MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta ta' l-20 ta' April, 2012

Citazzjoni Numru. 98/2005

Raymond u Victoria konjuġi Grima .

vs

Frank u Antoinette Said .

Il-Qorti,

Rat iċ-Ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew illi:

Illi l-atturi huma proprjetarji flimkien u *in solidum* bejniethom tal-porzjon art magħrufa bħala 'Tal-Kappillan', fi Triq Xandriku, Nadur, Għawdex liema art huma akkwistaw b'titolu ta' ċens temporanju permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joanne Cauchi tal-20 ta' Diċembru tas-sena 2000 liema art hija murija aħjar fuq il-pjanta annessa ma' l-istess kuntratt u markata bħala Dokument A;

Illi l-konvenuti jew min minnhom reċentement u abbużivament okkupaw biċċa minn dina l-istess art in kwistjoni liema art hija delineata bil-kulur aħmar fuq il-pjanta hawn annessa u markata bħala Dok B u liema porzjon art hija tal-qies ta’ disgħin metru kwadru (90m.k.) kif ukoll illi l-istess konvenuti fetħu aperturi mid-dar ta’ residenza tagħhom għal ġewwa l-imsemmija art;

Illi minkejja illi l-konvenuti ġew interpellati diversi drabi u b’diversi modi sabiex huma jivvakaw tali art u jirrilaxxjaw il-pussess vakant lill-atturi, huma dejjem baqgħu inadempjenti.

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m’għandhiex din il-Qorti:

1. Tidddikjara illi l-atturi jipposjedu b’titolu validu ta’ konċessjoni emfitewtika l-art meritu ta’ dina l-kawża;

2. Tiddikjara illi l-konvenuti qegħdin jokkupaw tali art mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

3. Tordna għalhekk l-iżgumbrament b’mod immedjat tal-konvenuti mill-imsemmija porzjon art kif ukoll tordna lill-konvenuti sabiex jgħalqu kwalunkwe aperturi li huma fetħu għal fuq l-imsemmija porzjon art u jneħħu kwalunkwe strutturi magħmula minnhom fl-imsemmija art u fin-nuqqas tordna li tali xogħlijiet isiru mill-atturi a spejjeż ta’ l-istess konvenuti;

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittri uffiċċjali kif ukoll tal-kawża inferjuri fl-istess ismijiet bin-numru 4/2001 kollha kontra l-konvenuti li jibqgħu minn issa stess imħarrkin għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-atturi kkonfermata bil-ġurament ta' Raymond Grima.

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

1. Preliminarjament in-nullita’ ta’ din iċ-ċitazzjoni stante illi fuq l-istess mertu hemm pendenti

quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Inferjuri l-Avviż li jġib in-numru 4/2001, ippreżentat fil-ħmistax (15) ta' Frar 2001 fl-ismijiet 'Raymond u Victoria konjuġi Grima vs Frank Said';

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u wkoll preliminarjament jiġi eċċepit illi din mhix il-Qorti kompetenti li tittratta dan il-każ stante illi skond dikjarazzjoni tal-istess atturi fl-Avviż numru 4/01 hawn fuq indikat il-valur lokatizzju ta' din r-raba mertu ta' din iċ-ċitazzjoni ma jeċċedix l-għaxar liri Maltin (Lm10) fix-xahar u għalhekk il-Qorti kompetenti hja dik Inferjuri;

3. Illi fil-mertu, u mingħajr preġudizzju għall-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari, il-porzjoni art li l-atturi qed jgħidu li huma akkwistaw b'titolu ta' enfitewsi temporanja minn għand il-Kurja ta' Għawdex permezz ta' kuntratt tal-20 ta' Diċembru 2000 qatt ma kienet proprjeta' tal-Kurja u għalhekk ma setgħetx tiġi inkluża mal-art li l-istess Kurja Veskovili għaddiet lill-atturi b'dan it-titolu. Infatti kien l-attur stess Raymond Grima li insista mal-Kurja biex din il-porzjn art tiddaħħal fil-kuntratt ta' enfitewsi temporanja indikat;

4. Illi l-art mertu ta' din iċ-ċitazzjoni minn dejjem kienet f'idejn il-konvenuti jew avventi causa tagħhom u dan ferm qabel ma l-istess Kurja t'Għawdex għaddiet din l-art lill-atturi tal-kuntratt imsemmi fl-eċċezzjoni numru tlieta.

5. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuti kkonfermata bil-ġurament ta' Frank Said.

Rat il-verbal tagħha tas-27 ta' Jannar 2012 fejn ħalliet il-kawża għas-sentenza għal-lum.

Rat in-nota ta' l-osservazzjonijiet tal-konvenuti.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qed jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenuti minn biċċa art deskritta fiċ-ċitazzjoni, li hija dik bordurata bl-aħmar fuq il-pjanta Dok. B a fol. 10 tal-proċess. Talbu wkoll li l-konvenuti jiġu ordnati jagħlqu kwalunkwe aperturi li għandhom jagħtu għal fuq din l-art u jneħħu l-istrutturi li għamlu fiha.

Il-konvenuti, apparti żewġ eċċezjonijiet preliminari li ġew irtirati fil-mori tas-smiegħ tal-kawża,[1] qegħdin jopponu dawn it-talbiet għax jikkontendu li l-atturi m'għandhomx titolu fuq l-art in kwistjoni, u barra minn hekk huma u l-*aventi causa* tagħhom ilhom jokkupaw l-istess biċċa art għal żmien twil.

Fiċ-ċitazzjoni tagħhom l-atturi qalu li huma kienu akkwistaw din l-art b'konċessjoni enfitewtika temporanja mingħand il-Kurja Veskovili ta' Għawdex. In sostenn ta' dan, flimkien ma' l-istess ċitazzjoni, annettew kopja tal-kuntratt relattiv.[2] Ġara pero' illi wara li sar dan il-kuntratt, kien hemm oppożizzjoni mill-Uffiċċju Konġunt, billi din l-art kienet għaddiet f'idejn il-Gvern u għalhekk il-Kurja ta' Għawdex ma kellha ebda dritt tittrasferiha lil terzi.[3] Infatti dan l-att ġie sussegwentement rexiss fl-4 ta' Novembu 2009 u minflok l-atturi ngħataw titolu ta' lokazzjoni fuqha mingħand il-Gvern, permezz ta' skrittura ta' l-4 ta' Gunju 2010, li fiha ġie dikjarat li din il-kirja kellha tkun b'effett retroattiv mill-15 ta' Awwissu 2000.[4]

Dan ifissier li, għalkemm l-atturi tassew ma kellhomx titolu ta' proprjeta' fuq l-art in kwistjoni meta intavolaw din il-kawża fl-20 ta' Ottubru 2005, bis-saħħa ta' l-iskrittura msemmija ta' l-4 ta' Ġunju 2010, kellhom titolu validu ta'

---

[1] Ara verbal ta' l-udjenza ta' l-1 ta' Novembru 2006 a fol. 22 tal-process, u verbal ta' l-udjenza tad-19 ta' Gunju 2007 a fol. 27 .

[2] Ara kopja tal-kuntratt in atti Nutar Joanne Cauchi ta' l-20 ta' Dicembru 2000; Dok. A a fol. 5 – 8 tal-process .

[3] Ara korrispondenza esebita mill-Mons. G. Cauchi waqt id-depożizzjoni tiegħu tat-3 ta' Dicembru 2009; Dokti. JG 1 u JG 2 a fol. 39 - 41 u xhieda tieghu fl-istess okkazzjoni a fol. 37 - 38 .

[4] Ara depożizzjoni ta' Vincent Gilson tad-9 ta' Marzu 2011 a fol. 69 – 74 u dok. LA 1 a fol. 59 - 65 .

lokazzjoni. Mhux l-istess jista' jingħad għall-konvenuti li, għalkemm fin-nota ta' l-eċċezzjonijiet tagħhom qalu li din l-art kienet ilha f'idejhom u f'idejn l-*aventi causa* tagħhom "***minn dejjem***", u allura jidher li kienu qed jippretendu li din saret tagħhom bis-saħħa tal-preskrizzjoni, rriżulta fil-mori tal-kawża li huma wkoll kienu applikaw ma' l-awtoritajiet governattivi sabiex din l-istess art tingħata lilhom bi qbiela, u għalhekk kienu impliċitament qed jirrikonoxxu li ma kellhom ebda drittijiet fuq l-art in kwistjoni. Dan żvelah id-Diretttur tal-Joint Office fid-depożizzjoni tiegħu, meta qal "*Mill-banda l-oħra, magħna Said kellhom biss applikazzjoni ta' qbiela, u ma kellhom l-ebda titolu, l-applikazzjoni kienet f'art li hija mar-residenza, u dik il-policy tagħna hija ċara li ma nipproċessawhomx.*" [5] Dan mhux talli ma ġiex innegat mill-konvenuti, imma l-istess legali tagħhom saqsiet lis-sur Gilson għaliex kienu ġew ippreferuti l-atturi fuq il-klijenti tagħha.

Hija għalhekk il-fehma ta' din il-Qorti li ġialadarba xorta waħda jista' jingħad li l-atturi kellhom xi tip ta' titolu validu fuq l-art in kwistjoni meta saret din il-kawża, għandha xorta waħda tilqa' t-talba tagħhom għall-iżgumbrament tal-konvenuti, ġialadarba dawn *ex admissis* ma jistgħu jirreklamaw ebda titolu fuqha. Dan qegħdha tagħmlu b'applikazzjoni tal-prinċipju tal-***jus superveniens*** aċċettat fil-ġurispudenza tal-qrati tagħna. Kif ġie mfissser, din it-teorija "… *fil-każijiet tipiċi msemmija fid-dottrina u applikati mill-Qrati tagħna, tipotiżża l-verifika ta' kondizzjoni jew l-iskadenza ta' termini waqt il-kawża u dan biex jiġu evitati r-ripetizzjoni tal-kawżi u spejjeż inutili. Infatti din il-prattika ġiet introdotta minn Sir Antonio Micallef fuq l-awtorita' tal-Voet ad Pen. Lib. 5, Tit. 1, No. 27, f'każ ta' merkanzija li ġiet mibjugħa bil-patt li x-xerrej iħallas tagħha meta jirnexxilu jsib ir-rivendita. L-attur tilef fl-ewwel istanza, iżda bejn is-sentenza u l-petizzjoni ta' l-appell il-konvenut sab il-bejgħ. Għalhekk il-Qorti kif ippreseduta minn Sir Antonio Micallef ikkundannatu jħallas il-prezz bl-ispejjeż tat-tieni istanza. Fl-istess sens jistgħu jiġu konstatati l-koll. Vol. XXIV. II. 281; XXIX. II. 405; XXXI. I. 588; XXXII. I. 616;*

[5] Ara xhieda tiegħu a fol. 71 .

XXXVII. I. 220 u 445 u vol. XXIV. II. 281. Anzi s-sentenza tal-VOl. XXIV. II. 281 kienet peċiżament fuq każ identiku għall-preżenti ċjoe' talba ta' żgumbrament u l-għeluq taż-żmien tal-kirja fil-mori tal-kawża…". [6]

Billi madankollu l-atturi huma sempliċi inkwilini ta' l-art in kwistjoni, mhumiex intitolati jitolbu wkoll l-għeluq ta' aperturi jew tneħħija ta'strutturi, kif għamlu fit-tielet talba tagħhom, billi dawn huma pretensjonijet li jappartjenu biss lis-sid, fil-każ tagħna l-Joint Office.

Għal dawn il-motivi tiddiċiedi l-kawża bil-mod segwenti:

1. tiddikjara li l-atturi jipposjedu titolu validu ta' lokazzjoni fuq l-art mertu tal-kawża, li hija dik li tidher ibbordurata bil-kulur aħmar fuq il-pjanta Dok. B annessa maċ-ċitazzjoni;

2. tiddikjara li l-konvenuti qegħdin jokkupaw din l-art mingħajr ebda titolu validu fil-liġi, u

3. tordna għalhekk l-iżgumbrament tal-konvenuti minn din l-art fi żmien xahar mil-lum.

L-ispejjeż, fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ, għandhom jiġu ssoportati ugwalment bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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

[6] Appell Inferjuri : Francis Fenech vs Joyce Restall et. 29.03.1982; kollez. vol. LXVI. II. 315 .