



## **QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)**

**MAGISTRAT DR.  
MICHAEL MALLIA**

Seduta tal-11 ta' Lulju, 2005

Avviz Numru. 45/2002/1

**L&D Attard Company Limited**

**vs**

**Joseph u Antonia konjugi Mifsud**

**Il-Qorti ,**

Rat l-avviz ipprezentat mis-socjeta' attrici fil-11 ta' Jannar, 2002 fejn talbet lil din il-Qorti ghall-kundanna tal-konvenuti sabiex jizgumbraw mill-fond 67, Msida Sea Front, Msida, liema fond qeghdin jokkupaw minghajr titolu validu ai termini tal-ligi;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra nterpellatorja ta' Lulju, 2001, kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Ghal fini ta' kompetenza gie dikjarat li l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni huwa ta' inqas minn hamest elef lira Maltin (Lm5000) fis-sena.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew:

1. Preliminarjament, l-inkompetenza ta' din il-Qorti 'ratione materie' a bazi ta' l-artikolu 47(3) tal-Kap. 12;
2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fi kwalunkwe kaz is-socjeta' attrici ghandha tipprova t-titolu taghha;
3. Illi subordinatament u fil-mertu, l-eccipjent ghandu titolu validu fil-ligi;

Ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez a karigu tas-socjeta' attrici.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

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

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawza tirrigwarda l-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond 67, Msida Sea Front, Msida. Ghat-talba tas-socjeta' attrici, l-konvenuti qeghdin jeccepixxu l-inkompetenza tal-Qorti, l-prova tat-titolu ta' l-atturi u li ghandhom titolu validu skond il-ligi.

Ghal dak li jirrigwarda l-inkompetenza, ghamlu referenza ghall-artikolu 47(3) tal-Kap. 12, li jghid fost affarijiet ohra, " izda, l-kawzi li fihom jindahlu kwistjonijiet dwar proprjeta' ta' beni mmobbli, servitujiet, pizijiet jew jeddijiet ohra mghaqqdin ma' l-immobbli, ghad li l-pretensjoni ma tkunx tiskorri l-hamest elef lira Maltin, ma jidhlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta)."

Din l-eccezzjoni hija abbinata mat-tieni eccezzjoni tal-prova tat-titolu tas-socjeta' attrici. Ghalhekk, biex dina tirnexxi trid tirrizulta kontroversja jew inkella kwistjoni dwar il-proprjeta' in kwistjoni li tikkoncerna t-titolu taghha.

Mill-provi rrizulta li s-socjeta' attrici akkwistat il-fond permezz ta' subbasta illi saret fil-5 ta' Dicembru, 1997. Il-

Qorti taghmel referenza ghax-xhieda ta' Vincent Attard, l-ufficjal tas-subbasta (fol. 26), illi spjega, "li s-subbasta saret in segwitu ta' kawza ta' divizjoni deciza fit-8 ta' April, 1994 fl-ismijiet Salvina Brincat vs Antonia Mifsud." Ma hemmx kwistjoni bejn il-partijiet dwar l-ezitu ta' din is-subbasta, fil-fatt il-konvenut Joseph Mifsud u l-mara tieghu Antonia, t-tnejn ikkonfermaw illi l-bejgh sar b'mod ordinarju u li s-socjeta' attrici llum hija l-proprejtarja tal-fond.

Antonia Mifsud, fol. 41, tghid car u tond li s-subbasta saret "sew". Dan ukoll huwa konfermat minn Lawrence Attard (fol. 48), direttur tas-socjeta' attrici fejn qal li l-fond gie aggudikat lilhom wara proceduri ta' subbasta li mxiet b'mod normali.

Ghalhekk, il-Qorti ma tara l-ebda kwistjoni jew kontroversja bejn il-partijiet dwar il-proprjeta' tal-fond, illi huwa tas-socjeta' attrici. Dan huwa accettat minn kulhadd u ghalhekk ma hemmx kwistjoni li din il-Qorti tista' tindaga dwar it-titolu tieghu.

Ghalhekk, il-Qorti ma jidhrilhiex illi l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti ghandhom xi fundament u jisthoqqilhom illi jkunu michuda.

Ghal dak illi jirrigwarda t-titolu tal-konvenuti, rrizulta li dawn ilhom jokkupaw il-fond de quo xi erbghin (40) sena. Originarjament kien mikri lilhom minn omm il-mara, Josephine Chetcuti li mietet fl-1965. Jidher illi wara l-mewt taghha kien hemm kwistjonijiet ma' hut-il mara u l-konvenuti ma hallsux aktar kera. Fil-fatt damu snin twal ma jhallsu.

Wara l-bejgh bis-subbasta, il-konvenut ghamel pagament wiehed ta' erba' mija u tmenin lira Maltin (Lm480) fid-29 ta' Jannar, 2001 bhala arretrati tal-kera dovuti lil hut-il mara, bir-rata ta' hmistax-il lira Maltin (Lm15) kull sena u dawn thallsu lil hutha.

Meta l-konvenuti offrew il-kera lis-socjeta' attrici, din giet rifjutata u bdiet tigi depozitata l-Qorti. Lawrence Attard,

direttur tas-socjeta' attrici ma jafx li din il-kera giet offruta u lanqas ma jaf jekk il-fond giex dikjarat liberu u frank jew bil-kera qabel is-subbasta. Jaf biss illi tkellem ma' xi hadd illi joqghod ma genb il-fond illi qalulu illi l-fond kien vojta.

Evidentement, din mhijjex prova li tissodisfa r-rigrosita' ta' Qorti lanqas fuq bazi ta' probabbilita' peress illi rrizulta ampjament ppruvat illi l-fond ma kienx liberu u frank, izda kien soggett ghall-kera. Jista' jkun li r-relazzjoni tal-Perit Mikelang Refalo mahlufa fit-3 ta' Settembru, 1990 ma rrizultax jekk il-fond kienx mikri jew le. Pero', dan ma jfissirx illi jekk il-fond kien mikri, dan it-titolu ma kellux ikun wiehed validu. Veru illi ghaddeu is-snin milli thallset il-kera, pero' b'daqshekk ma jfissirx illi ma kinitx tezisti kirja.

Kien fl-interess ta' min jircievi l-kera illi jibda proceduri jew ghall-hlas ta' l-arretrati jew inkella ta' l-izgmbament ta' l-inkwilini. Izda minn dan ma sar xejn u l-proprjetarji kienu kuntenti illi jhallu s-sitwazzjoni kif inhi bil-konvenuti jokkupaw il-fond minghajr l-icken disturb minn naha taghom.

FI-2001 meta thallsu l-arretrati kollha, l-ex-proprjetarji kienu kuntenti illi jircievu sehmhom tal-kirja, biex b'hekk gie sanat in-nuqqas ta' pagament ta' dawk is-snin kollha. Minkejja illi dan il-pagament sar wara li l-fond gie aggudikat lis-socjeta' attrici, ma jbidilx in-natura tat-titolu tal-konveunti li dejjem baqa' wiehed ta' kera illi ghandu jigi rispettati mill-aventi kawza tal-proprjetarji ta' dak iz-zmien, u cioe' s-socjeta' attrici.

Ghalhekk, il-Qorti jidhrilha illi l-konvenuti ppruvaw fi grad li trid il-ligi illi ghandhom titolu ta' kera fuq il-fond de quo, liema titolu ma giex terminat bin-nuqqas ta' hlas tal-kera, izda baqa' jissustissi anki wara li l-fond gie f'idejn is-socjeta' attrici.

Ghal-dawn il-motivi:

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenuti illi huma ghandhom titolu validu ta' kera fuq il-

Kopja Informali ta' Sentenza

fond de quo, 67, Msida Sea Front, Msida u ghalhekk,  
tichad it-talba tas-socjeta' attrici bl-ispejjez kontra taghha.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----