MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tat-12 ta' Gunju, 2009

Citazzjoni Numru. 1710/1993/1

Joseph Zammit

vs

Avukat Dottor Alec Mizzi u Henry Mizzi bhala diretturi ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Alf Mizzi & Mizzi Limited u b`digriet tal-20 ta` April 1994 l-isem ‘Henry’ gie sostitwit bl-isem ‘Andrew’

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-attur ippremetta:-

Illi huwa ghandu titolu ta` lokazzjoni agrikola fuq cirka tomnejn raba mlaqqma “Ta Grixti” li tinsab fil-Qasam

Industrijali tal-Marsa u liema ghalqa tinsab delinejata fuq il-pjanta annessamac-citazzjoni.

Billi huwa kien ihallas il-qbiela fuq l-imsemmija bicca art ghal dawn l-ahhar ghoxrin sena u cioe’ lis-sidien ta` l-istess u cioe lil Joseph Mifsud orignarjament u sussegwentement lil George Micallef li kien xtraha minghand Mifsud.

Billi dan l-ahhar l-attur esponent sar jaf li George Micallef ittrasferixxa l-istess raba lis-socjeta konvenuta.

Billi xi gimghatejn ilu l-attur innota li xi persuni imqabbda mill-istess socjeta` konvenuta qabbdu u dahlu b`mod klandestin, abbusivament u b`vjolenza go l-istess ghalqa u kkagunaw hsara f`wicc ir-raba b`tali mod li fil-prezent l-istess raba ma tistax tintuza mill-attur.

Billi dan jikkostitwixxi spoll vjolenti u privileggjat ghad-dannu ta` l-attur.

Peress illi l-konvenuti nomine baqghu ma webgux l-interpellanza ta` l-attur.

Ghalhekk l-attur talab li s-socjeta` konvenuta tghid ghaliex m`ghandhiex din il-Qorti:

tikkundanna lis-socjeta’ konvenuta tisporga l-ispoll minnha kommess billi fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss terga tirripristina lill-attur fid-drittijiet possessorji kollha li huwa kellu fuq ir-raba in kwistjoni qabel ma gie spoljat.

tordna illi fin-nuqqas li s-socjeta konvenuta tisporga l-ispoll fiz-zmien prefiss, l-attur jigi awtorizzat jirripristina hu dawn l-istess drittijiet possessorji.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta’ konvenuta li giet ukoll ingiunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-attur debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu..

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta fejn gie eccepit:

Preliminarjament in-nullita ta` l-att tac-citazzjoni stante li l-konvenut Henry Mizzi ma huwiex direttur u ma ghandu ebda rapport mas-socjeta` konvenuta.

Subordinatament u bla pregudizzju ghall-premess illi l-azzjoni attrici hi perenta stante id-dekors ta` aktar minn xahrjen minn dak inhar li allegatament sar l-ispoll lamentat mill-atur.

Fil-meritu u bla pregudizzju gahl premess, it-talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-attur stante li ma jikkonkorrux l-elementi giuridici necessarji sabiex l-azzjoni intentata minnhu tirnexxi.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' konvenuta debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha.

Rat id-digriet taghha (diversament presjeduta) tal-20 ta' April 1994 li bih giet ordnata korrezzjoni fl-isem ta' wiehed mill-konvenuti.

Semghet lill-attur u lix-xhieda minnu prodotti.

Rat il-verbal tas-seduta li nzammet mill-Imhallef Suplenti u f'liema seduita nstema x-xhud Leonard Mifsud prodott mill-attur.

Rat l-affidavit ta' Victor Brockdorff presentat mis-socjeta' konvenuta.

Semghet lix-xhieda prodotti mis-socjeta' konvenuta.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-attur.

Rat in-nota responsiva tas-socjeta' konvenuta ghan-nota tal-osservazzjonijiet tal-attur.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti.

Rat li l-kawza giet differita sabiex tinghata s-sentenza.

Ikkonsidrat:-

Fic-citazzjoni l-attur jippremetti li huwa jippossjedi r-raba in kwestjoni b'titolu ta` lokazzjoni agrikola ir-raba maghrufa bhala "Ta Grixti" li tinsab fil-Qasam Industrijali tal-Marsa. L-attur ikompli jippremetti li huwa kien ihallas l-imsemmija qbiela lis-sid tal-istess ghalqa u cioe' lil Joseph Mifsud u sussegwentement lil George Micallef li kien akkwista l-istess ghalqa minghand l-imsemmi Mifsud. L-attur jippremetti ukoll li huwa sar jaf li l-imsemmi George Micallef kien ittrasferixxa l-istess raba lis-socjeta' konvenuta u li xi gimghatejn qabel il-presentata tac-citazzjoni huwa kien innota li xi persuni imqabbda mill-istess socjeta` konvenuta klandestinament, abusiovament u vjolentement dahlu fl-ghalqa posseduta minnu u kkagunaw hsara fl-ucuh tar-raba tant li l-ghalqa ma setghetx tkompli tintuza u b'hekk gie kommess spoll vjolenti u privileggjat ghad-dannu tieghu. Ghalhekk l-attur qed jitlob li s-socjeta` konvenuta tigi kundannata tispurga l-ispoll minnha kommess u dan billi jigi ordnat lilha li fi zmien qasir lilha prefiss tirripristina lill-attur fid-drittijiet possessorji kollha li kellu fuq ir-raba in kwistjoni. L-attur qed jitlob ukoll li fin-nuqqas huwa jigi awtorizzat jirripristina huwa stess dawn id-drittijiet possessorji.

Da parti taghha s-socjeta' konvenuta qed teccepixxi li c-citazzjoni hi nulla stante li l-konvenut Henry Mizzi mhux direttur tas-socjeta` konvenuta. Din l-eccezzjoni preliminari giet sorvolata in vista tal-imsemmi digriet tal-20 ta' April 1994 li bih giet ordnata korrezzjoni fl-isem tal-konvenut in kwestjoni. Is-socjeta' konvenuta teccepixxi ukoll li l-azzjoni attrici hi perenta stante id-dekors ta` aktar minn xahrjen minn dak inhar li allegatament sar l-ispoll lamentat mill-atur. Fil-meritu qed jigi eccepit li ma jikkonkorrux l-elementi giuridici necessarji sabiex l-azzjoni attrici tirnexxi.

Mill-provi jirrizulta li s-socjeta' konvenuta, permezz ta' kuntratt tal-10 ta' Ottubru 1991 fl-atti tan-Nutar Dr. Rita

Sammut, akkwistat minnghand is-socjeta' "Joseph Cassar Autoparts Limited" l-art maghrufa bhala "Ta' Sammat" jew "Ta' Sannat" fl-Isqaq tal-Franciz gewwa Hal Luqa. Fuq dan il-kuntratt dehru ukoll l-attur u x-xhud George Micallef, li t-tnejn flimkien, ghar-rigward tal-istess art setghu jvantaw favur taghhom titolu ta' kera. Permezz tal-istess kuntratt l-attur u Micallef ircevew somma flus u ddikjaraw li kienu qed jirrinunzjaw favur is-socjeta' konvenuta ghall-imsemmi titolu ta' kera u inoltre iddikjaraw li kienu qed jivvakaw b'effett immedjat l-istess art in kwestjoni.

Permezz ta' kuntratt iehor tad-9 ta' Lulju 1993 is-sopcjeta' konvenuta akkwistat minnghand l-imsemmi George Micallef, Mario Falzon u Mario Micallef bicca art ohra fl-istess inhawi tal-bicca art l-ohra li giet akkwistata permezz tal-imsemmi kuntratt tal-10 ta' Ottubru 1991.

Il-bicca raba mertu ta' dawn il-proceduri tifforma parti mill-art li giet trasferita permezz tal-imsemmi kuntratt tal-10 ta' Ottubru 1991. Jirrizulta ukoll li l-istess bicca art originarjament kienet imqabbla lill-imsemmi George Micallef, li da parti tieghu dahhal f'din il-kirja lill-attur. Hu ghalhekk li kemm l-attur kif ukoll George Micallef seta kellhom it-tnejn flimkien a favur taghhom titolu ta' kera ghar-rigward tal-istess bicca art.

Gie diversi drabi ritenut illi t-termini kif kontenuti fic-citazzjoni jistabilixxu n-natura tal-azzjoni. F'dan ir-rigward gie ritenut minn din il-Qortri fil-kawza "Michael Mamo vs Philip Grima" deciza fis-7 ta' Frar 1958 li "n-natura tal-azzjoni ghandha tigi principalment dezunta mit-termini li fihom tkun giet koncepita c-citazzjoni."

L-attur fic-citazzjoni tieghu juza kliem li jindika li hu qed jaghmel azzjoni hekk maghrufa bhala dik ta' "spoll privileggjat." In effett huwa jippremetti li ftit taz-mien qabel il-presentata tac-citazzjoni huwa kien innota li xi persuni imqabbda mis-socjeta` konvenuta qabbdu u dahlu "b`mod klandestin, abbusivament u b`vjolenza" gol-bicca art in kwestjoni u kkagunaw hsara f`wicc ir-raba tant li l-istess raba ma setghax jinhadem u jintuza. L-attur jallega li dan "jikkostitwixxi spoll vjolenti u privileggjat" ghad-dannu

tieghu. Fost affarijiet ohra l-attur qed jitlob li s-socjeta' konvenuta tigi kundannata tirripristina lill-attur fid-drittijiet possessorji kollha tieghu li huwa kellu ghar-rigward tal-bicca raba in kwestjoni.

Konsegwentement din l-azzjoni hi wahda ta' "spoll privileggjat" maghmula a bazi tal-artikolu 535 tal-Kodici Civili – Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Sabiex tirnexxi azzjoni bhal din, l-attur ghandu jipprova semplicement li huwa l-pussessur jew id-detentur tal-bicca raba in kwetjoni u li huwa gie molestat f'dan il-pussess tieghu mis-socjeta' konvenuta. B'referenza ghall-artikolu 524 tal-istess Kodici Civili hu bizzejjed li l-attur jipprova li hu kellu almenu l-anqas grad ta' pussess jew detenzjoni u cioe' li hu almenu kien qed jiddetjeni l-istess raba ghan-nom ta' terzi.

Il-pretensjonijiet tal-attur huma bbazati fuq l-allegazzjoni tieghu li hu kellu a favur tieghu l-qbiela tar-raba. Dan il-fatt pero' ma giex provat b'mod sufficjenti. Effettivament jirrizulta, kif gia gie rilevat, li, fi kwalunkwe kaz, l-attur kien irrinunzia favur is--socjeta konvenuta ghat-titolu ta' kera li seta kellu ghar-rigward tar-raba u inoltre ddikjara li kien ser jivvaka l-istess raba immedjatament. M'hemmx dubju li dan jindika li l-attur wara li sar l-imsemmi kuntratt tal-10 ta' Ottubru immedjatament ma kompliex jipposjedi r-raba. L-attur, pero' jsosatni li huwa baqa jikkoltiva l-ietess raba u ma baqax jahdem ir-raba biss peress li bin George Micallef kien heddu b'mod gravi. Lanqas din ic-cirkostanza, pero', ma tirrizulta sufficjentement pruvata. Bin Geoge Micallef jichad li hu hedded lill-atur u inoltre ma jidhirx li l-attur ghamel rapport lill-Pulizija dwar dan l-allegat theddid gravi.

In effett lanqas ma jirrizulta sufficjentement li l-attur kien ihallas il-qbiela ghar-rigward tar-raba in kwestjoni. Ma jirrizxultax li l-attur kien ihallas il-qbiela lill-George Micallef jew lis-sidien tar-raba. Gie prodott ktieb tar-ricevuti, li pero ma jidhirx li hu ffirmmat. Fi kwalunkwe kaz George Micallef ikkonferma li mkien f'dan il-ktieb ma hemm il-firma tieghu. L-attur stess xehed li George Micallef ma kienx jghamillub ruicevuta. In effett L-attur stess jghid

ukoll li George Micallef ma kienx qed jaccetta l-kera. Ma jirrizultax, pero', li ghall-inqas l-atuur kien qed joddeposita l-qbiela that l-awtorita' tal-Qorti kompetenti.

L-attur jallega li s-somma li huwa rceva fuq l-imsemmi kuntratt tal-10 ta' Ottubru 1991 kienet tirrigward raba iehor li huwa kien jikkoltiva fl-istess inhawi tar-raba in kwestjoni. Dan ir-raba kien ukoll gie akkwistat mis-socjeta' konvenuta. Dak li qed isostni l-attur f'dan ir-rigward mhux verosimili. In effett mhux verosimili li l-kumpens inghata lill-attur ghar-rigward ta' raba iehor u dan in kwestjoni thalla barra. L-attur jghid li huwa nghata l-kumpens ghar-rigward ta' tlettax-il tomna u ma kienx hemm ftehim fuq t-tomnejn u nofs in kwestjoni f'dawn il-proceduri. In effett jirrizulta, kif gia rilevat, li r-raba in kwestjoni kien effettivament inklus fl-artijiet li gew akkwistati permezz tal-imsemmi kuntratt tal-10 ta' Ottubru 1991 Barra minn hekk l-attur jghid li meta ittiehed parti mir-raba li kien jahdem il-kera tnaqset pero' dan sar mill-attur unilateralment u mhux bi ftehim ma George Micallef. Dan il-fatt ukoll hu indikattiv li l-uniku ftehim, li seta sar dwar il-kirja favur l-attur ghar-rigward tar-raba in kwestjon, wara li sehh l-imsemmi kuntratt tal-10 ta' Ottubru 1991, kien appuntu dak li hu inkluz fl-istess kuntratt.

Fid-dawl ta' dan kollu ma jirrizultax sufficjentement li l-attur kien ghad ghandu l-pussess tar-raba in kwestjoni meta sar l-allegat spoll. Konsegwentement lanqas ma jirrizulta li s-socjeta konvenuta fixklet jew immolestat lill-attur fl-allegata detenzjoni jew pussess tieghu.

Skond l-imsemmi artikolu 535 lk-azzjoni ta' spoll privileggjat trid issir fi zmien xaharejn minn meta ikun gie kommess l-allegat att ta' spoll. L-attur jallega ukoll li l-att spoljattiv minnu allegat gie kommess ftit qabel ma saret din ic-citazzjoni. Fil-fatt l-attur jghid ukoll li malli nduna li s-socjeta konvenuta kienet bdiet tizviluppa r-raba in kwestjoni huwa kkonsulta mal-konsulent legali tieghu u bhala konsegwenza ntbghatet lis-socjerta konvenuta ittra ufficjali. Il-"financial controller" tas-socjeta' konvenuta u direttur taghha kkonfermaw li x-xogholijiet ta zvilupp kienu zgur nbdew qabel ma giet akkwistata l-art permezz tal-

kuntratt ta' Lulju 1993. Dawn il-proceduri gew intavolati f’Dicenbru 1993 u ghalhekk ferm wara li ghadda it-terminu ta’ xaharejn li trid il-ligi. Gie prodott ukoll ritratt li jidher li ttiehed fis-6 ta’ Marzu 1993 li juri parti mill-istruttura tal-bini li kienet gia bidet tesegwixx s-socjeta’ konvenuta. Jirrizulta ukoll li t-tqattiegh ta` blat ghar-rigward tal-art li giet akkwistata bl-imsemmi tieni kuntratt li hu datat 9 ta’ Lulju 1993 beda ftit wara li sae l-imsemmi kuntratt fil-1993. Inoltre jidher ukoll li l-attur naqas li jippresenta mandat kawtolarorju ghar-rigward ta’ dawn il-fatti kif minn allegati.

Fid-dawl ta’ dan kollu lanqas ma jirrizulta sufficjentement li din l-azzjoni saret fl-imsemmi terminu li trid il-ligi. Konsegwentement, in vista ta’ dak kolklu li gie premess zgur li ma jirrizultax, b’mod sufficjenti, li l-provedimenti tal-imsemmi artikolu 535 huma applikabbli ghal kaz in esami. Ghalhekk it-talbiet atrici jimmeritaw kollha li jigu rigettati, filwaqt lil-eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta ghandhom jigu akkolti.

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tilqa l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta’ konvenuta u billi fit-tieni lok tichad it-talbiet kolha tal-attur.

Spejjez kollha kontra l-attur

< Sentenza Finali >

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