MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta ta' l-24 ta' Jannar, 2003

Citazzjoni Numru. 1253/1995/3

Citazzjoni numru 1253/95 GC

Salvu Buttigieg

vs

Il-Kummissarju ta' l-Artijiet

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-attur ippremetta:

Illi f'Novembru 1988 il-konvenut kera lill-attur qatghiet tar-raba fl-Ghadira, il-Mellieha, maghrufa bhala "Ir-Ramel" konsistenti fi 7,652 metri kwadri (Dok A);

Illi b'ittra datata l-4 ta' Awissu 1995 il-konvenut informa lill-attur li l-kirja tar-raba imsemmi kienet qieghda tigi tterminata "in virtue of condition 3 of the lease agreement dated 10th November 1988" la darba l-attur ma kienx wasal fi ftehim ma' John Mary Mifsud dwar parti mir-raba li kienet l-oggett tal-ftehim bejn l-attur u l-istess John Mary Mifsud fl-atti tan-Nutar Spiteri Debono ta' l-4 ta' Gunju 1982 (Dok B u Dok C);

Illi l-kundizzjoni numru 3 tal-ftehim tal-krija datat 10 ta' Novembru 1988 tistipula li r-raba kien qed jinkera fil-ftehim espress li ebda persuna ohra barra l-gabillott ma jkollu dritt bil-ligi ghall-kiri tar-raba jew ta' parti minnu, u li l-krija setghet tigi tterminata mill-Gvern, jekk xi hadd iehor jipprova li ghandu dritt ghall-kiri tar-raba jew parti minnha;

Illi l-imsemmi John Mary Mifsud, fiz-zmien meta r-raba imsemmi inkera lill-attur, bil-ftehim datat l-10 ta' Novembru 1988, ma kellux dritt bil-ligi ghall-kiri ta' l-istess raba jew ta' bicca minnha, ghaliex l-istess raba ma kienx suggett ghal kirja stante li l-kirja tieghu kienet gia' giet itterminata mill-Gvern numru ta' snin qabel, u ghaliex il-Gvern kien stabblixxa "policy" li jikri l-istess raba lill-persuni li kienu attwalment qeghdin jahdmu r-raba, u stante li l-attur kien attwalment qed jahdem ir-raba imsemmi, il-Gvern kera r-raba lilu;

Ghalhekk l-attur talab li l-konvenut jghid ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex tiddikjara li r-raguni moghtija mill-konvenut ghat-terminazzjoni tal-kirja tar-raba maghrufa bhala "Ir-Ramel ta' l-Ghadira" kif imfissra fl-ittra tieghu tal-4 ta' Awissu 1995, ma hijiex fondata, stante li ebda persuna ohra ma kellha dritt bil-ligi ghall-kiri ta' l-istess raba jew parti minnha' u ghaliex il-Qorti ma ghandhiex konsegwentement tiddikjara li t-terminazzjoni tal-kirja imsemmija ghandha titqies li ma saretx, u li l-istess kirja

baqghet issehh regolarment skond il-ftehim tal-kirja datat l-10 ta' Novembru 1988;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittri legali tat- 8 ta' Frar 1994, u tal-24 ta' Marzu 1994 u ta' l-ittra ufficcjali tal-11 ta' Awissu 1995, kontra l-konvenut ingunt ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu;

Rt in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn gie eccepit:

Illi t-talbiet ta' l-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dana ghas-segwenti ragunijiet: -
a. It-terminazzjoni tal-kiri tar-raba' denominata "Ir-Ramel ta' l-Ghadira" saret ai termini tal-klawsola 3 tal-ftehim ta' l-10 ta' Novembru 1988;
b. Meta l-kirja giet allokata lill-attur, l-attur kellu arrangament pre-ezistenti ma' certu John Mary Mifsud dwar l-istess art skond kuntratt ta' l-4 ta' Gunju 1982 fl-atti tan-Nutara Miriam Spiteri Debono fejn dana Mifsud halla lill-attur jahdem l-art b'mera tolleranza;
c. Illi l-attur qatt ma nofrma b'dan il-kuntratt lill-konvenut ghax kieku ma kienx isir il-ftehim ta' l-10 ta' Novembru, 1988;
d. Illi l-konvenut m'ghandux ibati spejjez;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu;

Semghet lill-parijiet u x-xhieda minnhom prodotti;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Rat il-verbal tas-seduta tal-25 ta' Gunju 1999;

Ikkonsidrat:

Jirrizulta li bi skrittura privata tal-10 ta’ Novembru 1988 il-konvenut ta' b'titolu ta' kera lill-attur bicciet mir-raba fl-Ghadira, limiti tal-Mellieha maghrufa bhal “Ir-Ramel” u dana taht il-pattijiet u kondizzjonijiet kollha kif kontenuti fl-istess skrittura. In partikolari l-partijiet ftehemu, f'klawsola tlieta (3), li r-raba kien qed jinkera bil-kondizzjoni espresssa li ebda persuna ohra, barra l-attur, ma kellha dritt bil-ligi ghall-kiri tar-raba li kien qed jinkera lill-atur jew ta’ xi parti minnu. Il-konvenut, f'dan ir-rigward, zamm ghalih jew irriserva d-dritt li jittermina l-kirja f'kaz li xi persuna ohra tipprova li ghandha dritt ghall-kera tar-raba jew parti minnu. Jirrizulta inoltre li l-konvenut permezz ta’ ittra mibghuta fl-4 ta’ Awissu 1995 informa lill-atur li l-kirja in kwestjoni kienet giet itterminata a bazi tal-imsemmija klawsola 3;

L-attur qieghed jippretendi li din it-terminazzjoni hija infondata stante li ebda persuna ohra ma kellha dritt fil-ligi ghall-kiri tal-istess raba jew parti minnha;

Il-konvenut qed jeccepixxi li t-terminazzjoni tal-kirja in kwstjoni hi regolari skond l-imsemmija klawsola 3 tal-imsemmija skrittura tal-10 ta' Novembru 1988. Il-konvenut jghid li meta saret din il-kirja, l-attur kien gia ftiehem ma' certu John Mary Mifsud dwar l-istess art u dana b'kuntratt tal-4 ta' Gunju 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Miriam Spiteri Debono. Skond il-konvenut b'dan il-kuntratt l-imsemmi Mifsud halla lill-attur jahdem l-art b'mera tolleranza. Il-konvenut isostni li huwa qatt ma gie nformat bl-esistenza ta' dan il-kuntratt u jghid li kieku kien jaf bih l-imsemmija skrittura tal-10 ta' Novembru 1988 ma kinitx issir. Il-konvenut jeccepixxi finalment li fi kwalunkwe kas hu m'ghandux ibati spejjez;

Jirrizulta li permezz ta’ kuntratt tal-4 ta' Gunju 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Miriam Spiteri Debono certu Giovanni Maria Mifsud kien afda f’idejn l-attur, sabiex jiehu hsiebhom u jikkurahom qishom tieghu, tlett bicciet art fl-Ghadira, fil-kuntrada maghrufa bhal tar-Ramel, limiti tal-Mellieha, u cioe’ propju l-art mertu ta’ din il-kawza;

Permezz ta' dan il-kuntratt l-imsemmija partijiet ftehemu li l-attur Salvatore Buttigieg ma kellu jaghti ebda hlas jew kumpens lill Giovanni Maria Mifsud, izda l-art in kwistjoni kellha tibqa f'idejn l-attur sakemm xi wiehed mill-ulied ta' jew zwieg l-ulied bniet tal-firmatarju Giovanni Maria Mifsud jkun iridu r-raba lura;

Jirrizulta ukol pruvat li ghal habta tas-sena 1993 l-imsemmi Giovanni Maria Mifsud talab lill-attur sabiex itih ir-raba lura peress li wiehed miz-zwieg ta' ulied il-bniet tieghu ried jahdem ir-raba in kwestjoni;

Jirrizulta li wara li sar il-kuntratt bejn l-attur u l-imsemmi Giovanni Maria Mifsud fil-1982 u qabel ma saret fil-1988 l-iskrittura ta' lokazzjoni bejn il-konvenut Kummissarju tal-Artijiet u l-attur, u precizament fil-1986 il-Gvern ta' Malta permezz tal-konvenut halla lill minn kien qieghed jahdem ir-raba dak iz-zmien ikompli jahdimha, pero' ma komplix jaccetta l-kera. Sussegwentement saret mal-gabillotti kollha, cioe' dawk kollha li kienu qed jahdmu prozjonijiet mir-raba in kwestjoni u ghalhekk inkluz l-attur, l-imsemmija skrittura ta' lokazzjoni tal-1988. Il-Gvrn, pero' dejjem tramite l-konvenut Kummissarju tal-Artijiet, espressament fl-istess skrittura ta' lokazzjoni irriserva d-dritt li jekk jirrizulta li xi persuna ohra ghandha xi titolu ta' kera fuq l-istess porzjonijiet ta' raba jew parti minnha, l-ftehim ta' lokazzjoni mal-gabillott seta' jigi terminat;

Jidher li l-imsemmi Giovanni Maria Midsud wera lill-konvenut li huwa kien ivanta titolu ta' kera ghar-rigward tal-porzjonijiet tar-raba in kwestjoni u ghalhekk il-konvenut in virtu' tal-imsemmija klawsola 3 tal-iskrittura ta' lokazzjoni ttermina minnufih il-lokazzjoni li kienet saret mal-attur. In effett jirrizulta, u dan mhux kontestat mill-attur, li l-imsemmi Giovanni Maria Mifsud kellu titolu ta' kera ghar-rigard tal-porzjonijiet in kwestjoni;

Hu minnu ukoll li l-Gvern f'certu hin ma komplix jaccetta l-kera, pero' dan jidher li beda isehh in vista ta' certu cirkostanzi li kienu prevalenti fl-istess zmien. Dan ma jfissirx li giet itterminata l-lokazzjoni favur Mifsud, tant hu hekk li meta saret l-iskrittura ta' lokazzjoni mal-gabillotti kollha saret l-imsemmija riserva espressa dwar terzi li setghu kienu qed ivantaw xi titolu ta' kera ghar-rigward tal-porzjonijiet raba in kwestjoni. L-attur zgur li ma pprovax li Mifsud b'xi mod iddekada minn xi titolu ta' kera li kellu fil-konfront tar-raba in kwstjoni. L-attur lanqas ma rnexxilu jipprova li Mifsud kien ceda t-titolu li kellu favur tieghu. Ma hemm ebda dubju li ftehim li sar bejn l-attur u Mifsud kien fis-sens illi Mifsud kien qieghed ihalli lill-attur jahdem ir-raba in kwistjoni b'mera tolleranza sakemm ikollu bzonnu hu ghal xi hadd mit-tfal tieghu;

Peress li ma jirrizultax li Mifsud qatt tilef it-titolu ta' kera li kellu fuq ir-raba in kwistjoni, u peress li dan kollu rrizulta ukoll lill-konvenut, l-istess konvenut kien gustifikat li jittermina l-lokazzjoni ai termini tal-imsemmija klawsola 3 tal-ftehim ta' 1-10 ta' Novembru 1988;

Hu ovvju li dan kollu qed jinghad dwar dak ir-raba li fir-rigward tieghu l-imsemmi Mifsud seta jivvanta titolu ta' kera. Ghalhekk dan kollu ma japplikax ghal dawk il-porzjonijiet mir-raba li ghar-rigward taghhom l-attur jista jivvanta titolu ta' lokazzjoni sa minn qabel ma sar l-imsemmi ftehim tal-1988;

In vista ta' dan kollu ghalhekk jirrizulta ampjament li l-konvenut kien ben gustifikat li jittermina l-lokazzjoni in kwestjoni;

Ghal awn il-motivi kollha :

Tiddeciedi billi tichad it-talbiet kollha tal-attur;

Spejjez kollha kontra l-attur.

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