Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili

Onorevoli Imhallef Albert J. Magri B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 12 ta' Frar 2001

Citazzjoni numru 2320/99 AJM

Kawza numru

Doris mart Giovanni Scicluna u l-istess Giovanni Scicluna ghal kull interess li jista' jkollu

Vs

Carmelo u Rose konjugi Bondin

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fit-22 ta' Ottubru 1999 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew illi b'kuntratt tad-divisjoni datat 21 ta' Novembru 1903, atti Nutar Francesco Camilleri giet assenjata lil Antonio Mifsud, bin Michele u Maria Carmela xebba Spiteri, l-ewwel porzjoni, liema porzjoni kienet tikkomprendi nofs il-klawsura fil-limiti ta' Haz-Zabbar fil-kontrada maghrufa bhala Ta Slaida hekk kif deskritta fl-istima tal-Perit Arkitett Giuseppe Mifsud Ellul tat-12 ta' Novembru 1903, liema stima tifforma parti integrali mill-anness Dok A; illi kwantu ghan-nofs l-iehor tal-imsemmija klawsura giet assenjata permezz ta'

l-istess kuntratt ta' divizjoni lil Salvatore Mifsud, bin Michele u Maria Carmela xebba Spiteri; illi l-fuq imsemmi Antonio Mifsud miet intestat fis-16 ta' Gunju 1928 u wirtyh it-tfal tieghu Michael u Girolama ahwa Mifsud; illi Michael Mifsud miet fit-18 ta'Ottubru 1981 u ai termini ta' l-ahhar testment tieghu ta' l-4 ta' April 1977 atti Nutar Carmelo Lia, nnomina bhala eredi universali tieghu u padruna assoluta tal-assi kollha tieghu lil ohtu Girolama Mifsud; illi din mietet fit-22 ta' Lulju 1988 u ai termini ta' l-ahhar testment taghha tat-22 ta' Settembru 1988 (sic.?) atti Nutar Dottor Mario Rosario Bonello nnominat u istitwit bhala eredi universali taghha u padruna assoluta tal-assi kollha taghha lil Doris mart John Scicluna, l-attriic odjerna; illi l-fuq imsemmija klawsura maghrufa bhala Ta' Slaida baqghet dejjem tinhadem minn bidwi wiehed u fil-fatt is-sitwazzjoni hekk ghadha sal gurnata tal-lum; illi n-nofs ta' l-imsemmija klawsura assenjata lil Salvatore Mifsud giet akkwistata minn Carmelo Bondin u martu Rose Bondin, il-konvenuti odjerni u dana permezz ta' kuntratt tas-27 ta' Mejju 1998, atti Nutar John Vistor (korrige Victor John) Bisazza; illi l-atturi jixtiequ li jkunu stabbiliti l-konfini tar-raba in kwistjoni, ghalhekk talbu li din il-Qorti:-

1. tordna is-segregazzjoni tar-raba fuq deskritt tal-atturi mir-raba adjacenti tal-konvenuti permezz ta' hitan skond il-ligi u taht id-direzzjoni ta' perit li jigi nominat minn din il-Qorti.

Bl-ispejjes kontra l-konvenuti li huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokumenti ezebiti mill-atturi.

Rat in-nota tal-konvenuti presentata fit-28 ta' Jannar 2000 li permezz taghha eccepew:-

1. L-irritwalita' tat-talba attrici billi din ma ssegwix il-premessi minghajr ma jkun hemm dikjarazzjoni tal-Qorti dwar proprjeta'.
2. Illi a tenur tas-sentenza fl-ismijiet "Carmel sive Charles Bondin vs Giovanni Scicluna et" deciza minn dina l-Qorti fis-6 ta' Dicembru 1999, l-atturi odjerni gew ikkundannati jressqu t-talba petitorja taghhom fi zmien tlett xhur u fin-nuqqas huma impeduti ghal dejjem milli qatt jagixxu ghal pretenzjoni taghhom; ic-citazzjoni odjerna ma tinkwadrax ruhha ma din il-kundanna – li llum taghmel stat bejn il-partijiet.
3. Fil-mertu t-talba attrici ghandha tigi michuda billi l-partijiet ma ghandhom ebda proprjeta' komuni x'jaqsmu – liema proprjeta' hija esklussivament tal-eccipjenti u dana a tenur tal-kuntratt ta' komprovendita tas-27 ta' Mejju 1998.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokument ezebit mill-konvenuti.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tat-23 ta' Frar 2000 ta din il-Qorti diversament preseduta meta l-kawza giet mibghuta quddiem din il-Qorti ghas-seduta tas-17 ta' Mejju 2000 sabiex tigi trattata u deciza.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tal-20 ta' Ottubru 2000 meta l-kawza giet imhollija ghas-sentenza fuq it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti ghas-seduta tal-lum bil-fakolta' lill-partijiet jippresentaw noti ta'osservazzjonijiet.

Rat in-noti tal-kontendenti.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

B'kuntratt tas-27 ta' Mejju 1998 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza il-konvenuti odjerni xtraw minn ghand Joseph u Grezzju Pulis l-utile dominju perpetwu tal-ghalqa imsejha ta' Slajda, fil-kuntrada taz-Zonqor, fil-limiti ta' Marsascala tal-kejl ta' cirka 3034.54 metri kwadri pari ghal tomnejn, erbgha sighan u tmien kejliet bhala soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta' LM5 pagabbli lil Grezzju Pulis, oltre ic-cens annwu u perpetwu originali ta' 10c 4m. Fl-istess okkazzjoni l-istess konvenuti akkwistaw minghand Grezzju Pulis id-dirett dominju perpetwu u cens annwu u perpetwu relativ ta' LM5 li jiggrava l-ghalqa fuq deskritta.

B'ittra ufficjali tal-21 ta' Awissu, 1998 indirizzata lil Carmel Bondin, l-atturi odjerni allegaw illi l-awtur tieghu ma setghax ibiegh tlett tomniet u dana ghaliex skond l-att originali tal-akkwist tieghu, huwa kien akkwista biss tomnejn raba' u ghalhekk permezz tal-istess ittra ufficjali l-atturi odjerni kienu interpellaw lil Carmel Bondin biex fiz-zmien gimgha jaddivjeni ghar-rexxissjoni tal-kuntratt tas-27 ta' Mejju 1998 fuq imsemmi.

In segwitu ghall-imsemmija ittra ufficjali l-konvenut odjern kien istitwixxa proceduri kontra l-konjugi Scicluna a termini ta' l-artikolu 403 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex l-istess konjugi Scicluna jinghataw zmien biex iressqu l-pretensjonijiet taghhom fir-rigward ta' dak allegat fl-imsemmija ittra ufficjali u li fin-nuqqas jigi mpedut lilhom d-dritt li jagixxu qatt izjed ghal dik l-pretensjoni.

Dawk il-proceduri gew determinati b'sentenza finali tas-6 ta' Dicembru 1999 billi l-Qorti laqghet it-talbiet attrici u a termini ta' l-artikolu fuq citat

pprefigiet terminu ta' tlett xhur lill-konjugi Scicluna biex jgibu 'il quddiem il-pretensoni taghhom u fin-nuqqas impedithom milli qatt jagixxu fir-rigward tal-pretensjoni imsemmija fl-ittra ufficjali fuq indikata.

Ikkunsidrat:-

Ma hemmx kontestazzjoni bejn il-kontendenti li in segwitu ghas-sentenza fuq imsemmija l-atturi odjerni ma istitwew ebda procedura kif indikat lilhom bis-sentenza tas-6 ta' Dicembru 1999. Il-konvenuti ghalhekk qeghdin isostnu fl-eccezzjonijiet taghhom illi l-proceduri odjerni ma jistaghux jirnexxu billi bis-sentenza imsemmija, abbinata man-nuqqas ta' azzjoni a termini taghha da parti tal-atturi odjerni, inholoq stat ta' fatt fil-konfront tal-kontendenti. Fi kliem iehor l-konvenuti qed jghidu li l-atturi odjerni llum tilfu kull dritt li jirreklamaw l-proprjeta' li huma jallegaw li hija taghhom inkwantu ma gewx istitwiti proceduri sabiex jigi dikjarat null il-kuntratt ta' komprovendita tas-27 ta' Mejju 1998 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza.

Fin-nota tal-konvenuti qed jigi sottomess is-segwenti:

"permezz tal-kawza odjerna, l-atturi qed jitolbu li l-Qorti tordna "s-segregazzjoni tar-raba taghhom fuq deskritt mir-raba adjacenti tal-konvenuti permezz ta' hitan skond il-ligi u taht id-direzzjoni ta' perit nominandi.
"Bil-kawza odjerna, l-atturi qed jaghmlu talba dikjaratorja tal-proprjeta' taghhom u dik tal-konvenuti, la qed isemmu qisien tal-art taghhom u dik tal-konvenuti u anqas qed jitolbu r-rexissjoni tal-att ta' akkwist tal-konvenuti (dak tal-21.8.1998 in atti Nutar Victor J. Bisazza), b'dan illi bl-ebda mod ma gabu 'l quddiem il-pretensjonijiet taghhom kif ordnati bis-sentenza fuq imsemmija tas-6 ta' Dicembru 1999. Skond din is-sentenza, f'kaz illi l-atturi ma jgibux 'il quddiem b'kawza u fi zmien

tlett xhur il-pretensjonijiet taghhom kontenuti fl-ittra ufficjali tal-21 t'Awissu 1998, huma gew impeduti darba ghal dejjem milli qatt izjed jagixxu ghal din il-pretensjoni.
"L-atturi agixxew b'din il-kawza odjerna daqs kieku ma tezistix is-sentenza tas-6 ta' Dicembru 1999. Ghazlu huma x'loghba jilghabu u mhux dik imposta fuqhom mill-Qorti fis-sentenza precitata.
"Una volta illi l-atturi m'agixxewx fit-termini tas-sentenza tas-6 ta' Dicembru 1999, huma jinsabu mpeduti darba ghal dejjem milli qatt izjed jagixxu ghal din il-pretensjoni dwar l-istess art. L-atturi ma jistghux illum jipprosegwixxu b'kawza – li ghalkemm, b'implikazzjoni, jista' jkollha konsegwenzi fuq il-pretensjonijiet originali taghhom kontenuti fl-ittra ufficjali tal-21 t'Awissu 1998, izda qed jiddipartixxu mis-sostanza *tal-istess pretensjonijiet – minghajr ma jittiehed kont tas-sentenza tas-6 ta' Dicembru 1999."*

Fil-verita' ghandu jinghad li l-atturi odjerni istitwew dawn il-proceduri qabel ma giet determinata l-kawza fuq imsemmija (Citaz Nru 2361/98). Infatti ghalkemm dawk il-proceduri gew decizi fis-6 ta' Dicembru 1999, il-kawza odjerna giet ppresentata fit-22 ta' Ottubru 1999 izda giet notifikata lill-konvenuti fit-18 ta' Jannar 2000. Ghalhekk proprjament mhux korretti l-konvenuti meta fin-nota taghhom jghidu li "*L-atturi agixxew b'din il-kawza odjerna daqs kieku ma tezistix is-sentenza tas-6 ta' Dicembru 1999."* In-nuqqas ta' l-atturi, konvenuti fil-proceduri fuq imsemmija, jekk wiehed jista' jsejjahlu nuqqas, kien il-fatt li mal-presentata ta' dawn il-proceduri ma attirawx l-attenzjoni tal-Qorti fil-proceduri ta' jattanza bic-citazzjoni minnhom presentata.

Izda din il-Qorti ma tistax tikkondividi s-sottomissjoni tal-konvenuti billi l-effett prattiku tas-sentenza tas-6 ta' Dicembru 1999 huwa necessarjament marbut mal-meritu ta' dik il-kawza. F'dawk il-proceduri kienet qed tigi kontestata l-pretensjoni tal-atturi odjerni limitatament ghan-nullita' tal-kuntratt tas-27 ta' Mejju 1998 bejn l-konvenuti odjerni u Joseph u Grazio Pulis billi kien qed jigi allegat li dan ivvjola d-drittijiet

proprjetarji taghhom inkwantu giet trasferita art lill-konvenuti odjerni li kienet tappartjeni lill-atturi odjerni. Isegwi li, gialadarba l-atturi, konvenuti fil-proceduri ta' jattanza, ma istitwew ebda proceduri a tenur tas-sentenza fuq citata ma jistghux illum jitolbu dikjarazzjoni tan-nullita' tal-kuntratt imsemmi u dana billi huma mpeduti milli jaghmlu hekk in forza ta' dik is-sentenza. Dak il-kuntratt illum johloq stat ta' fatt bejn il-kontendenti billi darba l-validita' tieghu ma tistax aktar tigi attakkata mill-atturi odjerni, hemm presunzjoni favur l-pussess legittimu tal-konvenuti ta' l-art minnhom akkwistata fis-27 ta' Mejju 1998.

Inoltre jigi osservat li fil-proceduri odjerni t-talba hija ghad-delimitazzjoni tal-konfini bejn il-proprjeta' ta' l-atturi u dik tal-konvenuti u dana minghajr indikazzjoni ta' estensjoni tal-porzjonijiet reciproci. Issa jigi rilevat li fil-kuntratt ta' divizjoni tal-21 ta' Novembru 1903, minn fejn l-kontendenti jaqblu li jidderivaw t-titolu taghhom, l-art hekk imsejjha ta' Slajda, fil-limiti ta' Haz-Zabbar, kienet tikkonsisti f'erbgha titmiem u ghalhekk, anke jekk l-atturi setghu tilfu d-dritt li jirreklamaw parti minn dik l-art li giet trasferita lill-konvenuti bill-kuntratt tas-27 ta' Mejju 1998, xorta wahda jibqa' l-interess taghhom f'dawn il-proceduri ghar-rimanenti porzjoni ta' art ta' Slaida wara li jitnaqqsu t-tomnejn, erbgha sighan u tmien kejliet trasferiti lill-konvenuti bil-kuntratt fuq imsemmi.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti tichad l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti bl-ispejjes kontra taghhom.