MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-26 ta' April, 2006

Citazzjoni Numru. 1202/2001/1

Perit Arkitett Joseph Grech.

-vs-

1) Austin Agius, 2) Perit Donald Despott, 3) Pauline armla ta' Norman Despott, 4) Miriam mart in Nobbli Joseph Attard Montaldo, 5) Maurice Despott, 6) Karl Anthony Despott, 7) Antonia dive Tanja Despott u 8) Jean mart Paul Borg – ahwa Despott bhala unici eredi ta' George u Anna Despott.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata fit-3 ta’ Lulju, 2001 li permezz taghha l-attur ippremetta:

Illi b’kuntratt tas-27 ta’ Lulju 1960 in Atti Nutar Joseph Brincat (Doc A) Giovanna armla tal-Professur Avukat Dottor Pier Frendo kkoncediet lil Philip Joseph Despott b’titolu ta’ subenfitewsi temporanea ghal sbatax il-sena dekoribilie mill-20 ta’ Lulju 960 id-dar numru 18 Ghar il-Lembi Street, Sliema bis-subcens annwu ta’ Lm120 li jithallas bi tliet xhur bil-quddiem; peress illi meta mietet Giovanna Frendo fis-17 ta’ Novembru 1968 hija halliet b’titolu ta’ legat bit-testment taghha tad-9 ta’ Mejju 1963 il-fond fuq imsemmi lil Joseph, Anthony, Mary Rose Hinder mart Edward, Henry, Stefan u Victor ahwa Mifsud; peress illi bi tliet kuntratti, wiehed tat-22 ta’ Frar 1986 u t-tnejn l-ohra tas-16 ta’ Gunju 1986 ilkoll pubblikati minn Nutar Joseph Darmanin hawn annessi bhala Doc B, C u D – l-imsemmija ahwa Mifsud ittrasferew l-imsemmi fond lill-attur; peress illi b’iskrittura tas-16 ta’ Ottubru 1974 hawn unita bhala Doc E il-konvenuti Despott bhala eredi ta’ missierhom Philip Joseph Despott ikkoncedew b’titolu ta’ lokazzjoni lill-konvenut Austin Agius l-imsemmi fond ghal periodu ta’ sena “di fermo” u sena “di rispetto” bil-kera annwu ta’ Lm120 fis-sena dekorribili mit-18 ta’ Ottubru 1974; peress illi l-ammont tas-sub-cens huwa l-istess bhal kera stipulata bl-imsemmija skrittura; peress illi f’din il-koncessjoni lokatizija gie stipulat fil-klawsola numru 5 illi Millie Despott wahda mill-lokaturi, hi u zewgha, f’kaz li tizzewweg tul hajjithom kollha, tirriserva id-dritt ta’ abitazzjoni fil-pjan terran (inkluz il-gnien u l-parapet) tal-fond lokat tul il-periodu kollu tal-okkupazzjoni mill-komparenti Austin Agius tal-eredi tieghu u tal-aventi kawza minnhu medjanti l-pagament ta’ Lm60 fis-sena; peress illi il-koncessjoni subenfitewtika skadiet fil-20 ta’ Lulju 1977; peress illi Millie Despott ma zzewgitx u mietet fil-11 ta’ Settembru 1997 u halliet bhala eredi lill-konvenuti ahwa Despott; peress illi ma kien joqghod hadd ma din Millie Despott fil-gurnata tal-mewt taghha u ghalhekk il-fond sar vakanti; peress illi l-

konvenut baqa’ jokkupa il-fond in kwistjoni kif ukoll il-parti li kienet okkupata minn Millie Despott; peress illi qieghed jirrifjuta li jikkonsenja ic-cwievet tal-fond lokat; billi il-lokazzjoni li saret favur il-konvenut Agius bl-imsemmija skrittura saret bi frodi u bi pregudizju tad-drittijiet tal-attur u awturi tieghu u illi ghalhekk il-konvenut qieghed jokkupa il-fond fuq imsemmi minghajr titolu validu fil-ligi billi l-istess skrittura hija annullabili skond il-ligi.

Ghalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m’ghandhiex;

1. tiddikjara illi l-imsemmija lokazzjoni tas-16 ta’ Ottubru 1974 favur il-konvenut Austin Agius ma hijiex valida skond il-ligi peress li mghamula taht bi frodi tad-drittijiet tal-attur.

2. l-istess konvenut jigi kkundannat saiex fi zmien qasir u perentorju li tiffissalu din il-Qorti jizgombra mil-fond numru 18 Ghar il-lembi Street, Sliema ghar-ragunijiet fuq imsemmija.

Bl-ispejjes kontra l-konvenuti li huma ingunti ghas-subizzjoni u b’rizerva ghal kull azzjoni ghad-danni.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-attur mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Austin Agius ipprezentata fit-18 ta’ Ottubru, 2001 li permezz taghha eccepixxa;

1. Illi l-eccipjent ghandu titolu validu ta’ kera fuq il-post mertu tal-kawza liema titolu validu johrog kemm mill-iskrittura ta’ kera premessa kif ukoll mill-operazzjoni tal-ligi u dan kif ser jirrizulta tul is-smigh tal-kawza; Illi effettivament l-eccipjent ghandu titolu ta’ kera skond il-ligi, fi kwalsiasi kaz, indipendentement minn kwalsiasi skrittura ta’ kera.

2. Bla pregudizzju ghas-suespost illi l-ecipjent ma kkommetta l-ebda frodi a dannu tal-attur u dan kif ser jirrizulta tul is-smigh tal-kawza;

3. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu.

4. Salv eccezzjopnijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Perit Donald Despott, Pauline Despott, in-Nobbli Joseph Attard Montalto u l-Avukat John Attard Montalto, Maurice Despott, Karl Anthony Despott, Antonia sive Tanja Despott u Jean Borg;ipprezentata fit-22 ta’ Ottubru, 2001 li permezz taghha eccepew;

1. Illi preliminarjament il-kawza kif istitwita fil-konfront ta’ Miriam Attard Montalto hija nulla, billi l-istess mietet qabel ma giet intavolata c-citazzjoni attrici;

2. Illi minghajr pregudizzju c-citazzjoni attrici hija nulla u invalida fil-ligi fil-konfront ta’ l-eccipjenti kollha, billi:

(i) permezz taghha l-attur qieghed jipprova jintavola zewg azzjonijiet separati u distinti f’kawza wahda, azzjoni ghal dikjarazzjoni ta’ invalidita’ ta’ lokazzjoni u wahda ghall-izgumbrament ta’ Austin Agius mill-fond *de quo*;

(ii) il-konvenuti ghandhom interess guridiku differenti fl-ewwel azzjoni differenti milli ghandhom fit-tieni, billi ma ghandhom ebda interess guridiku fl-azzjoni ghall-izgumbrament;

(iii) id-dikjarazzjoni mitluba fl-ewwel talba attrici

mhijiex sufficjenti sabiex tirradika t-tieni talba, billi ghal talba ta' zgumbrament hija necessarja dikjarazzjoni li ma hemm l-ebda titolu validu fil-ligi;

(iv) iz-zewg azzjonijiet intavolati mill-attur huma soggetti ghall-kompetenza ta' zewg Qrati differenti, billi fir-rigward tat-tieni azzjoni dina l-Onorabbli Qorti hija inkompetenti *ratione valoris*, in vista tal-valur lokatizju tal-fond *de quo*; u

(v) l-attur ma ddikjarax liema fatti minn dawk dikjarati minnu fid-dikjarazzjoni tal-fatti tieghu jaf bihom personalment ai termini ta' l-artikolu 156(3) Kap. 12;

3. Illi minghajr pregudizzju, t-titolu ta' l-attur ghall-proprjeta' *de quo*, u kwindi l-interess guridiku tieghu fil-kawza odjerna, huwa vvizzjat, billi xtara tali proprjeta' kif formanti parti minn eredita' indiviz, bil-konsegwenza li hija necessarja l-presenza tal-werrieta kollha ta' l-assi ereditarju li minnha tipprovvjeni l-proprjeta' *de quo* ghall-integrita' tal-gudizzju;

4. Illi minghajr pregudizzju, jigi eccepit dwar l-ewwel talba fil-mertu li ma kien hemm ebda frodi fil-lokazzjoni tas-16 ta' Ottubru 1974 u li tali lokazzjoni saret validament ghall-finijiet kollha tal-ligi;

5. Ili minghajr pregudizzju, jigi dikjarat fil-mertu dwar it-tieni talba li l-eccipjenti ma ghandhom l-ebda interess guridiku fiha, in kwantu qieghda dikjaratament issir kontra l-konvenut Austin Agius biss.

Bir-rizerva ta' eccezzjopnijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-attur presentata fis-16 ta’ Gunju, 2004 li biha huwa ceda l-kawza fil-konfront tal-konvenuti eccetto l-konvenut Agius.

Rat l-atti processwali.

Rat il-verbal tas-seduta tad-29 ta’ Marzu, 2006 li permezz tieghu l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat.

Illi l-attur qed jitlob dikjarazzjoni minn din il-Qorti illi l-kuntratt ta’ lokazzjoni li kien ghamel il-konvenut Agius ma’ l-enfitewti tal-fond in kwistjoni kien sar bi frodi ghad-drittijiet tieghu u kwindi null. Allura l-attur qed jitlob ukoll li l-konvenut Agius jigi ordnat jisgombra mill-istess fond.

Il-fatti li taw lok ghall-kawza m’humiex kontestati. L-awturi tal-attur kienu kkoncedew il-fond in enfitewsi temporanja (ghal sbatax-il sena) lil certu Philip Despott fl-1960. Wara li dan miet, fl-1974 l-eredi tieghu kkoncedew lil Agius il-fond b’titolu ta’ lokazzjoni. Eventwalment l-attur xtara l-post fl-1986. Fil-frattemp kienu saru xi kawzi bejn l-awturi tieghu u Millie Despott li kienet baqghet tghix fil-post fis-sular ta’ isfel skond l-istess lokazzjoni u wara li mietet il-konvenut Agius beda jokkupa l-fond kollu. Dawn kienu dwar il-kera li kellha tithallas ai termini tal-Att tal-1979 dwar id-Dekontroll. B’hekk ghalkemm l-enfitewsi originali intemmet fl-1974 il-konvenut baqa’ jghix fil-post sal-lum a bazi ta’ dik l-iskrittura. Ma jidhirx pero’ li saru xi kawzi biex jigi sgombrat sa issa.

Din il-Qorti kif preseduta gia’ kellha okkazzjoni tikkumenta fuq sitwazzjonijiet simili. Madankollu dawn il-kawzi kollha kienu jittrattaw it-talba tal-atturi li jisgombraw lill-konvenut minhabba nuqqas ta’ titolu. F’kull kaz il-Qorti laqghet it-talba billi qablet mal-gurisprudenza prevalenti qabel id-decizjoni tal-

Qorti tal-Appell fl-1969 fil-kawza Zahra vs Frendo. (Ara s-sentenzi Andrea Muscat vs Antonia Lautier moghtija fil-21 ta' Mejju 2004, Nathalie Cefai vs Manuel Formosa 14 ta' Frar 2005 u Mariano Debono vs Vincent *Spiteri* 8 ta' Marzu 2005 u Sant Manduca vs Borg fl-2006). Dawn il-kawzi huma pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell.

Fil-kaz in ezami pero' t-talba hija differenti ghaliex ibbazata fuq allegata frodi kommessa mill-konvenut. Huwa principju importanti fil-ligi taghna li l-frodi qatt m'huwa presunt izda jrid jigi pruvat (Artikolu 981 (2) tal-Kapitolu 12 – li pero' jitkellem fuq *eghmil doluz.*) Ghalhekk wiehed ma jistax jghid li mill-provi li tressqu din il-kawza l-frodi jista' jigi desunt minn dak li sar.

Huwa evidenti li l-kuntratt in kwistjoni sar biex il-konvenut jibqa' jokkupa l-fond b'titolu ta' lokazzjoni wara li tintemm il-koncessjoni enfitewtika. Il-Qorti pero' ma thossx li dan huwa bizzejjed biex jigi riskontrat il-frodi li qed jallega l-attur. Din il-Qorti, preseduta mill-Onor. Imhallef Edoardo Magri, fis-sentenza taghha fil-kawza fl-ismijiet Joseph Debattista vs Domenico Sammut moghtija fl-20 ta' Gunju, 1964 qalet hekk;

Qabel xejn ghandu jigi rilevat li f'materja ta' frode, ma jezisti ebda test tal-ligi li jistabilixxi presunzjoni ta' frodi u l-prova taghha 'incumbit illi qui agit' li tista' ssir anke permezz ta' presunzjonijiet u trid tkun fondata fuq fatti granifi precizi u konkordanti. Infatti huwa risaput li mhux kwalunkwe skaltrezza pratikata ghad-dannu ta' haddiehor taqa' taht is-sanzjoni tal-ligi u dan jinghad fuq l-iskorta tal-insenjament tad-Dritt Ruman li stabilixxa l-principju; ' Non nisi ex magna et evidente callidate nono deliet de dolo actio dare'. (Lesa. 7 para. 10 Dig. De Dolo; u s-sentenza Prim'Awla - 15 ta' April, 1964 in re Giovanni Battista Farrugia vs Salvino Muscat Zahra). Il-lokazzjoni kontrattata bejn il-konvenut ... saret bl-iskop uniku li ... isalva l-inkwlinat tal-istess fond, ihalli fih lill ..... Ghalhekk

anke taht dan l-aspett il-konventi ma jistghux ikunu ritenuti hatja ta' dak id-dolo 'richiesto a viziare di nullita' d' obligazione'. (Fadda Art 1115 para 42).

Ghalhekk fil-waqt li kien evidenti l-iskop tal-lokazzjoni in kwistjoni, il-Qorti ma thossx li dan jammonta ghal frodi kif titlob il-ligi.

Ghal dawn il-mottivi il-Qorti tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-konvenut u tichad it-talbiet attrici. L-ispejjes jithallsu mill-attur.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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