FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF
ONOR. GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 14 ta' Jannar, 2002.

Numru 22

Citaz. Nru. 2656/99GV

Doc. Nru. 179-01

Spiridione Bonello

vs

John Bonello

Il-Qorti,

PRELIMINARI

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha l-attur ippremetta illi fit-tletin (30) ta' Awissu 1980, il-kontendenti ffirmaw kuntratt ta' divizjoni ppublikat fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said, li gie ezebit bhala Dokument "A";

Premess illi, ai termini ta' dan il-kuntratt, il-konvenut akkwista, bhala parti mill-porzjoni assenjata lilhu, id-dar bil-hanut numru 92, gewwa Marsa Cross Road, Marsa ad eccezzjoni tal-kamra imxattra li ghandha tieqa taghti fuq Capuchins Steet, Marsa, liema kamra giet inkluza f'dik il-porzjoni assenjata lill-attur bl-istess kuntratt;

Premess illi, in oltre, a tenur tal-istess kuntratt, l-imsemmija kamra kellha titqieghed fil-pussess tal-attur, appena l-inkwilin jivvaka l-fond in kwistjoni;

Premess illi l-inkwilinat tal-fond bin-numru 92, Marsa Cross Road, Marsa gie itterminat u l-inkwilin ikkonsenja l-pussess vakanti tal-istess fond lill-konvenut;

Premess illi nonostante interpellat diversi drabi sabiex iqieghed il-kamra formanti parti mill-fond bin-numru 92, gewwa Marsa Road, Marsa, fil-pussess tal-attur, il-konvenut baqa' inadempjenti minghajr ebda raguni valida fil-ligi.

Ghar-ragunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna, l-attur talab li din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara illi bis-sahha tal-kuntratt ta' divizjoni ppubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said datat it-tletin (30) ta' Awissu, 1980, l-attur huwa l-uniku proprjetarju tal-kamra imxattra hemm deskritta u sallum formanti parti mill-hanut bin-numru 92, gewwa Marsa Cross Road, Marsa;

2. Tikkundanna u tordna lill-konvenut sabiex, fiz-zmien li jigi lilhu prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti, iqieghed lill-attur fil-pussess esklussiv tal-istess kamra.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut u b'rizerva ghal kull azzjoni spettanti lill-attur kontra l-konvenut skond il-ligi ghall-okkupazzjoni illegali tal-istess kamra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-attur a fol 3;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut a fol 16 fejn eccepixxa:

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda
bl-ispejjez kontra l-attur stante li:
(a) fl-ewwel (1) ta' Frar, 1982 l-attur kiser il-kuntratt ta' divizjoni li sar bejn il-kontendenti fit-tletin (30) ta' Awissu, 1980 fl-atti tan-Nutar Nicola Said, peress li fl-ewwel (1) ta' Frar, 1982, cioe' sbatax (17)-il sena qabel il-hrug ta' l-inkwilin mill-proprjeta' tal-konvenut numru tnejn u disghin (92), Marsa Cross Road, Marsa, l-attur ad insaputa tal-konvenut u volontarjament, renda mhux attwabbli

l-integrazzjoni tal-kamra imxattra u zghira mat-terran numru tnejn (2), Capuchins Street, Marsa li kien gie assenjat lill-attur, liema integrazzjoni hija specifikament stipulata fl-imsemmi kuntratt ta’ divizjoni u kellha ssir fil-mument preciz tal-hrug ta’ l-inkwilin mill-fond li huwa proprjeta’ tal-konvenut numru tnejn u disghin (92), Marsa Cross Road, Marsa, kif stipulat fl-istess kuntratt ta’ divizjoni; u

(b) bhala konsegwenza tal-fuq imsemmi ksur da parti ta’ l-attur ta’ l-imsemmi kuntratt ta’ divizjoni tat-tletin (30) ta’ Awissu, 1980, irrizulta li b’effett mill-ewwel (1) ta’ Frar, 1982: [i] hija illegali u abbuziva kull pretenzjoni ta’ l-attur ghall-proprjeta’ u ghall-pussess tal-kamra imxattra u zghira; [ii] huwa invalidu t-titolu ta’ proprjeta’ li l-attur jippretendi fir-rigward tal-kamra imxattra u zghira; u [iii] il-konvenut John Bonello sar l-uniku proprjetarju ta’ l-imsemmija kamra imxattra u zghira.

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, rigward il-lista tax-xhieda ta’ l-attur, dawk li huwa jirriferi ghalihom bhala “l-ahhar inkwilini tal-hanut f’92, Marsa Cross Road, Marsa”, ma jistghux jigu prodotti legalment u proceduralment peress li ma jezistux stante li l-ahhar inkwilin kien wiehed biss u dan miet fit-tlettax (13) ta’ Jannar, 1999.

3. Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi.

Rat il-kontro-talba tal-konvenut John Bonello a fol 18 fejn espona illi:

Premess illi permezz tal-kuntratt ta’ divizjoni li sar bejn il-kontendenti fit-tletin (30) ta’ Awissu, 1980, fl-atti tan-Nutar Nicola Said, gie stipulat li mal-hrug ta’ l-inkwilin li kien jokkupa l-fond li huwa proprjeta’ tal-konvenut John Bonello numru tnejn u disghin (92), Marsa Cross Road, Marsa, il-kamra imxattra u zghira “ghandha tigi unita u ghandha tifforma parti integrali mit-terran il-Marsa Capuchins Street numru tnejn (N.2)…”, liema terran, skond l-istess kuntratt ta’ divizjoni, kien gie assenjat lill-attur Spiridione Bonello u huwa fit-tletin (30) ta’ Awissu, 1980, kellu anki l-pussess ta’ l-istess terran.

Premess illi skond il-fuq imsemmi kuntratt ta' divizjoni, ghat-twettiq ta' l-integrazzjoni tal-kamra imxattra u zghira mat-terran numru tnejn (2), Capuchins Street, Marsa kif stipulat fil-fuq imsemmi kuntratt ta' divizjoni huwa essenzjali li l-attur ikun il-proprjetarju u l-pussessur tat-terran numru tnejn (2), Capuchins Street, Marsa fil-mument preciz tal-hrug ta' l-inkwilin mill-fond li huwa proprjeta' tal-konvenut numru tnejn u disghin (92) Marsa Cross Road, Marsa.

Premess illi fl-ewwel (1) ta' Frar, 1982, l-attur kiser il-fuq imsemmi kuntratt ta' divizjoni peress li fl-ewwel (1) ta' Frar, 1982, cioe' sbatax (17)-il sena qabel il-hrug ta' l-inkwilin mill-proprjeta' tal-konvenut numru tnejn u disghin (92), Marsa Cross Road, Marsa, l-attur ad insaputa tal-konvenut u volontarjament biegh lil terzi l-imsemmi terran numru tnejn (2), Capuchins Street, Marsa bl-eskluzjoni tal-kamra imxattra u zghira, u ghadda l-pussess ta' l-istess terran lil terzi u b'hekk l-attur renda mhux attwabbli l-fuq imsemmija integrazzjoni tal-kamra imxattra u zghira mat-terran numru tnejn (2), Capuchins Street, Marsa kif stipulat fil-fuq imsemmi kuntratt ta' divizjoni.

Premess illi bhala konsegwenza tal-fuq imsemmi ksur da parti ta' l-attur ta' l-imsemmi kuntratt ta' divizjoni tat-tletin (30) ta' Awissu, 1980, irrizulta li b'effett mill-ewwel (1) ta' Frar, 1982 (i) hija illegali u abbuziva kull pretenzjoni ta' l-attur ghall-proprjeta' u ghall-pussess tal-kamra imxattra u zghira; (ii) huwa invalidu t-titolu li l-attur jippretendi fir-rigward tal-kamra imxattra u zghira; u (iii) l-konvenut John Bonello sar l-uniku proprjetarju ta' l-imsemmija kamra imxattra u zghira u ghalhekk kellha ssir din il-kontro-talba.

Ghar-ragunijiet premessi, il-konvenut talab li din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li fl-ewwel (1) ta' Frar, 1982, l-attur kiser il-kuntratt ta' divizjoni li sar bejn il-kontendenti fit-tletin (30) ta' Awissu, 1980, fl-atti tan-Nutar Nicola Said, billi l-istess attur renda mhux attwabbli l-integrazzjoni tal-kamra imxattra u zghira mat-terran li kien gie assenjat lilu, ossia numru tnejn (2), Capuchins Street, Marsa kif spjegat hawn fuq.

2. Tiddikjara u tiddeciedi li bhala konsegwenza tal-fuq imsemmi ksur da parti ta' l-attur tas-sudett kuntratt ta' divizjoni tat-tletin (30) ta' Awissu 1980, kif hawn fuq spjegat b'effett mill-ewwel (1) ta' Frar, 1982, (i) hija illegali u abbuziva kull pretenzjoni ta' l-attur ghall-proprjeta' u ghall-pussess tal-fuq imsemmija kamra imxattra u zghira li tifforma parti mill-proprjeta' tal-konvenut numru tnejn u disghin (92), Marsa Cross Road, Marsa; (ii) huwa invalidu t-titolu ta' proprjeta' li l-attur jippretendi fir-rigward ta' l-imsemmija kamra imxattra u zghira; u (iii) il-konvenut John Bonello sar l-uniku proprjetarju ta' l-imsemmija kamra imxattra u zghira.

Bl-ispejjez kontra l-attur, u b'riserva ghall-kull azzjoni ohra spettanti lill-konvenut kontra l-attur.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-attur ghall-kontro-talba tal-konvenut a fol 21 fejn eccepixxa:

Illi, preliminarjament, il-kontro-talba tal-konvenut hija nulla u, fi kwalunkwe kaz, insostenibbli, billi, ghalkemm hija intiza sabiex tannulla l-assenjazzjoni ta' immobbli b'titolu ta' divizjoni u bis-sahha ta' att pubbliku favur l-esponent, il-kontro-talba odjerna giet intavolata biss bhala azzjoni dikjaratorja illi ma tistax, skond il-ligi, tipproduci l-ezitu mixtieq mill-istess konvenut;

Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-kontro-talba tal-konvenut hija f'kull kaz infondata fil-fatt u fid-dritt u timmerita li tigi respinta, bl-ispejjez kontra l-istess konvenut, stante illi, ai termini tal-kuntratt ta' divizjoni ffirmat fit-tletin (30) ta' Awissu, 1980, fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said, il-kamra mxattra fil-fond numru 92, Marsa Cross Road, Marsa giet allokata fil-porzjoni assenjata lill-esponent, minghajr ebda kundizzjoni jew rizerva kif allegat mill-konvenut.

Illi, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet hawn fuq sollevati, u anke jekk ghas-sahha tal-argument huwa minnhu illi l-att pubbliku relattiv jistipula illi l-kamra

in kwistjoni kellha tigi unita ma' proprjeta' ohra assenjata lill-istess esponent fuq l-istess imsemmi kuntratt, tali stipulazzjoni ma ghandhiex l-effett ta' kundizzjoni rizoluttiva, b'mod ghalhekk illi t-trasferiment tat-terran fi Triq il-Kappucini, Marsa ma tipproducix l-effetti allegati mill-konvenut.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat is-sentenza preliminari a fol. 33 li biha giet michuda l-eccezzjoni ghall-kontro-talba tal-konvenut;

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

Semghet lill-partijiet bil-gurament;

Semghet lill Avukati difensuri jittrattaw;

TALBIET

L-attur qed jitlob li dina l-Qorti tiddikjara illi bis-sahha tal-kuntratt ta' divizjoni ppubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said datat 30 ta' Awissu, 1980, l-attur huwa l-uniku propjetarju tal-kamra imxattra hemm deskritta u sal lum formanti parti mill-hanut 92, Marsa Cross Road, Marsa; tikkundanna lill-konvenut sabiex fiz zmien li jigi lilhu prefiss minn dina l-Qorti jqieghed lill-attur fil-pussess esklussiv ta' l-istess kamra.

ECCEZZJONIJIET

Il-konvenut eccepixxa li l-attur kiser il-kuntratt ta' divizjoni imsemmi billi ad insaputa tal-konvenut rrenda mhux attwabbli l-integrazzjoni tal-kamra imxattra;

KONTRO-TALBA

Imbaghad saret kontro-talba mill-konvenut fejn talab li din il-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li l-attur kiser l-kuntratt ta' divizjoni imsemmi billi mill-1 ta' Frar, 1982 irrenda mhux attwabbli l-integrazzjoni tal-kamra imxattra mat-terran.

L-eccezzjoni li kienet inghatat ghall-din il- kontro-talba kienet giet michuda minn dina l-Qorti bis-sentenza taghha a fol. 33. L-eccezzjonijiet l-ohra ghall kontro-talba jirrigwarda l-mertu proprju ta' dina l-kawza u ghalhekk ser jigu trattati fil-kawza principali.

PROVI

L-attur xehed li kien sar kuntratt ta' divizjoni (fol. 6). Kien hemm klawsola d a fol. 7 fejn intqal li d-dar bil-hanut numru 92 Marsa Cross Road, Marsa, ad eccezzjoni tal-kamra imxattra li ghandha tieqa fuq Cappuchins Street, li meta johrog l-attwali inkwilin, ghandha tigi unita u ghandha tifforma parti integrali mit-terran il-Marsa, 2 Cappuchins Street. Dina l-kamra kellha tifforma parti mill-fond li kien ser imiss lill attur. Hu kien ghamel kuntratt (ara fol. 28) fejn biegh il-post 2 Capuchins Street, Marsa pero' irriserva dina l-kamra ghalih. Dina l-kamra ma kienx ittrasferiha b'dana l-kuntratt. Il-ftehim kien li meta jmut l-inkwilin il-kamra ssir indipendenti. Hemm access ghall-kamra minn Capuchins Street, u t-tieqa tista' tinfetah f'bieb. Biex jiehu l-kamra hu kellu jistenna sakemm imut l-inkwilin. Il-kamra kellha tinghaqad mal-fond 2 li miss lilu. L-inkwilin miet fil-1999. Il-kamra jridha ghalih u mhux ser igongiha mal-fond li biegh.

Il-konvenut xehed li l-attur ried jghaqqad il-kamra mxattra mat-terran tieghu wara li johrog l-inkwilin li kien hemm fil-propjeta' tal-konvenut. L-attur kellu jzomm il-pussess u l-propjeta' tal-post numru 2 biex ikun jista' jaqqad il-kamra maghha. L-attur pero' biegh il-post numru 2 lill terza persuna u ghalhekk kiser il-kuntratt ta' divizjoni billi hu holoq sitwazzjoni fejn ma tistax issir l-unjoni bejn it-terran numru 2 u l-kamra mxattra. L-inkwilin miet fil-1999 u ftit gimghat wara l-attur yppretenda

l-pussess tal-kamra izda hu qallu li kellu jghaqqad il-kamra mat-terran tieghu numru 2 u billi ma setghax kien kiser il-klawsola tal-kuntratt dwar kif u meta kellha ssir l-unjoni tat-terran mal-kamra, liema kamra qatt ma kienet intiza bhala kamra indipendenti.

KONSIDERAZZJONIJIET

Fil-kuntratt ta' divizijoni (fol. 6) kien hemm il-klawsola (d) a fol. 7 fejn intqal li:

'Id-dar bil-hanut numru 92 Marsa Cross Road, Marsa, bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha ad eccezzjoni tal-kamra imxattra li ghandha tieqa fuq Cappuchins Street, li meta johrog l-attwali inkwilin, ghandha tigi unita u ghandha tifforma parti integrali mit-terran il-Marsa, 2 Cappuchins Street, deskritta fit-Tieni Porzjoni.

Dina l-kamra kellha tifforma parti mill-porzjoni li misset lill-attur. Meta miet l-inkwilin fil-1999 l-attur talab lill-konvenut biex jaghtih dina l-kamra izda l-konvenut irrifjuta billi sostna li l-attur skond il-kuntratt ta' divizioni kellu jghaqqad il-kamra mxattra tal-fond 92 mat-terran tieghu numru 2 meta jmut l-inkwilin u issa ma setghax jaghmel dana billi kien biegh il-post tieghu numru 2 qabel miet l-inkwilin u ghalhekk kiser il-klawsola tal-kuntratt dwar kif u meta kellha ssir l-unjoni tat-terran mal-kamra. Il-konvenut qed isostni li l-attur kellu bzonn il-fond biex jghaqqdu mal-kamra u bil-biegh tal-fond l-integrazzjoni saret impossibili.

Tikkunsidra

Illi l-kamra mxattra kienet giet assenjata lill-attur meta saret id-divizjoni flimkien ma propjeta' ohra. Ghalhekk l-attur ghandu titolu ghal-dina l-kamra permezz ta' dina d-divizjoni. Billi l-inkwilin kien ghadu haj, l-attur ma setghax jiehu pussess ta' dina l-kamra meta saret id-divizjoni izda kien accetta li jistenna sakemm imut l-inkwilin, biex dak li kien tieghu setgha jiehdu. Meta saret id-divizjoni l-kamra saret ta' l-attur u li kien jonqos kien l-attwazzjoni tal-pussess f'idejn l-attur. Il-fatt li l-attur biegh il-fond li mieghu kellha tinghaqad il-kamra, u l-fatt li l-kamra ma tistax

titniffed mal-fond, ma jnaqqsu xejn mit-titolu li ghandu l-attur ghal dina l-kamra. Il-modalita' ta' kif kellha tintuza l-kamra u meta, huma distinti mit-titolu ta' l-attur ghall-kamra, li baqa' invarjat. Altrimenti l-porzjoni ta' l-attur skond id-divizjoni jkun inqas.

Ghalhekk it-talbiet ta' l-attur ghandhom jigu milqugha.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddecidi billi prevja li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u l-kontro-talba tieghu;

Tilqa' t-talbiet attrici u tiddikjara illi bis-sahha tal-kuntratt ta' divizjoni ppubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said datat 30 ta' Awissu, 1980, l-attur huwa l-uniku propjetarju tal-kamra imxattra hemm deskritta u sallum formanti parti mill-hanut 92, Marsa Cross Road, Marsa;

tikkundanna lill-konvenut sabiex zmien hmistax iqieghed lill-attur fil-pussess esklussiv ta' l-istess kamra.

spejjez ghall konvenut.

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Frankie Mercieca
DEPUTAT REGISTRATUR