



**QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)**

**MAGISTRAT DR.  
JOSEPH A. APAP BOLOGNA**

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2006

Avviz Numru. 725/2001/1

**Edmund u Marthese konjugi Mugliette**

**Vs**

**Intertecnica Properties Limited u b'digriet tas-26 ta'  
Settembru 2001 l-isem tas-socjeta konvenuta gie  
mibdul  
ghal INTERTECNICA PROPERTIES u b'digriet tal-14  
ta'  
Novembru 2001 il-kelma "Properties" giet mibdula  
b'"Property" INVESTMENTS LIMITED**

Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-atturi talbu sabiex is-socjeta konvenuta tghid il-ghaliex ma ghandhiex tkun ikkundannata tizgombra mill-fond apartment

Kopja Informali ta' Sentenza

internatment immarkat numru erba (4), gewwa l-blokk ta' bini maghruf bhala "Australia Flats", gewwa Cuschieri Street, il-Gzira, liema fond huwa propjeta' tal-atturi u li l-konvenut qed jippossjedi minghajr ebda titolu validu skond il-ligi.

Ghall-fini tal-kompetenza, jigi dikjarat illi t-talba tal-atturi hija anqas mill-valur ta' Lm5000.

Bl-ispejjes u l-konvenut gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-istess socjeta konvenuta (fol 8 tal-atti) u li biha eccepjet bir-rispett:

1. Preliminarjament illi din l-Onorabbli Qorti ma ghandiex gurdizzjoni biex tisma' u tiddeciedi t-talbiet attrici stante illi jezorbitaw il-kompetenza taghha a tenur ta' Titolu III tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;
2. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-atturi ghandhom jippruvaw l-interess taghhom f'dawn il-proceduri billi jippruvaw it-titolu taghhom fuq il-fond de quo, u fin-nuqqas it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes;
3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes stante illi s-socjeta' konvenuta ma tokkupax il-fond de quo, illi izda qieghed fil-pussess u kontroll assolut ta' terzi.
4. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat l-atti kollha tal-kawza speccjalment dak verbalizzat a fol 71 u fol 73 u r-rikors u digriet relativ a fol 62 u fol 64.

### Ikkunsidrat

Illi meta xehed l-istess attur (fol 16 u fol 55 et seq ibid) hu rrefera ghat-tieni eccezzjoni dwar il-kwistjoni ta' "interest" tal-atturi f'dawn il-proceduri. Difatti, hu esebixxa kopja legali ta' att publiku, "in atti" Nutar John Patrick Hayman, bid-data tal-14 ta' Dicembru 1994 u li permezz tieghu l-atturi kienu akkwistaw minghand is-socjeta' "Bitrust Development Limited" l-appartament, minghajr arja,

internament markat bin-numru erba (4), formanti minn blokk ta' appartamenti bin-numri (5) bl-isem "Australia Flats" f'Cuschieri Street, Gzira, liema appartament kien gie akkwistat mis-socjeta venditrici minghand, Mark Crocker. Dwar l-istess kuntratt jinghad "obiter" illi l-attur, stess, f'isem is-socjeta li ghada kemm issemmiet, kien biegh l-appartament in kwistjoni lilu nnifsu u lill-martu, l-attrici, bhala mandatarja tal-attur. Hu kompla billi esebixxa "fax" li ntbaghat lilu minn Martin Casha f'isem is-socjeta konvenuta, liema "fax" jirreferi, pero', ghall-appartament numru tlieta (3) sitwat fl-istess blokk ta' appartamenti (ara fol 22 ibid). In kontro esami, hu semma' illi ma kienx hemm rizoluzjoni tal-bord tad-diretturi tas-socjeta "Bitrust Development Limited" sabiex jsir l-imsemmi kuntratt esebit a fol 18 tal-atti "... u dan ghax ma dehrinx li kien hemm bzonn". Inoltre qabel ma sar l-istess akkwist, hu kien mar fil-post hekk akkwistat izda kien sar jaf "... li l-kumpanija konvenuta kellha fil-pussess taghha xi proprjeta bhal dik in esami ... meta ridt niehu lura il-pussess tal-istess post". Fl-ahhar nett, dwar konvenju esebit in atti a fol 39 u li ser issir referenza ghalih "infra", hu kien gie informat minn Joseph Falzon (ara 'infra' ukoll) illi ".. dan il-konvenju, fil-fatt ma kienx sar" u lanqas ma kien jaf illi l-istess Falzon "... kien deher sabiex jestendi dan il-konvenju".

### Ikkunsidrat

Illi, da parti tas-socjeta konvenuta u prodott minnha Frank Camilleri (fol 25 u fol 36 et seq ibid) jsostni illi ".. il-proprjeta li ghaddiet ghandi ma hiex dik imsemmija fl-avviz'. Difatti kien sar konvenju mix-xhud sabiex jixtri post minghand certu Charles Vella bhala direttur tas-socjeta Bitrust Limited, gja msemmija u f'dan il-konvenju kien hemm imnizzel "Sunflower Block of Flats number 4" u ghalhekk skond l-istess xhud, hu qed jokkupa, bhala direttur tas-socjeta konvenuta, "... l-post li jiena xtrajt u li jinsab fil-blokk ta' appartamenti bl-isem ta' Sunflower u mhux Australia. Dan ghandu n-numru 4'. Dwar dan il-post, pero ma' kienx sar l-att publiku finali ".. pero kont hallast il-prezz kollu". Cjononostante dan il-post inkera lil terza persuna. Hu kompla billi jsostni illi "... ma naqbilx li

qed nitkellmu fuq l-istess post” ghax “... hemm blokk ta' appartamenti wiehed bl-isem ta' Australia u l-iehor bl-isem ta' Sunflower”. In sostenn ta' dan ix-xhud esebixxa ritratt (fol 28 ibid) fejn tidher biss, pero', il-kelma “Flower” waqt li “il-kelma Australia ma tingharafx”, anzi fil-fehma tieghu “... fin-nofs hemm il-kelma Australia waqt li fuq il-genb l-iehor hemm il-kelma “Sunflower” kif, effettivamente, jidher li hemm f'cirku maghmul mill-istess Qorti. Fl-istess ritratt, jidher li x-xhud kien qed jirreferi ghal bieb fuq in-naha tax-xellug li skond hu, ghandu l-isem “Sunflower”. Pero fil-kontrolesami hu semma li dan il-blokk appartamenti lilu, ghandu in-numru hamsa (5). Pero kif jidher mill-istess ritratt dan il-blokk ghandu in-numru hmistax (15) waqt li skond hu, “F'dik it-triq ma hemmx post bin-numru 15”. Kif jidher a fol 39 et seq ibid ix-xhud esebixxa il-konvenju gja msemmi u li bih bhala direttur tas-socjeta konvenuta kien obliga ruhu li jixtri minghand Charles Vella, personalment, l-appartament numru 4, f'blokk ta' appartamenti bla numru bl-isem ta' “Sunflower” sitwat fi Triq Cuschieri Gzira, liema konvenju kien gie mgdedd skond kif jidher a fol 41. Mirrizoluzzjoni esebita a fol 42 mill-istess xhud jidher li l-attur u l-istess Charles Vella, bhala membri tal-Bord tad-Diretturi tas-socjeta “Bitrust Company Lintied” kienu awtorizzaw lil Joseph Falzon sabiex jidher f'isem l-istess kumpanija fuq atti ta' bejgh ta' proprjeta ta' din a fol 43 u fol 44, l-istess xhud esebixxa zewg “faxes” mibghuta mill-attur lis-socjeta konvenuta liema dokumenti jirreferu ghall-appartament numru tlieta (3) bhal dak esebit mill-istess attur (ara 'supra'). Fl-istess 'faxes' hemm referenza ghall-uzu da parti tal-istess socjeta konvenuta ta' dan l-appartament hekk numerat u sabiex din is-socjeta taghti lill-attur ic-cavetta tal-bieb ta' dan l-appartament. Fl-ahharnett ix-xhud semma' li l-post specifikat fl-imsemmi konvenju, li ma kienx finalizzat kien inkera izda verbalment (ara ukoll ix-xhieda ta' Charles Vella a fol 46 tal-atti).

### Ikkunsidrat

Illi, hawnhekk ghandu jinghad illi :-

a) Din il-Qorti ma hiex kompetenti sabiex tara u tiddeciedi jekk il-kuntratt ta' akkwist tal-appartament in kwistjoni da parti tal-attur u martu hux validu fil-ligi o meno. Difatti s-socjeta konvenuta jidher li intavolat citazzjoni quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili (citaz numru 385/04) b'referenza ghal dan il-punt (ara fol 63 ibid).

b) Cjononostante, din il-Qorti xorta wahda thoss li ghandha tiddeciedi l-kawza in esami u filfatt kienet cahdet talba maghmula da parti tas-socjeta konvenuta sabiex din il-Qorti tissosprassjedi pendenti l-ezitu tal-kawza hawn fuq indikata (ara fol 62 sa fol 64 tal-atti ) kif ukoll fol 71 tal-atti).

c) Kif jidher mill-premess u mill-provi prodotti mill-partijiet din hi kawza li ma tistax tigi deskritta bhala wahda "di facile spedizione" u sabiex tiddeciediha l-Qorti rat u analizzat il-provi prodotti u kif hawn fuq sintetizzati bir-reqqa sabiex tara jekk it-talba in esami tistax tigi akkolta o meno u fost l-istess provi Hi rat li, sostanzjalment, trid tiddeciedi dwar jekk l-appartament akkwistat mill-atturi u dak li kien soggett ghall-konvenju a fol 39 et seq ibid, humiex identitici. Fil-fatt, ma jdihirx li dawn iz-zewg appartamenti huma l-istess. Din il-Qorti waslet ghal din il-konkluzjoni minhabba l-fatt illi, fil-kuntratt ta' akkwist li bih l-atturi akkwistaw l-appartament imsemmi fl-avviz, jinghad li certu Mark Crocker kien l-avventi kawza tas-socjeta venditrici waqt li fil-konvenju imsemmi jidher li s-socjeta konvenuta kienet ser takkwista l-appartament deskritt fil-konvenju minghand ix-xhud Charles Vella. Fit-tieni lok, fl-istess kuntratt ta' akkwist jinghad li l-appartament akkwistat mill-attur kien liberu u frank waqt li dak li kien ser jigi akkwistat mis-socejta konvenuta kien soggett ghal cens annwu u perpetwu. Meta xehed Frank Camilleri, jigi notat li dan ghamel enfasi, fuq l-isem tal-blokk ta' appartamenti kontententi l-appartament soggett ghall-konvenju imsemmi ossija "Sunflower" dwar dan hu esebixxa ritratt gja msemmi (fol 28 ibid). Fuq dan ir-ritratt, wiehed jista' jara l-isem "Australia", avolja mhux car, waqt li fuq ix-xellug hemm il-kelma "flower". Frank Camilleri jghid li dan tal-ahhar hu l-blokk ta' appartament bl-isem "Sunflower". Pero, jekk wiehed jhares sew lejn ix-xellug tar-ritratt, wiehed jista' jara li l-kelma "flower" hi preceduta b'kelma ohra separata u li tispicca bl-ittra "Y".

d) Is-socjeta konvenuta, kif di gja ntqal, ma tistax tivvanta li hi l-propjetarja tal-appartament, li kien soggett għall-konvenju esebit a fol 39 tal-atti izda li, għal xi raguni, ma kienx gie finalizzat permezz tal-att publiku rikjest mill-ligi.

### Ikkunsidrat

Illi jidher li, għalhekk, l-appartament imsemmi fl-avviz u dak allegatament, “appartenenti” lis-socjeta konvenuta ma humiex l-istess wiehed. Is-socjeta konvenuta, tista' tghid resqet dan il-punt, bhala l-linja ta' difisa principali tagħha. Izda kif gie premess u għar-ragunijiet gja mogħtija għandu jigi skartat.

### Ikkunsidrat

Illi, kif di gja issemma, saret referenza għal diversi “faxes” li jinsabu a fol 22, 43 u 44 tal-atti. Hu minnu li f'dawn il-“faxes” hemm referenza għall-appartament numru tlieta (3). Pero il-Qorti tara li l-kontenut tal-“faxes” qed jirreferi għall-appartament in kwistjoni u li, filfatt is-socjeta konvenuta qeda tivvanta pretensjonijiet fuq l-istess appartament mingħajr xi titolu skond il-ligi u pruvat.

Illi, pero, is-socjeta konvenuta qed tikkontesta t-titolu tal-atturi fuq l-istess appartament (ara fol 62 u fol 63 ibid) u relattivament għal dan intavolat citazzjoni quddiem il-Qorti Superjuri kompetenti. Għalhekk jkun opportun illi l-prdni ta' zgumbrament li ser tingħata tkun effettiva wara li jigu konklusi skond il-ligi, l-proceduri msemmija.

Għal dawn il-motivi, l-Qorti tilqa t-talbiet attrici u tikkundanna lis-socjeta konvenuta sabiex, sa zmien xahar minn meta jigu konklusi, skond il-ligi, l-proceduri kollha relattivi għac-citazzjoni numru 385/04 tizgombra mill-fond, appartament internament immarkat numru erbgha (4) gewwa il-blokk ta' bini magħruf bhala “Australia Flats” gewwa Cuschieri Street, il-Gzira, liema fond sallum huwa proprjeta tal-attrici, waqt li jigi dikjarat illi l-istess socjeta konvenuta qed tipposjedi l-istess appartament mingħajr ebda titolu validu fil-ligi, bl-ispejjes ta' dawn il-proceduri jithallsu mill-istess socjeta konvenuta.

Kopja Informali ta' Sentenza

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----