MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
GABRIELLA VELLA

Seduta tat-28 ta' Frar, 2011

Avviz Numru. 2046/1997/1

Concetta Key

Vs.

Pauline u Joseph konjugi Mizzi u Tommy Kent

Il-Qorti,

Rat l-Avvizipprezentat mill-attrici permezz ta' liema titlob li l-konvenuti jigu ikkundannati jizgumbraw, fi zmien qasir u perentorju ffissat mill-Qorti, mill-garage numru 3, St. Edward Street, Vittoriosa, minnhom okkupat minghajr dritt validu fil-Ligi, bl-ispejjez kontrihom. Ghal finijiet ta' kompetenza gie dikjarat li l-valur lokatizju tal-fond huwa ta' inqas minn Lm100, illum ekwivalenti ghal €232.94;

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti konjugi Mizzi permezz ta' liema jeccepixxu li: (i) fl-ewwel lok l-attrici ma ghandhiex interess guridiku li tippromuovi il-proceduri odjerni billi ma hijiex il-proprjetarja tal-fond meritu tal-

kontestazzjoni; u li (ii) minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, huma ghandhom titolu validu fil-Ligi;

Rat in-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet tal-konvenut Tommy Kent permezz ta’ liema jeccepixxi li: (i) preliminarjament l-azzjoni odjerna kellha tigi istitwita quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera u ghalhekk din il-Qorti ma hijiex kompetenti biex tisma’ l-kaz; (ii) minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni huwa ghandu dritt validu fil-Ligi peress li ilu jikri l-fond mertu tal-kontestazzjoni ghal snin twal kif jirrizulta mill-kotba tal-kera u provi ohra; u li ghalhekk (iii) it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-attrici;

Semghet ix-xhieda ta’ l-attrici moghtija waqt is-seduti tas-16 ta’ Novembru 1998[1] u tal-11 ta’ Gunju 2008[2], ix-xhieda tal-konvenut Tommy Kent moghtija waqt is-seduti tad-9 ta’ Ottubru 2002[3], tat-28 ta’ Jannar 2003[4], tad-19 ta’ Mejju 2003[5] u tat-18 ta’ Marzu 2009[6], u rat id-dokumenti, ossia kotba tal-kera, esebiti minnu a fol. 74 u fol. 77 tal-process, rat l-affidavit tal-konvenut Thomas Kent a fol. 112 sa’ 113 tal-process, rat l-affidavit tal-konvenuta Pauline Mizzi a fol. 131 tal-process u semghet ix-xhieda tal-konvenut Joseph Mizzi moghtija waqt is-seduta tat-18 ta’ Frar 2010[7];

Rat is-sentenza fl-ismijiet “Pauline mart Joseph Mizzi v. Concetta Key et” Citaz. Nru. 65/82JSP deciza mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta’ Frar 1996[8] u rat il-kuntratt ta’ divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Fleri Soler datat 30 ta’ Gunju 1999[9];
Rat is-sentenza pronuncjata minn din il-Qorti fis-17 ta’ April 2002 bis-sahha ta’ liema giet michuda l-eccezzjoni preliminari tal-konvenuti konjugi Mizzi rigward il-karenza ta’ interess guridiku da parte ta’ l-attrici u gie ordnat il-

---

1 Fol. 12 sa’ 14 tal-process.
2 Fol. 109 sa’ 110 tal-process.
3 Fol. 68 sa’ 73 tal-process.
4 Fol. 76 tal-process.
5 Fol. 79 sa’ 80 tal-process.
6 Fol. 123 sa’ 125 tal-process.
7 Fol. 136 sa’ 140 tal-process.
8 Fol. 32 sa’ 50 tal-process.
9 Fol. 18 sa’ 24 tal-process u fol. 51 sa’ 57 tal-process.

prosegwiment tal-kawza sabiex tigi deciza skond il-Ligi; bl-ispejjez riservati ghall-gudizzju finali;

Rat in-Nota ta’ Sottomissjonijiet ta’ l-attrici u rat l-atti l-ohra kollha tal-kaz;

Ikkunsidrat:

Bl-azzjoni odjerna l-attrici titlob li l-konvenuti konjugi Mizzi u l-konvenut Tommy Kent jigu ikkundannati jizgumbraw, fi zmien qasir u perentorju prefiss lilhom minn din il-Qorti, mill-garage bin-numru 3, f’St. Edward Street, Vittoriosa, minnhom okkupat minghajr ebda dritt validu fil-Ligi.

Il-konvenuti konjugi Mizzi jopponu t-talba attrici bl-eccezzjoni preliminari li l-attrici ma ghandhiex l-interess guridiku necessarju biex tistitwixxi l-azzjoni odjerna stante li ma hijiex il-proprjetarja tal-fond mertu tal-kontestazzjoni, liema eccezzjoni però giet michuda b’sentenza ta’ din il-Qorti pronuncjata fis-17 ta’ April 2002, u bl-eccezzjoni li fi kwalunkwe kaz huma ghandhom titolu validu fil-Ligi fuq il-fond in kwistjoni. Il-konvenut Kent min-naha tieghu jilqa’ ghat-talba attrici bl-eccezzjoni preliminari li l-attrici messha pprezentat l-azzjoni odjerna quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera u ghalhekk din il-Qorti ma hijiex kompetenti biex tittratta u tiddeciedi l-mertu tal-kaz in ezami, u bl-eccezzjoni fil-mertu li huwa ghandu titolu validu fil-Ligi billi ilu jikri l-fond mertu tal-kontestazzjoni ghal snin twal, kif jirrizulta mill-kotba tal-kera u provi ohra.

L-ewwel kwistjoni li ghandha tigi trattata hi dik ta’ l-inkompetenza ta’ din il-Qorti sollevata mill-konvenut Kent fin-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet tieghu. Mill-mod kif inhi impostata l-eccezzjoni tieghu hu evidenti li qed jeccepixxi l-inkompetenza *ratione materiae* ta’ din il-Qorti ghaliex skond hu l-kwistjoni in ezami kellha tigi indirizzata quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera u mhux quddiem din il-Qorti. Il-konvenut però ma huwiex ghal kollox korrett f’dak minnu eccepit ghaliex *in linea ta’ principju generali huwa ormai assodat illi ghall-ezami tal-kwistjoni jekk il-konvenut ghandux titolu jew le l-kompetenza tispetta lill-Qorti ordinarja (Kollez. Vol. XXXIII PI p811). Jekk imbaghad din*

il-Qorti fuq il-fatti akkwiziti ssib li l-konvenut ghandu titolu u li dan huwa wiehed ta' lokazzjoni, jiddependi mic-cirkostanzi tal-kaz partikolari u tal-ligi applikabbli jekk dik l-istess Qorti ghandhiex tissokta bil-gurisdizzjoni taghha jew tiddikjara l-inkompetenza taghha in kwantu l-materja, fil-parametri dejjem tal-ligi partikolari, tkun tesorbita mill-isfera tal-gurisdizzjoni taghha. Minn dan jitnissel li *mhux bilfors, una volta jigi determinat li jezisti titolu ta' kera, allura l-qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja titlef il-kompetenza taghha. Jidher di fatti li huwa pacifiku illi "jekk ghad-determinazzjoni tal-kwistjoni quddiem qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja jkun mehtieg illi qabel xejn tinghata twegiba ghall-kwistjoni incidentali jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le, il-qorti ghandha wkoll is-setgha li taqta' dik il-kwistjoni incidentali" – Peter Sammut Briffa et v. Maria Dolores Zammit et, Appell Sede Inferjuri 17 ta' Ottubru 2002, Joseph Gauci v. Catherine Kerkoub, Appell Sede Inferjuri, 20 ta' Ottubru 2003*[10].

Dan il-principju gie kkonfermat fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Grech noe v. Simon Farrugia, Appell Civili 433/01**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fis-7 ta' Dicembru 2005, fejn inghad li *kif saput, hi gurisprudenza pacifika illi t-tribunal kompetenti biex jiddeciedi jekk id-detentur ta' fond ghandux titolu jew le huwa l-qorti ordinarja. Huwa biss fejn il-Qorti ssib li dan it-titolu jezisti, fis-sens li d-detentur ikun qed jokkupah b'titolu ta' lokazzjoni, illi allura dik il-Qorti ma tibqax hekk kompetenti biex tiehu konjizzjoni tat-talba tas-sid lokatur biex jimpedixxi r-rilokazzjoni tal-fond … jekk invece d-decizjoni tkun li l-konvenut m'ghandux titolu allura l-kompetenza tibqa' tal-Qorti ordinarja. Ara "Vincent Camilleri v. Pio Muscat", Appell Inferjuri, 21 ta' Jannar 1986*.

Fid-dawl ta' dan il-principju ghalhekk, ladarba l-qofol tal-kwistjoni odjerna jittratta proprio dwar jekk il-konvenuti konjugi Mizzi u l-konvenut Kent ghandhomx o meno titolu validu fil-Ligi biex jokkupaw il-fond mertu tal-

[10] **Thomas Zahra et v. Anthony Bugeja et, Appell Civili Nru.341/03**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-18 ta' Mejju 2005.

kontestazzjoni, din il-Qorti hi l-forum kompetenti biex tittratta u tiddeciedi tali il-kwistjoni.

Mill-provi prodotti mill-partijiet kontendenti jirrizultaw inkontestati s-segwenti fatti:

- Il-fond mertu tal-kontestazzjoni, ossia l-garage bin-numru 3 f'St. Edward Street, Vittoriosa, kien originarjament proprjetà ta' Giovanni Zarb u martu Rosina, missier u omm l-attrici u l-konvenuta Pauline Mizzi;
- Giovanni Zarb miet intestat fl-4 ta' Jannar 1972 u b'hekk il-werrieta tieghu huma wliedu l-attrici, il-konvenuta Pauline Mizzi u ohthom Emanuela Busuttil, fi kwoti ugwali bejniethom ta' terz kull wiehed;
- Rosina Zarb mietet fis-6 ta' Frar 1979 u l-wirt taghha gie regolat b'testment fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro bis-sahha ta' liema halliet bhala werrieta taghha lill-attrici u lil bintha l-ohra Emanuela Busuttil u halliet xi legati lill-attrici u lil Joseph Galea u ddikjarat li l-konvenuta Pauline Mizzi kienet già hadet il-legittima;
- L-assi tal-konjugi Zarb kienu amministrati mill-Avukat, illum Magistrat, Dottor Antonio Micallef Trigona;
- B'sentenza pronuncjata mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' Frar 1996 wara l-kawza fl-ismijiet "Pauline mart Joseph Mizzi v. Concetta Key et" Citaz. Nru. 65/82JSP gie deciz illi: (a) l-assi tal-konjugi Zarb jigu divizi bejn uliedhom l-attrici, il-konvenuta Pauline Mizzi u Emanuela Busuttil bil-mod kif provdut fir-Rapport Peritali salv ghal tibdiliet zghar kontemplati fis-sentenza, u Joseph Galea jiehu l-legat imholli lilu minn ommu; (b) id-divizjoni ta' l-immobbli li *qed issir b'assenjazzjoni ghandha tigi finalizzata bil-pubblikazzjoni ta' att notarili*[11] relattiv; u li (c) jibqa' riservat id-dritt ta' Pauline Mizzi li *tippercepixxi l-kera fuq il-fondi lilha assenjati mid-data tal-mewt tal-genituri u dana minghand l-amministratur l-Avukat Dottor Antonio Micallef Trigona. Jibqghu wkoll in komunjoni l-oggetti tad-deheb u ghamara ta' valur zghir li kien hemm fl-assijiet ereditarji u li ma kienx possibbli li jigu divizi billi ma saritx*

[11] Pagna 18 tas-sentenza, fol 49 tal-process.

stima taghhom. Dawn jibqghu jappartjenu lill-kontendenti fil-kwoti rispettivi taghhom[12];

- Bis-sahha ta' l-imsemmija sentenza l-fond mertu tal-kontestazzjoni odjerna gie assenjat lill-attrici;
- Il-kuntratt in esekuzzjoni ta' l-imsemmija sentenza gie ppubblikat fit-30 ta' Gunju 1999;
- Fiz-zmien, il-fond mertu tal-kontestazzjoni kien mikri minn missier l-attrici u l-konvenuta Pauline Mizzi lil certu Joseph Grech izda, fl-1993 meta intemmet il-kirja ta' Grech il-konvenuti konjugi Mizzi hadu pussess tal-fond in kwistjoni;
- Xi zmien wara li l-konvenuti konjugi Mizzi hadu pussess tal-fond in kontestazzjoni huma kkoncedew lill-konvenut Kent l-uzu ta' parti mill-istess fond ghall-fini li jipparkja l-vettura tieghu fih. Sa' dak iz-zmien il-konvenut Kent kien jokkupa b'titolu ta' lokazzjoni parti mill-garage bin-numru 4 f'St. Edward Street, Vittoriosa, li bis-sahha tal-precitata sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili tad-29 ta' Frar 1996 gie assenjat lill-konvenuta Pauline Mizzi.

Il-konvenuti konjugi Mizzi jikkontedu li huma jokkupaw il-fond mertu tal-kontestazzjoni bis-sahha ta' titolu ta' lokazzjoni koncess lilhom mill-amministratur tal-beni tal-konjugi Zarb, l-Avukat, illum Magistrat, Dottor Antonio Micallef Trigona. Skond il-konvenuti konjugi Mizzi din il-koncessjoni saret versu l-kera miftiehem ta' Lm50 fis-sena li però bi ftehim ma' l-amministratur tal-beni tal-konjugi Zarb ma kenitx tithallas minnhom[13].

Ai termini ta' l-Artikolu 1526(1) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta *l-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*. Minn dan il-provvediment tal-Ligi hu evidenti li l-pussess ta' fond huwa wiehed biss mill-elementi kostituttivi tat-titolu ta' lokazzjoni: biex effettivament jirrizulta tali titolu jrid ikun hemm prova taz-zmien tal-koncessjoni u iktar importanti minn hekk, tal-kera

12 *Ibid.*
13 Affidavit tal-konvenuta Pauline Mizzi a fol. 131 tal-process u xhieda moghtija mill-konvenut Joseph Mizzi waqt is-seduta tat-18 ta' Frar 2010, fol.136 sa' 140 tal-process.

miftiehem u li tali korrispettiv effettivament jithallas; prova din li fil-fehma tal-Qorti l-konvenuti konjugi Mizzi ma rnexxilhomx jaghmlu b'mod sodisfacenti.

Biex isostnu l-allegazzjoni taghhom li l-fond in kontestazzjoni gie koncess lilhom b'titolu ta' lokazzjoni versu l-kera ta' Lm50 fis-sena, il-konvenuti konjugi Mizzi jikkontendu li huma krew nofs l-istess fond lill-konvenut Kent versu l-kera ta' Lm25 fis-sena, jigifieri nofs il-kera minnhom allegatament dovut ghall-lokazzjoni tal-fond intier. Izda, mill-kotba tal-kera esebiti mill-konvenut Kent a fol. 74 u 77 tal-process jirrizulta li l-hlas minnu effettwat lill-konvenuti konjugi Mizzi huwa ta' Lm30 fis-sena u mhux ta' Lm25 kif minnhom allegat. Ghalhekk minn din is-somma mhallsa mill-konvenut Kent lill-konvenuti konjugi Mizzi ma tista' tinsilet ebda prova li tista' tghin biex jigi stabbilit bhala fatt ippruvat li l-konvenuti konjugi Mizzi ghandhom titolu ta' lokazzjoni fuq il-fond mertu tal-kontestazzjoni.

In gustifikazzjoni tal-fatt li qatt ma hallsu l-kera ta' Lm50 fis-sena kemm ilhom in okkupazzjoni tal-fond, il-konvenuti konjugi Mizzi jikkontendu li kellhom ftehim f'dan is-sens ma' l-Avukat Micallef Trigona ghaliex l-attrici u binha kienu wkoll jikru fondi tal-konjugi Zarb u qatt ma halsu l-kera taghhom, izda dan ma jirrizulta sostanzjat bl-ebda mod mill-atti processwali. L-attrici qatt ma giet rinfaccjata b'tali fatt u mitluba tikkonfermah u mis-sentenza wara l-kawza fl-ismijiet "Pauline mart Joseph Mizzi v. Concetta Key et", Citaz. Nru. 65/82JSP deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' Frar 1996, jirrizulta li kera tal-fondi li kienu mikrija kienet tingabar mill-amministratur tal-beni tal-konjugi Zarb. Prova ta' dan hu l-fatt li gie riservat favur il-konvenuta stess, attrici f'dawk il-proceduri, id-dritt li tippercepixxi l-kera fuq il-fondi assenjati lilha mid-data tal-mewt tal-genituri taghha minghand l-amministratur. Barra minhekk imkien f'dik is-sentenza ma jissemma l-fatt li kien hemm fondi mikrija lill-attrici u lil binha izda ta' dawn il-kirjiet qatt ma sar hlas, fatt dan li jekk verament minnu certament kien jissemma f'sentenza ta' divizjoni ta' wirt.

Il-konvenut Joseph Mizzi jikkontendi wkoll li l-ftehim kien fis-sens li l-kera dovuta minnhom ghall-lokazzjoni tal-fond

mertu tal-kontestazzjoni titnaqqas mis-sehem tal-wirt tal-konjugi Zarb spettanti lil martu, izda dan bhala fatt ma sarx. Fl-imsemmija sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili u fil-konsegwenti kuntratt ta' divizjoni pubblikat fit-30 ta' Gunju 1999, ma jsir ebda accenn ghal tali ftehim u wisq inqas ghal tali tnaqqis ta' kera mis-sehem tal-wirt spettanti lill-konvenuta Pauline Mizzi!

Rinfaccjat b'dan l-istat ta' fatt il-konvenut Joseph Mizzi jallega li l-arrangament fir-rigward ta' tali tnaqqis kellu jigi miftiehem bejn l-avukati tal-partijiet f'dawk il-proceduri u fi kwalunkwe kaz bis-sentenza imsemmija u konsegwenti kuntratt ta' divizjoni ma kienetx saret id-divizjoni kompluta ta' l-assi tal-konjugi Zarb billi *d-dehebijiet u flejjes ma gewx maqsuma bis-sahha ta' din is-sentenza*[14]. Fil-fehma tal-Qorti din ma hi xejn ghajr skuza fieragh tal-konvenut Mizzi ghaliex ma jaghmel ebda sens logiku u guridiku li tnaqqis f'sehem mill-wirt biex b'hekk isir il-hlas ta' kera allegatament dovuta ghall-kiri ta' wiehed mill-fondi formanti parti mill-assi immobiljari tal-konjugi Zarb ma jsirx fil-kuntest tad-divizjoni u konsegwenti assenjazzjoni ta' l-istess assi immobiljari!

Barra minhekk fir-rigward tal-flejjes, dehebijiet u ghamara tal-konjugi Zarb fis-sentenza imsemmija gie konstatat u deciz li: (a) <u>*divizjoni tal-flus, depoziti u krediti:* </u>*mid-denunzja ta' l-omm Dokument CC li mietet l-ahhar, jidher illi d-depoziti fil-Local Registered Developing Stock ta' £600 ma ghadhomx jezistu, kif lanqas ghadhom jezistu l-£55 flus fid-dar meta miet il-missier. Lanqas irrizulta li kien hemm il-kollazzjoni ta' £3,000 dovuti mill-attrici Pauline Mizzi, indikata fid-denunzja, billi l-istess Pauline Mizzi xehdet bil-gurament illi mhux veru li hi rceviet xi flus minn ghand ommha hlief l-£400 li kienet isselfet u li minnhom hi hallset £200. Ghalhekk baqa' x'jinqasam biss dan il-kreditu ta' l-assi ta' l-omm. L-esponenti jissottometti illi l-attrici, wara li zzomm ghaliha 1/9 (sehemha tal-legittima) cioè £22.22,2 il-bilanc tal-mitejn lira, cioè £177.77,8 ghandu jinqasam bejn il-konvenuti Key u Busuttil £88.88,9*

[14] Xhieda moghtija waqt is-seduta tat-18 ta' Gunju 2010, fol. 138 tal-process.

kull wiehed[15]; u (b) <u>Divizjoni tad-Deheb u Ghamara</u>: *billi ma gietx prodotta stima tad-deheb tal-missier, u lanqas stima tad-deheb ta' l-omm li tindika l-valur ta' kull, oggett, l-esponent ma jistax jipproponi d-divizzjonijiet relattivi*[16] u ghalhekk gie dikjarat li *jibqghu wkoll in komunjoni l-oggetti tad-deheb u ghamara ta' valur zghir li kien hemm fl-assijiet ereditarji u li ma kienx possibbli li jigu divizi billi ma saritx stima taghhom. Dawn jibqghu jappartjenu lill-kontendenti fil-kwoti rispettivi taghhom*[17].

Fid-dawl ta' dak deciz fl-imsemmija sentenza ma huwiex affattu kredibbli li l-hlas ta' kera allegatament dovuta ghall-okkupazzjoni tal-fond in kontestazzjoni da parte tal-konvenuti konjugi Mizzi ghal numru konsiderevoli ta' snin ghandu jsir billi jitnaqqas l-ammont dovut mis-sehem qual volta spettanti lill-konvenuta Pauline Mizzi mid-divizjoni ta' flus, deheb u ghamara tal-genituri taghha!

Certament ma kienx ta' beneficcju ghall-konvenuti konjugi Mizzi l-fatt li l-amministratur tal-beni tal-konjugi Zarb ma xehedx f'dawn il-proceduri anzi gie dikjarat fir-rigward tieghu li ghalkemm jiftakar li kien jammonistra dawn il-beni, ma jiftakarx dettalji dwar tali amministrazzjoni[18]!

Minn dan kollu konstatat ghalhekk jirrizulta li kontra dak pretiz mill-konvenuti konjugi Mizzi, ma jirrizulta ebda titolu ta' lokazzjoni ta' l-istess konvenuti fuq il-fond mertu tal-kontestazzjoni billi kontra dak rikjest mill-Ligi u gurisprudenza nostrana ma gie ppruvat ebda ftehim ta' lokazzjoni u wisq inqas ma gie ppruvat il-hlas effettiv jew ta' l-inqas intenzjoni serja ta' hlas ta' kera ghall-okkupazzjoni da parte taghhom ta' l-imsemmi fond. B'hekk fin-nuqqas ta' prova ta' titolu validu fil-Ligi, il-konvenuti konjugi Mizzi huma legalment obbligati li jizgumbraw mill-fond in kwistjoni u jirrilaxxjaw liberu u vojt a favur il-proprjetarja, l-attrici.

---

15 Pagna 16 tas-sentenza, fol. 47 tal-process.
16 Pagna 17 tas-sentenza, fol. 48 tal-process.
17 Pagna 18 tas-sentenza, fol. 49 tal-process.
18 Verbal ta' l-1 ta' Frar 2010, fol. 132 tal-process.

Stabbilit illi l-konvenuti konjugi Mizzi ma ghandhom ebda titolu validu fil-ligi fuq il-fond mertu tal-kontestazzjoni, jehtieg issa jigi determinat jekk il-konvenut l-iehor Tommy Kent ghandux titolu validu fil-Ligi li jippermettilu jokkupa parti mill-fond in kwistjoni ghall-iskop li jipparkja l-vettura tieghu fih.

Il-konvenut Kent ukoll jibbaza l-okkupazzjoni tieghu ta' parti mill-fond mertu tal-kontestazzjoni fuq titolu ta' lokazzjoni w in sostenn ta' dan ipprezenta tlett kotba tal-kera[19] li juru hlas ta' kera ta' parti minn garage f'St. Edward Street, Vittoriosa, bejn l-4 ta' Frar 1974 u t-3 ta' Awissu 2002.

Mill-provi prodotti jirrizulta li l-konvenut Kent ilu fuq medda ta' snin jokkupa parti minn garage f'Edward Street, Vittoriosa, proprjetà ta' Giovanni Zarb, missier l-attrici u l-konvenuta Pauline Mizzi, izda tul is-snin huwa ma okkupax dejjem l-istess garage. Fil-fatt bejn l-1974 u llum huwa okkupa tlett garages differenti u prezentement jokkupa parti mill-fond mertu tal-kontestazzjoni odjerna, proprjetà ta' l-attrici. Originarjament Giovanni Zarb kien kera lill-konvenut Kent parti minn garage f'St. Edward Street, Vittoriosa, versu l-kera ta' Lm30 fis-sena izda wara certu zmien kien krielu parti f'garage iehor, dejjem f'St. Edward Street u bl-istess rata ta' kera, minflok il-parti originarjament koncessa. Din it-tieni kirja kienet ta' parti mill-garage bin-numru 4 f'St. Edward Street, Vittoriosa, illum proprjetà tal-konvenuta Pauline Mizzi. F'certu zmien il-konvenuti konjugi Mizzi kienu qalu lill-konvenut Kent biex minflok parti mill-garage numru 4 huwa juza parti mill-garage numru 3, f'St. Edward Street, kif già inghad illum proprjetà ta' l-attrici.

Hija din l-ahhar koncessjoni li ghandha tigi ezaminata minn din il-Qorti sabiex jigi determinat jekk kenitx koncessjoni lokatizja valida fil-Ligi li tippermetti lill-konvenut Kent jibqa' in okkupazzjoni ta' parti mill-fond mertu tal-kontestazzjoni.

---

[19] Fol. 74 u 77 tal-process.

Fid-dawl ta' dak appena konkluz rigward l-allegat titolu ta' lokazzjoni tal-konvenuti konjugi Mizzi, jew ahjar in-nuqqas ta' tali allegat titolu, certament ma jistax jigi konkluz li l-konvenut Kent ghandu titolu ta' subinkwilinat fuq parti minn dan il- fond kif donnhom iridu jaghtu ad intendere l-istess konvenuti konjugi Mizzi fix-xhieda taghhom. Madanakollu, billi l-konvenut Kent inghata l-fakoltà li juza parti mill-fond mertu tal-kontestazzjoni mill-konvenuti konjugi Mizzi u billi l-konvenuta Pauline Mizzi fiz-zmien kienet ko-proprjetarja tal-fond in kwistjoni, jehtieg jigi determinat jekk tali fatt setax ta lok ghal titolu validu favur il-konvenut Kent li jippermettilu jkompli in okkupazzjoni ta' parti minn tali fond minkejja li dan illum hu di proprjetà ta' l-attrici.

Peress illi l-istat ta' koproprjetà ta' dan il-fond intemm bis-sahha tas-sentenza iktar 'l fuq imsemmija "Mizzi v. Key et" Citaz. Nru. 65/82 pronuncjata mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' Frar 1996 u l-istess fond sar di proprjetà esklussiva ta' l-attrici, jehtieg però jigi stabbilit meta effettivament il-konvenut Kent inghata l-fakoltà li juza parti minn tali fond mill-konvenuti konjugi Mizzi.

Ghalkemm il-konvenuti konjugi Mizzi jikkontendu li l-koncessjoni favur il-konvenut Kent saret fl-1996[20] qabel is-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili u l-konvenut Kent huwa ferm evasiv fuq din il-kwistjoni, il-Qorti hi tal-fehma li tali koncessjoni saret <u>wara</u> s-sentenza msemmija u ghalhekk fi zmien meta l-konvenuti konjugi Mizzi ma kellhom ebda titolu fuq il-fond in kwistjoni u konsegwentement ma setghux jikkoncedu ebda parti minn dan il-fond favur terzi.

Il-konvenut Kent xehed illi *jiena matul hajti okkupajt tlett garaxxijiet, ma tajtx kaz jekk dawn il-garaxxijiet kellhomx xi numru. Dawn il-garaxxijiet huma kollha vicin xulxin. Qabel fuq zewg garaxxijiet kont inhallas lil missier l-attrici. Dan kien jismu John Zarb. Sussegwentement kont inhallas ghand Avukat. … Il-kera niftakar kont inhallsu ghand l-avukat Micallef Trigona. Darba mort inhallas il-*

[20] Xhieda tal-konvenut Joseph Mizzi moghtija waqt is-seduta tat-18 ta' Frar 2010, fol. 136 sa' 140 tal-process.

kera ghand dan l-avukat però dan qalli li kelli mmur nhallas il-kera ghand sid il-garaxx. Meta mort però ghand l-attrici sabiex inhallas il-kera hi qaltli mur hallas lil Joseph Mizzi, ma qaltlix ghalfejn però. Fil-fatt mort ghand Joseph Mizzi il-konvenut u accetta l-kera, però hawnhekk kont go garaxx iehor. Fil-fatt sussegwentement wara li bdejt inhallas il-kera lil Joseph Mizzi kif spiegajt jiena, mort f'garaxx iehor[21]*.*

Mill-kotba tal-kera esebiti mill-konvenut Kent jirrizulta li huwa beda jhallas il-kera ghand l-Avukat Micallef Trigona fl-10 ta' Mejju 1988 u dam ihallas il-kera ghandu sa' Novembru 1993 fejn l-ahhar pagament li ghamel ghandu kien ghall-perijodu bejn l-4 ta' Novembru 1993 u t-3 ta' Novembru 1994 - mix-xhieda tal-konvenut Kent appena citata jirrizulta li tul dan iz-zmien huwa kien ghadu ma bediex jokkupa parti mill-fond mertu tal-kontestazzjoni. Il-konvenut Kent beda jhallas il-kera ghand Joseph Mizzi b'effett mit-3 ta' Novembru 1994 izda mix-xhieda tieghu appena citata jirrizulta li f'dan iz-zmien kien ghandu qed jokkupa parti mill-garage bin-numru 4, illum proprjetà tal-kovenuta Pauline Mizzi, u kien biss iktar tard li beda jokkupa parti mill-fond mertu tal-kontestazzjoni. Dan il-punt gie ulterjorment ikkonfermat minnu billi xehed *bejn it-tieni u t-tielet garaxx, hemm dar tifridhom*[22] *… Nikkonferma li bejn iz-zewg garaxijiet li jiena biddilt, bejniethom hemm dar. Jekk inti thares lejn dik id-dar, il-garage li qed nokkupa presentement huwa fuq ix-xellug tad-dar. Precedentement kont nokkupa l-garage l-iehor ta' fuq il-lemin. Hu minnu li s-Sinjura Mizzi kienet bidlitli l-garage, fis-sens li minn dak tal-lemin bdejt nokkupa dak tax-xellug. Issa qed nigi muri z-zewg kotba ta' l-ircevuti li jiena esebejt u li jinsabu a fol 77 ta' l-atti. L-ewwel ser nibda nara dak l-aktar antik. Issirli referenza ghall-ircevuta f'dan il-ktieb ta' Novembru 1994. Fil-fatt din tinsab fil-ktieb ta' l-ircevuti l-aktar ricenti, minn barra kulur abjad. Meta giet iffirmata din l-ircevuta kont ghadni nokkupa l-garage originali, cioe dak fuq il-lemin*[23].

[21] Xhieda moghtija mill-konvenut Tommy Kent waqt is-seduta tad-9 ta' Ottubru 2002, fol. 68 sa' 73 tal-process.
[22] *Ibid.*
[23] Xhieda in kontro-ezami moghtija mill-konvenut Tommy Kent waqt is-seduta tad-19 ta' Mejju 2003, fol. 79 sa' 81 tal-process.

B'effett mill-1 ta' Novembru 1998 'l quddiem il-hlas tal-kera minghand il-konvenut Kent beda jigi accettat mill-konvenuti konjugi Mizzi kif jirrizulta mill-kotba tal-kera esebiti a fol. 77 tal-process, izda ma jistax jinghad illi l-1 ta' Novembru 1998 hija d-data meta saret il-koncessjoni mill-konvenuti konjugi Mizzi lill-konvenut Kent ghaliex il-proceduri odjerni ghall-izgumbrament tal-konvenuti konjugi Mizzi **u** tal-konvenut Kent mill-fond in kontestazzjoni gew istitwiti fit-22 ta' Settembru 1997 u ghalhekk f'dik id-data il-konvenut Kent già kien qed jokkupa parti mill-fond in kontestazzjoni.

Il-koncessjoni ghalhekk saret f'xi zmien bejn Novembru 1994 u Settembru 1997 izda kontra dak pretiz mill-konvenuti konjugi Mizzi, il-Qorti hi tal-fehma li din saret wara li giet pronuncjata s-sentenza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' Frar 1996 u mhux qabel. Il-Qorti waslet ghal din il-konkluzzjoni in bazi ghal dak dikjarat mill-konvenuta Pauline Mizzi fl-affidavit taghha: *nixtieq nghid ukoll li Tommy Kent kien f'garaxx xi tlett bibien l-isfel bin-numru tnax (12) gia numru erbgha (4), Triq San Dwardu, Birgu u ahna offrejnielu nofs l-ispazju ta' dan lis-store b'nofs il-kera ta' hamsin lira Maltin (Lm50) jigifieri hamsa u ghoxrin lira Maltin (Lm25) u Tommy Kent accetta. <u>B'hekk ahna akkwistajna fond akbar ghalina sabiex nuzawh bhala store ukoll u biex jogghodu l-affarijiet kollha</u>*[24].

Hu evidenti li l-konvenuta Pauline Mizzi qed tirreferi ghall-garage numru 4 St. Edward Street, Vittoriosa, u l-uniku zmien meta setghet kienet taf li b'din il-manuvra hi u zewgha kienu ser jakkistaw fond ikbar ghalihom biex juzawh bhala store kien biss meta kienet taf b'certezza li l-fond imsemmi gie assenjat lilha, u cioè wara li giet pronuncjata s-sentenza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' Frar 1996 !

Ladarba l-koncessjoni ta' parti mill-fond in kontestazzjoni mill-konvenuti konjugi Mizzi favur il-konvenut Kent saret

---

[24] Fol. 131 tal-process. Sottolinear tal-Qorti.

wara s-sentenza tal-Prim’ Awla tal-Qorti Civili, hu evidenti li l-istess konvenut Kent ma ghandux titolu ta’ lokazzjoni validu fuq parti minn dan il-fond ghaliex il-koncessjoni lilu saret minn persuni li ma kellhom ebda jedd jew titolu fuq l-istess fond, u huwa principju assodat fis-sistema guridika nostrali li *nemo dat qui non habet*[25].

Ghaldaqstant il-konvenut Kent ukoll huwa legalment obbligat li jizgombra mill-fond mertu tal-kontestazzjoni u jhallih liberu u vojt a favur il-proprjetarja, l-attrici.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tichad l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenut Tommy Kent u tiddikjara li ghandha l-kompetenza necessarja li tittratta u tiddeciedi l-materja migjuba quddiemHa, tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenut Tommy Kent u t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti konjugi Mizzi u tilqa’ t-talba attrici u tikkundanna lill-konvenuti konjugi Mizzi u lill-konvenut Kent sabiex fi zmien tlett (3) xhur dekoribbli mill-llum johrogu minn u jivvakaw l-garage numru 3, St. Edward Street, Vittoriosa.

L-ispejjez ta’ dawn il-proceduri, hlief dawk relattivi ghas-sentenza ta’ din il-Qorti pronuncjata fis-17 ta’ April 2002, jigu sopportati nofs bin-nofs bejn il-konvenuti konjugi Mizzi u l-konvenut Tommy Kent, filwaqt li l-ispejjez relattivi ghall-imsemmija sentenza tas-17 ta’ April 2002 jigu sopportati interament mill-konvenuti konjugi Mizzi.

< Sentenza Finali >

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

[25] Frans Camilleri v. Kevin Ellul, deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fit-13 ta’ Gunju 2000 u kkonfermata mill-Qorti ta’ l-Appell (Sede Inferjuri) fl-14 ta’ Jannar 2002.