MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tat-18 ta' Settembru, 2012

Citazzjoni Numru. 1597/1999/1

Ta’ Kapaci Limited

Vs

Joseph u Josephine konjugi Meli

Citazzjoni.

Permezz ta’ citazzjoni prezentata fis-6 ta’ Lulju 1999, l-attrici ppremettiet:-

Permezz ta’ kuntratt ta’ bejgh datat 9 ta’ Dicembru tas-sena 1996 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela l-attrici xtrat minghand Joseph u Josephine konjugi Meli porzjoni ta’ art diviza li tikkomprendi erba (4) porzjonijiet ta’ art adjacenti,

ta’ kejl ta’ cirka ta’ elf mija u tlettax (1,113) metri kwadri, u bil-faccata fuq Triq l-Inbid Attard, originarjament formanti parti mill-gonna adjacenti tal-fond “Digla Lodge” fi Triq Santa Katerina, Attard;

Fuq il-kuntratt l-konvenuti iggarantew illi l-istess proprjeta` qed tigi ttrasferita bil-pussess vakanti, u hielsa minn kull xorta ta’ litigazzjoni u minghajr ebda *expropriation order* u iggarantew il-pacifiku pussess u r-reali godiment tal-proprjeta` u ghal dan l-iskop irregistraw favur is-socjeta` attrici ipoteka generali numru 00390 fuq il-gid kollu, prezenti u futuri, tal-bejjiegha, b’mod solidali bejniethom;

Peress illi l-atturi ffirmaw konvenju sabiex ibieghu u jittrasferixxu porzjoni wahda mill-art imsemmija lil terzi u cioe lil Louis u Rita konjugi Muscat;

Peress illi l-imsemmija Louis u Rita konjugi Muscat gew notifikati b’citazzjoni numru 2451/98 fl-ismijiet *Clive Simpson noe. Vs. Louis Muscat et* fejn l-atturi Simpson nomine qeghdin jitolbu lil dina l-Qorti sabiex jiddikjara illi l-konvenuti Muscat ikkomettew spoll u kkagunaw danni fl-ghalqa maghrufa bhala “tax-Xatba” sitwata fi Triq l-Inbid, Attard u sabiex l-istess jizgombraw minn fuq din l-art, liema art hija l-art ittrasferita lill-atturi mill-konvenuti f’dina l-kawza;

Peress illi l-attrici qegdha tigi msejha bhala kjamata fil-kawza fil-proceduri pendenti fl-atti tac-citazzjoni numru 2451/98 sabiex tiddefendi t-titolu li bih hija ttrasferiet l-istess porzjoni lit-terzi Muscat;

Peress illi ghalhekk is-socjeta` attrici qedgha tigi disturbata fil-pussess u titolu li inghata lilha mill-konvenuti fuq l-art imsemmija u dana peress illi terzi qeghdin ifittxu l-izgumbrament taghhom jew ta’ l-aventi kawza minnhom minn fuq l-istess porzjoni art;

Ghaldaqstant jghidu l-konvenuti ghaliex dina l-Qorti m’ghandiex:

1. Tiddikjara li l-atturi gew molestati fil-pacifiku pussess ta' l-art lilhom trasferita mill-konvenuti bil-kuntratt tad-9 ta' Dicembru, 1996 u dan kif fuq inghid;
2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex a bazi tal-garanzija tal-pacifiku pussess minnhom moghtija lill-atturi fuq il-kuntratt ta' bejgh kif fuq inghad, jindennizaw lill-istess atturi minn kull dannu u molestja minnhom sofferti;
3. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi dik is-somma iffissata minn dina l-Qorti anke bin-nomina ta' periti, li tirraprezenta l-valur tal-bicca art in kwistjoni li l-pussess ta' l-atturi jew ta' l-aventi kawza taghhom qieghed jigi molestat u dan skond l-artikolu 1418 tal-Kodici Civili u dan anke skond il-valur li l-art ghandha fis-suq illum.
4. Tikkundanna lill-konvenuti ihallsu lill-atturi dik is-somma li tigi likwidata minn dina l-Qorti u li tirraprezenta l-ispejjez kollha tat-tiswijiet u miljoramenti utili illi l-konvenuti ghamlu fuq l-art in kwistjoni u dan skond l-artikolu 1416 tal-Kodici Civili, kif ukoll spejjez minnhom inkorsi fid-difiza tat-titolu taghhom u in konnessjoni mal-kuntratt ta' akkwist ta' l-istess kif previst fl-artikolu 1413 tal-Kodici Civili.

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Nota tal-Eccezzjonijiet ta' Joseph u Josephine Konjugi Meli[1].

1. Illi fl-ewwel lok il-kawza odjerna hija wahda ntempestiva, u dana kif jirrizulta wkoll mill-artikoli 1413,1416 u 1418 tal-Kodici Civili (Kap.16), citati mill-istess socjeta` attrici, u dana stante illi l-istess socjeta` attrici ghadha ma soffriet l'ebda evizzjoni definittiva u ghaldaqstant it-talbiet attrici ma jistghux jigu milqugha.
2. Illi fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghas-suespost is-socjeta` attrici ma gietx molestata fil-pussess tal-art in kwistjoni.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta` attrici la ma kwantifikat u lanqas ma kwalifikat il-porzjon tal-art li taghha qeghda titlob kumpens.

---

[1] Prezentata fid-29 ta' Novembru 1999 (fol. 13).

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-kawza fl-ismijiet *Clive Simpson noe. vs. Louis Muscat* ma tirrigwardax is-socjeta` attrici, stante illi fi kwalsiasi eventwalita, l-istess socjeta` attrici ma hiex parti fl-imsemmija kawza.
5. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-konvenuti akkwistaw l-art in kwistjoni aktar minn ghaxar snin ilu, b'bona fidi u b'titolu tajjeb sabiex jittrasferixxi u pposjedew l-art in kwistjoni ghal zmien ta'aktar minn ghaxar snin u dana a sodissfa tar-rekwiziti stipulati fl-artikolu 2140 tal-Kodici Civili (Kap.16)
6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost il-konvenuti ttrasferew l-art in kwistjoni lis-socjeta` attrici b'titolu validu fil-ligi.

<u>Konsiderazzjoni</u>.

1. Permezz ta' sentenza preliminari li nghatat fit-22 ta' Gunju 2006 il-qorti ddikjarat li l-attrici:-

"....kienet imfixkla fit-tgawdija ta' l-art lilha mibjugha mill-konvenuti b'kuntratt tad-9 ta' Dicembru 1996 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela, u tordna li jitkompla s-smiegh tal-kawza ghall-ghanijiet tat-talbiet l-ohra.

Ghall-ghanijiet tat-tielet talba tahtar lill-AIC Andrew Ellul sabiex wara li jqis dak li jghid l-art. 1418 tal-Kodici Civili jaghmel stima ta' kemm kienet tiswa fl-2001 dik il-parti tal-porzjoni C li tigi 'l barra mill-konfini ta' l-art misuba mill-konvenuti, kif muri fuq il-pjanta mhejjija minnu bhala dok. A3 mehmuza mar-relazzjoni tieghu ta' l-24 ta' Jannar 2006. L-ispejjez tal-perizja ghandhom jithallsu mill-konvenuti."[2].

F'dik is-sentenza l-qorti osservat li:-

"L-art mixtrija mis-socjeta attrici minghand il-konvenuta hi maqsuma fi tnejn: porzjon B tal-kejl ta' tmien mija u sebgha u tletin metri kwadri (837m2) u porzjon C tal-kejl ta' mitejn u sitta u sebghin metri kwadri (276m2). Il-perit

[2] Fol. 231.

sab – u l-partijiet qablu mieghu – illi bicca sew mill-porzjon C ittiehdet minn art li ma kinitx parti min dik li l-konvenuti kienu kisbu bil-kuntratt tad-29 ta' Lulju 1976.".

F'rapport li pprezenta fl-4 ta' Ottubru 2007 il-perit tekniku rrelata li fil-fehma tieghu l-porzjon art murija fil-pjanta annessa mar-rapport kellha valur ta' **Lm85,000 (€197,996.73) fl-2001**[3]. Din hi l-porzjon art li giet identifikata bhala mhux proprjeta tal-konvenuti izda giet inkluza fl-att ta' xiri tad-9 ta' Dicembru 1996 atti nutar Anthony Abela, li bih l-attrici xtrat minghand il-konvenuti.

2. Il-konvenuti isostnu li l-istima li ghamel il-perit tekniku m'hijiex realistika, meta tqies li fl-4 ta' Novembru 1998 gie ppubblikat kuntratt fl-atti tan-nutar Dr Pierre Cassar li permezz tieghu Kapaci Limited bieghet lil Louis Muscat l-art li dwarha ma kienx hemm kwistjoni b'kejl ta' 837 metri kwadri ghall-valur ta' **Lm112,500 (€262,054)**. Hu minnu li kien biss wara li nghalaq is-smiegh tal-provi li l-konvenuti pprezentaw kopja legali tal-att flimkien man-nota ta' sottomissjonijiet. Pero' l-qorti kienet tistenna li fil-kors tas-smiegh tal-kawza l-attrici taghmel riferenza ghalih u tipprezenta kopja tal-att. Carmel Baldacchino xehed:-

"Xi sena wara[4] tfacca certu Louis Muscat u qalilna li kien jaf li kellna xi bicciet art f'Attard u ried ikun jaf konniex interessati inbieghu. Ahna ghidnielu li konna disposti li inbieghu u wara li ftehmna prezz iffirmajna konvenju ma' kumpannija ta' Louis Muscat, u cioe NIB Limited. Fuq il-konvenju tajna lil Louis Muscat il-permess li jnaddaf il-hamrija."[5].

Fil-fehma tal-qorti l-prezz ta' dik il-porzjon art li dwarha ma kienx hemm kontestazzjoni u li tikkonfina mal-art oggett tal-kawza, hi rilevanti biex tiffissa l-hlas dovut skond l-Artikolu 1418 tal-Kodici Civili. Dan iktar u iktar meta tqies li ma ghaddewx iktar minn tliet (3) snin bejn meta sar in-

[3] Din il-qorti kif presjeduta qeghda tifhem li din is-sena hi rilevanti in vista tas-sentenza li nghatat fil-kawza **Clive Simpson nomine vs Louis Muscat et** (2451/98) deciza fit-13 ta' Frar 2001 (fol. 26).
[4] Qieghed jirreferi ghal wara li xtraw l-art fid-9 ta' Dicembru 1996.
[5] Fol. 149.

negozju ma' Muscat u s-sena 2001. Rilevanti wkoll il-prezz li ghalih inxtrat l-art. Fil-kuntratt tad-9 ta' Dicembru 1996 jinghad li l-prezz ghall-bejgh tal-art b'kejl ta' 1113 metri kwadri hu ta' **Lm140,000 (€326,112)**. Il-qorti taqbel mal-argument tal-konvenuti li m'huwiex verosimili li fi zmien hekk qasir il-valur tal-immobbli f'dawk l-inhawi rregistra dak l-awment meta paragunat mal-prezz li hallas Muscat kif miftiehem ma' Ta' Kapaci Limited[6]. Jekk il-qorti kellha taddotta l-parir tal-perit tekniku jkun ifisser li ghal 220 metri kwadri, li hu l-kejl ta' art nieqsa skond il-perit tekniku, l-konvenuti ser jigu mgieghla jhallsu €197,996 (stima tal-2001) meta fl-4 ta' Novembru 1998 l-attrici bieghet art biswit b'kejl ta' 837 metri kwadri ghal €209,643. Fic-cirkostanzi l-qorti qeghda tiffissa s-somma ta' **hamsa u tmenin elf ewro (€85,000)**[7].

3. Fin-nota ta' sottomissjonijiet prezentata fil-15 ta' Gunju 2012, il-konvenuti jsostnu li t-talbiet ma jregux ghaliex sal-gurnata tal-lum l-attrici ma sofriet l-ebda evizjoni. Pero qeghdin jinsew li dan il-punt diga' gie trattat fis-sentenzi parzjali u d-decizjoni tal-qorti ma taqbilx mat-tezi tal-konvenuti:-

(a) **Tal-14 ta' Mejju 2001**[8] li permezz taghha l-qorti laqghet l-ewwel eccezzjoni fis-sens li peress li sa dak iz-zmien il-kawza ta' spoll fl-ismijiet *Clive Simpson noe. Vs. Louis Muscat et* kienet ghadha pendenti, u ddiferiet il-kawza sine die sakemm tinghata sentenza fil-kawza fuq imsemmija u ssir gudikat. F'dak l-istadju l-qorti osservat li:

"Billi ghadu mhux maghruf jekk il-kawza maghmula minn terzi hix sejra tintrebah jew tintilef, ma jistax jinghad li sehhet l-evizzjoni. L-art 1409 tal-Kodici Civili jghid illi l-bejjiegh jaghmel tajjeb lix-xerrej "ghall-evizzjoni li ttellfu l-haga mibjugha, kollha jew bicca minnha", u mhux meta jkun hemm biss theddida tat-telfien tal-haga.".

---

[6] Artikolu 1415 tal-Kodici Civili jipprovdi: *"Jekk, fiz-zmien ta' l-evizzjoni, il-haga mibjugha tkun saret tiswa izjed, ukoll jekk dan ma jkunx gara b'eghmil ix-xerrej, il-bejjiegh ghandu jhallas lix-xerrej is-somma li tkun taqbez il-prezz tal-bejgh."*.

[7] F'din ic-cifra qieghed jittiehed ukoll in konsiderazzjoni prezz imhallas mill-attrici ghal bicca art oggett tal-kawza.

[8] Fol. 22.

(b) **Tat-22 ta' Gunju 2006** fejn il-qorti osservat:-

"F'azzjoni ta' garanzija, bhal ma hi dik tallum, mhux bilfors ikun mehtieg illi x-xerrej ikun bata evizjoni bis-sahha ta' sentenza li tghid illi ma ghandux titolu tajjeb fuq l-art; ikun bizzejjed illi x-xerrej juri illi t-titolu li tah il-bejjigh ma kienx tajjeb, hekk li jkun ghalxejn illi jikkontesta talba minn terzi ghal evizzjoni, jew jiftah kawza hu biex jirrevindika l-haga minghand terzi, ghax il-kontestazzjoni jew il-pretensjoni tieghu x'aktar illi ma tirnexxix.".

Fil-fatt il-qorti waslet biex tilqa' l-ewwel talba li taqra:-

"1. Tiddikjara li l-atturi gew molestati fil-pacifiku pussess ta' l-art lilhom trasferita mill-konvenuti bil-kuntratt tad-9 ta' Dicembru, 1996 u dan kif fuq inghad.",

u sahansitra nkarigat lill-perit tekniku biex jaghmel stima a bazi tal-Artikolu 1418 tal-Kodici Civili[9]. Ghalhekk din l-istess qorti, ghalkemm diversament presjeduta, ma tistax taghti sentenza fuq materja li diga' hemm sentenza dwarha.
Inoltre, m'huwiex possibbli li f'dan l-istadju l-qorti tikkunsidra jekk ghall-ilment tal-attrici ghandux japplika l-Artikolu 1406 tal-Kodici Civili[10] ghaliex hu car li l-kawza hi bbazata fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess (Artikolu 1409-1423), u s-sentenza li nghatat fit-22 ta' Gunju 2006 hi f'dak is-sens.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi billi filwaqt li tilqa' t-tieni talba:-

1. Ghal finijiet tat-tielet talba tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-attrici s-somma ta' hamsa u tmenin elf ewro (€85,000).

---

[9] *"Jekk, fil-kaz imsemmi fl-ahhar artikolu qabel dan, ix-xerrej ma jaghzilx li jholl il-bejgh, il-valur li ghandu jigi mhallas mill-bejjiegh lix-xerrej ghall-bicca milquta bl-evizzjoni, ghandu jinqies mhux fuq il-prezz kollu tal-bejgh, izda fuq stima li fiha ghandu **jittiehed qies taz-zmien ta' l-evizzjoni**, sew jekk il-haga mibjugha tkun saret tiswa izjed kemm jekk tkun saret tiswa anqas."*.
[10] Skond l-attrici *"....ghal fini ta' valutazzjoni l-artikolu applikabbli ghal kaz odjern huwa semmai l-Artikolu 1406."* (fol. 309).

2. Tichad ir-raba' talba in vista ta' nuqqas ta' prova[11] bl-ispejjez ta' din it-talba a karigu tal-attrici.

Spejjez ghall-konvenuti Meli.

< Sentenza Finali >

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

[11] Ghalkemm fis-sentenza tat-22 ta' Gunju 2006 il-qorti tat lill-attrici terminu ta' xahar sabiex *"...tipprezenta prospett li jfisser il-pretensjonijiet taghha taht dik it-talba."*, tali dokument baqa' ma giex prezentat.