Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR. MICHAEL MALLIA

Seduta tad-9 ta' Jannar, 2007

Avviz Numru. 433/2002

L-avukat Dr John Buttigieg, l-avukat Dr Emanuel Buttigieg, Rose Maria mart Dr Joseph Brincat, Tanya mart John Wismayer, Monica mart Herman Magro, Carmen mart John Houlton, John Joseph Bezzina u Julie Anne Bezzina

vs

Carmel sive Charles u Josephine konjugi Agius

Il-Qorti,

Rat l-avviz ipprezentat mill-atturi fl-1 ta' Lulju 2002 fejn talbu lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenuti li jnehhu u jirrimanu l-bini u l-istrutturi li bnew minghjar l-ebda dritt validu fil-ligi fuq l-arja tal-fond 25, St Francis Street, Hamrun proprjeta' ta' l-atturi u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss u ghaliex fin-nuqqas l-atturi m'ghandhomx jigu awtorizzati li jnehhu u jirrimanu l-istess bini u strutturi a spejjez tal-konvenuti.

Ghall-fini ta’ kompetenza gie dikjarat li l-valur tax-xoghol ma jeccedix elf u mitejn lira Maltin (Lm1,200).

Bl-ispejjez, kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

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

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi l-atturi iridu jippruvaw l-interess u titolu taghhom;

3. Illi l-atturi ma ghamlu xejn illegali u dak li ghamlu ghamluh bil-permessi kollha li kienu rikjesti inkluzi dawk tar-rapprezentant tas-sid;

4. Illi fil-fatt kien gie ffirmat konvenju biex il-proprjeta’ tinbiegh lill-konvenuti u l-istess proprjeta’ inghatat b’kera lill-istess konvenuti sakemm isir il-bejgh – peress li s-sid kienet interdetta u kien hemm bzonn il-kunsens tas-Sekond’Awla.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

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

Ikkunsidrat:

Irrizulta mill-provi illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond 25, St. Francis Street, Hamrun. Magenb dan il-fond hemm fond bin-numru 23, illi fih jabita l-konvenut u l-familja tieghu. Dawn iz-zewg fondi gew maqghuda, billi l-konvenut bena’ sular iehor fuq il-fond terran numru 25, biex b’hekk kabbar ir-residenza tieghu u akkwista z-zewg fondi 23 u 25 biex ghamilhom dar wahda. L-atturi jikkontendu illi l-konvenut ma kellu l-ebda dritt jaghmel kostruzzjonijiet fuq l-arja tal-fond numru 25, illi kien mikri bhala terran u kellu jibqa’ tali.

Minn naha l-ohra l-konvenut qieghed jghid illi kellu l-pussess tat-terran taht titolu ta’ kera u li kellu l-permess

esplicitu u tacitu ta’ l-allura kuratur amminstrattiv Anthony Bezzina sabiex itella’ l-benefikati fuq l-ewwel sular.

Irrizulta l-fond kien proprjeta’ ta’ l-awtrici ta’ l-atturi, iz-zija taghhom Helen Gauci li mietet fit-2 ta’ Marzu 2002. Din kienet interdetta u s-Sekond ‘Awla tal-Qorti Civili kienet innominat lil huha Anthony Bezzina bhala kuratur biex jiehu hsieb l-interessi taghha. Anthony Bezzina dam f’din il-kurazija sa’ l-1980, miet fit-12 ta’ Novembru 1980 [fol. 144] u warajh assuma l-kurazija il-Profs. Ian Refalo, assistit mill-PL Mario Mifsud Bonnici. Dam jaqdi dan l-inkarigu sakemm mietet Helen Gauci fit-2 ta’ Marzu 2002.

Il-konvenut ipproduca rcevuta ta’ kirja mhallsa fil-11 ta’ Gunju 1979 ghal sitt xhur li ghalqu fil-31 ta’ Dicembru 1979 [fol. 143]. Aktar importanti, kopja ta’ konvenju in atti Nutar Joseph Cachia datat 15 ta’ Ottubru 1979 [fol. 24], li fih Anthony Bezzina qieghed jintrabat u l-konvenut qieghed iwieghed li jixtri l-fond terran bl-arja 25, St. Francis Street, Hamrun bis-somma ta’ elf lira Maltin (Lm1,000). Il-kuntratt kellu jkun soggett ghal l-approvazzjoni tas-Sekond ‘Awla tal-Qorti Civili, liema approvazzjoni, sa’ dak iz-zmien, baqghet ma giet ottjenuta u l-att finali baqa’ ma sarx. Il-konvenut jghid illi hallas l-elf lira Msaltin (Lm1,000) lil Anthony Bezzina dakinhar stess illi sar il-konvenju.

Ikkunsidrat:

Almenu fuq l-iskorta ta’ l-ircevuta fuq imsemmija, il-konvenut jista’ javvanta titolu ta’ kera fuq il-fond de quo. Dan it-titolu kien jintitolah illi jiehu pussess tal-fond u tgawdija tieghu kollha, inkluz il-bejt u l-arja taghha. Il-gurisprudenza wkoll taghtih il-fakolta li jaghmel alterazzjonijiet taht certa kondizzjonijiet, (1) li jkunu parzjali u mhux ta’ importanza kbira, ossija mhux ta’ importanza straordinarja; (2) ma jbiddilx id-destinazzjoni espressa jew presunta ta’ lokazzjoni; (3) ma jippregudikax id-drittijiet tal-proprjeta’ specjalment ghal dak illi jirrigwarda is-solidita’ tal-fabrikat; (4) jistghu jigu rimossi flokhom fit-tarf tal-lokazzjoni; (5) ikun necessarju jew utili ghall-godiment tal-post [kemm-il darba l-kerrrej josserva

dawn il-kondizzjonijiet, allura huwa jkun qed igwadi u juza l-fond tieghu a la bonus pater familias] (L.Cachia Zammit Randon vs C. Mifsud Bonnici Vol. XXIX P 2 p 681).

Din il-kawza wkoll ikkwotat lil Pacifici Manzoni fis-sens, fejn minhabba l-progress huwa necessarju illi xogholijiet u alterazzjonijiet strutturali darba pprojbiti jigu permessi. Fuq din l-iskorta, il-Qrati Superjuri Civili f'Ghawdex f'decizjoni moghtija fil-15 ta' Ottubru 1991 fil-kawza Joseph Vella et vs John Vella kienet iddikjarat li rinovazzjoni estensiva ta' fond fond mikri jaqa' taht il-kriterji fuq imsemmija u is-sidien ma jistghux iqajmu l-ebda oggrezzjoni.

F'dan il-kaz, pero', minkejja li rrizulta li x-xogholijiet maghmula mill-konvenut huma ta' importanza straordinarja peress illi fil-fatt biddlu l-apparenza tal-fond u minn terran sar fond b'zewg sulari, il-konvenut jghid illi huwa kellu l-permess esplicitu tal-kuratur Anthony Bezzina meta gie biex jaghmel dawk ix-xogholijiet.

Ikkunsidrat:

Il-konvenut jghid illi huwa kien habib hafna ta' Anthony Bezzina, kienu jiltaqghu ta' spiss u anki kien kera hanut minghandu. F'dan il-kaz kien talab il-permess tas-Sur Bezzina sabiex jidhol fil-fond numru 25 u jtella' sular kif fil-fatt ghamel. Zgur illi l-konvenut gie fil-pussess tal-fond 25 qabel ma ghamel il-konvenju tat-22 ta' Ottubru 1979. L-iktar data ndikattiva hija dik tad-29 ta' Jannar 1979, li hija d-data ta' l-ircevuta ta' l-applikazzjoni tal-PAPB. Il-Qorti tirrileva illi l-permess moghti fis-6 ta' Marzu 1979 [fol. 137] huwa, "to carry out modifications to façade, provided franka stone is used as per plan submitted." L-istess il-permess tal-Public Works "to alter façade".

Evidentement il-konvenuti ma qaghdux fuq dawn l-istruzzjonijiet meta minflok modifikazzjonijiet ghall-faccata tellghu sular. Pero' din hija kwistjoni nterna bejnu u bejn l-allura awtoritajiet, izda ma jaffetwawx ir-relazzjonijiet bejnu u bejn is-sidien, sakemm dawn ma oggezjonawx ghal tali xogholijiet. Minn imkien ma jirrizulta illi kien

hemm tali oggezzjoni, lanqas ma rrizulta illi l-konvenut tella' x-xogholijiet b'mod klandestin.

Kemm il-konvenut kif ukoll martu xhedu illi Anthony Bezzina stess kien issugerixxa illi jniffdu z-zewg fondi, peress illi kien qed jibza' illi darba l-awtoritajiet jindunaw li l-fond kien battal, jiehdu pusses tieghu tramite *requisition order*. U ghalhelkk, fuq dan is-suggeriment, il-konvenuti niffdu z-zewg fondi u bdew il-process tal-bini fuq l-arja tal-fondu numru 25. Huwa probabbli li Anthony Bezzina kien jaf sew x'kien qed jigri. Minkejja illi huwa miet f'Novembru 1980, ix-xogholijiet bdew mil-lanqas f'Jannar 1979, kwazi sentejn qabel ma miet fejn allura s-Sur Bezzina kellu opportunitajiet vasti sabiex josserva dak li kien qed jigri fil-fond de quo u jekk ried, jaghmel l-oggezzjonijiet tieghu. Izda la hu u l-anqas il-kuratur ta' warajh, il-Pros. Ian Refalo, u l-atturi ma ddisturbaw il-konvenuti fil-pussess tal-fond li eventwalment sar parti mid-dar taghhom.

Il-Qorti hawnhekk taghmel referenza ghax-xhieda ta' l-attur l-avukat John Buttigieg, fejn qal illi l-fond jafu sew peress illi huwa vicin id-dar tieghu u ilu jafu zmien twil [fol. 79]. Jifatkru wkoll meta ma kienx mibni l-ewwel sular [fol. 87]. Quindi, il-Qorti tirrealizza illi Dr John Buttigieg zgur illi kellu opportunita' sabiex ikellem lil Anthony Bezzina b'dak illi kien qieghed jigri u jekk mhux lilu, lill-Profs. Refalo warajh. Ma dan kollu jidher illi ma sar xejn.

Il-Profs Ian Refalo jghid illi dam ma nduna bl-esistenza tal-konvenju u fil-fatt ghamel applikazzjoni lis-Sekond 'Awla tal-Qorti Civili ghad-direzzjoni dwar dak il-konvenju fit-2 ta' Novembru 2000. Anki hawn ma jissemma xejn dwar il-kostruzzjonijiet u l-atturi wkoll ma jiehdu l-ebda azzjoni sakemm tigi ntavolata din il-kawza fis-sena 2002.

Ghalhekk, hemm medda twila ta' zmien li fiha l-Avukat Buttigieg kien midhla sew ta' dan il-fond, mandankollu ma dehrlux illi kellu jkellem lill-kuraturi sabiex jiehdu l-mizuri illi ghandhom jiehdu biex jipprotegu l-interessi tieghu u ta' l-eredi l-ohra. Veru illi dak iz-zmien ma kienx jispetta lilu illi jiehu azzjoni ladarba kien hemm kuratur formalment appuntat, pero' xejn ma kien izommu biex jigbed l-

attenzjoni tal-kuratur illi kienu qeghdin isiru x'irregolaritajiet fil-fond in kwistjoni.

Il-Qorti ghalhekk jidhrilha illi hemm indikazzjonijiet bizzejjed illi Anthony Bezzina zgur illi kien jaf x'kien qed jigri, u ma wera' l-ebda oggezzjoni lill-konvenuti sabiex ma jibqghux ghaddejjin bil-kostruzzjoni illi kienu qed jaghmlu. Dana huwa kunsens, almenu tacitu, illi din il-Qorti tista' tirrikonoxxi sabiex taghti legitimita' lill-alterazzjonijiet illi ghamlu l-konvenuti.

Fl-ahhar il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet Profs. Ian Refalo et vs Carmel sive Charles u Josephine mizzewgin Agius deciza fl-4 ta' Ottubru 2006 minn decizjoni moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera dwar l-istess fond. Il-Qorti ta' l-Appell qalet, "Mill-fatti tal-kawza jezistu elementi qawwija, anke indizzjarji, konsidrat it-trapass ta' zmien li matulu r-rikorrenti u l-aventi kawza taghhom baqghu passivi, illi jinducu lill-Qorti tissoponi illi t-trasformazzjonijiet li saru fil-fond lokat kienu awtorizzati minn Anthony Bezzina f'isem ohtu Helen Gauci, jew tacitament akkonsentiti minnu zmien qabel ma sar il-konvenju li kien mahsub ghat-trasferiment tal-proprjeta' tal-fond lill-appellati."

Apparti l-fatt li din il-Qorti taqbel ma' din il-konkluzjoni, zgur illi ghandha piz qawwi fuq id-deliberazzjoni taghha u ma tistax tiskarta konkluzjoni bhal din. Ghalhekk, il-Qorti jidhrilha illi l-konvenuti kellhom il-kunsens tal-kuratur Anthony Bezzina sabiex itellghu l-bini u strutturi fuq l-arja tal-fond 25, St. Francis Street, Hamrun. Anthony Bezzina kellu kull awtorita' jaghti tali kunsens, liema kunsens jorbot l-aventi kawza tieghu, illum l-atturi.

Ghal-dawn il-motivi:

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad it-talba ta' l-atturi bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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