MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA**

Seduta tal-11 ta' Gunju, 2008

Avviz Numru. 2109/1997/1

Ruggier Holdings Company Limited

Vs

Alfred Zammit

Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih is-socjeta attrici talbet sabiex il-konvenut jghid il-ghaliex ma ghandux jigi kundannat li fi zmien qasir u u perentorju lill-konvenut prefiss jizbombra u johrog u jhalli liberu a favur is-socjeta' attici l-ghalqa u r-razzett maghrufa bhala “Tal Ibwar” sive “Ta' Cens Ta Masi” limiti taz-Zurrieq, propjeta tas-socjeta' attrici , li l-konvenut qed jokkupa bla ebda titolu validu fil-ligi.

Bl-ispejjes inkluzi dawk ta' tlett ittri legali, b'riserva ta' kull azzjoni ta' danni kompetenti lill-mittenti kontra l-konvenut, u a fini ta' kompetenza l-valur lokatizzju huwa ta' Lm5 fis-

sena, kontra l-konvenut li gie ngunt personalment ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' eccezzonijiet tal-konvenut (fol 2 tal-atti) u li biha eccepixxa bir-rispett:

1. Illi s-socjeta' attrici ma tistax titlob l-izgumbrament mill-fond mertu ta' din il-kawza stante illi l-proprjeta ndikata ma hix taghha u ghalhekk m'ghandha l-ebda titolu validu fil-ligi.
2. Illi minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni l-illegittimita tal-persuna stante illi s-socjeta' attrici mhix l-unika proprjetarja tal-fond mertu ta' din il-kawza.
3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-inkompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti stante illi, bil-kunsens tas-sidien, l-konvenut kien ikkonverta r-razzett indikat fic-citazzjoni bhala d-dar ta' abitazzjoni tieghu u ghaldaqstant hija kompetenza tal-Bord li jirregola l-Kera stante illi r-razzett indikat fic-citazzjoni huwa l-unika post ta' abitazzjoni tal-konvenut u dan kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.
4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-inkompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti stante illi l-awtur tal-konvenut kien gie koncess fond mertu ta' din il-kawza b'titolu ta' qbiela u se mai hija kompetenza tal-Bord li jirregola l-Kera tal-kiri ta' Raba.
5. Illi m'hux minnu illi l-konvenut jiddetjeni l-fond minghajr titolu stante illi huwa, u qablu missieru, jiddetjeni l-fond b'titolu ta' qbiela u dan kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Salv eccazzjonijiet ohra.

Rat il-verbal tas-seduta ta-22 ta' Marzu 1999 (fol 39 ibid) dwar l-eccezzjonijiet sottomessi mill-konvenut.

Rat l-atti kollha tal-kawza specjalment dak verbalizzat a fol 84 u fol 85 ibid.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi Joseph Oliver Ruggier (fol 7 sa fol 35 ibid u fol 40 sa fol 42 ibid) beda biex bhala direttur tas-socjeta' attrici, esebixxa tlett (3) atti pubblici li permezz taghhom l-istess socjeta kienet akkwistat l-ghalqa kollha in kwistjoni u kompla billi qal illi "Meta xtrajt il-propretajiet … bdejt indurhom sabiex nara fejn qeghdin u sabiex nara min qed jahdimhom,". Difatti meta mar jara l-ghalqa w ir-razzett in kwistjoni u dan madwar gimgha jew gimghatejn wara l-istess kontratti hu kien iltaqa' mal-konvenut li qallu li l-art kienet (f'idejh) "Dwar dan hu spjega illi l-ex-proprjetarji tal-istess art kienu nformawh illi kien hemm "xi hadd li qed jokkupa l-art in kwistjoni bla titolu" u li l-istess persuna kienet avvicinathom sabiex thallas il-qbiela li, pero, ma gietx accettata minnhom. In rigward l-istess konvenut, dan kien offra li jhallas il-qbiela lix-xhud li, pero', ma kienx accettaha l-hlas taghha, ghal diversi drabi. Ix-xhud semma illi l-konvenut qatt ma rwieh xi dokumenti jew ircevuti in sostenn tat-titolu vantat minnu. Pero kien ta' lix-xhud il-pjanta tal-ghalqa esebita in atti bejn fol 39 u fol 40 b'dak immarkat fuqa maghmul mix-xhud stess.

Il-konvenut kien semma', ukoll, illi missieru kien jahdem l-istess ghalqa madwar tletin sena' qabel. Inoltre dan beda jiddeposta, fil-Registru tal-Qorti, il-qbiela li, qatt ma giet zbankata mix-xhud.

Ikkunsidrat

Illi l-konvenut (fol 62 u fol 44 et seq ibid) jsostni li, originarjament, l-ghalqa w ir-razzett in kwistjoni kienu detenuti, b'titolu ta' qbiela miz-ziju ta' ommi, Carmelo (Karmnu) Farrugia. Meta dan ma felahx jahdimha aktar, hu kien ha lil omm l-istess konvenut ghand is-sid u dan "… kien dawwar l-istess raba' fuqha bi qbiela ukoll", bil-qbiela tithallas "…ghand wahda minn Bubaqra bl-isem ta' Karmena Bugeja". Izda hu ma kienx jaf "…jekk , filfatt, l-istess ghalqa kienetx ta' Karmena Bugeja". Sussegwentement, pero', hu jghid illi "Bhal sid tal-ghalqa naf lil certu Mario Farrugia. Dan kont nafu ghal dawn l-ahhar tmintax-il sena". Difatti meta dan kien baghat ghall-konvenut hu kien offra li jaghtih u jhallsu l-qbiela izda l-istess Farrugia kien jghidlu "… qbiela ma rridx" waqt li l l-

komproprjetarji kollha kienu disposta li jbieghulu l-istess post “jekk (is-sidien li kienu hafna jifthemu bejniethom)”. Eventwalment, l-istess qbiela bdiet tigi depositata fil-Qorti. Hu sostna ukoll, illi matul dan iz-zmien kollu, hu avolja ommu kienet ghadha hajja, kien dejjem hadem hu stess l-istess ghalqa u dan ghal madwar tletin (30) sena. Inoltre hu jirrisjedi fl-istess razzett u kien ilu hekk ghal madwar sittax-il (16) sena’ oltre li jzomm go fih l-ghodda u ingenji agrikoli, kif ukoll xi bhejjem. Darba, meta kien fil-post kien gie “Ruggier” li informah li kien xtara l-post kollu u xi xahrejn wara, kien offra li jhallas, lil dan, il-qbiela liema offerta giet, pero’, rifjutata. In sostenn ta’ dan, il-konvenut esebixxa d-dokumenti a fol 45 ossija kopja tal-karta tal-identita’ tieghu aventi, bhala residenza tieghu ”Farmhouse”, Triq il-Wardija, Zurrieq “presumibilment, ir-razzett in kwistjoni, kopja tal-Att tal-mewt ta’ missieru John Zammit li miet fit-18 ta’ Marzu 1972, zewg kopji ta’ rcevuti minn “kuntier” minn fejn jidher li Carmela Bugeja irceviet il-hlas ta’ qbiela, minghand Carmela tal-(kelma mhux cara) presumilment Karmena Bugeja, dovuta f’Awissu tal-1967 u 1968 u oltre kopji tac-cedoli ta’ depositu tal-qbiela, fil-Qorti, ghas-snin mill-1991 sal-1992.

Illi omm il-konvenut, Carmela Zammit (fol 69 u 70 ibid) issottomettiet ix-xhieda taghha permezz ta’ “affidavit” u din sostniet li l-ghalqa giet fil-pussess taghha, wara li miet zewgha, John Zammit. Qabel dan, l-ghalqa kienet detenuta, bi qbiela, miz-zija taghha, Carmela Farrugia li kienet, haditha dejjem bi qbiela minghand certa wahda Carmela “Tal-Garr” li “… mal-ewwel accettat u dawret il-qbiela fuqi”. Wara li x-xhud kienet hallset zewg skadenzi ta’ kera’, l-istess “Carmela” kienet informata illi “… c-cens kien ghalaq u li minnu issa l-quddiem jiena kelli nibda nhallas il-qbiela lil certu sinjur minn tas-Sliema”. Wara certu zmien u wara li “Dan is-Sinjur “ kien jghidilha sabiex ghal issa “…l-qbiela nzommha”, kien kellem lilha u lill-konvenut, Mario Farrugia u dan kien qalilhom illi “… ghal mument qbiela ma jridx peress illi l-proprjeta kienet bejn hafna …”

Illi l-imsemmi Mario Farrugia (fol 77 et seq ibid) gie prodott u dan xehed: testwalment “Jiena lil(l)-konvenut …nafu ….

Filfatt, b'referenza dejjem ghall-stess konvenut, jiena naf li r-razzett in kwistjoni imsemmi fl-avviz kien mikri lill-konvenut". Hu kompla billi jghid illi hu kien wiehed mill-werrieta…" u "… jiena kont l-amministratur tal-kugin tieghu, John Calleja Schembri" wara li dan tal-ahhar kien miet. Difatti meta kien sar amminstratur, hu kien ra u sab illi "… il-konvenut kien ilu ma jhallas il-kera ghal madwar tnax-il sena'". Hu kien, ukoll, dwar dan in-nuqqas ta' hlas tal-qbiela, kiteb lill-konvenut sabiex jsir il-hlas izda jidher li, sussegwentement, kien inghata l-parir sabiex ma jaccettax dan il-pagament.

Ikkunsidrat

Illi jigi rilevat illi ma hemmx prova cara dwar l-origini tat-titolu in esami. Dwar dan jissemma, fix-xhieda ta' Carmela Zammit omm il-konvenut li kien hemm "cens li ghalaq'. Pero, kif premess, jidher li gie prodott Mario Farugia u dwar dan ix-xhud, gew esaminati l-atti pubblici esebiti in atti u a fol 16 ibid, hawn imnizzel "Mario Farrugia" li deher fuq il-kuntratt relattiv f'isem terza persuna residenti fl-Italja. Inoltre a fol 17, hemm indikat illi wiehed mill-komproprjetarji li biegh sehem mill-ghalqa in kwistjoni kien mandatarju ta' Beatrice sive Bice Calleja Schembri, armla ta' John Calleja Schembri li jissemma fix-xhieda ta-istess Mario Farrugia. Dwar dan tal-ahhar, meta xehed, hu kien ghamilha cara illi l-konvenut kien qed jiddetjeni r-razzett u , presumibiment, l-ghalqa ukoll, b'titolu ta' qbiela u di fatti l-istess konvenut kien ilu ma jhallas l-istess qbiela ghal certu numru ta' snin. Dan juri fuq basi ta' probabilta', illi l-konvenut effettivament jista' jivvanta titolu ta' kera fuq il-post in kwistjoni u ghalhekk, ghandha tigi akkolta l-hames (5) eccezzjoni bil-konsegwenzi kollha skond il-ligi ta' tali sitwazzjoni kemm legali kemm ta' fatt.

Ghal dawn il-motivi, l-Qorti tichad it-talbiet attrici waqt li l-ispejjes fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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