MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta ta' l-20 ta' Ottubru, 2009

Citazzjoni Numru. 77/2003

Michael Buttigieg

vs

Ian u Jennifer konjuġi Borg.

Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-attur, wara li ppremetta illi:

Illi l-attur huwa l-proprjetarju ta’ sqaq li jagħti għal fuq Triq il-Mitħna, Qala, Għawdex, qabel magħrufa bħala Triq il-Wileġ, kif ukoll l-proprjetarju ta’ passaġġ li jiġi aktar ‘il ġewwa mis-sqaq u dan kif murija aħjar bil-kulur aħmar fuq il-pjanta annessa u mmarkata bħala Dokument ‘A’;

Illi l-attur kien ukoll il-proprjetarju ta’ l-art li fuqha illum hemm fil-fond tar-residenza tal-konvenuti, liema art l-attur

kien ittrasferixxa b ‘titolu ta’ bejgħ lil Emanuel Buttigieg permezz ta’ kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tal-wieħed u għoxrin (21) ta’ frar elf disa’ mija u disgħa u tmenin (1989) li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument ‘B’;

Illi permezz ta’ l-istess kuntratt l-attur effettivament biegħ lil Emanuel Buttigieg biċċa art l-intier tal-kejl ta’ ċirka mija u erbgħa u tletin punt disgħa metri kwadri (134.9 m.k.) u konfinanti mit-tramuntana u lvant ma’ passaġġ privat u nofsinhar ma’ Dalelands Street;

Illi l-art trasferita kienet delineata bl-aħmar fuq pjanta annessa mal-kuntratt tan-Nutar Michael Refalo tal-wieħed u għoxrin (21) ta’ frar elf disa’ mija disgħa u tmenin (1989) li hija l-istess pjanta annessa ma’ din iċ-ċitazzjoni bħala Dokument ‘A’ ;

Illi l-istess Emanuel Buttigieg meta bena l-fond tiegħu, li llum huwa proprjeta’ tal-konvenuti, bena ferm aktar minn dak li kien akkwista tant illi fuq in-naħa tal-punent bena fuq art ta’ l-attur għal tul ta’ madwar tmienja u għoxrin (28) pied u wisa’ ta’ madwar tlett (3) piedi;

Illi kif muri fuq il-pjanta annessa ma’ l-istess kuntratt imsemmi u bħala Dokument ‘A’ maċ-ċitazzjoni kellu jitħalla passaġġ ta’ wisa’ ta’ tlett (3) piedi fejn hemm immarkat ‘private passage’, liema passagg għalkemm thalla ma fihx il-wisa’ ta’ tlett (3) piedi;

Illi l-attur permezz tal-kuntratt tal-wieħed u għoxrin (21) ta’ Frar tas-sena elf disa’ mija disgħa u tmenin (1989) kien ta l-permess lil Emanuel Buttigieg ‘illi jiftah aperturi fuq l-isqaq li jiġi fuq il-lvant ta’ l-immobbli in vendita’ u liema sqaq huwa proprjeta’ esklussiva tal-venditur. Inoltre’ il-kumpratur għandu dritt ta’ passaġġ mill-istess sqaq. B’dan pero’ illi jekk il-kumpratur (Emanuel Buttigieg) jittrasferixxi b’att inter vivos l-immobbli in vendita matul il-ħajja tal-venditur, id-dritt ta’ passaġġ jiġi terminat awtomatikament u l-aperturi fuq il-passaġġ għandhom jingħalqu”;

Illi l-istess Emanuel Buttigieg fil-fatt fetaħ ħames twieqi fuq l-istess sqaq u sussegwentement ittrasferixxa l-fond tiegħu lill-konvenuti b'att ta' bejgħ li sar fl-atti tan-Nutar Mariosa Grech fl-erbatax (14) ta' Marzu tas-sena elfejn u tlieta (2003), kopja ta' liema kuntratt qed tiġi esebita bħala Dokument 'C';

Illi l-konvenuti għalkemm interpellati diversi drabi sabiex jagħlqu dawn it-twieqi u jitterminaw id-dritt ta' passaġġ, huma ħallew l-aperturi kollha u għadhom jużaw il-passaġġ u sqaq proprjeta' ta' l-attur;

Illi l-konvenuti għandhom il-katusa ta' l-ilma tal-bejt tagħti għas-sqaq proprjeta' ta' l-attur;

Illi dan huwa kontra l-Liġi u għalkemm interpellati diversi drabi, il-konvenuti ma neħħewx din il-katusa;

Illi l-istess konvenuti għandhom pipes ta' l-ilma u tad-drenaġġ għaddejjin mill-proprjeta' ta' l-attur u għalkemm interpellati diversi drabi, baqgħu ma neħħewhomx;

Illi Emanuel Buttigieg fil-kuntratt tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Frar tas-sena elf disa' mija disgħa u tmenin (1989) obbliga ruħu illi ma jkunx jista' jagħmel ebda benefikati edilizji ta' għoli ta' aktar minn dsatax (19) –il filata mill-wiċċ tat-triq fuq dik il-parti mill-immobbli in vendita' li għandha faċċata fuq Dalelands Street u l-fond ta' tmienja punt tnejn metri (8.2 m), liema kundizzjoni kellha tibqa' valida għal tul il-ħajja tal-venditur u ċioe' l-attur f'din il-kawża;

Illi l-fond tal-konvenuti fil-fatt mhux mibni skond din il-kundizzjoni iżda hemm washroom u opramorta li jiksru din il-kundizzjoni elenkata bl-ittra (c) fil-kuntratt tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Frar tas-sena elf disa' mija disgħa u tmenin (1989), li l-konvenuti għalkemm interpellati ma neħħewx;

Illi l-konvenuti għalkemm interpellati diversi drabi sabiex jirrimedjaw id-diversi nuqqasijiet tagħhom, baqgħu inadempjenti.

Talab lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi l-fond tal-konvenuti għandu parti kemm fuq l-lvant kif ukoll fuq il-punent mibnija fuq art ta' l-attur;

2. Tillikwida permezz ta' Perit nominand il-prezz ta' l-art użurpata mill-konvenuti;
3. Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu l-ammont kif hekk likwidat;

4. Tiddikjara li t-twieqi jew aperturi li mill-fond tal-konvenuti jagħtu fuq il-proprjeta' ta' l-attur kellhom jingħalqu hekk kif Emanuel Buttigieg ittrasferixxa l-fond lill-konvenuti;

5. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss jagħlqu l-aperturi kollha li jagħtu fuq il-proprjeta' ta' l-attur u fin-nuqqas tawtorizza lill-attur sabiex jagħmel ix-xogħol hu stess a spejjeż tal-konvenuti taħt id-direzzjoni ta' perit nominat mill-Qorti;

6. Tiddikjara li d-dritt ta' passaġġ minn fuq il-proprjeta' ta' l-attur kellu jispiċċa mat-trasferiment tal-proprjeta' ta' Emanuel Buttigieg lil terzi;

7. Konsegwentement tinibixxi lill-konvenuti milli jużaw il-proprjeta' ta' l-attur bħala passaġġ;

8. Tiddikjara illi l-katusa ta' l-ilma tax-xita, pipes ta' l-ilma u drenaġġ jagħtu għal fuq il-proprjeta' ta' l-attur u għalhekk huma llegali;

9. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss, ineħħu l-istess katusa ta' l-ilma tax-xita u pipes ta' l-ilma u tad-drenaġġ li jagħtu għal fuq il-proprjeta' ta' l-attur u fin-nuqqas tawtorizza lill-attur sabiex jagħmel ix-xogħol hu stess a spejjeż tal-konvenuti taħt id-direzzjoni ta' perit nominat mill-Qorti;

10. Tiddikjara illi l-fond tal-konvenuti huwa għoli aktar minn dak permess fil-kuntratt tal-wieħed u għoxrin (21) ta’ Frar tas-sena elf disa’ mija disgħa u tmenin (1989) u li l-washroom li hemm fuq il-bejt hi mibnija f’area fejn ma kellux isir bini;

11. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss inaqqsu l-bini sa l-għoli permess bil-kuntratt tal-wieħed u għoxrin (21) ta’ Frar tas-sena elf disa’ mija disgħa u tmenin (1989) u jneħħu l-washroom li hemm fuq il-bejt, u fin-nuqqas tawtorizza lill-attur sabiex jagħmel ix-xogħol hu stess a spejjeż tal-konvenuti taħt id-direzzjoni ta’ perit nominat mill-Qorti.

Bl-ispejjeż inkluzi dawk ta’ l-ittri uffiċjali u interpallatorji kollha mibgħuta lill-konvenuti u bl-inġunzjoni tal-konvenuti għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-attur debitament ikkonfermata bil-ġurament tiegħu.

Rat in-nota ta’ l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li eċċepew illi:

1. Illi dawn it-talbiet għandhom jiġu respinti billi l-attur qiegħed jaġixxi mhux għaliex għandu xi interess jew utilita’ prattika iżda unikament bi skop emulatorju u vessatorju għaliex l-esponenti irrifjuta l-inviti morbużi ta’ l-attur. Dan in virtu tal-prinċipju li “malities non est indulgendum”.

2. Illi mingħajr preġudizzju l-attur għandu jġib il-prova konklussiva li l-isqaq imsemmi fiċ-ċitazzjoni jappartjeni lilu u jappartjeni lilu fl-interezza tiegħu. Fin-nuqqas ta’ tali prova hemm il-karenza ta’ l-interess ġuridiku fl-attur.

3. Illi l-obbligazzjonijiet assunti minn Emanuel Buttigieg fil-kuntratt tal-21 ta’ Frar 1989 għar-rigward ta’ l-għeluq ta’ aperturi jagħmlu stat biss fir-rigward tar-relazzjonijiet ta’ bejn il-partijiet u ma jorbtux ukoll lill-

esponenti in kwantu huma biss obbligazzjonijiet personali.

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess fir-rigward ta’ l-ewwel tlett talbiet attriċi, l-esponenti ma għamel ebda xogħlijiet li bihom seta’ użurpa xi proprjeta’ mingħand il-konvenuti u jekk qatt saru dawn ix-xogħlijiet dan kien da parti tal-preċedessur fit-titolu tiegħu Emmanuel Buttigieg. Għalhekk it-talba għall-kumpens kellha tiġi diretta kontra tiegħu.

5. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess qiegħed jiġi eċċipit li l-katusi ta’ l-ilma tax-xita, il-pipes tad-drenagg u l-għoli tal-bini li dwarhom issa qiegħed jilmenta l-attur fit-tmienja, disgħa, l-għaxra u l-ħdax-il talba, saru bil-kunsens espress u bl-adezjoni tiegħu u għalhekk l-attur ma għandu ebda jedd jitlob li dawn jitneħħew.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti kkonfermata bil-ġurament ta' Ian Borg Attard.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda prodotti, l-affidavits u d-dokumenti oħra esebiti.

Rat in-nota ta' l-attur tat-3 ta' Gunju 2009 fejn irrinunzja għat-talbiet numru 1, 2, 3, 8, 9, 10 u 11 filwaqt illi żamm ferm it-talbiet numri 4, 5, 6, 7.

Rat il-verbal tagħha tat-30 ta' Gunju 2009 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża, wara li ġew irtirati diversi talbiet, l-attur qed jillimita ruħu biex jitlob li l-konvenuti jiġu mġegħla jagħlqu diversi aperturi fil-fond tagħhom deskritt fiċ-ċitazzjoni li jagħtu għal fuq sqaq proprjeta' ta' l-attur u adjaċenti għalih. Qed jintalab ukoll li l-konvenuti ma jitħallewx jibqgħu jaċċedu minn fuq dan l-isqaq.

B'referenza għal dawn it-talbiet, il-konvenuti eċċepew illi: (i) l-attur irid iġib il-prova konklussiva li l-isqaq in kwistjoni huwa proprjeta' tiegħu, u (ii) li l-obbligazzjonijiet assunti minn Emanuel Buttigieg fuq il-kuntratt tal-21 ta' Frar 1989 huma biss obbligazzjonijiet personali u ma jorbtux lilhom.

Ġara illi permezz ta' kuntratt in atti nutar Dottor Michael Refalo tal-21 ta' Frar 1989[1] l-attur kien ittrasferixxa b'titolu ta' bejgħ lil ċertu Emanuel Buttigieg, "*biċċa art b'żewġ kmamar mibnija fuqha f'Daleands Street, Qala, Gozo, l-intier tal-kejl ta' ċirca mija u erbgħa u tletin punt disgħa metri kwadri (134.9 sq. m.) u konfinanti mit-Tramunata u Lvant ma' passaġġ privat u nofsinhar ma' Dalelands Street, delineata bl-aħmar fuq l-annessa pjanta markata "A", libera u franka bid-drittijet u l-pertinenzi tagħha kollha*." [2]

Fuq l-istess kuntratt ġie miftiehem, fost ħwejjeġ oħra, illi: "*il-kompratur għandu l-fakolta' illi jiftah aperturi fuq l-isqaq li jiġi fuq il-lvant tal-imobbli in vendita u liema sqaq huwa proprjeta' esklussiva tal-venditur. Inoltre l-kompratur għandu dritt ta' passaġġ mill-istess sqaq. B'dan pero' illi jekk il-kompratur jittrasferixxi b'att inter vivos l-immobbli in vendita matul il-ħajja tal-venditur, id-dritt ta' passaġġ jiġi terminat awtomatikament u l-aperturi fuq il-passaġġ għandhom jingħalqu*." [3]

Sussegwentement l-imsemmi Emanuel Buttigieg, flimkien ma' martu Caroline, permezz ta' kuntratt in atti Nutar Mariosa Grech ta' l-14 ta' Marzu 2003, biegħu lill-konvenuti preżenti l-fond li huma kienu bnew fuq din il-biċċa art li kienu akkwistaw mingħand l-attur bil-kuntratt hawn fuq ċitat.[4] Ġie stipulat *inter alia* f'dan il-kuntratt illi l-kumpraturi kienu qed jakkwistaw din il-proprjeta': "*With all the conditions as acquired by the vendor Emanuel Buttigieg by a deed of Purchase published by Notary Doctor Michael Refalo on the twenty first (21st) of*

[1] Ara kopja tiegħu "Dok. B" anness ma' ċ-ċitazzjoni a fol. 7 - 8 tal-proċess /.
[2] ara pjanta "Dok. A annessa ma' ċ-ċitazzjoni wkoll a fol. 6 .
[3] ara para. (e) tal-kuntratt tal-21.2.1989 a fol . 8 .
[4] ara kopja tal-kuntratt relattiv esebit bhala Dok. C a fol. 9 - 14 tal-process .

February one thousand nine hundred and eighty nine (1989). The purchasers declare to know what said conditions are and are hereby accepting them." [5]

Illi din il-klawsola hija ċara u inekwivoka u ma tħallix wisq għażla lill-konvenuti, li minkejja l-oppożizzjoni tagħhom, ma jistgħux jinħallu mill-obbligi assunti minnhom fuq dan il-kuntratt mingħajr ftehim mill-ġdid ma' l-attur.

M'hux qed jiġi nnegat li Emanuel Buttigieg ttrasferielhom il-fond in kwistjoni waqt li Michael Buttigieg kien għadu ħaj. Infatti kien l-istess Michael Buttigieg li pproċeda bil-kawża preżenti, hekk kif sar jaf b'dan it-trasferiment. Imbagħad il-pretensjoni tal-konvenuti li l-obbligi assunti minn Emanuel Buttigieg fuq il-kuntratt tal-21 ta' Frar 1989, kienu purament personali ma jista' jkollha ebda bażi legali. Dan għaliex huma stess kienu, kif rajna, assumew espressament fuq il-kuntratt ta' akkwist tagħhom tal-2003 dawn l-obbligazzjonijiet. Lanqas huwa l-każ, kif qed jippretendu l-konvenuti, li l-attur irid qabel xejn jipprova t-titolu tiegħu fuq dan l-isqaq. Li dan kien proprjeta' tiegħu, kien ġie aċċettat minn Emanuel Buttigieg, il-venditur tagħhom stess fuq il-kuntratt ta' akkwist tiegħu tal-1989, u ċertament il-konvenuti qatt ma setgħu jakkwistaw iżjed minn dak li kien xtara l-venditur tagħhom.

Għaldaqstant l-ebda waħda minn dawn l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti ma tista' treġi.

Għal dawn il-motivi, tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet rimanenti ta' l-atturi u:

1. tiddikjara li t-twieqi jew aperturi li mill-fond tal-konvenuti jagħtu għal fuq il-proprjeta' ta' l-attur kellhom jingħalqu hekk kif Emanuel Buttigieg ittrasferixxa l-fond lill-konvenuti;

2. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien tliet xhur mil-lum, jagħlqu l-aperturi kollha li jagħtu fuq il-

[5] ara tieni pargrafu a fol. 13 tal-process .

proprjeta' ta' l-attur u fin-nuqqas tawtorizza lill-attur sabiex jagħmel dan ix-xogħol hu stess a spejjeż tal-konvenuti u taħt id-direzzjoni tal-perit Alex Bigeni, li qed jiġi nominat għal dan il-fini;

3. tiddikjara li d-dritt ta' passaġġ minn fuq il-proprjeta' ta' l-attur kellu jispiċċa mat-trasferiment tal-proprjeta' ta' Emanuel Buttigieg lil terzi; u

4. konsegwentement tinibixxi lill-konvenuti milli jużaw il-proprjeta' ta' l-attur bħala passaġġ.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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