MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tal-25 ta' Gunju, 2004

Citazzjoni Numru. 59/2003

Joseph u Carmela konjugi Buhagiar .

vs

Salvu Meilaq;
Joseph u Grace konjugi Mercieca .

Il-Qorti ,

Rat ic-citazzjoni li permezz taghha l-atturi, wara li ppremettew illi :

Illi l-konvenut Salvu Mejlaq in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani tas-sittax (16) t'Ottubru tas-sena elfejn u wiehed (2001) biegh u trasferixxa a favur tal-konvenuti l-ohra Joseph Mercieca u mertu Grace Mercieca dar qadima, bla numru fi Triq il-Wileg, Qala, Ghawdex bil-mandretta annessa, l-intier konfinanti minn nofsinhar mat-triq, tramuntana ma' beni tal-Perit Saviour

Micallef u punent in parti ma' sqaq u in parti ma' beni ta' terzi, jew irjeh verjuri, libera u franka bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha, bil-pussess vakanti u tale quale fl-istat prezenti u kif ahjar murija fuq il-pjanta u site-plan annessa u markata dokument 'A' mal-kuntratt sucitat, liema kuntratt qed jigi hawn anness bhala dokument 'A' ;

Illi l-proprjeta in vendita hija in parti proprjeta' assoluta ta' l-attrici provenjenti lilha mill-wirt tal-familja ta' l-attrici, il-familja Mejlaq, kif ser jirrizulta fil-mori tal-kawza ;

Illi t-trasferiment imsemmi sar minghajr kunsens jew awtorizzazzjoni ta' l-attrici bi pregudizzju ghad-drittijiet proprjetarji taghha ;

Illi sar trasferiment '*a non domino'* u ghalhekk it-trasferiment huwa null u inattendibbli ;

Illi l-attrici nterpellat lill-konvenuti permezz ta' ittra ufficjali datata 24 ta' Frar 2003 sabiex il-konvenuti jaddivjenu ghall-att rexxizorju relattiv izda baqghu inadempjenti .

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti :

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-attrici nomine hija in parti proprjetarja assoluta tal-proprjeta' lleggittimament trasferita ;

2. Tiddikjara u tiddeciedi li l-kuntratt sucitat in atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani tas-sittax (16) t'Ottubru tas-sena elfejn u wiehed (2001) huwa null u inattendibbli peress li giet trasferita proprjeta' ta' terzi ;

3. Tannulla u tirrexxindi l-kuntratt sucitat in atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani tas-sittax (16) t'Ottubru tas-sena elfejn u wiehed (2001) in konsegwenza tad-dikjarazzjoni ta' nullita' ;

4. Tinnomina Nutar sabiex jigi ppubblikat l-att relattiv kif ukoll tinnomina kuraturi fl-eventwali kontumacja tal-konvenuti .

Il-konvenuti minn issa ngunti in subizzjoni, bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali ta' l-24 ta' Frar 2003 kif ukoll dawk l-ispejjez gudizzjarji u extra gudizzjarji inkorsi mill-attrici in konnessjoni ma' din il-kawza, bl-imghax u bir-riserva ta' kull dritt u azzjoni skond il-Ligi .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-atturi debitament mahlufa minn Carmela Buhagiar .

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li eccepew illi :

1. Illi fl-ewwel lok in-nuqqas ta' nteress da parti tal-atturi li jippromwovu din il-kawza billi huma ma kienux parti fil-kuntratt tas-16 ta' Ottubru 2001, *de quo agitur,* u ghaldaqstant m'ghandhom ebda nteress fid-dikjarazzjoni tan-nullita' tieghu u konsegwentement lanqas m'ghandhom ebda nteress a rigward tat-tielet u r-raba' talbiet proposti minnhom li huma ko-relatati u konsegwenzjaloi ghat-tieni eccezzjoni ;

2. Illi l-azzjoni li messhom ipproponew l-atturi hija dik ta' rivendika tal-proprjeta' u mhux ta' dikjarazzjoni tal-proprjeta' jew tan-nullita' tal-kuntratt, liema azzjonijiet ghandhom oggett u finalita' diversa u distinta minn xulxin ;

3. Illi bla pregudizzju ghat-tieni eccezzjoni, anke jekk l-atturi jirritjenu li l-kawza proposta minnhom hija dik ta' rivendika, c-citazzjoni kif proposta ma fiha ebda talba u permezz taghha l-atturi qeghdin jitolbu lura l-proprjeta' minghand il-konvenuti, di piu' c-citazzjoni lanqas ma hija legalment koncepibbli peress li l-atturi qed jagixxu biex jitolbu sehem meta l-azzjoni ta' rivendika hija ghat-totalita' tal-fond kontra t-terz possessur, u oltre dan eccepit fil-konfront tal-eccipjent Salvu Mejlaq lanqas ma jista' jitqies aktar terz possessur billi fi zmien li giet ipprezentata c-citazzjoni mill-atturi huwa kien gia' ddispona mill-pussess u d-drittijiet tieghu fuq din il-proprjeta' favur il-konvenuti l-ohra konjugi Mercieca, u ghaldaqstant f'dan ir-rigward lanqas ma jista' jitqies li huwa l-legittimu kontradittur fil-konfront tal-atturi u ghandu

jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-atturi ;

4. Illi fi kwalunkwe kaz it-talbiet attrici huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-atturi ;

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti mahlufa minn Joseph Mercieca.

Rat il-verbal taghha tat-8 ta' Jannar 2004 fejn halliet il-kawza ghal-lum ghas-sentenza fuq l-eccezzjonijiet preliminari tal-konvenuti .

Rat in-noti ta' l-osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti dwar dawn l-eccezzjonijiet .

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza .

Ikkunsidrat :

Illi l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti tikkoncerna l-allegat nuqqas ta' **interess guridiku** fl-atturi li jippromwuovu din il-kawza. Intqal f'dan ir-rigward mill-qrati taghna illi : "*Biex tigi istitwita l-azzjoni, l-interess irid ikun (a)* ***guridiku****, jigifieri d-domanda jrid ikun fiha ipotesi ta' l-ezistenza ta' dritt u l-vjolazzjoni tieghu ; (b****) dirett u personali*** *: fis-sens li huwa dirett meta jezisti fil-kontestazzjoni jew fil-kosegwenzi taghha, personali fis-sens li jirrigwarda l-attur, hlief fl-azzjoni popolari ; (c)* ***attwali*** *fis-sens li jrid johrog minn stat attwali ta' vjolazzjoni ta' dritt, jigifieri l-vjolazzjoni attwali tal-ligi trid tikkonsisti f'kondizzjoni posittiva jew negattiva kontraria ghall-godiment ta' dritt legalment appartenenti jew spettanti lid-detentur*."[1]

Fil-kawza prezenti l-atturi qed jikkontendu illi bit-trasferiment li sar mill-konvenut Meilaq lill-konvenuti l-ohra

[1] John Muscat et vs Rachel Buttigieg et. PA 27.3.1990 vol. LXXIV. III. .

gew lesi d-drittijiet taghhom billi l-pussess tal-fond trasferit gie mghoddi lill-konvenuti Mercieca minghajr il-kunsens jew partecipazzjoni ta' l-attrici meta allegatament din ghad ghandha sehem minnu . Bic-citazzjoni taghhom l-atturi qeghdin *inter alia* jitolbu dikjarazzjoni illi dan is-sehem (li s'issa ghadu ma giex specifikat) jappartjeni lill-istess attrici . Jirrizulta ghalhekk illi sa fejn it-talba tikkoncerna dikjarazzjoni simili, l-interess ta' l-atturi huwa wiehed guridiku, dirett u personali u attwali kif imfisser fil-gurisprudenza lokali .

Gara pero' illi fil-kawza taghhom l-atturi ma llimitawx ruhhom sabiex jitolbu din id-dikjarazzjoni, imma marru oltre u talbu wkoll dikjarazzjoni ta' nullita' ta' l-att li bih il-fond in kwistjoni gie trasferit mill-konvenut Meilaq lill-konvenuti Mercieca . Imma l-atturi ma kienux parti f'dan it-trasferiment li sa fejn jikkoncernahom kien *res inter alios acta* li la jzidilhom u lanqas inaqqsilhom ebda drittijiet (*nec nocet nec prosunt*) . F'dan ir-rigward ghandhom ghalhekk ragun il-konvenuti jsostnu li l-atturi m'ghandhom ebda interess guridiku jitolbu n-nullita' ta' dak l-att .

Tqajjem ukoll dubbju dwar it-tip ta' kawza ntentata mill-atturi . Madankollu mill-ewwel domanda taghhom wiehed jirrejalizza li huma ezercitaw l-*actio rivendikatoria*, u kif intqal diversi drabi mill-qrati taghna l-fatt li f'kawza bhal din ikun hemm talbiet simili, ma jirrendix il-kawza nulla,[2] imma l-istess talbiet ikunu superfluwi[3] . Lanqas m'ghandu jkun ta' ebda ostakolu l-fatt li ma gewx inkuzi l-komproprjetarji kollha ta' fond li tieghu qed tintalab ir-rivendika, ghax "*huwa moghti wkoll il-jedd li tressaq l-azzjoni ta' rivendika lil dik il-persuna li tkun sid ma' ohrajn tal-gid rivendikat, ukoll jekk is-sehem taghha huwa wiehed mhux maqsum jew sahansitra mhux maghruf jew definit*."[4] Hekk ukoll "*persuna li ghandha gid flimkien ma' haddiehor ma jidhirx tehtieg is-sehem jew kunsens tal-komproprjetarji l-ohrajn biex tkun tista' tiftah azzjoni ghar-rivendika*"[5] "*u dan billi*

---

[2] Frank Pace et vs Kummissarju ta' l-Artijiet (19.2.2004 PA citaz. Nru. 584/1980/1 JRM) .
[3] sentenza preliminari ta' din il-Qorti : Maria Pace et vs Emanuel Cremona et noe. (1.6.95 : citaz. 134/93 PC) .
[4] P.A. 15.10.1959 Zammit vs Zammit (vol. XLIII. iii. 778) .
[5] P.A. 17.6.1963 Schembri vs Vassallo (vol. XLVII. ii. 863) .

m'hemmx rapport guridiku bejn min jokkupa fond minghajr titolu u s-sidien l-ohrajn ta' l-istess fond."[6]

Eccezzjoni preliminari ohra tal-konvenuti tirrigwarda n-nuqqas ta' interess fil-konvenut Meilaq f'din il-kawza billi m'ghadx ghandu l-pussess tal-fond in kwistjoni f'idejh . Kif tajjeb jindikaw il-konvenuti fin-nota ta' l-Osservazzjonijiet taghhom, kawza rivendicatorja bhal dik prezenti ssir kontra l-possessur, u wiehed jifhem illi Salvu Meilaq ittrasferixxa l-pussess ta' dan il-fond ma' l-att ta' bejgh li ghamel mal-konvenuti l-ohra, mentri l-kawza prezenti giet intavolata circa sena u nofs wara dan it-trasferiment . Hemm lok ghalhekk illi l-istess konvenut Meilaq jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju .

Ghaldaqstant tiddecidi dwar l-eccezzjonijiet preliminari tal-konvenuti billi :

1. tilqa' in parti l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u tiddikjara illi l-atturi ghandhom interess guridiku fir-rigward ta' l-ewwel talba fejn qed jitolbu r-rivendika ta' sehem l-attrici mill-fond imsemmi fic-citazzjoni, imma mhux ukoll dwar it-talbiet l-ohra dwar in-nullita' ta' l-att ta' trasferiment relattiv u ghalhekk tichad it-tieni, tielet u raba talba ta' l-atturi;
2. konsegwentement tichad it-tieni eccezzjoni u tiddikjara l-ammissibilita' tal-kawza kif proposta mill-atturi bhala talba ta' rivendika ; u
3. tilqa' t-tielet eccezzjoni u tillibera lill-konvenut Salvu Meilaq mill-osservanza tal-gudizzju .

Thalli ghalhekk il-kawza ghall-kontinwazzjoni fuq il-mertu tat-talba ta' l-atturi ghar-rivendika tas-sehem mill-fond in kwistjoni allegatament appartenenti lill-attrici .

L-ispejjez jibqghu riservati ghas-sentenza finali .
S5903Pc(sip)

---

[6] P.A. 19.2.2004 Frank Pace et vs Kummissarju ta' l-Artijiet (gia citata) .

< Sentenza In Parte >

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