Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta ta' l-14 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 127/2000/1

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) SUPERJURI, GURISDIZZJONI GENERALI

MAGISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis 14 ta' Ottubru, 2004 .

Citazzjoni numru : 127/2000 G1(PC)

Gramieri Developments Limited .

vs

Socjeta' Kummercjali 'Gozo Consolidated Building Contractors Limited' .

Il-Qorti ,

Rat ic-citazzjoni li permezz taghha s-socjeta' attrici, wara li ppremettiet :

Illi s-socjeta' attrici ffirmat konvenju mas-socjeta' konvenuta fid-9 ta' Gunju, 1998 ghall-akkwist da parti tal-attrici tal-art illi qabel kienet okkupata bil-fond numru erbgha, hamsa u sitta (4, 5 u 6), Triq Sant'Antnin, Ghajnsielem, Ghawdex tal-kejl ta' madwar tmien mija u sitta u sebghin punt tmienja metri kwadri (876.8 sq.m.) ;

Illi a tenur tal-paragrafu 7 tal-konvenju, is-socjeta' attrici giet immessa fil-pussess tal-art b'effett mid-data tal-konvenju, u akkwistat id-dritt illi taghmel xoghol ta' kostruzzjoni fuqha a spejjez u a riskju taghha ;

Illi effettivament is-socjeta' attrici wettqet diversi xoghlijiet fuq din l-art, u inkorriet diversi spejjez ghal dan l-iskop ;
Illi dan il-konvenju gie sussegwentement imgedded fis-6 ta' Awissu 1999, izda imbaghad skada u tilef l-effetti tieghu; minghajr ma qatt gie pubblikat il-kuntratt ta' trasferiment favur is-socjeta' attrici ;

Illi s-socjeta' attrici kienet ukoll hallset ammont ta' hmistax-il elf lira maltija (Lm15,000) fuq il-konvenju, izda ai termini tal-konvenju dan id-depozitu intilef favur is-socjeta' konvenuta ;

Illi pero' a rigward tal-ispejjez inkorsi mis-socjeta' attrici f'miljorament u benefikati fuq l-art meritu ta' dak il-konvenju, is-socjeta' attrici tinsab fil-vesti ta' terz possessur in bona fede ta' hwejjeg haddiehor, u l-esponenti trid illi hija tigi rimborzata dawn l-ispejjez utili inkorsi minnha ;

Illi minkejja illi giet interpellata ghaldaqstant is-socjeta' konvenuta kienet inadempjenti .

Talbet lis-socjeta' konvenuta tghid ghaliex m’ghandhiex din il-Qorti :

1. Tiddikjara illi wara li giet immessa fil-pussess tal-art de quo bis-sahha tal-konvenju, u sakemm dam fis-sehh il-konvenju, is-socjeta' attrici kienet fil-vesti ta' pussessur in bona fede ta' hwejjeg haddiehor fil-konfront tal-art de quo u fil-konfront tieghek ;

2. Tiddikjara illi konsegwentement is-socjeta' attrici hija intitolata illi tigi kumpensata ghall-ispejjez utili erogati minnha fuq l-art de quo ;

3. Tillikwida, okkorrendo ad opera ta' perit nominand, l-ammont illi ghandu jigi rimborzat minnek lis-socjeta' attrici ;

4. Tikkundannak thallas dan l-ammont hekk likwidat lis-socjeta' attrici, bl-interessi fuq dan l-ammont b'effett mid-data t' meta skada l-konvenju sad-data tal-effettiva restituzzjoni .

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja Dok. I u l-ittra ufficjali spedita lilek f'Lulju 2000, kontra tieghek, u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni illi ghaliha minn issa inti ingunta .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tas-socjeta' attrici debitament mahlufa minn Charles Grech .

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta li eccepiet:

1. Illi s-sens tal-ftehim bejn il-partijiet huwa car u inekwivoku li kwalunkwe xoghlijiet li saru mis-socjeta' attrici fil-fond oggett tal-konvenju saru unikament a spejjez u riskju ta' l-istess socjeta' attrici .

2. Illi s-socjeta' attrici ma tistax tippretendi li tgawdi mill-istat ta' possessur in bwona fede ta' beni appartenenti lil terzi fl-ewwel lok il-pussess taghha kien espressament regolat biz-zewg kitbiet imsemmija fic-citazzjoni u fit-tieni lok ma tinkwadrax fit-tifsira ta' possessur in bwona bede kontjenuta fl-artikolu 531 tal-

Kap. 16 . Difatti s-socjeta' attrici l-inqas biss tista tikkwalifika bhala possessur fit-termini tal-Ligi .

3. Illi l-kuntratt ta' bejgh definittiv ma giex finalizzat htija biss tas-socjeta' attrici in kwantu din minkejja diversi promessi u minkejja diversi u ripeturi koncessjonijiet da parti tas-socjeta konvenuta naqset li tonora l-pagamenti kif miftiehem .

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fil-jedd u fil-fatt .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess socjeta' konvenuta mahlufa minn Angelo Cefai .

Rat il-verbal taghha tas-6 ta' April 2004 fejn halliet il-kawza ghal-lum ghas-sentenza .

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

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza, inkluzi l-verbali tax-xhieda mismugha u d-dokumenti esebiti .

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta' din il-kawza s-socjeta' attrici qed titlob il-hlas ta' l-ispejjez maghmula minnha fuq il-propjeta' tas-socjeta' konvenuta, wara li giet immessa fil-pussess tal-fond indikat fic-citazzjoni a tenur tal-paragrafu sebgha (7) tal-konvenju li kien jaghti dritt lis-socjeta' attrici li twettaq xoghlijiet fl-istess proprjeta' . Hija tippretendi li wettqet dawn ix-xoghlijiet fil-vesti ta' pussessur in bona fidi ta' hwejjeg ta' haddiehor ta' l-art *de quo* fil-konfront tas-socjeta' konvenuta .

Minn naha l-ohra s-socjeta' konvenuta eccepiet illi kwalunkwe xoghlijiet li saru mis-socjeta' attrici fil-fond oggett tal-konvenju sar unikament a spejjez u riskju taghha; illi s-socjeta' attrici ma tistax tippretendi li tgawdi mill-istat ta' pussessur in bona fidi ta' beni appartenenti lil terzi, meta fl-ewwel lok il-pussess taghha kien espressament regolat b'zewg kitbiet u fit-tieni lok ma tinkwadrax fit-tifsira ta' pussessur in bona fidi kontenuta fl-

artikolu 531 tal-Kap. 16; illi s-socjeta' attrici l-anqas biss tista' tikkwalifika bhala possessur fit-termini tal-ligi; illi l-kuntratt tal-bejgh definittiv ma giex finalizzat htija biss tas-socjeta' attrici in kwantu din naqset li tonora l-pagamenti miftehma .

Irrizulta mill-provi prodotti illi s-socjetajiet kontendenti dahlu f'konvenju permezz ta' skrittura privata redatta min-Nutar Dottor Paul Pisani fid-9 ta' Gunju 1998[1] li permezz tieghu is-socjeta' attrici ntrabtet li tixtri fond f'Ghajnsielem li kienu ghadu fi stadju inizjali ta' kostruzzjoni, u dana taht diversi kundizzjonijiet indikati fl-istess skrittura . Ta' rilevanza ghas-soluzjoni tal-kwistjoni li trid tigi rizolta f'din il-kawza hija l-klawsola sebgha (7) ta' dan il-konvenju li permezz taghha s-socjeta' attrici nghatat il-fakolta' li tidhol fil-pussess immedjat ta' dan il-fond u twettaq xoghlijiet ta' kostruzzjoni fih a riskju taghha . Infatti hekk gara u s-socjeta' attrici malli dahlet fil-pussess ta' l-istess fond, bdiet twettaq diversi xoghlijiet li gew indikati fid-dokumenti minnha esebiti flimkien ma' din ic-citazzjoni[2] . Dan il-konvenju gie ngedded permezz ta' skrittura ohra tas-6 ta' Awissu 1999[3], fejn gew modifikati xi klawsoli tal-konvenju originali kif jidher fl-istess skrittura, u partikolarment dwar l-effett tad-depozitu mhallas fuq l-ewwel skrittura u l-pagamenti sussegwenti . Gara' pero' illi peress illi s-socjeta' attrici ma onoratx it-termini dwar il-hlas ta' l-*instalment* li kien imiss, il-konvenju skada u l-proprjeta' regghet ghaddiet f'idejn is-socjeta' konvenuta . Imma s-socjeta' attrici ppretendiet li jigu rifuzi lilha l-ispejjez kollha li kienet lahqet ghamlet f'dan il-fond li issa spiccaw saru a beneficcju tas-socjeta' konvenuta, li gawdiet minnhom billi sabithom lesti meta kompliet hi bl-izvilupp ta' l-istess fond . Is-socjeta' attrici ghalhekk tikkontendi illi dan ghandha dritt ghalieh bhala possessur *in buona fede* li ghamel xoghlijiet fi hwejjeg ta' terzi a tenur ta' l-artikolu 531 tal-Kap. 16 .

Imma kif tajjeb tirrileva s-socjeta' konvenuta fin-nota ta' l-osservazzjonijiet taghha, ta' ostakolu ewlieni ghall-

[1] Dok. A a fol. 5 - 7 tal-process .
[2] ara dokti. C sa J a fol . 10 – 20 .
[3] Dok. B a fol. 8 – 9 .

pretensjoni tas-socjeta' attrici hemm il-kundizzjoni stipulta fil-klawsola sebgha (7) tal-konvenju originali tad-9 ta' Gunju 1998 gia msemmija . F'din il-klawsola s-socjeta' attrici accettat li taghmel ix-xoghlijiet li riedet fuq is-sit in kwistjoni a riskju taghha . Din il-kundizzjoni ma tilfitx il-validita' taghha meta l-istess konvenju gie mgedded bis-sahha ta' l-iskrittura tas-6 ta' Awissu 1999, kif donnha tippretendi is-socjeta' attrici, ghaliex bit-tieni skrittura l-konvenju gie modifikat biss f'certi kundizzjonijiet, kif jinghad espressament fl-istess skrittura, u l-klawsola sebgha (7) tal-konvenju originali ma giet effettwata bl-ebda mod u ghalhekk baqghet vigenti . Din il-klawsola hija cara u inekwivoka u ma thalli ebda lok ghal interpretazzjoni differenti . Dak kollu li lahqet ghalhekk ghamlet is-socjeta' attrici f'dan il-fond sar a spejjez u a riskju taghha, u ma hija intitolata tirreklama xejn minn dak li nefqet fl-izvilupp ta' dan is-sit, jekk ghar-ragunijiet taghha ma onoratx il-pagamenti miftehma u l-kuntratt ta' trasferiment relattiv baqa' ma sarx .
Hemm ukoll ostakolu iehor ghall-pretensjoni tas-socjeta' attrici, ghax anke kieku, ghall-grazzja ta' l-argument biss, kellha tigi accettata t-tezi taghha illi din il-kundizzjoni ma baqghetx applikabbli bit-tieni skrittura, xorta wahda ma tista' qatt tippretendi illi hija kienet possessur *in buona fede* kif trid il-ligi ta' dan is-sit . Kif gie mfisser fid-dottrina legali :

"*E' possessore di buona fede …. chi possede come proprietario in forza di un titolo abile a trasferire il dominio, del quale ignorava i vizi … il solo animo di possedere la cosa come proprietario non basta a costituire il possesso di buona fede, ma occorre che questo animo si fondi sopra un titolo abile a trasferire il dominio, quale ad esempio, un contratto di compra e vendita, una donazione, una permuta, ecc . Il titolo pertanto e' l'elemento sine qua non del possesso di buona fede, di guisa che la sola buona fede di colui che ritiene una cosa con animo di proprietario non vale a costiturie il possesso di bouna fede.*"[4]

[4] Ricci : Diritto Civile vol . V pag. 101 – 102 .

L-istess inghad mill-Qrati taghna f'dan ir-rigward illi :

"*Skond id-dottrina huwa possessur ta' bwona fede min jipposjedi bhala proprjetarju in forza ta' titolu abili li jittrasferixxi d-dominju, meta l-istess persuna ma tkunx taf bil-vizzju ta' daka l-istess titolu; mentri huwa possessur in mala fede dak li ma jkollux titolu jew li jkun jaf bil-vizi . Skond il-ligi taghna - artikolu 568 - huwa possessur ta' bwona fede min, ghal ragunijiet li ghandhom mis-sewwa, jahseb illi l-haga li jipposjedi hija tieghu, mentri huwa possessur ta' mala fede min jaf, jew minhabba fic-cirostanzi ghandu jahseb, illi l-haga li jipposjedi hija ta' haddiehor*."[5]

Fil-kaz in ezami ghalkemm huwa minnu illi s-socjeta' attrici inghatat il-pussess mal-konvenju sabiex tkun tista' twettaq xi xogholijiet ta' kostruzzjoni fil-fond propost li jinbiegh, ma jistax jigi michud li b'daqshekk ma sar ebda trasferiment ta' dominju fuq il-fond in kwistjoni u dan is-socjeta' attrici zgur li kienet tafu . Il-proprjeta' kienet u baqghet tas-socjeta' konvenuta . In konformita' ghalhekk ma' dak li ntqal fid-dottrina u gurisprudenza hawn citata, b'dan il-konvenju ma akkwistat ebda *pussess in buona fede* kif imfissra mill-ligi . Ghaldaqstant anke ghal din ir-raguni t-talbiet tas-socjeta' attrici ma jistghux jirnexxu .

Ghal dawn il-motivi tiddecidi l-kawza billi, filwaqt illi tilqa' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta, tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra l-istess socjeta' attrici .

< Sentenza Finali >

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

[5] Prim'Awla : Lucrezia Cassar et vs Filippo Spiteri noe et : 26.4.1948.

.