MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-20 ta' Gunju, 2008

Citazzjoni Numru. 1522/2001/1

J.E.M. Investments Limited

Versus

Mary Darmanin; Mary Deguara u żewġha Paul Deguara għal kull interess li jista' jkollu; Helen *sive* Doris Audino u żewġha Nazzareno *sive* Reno Audino għal kull interess li jista' jkollu

Din hija azzjoni *rei vindicatoria*, b'talba għat-tħassir ta' kuntratt u għall-ħlas ta' danni.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b'kuntratt tas-16 ta' Settembru 1968 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin kienet saret il-qasma ta' l-art *ta' Blata Abdilla sive ta' Bir Abdilla*, fil-Fgura, bejn il-werrieta ta' Antonio u Enrichetta Gauci Chappelle, li kienu Salvatore Gauci Chappelle, Mary armla minn Joseph Compagno, Rita mart Joseph Galea, Ines mart Joseph Desira, u Desideria mart Gerald Edward. L-art kienet

maqsuma f'porzjonijiet, iżda, billi meta sar il-kuntratt kienu proġettati xi toroq li kellhom igħaddu minn fuq l-art, il-perit illi ħejja l-pjanta kien ħaseb ukoll għal dik il-parti ta' l-art li setgħet tinbena u dik li kienet maħsuba għat-triq.

Bis-saħħa tal-kuntratt ta' qasma, lil Salvatore Gauci Chappelle ngħataw il-porzjonijiet A4, B5, C1, D3, E3, F1 u M3; lil Mary Compagno ngħataw il-porzjonijiet A2, B1, C5, D4, E4, F3 u H4; u lil Ines Desira ngħataw il-porzjonijiet A1, B2, C3, D2, E5, F4 u H2.

B'kuntratt tat-8 t'Awissu 1969 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, Mary Compagno bigħet il-porzjonijiet tagħha lil Edward Vassallo, li mbagħad bigħhom lis-soċjetà *University Heights Ltd*. B'kuntratt tas-26 ta' Novembru 1984 *University Heights Ltd* bigħet parti mill-porzjoni D4 lil *V.B. & Son Company Ltd*, u din ta' l-aħħar, b'kuntratt tas-17 ta' Settembru 1990, bighħet l-istess parti mill-porzjoni D4 lis-soċjetà *IMA Trading Co. Ltd.*

Skond avviż fil-Gazzetta tal-Gvern ta' l-14 ta' Ġunju 1996, is-soċjetà *IMA Trading Co. Ltd* kienet amalgamata mas-soċjetà attriċi *J.E.M. Investments Ltd* u assorbita minnha; is-soċjetà attriċi hija għalhekk illum is-sid ta' parti mill-porzjoni D4.

B'kuntratt tat-22 ta' Lulju 1974 fl-atti tan-Nutar George Cassar, Salvatore Gauci Chappelle bigħ il-porzjoni D3 lil Anthony Grech u Joseph Schembri, u b'kuntratt ieħor tat-30 ta' Diċembru 1974, ukoll fl-atti tan-Nutar George Cassar, bigħilhom ukoll il-porzjoni D2[1].

B'kuntratt ta' l-14 ta' Settembru 2000 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, Anthony Grech u Joseph Schembri kienu ittrasferew favur is-soċjetà attriċi kull dritt, interess u pretensjoni illi huma kellhom fuq il-bqija tal-porzjonijiet D2 u D3.

B'kuntratt tat-3 ta' Frar 1975 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras, Ines Desira kienet bigħet il-porzjonijiet E5 u F4 lil Joseph Darmanin. B'kuntratt ieħor tas-16 ta' Settembru 1977, bejn Ines Desira u Joseph Darmanin, saret korrezzjoni fil-kuntratt tat-3 ta' Frar 1975.

Is-soċjetà attriċi tgħid illi l-att korrettorju tas-16 ta' Settembru 1977 sar fuq il-premessa falza illi l-pjanta

---

[1] Skond il-kuntratt tas-16 ta' Settembru 1968 il-porzjoni D2 kienet ingħatat lil Ines Desira, mhux lil Salvatore Gauci Chappelle.

mehmuża ma' l-att ta' diviżjoni tas-16 ta' Settembru 1968 kienet żbaljata, meta dan ma kienx minnu, għax kienet il-pjanta mħejjija minn Joseph Darmanin u mehmuża ma' l-att korrettorju li kienet ħażina. Bl-istess att korrettorju Ines Desira daħħlet fit-trasferiment favur Joseph Darmanin proprjetà li ma hijiex tagħha, bil-kejl ta' tliet mija u sittin metru kwadru (360m^2) bejn wieħed u ieħor. Dik il-biċċa art fit-3 ta' Frar 1975 kienet parti minnha ta' Edward Vassallo, u l-parti l-oħra ta' Anthony Grech u Joseph Schembri; illum hija kollha tas-soċjetà attriċi.

Bil-ħsieb li jsibu soluzzjoni għal din il-kwistjoni l-partijiet kienu ħatru lill-Perit René Buttigieg biex jagħmel rapport; dan ir-rapport sar u ta raġun lis-soċjetà attriċi, iżda l-konvenuti ma ridux joqogħdu għall-konklużjonijiet tal-Perit Buttigieg.

Minħabba dan l-għemil tal-konvenuti jew ta' l-awturi tagħhom, is-soċjetà attriċi ġarrbet danni. B'ittra uffiċjali tas-27 ta' Settembru 2000 kienet sejħet lil Mary Darmanin, lil bintha Mary Deguara, u lill-werrieta ta' Joseph Darmanin biex jersqu għall-korrezzjoni tal-kuntratt tas-16 ta' Settembru 1977 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras, iżda għalxejn. Is-soċjetà attriċi iżda tgħid illi dak il-kuntratt, bis-saħħa tal-prinċipju illi ħadd ma jista' jbigħ dak li ma hux tiegħu, ma jiswiex.

Is-soċjetà attriċi għalhekk fetħet din il-kawża u qiegħda titlob illi l-qorti, wara li tgħid illi l-art tal-kejl ta' tliet mija u sittin metru kwadru (360m^2) ma kinitx ta' Ines Desira, li għalhekk ma setgħetx tiddisponi minnha:

1. tgħid illi Ines Desira ma setgħetx tiddisponi minn art li ma kinitx tagħha;
2. għalhekk tordna r-rexissjoni ta' l-att korrettorju;
3. tgħid illi l-art (immarkata bl-ittri ABCDEFGH fuq il-pjanta mehmuża maċ-ċitazzjoni[2]) hija proprjetà tas-soċjetà attriċi;
4. taħtar nutar biex jippubblika l-att relativ;
5. taħtar kuraturi biex jidhru f'isem min jonqos illi jersaq għall-pubblikazzjoni;
6. tiffissa l-jum, il-ħin u l-post għall-pubblikazzjoni;
7. iżżomm lill-konvenuti milli jmissu l-art;

[2] Dok. H, *fol*. 49.

8. tillikwida d-danni li ġarrbet is-soċjetà attriċi minħabba l-għemil tal-konvenuti; u
9. tikkundanna lill-konvenuti jħallsu d-danni hekk likwidati, flimkien ma' l-ispejjeż ġudizzjarji, fosthom dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-27 ta' Settembru 2000.

Il-konvenuti Nazzareno u Helen Doris Audino ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. it-talbiet ta' l-attriċi safejn magħmula kontra tagħhom huma "infondati fil-fatt u fid-dritt" u huma ma għandhomx iħallsu spejjeż tal-kawża;
2. l-eċċipjenti Helen Doris Audino hija mgħarrfa illi ommha Inez Desira kienet iffirmat l-att korrettorju tas-16 ta' Settembru 1977 *in bona fide* "fuq insistenza ta' Joseph Darmanin"; u
3. jekk hemm xi żball jaħti għalih Joseph Darmanin u għalhekk l-eċċipjenti bħala werrieta ta' Inez Desira ma għandhiex teħel l-ispejjeż tal-kawża u ma għandhiex tħallas danni.

Il-konvenuti Mary Darminin u Mary u Paul miżżewġin Deguara ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. l-eċċipjenti Mary Darmanin u Mary Deguarta, kif ukoll l-*avente causa* [*recte*, l-awtur] tagħhom Joseph Darmanin ilhom jippossjedu l-art u jinqdew biha *uti domini* għal aktar minn għaxar snin, u għalhekk huma sidien tagħha bis-saħħa ta' l-art. 2140 tal-Kodiċi Ċivili, u għalhekk it-talbiet ta' l-attriċi safejn magħmula kontra tagħhom għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-attriċi – din l-eċċezzjoni kienet miċħuda b'sentenza mogħtija fit-23 t'April 2004; u
2. il-konvenut Paul Deguara għandu jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju għax ma huwiex kontradittur leġittimu.

Wara li kienu awtorizzati jagħmlu hekk b'dikriet tal-21 t'Ottubru 2004, il-konvenuti Darmanin u Deguara komplew ressqu l-eċċezzjoni illi t-talbiet tas-soċjetà attriċi għandhom jiġu miċħuda għax l-attriċi ma hijiex is-sidt ta' dik il-biċċa art li dwarha saret il-kawża.

Il-fatti li wasslu għal din il-kawża huma mfissra fiċ-ċitazzjoni kif miġjuba fuq. Relevanti għall-għanijiet tas-sentenza tallum huwa illi Ines Desira (awtriċi tal-konvenuti Audino) kienet, b'kuntratt tat-3 ta' Frar 1975, biegħet il-porzjonijiet E5 u F4 lil Joseph Darmanin, awtur tal-konvenuti Darmanin u Deguara. Dawn il-porzjonijiet kienu

ġew għand Ines Desira bis-saħħa ta' kuntratt ta' qasma ta' wirt tas-16 ta' Settembru 1968 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin.

Fil-kuntratt tal-qasma tal-wirt, dawn iż-żewġ porzjonijiet huma mfissra hekk:

Is-sit markat bl-ittra 'E' numru ħamsa (E5) fl-istess pjanta [mehmuża mal-kuntratt] tal-kejl komplessiv ta' mija tmienja u ħamsin punt sebgħa u disgħin qasab kwadri (158.97 q.k.), li minnhom tnejn u disgħin punt disgħa u erbgħin qasab kwadri (92.49) huma fabbrikabbli u r-rimanenti arja stradali … … …[3]

Is-sit markat bl-ittra 'F' numru erbgħa (F4) fl-istess pjanta tal-kejl ta' mija u tmienja u ħamsin punt sebgħa u għoxrin qasab kwadri (158.27 q.k.) li minnhom mija dsatax punt erbgħa qasab kwadri (119.4 q.k.) huma fabbrikabbli u r-rimanenti arja stradali … … …[4]

Iż-żewġ porzjonijiet flimkien għalhekk għandhom kejl ta' tliet mija u sbatax punt deċimali tnejn erbgħa qasab kwadri (317.24 q.k.) li minnhom mitejn u ħdax punt deċimali tmienja disgħa qasab kwadri (211.89 q.k.) setgħu jinbnew.

Fil-kuntratt tat-3 ta' Frar 1975 iż-żewġ porzjonijiet huma mfissra bl-istess mod[5].

Fid-19 ta' Settembru 1977 l-istess Ines Desira u Joseph Darmanin għamlu kuntratt ieħor biex jikkorreġu dak tat-3 ta' Frar 1975. Fl-att korrettorju qalu:

Illi llum il-partijiet sabu li l-kapaċità tagħhom [*i.e.* taż-żewġ porzjonijiet art] fuq dak l-istess att kienet żbaljata … … …[6]

Komplew igħidu illi l-art li Desira għaddiet lil Darmanin kellha l-kejl, iż-żewġ porzjionijiet flimkien, ta' tliet mija u tnejn u erbgħin punt deċimali tmienja qasab kwadri (342.8 q.k.), li minnhom mitejn u tlieta u għoxrin qasba kwadra (223 q.k.) setgħu jinbnew.

Il-kwistjoni issa hi jekk il-parti miżjuda bil-kuntratt tad-19 ta' Settembru 1977, immarkata ABCDEFGH fuq il-pjanta

[3] *Fol.* 124.

[4] *Fol.* 125.

[5] *Fol.* 41.

[6] *Fol.* 46.

esebita bħala dok. H, *fol.* 49, hijiex tas-soċjeta attriċi jew tal-konvenuti.

Dan l-ekwivoku kien inqala' għax bejn l-1975, meta sar l-ewwel kuntratt bejn Desira u Darmanin, u l-1977, meta sar l-att korrettorju, l-awtoritajiet bidlu l-linja tat-triq. B'dan l-ispostament it-triq resqet lejn il-proprjetà tas-soċjeta attriċi u kibret il-medda bejn l-art miksuba minn Darmanin u t-triq. Għalhekk, meta kejjel Darmanin sab illi l-kejl minn fejn tibda l-art miksuba minnu sat-triq huwa akbar minn kemm muri fuq il-kuntratt ta' l-1975. Dan l-ispostament huwa muri aħjar fil-pjanti mħejjija mill-perit tekniku maħtur b'dikriet tat-2 ta' Mejju 2006 u mehmuża mar-rapport tiegħu maħluf fl-10 ta' Lulju 2006[7]

Jew għax riedu japprofittaw ruħhom minn din is-sitwazzjoni jew għax tassew ma ntebħux illi l-kejl kiber minħabba fil-bdil tal-linja tat-triq, Darmanin u Desira għamlu l-att korrettorju li bis-saħħa tiegħu qalu illi l-art miksuba minn Darmanin kienet akbar minn kemm kienu qalu li kienet fil-kuntratt ta' l-1975, u għalhekk żiedu wkoll iċ-ċens li Darmanin kellu jħallas lil Desira. Iżda l-kejl meħud fuq il-post mill-perit tekniku u mqabbel mal-pjanta mehmuża mal-kuntratt ta' qasma ta' wirt tas-16 ta' Settembru 1968 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin – mnejn ġej it-titolu tal-partijiet kollha fil-kawża – juri ċar, minkejja dak kollu li jingħad fin-noti ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti u l-kumplikazzjonijiet li bihom ifittxu li joskuraw il-kwistjoni, illi l-art li dwarha saret il-kawża, u li hija murija bl-isfar fil-pjanti immarkati dokk. 3 u 4[8] imħejjija mill-perit tekniku, hija parti mill-art tas-soċjeta attriċi għax hija parti mill-*plots* oriġinali li eventwalment inkisbu mill-attriċi.

Għal dawn ir-raġunijiet għandhom jintlaqgħu t-tielet u s-seba' talbiet tas-soċjeta attriċi fis-sens illi l-art murija bl-isfar fil-pjanti immarkati dokk. 3 u 4 imħejjija mill-perit tekniku hija proprjetà tagħha, u l-konvenuti għalhekk għandhom iroddulha l-pussess ta' dik il-parti mill-istess art li hija f'idejhom.

Ma jistgħux iżda jintlaqgħu it-talbiet relativi għat-tħassir ta' l-att korrettorju tad-19 ta' Settembru 1977 billi għall-attriċi dak l-att huwa *res inter alios acta* u la jżid il-jeddijiet

7 *Foll.* 473^{a-d}.

8 *Foll.* 473^{c} u 473^{d}.

tagħha u lanqas inaqqas minnhom, ladarba ħadd ma jista' jgħaddi lil ħaddieħor dak li ma huwiex tiegħu. Għalhekk l-attriċi ma għandhiex interess li titlob it-tħassir ta' dak il-kuntratt, li, wara kollha, jibqa' relevanti għall-għanijiet tar-relazzjoni interna bejn il-konvenuti.

It-talbiet għal-likwidazzjoni u l-ħlas ta' danni wkoll ma jistgħux jintlaqgħu billi l-attriċi ma ressqitx prova dwar danni.

Fadal li nqisu l-eċċezzjoni li tgħid illi l-konvenut Paul Deguara għandu jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju għax ma huwiex kontradittur leġittimu.

Tassew illi Paul Deguara ma jivvanta ebda titolu ta' proprjetà fuq l-art li dwarha saret il-kawża, għax dak it-titolu jmiss lil martu u lil omm martu, mhux lilu. Madankollu, għal-leġittimazzjoni passiva fl-azzjoni revindikatorja ma huwiex meħtieġ illi l-konvenut jivvanta titolu ta' proprjetà iżda biss li jkollu pussess, ukoll jekk biss pussess materjali, fuq l-art li jrid jirrivendika l-attur. Billi għandu pussess materjali, flimkien ma' martu, fuq proprjetà parafernali ta' martu, il-konvenut Paul Deguara għandu leġittimazzjoni passiva bħala konvenut fil-kawża u għalhekk l-eċċezzjoni hija miċħuda.

Għalkemm ma ressqux eċċezzjoni f'dan is-sens, għandu jingħad illi l-konvenuti Audino wkoll għandhom leġittimazzjoni passiva: għalkemm ma għandhomx pussess materjali ta' l-art, madankollu għandhom pussess legali tad-dirett dominju billi jirċievu ċ-ċens fuqha.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti hekk taqta' l-kawża: tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti; tilqa' l-ewwel talba tas-soċjeta attriċi billi tgħid illi Ines Desira ma setgħetx tiddisponi mill-art immarkata bl-ittri ABCDEFGH fuq il-pjanta mehmuża maċ-ċitazzjoni, tilqa' t-tielet talba fis-sens illi l-art murija bl-isfar fil-pjanti immarkati dokk. 3 u 4 imħejjija mill-perit tekniku hija proprjetà tas-soċjeta attriċi; tilqa' s-seba' talba billi żżomm lill-konvenuti milli jmissu l-art li qiegħda tiġi dikjarata proprjetà tas-soċjeta attriċi; ma tqisx it-tieni, ir-raba', il-ħames u s-sitt talbiet; u tiċħad it-tmien u d-disa' talbiet.

L-ispejjeż – ħlief dawk li dwarhom ġà ngħatat deċiżjoni fis-sentenza tat-23 t'April 2004 – għandhom jinqasmu hekk: l-ispejjeż tat-tieni, tar-raba', tal-ħames, tas-sitt, tat-tmien u tad-disa' talbiet għandha tħallashom is-soċjeta attriċi; l-

ispejjeż l-oħrajn kollha għandhom iħallsuhom il-konvenuti flimkien.

< Sentenza Finali >

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