MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tas-27 ta' Ottubru, 2009

Citazzjoni Numru. 239/1991/1

Esther Sultana armla ta' Luigi, Vincenza *sive* Sina mart Joseph Bartolo, Carmen Sammut armla ta' Joseph, Mark Sammut bħala prokuratur tal-assenti Frank Sammut, u Marvic Sultana bħala prokuratriċi tal-assenti Ġuża Agius mart Salvatore, aħwa Agius

Versus

Ronald Joseph Hunt bħala direttur u in rappreżentanza ta' *Better Homes Ltd*; Paul u Dominic aħwa Agius; ir-Reġistratur tal-Artijiet; u b'dikriet tat-22 ta' Jannar 1998 daħlet fil-kawża *in statu et terminis* is-soċjetà *Zammit and Cachia Ltd* u b'nota tal-20 ta' Novembru 2001 is-soċjetà *Xemxija Estates Ltd* assumiet l-atti *in statu et terminis* minflok *Zammit and Cachia Ltd*; u b'dikriet tal-14 ta' Frar 2000 inħatru l-Avukat Peter Fenech u l-Prokuratriċi Legali Liliana Buhagiar bħala kuraturi biex jidhru għall-wirt battâl ta' Dominic Agius; u b'dikriet tal-5 t'Ottubru 2006 il-kawża tkompliet fl-ismijiet ta' Joseph u Carmelo aħwa

Gatt u ta' Mario, Joseph u Raymond aħwa Mizzi minflok il-konvenut Paul Agius li miet waqt li kienet miexja l-kawża.

Din hija kawża dwar titolu għal proprjetà.

L-atturi jgħidu illi huma komproprjetarji ta' biċċa art magħrufa bħala *Ix-Xagħra tax-Xemxija* tal-kejl ta' bejn wieħed u ieħor sebgħa u għoxrin tomna (27 T.), fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar. Din l-art ġiet għandhom mill-wirt tal-ġenituri u ta' qraba oħra, qatt ma ġiet trasferita lil barranin u dejjem baqgħet għand il-familja.

L-atturi saru jafu illi s-soċjetà konvenuta *Better Homes Limited* b'kuntratt tat-23 ta' Marzu 1990 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin xtrat mingħand il-konvenuti l-oħra Paul u Dominic aħwa Agius erba' siti fabbrikabbli jmissu ma' xulxin fix-Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Baħar, u bdiet ukoll tagħmel xogħol ta' bini fuqhom. Is-soċjetà konvenuta għamlet ukoll talba biex dawn l-erba' biċċiet art jiġu reġistrati fir-Reġistru tal-Artijiet.

Dawn il-biċċiet art, iżda, huma tal-atturi għax huma parti mix-*Xagħra tax-Xemxija* msemmija fuq, u l-atturi għalhekk għamlu kawżjoni kontra r-reġistrazzjoni u għarrfu lir-Reġistratur tal-Artijiet li kellhom il-ħsieb li jiftħu din il-kawża tallum biex iħassru l-kuntratt tat-23 ta' Marzu 1990.

L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi l-erba' biċċiet art illi l-konvenuta *Better Homes Limited* kisbet mingħand il-konvenuti aħwa Agius bil-kuntratt tat-23 ta' Marzu 1990 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin huma proprjetà tal-atturi u jagħmlu parti mill-art magħrufa bħala *Ix-Xagħra tax-Xemxija*, proprjetà tal-atturi;
2. tgħid illi l-kuntratt fuq imsemmi tat-23 ta' Marzu 1990 li bis-saħħa tiegħu s-soċjetà konvenuta xtrat l-erba' biċċiet art mingħand il-konvenuti aħwa Agius huwa null u ma jiswiex;
3. taħtar nutar sabiex jippubblika l-kuntratt tat-tħassir tal-bejgħ fuq imsemmi u ta' kull iskrizzjoni u ipoteka, u tgħid fejn u meta għandha ssir il-pubblikazzjoni;
4. taħtar kuraturi biex jidhru f'isem min jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att;

5. iżżomm lis-soċjetà konvenuta *Better Homes Limited* milli tkompli bix-xogħlijiet ta' bini u tikkundannaha sabiex fi żmien li jingħatalha treġġa' l-erba' biċċiet art lura kif kienu qabel; u

6. tordna lir-Reġistratur tal-Artijiet biex ma jirreġistrax l-erba' biċċiet art f'isem il-konvenuta *Better Homes Limited*.

Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk ta' żewġ protesti ġudizzjarji, ta' ittra uffiċjali u ta' mandat ta' inibizzjoni.

Ir-Reġistratur tal-Artijiet ressaq l-eċċezzjoni illi huwa kien imħarrek biss sabiex is-sentenza li eventwalment tingħata dwar it-talba għar-reġistrazzjoni tal-art tkun tista' tiġi esegwita, u għalhekk joqgħod fuq il-provi u ma għandux ibati spejjeż.

Il-konvenuti Paul u Dominic Agius ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. huma ma għandhomx ikunu parti fil-kawża u għandhom jinħelsu mill-ħarsien tal-ġudizzju għax ma għadhomx sidien jew pussessuri tal-art li dwarha saret il-kawża għax bigħuha lis-soċjetà konvenuta *Better Homes Limited*; u

2. mingħajr ħsara għall-ewwel eċċezzjoni, huma kisbu l-art b'wirt mingħand il-ġenituri tagħhom.

Is-soċjetà konvenuta *Better Homes Limited* ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

1. hija xtrat l-art li dwarha saret il-kawża mingħand il-konvenuti Paul u Dominic aħwa Agius b'kuntratt tat-23 ta' Marzu 1990 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin bil-pussess battâl u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha;

2. il-konvenuti aħwa Agius kisbu l-art b'wirt mingħand il-ġenituri bħala parti minn territorju akbar fl-istess inħawi, li minnu kienu ittrasferew biċċiet oħra lil terzi;

3. l-atturi ma wrewx liema hija preċiżament l-art li dwarha saret il-kawża, jekk hijiex tassew dik li kisbet u li qiegħdha tibni l-eċċipjenti, u lanqas ma wrew l-atturi li għandhom xi titolu fuq l-art;

4. barra minn hekk, l-erba' biċċiet art li kisbet l-eċċipjenti huma parti mit-territorju magħruf bħala *it-Taflija*, waqt li l-art illi l-atturi jgħidu li hija tagħhom hija parti mit-territorju magħruf bħala *x-Xagħra tax-Xemxija*; u

5. il-pretensjonijiet tal-atturi għandhom għalhekk jiġu miċħuda.

B'rikors tal-21 ta' Jannar 1998 is-soċjetà *Zammit and Cachia Limited*, wara li fissret illi hija s-sid ta' biċċa mill-art li dwarha saret il-kawża, talbet illi titħalla tidħol fil-kawża *in statu et terminis*, u l-qorti b'dikriet tat-22 ta' Jannar 1998 laqgħet it-talba. Is-soċjetà *Zammit and Cachia Limited* bigħet l-interess tagħha lil *Xemxija Estates Limited* b'kuntratt tat-28 ta' Diċembru 2000 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia, u għalhekk b'nota tal-20 ta' Novembru 2001 *Xemxija Estates Limited* daħlet fil-kawża *in statu et terminis* minflok *Zammit and Cachia Limited*.
Billi kienet teħtieġ l-għajnuna ta' esperti l-qorti b'dikriet tal-20 ta' Mejju 1991 ħatret perit legali u perit tekniku, u dawn eventwalment ħalfu r-rapport tagħhom fid-29 t'April 2005. Il-perit tekniku ħejja pjanta[1] li turi bl-aħmar l-art li l-atturi jgħidu li hija tagħhom; bil-vjola l-art li l-konvenuta *Better Homes Limited* kisbet mingħand il-konvenuti Agius, li hija kollha ġewwa l-konfini tal-art li l-atturi jgħidu li hija tagħhom; u bl-ikħal l-art li *Xemxija Estates Limited* tgħid li hija tagħha u li parti minnha, murija bl-aħdar, hija ġewwa l-konfini tal-art li l-atturi jgħidu li hija tagħhom. Billi, iżda, it-talbiet tal-atturi jolqtu biss l-artijiet mixtrija minn *Better Homes Limited* (murija bil-vjola) il-kwistjoni dwar l-art kontestata bejn l-atturi u *Xemxija Estates Limited* strettament ma hijiex parti mill-meritu tal-kawża tallum.
Ix-xiehda turi illi l-art li l-atturi jgħidu li hija tagħhom, magħduda l-art mixtrija mill-konvenuta *Better Homes Limited*, kienet ilha fil-pussess tal-atturi b'titolu ta' utli dominju perpetwu għal aktar minn tletin sena qabel ma *Better Himes Limited* daħlet fuq l-art kontra r-rieda tal-atturi. L-ewwel darba li tissemma' l-art f'idejn l-atturi jew l-awturi tagħhom kien f'kuntratt tat-22 ta' Novembru 1908 fl-atti tan-Nutar Luigi Gauci Forno li bih Annunziata Sammut, awtriċi tal-atturi, ħolqot *sacro patrimonio* favur Dun Martin Sammut b'ipoteka fuq l-art. L-art baqgħet f'idejn l-atturi sa mill-inqas l-1982 meta kien jinqeda biha John Sammut, bin l-attriċi Maria Carmela Sammut, sakemm dan mar joqgħod barra minn Malta fl-1982. L-atturi reqqsu wkoll prova ta' pussess bejn l-1908 u l-1982, kif imfisser fir-relazzjoni tal-perit legali li għaliha ssir referenza.

[1] Dok. JEV/4, *fol*. 255.

L-atturi għalhekk bis-saħħa tal-prinċipju *probatis extremis media præsumuntur* għandhom jitqiesu illi kellhom pussess mingħajr interruzzjoni għal dak iż-żmien kollu, sakemm lill-konvenuti ma jseħħilhomx li juru l-kuntrarju.
Kull ma wrew il-konvenuti hu illi bis-saħħa ta' kuntratt ta' qasma ta' proprjetà pubblikat fl-atti tan-Nutar Vincenzo Micallef fit-30 ta' Marzu 1896, biċċa art tal-kejl ta' bejn wieħed u ieħor sitt tomniet (6 T.) fil-kontrada *tax-Xemxija* kienet messet lil Giovanni Agius, nannu u awtur tal-konvenuti aħwa Agius. Din l-art iżda nbigħet lil terzi b'kuntratt tat-8 ta' Jannar 1947 fl-atti tan-Nutar Francesco Catania. Ma nġiebet ebda xiehda li turi illi l-konvenuti Agius jew l-awturi tagħhom kellhom xi artijiet oħra f'dawk l-inħawi.
Għalhekk, meta bil-kuntratt tat-23 ta' Marzu 1990 il-konvenuti Agius biegħu lill-konvenuta *Better Homes Limited* l-artijiet li qalu li ġew għandhom b'wirt minn missierhom Joseph Agius, li kien wirthom mingħand ommu Rosa Agius, kienu effettivament qegħdin ibigħu *res aliena*.
Il-provi mela juru illi l-atturi kellhom il-pussess tal-art li dwarha saret il-kawża b'titolu ta' utli dominju perpetwu għal aktar minn tletin sena bla interruzzjoni qabel ma daħlet fuq l-art kontra r-rieda tagħhom is-soċjetà konvenuta *Better Homes Limited*. Dan jagħti lill-atturi titolu tajjeb għall-pussess tal-art, u biex ikunu jistgħu jeħduha lura minn idejn is-soċjetà konvenuta.
L-atturi qegħdin jitolbu kemm illi l-qorti tgħid illi l-art miksuba minn *Better Homes Limited* hija tagħhom, u kif ukoll illi l-qorti tħassar il-kuntratt tat-23 ta' Marzu 1990 li bih *Better Homes Limited* kisbet l-art mingħand il-konvenuti aħwa Agius.
Għalkemm l-art. 1372 tal-Kodiċi Ċivili jgħid illi l-bejgħ ta' ħwejjeġ ħaddieħor huwa null, din hija nullità relativa li jista' jinqeda biha biss ix-xerrej; l-atturi, li għalihom il-bejgħ huwa *res inter alios acta* u lilhom *neque prodest neque nocet* ma għandhomx interess jitolbu illi l-bejgħ jitħassar.
Għall-istess raġuni, ma hemm ebda ħtieġa illi l-konvenuti aħwa Agius ikunu parti fil-kawża, ladarba dawn ma għandhom la l-pussess tal-art u lanqas xi pretensjoni fuqha.
Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti hekk taqta' l-kawża:

1. teħles lill-konvenuti suċċessuri tal-aħwa Agius mill-ħelsien tal-ġudizzju;
2. tilqa' l-ewwel talba tal-atturi billi tgħid illi l-erba' biċċiet art – murija bil-vjola fuq il-pjanta Dok. JEV/4, *fol*. 255 – illi l-konvenuta *Better Homes Limited* kisbet mingħand il-konvenuti aħwa Agius bil-kuntratt tat-23 ta' Marzu 1990 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin huma tal-atturi b'titolu ta' utli dominju perpetwu;
3. tipprovdi dwar it-tieni talba billi tgħid illi l-kuntratt tat-23 ta' Marzu 1990 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin ma għandux l-effett illi jittrasferixxi proprjetà tal-atturi;
4. tiċħad it-tielet u r-raba' talbiet;
5. iżżomm lis-soċjetà konvenuta *Better Homes Limited* milli tkompli bix-xogħlijiet ta' bini u tikkundannaha sabiex fi żmien xahrejn minn meta din is-sentenza ssir finali treġġa' l-erba' biċċiet art fuq imsemmija lura kif kienu qabel; u
6. tordna lir-Reġistratur tal-Artijiet biex ma jirreġistrax l-erba' biċċiet art f'isem il-konvenuta *Better Homes Limited*.

Dawk li daħlu fil-kawża *in statu et terminis* iħallsu l-ispejjeż tagħhom stess; l-ispejjeż tal-konvenuti aħwa Agius iħallsuhom l-atturi u l-ispejjeż l-oħrajn kollha tħallashom is-soċjetà konvenuta *Better Homes Limited*.

< Sentenza Finali >

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