MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI INFERJURI

MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2008

Avviz Numru. 26/2001/1

Michael Curmi

vs

Maria armla ta’ Pawlu Muscat
Adrian Camilleri
Ganni Muscat

Il-Qorti,

Rat l-avviz tal-attur li permezz tieghu talab ghaliex l-konvenuti ma kellhomx jigu kkundannati li jizgumbraw defittivament mir-raba’ maghrufa “Ta’ Xhajma” sive “Tal-Qalliegh”, fil-limiti tan-Nadur, Ghawdex, u dan prevja dikjarazzjoni minn din il-Qorti illi huma jew minnhom kienu qeghdin jiddetjenu dan ir-raba’ minghajr ebda titolu validu fil-ligi, liema raba’ jikkonsisti fi tlett bicciet art wahda tal-kejl ta’ circa hames mija u tmenin metri kwadri (580m,k) u konfinanti mit-tramuntana u lvant in parti mal-

proporzjonijiet deskritti hawn taht u in parti ma' beni tal-attur u nofsinhar ma' beni tal-attur, l-ohra tal-kejl ta' circa sitt mija u disghin metri kwadri (690m.k) u konfinanti mill-lvant ma' triq bla isem u maghrufa 'Ta' Bordin', punent in parti mal-porzjoni deskritta hawn fuq u in parti ma' beni tal-attur, tramuntana u nofsinhar ma' beni tal-attur, u l-ohra tal-kejl ta' circa elf u hmistax metri kwadri (1015m.k) u konfinanti mit-tramuntana ma' triq 'Ta' Xhajma', lvant ma' beni tal-attur u punent ma' beni ta' Gianni Magro, liema tlett porzjonijiet t'art murija fuq l-annessa 'site plan', markata dokument 'A', huma detenuti abusivament u minghajr titolu validu fil-ligi, u kull titolu ta' qbiela pretiz mill-konvenuti Adrian Camilleri u Gianni Muscat huwa simulat u sar biex jiddefrwada d-drittijiet tal-attur imminentement qabel jew wara li giet terminata l-enfitewsi favur il-konvenuta Maria Muscat u dan sar bi pregudizzju tad-drittijiet tal-istess attur; bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li eccepew:

1. li ghal dak li jirrigwarda l-interess ta' Maria Muscat, ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju in kwantu hija fil-present ma ghandha ebda interess u effettivament ma hix fil-pussess tal-art oggett ta' din il-kawza;

2. li ghal dak li jirrigwarda l-interess tal-konvenuti l-ohra, d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghaliex l-esponenti qed jiddetjenu din l-art b'titolu validu ta' qbiela hekk kif jigi ppruvat matul din il-kawza

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fil-jedd u fil-fatt.

Semghet u ezaminat ix-xhieda;

Rat n-noti ta' osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

Ikkonsidrat:

Illi a folio 39 tal-process hemm esebit il-kuntratt in atti Nutar Tonio Spiteri tal-4 ta’ Dicembru 1979 li permezz tieghu l-attur akkwista minghand l-Ordni Karmelitan. Sewwa sew dan il-kuntratt jispecifika li l-attur akkwista d-dirett dominju annwu u temporanju u cens relattiv ta’ Lm5 fis-sena ghar-rimanenti zmien mill-perjodu ta’ 99 sena li bdew jiddekorru fis-26 ta’ Novembru 1897, u akkwista wkoll l-koncessjoni enfitewtika temporanja ghall-zmien disa u disghin sena dekoribbli mis-26 ta’ Novembru 1996 bil-pattijiet u kundizzjonijiet hemm stipulati u mifthema fl-istess kuntratt. L-oggett tal-kuntratt tal-akkwist mill-attur kien jikkonsisti fl-ghalqa imsejha ‘Ta’ Xhajma’ sive ‘Tal-Qalliegh’ fin-Nadur, Ghawdex, tal-kejl superficjali l-intier ta’ 11,240 metri kwadri. Ghalhekk l-attur wara l-gheluq tal-enfitewsi lill-terzi fis-26 ta’ Novembru 1996 akkwista l-istess fond enfitewtiku ghall-perjodu ta’ 99 sena ohra minghand l-istess Ordni Karmelitan, li jfisser, li meta l-attur akkwista, hu ha d-dominju dirett annwu u temporanju cens ta’ Lm5 sa’ gheluq it-terminazzjoni ta’ 99 sena tal-koncessjoni enfitetika precedenti li kienet tiskadi fis-26 ta’ Novembru 1996 oltre cens temporanju ghal 99 sena ohra dekorribbli mill-istess data tas-26 ta’ Novembru 1996. Fuq dan m’hemmx dubbju kif lanqas m’hemm dubbju li c-cens temporanju precedenti kien f’idejn il-konvenuta Maria armla ta’ Pawlu Muscat, li kif minnha stess ammess, fl-1991, igifieri presapoco hames snin qabel l-iskadenza tac-cens, kriet ir-raba kwantu ghal nofs kull wiehed lill-konvenuti Adrian Camilleri u Gianni Muscat. Mix-xhieda tal-imsemmija Maria Muscat, imkien kontradetta anzi konfermata mill-konvenuti l-ohra, l-ftheim kien wiehed bil-fomm. Lill-konvenut Adrian Camilleri kritlu bi Lm3 fis-sena u lil Gianni Muscat b’Lm2 fis-sena minghajr ebda pattijiet u kundizzjonijiet ohra.

Issa l-kawzali tat-talba tal-attur ghall-izgumbrament tal-konvenuti hi sostanzjament dik imsejsa fuq in-nuqqas ta’ titolu tal-konvenuti li minn naha taghhom isostnu li ghandhom titolu validu u kwindi li qeghdin jiddetjenu l-ghalqa in forza tat-titolu allegat minnhom. Dan huwa l-punt krucjali li ghandu jircevi l-attenzjoni ta’ din il-Qorti,

cjoe, jekk jissusistix dan it-titolu validu ta’ qbiela allegat minn fost il-konvenuti. L-asserzjoni tal-attur fl-avviz li kull titolu ta’ qbiela pretis mill-konvenuti Adrian Camilleri u Gianni Muscat huwa simulat u sar biex jiddefrawda d-drittijiet tal-attur huwa subordinat ghal jekk jezistix u huwa validu t-titolu ta’ qbiela pretiz mill-konvenuti jew minn minnhom. Huwa f’dan l-isfond ghalhekk li hu essenzjali li l-ewwel u qabel kollox jigu stabbiliti c-cirkostanzi li minnhom jirrisulta t-titolu u jekk dan huwiex validu jew jekk hux simulat u tali li sar biex jiddefrawda d-drittijiet tal-attur. Il-punt determinanti pero’ jibqa’ dak jekk hemmx titolu validu da parti tal-konvenuti jew minn minnhom.

Illi hu f’dan l-isfond, kombacjat ma’ dak li gja ntqal fuq, li jista’ jigi affermat, bla dubbju ta’ xejn, li l-konvenuta Maria Muscat setghet legalment tghati l-fond bi qbiela waqt l-perjodu tal-enfitwsi favur taghha u dan fuq l-iskorta tal-Artikolu 1530 tal-Kap 16. Ghalhekk, u fil-waqt li l-kirja setghet issir, kien pero’ jinnecessita’, biex tkun valida, rikonoxxuta u torbot lis-successuri taghha, li tirrispetta d-dettami tac-citat artikolu in kwantu ghall-kundizzjonijiet gusti u n-kwantu ghall-zmien li ma setghax jiskorri t-tmien snin. Ikompli jipprovdi dan l-artikolu fit-tieni sub incis tieghu illi l-kiri moghti ghall-zmien itwal mill-persuna li tipposjedi l-haga (fost ohrajn taht titolu temporanju) jigi imnaqqas, fuq talba tas-successuri, ghaz-zmien indikat (igifieri tmien snin fir-rigward kirjiet ta’ raba’) u dan jibda jghodd minn dak in-nhar tal-kuntratt. Fil-kuntest tal-kawza odjerna ghalhekk, acettat li l-enfitewta ghamlet il-kirja fl-1991 fl-ahjar ipotesi ghall-konvenuti, il-kirja ma setghetx testendi ghal wara l-1999. L-avviz gie presentat fl-2001.

Dan il-fattur taz-zmien pero’ ma jholx u jorbot il-kirja billi jekk tkun saret taht kundizzjonijiet gusti u reali hi tkun torbot lis-sid anka jekk b’deroga ghall-principju generali li hadd ma jista’ jikkuntratta ghall-haddiehor u bl-implikazzjonijiet l-ohra li johorgu minn dan li l-kirja tkun tgawdi l-protezzjoni tal-Kap 169.

Illi l-ligi ma tispecifikax x’inhuma dawn il-kundizzjonijiet gusti u thalli d-determinazzjoni taghhom fl-arbitrju diskrezzjonali tal-gudikant. Il-gurisprudenza nostrali hija

pero’ ezawrienti minn dan l-aspett u essenzjalment tirrikorri ghal jekk ‘bonus paterfamilias’ li jkun sid tal-haga kienx jikriha taht dawk il-kundizzjonijiet.

Illi hawnhekk si tratta ta’ kirja maghmula verbalment taht l-istess qbiela tac-cens, ghal zmien indefint u minghajr restrizzjonijiet ta’ ebda tip bhal per ezempju projibizzjoni ta’ sullokazzjoni u targa bl-iskop primarju biex is-sid ma jkunx jista’ qatt johodha kif stqarret ic-censwalista uscenti Maria Muscat. Ghandu ghalhekk ikun tant ovvju fil-fehma ta’ din il-Qorti li gheluq il-perjodu tal-perjodu massimu ta’ tmien snin permess mill-imsemmi Artikolu 1530, u liema perjodu kien allura skada fl-1999, l-konvenuti Adrian u Gianni Muscat kienu hemmhekk fid-detenzjoni tar-raba’ minghajr ebda titolu billi kien gie nieqes r-rekwizit tal-kundizjonijiet gusti fil-kirja li huma kienu akkwistaw.

Illi relattivament l-ewwel eccezzjoni dwar l-interess ta’ Maria Muscat l-Qorti tasserixxi illi l-figura taghha bhala konvenuta inkwantu l-enfitweta li ikkoncediet il-kirja lill-konvenuti l-ohra kienet ‘sine qua non’ ghall-integrita’ tal-gudizzju.

Inghad dan ghalhekk taqta u tiddecidi l-kawza billi tilqa’ it-talba tal-attur, tordna l-izgumbrament tal-konvenuti mill-ghalqa meritu l-kawza u tipprefiggilhom zmien perentorju ta’ xahar biex jizgumbraw mill-ghalqa intiera u jhalluha libera favur l-attur.

L-ispejjez a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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