MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta ta' l-1 ta' Novembru, 2005

Citazzjoni Numru. 256/1996/1

Carmelo sive Charles Muscat bhala mandatarju ta’ huh imsiefer Lawrence Muscat

vs

Wilfred u Pauline konjugi Camilleri

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni fejn l-attur nomine ippremetta:

Illi l-mandant tieghu huwa proprjetarju ta’ fond fi stat ta’ kostruzzjoni fi sqaq fi Triq San Gwann fin-Nadur, Ghawdex, liema fond jikkonfina minn naha tal-lvant ma’ fond iehor fi stat ta’ kostruzzjoni proprjeta’ tal-konvenuti;

Illi l-konvenuti fl-applikazzjoni taghhom ghall-permess tal-bini ndikaw li ser jifthu bieb li jaghti ghal fuq entrata li

taghmel parti mill-fond ta’ l-attur, liema entrata hija soggetta ghall-passagg lejn terzi persuni;

Illi effettivament il-konvenuti m’ghandhom l-ebda drittijiet fuq l-imsemmija entrata u wisq u wisq aktar m’ghandhomx dritt li jifthu bibien u aperturi ghal fuq l-istess entrata;

Illi fl-ghaxra (10) ta’ Dicembru elf disa’ mija u sitta u disghajn (1996) l-attur ottjena mandat ta’ inibizzjoni numru 734/96 kontra l-konvenut Wilfred Camilleri debitament notifikat biex jieqaf minnufih milli jiftah jew jifforma kwalunkwe bieb, tieqa jew apertura;

Illi l-ftuh ta’ tali bibien u aperturi sejjer ikun ta’ pregudizzju ghad-drittijiet tal-esponenti;

Talab ghaliex il-Qorti m’ghandhiex:

1. tiddikjara li l-konvenuti m’ghandhom l-ebda drittijiet fuq l-imsemmija entrata u kwindi m’ghandhom l-ebda dritt li jifthu bibien u aperturi fuq l-imsemmija entrata;

2. konsegwentement tinibihom definittivament milli jifthu bibien u aperturi ohra ghal fuq l-imsemmija entrata;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat numru 734/96 kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tieghu annessa l-lista tax-xhieda u l-lista tad-dokumenti esebiti;

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

1. preliminarjament illi l-attur Carmelo sive Charles Muscat irid jipprova l-mandat li huwa ghandu ta’ l-attur Lawrence Muscat;

2. bla pregudizzju ghal premess illi t-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-attur;

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

Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghhom;

Rat il-kontro-talba fejn il-konvenuti ppremettew:

Illi l-konvenuti ghandhom fuq l-entrata in kwistjoni drittijiet ta' komunjoni ta' proprjeta' – *dokti WC3 u WC4*;

Illi l-attur fetah aperturi ghal fuq dina l-entrata minghajr il-kunsens tal-konvenuti;

Illi l-attur m'ghandu ebda drittijiet ta' proprjeta' fuq l-imsemmija entrata u l-aperturi li fetah ghal fuq l-entrata in kwistjoni saru minnu abbuzivament – *dok WC1;*

Illi l-ftuh ta' dawn l-aperturi huwa ta' pregudizzju ghad-drittijiet tal-konvenuti;

Talab ghaliex l-Qorti m'ghandhiex:

1. tiddikjara illi l-attur m'ghandu ebda drittijiet fuq l-imsemmija entrata u kwindi m'ghandu l-ebda dritt li jiftah aperturi fuq l-imsemmija entrata;

2. tordna u tikkundanna lill-attur sabiex fi zmien li tipprefiggilu din il-Qorti huwa jaghlaq dawk l-aperturi kollha li huwa fetah abbuzivament ghal fuq l-entrata imsemmija;

Bl-ispejjez inkluzi tal-ittra ufficjali tat-3 ta' Dicembru 1996 u bl-ingunzjoni ta' l-attur ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuti annessa l-lista tax-xhieda u l-lista ta' dokumenti.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-attur rivendikat li eccepixxa:

1. li t-talbiet ta’ Wilfred u Pauline konjugi Camilleri huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u dan ghar-ragunijiet diga espressi fic-citazzjoni pprezentata minn Carmelo sive Charles Muscat nomine u ghaldaqstant ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-konvenuti;

2. salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tieghu annessa l-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet taghha diversament preseduta fejn gew nominati l-Avukat Dr Alfred Grech bhala perit legali assistit minn AIC Richard Aquilina bhala perit tekniku;

Rat folio 206 id-digriet taghha fejn irrevokat l-inkarigu tal-perit legali l-Avukat Dr Alfred Grech;

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku folio 213;

Ezaminat ix-xhieda;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha nkluza n-nota ta’ l-osservazzjonijiet tal-konvenuti;

Ikkunsidrat:

Qabel ma jigi trattat il-meritu hemm l-eccezzjoni ta’ natura preliminari li fiha hemm eccepit li l-attur ghandu jipprova l-mandat li huwa ghandu ta’ l-attur Lawrence Muscat. Fuq din l-eccezzjoni pero’ mill-atti u wkoll minn nota ta’ l-osservazzjonijiet taghhom jidher li l-konvenuti ma baqghux jinsistu fuqha wara li qajmuha bhala eccezzjoni. Di piu’ skond ix-xhieda, senjatament dik ta’ Joseph Grech, jirrizulta li l-attur nomine kienet proprju l-persuna li tiehu, u ma jirrizultax li m’ghadhiex, tiehu hsieb l-affarjiet ta’ l-mandant taghha, l-attur Lawrence Muscat. Ghaldaqstant, il-Qorti mhux ser tiehu aktar konjizzjoni ta’ din l-eccezzjoni u minn issa ‘l quddiem ser titratta l-meritu.

Rigward dan, il-vertenza tistrieh unikament dwar min mill-kontendenti jgawdi drittijiet fuq l-entrata. Jigifieri, jekk skond kif isostnu l-atturi taghmel parti mill-fond taghhom pero' soggetta ghall-passagg ta' terzi; jew, invece, jekk hjiex komuni kompartecipi f'din il-komunjoni iz-zewg litiganti; jew ukoll jekk l-atturi humiex ghad-dirittura eskluzi u ma jgawdu ebda drittijiet fuqha.

Illi l-kawza ghandha l-bidu taghha fuq skorta ta' mandat ta' inibizzjoni ntavolat mill-attur li jidher li gie akkordat u li in konsegwenza tieghu hu kellhu jesperixxi din l-azzjoni in sostenn tal-pretensjoni tieghu. Din il-pretensjoni 'sic et simpliciter' hi biex il-konvenuti ma jifthux twieqi jaghtu ghal fuq l-imsemmija entrata. Il-konvenuti minn naha taghhom opponew, wkoll b'kontro-talba, fejn talbu li t-twieqi u l-bieb li l-attur ghandu fuq din l-entrata jigu maghluqa.

In sostenn tal-posizzjoni taghhom il-konvenuti esebew numru ta' kuntratti fuq liema qeghdin principalment jibbazaw ruhom sabiex juru li huma effettivament komproprjetarji ta' l-entrata ma' terzi li ma jikkomprendux l-attur li ghalhekk huwa eskluz li jisserva b'din l-entrata. Da parti tieghu l-attur esebixxa kuntratt wiehed ta' divizjoni tat-12 ta' Gunju 1955 atti Nutar Giuseppe Grech li fuqu qieghed principalment iserrah l-pretensjonijiet tieghu.

S'intendi jinkombi fuq kull parti li tipprova l-pretensjonijiet taghha sabiex tirnexxi fil-kawza izda l-fatt centrali ghaz-zewg linji opposti tibqa' l-kwistjoni ta' l-entrata li hi l-fattur komuni u determinanti. Ghalhekk il-meriti rispettivi jistghu jigu dibattuti bhala meritu uniku li ghandu jwassal ghal-liema miz-zewg posizzjonijiet kontrapposti hi dik li ghandha tipprevali.

Hawnhekk, il-Qorti ezaminat bir-reqqa l-kuntratti kollha esebiti u hi ta' l-opinjoni li jkun utili li titratta f'dan l-istadju dawn il-kuntratti kronologikament in bazi ghas-segwenza tad-dati rispettivi taghhom stante illi huma l-kuntratti, aktar

mix-xhieda, li jikkostitwixxu l-prova probatorja ghall-ezitu tal-kawza.

Resokont tal-kuntratti esebiti huwa:

- L-ewwel kuntratt hu dak bid-data tas-17 ta' Awissu 1907 atti Nutar Angelo Cauchi (folio 57) li kien wiehed ta' divizjoni bejn Paola Gatt, Maria xebba Muscat u Paola mart Aurelio Camilleri. In forza ta' dan il-kuntratt fost il-beni divizi kien hemm porzjoni art imsejha "Ta' Cens tal-Andar" li giet diviza bejn il-kondividenti kollha u giet assenjata kif ser jinghad: (a) f'kejl ta' tliet mondelli u misure erba' konfinanti mil-lvant ma' entrata appartenenti lill-istess fond, mit-tramuntana ma' beni ta' l-eredi ta' Michele Camilleri, punent ma' beni ta' Angelo Tabone, u mezzodi' ma' beni ta' Gio Maria Portelli - assenjata din l-ewwel porzjoni lil Maria xebba Muscat; (b) f'kejl ta' disa misure konfinanti mil-lvant mal-bicca assenjata lit-tieni porzjoni, tramuntana ma' beni ta' l-eredi ta' Michele Camilleri, punent ma' l-entrata, u mezzodi' ma' l-isqaq numru tlieta fi Strada San Giovanni - assenjata din it-tielet porzjoni lil Paola mizzewga Gatt; (c) f'kejl ta' misure sebgha u sebgha minn sebgha ottava parti konfinanti lvant ma' beni ta' l-eredi ta' Giuseppe Bartolo u ohrajn, tramuntana ma' beni ta' l-eredi ta' Michele Camilleri, punent ma' beni tat-tieni porzjoni, u mezzodi' ma' l-isqaq numru tlieta tat-triq San Giovanni - assenjata din it-tieni porzjoni lil Paola mart Aurelio Camilleri.

- It-tieni kuntratt hu dak tat-12 ta' Novembru 1923 wkoll atti Nutar Angelo Cauchi (folio 110) li kien jirrigwarda vendita minn Paolo Camilleri li deher ghan-nom ta' Maria Portelli u li permezz tieghu nbiegh lil Francesco, Giovanni, Antonio, Carmelo, Maria u Ursolica ahwa Gatt porzjoni mill-art, fuq deskritta, f'kejl ta' tliet mondelli u erba' misure, konfinanti lvant ma' entrata, tramuntana ma' beni tal-kompratur nomine, punent beni ta' Angelo Tabone, u mezzodi' beni ta' Portelli.

- It-tielet kuntratt hu dak tas-26 ta' Novembru 1940 atti Nutar Francesco Gauci (folio 139) li huwa kuntratt ta'

antikresi permezz ta' liema Dun Eduardo, Dun Alfredo u Maria Assunta, ahwa Gatt, ikkoncedew bl-imsemmi titolu ta' antikresi lil Antonio Camilleri l-mandretta imsejha "tac-Cens ta' l-Andar" fi Strada San Giovanni in-Nadur, gewwa sqaq numru tlieta, tal-kapacita' ta' cirka siegh u seba' kejliet, tmiss nofsinnhar ma' sqaq, tramuntana beni ta' Antonio Camilleri, lvant beni ta' Salvatore Camilleri, punent ma' entrata u beni eredi ta' Michelangelo Gatt, franka u libera, li "ghandha d-dritt li tghaddi mill-entrata ossija ghandha l-komunjoni ta' l-entrata ezistenti bejn l-istess mandretta u l-beni ta' l-eredi ta' Michelangelo Gatt. Id-dokument folio 187 jattesta li din l-antikresi giet debitament registrata fir-Registru Pubbliku in ottemperanza ma' l-Artikolu 1987 tal-Kodici Civili.

- Ir-raba kuntratt hu dak tat-3 ta' Dicembru 1940 atti l-istess Nutar Francesco Gauci (folio 142) permezz ta' liema l-imsemmija Dun Eduardo, Dun Antonio u Maria Assunta, ahwa Gatt, bieghu lil Lorenzo Camilleri d-drittijiet ta' proprjeta' kollha taghhom fuq il-mandretta appena hawn fuq imsemmija bil-komunjoni ta' l-entrata li tinsab bejn l-istess mandretta u l-beni ta' l-eredi ta' Michelangelo Gatt, bil-komunjoni ta' l-entrata li tinsab bejn l-istess mandretta u l-beni ta' l-eredi ta' Michelangelo Gatt, libera u franka minn kwalunkwe servitu' u dikjarat espressament li hi dik li tinsab f'idejn Antonio Camilleri b'titolu ta' antikresi.

- Il-hames kuntratt (kronologikament esebit skond id-data tieghu, pero' mill-attur) hu dak tal-5 ta' Gunju 1955 atti Nutar Giuseppe Grech (folio 6) li bih sehhet tranzazzjoni bejn, minn naha wahda, Antonia armla minn Giovanni Gatt li dehret f'isimha proprju u bhala tutrici u mandatarja ta' binha minuri Carmelo u bintha Giuseppina rispettivament, Maria Gatt, Concetta armla Salvatore Grech li dehret f'isimha proprju u qua tutrici ta' binha minuri Angelo, Rita armla Camilleri, Carmela (xebba) u Giuseppe ahwa Grech, u Toni Camilleri f'isem Karmenu Gatt. In forza ta' dan il-kuntratt u b'referenza l-art li tinteressa din il-kawza u hi ndikata sita fil-kontrada "tac-Cens", maghrufa "ta' Najsi": (i) lil Concetta Grech nomine, Rita, Giuseppe u Carmela ahwa Grech giet minnha

assenjata kejl ta’ cirka tliet sighan u kejla, tmiss punent beni tal-werrieta ta’ Maurizju Tabone, tramuntana beni ta’ Giuseppe Portelli u lvant mat-tieni porzjoni; (ii) lil Antonia Gatt nomine, Maria u Giuseppa Gatt gie assenjat kejl ta’ cirka sighan u sitt kejliet, tmiss punent ma’ l-ewwel porzjoni, tramuntana ma’ beni ta’ Giuzeppi Portelli u lvant mat-tielet porzjon; (iii) lil Carmelo Gatt gie assenjat l-istess kejl bhal tat-tieni porzjoni tmiss punent ma’ l-istess tieni porzjoni u beni ta’ Giuzeppe Portelli, tramuntana ma’ beni ta’ Antonia Camilleri u nofsinhar ma’ beni tal-werrieta ta’ Paolo Gatt;

- Is-sitt kuntratt hu dak tat-2 ta’ Marzu 1956 atti Nutar Francesco Gauci (folio 182) li bih Antonio Camilleri biegh lil ibnu Francesco “bicca mandretta” ta’ cirka siegh, imsejha ‘ta’ Gimes’, li qeghdha .. Strada San Giovanni, Nadur, tmiss nofsinhar …, tramuntana ma’ beni ta’ Carmelo Gatt u mil-lvant mal-bicca l-ohra tal-venditur, franka, u tipprovjeni minn akkwist b’titolu ta’ xiri mill-poter ta’ l-eredi ta’ Pawlu Gatt b’att l-istess Nutar tat-3 ta’ Dicembru 1940;

- Is-seba’ kuntratt hu dak tat-12 ta’ Ottubru 1965 atti Nutar Giuseppe Cauchi (folio 184) li bih Peter Paul Camilleri akkwista minghand huh Frank Camilleri bicca raba fin Nadur fi sqaq ta’ triq San Gwann, maghrufa ‘ta’ Gimes’, ta’ cirka siegh, tmiss nofsinnhar ma’ sqaq, punent ma’ beni ta’ Antonia Gatt, tramuntana ma’ beni ta’ Joseph Grech u lvant ma’ beni ohra tal-kompratur u beni ta’ ohtu Maria Giovanna Grech;

- It-tmien kuntratt hu tat-28 ta’ Awissu 1995 atti Nutar Michael Refalo (folio 145) li bih Peter Paul Camilleri ta’ b’donazzjoni lil ibnu Wilfred Camilleri bicca art fin-Nadur maghrufa ‘ta’ Gimes’ ta’ kejl ta’ cirkca 160.4 metri kwadri konfinanti nofsinhar ma’ sqaq li jinfed ghal Triq San Gwann, lvant beni ta’ Ines Grech, punent ma’ entrata komuni bejn l-art donata u beni ta’ Lawrence Muscat u bil-komunjoni ta’ l-entrata li tinsab bejn l-mandretta u beni ta’ l-eredi ta’ Michelangelo Gatt kif ahjar imsemmi fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci tat-3 ta’ Dicembru 1940 (l-

imsemmi konfini ndikati fl-att korrettorju atti l-istess Nutar tat-12 ta' Dicembru 1996 – folio 147);

Minn ezami ta' dawn il-kuntratti u x-xhieda in atti, safejn konfacjenti, lil din il-Qorti rrizultalha li huwa ferm verosimili li l-entrata giet iffurmata mal-kuntratt tan-1907. Wkoll ta' min jippreciza li l-art li giet diviza permezz ta' dan il-kuntratt u dik diviza bil-kuntratt tan-1955 ma kinitx identika fis-sens li fil-kuntratt tan-1907 giet diviza l-estensjoni kollha ta' l-art waqt li fin-1955 l-art illum tal-konvenut ma kinitx tifforma parti minn dik id-divizjoni. Ghall-finijiet pero' ta' din il-kawza huwa rilevanti li jigi notat li fuq l-iskizz a folio hamsa tal-process l-art illum tal-konvenut hija dik indikata "Beni tal-werrieta ta' Pawlu Gatt" waqt li dik ta' l-attur hi dik markata bin-numru 'II' mifrudin bl-istrixxa kulurita bl-ahmar liema strixxa sewwa sew tikkostitwixxi l-pern ta' din il-vertenza. Issa, jekk kif verosimilment jinghad, din l-istrixxa giet ikkrejata bid-divizjoni tan-1907, fil-waqt li johrog kjarament li l-art rispettiva tal-kontendenti kienet tifforma parti minn estensjoni wahda u akbar ta' l-art diviza fin-1907, din l-istrixxa giet ikkrejata ghall-konvenjenza kemm tat-terz li ghandu art retroposta u kemm ghall-proprjetarji taz-zewg porzjonijiet ta' l-art illum proprjeta' tal-kontendenti rispettivi. Ghandu fil-fatt jirrizulta minn analizi tal-kuntratti li l-art ta' l-attur hi dik li bil-kuntratt tan-1907 kienet assenjata lil Maria Muscat inkluza fl-ewwel porzjoni, waqt li lill-konvenut ipperveniet lilu dik l-art inkluza fil-porzjon ta' Paola Gatt.

Fil-kuntest ta' dan kollu din il-Qorti tikkonkludi li jekk il-komunjoni ta' proprjeta' ta' l-istrixxa kienet stat ta' fatt fin-1907 din baqghet hekk sal-lum billi minn imkien ma jirrizulta, anzi pjuttost l-oppost, li dan l-istat ta' fatt gie terminat, mibdul jew gie b'mod iehor alterat jew modifikat u dan il-Qorti tghidu rrispettivament jekk jissemmix fil-kuntratti sussegwenti kif inhu l-kaz tal-konvenut. U ghal dak li jirrigwarda aperturi mifthuha fuq din l-istrixxa l-Qorti ma tarax li b'daqstant sehhew innovazzjonijiet projibiti mil-ligi tali li biddlu d-destinazzjoni, l-istat u l-konsistenza tal-haga komuni.

Ghaldaqstant, fuq il-bazi ta’ dan, it-talbiet ta’ l-atturi huma insostenibbli billi mibnija fuq il-premessa li l-entrata hija proprjeta’ u taghmel parti mill-fond taghhom, waqt li t-talbiet tal-konvenuti jirrizultaw wkoll insostenibbli, ad eccezzjoni ta’ l-ewwel talba, minhabba li fil-kuntest ta’ din it-talba, jirrizulta pjenament pruvat il-komproprjeta’ taghhom fuq l-istrixxa.

Kwindi tiddeciedi u tiddisponi mill-kawza billi tichad it-talbiet kollha ta’ l-atturi u tichad it-talbiet tal-konvenuti, fil-kontro-citazzjoni taghhom.

Dwar l-ispejjez: dawk konessi mac-citazzjoni ta’ l-atturi jibqghu interament a karigu taghhom u dawk tal-kontro-talba tal-konvenuti ghandhom jibqghu a karigu tal-konvenuti, waqt li l-ispejjez tal-perit legali ghandhom ibatuhom l-atturi u dawk ta’ l-espert tekniku ghandhom jkunu a karigu taz-zewg kontendenti nofs kull wiehed.

< Sentenza Finali >

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