MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-24 ta' Frar, 2010

Citazzjoni Numru. 478/2009

Dr. John Paul Grech u martu Margaret Grech

-vs-

Paul Abela u martu Josephine Abela u binhom Marcon Abela

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentata fid-19 ta’ Mejju, 2009 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

1. Illi l-esponenti huma proprjetarji ta' villa bil-garaxx anness mingħajr numru u bl-isem 'ANZ Villa' fi Triq il-Buskett, Dingli, Malta u l-art li tiċċirkonda l-istess villa li hija magħrufa bħala 'Tal-Gudja' *sive* 'Tal-Kanura' fil-kuntrada 'Tal-Għormos', fil-limiti ta' Dingli Malta, illi kumplessivament għandhom il-kejl ta' għaxart elef mija u sittax-il metru kwadru (10,116 m.k.), liema proprjeta` l-

esponenti akkwistaw b'titolu oneruż permezz ta' kuntratt ta' self u bejgħ magħmul fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone datat sbatax (17) ta' Ġunju tas-sena elfejn u ħamsa (2005) li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok 'A';

2. Illi dawn l-istess beni kienu qed jiġu okkupati illegalment u mingħajr ebda titolu validu skond il-liġi minn Peter u Valerie konjuġi Muscat, illi ġew ordnati sabiex jiżgombraw mill-istess beni permezz ta' sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Magistrati Għawdex (Superjuri) fis-27 ta' Jannar 2005 fil-kawza nru 76/02 fl-ismijiet "Bank of Valletta plc vs Mario Muscat et", kopja ta' liema sentenza qed tiġi annessa u mmarkata bħala Dok 'B';

3. Illi sussegwentament l-iżgumbrament ta' Muscat ġie esegwit permezz ta' Mandat ta' Żgumbrament numru 115/08 fl-ismijiet "John Paul Grech et vs Peter Muscat et";

4. Illi waqt li l-uffiċjali tal-Qorti kienu qed jesegwixxu l-imsemmi Mandat ta' Żgumbrament fil-21 t'Ottubru 2008 rriżulta illi l-konvenuti u senjatament Paul Abela u l-familja tiegħu kienu qed jokkupaw r-raba' illi tinsab annessa mal-villa in kwistjoni u dan kif jidher mid-dokument hawn anness bħala Dok 'C.' Mir-rapport, jidher illi l-konvenut rrifjuta li joħroġ mir-raba' in kwistjoni;

5. Illi mil-istess atti jidher illi ma nġab a konjizzjoni tal-atturi l-ebda dokument li juri li kien hemm xi forma ta' ftehim, skrittura, ċedola jew titolu legali mill-aħħar sidien legali tal-istess raba';

6. Illi sa fejn jafu l-atturi, il-konvenuti m'għandhom l-ebda titolu validu fuq r-raba' in kwistjoni u dan *stante* illi l-esponenti jew l-predeċessuri tagħhom fit-titolu qatt ma kkonċedew l-ebda titolu lill-konvenuti fuq din ir-raba';

7. Illi l-konjuġi Muscat illi kienu jokkupaw l-beni in kwistjoni lanqas ma setgħu jagħtu xi konċessjoni (jekk fil-fatt taw xi konċessjoni) lill-konvenuti fuq din ir-raba' u dan

stante illi anke dawn kienu qed jokkupaw l-istess beni illegalment, abbużivament u mingħajr ebda titolu;

8. Illi l-esponenti m'humiex lesti li jagħtu ebda tip ta' konċessjoni fuq il-beni tagħhom u għalhekk l-konvenuti qed jokkupaw din l-art illegalment u abbużivament u qed jimpedixxu lill-atturi milli jgawdu d-dritt ta' proprjeta` tagħhom u *di piu* l-konvenuti qed japplikaw għal-sussidju fuq l-istess art għad-detriment tal-atturi;

9. Illi peress illi t-talbiet odjerni jikkonċernaw l-iżgumbrament ta' persuna/i minn raba' u għalhekk jinkwadraw ruħhom fil-provvediment 167(1) (p) tal-Kap 12, l-atturi qed jipprevalixxu ruħhom mid-dispożizzjonijiet tal-istess artikolu u jitlobu li l-kawża odjerna tiġi deċiża bid-dispensa tas-smiegħ *stante* illi sa fejn jafu huma l-konvenuti ma għandhomx eċċezzjonijiet x'jagħtu kontra t-talba odjerna;

Għaldaqstant l-esponenti filwaqt li jagħmlu referenza għal dak kollu fuq premess jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha :-

1. Tallega l-atti tal-mandat ta' żgumbrament numru 115/08;

2. Tiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa mis-smiegħ *ai termini* tal-Artikolu 167 (l) (b) *et seq* tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Tiddikjara illi l-konvenuti jew min minnhom qed jokkupaw il-proprjeta' hawn fuq imsemmija bla ebda titolu validu fil-liġi;

4. Konsegwentament tordna l-iżgumbrament tagħhom mill-istess proprjeta` u dan fit-terminu fiss u perenterju konċess lilhom minn din il-Qorti Onorabbli.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti illi huma mħarrkin għas-subizzjoni li għaliha minn issa qed jiġu nġunti.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Paul Abela et, ippreżentata fit-30 ta' Ġunju, 2009 li permezz tagħha eċċepew:

1. Eccezzjoni: Preliminarjament, il-konnessjoni ma' kawża oħra, *ai termini* tal-Artikolu 793(1).

Fatti dwar din l-eċċezzjoni:

1.1 Illi hemm pendenti quddiem din il-Qorti fis-sede Kostituzzjonali tagħha, u kif diversament presjeduta, kawża fl-ismijiet "Peter Paul Muscat vs Mario Muscat *pro et noe et*" [37/2008 JRM] fejn qed jiġu attakkati l-proċeduri tas-subasta li minnhom joriġina t-titolu tar-rikorrenti.

1.2 Illi għalhekk id-deċiżjoni fil-kawża Kostituzzjonali msemmija tista' twaqqa' t-titolu vantat mir-rikorrenti u b'dan il-mod taffettwa d-deċiżjoni fil-proċeduri preżenti

1.3 Illi għalhekk l-esponenti jeċċepixxu illi dawn il-kawżi huma konnessi *ai termini* tal-Artikolu 793(1) u għandhom jinstemgħu flimkien jew, fin-nuqqas, il-proċeduri preżenti għandhom jistennew l-eżitu tal-proċeduri 37/2008 JRM.

2. Eċċezzjoni: Illi l-konvenuti jiddetjenu r-raba' ta' madwar il-Villa bi qbiela *ai termini* tal-Att dwar it-Tiġdid tal-Kera tar-Raba' (Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta)

Fatti dwar din l-eċċezzjoni:

2.1 Illi l-intimat Paul Abela ilu għal madwar erbgħa u għoxrin sena jokkupa u jaħdem ir-raba' msemmi wara illi kien laħaq ftehim mas-sid ta' dak iż-żmien Ganni Grima illi permezz tiegħu huwa jaħdem ir-raba' versu l-ħlas ta' kumpens annwali konsistenti fi ħxejjex u frott.
2.2 Illi Paul Abela baqa' jokkupa l-art bi qbiela minn sena għal sena u żamm l-istess ftehim meta l-villa u

r-raba' nxtraw minn ċertu Joseph Cassar u sussegwentement minn Peter Paul Muscat.

2.3 Illi Marcon Abela, illi huwa iben Paul, jaħdem ir-raba' msemmi bil-permess ta' missieru.

3. Illi *ai termini* tal-artikolu 158(3)(c), l-intimati jiddikjaraw kif ġej:

(i) Il-fatti fil-paragrafi 1 u 2 tar-rikors ġuramentat huma kontestati fis-sens illi hemm pendenti proċeduri Kostituzzjonali illi qed jattakkaw l-oriġini tat-titolu tar-rikorrenti, kif spjegat.

(ii) Il-paragrafu 3 mhux kontestat.

(iii) Il-paragrafu 4 mhux kontestat.

(iv) Il-bqija tad-dikjarazzjoni tal-atturi huma kontestati u jeħtieġ illi jiġu ppruvati

4. Salvi eċċezzjonijiet oħra li jistgħu jitressqu mill-intimata skond il-liġi.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat l-atti proċesswali;

Semgħet il-provi;

Rat il-verbal tas-seduta tat-2 ta' Dicembru 2009 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza wara li l-partijiet ingħataw il-fakolta' li jippreżentaw noti ta' osservazzjonijet;

Ikkunsidrat.

Illi r-rikorrenti qed jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-proprjeta' msemmija fir-rikors. Il-konvenuti qed jeċċepixxu li *ai termini* tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, huma għandhom titolu ta' lokazzjoni u li għalhekk għandhom titolu validu biex jokkupaw l-art. Għandu jingħad ukoll li l-konvenuti qed jeċċepixxu wkoll illi hemm proċeduri kostituzzjonali istitwiti minn ċertu Peter Paul Muscat li jistgħu jeffettwaw it-titolu tal-atturi; iżda dwar dan ma nġiebu ebda provi u f'kull każ il-Qorti ma tarax kif dawn il-proċeduri jistgħu jeffettwaw it-titolu tal-atturi li lanqas biss ma huma parti f'dik il-kawża. Għall-preċiżazzjoni l-Qorti tirrimarka li l-kawża msemmija ġiet deċiża kontra r-rikorrenti fil-mori tal-proċeduri (sentenza tal-21 ta' Jannar 2010).

Il-fatti li wasslu għall-kawża huma ċari; l-atturi xtraw il-proprjeta' mingħand il-Bank of Valletta illi kien xtraha b'subasta (mibdija minn terzi) meta debitur tiegħu naqas li jħallas lura s-self. Dan id-debitur, appuntu ċertu Peter Paul Muscat xehed li għalkemm fuq il-kuntratt deher huh, kien huwa li ħareġ il-flus biex tinxtara l-proprjeta' u kien joqgħod fiha hu. Meta l-atturi xtraw il-villa sabu lill-istess Muscat għadu jokkupaha u għalhekk bdew proċeduri legali illi ġew deċiżi favur tagħhom. Meta talbu l-iżgumbrament tiegħu, huwa ħareġ wara l-mandat appożitu iżda għalkemm il-villa ġiet żgumbrata l-marixxall eżekutant sab lill-konvenuti f'din il-kawża jokkupaw l-art ta' madwarha u dawn qed jinsistu illi ilhom is-snin jaħdmuha u ma riedux joħorġu minn hemm.

Kif ġia' ingħad il-konvenuti qed jeċċepixxu li għandhom titolu ta' qbiela. Dan għaliex skond kif xehdu u anke ikkonferma Muscat u s-sid preċedenti Joseph Cassar, huma kienu jagħti parti mill-prodott tal-għelieqi regolarment lis-sidien. Għandu jingħad illi fil-perjodu ta' bejn l-2001 u l-2005 meta l-proprjetarju kien il-Bank, ma ingħata xejn kif lanqas kemm ilhom proprjetarji l-atturi. L-artikolu 1526 tal-Kodiċi Ċivili jgħid illi:

Il-kiri huwa kuntratt li bih waħda mill-partijiet tintrabat illi tagħti lill-oħra t-tgawdija ta' ħaġa għal żmien miftiehem u

b’ kera miftiehem li din il-parti l-oħra tintrabat li tħallas lilha.

F’dan il-każ f’ebda hin il-konvenuti (jew is-sidien preċedenti) ma ndikaw preċiż kemm kienet il-kera miftehma. Il-konvenut Paul Abela nnifsu qal meta xehed illi kien ilu jaħdimha ħamsa u għoxrin sena u beda jagħmel hekk meta s-sid ta’ dak iż-żmien ċertu Grima, qallu biex jaħdimha, u bħala ringrazzjament kultant żmien kien jagħtih mill-prodott tagħha. Ma kienx hemm allura kera miftehma għaliex għalkemm il-kera tista’ tikkonsisti f’oġġetti, l-artikolu 1526 jindika ċar li l-kera trid tkun miftehma. Indikażżjoni li l-ħlas kien isir b’kemm jidhirlu l-bidwi mhijiex kera. Għalhekk it-titolu vantat mill-konvenuti (mart Paul Abela u ibnu Marcon ġew imħarrka ukoll għax jaħdmuha miegħu iżda l-allegat kerrej huwa Paul Abela) assolutament ma jirriżultax. L-istess konvenuti ma humiex qed jallegaw xi titolu ieħor u għalhekk l-indaġini tal-Qorti għandha tieqaf hawn.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba (għaliex ma hemmx lok għaliha) kif ukoll tat-tieni talba *stante* d-digriet tal-10 ta’ Ġunju 2009, tilqa’ t-tielet u r-raba’ talba attriċi u tordna lill-konvenuti jiżgumbraw mill-art imsemmija fi żmien xahar.
L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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