MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA

Seduta tat-18 ta' Lulju, 2006

Avviz Numru. 37/2005

Josette Musu

Vs

Joseph u Rose konjugi Buttigieg

Il-Qorti,

Rat l-avviz ipprezentat mill-attrici fil-21 ta' Jannar, 2005, fejn tabet lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenuti li prevja d-dikjarazzjoni li huma ma ghandhom ebda dritt legali fuq il-fond 32 Duke of Edinburgh Street, Hamrun, jizgumbraw minn dan il-fond f'terminu qasir u perentorju li din il-Qorti joghogbha tiffissa.

Bl-ispejjez, kontra konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ohra kompetenti lill-attrici skond il-ligi.

Ghal fini ta’ kompetenza, l-attrici ddikjarat li l-valur lokatizju ma jeccedix l-elfejn lira Maltin (Lm2,000) fis-sena.

Rat in-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti konjugi Buttigieg fejn eccepew:

1. Illi l-attrici qabel xejn trid tressaq il-prova tat-titolu taghha u dana in vista tal-fatt li sa sena ilu l-eccipjenti kienu qed ihallsu l-kera fuq il-fond de quo lil certu Dun Karm Gatt;
2. Illi fit-tieni lok tigi eccepit l-inkompetenza ta’ dina l-Qorti ratione materiae stante li l-fond de quo jinsab okkupat mill-konvenuti taht titolu ta’ lokazzjoni;
3. Illi fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghal premess, jinghad inoltre li t-talbiet ta’ l-attrici ghandhom jigi respinti stante illi huma nfondati kemm fattwalment u kif ukoll legalment peress illi l-konvenuti qed jiddetjenu l-fond in kwistjoni taht titolu validu fil-ligi;
4. B’riserva li jitressqu eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kontra l-attrici li giet ingunta personalment ghas-subizzjoni.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

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

Ikkunsidrat:

Illi l-fondi 32/33, fi Triq Duka ta’ Edinburgh, il-Hamrun, huma llum proprjeta’ ta’ l-attrici. Originarjament kienu proprjeta’ ta’ Dun Karm Gatt u hutu, illi kienu taw iz-zewg fondi b’titolu ta’ cens temporanju lil Alfred Saliba permezz ta’ kuntratt tat-30 ta’ Settembru, 1976, ghal perijodu ta’ ghoxrin sena, bir-rata ta’ mija u hamsa u ghoxrin lira Maltin (Lm125) fis-sena. Permezz ta’ kuntratt tal-21 ta’ Novembru, 1977 Saliba assenja lill-konvenut Joseph Buttigieg ghaz-zmien li kien fadal il-fond numru 33, Triq Duka ta’ Edinburgh, il-Hamrun, b’rata ta’ mitt lira Maltin (Lm100) fis-sena. Dak iz-zmien il-fond numru 32 kien

diga segregat mill-fond numru 33 u mikri lill-terzi. Dan jikkonfermah l-istess konvenut [fol. 56] meta jghid illi dak iz-zmien il-fond numru 32 kien mikri bhala hanut lil certu Joseph Cassar. Ic-cens taz-zewg fondi nghalaq fl-1996.

Peress illi l-konvenut Joseph Buttigieg kien qed jokkupa l-fond numru 33 bhala residenza ordinarja tieghu, dana gie konvertit f'kera u l-hlas tal-kera rdoppja ghal mitejn lira Maltin (Lm200) fis-sena. Dak iz-zmien il-fond numru 32 kien jintuza bhala *store* minn Joe Cristina, li jidher illi ma wasalx f'arrangament mas-sidien sabiex jibqa jokkupa l-hanut. Hemm konflitt bejn il-partijiet x'sar mic-cavetta.

Dun Karm jghid illi huwa rcieva c-cwievet tal-hanut minghand Spiridiona Saliba, mart Alfred. Il-konvenut jghid illi huwa rcieva c-cwievet tal-hanut minghand Joe Cristina. Dan ta' l-ahhar a fol. 52 jghid illi meta telaq ta c-cavetta lill-konvenut li kien joqghod fil-fond magenbu. Waqt illi Spiridiona Saliba a fol. 45 tghid illi meta spicca c-cens fl-1996, Cristina rritorna c-cwievet tal-fond numru 32 lilha, " … u jiena personalment irritornajt ic-cavetta lil Dun Karm f'Haz-Zebbug."

Ghal fini tad-determinazzjoni ta' din il-kwistjoni, l-Qorti thoss illi x-xhieda ta' Spiridiona Saliba hija mportanti hafna, peress illi din ghamlet zmien twil tghix fil-fond 32, Triq Duka ta' Edinburgh, il-Hamrun. Originarjament tghid illi kemm il-fond 32 kif ukoll il-fond 33 kienu flimkien u kien hemm access minn apertura taht it-tarag tal-fond 33. Pero' qabel l-1976 huma ghalqu kull access bejn iz-zewg fondi u krew il-hanut. Fl-1977 hargu mid-dar u l-fond numru 32 kien vojt. Kienu huma illi permezz ta' kuntratt tal-21 ta' Novembru 1977 ghaddew ic-cens lill-konvenut Joseph Buttigieg u c-cens inqasam, fejn mitt lira Maltin (Lm100) marret ghall-fond numru 33, li kien issa okkupat mill-konvenut Joseph Buttigieg, hamsa u ghoxrin lira Maltin (Lm25) fuq il-fond numru 32, l dak iz-zmien kien mikri lil Cristina bhala *store*. Saliba baqghet thallas ic-cens tal-fond numru 32 lil Dun Karm. Tghid testwalment, "Jiena u zewgi qatt ma tajna xi drittijiet lil Buttigieg fuq 32. Meta spicca c-cens fl-1996, Cristina rritorna c-cavetta ta' 32 lilna u jien personalment irritornajt ic-cavetta lil Dun

Karm f'Haz-Zebbug." Tkompli tghid, " … Kont imdahhla direttament f'dak kollu illi sar dwar din il-proprjeta' u dak li xhedt fuqu nafu personalment."

Ikkunsidrat:

Illi minn dan kollu l-Qorti m'ghandha l-ebda dubju illi meta l-konvenut gie moghti l-koncessjoni emfitewtika, dana hadu biss fuq il-fond numru 33, peress illi l-fond numru 32 kien diga mikri lil haddiehor. Dan jaghmel sens ukoll peress illi kif ikkonfermat Spiridiona Saliba c-cens inqasam u Buttigieg gie ritenut li jhallas biss mitt lira Maltin (Lm100) minn mija u hamsa u ghoxrin lira Maltin (Lm125) originali, waqt li l-hamsa u ghoxrin lira Maltin (Lm25) l-ohra baqghu gravanti l-fond 32 illi tieghu Buttigieg ma kellux pussess.

Hemm ukoll kontroversja dwar lil min l-ahhar okkupant tal-fond numru 32 ta c-cavetta, jekk hux lil Spiridiona Saliba jew lill-konvenut. Pero' dan huwa dettal irrelevanti ghal din il-kawza, peress illi f'dak l-istadju zgur illi l-konvenut ma kellu l-ebda titolu fuq il-fond numru 32 u ghalhekk, kien biss Dun Karm Gatt id-direttarju, li kien awtorizzat li jircievi c-cavetta. Dan ta' l-ahhar jghid illi c-avetta rceviha minghand Spiridiona Saliba.

Il-konvenut pero' qed javvanta titolu minn ittra li kiteb l-avukat tieghu lil Dun Karm datata 12 ta' Settembru, 2001 [fol. 29] li permezz taghha baghat *cheque* ta' mitejn lira Maltin (Lm200) ghall-fondi 32/33, Triq Duka ta' Edinburgh, il-Hamrun. Dan ic-*cheque* gie msarraf, mibghuta rcevuta, pero' fuq il-fond numru 33 biss kif dejjem kien isir.

Barra minn hekk, skond il-kuntratt ta' donazzjoni, illi Dun Karm Gatt kien ghamel lill-attrici tal-15 ta' :Lulju, 2004, in atti Nutar Dr Charles Vella Zarb dan il-fond gie deskritt bhala, "Id-dar b'hanut maghha, casa e bottega, numru 32/33,Triq Duka ta' Edinburgh, il-Hamrun mikrija lil terzi …"

L-avukat tal-konvenuti qieghed allura jargumenta illi saret novazzjoni darba c-*cheque* gie msarraf u implicitament gie rikonoxxut anki bhala kerrej fil-fond numru 32.

Ikkunsidrat:

Jibda biex jinghad li d-dicitura ta' l-att ta' donazzjoni fuq imsemmija hija nebuluza hafna u mhuwiex car jekk il-kirja hijiex gravanti l-fond 32 jew 33 jew it-tnejn. Dun Karm Gatt jghid illi dina kienet zbaljata u dak iz-zmien kien diga qal lid-donanti, l-attrici odjerna li kien hemm problemi fuq il-fond numru 32. Se mai, kien irrikonoxxa biss illi kienet tezisti kirja fuq il-fond numru 33.

Ghalhekk, il-Qorti ma tistax taghti piz qawwi fuq din id-dikjarazzjoni ta' l-att ta' donazzjoni.

Rigward l-ittra ta' l-avukat tal-konvenut tat-12 ta' Settembru, 2001, [fol. 29], jistghu jinqalghu xi problemi peress illi c-*cheque* gie msarraf mill-proprjetarju Dun Karm Gatt. Dan pero' ma jwassalx zgur ghal xi att ta' novazzjoni peress illi din qatt ma tista' tigi presunta. L-intenzjoni biex issir novazzjoni trid tkun manifesta u minghajr ebda dubju. Dan qalitu l-Prim'Awla tal-Qorti Civili permezz ta' sentenza moghtija fid-9 ta' Ottubru 2003 fl-ismijiet Vincent Buhagiar noe vs Dr Noel Arrigo noe u ghalhekk ma jistax jigi presunt illi saret xi forma ta' novazzjoni bl-accettazzjoni tac-*cheque*. Pero' l-avukat tal-konvenut qed jargumenta illi din l-accettazzjoni twassal ghal rikonoxximent.

Il-Qorti hawn jidhrilha illi hemm naqra ta' abbuz bil-mod kif giet redatta l-ittra, peress illi l-istess avukat fis-snin precedenti kulmeta kien jibghat ic-*cheque* tal-hlas tal-kera dejjem kien jirreferi ghall-fond numru 33 biss u qatt ghall-fond numru 32. Kienet biss dik id-darba illi l-avukat semma z-zewg fondi flimkien u s-sid Dun Karm Gatt rrisponda b'ircevuta kif kien dejjem jaghmel illi kera kienet tkopri biss l-fond numru 33.

Dun Karm Gatt jirrikonoxxi li huwa sarraf ic-*cheque*, pero' dejjem ghamlu b'intiza illi kien ikopri l-fond numru 33 biss,

jghid [fol. 48], “Il-konvenut dejjem hallas l-istess ammont ta’ kera minn mindu dahal fil-fond sakemm jiena ghaddejt il-fond lill-attrici.”

Ghalhekk, jidher illi l-konvenut qieghed juza din l-ittra ta’ l-avukat biex jaqbaghad lis-sidien fuq sieq wahda u minnha jippretendi titolu ta’ proprjeta’ illi zgur qatt ma kellu qabel.

Ikkunsidrat:

Darba debitur, f’dan il-kaz nistghu nghidu illi hu l-konvenut, jibghat pagament b’ittra taht certa kondizzjoni, il-kreditur ma jistax ibiddel dawk il-kondizzjonijiet minghajr ma jirrifjuta l-pagament. Pero’ minn naha l-ohra l-konvenut accetta l-ircevuta illi baghtu s-sidien u qatt ma kkontestha b’xi kawza illi hija llegali jew inkella ma tkoprix dak kollu illi ghandu titolu ghalih. Ghalhekk, din l-ahhar ircevuta li tkopri l-iskadenza ta’ Settembru, 2001 u hija biss ghall-fond numru 33 mhijiex kontestata u giet accettata minghajr riservi minn naha tal-konvenut u giet mibghuta fis-17 ta’ Settembru, 2001, xi granet wara l-ittra ta’ l-avukat fuq imsemmija. Dak hu l-ahhar dokument illi din il-Qorti ghandha li tirrigwarda s-separazzjoni tal-kiri tal-fondi.

Kien importanti ghall-konvenut, f’dak l-istadju, illi jiehu azzjoni dwar din l-ircevuta jekk dehrlu illi ma gietx moghtija skond il-ligi, izda ma ghamel xejn u accettha kif inhi. U l-Qorti issa, ladarba l-konvenut ma hax xi azzjoni *ad hoc* dwarha, trid taccetta dik l-ircevuta bhala l-ahhar wahda li tirregola r-relazzjonijiet guridici bejn il-partijiet, u cioe’ li dak il-pagament ikopri biss il-fond 33, Triq Duka ta’ Edinburgh, il-Hamrun u mhux ukoll il-fond 32.

Jista’ jaghti l-kaz li fil-passat remot, iz-zewg fondi kienu fond wiehed u strutturalment jidhru illi hekk kien il-kaz. Pero’ matul is-snin dawn gew legalment u strutturalment segregati u ma jistax issa l-konvenut jippretendi illi jerga jirreintegra l-fondi minghajr ma l-ewwel jottjeni l-kunsens esplicitu u inekwivoku tas-sidien. Dan zgur illi ma giet ottenut, anzi dawn wrew mill-bidu nett illi huma kienu qeghdin joggezzjonaw illi z-zewg fondi jergu jigi ri-

integrati. U dan jistghu jaghmluh bir-ragun peress illi t-titolu originali tal-konvenut dejjem kien jirrizali ghall-fond numru 33, Triq Duka ta' Edinburgh, il-Hamrun, u qatt ghall-fond numru 32.

Illum is-sitwazzjoni hija dik illi l-konvenut ghandu kirja rikonoxxuta mis-sidien tal-fond numru 33 biss u ma jistax javvanta xi titolu taht liema forma tkun ghall-fond numru 32, illi ghandu jkun liberu favur l-attrici Josette Musu, l-attwali sid ta' dan il-fond.

Ghal dawn il-motivi:

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tiddikjara li l-konvenuti ma ghandhom l-ebda dritt legali fuq il-fond numru 32, Triq Duka ta' Edinburgh, il-Hamrun, tipprefiggi terminu ta' xahar sabiex il-konvenuti jizgumbraw minn dan il-fond u jghadduh liberu u frank f'idejn l-attrici.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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