MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI INFERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tal-25 ta' Marzu, 2011

Avviz Numru. 111/1998/1

Nikolina Schembri
F’isem l-insiefer ir-Reverendu Dun Giusepp Borg,
Ir-Reverendu Monsinjur Salvatore Borg u
Maria mart Carmel Zammit,
U b’degriet tal-5 ta’ Awissu 2005,
Is-soċjeta’ “Xlendi Marina
Company Limited” assumiet l-atti tal-kawża,
Minflok l-awturi fit-titolu tagħha,
U b’degriet tal-10 ta’ Awissu, 2008,
Is-soċjeta’ “Scicluna Enterprises
(Gozo) Limited” assumiet l-atti tal-kawża flok
“Xlendi Marina Company Ltd” .

vs

Joseph Muscat,
Maria Antonia Farrugia, u
B’degriet tas-16 ta’ April 2002,
Il-ġudizzju ġie trasfuż f’isem Joseph Muscat,
Stante li Maria Antonia Farrugia mietet

Fil-mori tal-kawża .

Il-Qorti,

Rat l-Avviż li permezz tiegħu l-atturi talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti, previa d-dikjarazzjoni illi kwalunkwe kirja li setgħet saret mill-konvenuta Maria Antonia Farrugia lill-konvenut l-ieħor Joseph Muscat tal-fond numru erbgħa u għoxrin (24) Triq Marina, Xlendi, limiti Munxar, Għawdex, li tiegħu l-atturi huma l-proprjetarji tan-nofs indiviż, saret mingħajr il-kunsens tagħhom u mingħajr l-awtoriżżazzjoni tal-Qorti kompetenti, tannulla u tħassar l-istess kirja u tiddikjaraha mingħajr effett legali ai termini tal-artikolu 1527 tal-kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepew illi:

1. Preliminarjament in-nuqqas ta' ġurisdizzjoni ta' dina l-Onorabbli Qorti li tisma' u tiddeċidi dan l-avviż sewwa minħabba l-valur u s-suġġett tal-kawża (rationae valoris u rationae materia) ;

2. Illi mingħajr l-ebda preġudizzju għal premess, l-azzjoni esperita mill-atturi hija preskritta skond il-liġi u dana peress illi għaddew aktar minn xahrejn minn meta l-atturi saru jafu b'dina l-lokazjzoni (artikolu 1527 tal-Kodiċi Ċivili), kif jiġi pruvat dettaljatament waqt is-smiegħ tal-istess kawża ;

3. Illi mingħajr l-ebda preġudizzju għal premess, il-lokazzjoni oġġett ta' dan l-avviż saret skond il-liġi minn persuna li kellha kull dritt tagħmel hekk.

Salvi eċċezzjonijiet oħra fid-dritt u fil-fatt.

Rat il-verbal ta' l-10 ta' Ġunju 1999 ta' l-avukat Dottor Anton Refalo għall-konvenuti, li permezz tiegħu irtira l-ewwel eċċezzjoni preliminari.

Rat il-verbal tagħha tat-2 ta' Novembru 2010 li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

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

Ikkunsidrat:

Illi permezz tal-kawża preżenti l-atturi qed jittentaw jannullaw kirja li saret mill-konvenuta Maria Antonia Farrugia lin-neputi tagħha l-konvenut l-ieħor Joseph Muscat, u dan għar-raġuni li ma nkisibx il-kunsens tagħhom jew l-awtoriżazzjoni tal-Qorti għal din il-kirja, kif jirrikjedi l-artikolu 1527 tal-Kodiċi Ċivili.

Għal din it-talba l-konvenuti fl-ewwel lok eċċepew in-nuqqas ta' ġurisdizzjoni ta' din il-Qorti. Din l-eċċezzjoni pero' ġiet irtirata fl-udjenza ta' l-10 ta' Ġunju 1999.[1] Eċċepew ukoll li din l-azzjoni hija perenta billi ma saritx fiż-żmien konċess bl-istess artikolu tal-liġi, u fil-mertu illi Maria Antonia Farrugia kellha kull dritt tikri l-fond in kwistjoni. Fil-kors tas-smigħ tal-kawża l-konvenuti talbu l-awtorizzazzjoni biex jippreżentaw eċċezzjoni ulterjuri fis-sens indikat fir-rikors tagħhom tal-15 ta' April 2002, pero' baqgħu qatt ma ġew awtoriżżati biex jagħmlu dan.[2]

Il-fatti fil-qosor li taw lok ghal din il-kawza kienu s-segwenti:

Għall-ħabta ta' l-aħħar tas-sena elf disa' mija sebgħa u disgħhin (1997) kien qed isir xogħol ta' bini ta' lukanda ġdida fil-bajja tax-Xlendi. Il-ħajt diviżorju tan-naħa tal-punent ta' dan il-bini kien imiss mal-*boathouse* dakinhar fil-pussess tal-konvenuta Maria Antonia Farrugia, u li minnhom l-atturi proprio qed nomine kellhom sehem

[1] Ara verbal a fol. 8 tal-process .
[2] Madankollu permezz ta' Nota tat-22 ta' Frar 2011, pprezentata kontestwalment ma' n-Nota ta' Osservazzjonijiet taghhom, il-konvenuti xorta wahda irtiraw ,inutilment, din l-eccezzjoni

indiviż, flimkien ma' l-istess konvenuta. Imma fil-kors tal-bini ta' din il-lukanda ġġarfet parti mill-*boathouse* in kwistjoni waqt li kien qed isir tħammil għall-pedamenti. Paul Scicluna, direttur tal-kumpanija li kienet qed tibni din il-lukanda, mill-ewwel assuma r-responsabilita' għall-ħsara li kienet twettqet, u mar ifittex lill-konvenut, peress li ġie nfurmat li dan kien qed jieħu ħsieb l-interessi tal-konvenuta, u ntlaħaq ftehim magħhom li terġa' tinbena din il-*boathouse*. Infatti x-xogħlijiet meħtieġa saru fis-sena 1998, kif jirriżulta mid-dokumenti esebiti mill-istess Paul Scicluna.[3] L-atturi malli semgħu x'kien ġara marru jkellmu lil Paul Scicluna, li qallhom li kien ser jirranġa kollox. Malli tlestew ix-xogħlijiet ta' rikostruzzjoni, il-konvenut applika ma' l-awtoritajiet konċernati sabiex jingħata l-permessi meħtieġa ħalli jikkonverti din il-*boathouse* f'ħanut tax-xorb.[4] L-atturi hekk kif semgħu b'din l-intenzjoni tal-konvenuti, oġġezzjonaw magħhom permezz ta' ittra uffiċċjali mibgħuta fid-19 ta' Frar 1998,[5] u billi l-konvenuti baqgħu għaddejjin bil-ħsieb tagħhom, fetħu wkoll korrispondenza mal-Pulizija u ma' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar biex juru li huma bħala komproprjetarji, ma riedux li jingħataw dawn il-permessi.[6] Ġara pero' illi matul l-iskambjar ta' din il-korrispondenza, l-atturi ġew infurmati mill-Pulizija li l-konvenut kien anke urihom kopja ta' riċevuta li kienet tindika li l-fond in kwistjoni kien ġie mikri lilu.[7] Din l-ittra ġiet segwita b'ittra uffiċċjali oħra, din id-darba mibgħuta mill-atturi lil konvenut, fejn ġie nterpellat sabiex jgħid jekk hux minnu li kien qed jipposjedi dan il-fond b'titolu ta' kera u fl-affermattiv biex jgħarrafhom bil-kondizzjonijet ta' l-istess kirja,[8] liema ittra mbagħad ġiet segwita bil-kawża preżenti.

Il-konvenuti, ossia illum in segwitu għall-mewt tal-konvenuta fil-mori tal-kawża, il-konvenut waħdu, jammetti li l-atturi għandhom sehem indiviż minn dan il-fond.[9] Infatti

[3] ara dokti. PS1 u PS 2 a fol. 297 - 299 tal-process .
[4] ara kopja tal-file relattiv esebit a fol. 276 – 296 .
[5] ara kopja esebita bhala Dok. B a fol. 29 .
[6] ara Dokti. C sa K a fol. 30 – 42 .
[7] ara kopja ta' l-ittra tal-Pulizija tat-3 ta' Settembru 1998 iffirmata mis-Supritendent Paul Sammut, Dok. D a fol. 32 .
[8] Dok. I a fol. 39 .
[9] ara verbal tal-partijiet fl-udjenza tat-2 ta' Gunju 2010 a fol. 301 .

fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tiegħu jidher li anke jikkonċedi li kien jenħtieġ il-kunsens ta' l-atturi wkoll sabiex tingħata kirja lilu ta' dan il-fond, u li fil-fatt huwa qatt ma kiseb dan il-kunsens mingħandhom.[10] Madankollu jsostni li l-kirja li għandu fuq il-fond in kwistjoni ma tistax titwaqqa' għaliex l-atturi ma pproċedewx kontra tiegħu fiż-żmien stipulat mil-liġi, skond kif jirrikjedi l-artiklu 1527 tal-kap. 16. A tenur ta' dan l-artikolu l-atturi kellhom xahrejn sabiex jipproċedu kontra l-konvenut minn meta saru jafu b'din il-kirja. Imma l-konvenut jikkontendi li l-atturi kienu jafu biha ta' l-inqas minn meta ntbagħtet risposta mill-avukat tiegħu għall-ittra uffiċċjali tagħhom tad-19 ta' Frar 1998, mentri l-kawża preżenti ġiet intavolata biss fid-9 ta' Ottubru 1998, u għalhekk ferm wara x-xahrejn konċessi mil-liġi. Bħala prova ta' dan il-konvenut ipproduċa affidavit ta' l-avukat Dottor Karmenu Mifsud Bonnici fejn dan jistqarr li fir-risposta tiegħu għal din l-ittra ta' l-atturi, huwa kien infurmahom li l-konvenut kien kera dan il-fond mingħand Maria Antonia Farrugia.[11] Imma, apparti l-fatt li huwa għal kollox insolitu li tweġiba għal ittra uffiċċjali ssir permezz ta' ittra legali mibgħuta direttament lill-avukat tal-mittenti u mhux permezz ta' ittra uffiċċjali spedita lilhom, jidher li kien għal kollox irrilevanti f'dak l-istadju li tingħata tali nformazzjoni. Dan għaliex permezz ta' l-ittra uffiċċjali tagħhom l-atturi kienu qed jilmentaw mill-fatt li l-konvenuti kienu ftehmu ma' l-imsemmi Paul Scicluna biex il-fond in kwistjoni jiġi demolit u rikostruwit, mingħajr ma ġew ikkonsultati huma bħala komproprjetarji tiegħu, u għalhekk talbu iżjed informazzjoni f'dan ir-rigward.[12] Hemm imbagħad ukoll l-affidavit tal-mibki Dottor Michael Grech fejn jinsisti li l-ewwel darba li ngħatat xi ħjiel dwar din il-kirja kien biss meta huwa rċieva risposta datata t-3 ta' Settembru 1998 mingħand is-supritendent Paul Sammut[13] għall-ittra tiegħu tat-13 ta' Lulju 1998,[14] u kien għalhekk ta l-parir lill-klijenti tiegħu biex jipproċedu minnufih b'din il-kawża.[15] Huwa ferm stamb ukoll għaliex il-konvenut kien jirrikjedi dikjarazzjoni dwar il-valur

[10] ara Nota ta' l-Osservazzjonijiet tieghu para. 4 sa 6 a fol. 327 .
[11] Dok. KMB a fol. 97 tal-process .
[12] ara ittra ufficcjali Dok. B a fol. 29 .
[13] Dok. D a fol. 32 .
[14] Dok. B a fol. 29 .
[15] ara affidavit tieghu a fol. 19 - 20 .

lokatizzju tal-fond in kwistjoni mingħand perit sabiex tkun tista' tiġi proċessata l-applikazzjoni tiegħu għall-permess ta' ħanut,[16] meta suppost li dakinhar huwa kien ġia qed igawdi minn kirja a favur tiegħu. Infatti din id-dikjarazzjoni saret fid-9 ta' Lulju 1998,[17] mentri r-riċevuta tal-kera li ġiet prodotta lill-Pulizija hija datata l-5 ta' Diċembru 1997.[18]

F'dawn iċ-ċirkostanzi huwa iżjed verosimili li l-atturi saru jafu biss b'din il-kirja permezz ta' l-ittra tas-supritendent Sammut tat-3 ta' Settembru 1998. Billi l-kawża odjerna ġiet intavolata fid-9 ta' Ottubru 1998, saret fiż-żmien konċess mil-liġi, u għalhekk it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti ma tistax tiġi milqugħa.

Rigward imbagħad l-eċċezzjoni l-oħra li l-konvenuta kellha kull dritt tikri l-fond in kwistjoni lil Joseph Muscat, ġia ngħad li l-istess konvenut llum jikkonċedi li l-atturi huma komproprjetarji ta' l-istess fond, u li Maria Antonia Farrugia kienet tirrikjedi l-kunsens tagħhom biex tagħmel din il-kirja. Irriżulta wkoll b'mod inekwivoku mill-provi prodotti li l-istess konvenuta, bħala eredi ta' żewġha Giuseppe, l-proprjetarju oriġinali ta' dan il-fond, qatt ma kienet unika proprjetarja jew ta' l-inqas użufruttwarja ta' l-intier ta' dan il-fond, billi żewġha qabel ma miet, kien laħaq ittrasferixxa nofs indiviż minnu lir-reverendu Dun Francesco Borg,[19] li tiegħu l-atturi huma l-eredi. Din l-eċċezzjoni qed tiġi għalhekk miċħuda wkoll.

Għal dawn il-motivi, tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attriċi, u tiddikjara illi kwalunkwe kirja tal-fond numru erbgħa u għoxrin (24) Triq Marina, Xlendi, limiti tal-Munxar, Għawdex, li setgħet saret mill-konvenuta Maria Antonia Farrugia lill-konvenut Joseph Muscat, saret mingħajr il-kunsens ta' l-atturi, li huma komproprjetarji ta' l-istess fond, u konsegwentement tiddikjaraha mingħajr effett

[16] ara dikjarazzjoni tal-perit Teddie Busuttil Dok. JC 32 a fol. 294 .
[17] ibid.
[18] Dok. JC 31 a fol. 293 .
[19] ara kuntratt ta' datio in solutum in atti Nutar Antonio Galea ta' l-14 ta' Diċembru 1966 Dok. A a fol. 23 – 28 .

legali ai termini ta' l-artikolu 1527 tal-kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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