QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis 28 ta' Novembru, 2024

Kawża Numru: 10

Rikors Guramentat Numru:- 75/2021 JVC

Josephine sive Joyce Dimech, detentrici tal-Karta tal-Identita' Numru 379262 (M)

Vs

John D'Amato, detentur tal-Karta tal- Identita' Numru 893950 (M) u permezz ta'digriet datat 29 ta' Settembru 2021 l-atti gew trasfuzi f'isem Filippa D'Amato u wliedha Lourdes Seychell, Dorianne Polidano, Joanne Camilleri, Carmelo D'Amato, Joseph D'Amato

u Nazzareno D'Amato stante li l-intimat miet fil-mori tal-kawza.

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tar-rikorrenti Josephine sive Joyce Dimech, detentrici tal-Karta tal-Identita' Numru 379262(M) illi permezz tieghu talbet kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti akkwistat il-garage bin-numru mhux ufficjali wiehed u tletin (31) u li jinsab go bitha interna li tidhol ghalija minn Triq Dun Mikiel Xerri, Zebbug, Malta, b'titolu ta' donazzjoni permezz ta' kuntratt in atti Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi datat 2 ta' Settembru 2014;
2. Illi l-intimat qieghed jokkupa il-garage bin-numru mhux ufficjali wiehed u tletin (31) u li jinsab go bitha interna li tidhol ghalija minn Triq Dun Mikiel Xerri, Zebbug, Malta minghajr ebda titolu validu fil-ligi u minkejja li gie interpellat sabiex jirrilaxxa favur ir-rikorrenti l-imsemmi garage, vakanti minn kull okkupazzjoni, sal-lum xorta ghadu inadempjenti;
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-intimat m'ghandu l-ebda titolu validu fuq il-propjeta' hawn fuq deskritta u fil-fehma tar-rikorrenti, l-intimat m'ghandu l-ebda eccezzjoni x'jissolleva 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 il-garage bla numru ufficjali, pero indikat bin-numru mhux ufficjali wiehed u tletin (31) u li jinsab go bitha interna li tidhol ghalija minn Triq Dun Mikiel Xerri, Zebbug, Malta minghajr ebda titolu validu fil-ligi.;
3. Konsegwentement tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju kif tistabilixxi din l-Onorabbli Qorti sabiex jizgombraw u jirrilaxxaw favur ir-rikorrenti il-garage bla numru ufficjali, pero indikat bin-numru mhux ufficjali wiehed u tletin (31) u li jinsab go bitha interna li tidhol ghalija minn Triq Dun Mikiel Xerri, 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-intimat inkluz dawk tal-ittra ufficjali 3556/2018 datata 9 ta' Ottubru 2018 li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.'

Rat li permezz ta' digriet datat 29 ta' Settembru 2021 l-atti gew trasfuzi f'isem Filippa D'Amato u wliedha Lourdes Seychell, Dorianne Polidano, Joanne Camilleri, Carmelo D'Amato, Joseph D'Amato u Nazzareno D'Amato stante li l-intimat miet fil-mori tal-kawza.[1]

Rat illi ghalkemm din il-kawza giet originarjament prezentata permezz tal-procedura sommarja tal-giljottina, din il-Qorti kienet awroizzat lill-intimat jipprezentaw risposta u rat ir-risposta guramentata tal-intimata Filippa D'Amato et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti trid tipprova illi hija tassew is-sid tal-garage mertu tal-kawza;

[1] a fol. 43 tal-process

2. Illi fit-tieni lok l-esponenti qed jokkupaw il-garage mertu tal-kawza b'titolu skont il-ligi kif ser ikun ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.
3. Illi bla pregudizzju ghas-suespost it-albiet kif dedotti fir-rikors guramentat ghandhom ikunu michuda stante li ma jirrizultawx kif ser ikun ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.
4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra ir-rikorrenti Joyce Dimech.'

Rat illi fil-verbal datat 17 ta' Jannar, 2024 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi r-rikorrenti Josephine sive Joyce Dimech[2] tippremetti li hija l-proprjetarja tal-fond ossia l-garaxx bin-numru mhux ufficjali wiehed u tletin (31) u li jinsab go bitha interna li tidhol ghalija minn Triq Dun Mikiel Xerri, Zebbug, Malta, liema garaxx hija akkwistat b'titolu ta 'donazzjoni minghand il-ġenituri tagħha Victor u Concetta Chircop permezz ta 'kuntratt in atti Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi datat 2 ta 'Settembru 2014.[3] Ir-rikorrenti ssostni li l-intimat John D'Amato qieghed jokkupa l-fond imsemmi

[2] a fol. 50 tal-process
[3] a fol. 60 tal-process

minghajr ebda titolu validu fil-ligi u minkejja li nterpellatu sabiex jizgombra huwa baqa' inadempjenti. Ghalhekk ipprocediet bil-kawza odjerna fejn talbet lill-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat qieghed jokkupa l-garaxx minghajr titolu validu fil-ligi u konsegwentement tordna l-izgumbrament tal-intimat u r-rilaxx tal-imsemmi fond favur taghha.

<u>L-ewwel eccezzjoni</u>

Illi bhala l-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat eccepixxa li r-rikorrenti trid tipprova l-provenjenza tat-titolu li qed tivvanta fuq il-proprjeta' *de quo*.

Illi bhala prova tat-titolu taghha fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna r-rikorrenti Josephine sive Joyce Dimech ipprezentat bhala gherq tat-titolu s-segwenti dokumenti:

1. Kuntratt ta' donazzjoni datat 2 ta' Settembru, 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi (a fol. 6 et seq tal-process) fejn permezz tieghu l-ginituri tar-rikorrenti Victor u Concetta konjugi Chircop iddonaw diversi mmobbli fosthom il-fond mertu tal-kawza odjerna fejn gie deskritt bhala s-segwenti:

   "Is-segwenti proprjetajiet li jinsabu fi triq privata bla isem li tisbokka fi Triq Dun Mikiel Xerri, Haz-Zebbug, Malta inkluz nofs il-wisa' tat-triq quddiem kull garage, kollox liberu u frank minn cnus u prizijiet maghrufin bhala "Ta' Wara l-Iskola" mill-partijiet u cioe': (Omissis)

'Il-garage markat mhux ufficjalment bin-numru wiehed u tlettin (31), minghajr l-arja tieghu, imiss mill-majjistral u minn nofsinhar ma' triq privata bla isem, u mix-xlokk ma' garage numru tnejn u tlettin (32), jew irjieh verjuri. Il-partijiet jistmaw li dan il-garage ghandu valur fis-suq veru, gust u reali ta' disat elef, tliet mija u sbatax-il euro u disgha u erbghin centezmu (€9,317.49)."

2. Kuntratt ta' divizjoni datat 24 ta' Jannar, 2012 fl-atti tan- Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi (a fol. 60 et seq tal-process) fejn permezz tieghu l-genituri tar-rikorrenti l-konjugi Chircop qasmu diversi proprjetajiet li kellhom fi stat indiviz ma' terzi. Il-fond mertu tal-kawza odjerna mess lill-konjugi Chircop u gie deskritt bil-mod segwenti:

'Il-garage markat mhux ufficjalment bin-numru wiehed u tlettin (31), minghajr l-arja tieghu, imiss mill-majjistral u minn nofsinhar ma' triq privata bla isem, u mix-xlokk ma' garage numru tnejn u tlettin (32), jew irjieh verjuri. Il-partijiet jistmaw li dan il-garage ghandu valur fis-suq veru, gust u reali ta' disat elef, tliet mija u sbatax-il euro u disgha u erbghin centezmu (€9,317.49)."

Fid-dawl tal-prova dokumentarja pprezentata mir-rikorrenti l-Qorti m'ghandhiex dubju dwar it-titolu taghha fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna u ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:</u>

Illi r-rikorrenti Josephine sive Joyce Dimech permezz tal-kawza odjerna qieghda titlob l-izgumbrament tal-intimat John D'Amato

mill-fond ossia garaxx bin-numru mhux ufficjali wiehed u tletin (31) u li jinsab go bitha interna li tidhol ghalija minn Triq Dun Mikiel Xerri, Zebbug, Malta, stante li qieghed jokkupa l-fond imsemmi minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Rat l-affidavit ta' Filippa D'Amato[4], l-armla tal-intimat John D'Amato fejn hija ddikjarat li flimkien ma' zewgha kienet iffirmat konvenju ma' missier l-attrici sabiex jixtru l-garaxx li jinsab f'Pinternal Development accessibli minn Triq Dun Mikiel Xerri Haz-Zebbug liema garaxx huwa mmarkat bin-numru 31 u dan versu l-prezz ta' €8152.81c. Tikkonferma illi kienet giet mghoddija lilhom cavetta tal-garaxx dakinhar. Tghid li meta l-konvenju kien se jiskadi missier l-attrici kien talab lill-intimat sabiex igedded l-konvenju peress li huwa ma setghax ibiegh l-garaxx minhabba li kellha ssir divizjoni tal-assi ta' missieru. Tinnota li meta gie ffirmat l-konvenju hija u l-intimat ma kinux a konoxxenza ta' dan u li saru jafu li ma setghax ibiegh ghaliex il-propjeta' kienet ghadha m'ghaddietx f'ismu meta ntalbu biex jestendu l-konvenju. Tghid li dakinhar li gie estiz il-konvenju huma hallsu l-prezz ta' LM 3,500. Izzid li l-konvenju skada ghal diversi darbi u li regghu intalbu jestendu ghall-istess ragunijiet. Hija ssostni li saru diversi xoghlijiet ta' *finishing* ghaliex il-garaxx kien ghadu gebel u saqaf, liema xoghlijiet thallsu minnha u mill-intimat zewgha. Tosserva illi ghal aktar minn tminn snin hija u zewgha flimkien ma' missier l-attrici kienu jiffirmaw proroga b'mod separat qabel kull skadenza. Innutat pero' li wara xi zmien missier l-attrici ma' baqax imur jiffirma l-proroga ghand in-Nutar u dan ghall-insaputa taghhom,

[4] a fol. 123 tal-process

madanakollu b'ingann baqa' jghidilhom li ladarba ssir id-divizjoni ikunu jista' jsir il-kuntratt finali.

Rat ukoll il-kontroezami ta' Filippa D'Amato[5], fejn ikkonfermat li l-kuntratt finali qatt ma sar u li huma lanqas ma nghataw il-flus li kienu hallsu lura u li qatt ma bdew proceduri gudizzjarji sabiex jitolbu lil .Victor Chircop jaddivjeni ghall-kuntratt.

Rat il-konvenju esebit mill-attrici a fol. 119 tal-process, datat 5 ta' Gunju, 1995. Il-Qorti tinnota partikolarment il-pattijiet li jsegwu:

1. il-bejgh kien versu l-prezz ta' tlett elef u hames mitt lira maltija (LM 3,500) li thallsu mal-iffirmar tal-konvenju u li taghhom thalliet debita rcevuta.
2. illi c-cwievet tal-fond gew konsenjati mal-iffirmar tal-konvenju.
3. il-konvenju kien validu ghall-perjodu ta' hames snin mid-data tal-iffirmar tal-konvenju u f'kaz illi l-kompratur fit-terminu tal-konvenju jiddeciedi li ma jixtrix il-garaxx jigu refuzi l-flus imhallsa pero l-kumpratur ikun obbligat ihallas is-somma ta' mija u hamsin lira maltin LM150 ghal kull sena li l-garaxx ghamel fil-pussess tieghu u l-istess kompratur ma jkollux dritt ta' kumpens ghall-benefikati li ghamel fl-istess garaxx.
4. il-konvenju kien suggett li ssir id-divizjoni bejn il-venditur u terzi.

Illi gie ampjament ippruvat u mhux kontestat mill-partijiet li l-konvenju kien skada.

---

[5] a fol. 127a tal-process

Illi l-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta 'Malta partikolarment is-sub-artikoli 1 u 2 li huma l-aktar rilevanti ghal kaz odjern jitkellmu dwar il-weghda ta 'bejgh u x'jigri fil-kaz li jaghlaq iz-zmien tal-weghda ta 'bejgh kif isegwi:

> 1357. (1) Il-wegħda ta 'bejgħta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta 'qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, lobbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant.
>
> (2) L-effett ta 'din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dakinhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.'.

Illi minn harsa lejn dawn iz-zewg sub-artikoli tal-Artikolu 1357 jinsorgi li weghda ta' bejgh ma titqiesx bhala bejgh u li l-effett talweghda ta' bejgh jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet salv jekk ma jkunx hemm interpellazzjoni kif indikat. Kif ikkonfermat mis-Sinjura Filippa D'Amato innifsha kuntratt bejn il-partijiet qatt ma sar u lanqas ma ngabet prova li saret xi interpellazzjoni b'att gudizzjarju sabiex l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti jersqu ghal att finali. Dan ifisser li l-effetti tal-ftehim li

kien hemm bejn l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti u l-intimat D'Amato illum spicca irrispettivament mill-hlas li kien lahaq sar fuq il-konvenju originali tal-5 ta 'Gunju, 1995. Ghalhekk il-Qorti tqis li l-intimat D'Amato ma rnexxilux iressaq prova li ghandu titolu validu fuq il-proprjeta '*de quo.*

Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u tordna l-izgumbrament u r-rilaxx tal-garaxx bla numru ufficjali, pero' indikat bin-numru mhux ufficjali wiehed u tletin (31) u li jinsab go bitha interna li tidhol ghalija minn Triq Dun Mikiel Xerri, Zebbug, Malta, hielsa minn kull okkupazzjoni da parte tal-intimat.

Il-Qorti thalli mpregudikati kwalunkwe jeddijiet relatati mal-irkupru ta' flus imhallsa mill-intimat.

Decizjoni

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha suesposti il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tiddikjara l-ewwel talba tar-rikorrenti bhala sorvolata;

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat D'Amato u l-aventi kawza tieghu qieghed jokkupa il-*garage* bla numru ufficjali, pero indikat bin-numru mhux ufficjali wiehed u tletin (31) u li jinsab go bitha interna li tidhol ghaliha minn Triq Dun Mikiel Xerri, Zebbug, Malta minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

3. Tilqa' t-tielet talba u konsegwentement tordna lill-intimati sabiex fi zmien tlett xhur mid-data minn meta din id-decizjoni tghaddi

in gudikat sabiex jizgombraw u jirrilaxxaw favur ir-rikorrenti Dimech il-garaxx bla numru ufficjali, pero indikat bin-numru mhux ufficjali wiehed u tletin (31) u li jinsab go bitha interna li tidhol ghalija minn Triq Dun Mikiel Xerri, Zebbug, Malta hieles minn kull okkupazzjoni.

Fic-cirkustanzi izda tal-element ta' ngann li hareg car da parti ta' missier ir-rikorrenti l-Qorti tqis li kull parti ghandha taghmel tajjeb ghall-ispejjez taghha.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
28 ta' Novembru, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
28 ta' Novembru, 2024