Qorti Civili, Prim'Awla

Imhallef Anthony Ellul

Rikors numru: 859/2011AE

Margherita u Paul konjugi Frendo, Joseph Bianco, John Bianco, Grace Bianco, Raymond Bianco

Vs

Vincent Farrugia u Polidano Properties Limited

Il-Gimgha, 23 ta' Ottubru 2015.

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fit-2 ta' Settembru 2011, l-atturi ppremettew:-

Peress illi l-atturi huma ko-proprjetarji mal-konvenut Vincent Farrugia ta' bicca raba ta' circa tmient itmiem maghrufa bhala Ghar Hanzir gewwa Hal Farrug, limiti ta' Hal Luqa jew Mqabba, u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proceduri;

Peress illi l-konvenut Vincent Farrugia minn jeddu u minghajr ma gab il-kunsens tal-atturi ko-proprjetarji l-ohra biegh din ir-raba l-enterita' kollha taghha daqs li kieku huwa kien is-sid ta' din l-art lis-socjeta' konvenuta Polidano Properties Limited, kif rapprezentata fuq il-kuntratt ta' akkwist mid-direttur tal-istess socjeta' Carmel Polidano, fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja datat 6 ta' Dicembru 2005 (dok. CSD1 anness);

Peress illi l-agir illegali tal-konvenut ko-proprjetarju Vincent Farrugia qed jimpedixxi lill-atturi ko-proprjetarji l-ohra milli jgawdu d-dritt taghhom ta' proprjeta' billi biegh sehem mill-art illi ma hijiex tieghu b'dettriment ghall-istess atturi;

Peress illi l-konvenuti gew interpellati permezz ta' ittra ufficjali datata 13 ta' Jannar 2011 sabiex jersqu fuq kuntratt ta' rexxizzjoni ghar-ragunijiet fuq permessi (dok. CSD2 anness);

Peress illi l-konvenuti baqghu inadempjenti;

Peress illi l-atturi qed ibatu danni bl-agir illegali tal-konvenuti.

Ghaldaqstant, l-atturi talbu li l-qorti:-

1. tiddikjara illi l-atturi huma ko-proprjetarji mal-konvenut Vincent Farrugia tal-art in kwistjoni;
2. per konsegwenza tiddikjara illi l-konvenut Vincent Farrugia meta resaq fuq il-kuntratt ta' bejgh mas-socjeta' konvenuta Polidano Properties Limited ikkommetta vjolazzjoni tal-proprjeta' fil-konfront tal-atturi stante illi huwa qatt ma seta jbiegh dak li ma huwiex tieghu;
3. tiddikjara n-nullita' tal-kuntratt ta' bejgh bejn il-konvenut Vincent Farrugia u s-socjeta' konvenuta Polidano Properties Limited datat 6 ta' Dicembru 2005;
4. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju illi jigi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti jqieghdu lill-atturi fl-istat ta' godiment tad-dritt ghall-istess proprjeta' qabel ma dina ttiehdet minn idejhom u ghaddiet minn ghand il-konvenut Vincent Farrugia ghal

ghand is-socjeta' Polidano Properties Limited taht id-direzzjoni, okkorrendo, ta' perit nominandi;
5. tiddikjara illi l-atturi sofrew danni;
6. tikkundanna lill-konvenuti jhallsu d-danni subiti mill-atturi.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficjali datata 13 ta' Jannar 2011 li minn issa jibqghu ngunti in subizzjoni.

Permezz ta' twegiba guramentata prezentata fit-3 ta' Ottubru 2011, il-konvenut Vincent Farrugia wiegeb:-

1. Illi l-azzjoni halli jitwaqqa' l-kuntratt datat 6 ta' Dicembru 2005 hi preskritta a tenur tal-Art 1222 tal-Kap. 16 u dana billi fl-ewwel lok m'hemm l-ebda nullita' izda se mai annulabilita' skont il-ligi u fit-tieni lok dak allegat mir-Rikorrenti hu ghemil doluz da parti tal-eccipjent hekk kif jirrizulta mir-Rikors Mahluf Promotorju;
2. Illi l-kuntratt datat 6 ta' Dicembru 2005 hu assolutament validu ai fini u effetti kollha tal-ligi;
3. Illi r-rikorrenti jridu jipprovaw it-titolu li huma qeghdin jikkontendu li ghandhom fuq ir-raba' in kwistjoni;
4. Illi l-intimat hu s-sid tar-raba' in kwistjoni;
5. Illi l-intimat m'ghandu jwiegbu ghall-ebda danni;
6. Illi, fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-Rikorrenti jridu jipprovaw id-danni li huma qeghdin jallegaw li sofrew;
7. Salv linji difensjonali ohra hekk kif permessi mil-ligi.

Permezz ta' twegiba prezentata fit-12 ta' Ottubru 2011 mis-socjeta' konvenuta Polidano Properties Limited, wiegbet:-

1. Illi preliminarjament l-azzjoni tar-rikorrenti hi preskritta a tenur tal-artikolu 1222 tal-Kap. 16;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom ghalhekk jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom;

Il-qorti semghet il-provi u rat l-atti li jinkludu noti ta' sottomissjonijiet li pprezentaw il-partijiet.

1. B'din il-kawza l-atturi qeghdin jimpunjaw kuntratt ta' bejgh li sar bejn il-konvenut Vincent Farrugia u s-socjeta konvenuta fis-6 ta' Dicembru 2005 (fol. 5), permezz ta' liema Farrugia biegh porzjon art b'kejl ta' 10,116 metri kwadri deskritta bhala Ghar Hanzir, Hal Farrug, Hal Luqa jew Mqabba. L-attrici Margherita Frendo hi oht il-konvenut Farrugia filwaqt li l-atturi Bianco huma wlied il-mejta Carmela Bianco, oht Frendo u l-konvenut Farrugia.

2. Eccezzjoni li nghatat minn kull konvenut hi li l-azzjoni hi preskritta skond l-Artikolu 1222 tal-Kodici Civili, li jipprovdi:-

   "(1) Meta l-liġi f'xi każ partikolari ma tistabbilixxix żmien aqsar, l-azzjoni għar-rexxissjoni minħabba vjolenza, żball, egħmil doluż, stat ta' interdizzjoni, jew nuqqas ta' età, taqa' bil-preskrizzjoni egħluq sentejn".

Provvediment li nsibu taht is-Sub-Titolu *Fuq ir-Rexxissjoni* fil-Kodici Civili. L-atturi ma kienux parti ghall-kuntratt tas-6 ta' Dicembru 2005. Ghaldaqstant dan il-provvediment ma japplikax. Dan apparti li mir-rikors guramentat hu evidenti li l-atturi ma bbazawx il-kawza fuq xi wahda mic-cirkostanzi li tissemma fl-Artikolu 1222 tal-Kodici Civili, izda fuq il-premessa li huma ko-proprjetarji tal-art u li Farrugia iffirma kuntratt ta' bejgh ghall-art kollha fl-assenza taghhom.

3. Ghal dak li jirrigwarda l-meritu, fil-kuntratt tas-6 ta' Dicembru 2005 jinghad li: ***"[....] l-venditur wiret l-art in vendita aktar minn ghoxrin sena ilu u cioe' fis-sena elf disa' mija u sebgha u tletin (1937)"*** (fol. 6), minghajr iktar dettall.

4. Missier Margherita Frendo u Vincent Farrugia kien jismu John Farrugia li miet intestat fis-17 ta' Novembru 1940. Fid-denunzja li ghamel il-konvenut (numru 3088, fol. 24) fl-4 ta' Awissu 1976, iddikjara li fil-wirt kien hemm ghalqa ta' Ghar Hanzir b'kejl ta' *".... xi 8 itmiem limiti Mqabba li minnu d-decujus kellu nofs indiviz tal-valur fi zmien il-mewt"* (fol. 25). L-attrici Margherita Frendo u ohthom Carmela Bianco jissemmew bhala werrieta. Zgur ghalhekk li sa dak l-istadju l-konvenut ma kienx qieghed jippretendi li l-art ta' Ghar Hanzir kienet proprjeta esklussiva tieghu. Ghalkemm mad-denunzja hemm pjanta ta' art li m'hijiex dik oggett tal-kuntratt tal-2005, hu evidenti li dik il-pjanta tirreferi ghall-porzjon art li nbieghet fil-11 ta' Novembru 1976 b'kuntratt pubblikat min-nutar Joseph Cachia, cjoe' parti mill-art ta' Ghar Hanzir f'Hal Farrug. Denunzja li saret erba' xhur qabel il-pubblikazzjoni tal-att minkejja li l-missier kien ilu mejjet 36 sena. Fid-denunzja l-intenzjoni tal-konvenut Farrugia kienet li jiddikjara l-art kollha f'Ghar Hanzir li kienet proprjeta ta' missierhom. Tant hu hekk li l-kejl li ssemma hu ta' **tmint itmiem**. Bil-kuntratt pubblikat fil-11 ta' Novembru 1976 inbieghet cirka tomna minn ghalqa maghrufa Ghar Hanzir fil-limiti tal-Mqabba u *"[....] tmiss min-nofsinhar ma Wied Hanzir, u mill-irjieh l-ohra mal-kumplament tal-istess ghalqa tal-proprjeta tal-vendituri"*. Bhala vendituri deheru wkoll persuni ohra li l-qorti fehemet li huma wlied Antonia mizzewwga Aquilina, bint John Farrugia mill-ewwel zwieg. Fl-avviz li nghata ghal finijiet tal-Att dwar it-Taxxa tal-Mewt u Donazzjoni b'riferenza ghall-kuntratt tal-11 ta' Novembru 1976, l-art oggett tal-kuntratt hi deskritta: *"A divided portion measuring about one tumoli forming part* ***of a larger field*** *known as Ta' Ghar Hanzir limits of Mqabba, belonging to the community of acquests between John Farrugia and Grazia nee Camilleri later married also to Andrew Marmara"* (enfazi tal-qorti, fol. 39). Hu evidenti li l-art oggett tal-kuntratt meritu tal-kawza tikkonfina ma' dik oggett tal-kuntratt tal-11 ta' Novembru 1976. Fil-fatt fil-kuntratt tal-1976 ix-xerrej kienet l-Ghaqda Muzikali San Andrija f'Hal Luqa, u fil-kuntratt tas-6 ta' Dicembru 2005 jinghad li l-art tikkonfina min-nofsinhar *".... in parti mat-triq* ***u in parti mal-Kazin Sant'Andrija (Tal-Istilla)****...."* (fol. 5). Meta tezamina l-pjanta

mehmuza mal-att tal-2005 (fol. 8) u s-site plan mehmuza mal-att tal-1976 (fol. 40) hu evidenti li l-art oggett tal-kuntratt tal-11 ta' Novembru 1976 hi dik li fuq il-pjanta a fol. 8 il-qorti qeghda timmarka bl-ittra **A1**. Dwar dan il-qorti m'ghandha l-ebda dubju[1].

5. Jirrizulta wkoll li l-Gvern kien esproprija art f'Ghar Hanzir. Fil-fatt fl-24 ta' Jannar 1994 gie pubblikat kuntratt ta' trasferiment (fol. 103) wara sentenza tal-Land Arbitration Board. L-art trasferita lill-Gvern kellha kejl ta' 4,730 metri kwadri u tidher fis-site plan a fol. 109 markata bl-ahmar[2]. Jirrizulta li n-notifika ta' dikjarazzjoni tal-President ta' Malta skond il-Kap. 88 ntbaghatet lill-attrici Frendo, il-konvenut Farrugia u lill-ohthom Carmela Bianco (fol. 83). M'hemmx prova li missier l-attrici u l-konvenut kien akkwista proprjeta ohra f'Ghar Hanzir apparti dik oggett tal-kuntratt tad-9 ta' Novembru 1919, meta akkwista zewg porzjonijiet art.

6. Fuq il-kuntratt ta' akkwist tas-6 ta' Dicembru 2005 il-konvenut ma deherx personalment. Intuzat prokura specjali datata 26 ta' Ottubru 2004 (fol. 7) fejn fiha awtorizza lill-ibnu John Farrugia sabiex jittrasferixxi:

   *"[….] **kull sehem li ghandi** mill-ghalqa maghrufa ta' Ghar Hanzir fl-inhawi tal-Hal Farrug fil-limiti tal-Imqabba Malta, tal-kejl ta' cirka hdax-il tomna (inkluza l-parti minnha esproprijata mill-Gvern) soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' circa sebghin centezmu (70c) jew cens li fiha……*

   Niddikjara wkoll illi kull sehem tieghi minn l-ghalqa gej minn wirt" [3].

   Permezz ta' nota prezentata fit-30 ta' Jannar 2012 (fol. 53) il-konvenut Farrugia qal li l-art kienet proprjeta tieghu bil-preskrizzjoni akkwizittiva li ddekorriet favur tieghu, skond l-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili[4]. Pero':-

   i. Fil-kuntratt ta' akkwist gie ddikjarat li l-art saret proprjeta tieghu b'wirt. L-istess iddikjara fil-prokura specjali.

   ii. Hu veru li waqt il-gbir tal-provi l-konvenut qatt ma ddikjara ghal wirt ta' min kien qieghed jirreferi fil-kuntratt ta' bejgh. Fuq bazi

---

[1] Mid-deposizzjoni ta' Pierre Fava, Segretarju tal-Ghaqda Muzikali Sant'Andrea Hal Luqa, jidher li fl-1990 l-Ghaqda xtrat iktar art minghand terzi (fol. 76).
[2] Ara wkoll pjanta mehmuza mal-att a fol. 106.
[3] Enfazi tal-qorti, fol. 7.
[4] Fis-sentenza **Jeremy Holland nomine vs Joseph Chetcuti** tal-25 ta' Frar 2000, il-Qorti tal-Appell qalet: *"Min jeccepixxi l-preskrizzjoni akkwizittiva ghandu jipprova kategorikament mhux biss il-pussess animo domini, imma anke illi huwa ppossjeda, minghajr interruzzjoni, ghaz-zmien kollu ta' tletin sena preskritti mil-ligi. Din il-prova jrid jaghmilha l-konvenut li jallega. L-istadju tal-provi hu nvertit u hu ovvju li jekk il-konvenut jonqos li jaghmel tali prova b'mod univoku u konvincenti, il-Qorti ma setatx taccetta l-eccezzjoni tal-akkwist tal-proprjeta permezz ta' preskrizzjoni akkwizittiva".*

ta' probabilita' hu l-wirt ta' missieru, John Farrugia. Fil-fatt waqt il-kontro-ezami, l-ewwel darba li xehed[5], qal:-

"Dr Cynthia Scerri De Bono: Ara Sur Farrugia, jiena fhimtek tghid illi l-ghalqa illi intom bghettu lic-Caqnu, sewwa, ***kien xtraha l-papa*** *?*
Xhud: Ijja……..
Xhud: Ma nafx jiena meta xtraha" (enfazi tal-qorti, fol. 237).

M'hemmx prova li missier il-konvenut kien *vita durante* ttrasferixxa l-proprjeta lilu. Trasferiment li semmai kellu jsir b'att pubbliku.

Issir ukoll riferenza ghan-nota u dokumenti li pprezenta l-konvenut (fol. 260). Id-dokumenti jinkludu ricevuti ta' hlas ta' cens li nhargu f'isem il-konvenut. Madankollu hemm inkluz ukoll estratt minn Registru tal-Kurja fejn fih jinghad kif John Farrugia akkwista l-art, u cjoe' bil-kuntratt tad-9 ta' Novembru 1919 atti nutar Giovanni Mifsud[6].

iii. Fil-prokura specjali li l-konvenut ghamel f'Ottubru 2004 (fol. 7) jinghad li kien qieghed jawtorizza lill-ibnu sabiex f'ismu jbiegh *"…* ***kull sehem li ghandi*** *mill-ghalqa maghrufa ta' Ghar Hanzir…."* (enfazi tal-qorti). Dan mhux kliem ta' min qieghed jippossjedi **l-intier** ta' immobbli bhala proprjeta tieghu, cjoe' *animo domini*. Il-qorti hi tal-fehma li dik id-dikjarazzjoni saret mill-konvenut peress li hu kien biss wiehed mill-werrieta ta' missieru. B'dikjarazzjoni bhal dik ma jistax jinghad li l-konvenut Farrugia kien qieghed jippossjedi l-art **kollha** *animo domini*. Ghalhekk it-tezi tal-konvenut Farrugia li hu kien sar sid tal-proprjeta bil-preskrizzjoni trigenerarja, m'ghandux mis-sewwa.

iv. F'kull kaz il-konvenut ghamel id-denunzja ta' John Farrugia fl-4 ta' Awissu 1976. Ghalhekk jekk beda jippossjedi l-art kollha *animo domini*, dan seta' kien biss wara dakinhar. 'Il fatt li ddikjara l-art fid-denunzja u qal min huma l-werrieta ta' John Farrugia fih innifsu hu rikonoxximent li l-art ma kinitx tieghu biss. Il-kuntratt ta' bejgh kien pubblikat fis-6 ta' Dicembru 2005. Ghalhekk sa dakinhar zgur li kienu ghadhom m'ghaddewx tletin sena u min-naha taghha s-socjeta konvenuta ma nvokatx il-preskrizzjoni akkwizittiva.

v. Sahansitra wkoll meta l-Gvern esproprja porzjon art ohra li kienet kompriza wkoll fil-wirt ta' John Farrugia u kienet ukoll fiz-zona Ghar Hanzir, il-konvenut ghamel dikjarazzjoni datata **14 ta' Marzu 1978** fejn iddikjara li l-art kienet ta' missieru li miet intestat fis-17 ta' Novembru 1940 u kellu tlett itfal li semmhom

[5] Seduta tal-24.10.2013.
[6] Ara kopja tal-kuntratt a fol. 60.

fid-dikjarazzjoni (Dok. FM14 a fol. 149). Din hi ndikazzjoni ohra li l-konvenut ma kienx jippossjedi z-zewg porzjonijiet art li nxtraw minn missieru bil-kuntratt tal-1919, daqslikieku kien is-sid assolut taghhom kollha.

7. 'Il fatt li c-cens kien qieghed ihallsu l-konvenut u kienet tinhareg ricevuta f'ismu m'hijiex prova li l-art kienet kollha tieghu. Ricevuta hi semplicement prova dokumentarja tal-hlas u ma tatix it-titolu.

8. Meqjus dak li nghad hawn fuq, meta fis-6 ta' Dicembru 2005 sar il-bejgh lis-socjeta konvenuta l-art ma kinitx proprjeta esklussiva tal-konvenut Farrugia. L-Artikolu 1372 tal-Kodici Civili stess jipprovdi li: *".....il-bejgh ta' haga ta' haddiehor hu null"*.

9. Fin-nota ta' sottomissjonijiet is-socjeta konvenuta argumentat ghall-ewwel darba li l-atturi qatt ma setghu jitolbu li jigu dikjarati li huma koproprjetarji tal-art li nbieghet lilha, peress li ma kienx irrizulta li gie mifdi c-cens impost fuq ir-raba'. Fil-fehma tal-qorti dan l-argument, li sar *in extremis* u m'hemm l-ebda accenn ghalih fit-twegiba guramentata tas-socjeta konvenuta, ma jregix. Meta xtrat is-socjeta konvenuta nghad li qieghda tixtri l-art. Inoltre, l-kuntratt ta' akkwist ta' John Farrugia juri xenarju differenti minn dak li qieghda tpingi s-socjeta konvenuta.

10. Fir-rigward tal-hames u sitt talba m'hemmx provi li l-atturi sofrew xi danni. Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-atturi qalu li bhala danni qeghdin jippretendu kumpens ta' €46,587 ghal kull tomna art. Pero' l-atturi ma tilfux il-proprjeta ta' sehemhom mill-art gialadarba ma kienux parti ghall-kuntratt pubblikat fis-6 ta' Dicembru 2005 min-nutar Mario Bugeja. Il-kuntratt li sar bejn il-konvenuti ma jistax jippregudika d-drittijiet tal-atturi. Ghalhekk dawn it-talbiet ser jigu michuda.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

1. **Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Farrugia u l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta konvenuta.**
2. **Tichad ir-raba' eccezzjoni ta' Farrugia u li a bazi taghha sostna li kien sar sid tal-art bil-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin sena (Artikolu 2143 tal-Kodici Civili).**
3. **Tiddikjara li l-atturi Margherita Frendo u Bianco huma sidien ta' sehem indiviz tal-art oggett tal-kuntratt tas-6 ta' Dicembru 2005 pubblikat min-nutar Dr Mario Bugeja.**
4. **Tilqa' t-tieni talba fis-sens li l-konvenut Farrugia ma setax jittrasferixxi s-sehem tal-atturi fl-art oggett tal-kawza.**
5. **Ghal finijiet tat-tielet talba tiddikjara li ovvjament minhabba dak li diga' nghad fil-parti dispozittiva tas-sentenza, il-kuntratt ta' bejgh tas-6 ta' Dicembru 2005 li sar bejn il-**

konvenuti m'ghandu l-ebda effett fir-rigward tal-ishma li ghandhom l-atturi Frendo u Bianco fl-art oggett tal-kuntratt.

6. **Fir-rigward tar-raba' talba ma tara l-ebda htiega li taghti xi provvediment in kwantu b'din is-sentenza gie kkonfermat li l-atturi Margherita Frendo u Bianco huma koproprjetarji tal-art oggett tal-kuntratt tas-6 ta' Dicembru 2005.**
7. **Tichad il-hames u sitt talbiet.**

Spejjez jinqasmu in kwantu ghal 80% a karigu tal-konvenuti u 20% a karigu tal-atturi peress li mhux it-talbiet kollha ntlaqghu.

Din is-sentenza ovvjament ma tippregudikax id-drittijiet li jista' ghandhom il-werrieta ta' Antonia Aquilina, bint ukoll John Farrugia u li ma kienux parti fil-kawza.

Anthony Ellul.