MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tas-16 ta' Novembru, 2009

Citazzjoni Numru. 255/2006

Mary Bajada u Theresa Bajada

Vs

Paul Borg u Christopher Sammut

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-atturi, fejn dawn ippremettew illi:

Fil-21 ta’ Jannar 2003 il-Prim Imhallef Emeritus il-Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici, permezz ta’ avviz fit-Tribunal Ghat Talbiet Zghar (149/03AE) kontra Dr David Borg bhala kuratur deputat biex jirraprezenta l-eredita’ gjacenti ta’ Joseph Bajada, talab lit-Tribunal Ghat Talbiet Zghar jordna l-hlas ta’ mitejn hamsa u hamsin Lira Maltin (Lm 255) ghal sbatax-il skadenza ta’ hmistax-il lira Maltija (Lm

15) rata ta’ subcens dovuti bil-quddiem mill-4 ta’ Mejju 1986 sat-3 ta’ Mejju 2003 tal-appartament internament markat bin-numru tmienja (8) formanti parti minn blokk ta’ appartamenti bl-isem ‘Dolphin House’, Triq il-Halel, San Pawl il-Bahar, skond kuntratt fl-atti tan-nutar Dr George Cassar tat-23 ta’ Mejju 1970, u spejjez.

Fis-7 ta’ Marzu 2003 it-Tribunal Ghat Talbiet Zghar laqa’ din it-talba u kkundanna lil Dr David Borg bhala kuratur deputat biex jirraprezenta l-eredita’ gjacenti ta’ Joseph Bajada jhallas is-somma ta’ mitejn hamsa u hamsin Lira Maltin (Lm 255), u spejjez ta’ sitta u tletin Lira (Lm 36).

Fl-20 ta’ Mejju 2003 il-Prim Imhallef Emeritus il-Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici permezz ta’ rikors fil-Prim’Awla tal-Qorti Civili (Atti tas-Subbasta Nru 72/2003) talab lill-istess Qorti (i) tinnomina perit nominandi sabiex issir il-valutazzjoni tal-fond tal-appartament internament markat bin-numru tmienja (8) formanti parti minn blokk ta’ appartamenti bl-isem ‘Dolphin House’, Triq il-Halel, San Pawl il-Bahar, (ii) tiffissa gurnata li fiha l-perit nominat jara l-fond; u (iii) tordna bejgh bl-irkant ta’ l-istess fond.

B’digriet moghti mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta’ Gunju 2003 fuq rikors tal-Prim Imhallef Emeritus Profs Giuseppe Mifsud Bonnici gie ordnat il-bejgh bl-irkant tal-appartament internament markat bin-numru tmienja (8) formanti parti minn blokk ta’ appartamenti bl-isem ‘Dolphin House’, Triq il-Halel, San Pawl il-Bahar.

Fil-bejgh in subbasta mizmum fit-18 ta’ Jannar 2005, gie definittivament liberat favur il-konvenuti l-appartament internament markat bin-numru tmienja (8) formanti parti minn blokk ta’ appartamenti bl-isem ‘Dolphin House’, Triq il-Halel, San Pawl il-Bahar, liema blokk jikkonfina minn nofsinhar u mit-tramuntana, parti ma’ proprjeta’ tas-socjeta’ Emanuel Cassar & Co. Ltd. u parti ma’ proprjeta’ tas-socjeta’ Marsovin Limited, u mil-Lvant parti minn proprjeta’ tas-socjeta’ Marsovin Ltd. u parti mit-triq Qawra Road jew irjieh ohra verjuri, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu, u dana bil-prezz ta’ tlieta u ghoxrin elf lira Maltin (Lm 23,000.00)

It-trasferiment favur il-konvenuti gie iskritt fir-Registru Pubbliku fit-8 ta’ April 2005, insinwa numru 2205/5720 (Dok “AM 1”).

Joseph Bajada, hu l-atturi, miet fit-22 ta’ April 1983 (Dok “AM 2”).

L-atturi huma l-eredi universali ta’ huhom Joseph Bajada, kif jirrizulta minn testment datat 22 ta’ Lulju 1977 (Dok “AM 3”).

Jospeh Bajada, ma ghamel l-ebda testment iehor (Doks “AM 4” u “AM 5”).

L-eredita’ ta’ Joseph bajada m’hijiex gjacenti billi l-atturi huma l-eredi universali tieghu.

Ghalhekk l-atturi kienu l-proprjetarji tal-fond numru tmienja (8) ta’ ‘Dolphin House’, Triq il-Halel, San Pawl il-Bahar qabel ma nbiegh b’subbasta lill-konvenuti, u l-atturi huma ukoll id-debituri ai termini ta’ l-Artikolu 355(1) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta, bid-dritt ta’ rkupru fuq il-fond fuq imsemmi.

Wara li l-atturi permezz ta’ ittra datata 27 ta’ April 2005 (Dok “AM 6”) talbu lill-konvenuti jinfurmawhom jekk sarux spejjez fil-fond in kwistjoni, l-atturi ipprevalixxew ruhom, permezz tac-Cedola ta’ Depozitu nru 497/05 (Dok “AM 7”) mid-dritt moghti lilhom mill-Artikolu 355(1) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta, billi ddepozitaw l-ammont komplessiv ta’ hamsa u ghoxrin elf, erba’ mija u hamsa u tletin lira Maltin (Lm 25,435.00) rapprezentanti l-prezz li bih giet liberata l-proprjeta’ immobiljari fuq imsemmija, cioe’ tlieta u ghoxrin elf lira Maltin (Lm 23,000.00); elf, mija u hamsin lira Maltin (Lm 1,150.00) hlas ta’ boll; mitejn u tletin lira Maltin (Lm 230.00) hlas tad-dritt ta’ liberazzjoni, tlett mija sitta u ghoxrin lira Maltin u sebgha u sittin centezmu (Lm 326.67) hlas tad-dritt tac-cedola ta’ depozitu; tlettax-il lira Maltin (Lm13.00) hlas tal-insinwa; sitta u hamsin lira Maltin (Lm56.00) hlas ta’ VAT; u sitt mija disgha u hamsin lira Maltin u tlieta u tletin centezmu (Lm 659.33) hlas ta’

imghaxijiet bir-rata ta’ tmienja fil-mija mit-18 ta’ Jannar 2005, sabiex din is-somma tinghata lil min tisthoqq skond il-ligi.

Permezz ta’ ittra ufficjali datata 25 ta’ Awissu 2005 (Dok “AM 8”) il-konvenuti intimaw lill-atturi li kien hemm nuqqas fid-depozitu taghhom.

Wara li l-atturi rrispondew din l-ittra ufficjali permezz ta’ fax datat 31 ta’ Awissu 2005 (Dok “AM 9”) u baqghu minghajr risposta minghand il-konvenuti, l-istess atturi ghaddew biex iddepozitaw l-ammont ta’ mija tlieta u tletin Lira Maltin u tlieta u tletin centezmu (Lm 133.33), sabiex jissalvagwardjaw id-drittijiet taghhom (Dok “AM 10”).

Fis-6 ta’ Marzu 2006 l-atturi intimaw lill-konvenuti permezz ta’ ittra ufficjali sabiex dawn jersqu biex issir ir-rivendizzjoni favur l-atturi tal-appartament internament markat bin-numru tmienja (8) formanti parti minn blokk ta’ appartamenti bl-isem ‘Dolphin House’, Triq il-Halel, San Pawl il-Bahar (Dok “AM 11”).

Nonostante din l-ittra ufficjali l-konvenuti baqghu inadempjenti u ma resqux biex issir ir-rivendizzjoni tal-fond fuq imsemmi.

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

Tikkundanna lill-konvenuti jaghmlu favur l-atturi r-rivendizzjoni tal-imsemmi appartament internament markat bin-numru tmienja (8) formanti parti minn blokk ta’ appartamenti bl-isem ‘Dolphin House’, Triq il-Halel, San Pawl il-Bahar, billi jigi moghti lill-konvenuti terminu qasir u pretenerju ghar-rivendizzjoni.

Fl-eventwalita’ li dan il-perjodu jghaddi inutilment, tinnomina Nutar sabiex jippublika l-att notarili relattiv f’jum, post u hin li jigu iffissati minn din l-Onorabbli Qorti u kuraturi sabiex okkorrendo jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-att.

Rat ir-risposta tal-konvenuti, fejn dawn eccepew illi:

Din il-kwistjoni bdiet fit-2 ta’ April 1985 – Dok. PB1 – meta l-Prim Imhallef Emeritus Giuseppe Mifsud Bonnici, li huwa l-lokatarju ta’ l-appartamenti li jinsabu f’ ”Dolphin House”, Triq il-Halel, San Pawl il-Bahar, Bugibba baghat ittra lil Joseph Bajada, hu l-atturi, fejn talab il-hlas tas-subcens ghal snin 1983 u 1984 u din l-ittra rritornat lura lil mittenti minhabba l-fatt illi Joseph Bajada kien miet.

Sussegwentement fit-2 ta’ Gunju 1985 – Dok. PB2 – intbaghtet ittra ohra lil wahda mill-attrici, Mary Bajada, fejn il-mittenti kien irrikonoxxa l-hlas tas-subcens da parti ta’ Mary Bajada ghas-somma ta’ hamsa u erbghin Liri Maltin (Lm 45). Ghalhekk kien mis-sena 1985 li l-atturi kienu jafu li kien hemm subcens dovut fuq dan il-fond u lil min kellhom ihallsu.

Wara dan il-hlas ma sar l-ebda hlas iehor u ghalhekk intbaghtet ittra ufficjali datata 8 ta’ Awissu 1996, li biha il-Prim Imhallef Emeritus Giuseppe Mifsud Bonnici kien interpella ufficjalment lil Joseph Bajada, hu l-atturi, sabiex ihallas cens dovut fuq il-fond “Dolphin House” Appartament numru 8, Triq il-Halel, San Pawl il-Bahar, Bugibba. Din il-ittra ufficjali kienet giet ippublikata fil-Gazzetta tal-Gvern tad-29 ta’ Ottubru 1996, Nru. 16361.

Ghal din il-ittra ufficjali ma kien hemm l-ebda risposta u ghalhekk kien sar rikors fis-27 ta’ Lulju 1999, sabiex jigi appuntat kuratur deputat biex jidher ghal eredita’ gjacenti ta’ Joseph Bajada, liema rikors gie mwahhal mal-bieb 303, Triq San Gwann, il-Hamrun li kienet ir-residenza ta’ Joseph Bajada.

Fil-21 ta’ Jannar 2003, gie ipprezentat avviz fit-Tribunal ghat-Talbiet Zghar sabiex il-Prim Imhallef Emeritus Giuseppe Mifsud Bonnici jigi mhallas is-subcens dovut fuq dan il-fond.

Fis-7 ta’ Marzu 2003, inghatat sentenza da parti tat-Tribunal ghat-Talbiet Zghar fejn Joseph Bajada kien gie kkundannat sabiex ihallas is-somma ta’ Lm 255 ghal

sbatax-il skadenza ta’ Lm 15 rata ta’ subcens dovuti, flimkien ma’ l-ispejjez ta’ Lm 36.

Minhabba l-fatt li dan il-ammont baqa’ dovut sar-rikors numru 72/03, datat 20 ta’ Mejju 2003, sabiex ikun hemm il-bejgh bis-subbasta tal-fond “Dolphin house” Appartment 8, Triq il-Halel, Bugibba.

Kif hemm mitlub fil-ligi saret pubblikazzjoni fil-gazzetta fis-6 ta’ Jannar 2004 li kienet se ssir is-subbasta tal-fond fis-27 ta’ Jannar 2004.

Fis-27 ta’ Jannar 2004 ma kienx hemm offerti u ghalhekk sussegwentement saret publikazzjoni ohra fis-26 ta’ Marzu 2004, u fis-26 ta’ April 2004 saret offerta ta’ elf Liri Maltin (Lm 1000) *animo compensandi* mill-Prim Imhallef Emeritus Giuseppe Mifsud Bonnici.

Fl-20, ta’ Ottubru 2004, gie ipprezentat rikors iehor sabiex tigi iffissata data ghas-subbasta u wara publikazzjoni fil-gazzetti din saret fit-18 ta’ Jannar 2005 u l-fond gie illiberat favur il-konvenuti bil-prezz ta’ tlieta u ghoxrin elf Liri Maltin (Lm 23,000).

Fil-25 ta’ Jannar 2005, Paul Borg u Christopher Sammut ipprezentaw cedola ta’ depozitu numru 80/05 sabiex jigu immessi fil-pussess tal-fond. Illi t-trasferiment favur il-konvenuti gie insinwat fir-Registru Pubbliku fit-8 ta’ April 2005, insinwa numru 5720/05.

Sussegwentement, l-atturi ddepozitaw cedola ta’ depozitu u rkupru Nru. 497/2005 fil-25 ta’ Mejju 2005. Illi l-konvenuti fit-8 ta’ Awissu 2005, ircevew ittra ufficjali da parti tal-atturi fejn gew interpellati sabiex jizgumbraw mill-fond.

B’ittra ufficjali datata 25 ta’ Awissu 2005, il-konvenuti filwaqt li rreferu ghal cedola ta’ depozitu u kontestwali irkupru interpellawhom illi minhabba l-fatt illi kien sar zball fid-depoziti li saru fic-cedola ta’ depozitu, skond il-Artikolu 1451 (2) c-cedola ta’ depozitu kienet nulla.

Fil-fatt l-atturi ddepozitaw ammont addizzjonali fid-9 ta' Settembru 2005 u ghalhekk dan imur oltre it-terminu stabbilit mill-Artikolu 1451 (2).

Rat id-dokumenti esibiti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

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

Ikkunsidrat illi f'din il-kawza l-atturi qed jitolbu l-konvenuti jaghmlu r-rivendizzjoni ta' fond li nxtara b'subbasta. Il-konvenuti qeghdin jopponu din it-talba peress illi skond, huma, l-atturi ma ezercitawx id-dritt taghhom ta' rivendizzjoni validament ghaliex ma ddepozitawx l-ammont korrett u meta ddepozitaw iz-zieda li, skond huma, kienet nieqsa qabel, huma ghamlu dan tardivament.

Jirrizulta li l-konvenuti odjerni kellhom oggezzjoni ghall-ammont ta' Lm326.67, rapprezentanti hlas ta' dritt tac-cedola ta' depozitu. Dan l-ammont, skond huma kellu jkun ta' Lm460, u ghalhekk l-istess cedola m'ghandux jkollha l-effett mahsub minn Art 355 tal-Kap 12 tal-ligijiet ta' Malta.

Il-konvenuti f'din il-kawza jikkontendu li d-depozitu sar bin-nieqes u, inoltre meta sar id-depozitu tad-differenza kien skada t-terminu preskritt mil-ligi ghal dan l-iskop.

Din il-Qorti tinnota li l-ammont depozitat effettivament sar a bazi ta' taxxa ufficcjali (kopja taghha in atti a fol. 29). Il-konvenuti ma ssostanzjaw bl-ebda mod l-allegazzjoni taghhom illi dan l-ammont kien zbaljat. Dan la sar originarjament u lanqas fil-kors ta' dawn il-proceduri. Ghaldaqstant din il-Qorti tqis li l-ammont fil-fatt depozitat kien l-ammont korrett.

Madanakollu, wara ittra ufficjali li l-konvenuti baghtu lill-atturi odjerni, l-atturi odjerni ghamlu depozitu ulterjuri a tenur ta' l-Art 1451 (2) tal-Kap 16.

Il-konvenuti jikkontendu li l-att giudizzjarju prezentat fil-25 ta’ Awissu 2005 sar a tenur ta’ l-Art 1451 (2) tal-Kap 16 tal-ligijiet ta’ Malta li jipprovdi illi:

“Art 1451: (1) L-ezercizzju tal-jedd ta’ rkupru ma jista’ lanqas jigi attakkat minhabba li ma jkunx sar id-depozitu, kollu jew bicca minnu, jekk ir-retraent, minflok is-somma tad-depozitu jew is-somma li tkun tonqos, ikun offra li jpaci somma daqsha, likwida u li tista’ tintalab, li jkollu jiehu minghand ir-retrattarju, jew, jekk id-depozitu jkun nieqes bicca biss u jkun jidher car mic-cirkostanzi li dak in-nuqqas sar minghajr hsieb jew bi zball.

(2) Izda, ic-cirkostanza li n-nuqqas fid-depozitu sar bla hsieb jew bi zball, ma tiswiex ghar-retraent jekk dan ma jaghmilx shih id-depozitu fiz-zmien ta’ ghaxart ijiem minn dak in-nhar li r-retrattarju jkun, b’att gudizzjarju, sejjahlu ghaldaqshekk.”

Fil-fehma ta’ din il-Qorti l-ittra ufficjali ma sejhitx lir-retraent biex jaghmel shih id-depozitu. L-att giudizzjarju de quo (kopja in atti a fol. 21) bl-ebda mod ma talab il-hlas tad-differenza, pero’ ddikjara li c-cedola ta’ depozitu m’ghandhiex effett. Ghaldaqstant, il-Qorti hi tal-fehma li bhala tali, l-ittra ufficjali ma ssodisfatx dak mitlub mill-Artiklu tal-ligi fil-materja.

Inoltre il-konvenuti jikkontendu ukoll li d-depozitu li sar wara effettivament sar aktar minn ghaxart ijiem wara d-data tal-ittra ufficjali mibghuta. F’dan il-kuntest, l-atturi jikkonfermaw li l-ittra giet notifikata fit-30 ta’ Awissu 2005. Din id-data hemm referenza ghaliha fil-fax mibghuta fil-31 ta’ Awissu 2005 (fol. 24). Id-data ta’ din in-notifika ma giet b’ebda mod kontradetta mill-konvenuti. Ghaldaqstant, ga la darba id-data tad-depozitu ulterjuri hija tad-9 ta’ Settembru 2005, it-terminu preskritt mil-ligi kien sodisfatt.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa’ t-talbiet tal-atturi u tordna lill-konvenuti jaghmlu favur l-atturi ir-rivendizzjoni tal-appartament Nru. 8, Dolphin House, Triq il-Halel, San Pawl il-Bahar u dan fi zmien xahar mil-lum. Fin-nuqqas, il-

Qorti qieghda tinnomina minn issa lin-Nutar Mary Grech Pace sabiex tippubblika l-att relattiv. Il-Qorti tinnomina minn issa lill-Avukat Anna Mallia biex tirraprezenta l-eventwali kontumaci fuq l-att.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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