



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tat-28 ta' Frar, 2014

Citazzjoni Numru. 1011/2010

**Peter Bugeja, Emanuel Bugeja, Patrick Bugeja u  
Catherine Grech**

**vs**

**Maria Lourdes Mifsud**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-atturi fis-6 t'Ottubru 2010 fejn ġie premess:

Illi l-intimata preżentement qiegħda tokkupa l-fond 53, Main Street, Qrendi mingħajr titolu fil-liġi;

Illi l-intimata kienet konċessa mill-esponenti tniffed id-dar tagħha ġewwa 40, Mercy Street, Qrendi mal-fond 53, Main Street, Qrendi *stante* illi kienet qiegħda trendi serviġi lil ħuha d-defunt Bernard Bugeja, li kien jgħix ġewwa l-fond in kwistjoni;

Illi permezz ta' skrittura privata tal-15 ta' Frar 2008 in atti Nutar Philip Said iffirmata mill-intimata u mill-esponenti, hawn annessa u mmarkata Dok A, l-intimata ġiet ikkompensata għas-serviġi li pprestat lil mejjet Bernard Bugeja, kif ukoll aċċettat għoxrin elf Lira Maltin (Lm20,000) għas-saldu ta' kull pretensjoni li l-intimata kellha fil-konfront tal-esponenti;

Illi fl-istess skrittura l-intimata obligat ruħha li sal-aħħar t'Awissu 2008 tneħħi l-affarijiet li jappartjenu lilha mill-fond 53, Main Street, Qrendi, kif ukoll tagħlaq a spejjeż tagħha t-tlett bibien li hemm fl-entrata ta' 40 Mercy Street, Qrendi, wieħed għal ġol-kċina, ieħor għal ġol-bitħa, u l-ieħor għall-kamra tal-banju;

Illi għalkemm l-interpellata diversi drabi sabiex tagħmel dak mitlub minnha l-intimata baqgħet inadempjenti;

Illi minħabba l-aġir illegali u abbużiv tal-intimata, l-esponenti qegħdin isofru danni rreparabbli, fost oħrajn telf ta' bejgħ tal-fond in kwistjoni;

Illi għalkekk l-esponenti qiegħdin jitolbu illi r-rikors ġuramentat jiġi deċiż skont it-talbiet, bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawża;

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment illi dina l-Onorabbli Qorti jogħgħobha:

1. Tiddeċiedi l-kawża skont it-talba bid-dispensa tas-smiegħ *ai termini* tal-artikolu 167 *et seq* tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;
2. Tiddikjara li l-intimata qiegħda tokkupa l-fond in kwistjoni mingħajr titolu fil-liġi;
3. Tikkundanna lill-intimata sabiex b'mod immedjat tiżgombra mill-imsemmi fond u tagħmel x-xogħol strutturali neċessarju hekk kif obligat ruħha skont l-iskrittura privata tal-15 ta' Frar 2008 in atti Nutar Philip Said;

4. Tillikwida d-danni ġja' sofferti mill-esponenti u tordna lill-intimata tħallas l-istess;

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali pprezentata kontra l-intimata u bl-ingunzjoni tal-intimata in subizzjoni.

Rat illi permezz tad-digriet tas-6 ta' Diċembru 2010, il-Qorti awtorizzat lill-konvenuta tikkontesta l-kawża;

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta Maria Lourdes Mifsud, preżentata fit-13 ta' Jannar 2011, fejn eċċepiet:

1. Illi l-fatti dikjarati fl-ewwel paragrafu attriċi huma kontestati in kwantu hija għandha aċċess għal fond 53, Main Street, Qrendi bħala komproprietarja tal-istess fond – il-fond in kwistjoni kien proprjeta' ta' Bernard Bugeja li miet intestat fis-16 ta' Diċembru 2007 u l-partijiet tal-kawża (l-atturi u l-esponenti) huma lkoll werrieta tiegħu.

2. Illi l-fatti fit-tieni paragrafu attriċi huma kontestati in kwantu għalkemm huwa veru li ż-żewġ proprejtajiet (ossia dik mertu tal-kawża u dik proprjeta' tal-esponenti intimata) huma mniffdin, l-aperturi in kwistjoni nfetħu mhux mill-esponenti, iżda minn missier il-partijiet kollha, Carmelo Bugeja, li kien anke l-proprjetarju kemm tal-fond mertu tal-kawża u kif ukoll tad-dar tal-esponenti. Jiġi rilevat li Carmelo Bugeja u Bernard Bugeja (li kien disabilitat u interdett) it-tnejn kienu jgħixu fil-fond mertu tal-kawża u l-esponenti kienet tiegħu ħsiebhom it-tnejn;

3. Illi b'żieda ma' dak fuq espost irid jingħad li wara li ġie nieqes missiehom, Peter Bugeja, Emanuel Bugeja u anke d-defunt Joseph Bugeja (li jiġi missier l-atturi l-oħra) kienu talbu lill-esponenti sabiex hi tibqa' tiegħu ħsieb lil Bernard Bugeja u meta kienet qed tidher eżitanti kienu wiegħduha li bħala rikompens hi kienet tibqa' żżomm il-fond mertu tal-kawża wara li Bernard jiġi nieqes. Dwar dan kienet anke saret xi skrittura quddiem l-Avukat Joseph Mifsud fis-sena 1994;

4. Illi l-fatti dikjarati fit-tielet paragrafu attriċi huma kontestati fis-sena li għalkemm huwa minnu li l-intimata kienet dehret fuq l-iskrittura privata tal-15 ta' Frar 2008, hija għada sal-lum ma ġietx kumpensata u dana in kwantu l-atturi qatt ma ħallsuha s-somma ta' Lm20,000. Kulma għamlu l-atturi huwa li wiegħduha li dan il-flus jitħallas mal-bejgħ, iżda qatt ma mponew xi terminu sa meta għandu jsir dan il-bejgħ.

5. Illi dwar il-fatti dikjarati fir-raba' paragrafu attriċi huwa minnu li hemmhekk kienet obligat li tagħlaq a spejjeż tagħha l-aperturi li kien hemm bejn il-proprjeta' tagħha u dik mertu tal-kawża, iżda l-esponenti tirrileva li anke l-atturi stess ma adempewx ruħhom mal-ftehim inkwantu l-ftehim kien ċar li qabel ma jitqassam xi flus bejn il-werrieta l-esponenti kellha titħallas għas-serviġi li għamlet, iżda minkejja dan il-ftehim l-atturi ġja bieghu għalqa proprjeta' ta' Bernard Bugeja u qasmu l-flus mingħajr ma ħallsu lill-esponenti għas-serviġi tagħha.

6. Illi l-esponenti żżid li l-kunsens tagħha fuq il-ftehim tal-15 ta' Frar 2008 l-atturi kien vizzjat u dana kemm peress li l-atturi aġixxew b'ingann u dolo kontra tagħha, u kif ukoll peress li fiż-żmien meta ġie ffirmat l-iskrittura (xahar eżatti eżatti wara li miet Bernard Bugeja) hija kienet imfixkla bil-mewt ta' huwa tant li kient qed tieġu l-*valium* b'mod regolari. Hija għalhekk iffirmat l-iskrittura mingħajr ma ttendiet li l-aħwa tagħha kienu qegħdin imorru lura minn kelmthom.

7. Illi l-fatt dikjarati fil-paragrafi l-oħra attriċi huma kontestati fis-sens hawn fuq imsemmi. Irid jiġi rilevat partikolarment illi l-atturi s'issa ma sofrew l-ebda dannu in kwantu minkejja li diversi nies raw il-post ħadd qatt ma ġie l-quddiem b'xi offerta konkreta għax-xiri jew għal kirja tal-fond.

8. Illi *inoltre* l-esponenti għamlet diversi spejjeż sabiex iżżomm il-fond li huwa antika fi stat tajjeb u dan bħala konsegwenza tat-titolu li għandha fl-istess fond u għalhekk qabel xejn għanda tingħata kumpens għall-benefikati u spejjeż li għamlet.

**Illi l-intimata għalhekk teċċepixxi s-segwenti:**

1. Illi fl-ewwel lok l-okkupazzjoni tagħha tal-fond huwa radikat f'titolu ta' kompropjeta' u b'hekk ma huwiex abbużiv;

2. Illi fit-tieni lok il-propjeta' in kwistjoni gie mniffed mad-dar tagħha minn missierha, s-sid originali taż-żewġ proprjetajiet, u għalhekk dawn l-aperturi ġew kreati b'dispożizzjoni tas-sid, u b'hekk ma humiex ċensurabbli;

3. Illi fit-tielet lok *inadimplenti non est adimplentum* u l-atturi ma jistgħux jinsistu fuq l-eżekuzzjoni fidila ta' ftehim meta huma stess naqsu li jottemperaw ruħhom fedelment mal-istess ftehim.

4. Illi fir-raba' lok l-esponenti topponi għal validita' tal-istess ftehim u qiegħda tiriserva minn issa li tiegħu dawk il-proċeduri kollha opportuni sabiex tannulla l-istess ftehim;

5. Illi fil-ħames lok l-atturi ma huma qegħdin isofru l-ebda dannu in kwantu s'issa qatt ma saret xi proposta konkreta ghax-xiri jew kiri tal-fond.

6. Illi *inoltre* l-esponenti għamlet diversi spejjeż sabiex iżżomm il-fond li huwa antik fi stat tajjeb u dan b'ħala konsegwenza tat-titolu li għandha fl-istess fond u għalhekk qabel xejn għandha tingħata kumpens għall-benefikati u spejjeż li għamlet.

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt;

8. Illi għalhekk it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu riġettati bl-ispejjeż kontra tagħhom;

Bl-ingunzjoni in subizzjoni tar-rikorrenti.

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali;

Rat il-verbal tas-seduta tat-2 ta' Diċembru 2013 illi permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi kif jidher mir-rikors promotur l-atturi qed jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenuta mill-fond imsemmi fl-istess rikors; huma qed jibbażaw t-talba tagħhom billi skont hi, il-konvenuta ma għandha ebda titolu biex toqgħod fih u dan skont skrittura eżistenti bejn il-partijiet fejn il-konvenuta kienet obligat ruħha li tagħlaq il-fond proprjeta' tagħha minn dak imsemmi fir-rikors. Qed jitolbu ukoll id-danni subiti minħabba din l-okkupazzjoni.

Illi l-konvenuta eċċepiet fi ftit kliem li l-ftehim ma kienx validu – b'sentenza li qed tingħata llum stess, l-azzjoni tagħha biex jiġi dikjarat null dak il-ftehim qed tiġi respinta. Din il-kawża mxiet flimkien ma' dik il-kawża msemmija.

Illi ġie osservat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet “**Saviour Zammit vs Joseph Galea et**” (deċiża fit-30 ta' Marzu 2001) illi l-kliem 'bla titolu' espressa f'att ġudizzarju promotur:

*“kellu jinqara fis-sens limitat li l-Qorti kellha tindaga u tistabilixxi l-eżistenza tat-titolu fil-konfront tal-attur li jkun ippropona l-kawża kontra l-konvenuta li jkun qiegħed jokkupa l-fond tiegħu. Ma kienx allura biżżejjed għall-konvenut illi hu jkun qiegħed jippossjedi l-fond bis-saħħa ta' relazzjoni ġuridika legittima, kienet x'kienet, li kellu ma' xi ħadd, kien min kien. Kellu jipprova illi tali relazzjoni ġuridika legittima kienet teżisti bejnu u bejn l-attur.”*

Illi kif ġja' ngħad għar-raġunijiet hemm indikati fis-sentenza fil-kawża fl-ismijiet inversi qed tiġi mogħtija llum stess u l-Qorti għalhekk tagħmel riferenza diretta għal dik is-sentenza u tiddikjara l-partijiet rilevanti bħala parti minn din is-sentenza. Il-Qorti fis-sentenza msemmija ċaħdet it-talbiet tal-attributi illi hija l-konvenuta f'dawn il-proċeduri, u allura l-eċċezzjonijiet tagħha f'din il-kawża qed jiġu respinti.

Illi mingħajr dubju għalhekk il-ftehim bejn il-kontendenti għandu jiġi osservat u l-konvenuta hija obbligata li tagħmel ix-xogħlijiet biex il-fondi ma jibqgħux imniffda u l-fond ikun jista' jiġi mibjugħ. L-atturi pero' ma ressqu **ebda prova** dwar id-danni li qed jgħidu li sofrew u għalhekk ir-raba' talba se tiġi miċħuda.

### **DEĊIŻJONI**

**Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta flief li l-atturi ma sofrewx danni; tilqa' t-tieni u t-tielet talba attriċi; u tiċħad ir-raba' talba. Fir-rigward tal-ewwel talba, il-Qorti tastjeni milli tiegħu konjizzjoni tagħha *stante* li l-konvenuta giet awtorizzata tikkontesta l-kawża.**

**L-ispejjeż tal-kawża jithallsu kwantu għal terz mill-atturi u żewġ terzi mill-konvenuta.**

**Moqrija.**

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----