta’ Pietro Cini u Manuela Said u nofisnhar ma’ beni ta’ Pietro Cini. L-attrici tikkontendi li l-imsemmija mandretta giet minnha akkwistata in forza ta’ kuntratt atti Nutar Antonio Galea datat 5 ta’ Jannar 1977. Dan il-kuntratt hu esebit folio 99 u fih dehret omm l-istess attrici u hutha Mary mart John Genuis, Alexander, Helen mart Eucaristico Bugeja, Juliette mart Bruce Brooks, George u r-Reverendu Sacerdot Dun Peter Sammut li ttrasferew lill-attrici s-sehem rispettiv taghhom fuq din il-mandretta b’dan li ommha Carmela Sammut ttrasferitilha sebgha minn erbatax-il parti ndiviza u wliedha wiehed minn erbatax-il parti indivizi kull wiehed u wahda minnhom. L-imsemmija

kwoti aggregati mas-sehem ta’ wiehed minn erbatax-il parti gia ta’ l-attrici tawha l-proprjeta’ intiera ta’ din il-mandretta. Dan hu dak li jinsab dikjarat fl-att pubbliku fuq citat li l-konvenuti pero’ jikkontestaw li ta jew qatt setgha ta xi titolu tajjeb lill-attrici, billi *nemo dat quod non habet*, peress illi missierhom Salvatore Sammut, l-awtur taghhom, ma kienx akkwista l-imsemmija mandretta u dan b’referenza l-kuntratt in atti Nutar Francesco Gauci tas-17 ta’ April 1957 (esebit folio 177).

Illi fil-waqt illi jirrizulta wisq car li l-imsemmija mandretta imkien ma tissemma’ fl-ahhar kuntratt citat, fejn invece tissemma’ d-dar bin-numru 24 Triq it-Telegrafu, Nadur u dana fost immobbli ohra bhala provenjenza tat-titolu. Jirrizulta mill-istess kuntratt li “l-istess fond [ossija l-mandretta] ippervjenit lill-vendituri in parti b’titolu oneruz u in parti bi trasferiment taxxabbli” u jispjega oltre li l-mandretta kienet giet mixtrija mill-awtur taghhom mill-poter ta’ Ganni Sammut u ohrajn, waqt iz-zwieg tieghu ma’ Carmela Sammut (ergo s-sehem taghha ta’ seba’ minn erbatax-il parti indiviza)  appuntu bil-kuntratt gia citat tas-17 ta’ April 1957.  Ikompli jghid l-istess kuntratt li Salvatore Sammut miet fl-4 ta’ Settembru 1974 u wirtuh is-seba’ uliedu (kwindi l-attrici u l-vendituri gia citati) u aktar importanti li “is-successjoni tieghu giet denunzjata lill-Gvern f’Gozo b’avviz numru 427 ta’ l-istess sena 1974 u t-taxxa giet imhalsa kif jidher mic-ceritifkat mholli mill-Commissioner of Inland Revenue” li gie anness.

Illi huwa proprju fuq din l-ahhar silta li din il-Qorti tikkonkudi li l-mandretta minn gia qabel li miet l-awtur ta’ l-attrici kienet gia formanti parti l-assi tieghu u meta xtratha l-attrici bil-kuntratt tal-5 ta’ Jannar 1977 hi fic-cert akkwistat titolu ta’ proprjeta’ assolut u inattakkabbli bid-dikors ta’ ghaxar snin minn meta akkwistatha.  L-artikolu 2140 tal-Kap 16 zgur jipprovdi li “kull min b’bona fidi u b’titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta’, jippossjedi haga immobbli ghal zmien ta’ ghaxar snin, jakkwista l-proprjeta’ taghha”.

Illi wkoll ma jidhirx li l-konvenuti qatt ikkontestaw dan l-istat ta’ fatt ghal ta’ l-inqas gudizzjarjament anke jekk, kif

sostnew qatt ma rrikonoxxew li l-mandretta kienet ta' l-attrici. Rilevanti jigi osservat li l-konvenuti tul il-process, inkluz fl-ahhar paragrafu tad-dikjarazzjoni taghhom, sostnew fuq "titolu validu fil-igi" li ghandhom fuq l-art de quo li sussegwentement gie imfisser li jikkonsisti f'titolu ta' kera jew alternatttivament u fl-aghar ipotesi titolu ta'kommodat.

Illi dan appuntu u t-tieni aspett li ghandu jigi ndirizzat wara li fir-rigward l-ewwel, ossia l-proprjeta' tal-mandretta, din il-Qorti kkonstatat li qua proprjeta' tispetta lill-attrici. Fir-rigward dan it-tieni aspett l-Qorti taghmilha cara mill-bidu li marbuta mat-termini tac-citazzjoni, l-eccezzjonijiet ventilati, l-provi prodotti u d-dokumenti esebiti li huma migbura fl-atti ta' din il-kawza. Dana qeghdha tghidu stante li fin-noti ta' osservazzjonijiet, specjalment tal-konvenuti, saret referenz aghal xhieda prodotta f'kawzi ohra li ma jsibu ebda sostenn fl-atti ta' din il-kawza. Ma ghandux ikun hemm kontroversja dwar li l-prova cirkoskritta ghat-titolu vantant mill-konvenuti, sia jekk jitratta lokazzjoni jew jekk jitratta kommodat, kien jispeta lill-konvenuti. F'dan il-kuntest m'hemmx kontestazzjoni dwar li l-konvenuti jgawdu titolu ta' kera fuq il-fond 24, Triq it-Telegrafu, Nadur, li huwa maqsum mill-mandretta b'triq. Lanqas m'hu kontestat bejn il-kontendenti li l-mandretta hija fil-pussess tal-konvenuti. Il-kontestazzjoni bejniethom tikkoncerna filli l-konvenuti jinsistu li l-kera tad-dar u l-mandretta saret quid unum. L-atturi dan ma jammettuhx. Isostnu li l-awtur taghhom (missier l-attrici Salvatore Sammut) kien kera biss lill-konvenuti d-dar b'sittax-il lira Maltin (Lm16) fis-sena u ppermettielhom jarmu biss "iz-zibel" flimsemmija mandretta minhabba li dak iz-zmien il-fond mikri lilhom ma kienx komunikat mas-sistema tad-drenagg. Il-konvenuti jsostnu li ilhom fil-pussess tal-mandretta ferm qabel ma kien sehh it-trasferiment taghha lill-attric u fiha kienu jkabbru hxejjex "ghall-borma tad-dar". Il-konvenuti pero' ma offrew ebda prova dwra il-lokazzjoni minnhom vantata. Anzi l-provi juru li l-madnretta kienet giet fil-pussess taghhom, allura bl-accettazzjoni ta' l-awtur ta' l-attrici biex vermaent huma jiddisponu mid-drenagg billi allura dan ma kienx ghaddej. Imkien, pero', ma tinstab f'dawn l-atti mank l-icken prova soretta

b'dokumentazzjoni, per ezempju ricevuti ta' kera, li l-mandretta giet lilhom mikrija flimkien mad-dar. F'xiheda li kien ta f'kawza ohra (inserita f'dan l-atti folio 96) ftit hemm accenn ghal din il-presunta lokazzjoni hlief li jinghad " li l-ircevuta tal-kera tohrg f'isem Giuseppi Muscast u ma tiddeskrivix il-proprjeta' li ghaliha qed tithallas il-kera". Terga u tghid li meta x-xhud (l-attwali konvenut Joseph Muscat) gie mistoqsi jekk kellux almentu ricevuta wahda tal-mandretta hu stqarr li r-ricevuti huma l-Qorti u fl-ebda stadju ma esebihom. Lanqas ma kkontradixxa lill-attri dwar l-iskop li nghatalu tal-mandretta minn misser l-attrici, cioe" "biex jitfa' z-zibel fil-madnretta ossia drenagg billi ma kienx ghaddej". Fil-fehma tal-Qorti ghalhekk anke jekk kien jezisti komodta l-iskop tieghu intem meta d-dar giet komunikata mas-sistema pubblika tad-drenagg. Hu fuq kollox, kontrosens ghall-konvenuti li jsostnu fiq iz-zewg titolu, cioe' l-lokazzjoni u l-kommodat, meta u pacifiku li l-okazzjoni issir that korrispettiv mentri l-kommodat u gratuwitu.

L-atturi talbu ukoll il-likwidazzjoni u hlas tad-danni minnhom sofferti minhabba l-agir tal-konvenut bazati fuq zewg fattui: li kienu prekluzi li jizviluppaw l-art nonostante l-permess tal-bini, u, l-okkupazzjoni illegali ta' l-art mill-konvenuti. Il-Qorti pero' mhux tal-fehma li dawn id-danni huma dovuti. L-ewwelnett ghaliex rebus sic stantibus l-pussess tal-konvenuti ta' l-art certament ma kienx wiehed abbusiv ab initio u kienu qeghdin jiddetjenu l-art bl-awtorizazzjoni, anke jekk b'mera tolleranza, mill-awtur ta' l-attrici. Sekondarjament illi ghandha tapplika f'dan il-kaz l-aforisma *de minimis non kurat praetor* kunsidrat il-valur lokatizzju negligibbli ta' l-art de quo. Fuq kollox lanqas l-atturi ma ittentaw li jippruvaw dawn id-danni u l-istedina taghhom illi t-talba ghal-likwidazzjoni u hlas tad-danni "tigi riservata ghal wara li jigi deciz il-meritu" "ghax hekk huwa opportun" qed tigi deklinata.

Illi mill-bqija u b'referenza ghall-eccezzjonijiet tal-konvenuti jigi osservat li l-ewwel u s-sitt eccezzjoni gew irtirati; dwar it-tieni imkien ma tirrizulta' it-tielet gie sorpassata; ir-raba' sussegwentement definita fin-nota

ulterjuri ta’ l-eccezzjonijiet u anke l-hames, mhux sorretti mill-provi;  u hekk ukoll is-seba’ u t-tmien eccezzjoni.

Ghalhekk u ghal dawn il-motivi tiddeciedi l-kawza billi:

1. ghall-fini ta’ l-ewwel talba tiddikjara l-attrici bhala proprjetarja tal-mandretta;

2. ghall-fini tat-tieni talba tiddikjara li l-okkupazzjoni ta’ l-art meritu l-kawza da parti tal-konvenuti hi minghajr ebda titolu valudi fil-ligi izda b’titolu prekarju;

3. ghall-finijiet tat-tielet talba tikkundanna lill-konvenuti jizgurmbraw mill-art u tiffissa terminu perentorju ta’ xahar mil-lum u tichad il-kumplament tat-talbiet fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

Spejjez jithalsu kwantu ghal terz mill-atturi u zewg terzi mill-konvenuti.

(ft.)  A. Micallef Trigona
Magistrat

(ft.)  Maureen Xuereb
Ghar-Registratur

Vera kopja

D/Registratur

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