MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tad-19 ta' Novembru, 2010

Citazzjoni Numru. 47/2010

Giovanna Saliba kemm f'isimha proprju kif ukoll ghan-nom u in rapprezentanza tal-assenti hutha Victoria Mifsud, Bernardette Mifsud u Francis lkoll ahwa Saliba, John Saliba

Vs

Adrian Azzopardi

Permezz ta' din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu li l-konvenut jigi zgumbrat minn raba' maghrufa bhala Ta' Kaccaturi, limiti tax-Xaghra, Ghawdex li ghandha kejl ta' cirka mija u sebgha u tmenin metri kwadri (187mk) u tikkonfina mit-tramuntana ma' beni ta' Anthony Attard, nofsinhar ma' beni ta' Carmelo Bonello u lvant ma' beni tal-familja Zammit. L-atturi ppremettew li r-raba' kienent inghatat b'kera lill-konvenut ghall-insib u li l-kirja m'hijiex protetta mil-ligi. Ghalkemm interpellawh biex jirritorna l-art, qieghed jirrifjuta.

Permezz ta' risposta guramentata prezentata fil-11 ta' Gunju 2010 (fol. 11) il-konvenut wiegeb li:-

1. Giovanna Saliba ghandha taghti prova li nghatat mandat mill-atturi l-ohra.
2. In-nuqqas ta' kompetenza peress li l-konvenut ghandu qbiela tar-raba' oggett tal-kawza. Il-konvenut isostni li l-kirja hi protetta taht il-ligi specjali (Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta).
3. L-atturi jridu jaghtu prova tat-titolu li ghandhom fir-rigward tal-art oggett tal-kawza.
4. Fil-meritu t-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.
5. Il-konvenut ghandu titolu validu ta' qbiela u dejjem ghamel uzu minnha ghall-skop agrikolu. Isostni wkoll li art kienet inghatat lilu b'kera biex juzaha ghal skopijiet agrikoli.

Fatti.

Fil-qosor il-fatti huma s-segwenti:-

1. Il-konvenut kien jiehu hsieb l-art in kwistjoni fuq inkarigu tal-genituri tal-atturi. Fis-seduta tal-21 ta' Gunju 2010 iddikjara li *"sitta u erbghin sena ilu l-genituri ta' l-atturi kienu tawh ir-raba biex johdilhom hsiebha."* (fol. 16).
2. Sussegwentement l-atturi tawh l-art b'kera u beda jhallas is-somma ta' tletin lira Maltija (Lm30) kull xahar lil Giovanna Saliba; *"tnejn u ghoxrin sena ilu r-raba nghatat lilu b'kera mill-attrici Giovanna Saliba u jhallas tletin lira Maltin kull sena"* (seduta tal-21 ta' Gunju 2010).
3. Permezz ta' ittra datata 7 ta' Ottubru 2009 il-konvenut gie interpellat biex jivvaka l-art kif tiskadi l-kirja fl-1 ta' Awwissu 2010 (fol. 29). Permezz ta' ittra datata 16 ta' Ottubru 2009 il-konvenut wiegeb li ma kienx ser johrog mill-art u li kien ilu fil-pussess tal-art ghal snin twal b'titolu validu (fol. 14).

Konsiderazzjonijiet.

Il-konvenut eccepixxa li:-

I. **<u>L-attrici ghandha taghti prova tal-mandat</u>**.

Skond l-Artikolu 1856 tal-Kodici Civili *"Il-mandat, jew il-prokura, hu kuntratt li bih persuna taghti lil persuna ohra s-setgha li taghmel xi haga ghaliha."*. L-attrici kkonfermat li hutha kollha jaqblu li ssir din il-kawza. Fis-seduta tat-12 ta' Ottubru 2010 qalet: *"L-atturi l-ohra huma huti. Huti Victoria Mifsud, Francis Saliba u John Saliba jghixu l-Awstralja. Bernardette Mifsud, ohti, tghix Hal Qorti, Malta."* (fol. 31). Ipprezentat ukoll ittra datata 24 ta' April 2009 u li ntbaghatet lilha minn ditta ta' avukati fl-Awstralja ghan-nom ta' hutha John Saliba, Frank Saliba u Victoria Mifsud li jghixu fl-Awstralja (fol. 33). Fiha jinghad *"What our clients now want to do is to reclaim Ta Kaccaturi for the family and to have their ownership of the property recorded as soon as possible. It might be in the best interests of the family if you consult a solicitor in Malta and make sure that this action is taken."*. Minn dan il-kliem hu evidenti li l-ahwa li jghixu barra minn Malta, kienu qeghdin jaghtu l-awtorizazzjoni lil Giovanna Saliba sabiex tipprezenta kawza ghan-nom taghhom biex il-konvenut jigi zgumbrat mill-art.

Sabiex persuna tipprezenta kawza ghan-nom ta' persuna ohra li tkun assenti minn Malta u biex tidher fil-kawza f'isem dik il-persuna, il-mandat m'hemmx ghalfejn ikun bil-miktub. Mandat jista' jinghata b'att pubbliku, b'kitba privata, b'ittra, bil-fomm jew ukoll tacitament sakemm ma jkunx hemm xi disposizzjoni specjali ohra tal-ligi (Artikolu 1857(2) tal-Kodici Civili). F'dan ir-rigward ma jirrizultax li hemm xi disposizzjoni tal-ligi li espressament tghid li l-mandat f'cirkostanzi bhal dawk attwali, irid jinghata bil-miktub.

Waqt it-trattazzjoni d-difensur tal-konvenut argumentat li gialadarba kien irrizulta li Bernardette Mifsud tghix Malta, l-attrici ma setatx tipprezenta l-kawza ghan-nom taghha. F'dan il-kuntest issir riferenza ghall-Artikolu 180 tal-Kap. 12 li jikkonferma li l-att gudizzjarju jrid jigi prezentat mill-parti nnifisha, u wkoll minn prokuratur fil-kaz ta' persuna assenti. Giovanna Saliba bhala wahda mill-atturi kellha

kull dritt li tipprezenta l-kawza. Min-naha l-ohra l-Artikolu 1866 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

"Izda, il-mandatarju ma jistax joqghod fil-kawza, bhala attur jew konvenut, fl-isem tal-mandant, ghalkemm dan ikun tah din is-setgha, meta l-mandant innifsu ma jkunx nieqes mill-gzira li fiha l-kawza ghandha ssir, bla hsara dejjem ta' dak li jinghad fl-artikolu 786 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili.".

Mela hu minnu li Giovanna Saliba ma tistax toqghod fil-kawza bhala attrici ghan-nom ta' ohtha Victoria Mifsud. Madankollu l-konsegwenza ta' dan m'hijiex ta' beneficcju ghall-konvenut fis-sens li ggib fix-xejn il-kawza. Il-kawza saret ukoll minn Giovanna Saliba f'isimha personali u ghan-nom ta' hutha assenti minn Malta, li ghandhom kull dritt li jipprosegwixxu bil-kawza kontra l-konvenut.

II. **<u>L-atturi ghandhom jaghtu prova tat-titolu fuq l-art in kwistjoni</u>**.

Il-konvenut isostni li l-atturi jridu jaghtu prova li l-oggett tal-kawza hi proprjeta taghhom. Giovanna Saliba xehedet li: *"Ir-raba hi wirt mill-mama tieghi li kien jisimha Maria Antonia Saliba u mietet fl-elf disa' mija u tmienja u sebghin (1978)."* (fol. 31). Fir-risposta guramentata l-konvenut ghamel riferenza ghall-kawza **Adrian Azzopardi vs Carmelo Attard et** (Cit. numru: 29/2005) u mandat ta' inibizzjoni numru: 1/2005 u li l-attrici kienet qaltlu li "*…. hija ma kinitx certa li hi u hutha huma proprjetarji ta' din ir-raba' in kwistjoni."*. Fl-affidavit li pprezenta fil-25 ta' Ottubru 2010 il-konvenut xehed li fl-2005 *"…. Kien hemm terzi persuni li allegaw mieghi li din ir-raba' in kwistjoni hija proprjeta ta' Anthony Attard u gejja mill-wirt tal-mejjet Joseph Attard."*. Il-qorti rat l-atti ta' dawk il-proceduri fejn l-attrici kienet xehedet u kkonfermat li l-art hi proprjeta taghha u familjari taghha.

M'hemmx dubju li l-konvenut ghandu biss id-detenzjoni tal-art oggett tal-kawza u qatt ma ppretenda li ghandu l-pussess *animo domini*. F'din il-kwalita qieghed izomm il-

haga ghan-nom ta’ haddiehor, f’dan il-kaz l-atturi. Hu nghata l-kirja minghand l-atturi li min-naha taghhom ghandhom interess u dritt li jipprocedu b’kawza ta’ din ix-xorta. Din m’hijiex xi kawza petitorja, u kirja tista’ ssir ukoll min m’huwiex sid l-oggett. Sikwit f’azzjoni ta’ din ix-xorta tiltaqa’ ma’ eccezzjoni simili. Il-qorti hi tal-fehma li inkwilin ma jistax jirnexxi f’eccezzjoni simili fejn ikun qieghed jintalab l-izgumbrament tieghu. F’kawza simili jekk sid il-kera huwiex proprjetarju jew le m’huwiex ta’ interess ghall-inkwilin. Ir-relazzjoni tal-inkwilin hi direttament ma’ sid il-kera u hadd iktar. L-Artikolu 1526 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

“Il-kiri ta’ haga hu kuntratt li bih wahda mill-partijiet tintrabat li taghti lill-ohra t-tgawdija ta’ haga, ghal zmien miftiehem u b’kera miftiehem, li din il-parti l-ohra tintrabat li thallas lilha.”. Jekk hemm xi terz li jippretendi li hu proprjetarju tal-fond, dan it-terz ikun jista’ jaghmel kawza kontra sid il-kera, pero l-inkwilin ma jistax jipprova jaghmel kapital minn dan sabiex jibqa’ jokkupa l-fond mikri. Min-naha l-ohra l-ligi taghti lill-inkwilin li jirrikorri kontra sid il-kera meta jintalab jedd fuq il-haga (ara Artikolu 1551 tal-Kodici Civili).

III. **<u>Din il-qorti m’ghandix kompetenza u r-raba giet mikrija sabiex tinhadem ghal skopijiet agrikoli</u>**.

Hu fatt li l-lokazzjoni ta’ art agrikola li tkun giet imgedda hi koperta mil-ligi specjali (Kap. 199) u l-lokatur jista’ jiehu lura l-art jekk jissusistu l-kondizzjonijiet kontemplati f’dik il-ligi. F’dawk il-kazijiet it-tribunal kompetenti hu l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba. Pero f’dan il-kaz l-ewwel ezercizzju li jrid issir hu li jigi stabbilit jekk il-il-kirja hijiex regolata mil-ligi specjali.

Fl-Artikolu 2 tal-Kap. 199 raba hi mfissra bhala *“**kull art li tkun principalment mikrija ghall-koltivazzjoni ta’ prodotti agrikoli, fjuri, sigar tal-frott jew dwieli** u ghal skopijiet li ghandhom x’jaqsmu ma’ l-agrikoltura, inkluz it-twaqqif ta’ serer, cloches jew cold frames, izda ma tinkludix art intiza biex jirghu l-annimali”*.

Sabiex inkwilin jinvoka l-protezzjoni tal-ligi specjali m’huwiex bizzejjed li jkun qieghed juza xi parti mill-art ghall-koltivazzjoni ta’ prodott agrikolu; *“Dan ovvjament ifisser illi jekk art tkun in parti tintuza ghal xi wiehed jew iktar minn dawk l-iskopijiet izda ma tkunx giet principalment mikrija ghal dak l-uzu, imma ghal uzu iehor li ma jidholx fl-imsemmija definizzjoni, din l-art ma tistax tissejjah ‘raba’ fis-sens ta’ dik il-ligi specjali tal-1967”* (**Colin Tabone vs Anthony Vella** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta’ Novembru 1983). Fil-kawza **Vincent Micallef vs Michael Parnis** deciza fit-18 ta’ Ottubru 1968 il-Qorti tal-Appell osservat: *“Izda m’hemm xejn straordinarju u inkonsistenti ma l-iskop principali ta’ l-insib illi l-kerrej fl-istess hin ma jhallix inuzata bicca raba mikrija ghal dan l-iskop u jiehu dak li jista minnha.”*.

Wara li l-qorti kellha l-opportunita’ li tisma’ lill-partijiet m’ghandha l-ebda dubju tikkonkludi li l-ezitu tal-vertenza m’huwiex regolat mill-provvedimenti tal-Kap. 199 in kwantu ma gietx **principalment mikrija** ghall-koltivazzjoni ta’ prodotti agrikoli. F’dan il-kuntest il-qorti tqies li:

a. Mill-provi rrizulta kif originarjament il-konvenut kien inghata d-detenzjoni tal-art biex ikun jista’ jonsob fiha. Ghalkemm jidher li meta beda jikri l-art minghand l-atturi ma nghad xejn dwar l-uzu li kellu jaghmel mill-art, wiehed ghandu jifhem li l-intenzjoni kienet li l-art ser tintuza ghall-insib u l-kacca. Rilevanti kif per ezempju:-

I. Il-konvenut iddikjara: *“Jiena sibt illi hemm parti li tista’ tinhadem* ***minn dakinhar illi krejt ir-raba****. Fettilli niehu l-mohriet u sibt illi hemm il-hamrija.”* (fol. 39).

II. Meta l-attrici u l-konvenut akkordaw fuq il-kera li ghandu jhallas, l-attrici talbet is-somma ta’ Lm150 filwaqt li l-konvenut ried li l-kera tkun ta’ Lm25. Il-konvenut qal li l-attrici qaltlu li jekk jaqbad ghasfur waqt li jkun qieghed jonsob fl-art, kien ibieghu *“bi flus tajbin”* (fol. 39).

b. Hi biss parti zghira mill-art li fiha l-hamrija, u li l-konvenut ddeskriva bhala kwart mill-art.

c. Fl-art m’hemmx mezz ta’ hazna ta’ ilma. Il-post fejn tinsab l-art hu idejali ghall-insib, in kwant hu vicin il-bahar u m’hemmx bini.

d. Il-fatt li hemm roqgha zghira fl-art li fiha l-inkwilin ighid li jizra xi xtieli ma jfissirx li jikkwalifika l-kirja bhala dik ta' art agrikola, u li l-kirja hi regolata mil-ligi specjali. F'kull kaz il-qorti ghandha dubji serji kemm il-bicca art li l-konvenut ighid li jahdem hi tajba ghall-skop agrikolu meta tqies li m'ghandha l-ebda lqugh mill-elementi.
e. Ghalkemm il-konvenut qal li ma baqax jonsob fl-art ghaliex ma kellux il-permess minghand l-awtoritajiet, jekk dan hu minnu kien biss wara li kellu l-kwistjoni ma' ta' Attard li gara hekk.

Gialadarba jirrizulta li l-konvenut inghata *congedo* u ma jistax jibbenifika mill-provvedimenti tal-Kap. 199, it-talbiet tal-atturi ser jintlaqghu.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut u tilqa' t-talbiet tal-atturi bl-ispejjez kontra l-konvenut. Inoltre qeghda tiffissa terminu ta' tletin (30) jum mil-lum sabiex il-konvenut jizgombra mill-art oggett tal-kawza.

Spejjez a karigu tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

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