MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-23 ta' Novembru, 2007

Citazzjoni Numru. 594/2002/1

Mary Sammut u b`digriet tat-28 ta` Settembru, 2006, il-Qorti ordnat li l-atti gew trasfuzi f`isem Emanuela u Giovanna, xebbiet, ahwa Sammut, stante l-mewt tal-attrici Mary Sammut fil-mori tal-kawza

vs

Joseph u Consiglia konjugi Debono u b`digriet tal-Qorti tal-25 ta` Ottubru, 2007, il-Qorti laqghet it-talba u ordnat li l-atti jigu trasfuzi f`isem Carmelo, Maria mart Carmelo Muscat, Vincent, Patrick, Lourdes mart Mario Micallef, Paul u Sandro ahwa Debono, stante l-mewt tal-konvenut Joseph Debono

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ppresentata mill-attrici fl-24 ta` Mejju, 2002, li in forza taghha, wara li ppremettiet illi:

L-attrici, b`att tan-Nutar Dottor Carmelo Giuseppe Vella tat-22 ta` Frar, 1965, akkwistat b`subcens perpetwu minghand Carmelo maghruf bhala Charlie Ciangura, porzjoni ta` art fabbrikabbli diviza mill-ghalqa ta` Hal-Bajjada, ir-Rabat, Malta, tal-estensjoni superficjali ta` hamsa u hamsin qasba kwadra b`faccata ta` tlieta u tletin fond fuq triq gdida li tkompli ma` St. Thomas Street, u tmiss min-nofs inhar mat-triq, mill-majjistral ma` triq ohra gdida u mill-grigal ma` porzjon ohra ta` Joseph u Emmanuele ahwa Debono (Dok “A”);

Il-konvenuti bl-istess att u cioe` dak fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Vella tat-22 ta` Frar, 1965, akkwistaw b`sub canone perpetwu minghand Carmelo maghrufa bhala Charlie Ciangura, porzjon ta` art diviza mill-ghalqa ta` Hal-Bajjada, ir-Rabat, Malta tal-estenzjoni superficjali ta` hmistax-il qasba kwadra li tmiss mill-grigall ma` beni ta` Ciangura, mill-majjistral ma` beni ta` Mary Sammut u mil-lvant ma` beni ta` l-istess konvenuti (Dok. “A”);

Illi illum fuq parti mill-art akkwistata fuq deskritta hemm mibni garage li jgib in-numru 40, Triq Aristarku gja St. Thomas Street, Rabat, Malta, liema garage huwa proprjeta` ta` l-attrici;

Illi l-konvenuti qed jokkupaw minghajr ebda titolu fil-ligi ‘il fuq imsemmi garage u li sahansitra niffduh mal-fond residenzjali taghhom u cioe` Fatima House, Triq in-Nutar F. Catania, Rabat, Malta;

Illi wara diversi ittri biex jirrilaxxjaw il-fond fuq imsemmi favur l-attrici huma baqghu inadempjenti;

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex:

1. tiddikjara li l-fond *ossia garage* numru 40, Triq Sant`Aristarku, gia St. Thomas Street, Rabat, li jinsab imniffed mal-fond tal-konvenuti Fatima House, Triq in-

Nutar F. Catania, Rabat huwa proprjeta` assoluta tal-attrici u dan kif fuq premess;

2. tiddikjara li l-konvenuti ma ghandhom ebda dritt fil-ligi li jkomplu fl-okkupazzjoni tal-imsemmi fond;

3. tordna u tikkundanna lill-konvenuti okkorrendo b`opera ta` periti nominandi sabiex fi zmien qasir u perentorju jaghmlu u jezegwixxu dawk ix-xogholijiet kollha necessarji sabiex jissegragaw l-imsemmi garage mill-fond tal-konvenuti u cioe` Fatima House, Triq in-Nutar F. Catania, Rabat;

4. fin-nuqqas li jaghmlu ix-xogholijiet imsemmija l-attrici tigi awtorizzata taghmel dak kollu necessarju ghall-fini tat-talba precedenti a spejjez tal-konvenuti;

5. tikkundanna u tordna lill-istess konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jirrilaxxaw favur l-attrici l-garage numru 40, Triq Sant`Aristarku, Rabat hieles minn kull okkupazzjoni u vakanti u li jizgombraw mill-istess fond fiz-zmien lilhom prefiss.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li jibqghu minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:

1. Relattivament ghall-ewwel talba attrici, dina hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez stante li l-garage meritu tal-kawza huwa proprjeta` tal-eccipjenti u mhux tal-attrici.

2. Relattivament ghat-tieni talba attrici dina hija nfondata sia fil-fatt u sia fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjes stante li l-eccipjenti ghandhom kull dritt li jkomplu jokkupaw l-fond *'de quo'*.

3. Relattivament ghat-tielet talba attrici, dina hija nfondata sia fil-fatt u sia fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjes stante li l-garaxx meritu ta` din il-kawza jifforma parti

integrali per accessjoni mill-fond residenzjali proprjeta` tal-eccipjenti u ma hemmx lok ghal xi segregazzjoni.

4. Relattivament ghar-raba` talba attrici, din hija nfondata sia fil-fatt u sia fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjes stante li ma hemm l-ebda lok u necessita` ta` xi xogholijiet kif rikjesti mill-attrici.

5. Relattivament ghal hames talba attrici, dina hija infondata sia fil-fatt u sia fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez stante li ma hemm l-ebda lok u/jew necessita li l-eccipjenti jivvakaw mill-fond *‘de quo’*.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat it-trasfuzzjoni tal-gudizzju li sehhet wara l-mewt tal-attrici u tal-konvenut;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

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

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi f`din il-kawza jirrizulta li l-attrici, b`kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Giuseppe Vella tat-22 ta` Frar, 1965, kienet akkwistat b`titolu ta` subcens perpetwu prozjoni diviza ta` art fabbrikabbli mill-ghalqa maghrufa bhala *“ta` Hal Bajjada”,* gewwa r-Rabat, Malta. Mhux kontestat li fuq l-art taghha l-attrici bniet garaxx, u biex bniet il-garaxx inkarigat biex isir ix-xoghol lill-konvenut Joseph Debono u lil huh Emanuel Debono, li kienu bennejja. Bejn dawn il-partijiet, jigifieri bejn sid l-art u l-bennejja li bnewlu l-garaxx, jidher li hemm kwistjoni fuq

jekk l-attrici halsietx lill-bennejja tal-appalt; fil-waqt li l-attrici tghid li hi hallset ghax-xoghol li sar, il-konvenut jallega li kien fadal bilanc.

Il-konvenut, fil-fatt, jallega li hu kien fadallu jiehu Lm1,850 minghand l-attrici, u peress li din ma kellhiex likwidita, fl-20 ta` Gunju, 1988, hu iffirma konvenju maghha fejn hi obbligat ruhha li tittrasferixxa l-garaxx fuq ismu b`titolu ta` *datio in solutum*. Dak il-konvenju kellu validita` ta` tlett xhur.

Ghalkemm a tenur ta` dan il-konvenju, il-konvenut ma kellux ihallas flus ghal-garage (ghax il-prezz kellu jigi paccut mal-flus li allegatament kellu jiehu tal-appalt), il-konvenuti esebew ircevuti, allegatament iffirmati mill-attrici u ohta, li juru hlasijiet li huma ghamlu tal-prezz tal-garaxx.

Il-konvenuta, fil-fatt, wara li xehdet li l-garaxx kien mibni *"fuq l-art ta` Mary Sammut"*, qalet ukoll li l-flus thallsu *"biex inkunu nistghu nixtru l-garaxx"*. Din l-istqarrija, u anke l-ircevuti, jikkontrastaw ma` dak li jirrizulta mill-konvenju tal-20 ta` Gunju, 1988, u cioe`, li ma kellux jithallas flus ghall-garaxx peress li l-prezz tieghu kellu jigi paccut ma somma ta` flus li l-konvenut kellu jiehu ghal-materjal u xoghol ta` bini tal-garaxx.

Il-konvenuti jallegaw li l-garaxx hu taghhom, peress li halsu l-flus li talbithom ghalih l-attrici. Jekk dan hux minnu jew le, mhux materjali ghal-fini ta` din il-kawza, peress li jirrizulta ammess li, bhala fatt, il-kuntratt ta` trasferiment baqa` qatt ma sar. Proprjeta` immobiljara, tghaddi mis-sid ghax-xerrej, mhux bil-hlas tal-prezz tieghu, izda bl-ghoti tal-kunsens, liema kunsens irid jigi manifestat fil-forma li trid il-ligi. F`kaz ta` immobbli, l-ligi trid li biex kunsens jitqies li jezisti, dak il-kunsens irid jigi manifestat b`forma solenni, u cioe`, fuq kuntratt pubbliku. Kull forma ohra ta` manifestazzjoni ta` kunsens ma tiswiex ghal fini ta` trasferiment ta` dritt reali. F`dan il-kaz, kunsens hekk manifestat, u allura, kunsens validu, ma jezistiex ghax ebda kuntratt ta` trasferiment ma gie ppubblikat bejn il-partijiet.

Jirrizulta wkoll li l-konvenju li gie iffirmat bejn il-partijiet qatt ma gie mgedded u ilu zmien twil li skada. Dak il-konvenju, hu ghalhekk, bla effett u ma jistax jigi enforzat. Il-konvenuti, kwindi, m`ghandhom ebda titolu li in forza tieghu jistghu jippretendu li l-garaxx jigi trasferit fuq isimhom. La darba l-konvenju skada, il-partijiet ghandhom jitpoggew fl-istat li kienu qabel l-iffirmar tieghu, u l-garaxx ghandu jigi ritornat lill-proprjetarja (ara <u>"Baldacchino vs Galea et"</u>, deciza minn din il-Qorti fil-25 ta` Gunju, 1992).

Huwa immaterjali, ghal fini ta` din il-kawza, jekk il-konvenuti hallsux jew le l-prezz tal-propost bejgh, jew jekk il-konvenuti thallsux jew le ghall-appalt imwettaq fuq inkarigu tal-attrici; dak li hu importanti hu li l-garaxx hu mibni fuq art tal-attrici, u fid-dawl tal-principju li min hu sid tal-art hu wkoll sid ta` dak kollu li jinbena fuqha (artikolu 323 tal-Kodici Civili), il-proprjetarja tal-garaxx hija l-attrici, u la darba din ma ittrasferitx il-garaxx bil-mod li trid il-ligi, dak il-garaxx baqa` proprjeta` tal-attrici. Inoltre, la darba l-konvenuti ma jistghu jivvantaw ebda titolu li jiggustifika li huma jibqghu in okkupazzjoni tal-istess, iridu jivvakaw l-istess garaxx u jhalluh liberu u battal favur l-attrici.

Il-konvenuti jinvokaw ukoll id-dritt ta` accessjoni aksond l-artikolu 571 tal-Kodici Civili.  Dan l-artikolu, pero`, ma japplikax. Mhux biss il-konvenuti kienu jafu li l-art li fuqha kien qed jinbena l-garaxx kienet tal-attrici, izda dan id-dirtt japplika biss meta parti minn bini, u mhux il-bini kollu, ikun gie kostruwit fuq art ta` haddiehor; ara <u>"Abdilla vs Deguara"</u>, deciza minn din il-Qorti fit-30 ta` Marzu, 2005. F`dan il-kaz, il-garaxx huwa kollu kemm hu mibni fuq art tal-attrici, u l-konvenuti, bla ebda jedd, qabdu u nifdu l-garaxx ma` proprjeta` taghhom; dan ma jaghtihom ebda dritt jakkwistaw titolu fuq il-garaxx b`accessjoni.

Lanqas ma jista` jkun applikabbli l-artikolu 569 tal-Kodici Civili, ghax il-konvenuti ma kellhomx il-pussess tal-art tal-attrici, izda semplicement gew inkarigati mill-proprjetarja biex jibnu garaxx fuq art taghha.  Kuntrattur li jigi mqabbad jibni fuq art ta` haddiehor, ma jitqiesx pussessur

ta` l-art u d-drittijiet tieghu huma limitati biss ghal hlas ta` xogholu u xejn aktar.

Gara, pero`, li fil-mori tal-kawza mietet l-attrici u ghalkemm ghal-ewwel kien mahsub li l-eredi taghha kienu biss hutha Emmanuela u Giovanna Sammut, (skond testment li kienet ghamlet f`Dicembru, tal-1983), wara gie skopert testment iehor, li sar f`Marzu, tal-2000, li in forza taghha l-attrici irrevokat kull testment precedenti, u ordnat li l-eredita` taghha jigi regolat skond il-ligi. Jirrizulta li l-attrici mietet xebba u bla tfal u hija sopravissuta b`hames hutha, inkluzi l-imsemmija Emmanuela u Giovanna Sammut, izda inkluza wkoll il-konvenuta Consiglia Debono. Fil-waqt li, ghal-fini ta` zgumbrament, mhux mehtieg li l-ko-proprjetarji kollha jagixxu ghal dan il-ghan (ara l-principju kif elaborat fil-kawza “Ellul et vs Modern Crown Stoppers Ltd”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-12 ta` Novembru, 2003), il-pozizzjoni tal-konvenuta issa bhala ko-proprjetarja, jaghti xejra differenti lis-sitwazzjoni. Dana qed jinghad ghax fil-waqt li koproprjetarju ma jistax jakkwista il-pussess tal-haga biex jaghmel uzu esklussiv tal-istess u b`hekk icahhad lill-ko-proprjetarji l-ohra milli jaghmlu uzu mill-haga, il-pussess precedenti tieghu ma jistax jigi disturbat jekk mhux fi proceduri ta` divizjoni (ara, “Farrugia vs Fenech”, deciza minn din il-Qorti fid-9 ta` Ottubru, 2003, u “Caruana vs Genovese”, deciza wkoll minn din il-Qorti fis-16 ta` Novembru, 2004).

Ma jirrizultax li l-okkupazzjoni tal-konvenuti kienet abbuziva. Huma kellhom konvenju ghall-akkwist tal-garage u inghataw u kellhom il-pussess esklussiv tieghu zgur sa mill-1988, jekk mhux qabel, jigifieri zmien qabel ma nholqot il-komproprjeta`. Kwindi, ghalkemm meta nfethet il-kawza, l-konvenuti ma kellhomx jedd jibqghu in okkupazzjoni tal-fond, fil-mori tal-kawza, precizament bil-mewt tal-attrici, inholoq dan il-jedd favur il-konvenuta, liema jedd ghandu, skond id-duttrina ta` *ius superveniens*, jinghata rikonoxximent mill-Qorti.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi wara li tilqa` t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti, tghaddi biex tichad it-talbiet kollha attrici.

L-ispejjez tal-kawza, fic-cirkostanzi, jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

IMHALLEF

DEP/REG

< Sentenza Finali >

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