FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ~IVILI

IM}ALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-}amis, 14 ta' Marzu, 2002

Kaw\a Numru 6
~itazz. Nru. 2470/00JRM

Jack u Helen konju[i COYLE

vs

Carmel u Josephine konju[i CACHIA

Il-Qorti:

Rat l-Att ta`-~itazzjoni mressaq fis-17 ta' Novembru, 2000, li bih l-atturi ippremettew:

Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond 7 Triq ix-Xatt Juan Azopardo l-Isla liema proprjeta' hija adja`enti u tmiss mal-fond 185, Triq San Giusepp l-Isla liema proprjeta' tappartjeni lill-konvenuti;

Illi l-konvenuti jew terzi imqabbda minnhom bnew u kabbru kamra fuq il-bejt tal-proprjeta' tag]hom liema kostruzzjoni nbniet t]ares fuq il-bit]a interna tal-proprjeta' tal-atturi bil-konsegwenza li dawn ser ssiru servitujiet kontra l-proprjeta' tal-atturi u li b'rizultat tag]hom l-atturi tnaqqsilhom it-tgawdija tar-residen\a tag]hom;

Illi l-istess konvenuti jew terzi imqabbda minnhom bnew ukoll gallarija fil-proprjeta' tag]hom liema gallarija tispor[i fuq il-gallarija tal-proprjeta' tal-atturi bil-konsegwen\a li qieg]ed ji[i rekatt dannu lill-proprjeta' tal-atturi peress illi din il-gallarija ma nbnietx skond l-arti u s-seng]a;

Illi jidher ukoll li u]ud minn dawn ix-xog]lijiet saru ming]ajr il-permessi relattivi tal-awtoritajiet kompetenti;

Illi dawn il-kostruzzjonijiet barra li jistg]u ssiru servitujiet li qatt ma kien hemm ezistenti qabel kontra l-proprjeta' tal-atturi qeg]din ukoll jkunu ta' inkonvenjent kontinwu g]all-atturi u minkejja li [ew interpellati sabiex jne]]u dawn il-kostruzzjonijiet l-konvenuti baqg]u inadempjenti;

G]alhekk l-atturi talbu lil din l-Onorabbli Qorti g]aliex m'g]andhiex:

1. Tiddikjara illi l-kostruzzjonijiet li saru mill-konvenuti jew terzi mqabbda minnhom ser kkrejaw servitujiet li qatt ma kien hemm ezistenti kontra l-proprjeta' tal-atturi ji[ifieri 7 Triq ixXatt Juan Azopardo l-Isla;

2. Tiddikjara u tidde`iedi illi l-proprjeta' tal-atturi ji[ifieri 7 Triq ix-Xatt Juan Azopardo l-Isla mhix suggetta g]all-ebda servitu g]af-favur il-proprjeta' tal-konvenuti konsistenti f'bini jew tkabbir ta' kamra fuq il-bejt/tromba u gallarija li tispor[i fuq il-gallarija tal-proprjeta' tal-atturi;

3. Li konsegwentement tidde`iedi u tordna lill-konvenuti sabiex fi \mien li lilhom ji[i prefiss minn din l-

Onorabbli Qorti jne]]u dawk il- kostruzzjonijiet li saru u li kkrejaw servitujiet kontra l-proprjeta' tal-atturi;

Bl-ispejje\ inkluzi dawk tal-ittri interpellatorji u bil-konvenuti minn issa n[unti g]as-subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni ma]lufa u n-Nota tax-Xiehda tal-atturi;

Rat in-Nota mressqa fid-9 ta' Frar, 2001, li biha l-im]arrkin mi\\ew[in Cachia e``epew:

1. Illi preliminarjament l-atturi Jack u Helen konjugi Coyle m'g]andhomx interess guridiku fil-kaw\a fl-ismijiet hawn premessi peress illi huma m'humiex il-proprjetarji tal-fond 7, Triq ix-Xatt Juan Azzopardo, l-Isla peress illi l-kuntratt ta' akkwist relattiv fl-atti tan-Nutar Dr. Alexander Sceberras Trigona datat 3 ta' Di`embru 1984 (li kopja tieg]u hija hawn annessa b]ala Dok. "A") huwa null u ming]ajr effett g]all-finijiet kollha tal-li[i ai termini ta' l-Artikolu 3 ta' l-Att XXXVII tal-1974;

2. Illi ming]ajr pregudizzju g]as-suespost l-attur Jack Coyle ma g]andu ebda interess guridiku fil-kaw\a fl-ismijet premessi stante illi huwa ma kienx parti fil-kuntratt ta' akkwist tal-fond 7, Triq ix-Xatt Juan Azzopardo l-Isla;

3. Illi subordinatament u ming]ajr pregudizzju g]as-suespost it-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u g]andhom ji[u mi`]uda bl-ispejje\ peress illi l-konvenuti bl-ebda mod ma vvjolaw d-drittijiet ta' l-atturi u dan peress illi l-konvenuti agixxew biss fil-parametri tad-drittijiet tag]hom;

Salv e``ezzjonijiet o]ra;

Rat id-Dikjarazzjoni ma]lufa u n-Nota tax-Xiehda tal-im]arrkin Cachia, flimkien mad-dokument mehmu\ mag]ha;

Semg]et ix-xhieda tal-attri`i;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa fit-18 ta' Mejju, 2001[1], li biha l-im]arrkin iddefendew l-ewwel e``ezzjoni tag]hom;

Rat in-Nota ta' Twe[iba tal-atturi g]al dik tal-im]arrkin, mressqa fil-5 ta' Settembru, 2001[2];

Semg]et it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kaw\a;

Rat id-Degriet tag]ha tal-11 ta' Di`embru, 2001, li bih]alliet il-kaw\a g]al-lum g]as-sentenza dwar l-ewwel e``ezjoni;

Ikkunsidrat:

Illi din hija kaw\a fejn l-atturi qeg]din ifittxu dikjarazzjoni (a) li xog]lijiet ta' bini li l-im]arrkin g]amlu fid-dar tag]hom sejrin jo]olqu servitu' fuq il-[id tal-atturi li l-post tal-im]arrkin m'g]andux jedd jg]abbi l-post tal-atturi bihom, filwaqt (b) li xi xog]lijiet o]ra li ma sarux skond ma jitolbu s-seng]a u l-arti se' j[ibu]sara jew periklu lill-post tal-atturi;

Illi l-im]arrkin laqg]u g]all-azzjoni tal-atturi billi, fost l-o]rajn, qeg]din jg]idu li l-atturi ma kellhomx l-interess [uridiku biex jift]u u jmexxu 'l quddiem din il-kaw\a billi huma m'humiex is-sidien tal-post fejn jg]ixu, u l-azzjoni mressqa minnhom tispetta lil sid il-post;

Illi l-im]arrkin ifissru l-ewwel e``ezzjoni tag]hom billi jtennu li l-kuntratt li bih l-atturi kisbu d-dar tag]hom ma jiswiex g]aliex sar bi ksur tal-li[i[3]. Huma jkomplu jibnu l-argument

[1] Pa[[. 28 sa 31 tal-pro`ess
[2] Pa[[. 35-6 tal-pro`ess
[3] Kapitolu 246 tal-Li[ijiet ta' Malta

tag]hom billi jg]idu li, ladarba l-kuntratt tal-kisba tal-post ma jiswiex, daqstant ie]or l-atturi ma jistg]ux jitqiesu b]ala sidien il-post tag]hom, u, b'effett ta' hekk, m'g]andhom l-ebda jedd li jressqu l-kaw\a tal-lum kif minnhom formulata, g]aliex din l-g]amla ta' kaw\a jista' jag]milha biss sid il-post;

Illi, i\jed 'il quddiem waqt is-smig] tal-kaw\a, id-difensur tal-im]arrkin fisser li din l-e``ezzjoni tinsab imsejsa fuq it-tifsira mog]tija mil-li[i lill-kliem "*persuna residenti ta' Malta*" marbuta mal-effetti li l-istess li[i tag]ti lil xi kuntratt mag]mul bi ksur ta' dak li jipprovdi l-artikolu 3 tal-Kapitolu 246;

Illi mill-provi mressqa jirri\ultaw dawn il-fatti: l-atturi jg]ixu f'Malta. I\\ew[u f'Ottubru tal-1947[4], u bejniethom tnisslet il-komunjoni tal-akkwisti. L-attri`i hija `ittadina Maltija, u kisbet id-dar tag]ha b'kuntratt tat-3 ta' Di`embru, 1984, fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Sceberras Trigona[5], fi \mien meta l-attur kien g]adu `ittadin Britanniku;

Illi l-im]arrkin jg]idu li billi, fi \mien li sar il-kuntratt tal-akkwist, l-attur ma kienx residenti ta' Malta g]all-finijiet tat-tifsira ta' dawk il-kliem skond il-li[i, l-imsemmi kuntratt ma jiswiex u g]alhekk l-azzjoni tag]hom kontra l-istess im]arrkin hija nieqsa minn interess [uridiku li ming]ajru l-kaw\a ma tiswiex;

Illi t-tifsira mog]tija mil-li[i (kif inhi llum) g]al "*persuna residenti ta' Malta"* tinkludi (a) jew persuna li tkun `ittadin ta' Malta jew (b) persuna mi\\ew[a lil `ittadin jew `ittadina Maltija, jekk bejn dawn il-mi\\ew[in ikun hemm is-sistema tal-komunjoni tal-akkwisti. L-im]arrkin jg]idu li l-attur Jack Coyle ma jse]]lux jg]addi mill-g]arbiel li to]loq il-li[i, u, fi\-\mien meta martu kisbet id-dar, kien jitqies b]ala "*persuna mhux residenti*";

---

[4] Dok "HCA", f'pa[. 24 tal-pro`ess
[5] Dok "A", f'pa[[. 13 sa 18 tal-pro`ess

Illi l-atturi jg]idu li wie]ed ma jistax iqis l-argument tal-im]arrkin b]ala mist]oqq, u dan g]al i\jed minn ra[uni wa]da. Fl-ewwel lok, l-attur ilu minn mindu i\\ewwe[lill-attri`i jg]ix f'Malta, u g]alhekk ma jistax jing]ad li huwa "*persuna mhux residenti*". Fit-tieni lok, g]aliex, ladarba kienet (u g]adha) te\isti bejnu u l-attri`i akkwirenti s-sistema tal-komunjoni tal-akkwisti, m'g]andux g]alfejn ji[i dubitat li l-attur g]andu kull interess patrimonjali fil-post miksub minn martu waqt i\-\wie[;

Illi l-kwestjoni kollha hija mibnija fuq it-tifsira xierqa ta' din id-dispo\izzjoni partikolari tal-li[i spe`jali u l-effetti konsegwenzjali tag]ha. L-effetti ma]suba fl-imsemmi artikolu 3 tal-Att XXXVII tal-1974 jorbtu fuq kull li[i o]ra u fi`-`irkostanzi ma]subin minnha, ]lief fejn dik l-istess li[i tipprovdi mod ie]or. Billi hija li[i spe`jali (g]al dak li jirrigwarda l-formalitajiet me]tie[a dwar is-siwi ta' kuntratti ta' tresferiment ta' proprjeta' immobbiljari), g]andha ting]ata tifsira stretta. G]alhekk g]andha siwi kbir it-tifsira mog]tija mil-li[i lil dawk il-persuni li g]alihom tapplika;

Illi m'huwiex bi\\ejjed, kif donnu jippretendi l-attur, li persuna li tkun ilha s-snin tg]ix Malta tista', fuq daqshekk biss, tqis lilha nnifisha me]lusa mir-rabta tal-artikolu 3. Biex persuna titqies li hija residenti ta' Malta, g]all-finijiet tal-imsemmi Att kif inhi l-qag]da llum, trid <u>jew</u> tkun `ittadin ta' Malta <u>jew</u> tkun mi\\ew[a lil persuna li tkun `ittadina Maltija <u>u</u>, bejniethom, tkun tapplika s-sistema patrimonjali tal-komunjoni tal-akkwisti. Minn qari mqar]afif ta' din id-dispo\izzjoni, wie]ed jista' jintebah minnufih li, fit-tieni `irkostanza, il-kriterju ta`-`ittadinanza m'huwiex me]tie[biex jag]ti lil persuna l-jedd li tkun meqjusa b]ala "*residenti ta' Malta*", ladarba tkun mi\\ew[a ma' persuna Maltija u jkun hemm bejniethom is-sistema tal-komunjoni tal-akkwisti ;

Illi, min-na]a l-o]ra, l-applikabilita' ta' mqar wa]da minn dawn i\-\ew[kondizzjonijiet, tkun bi\\ejjed biex persuna ma jkollhiex g]alfejn tinqabad ta]t il-morsa tal-artikolu 3. Ta' min jg]id li din it-tifsira kif tidher fit-test tal-li[i llum idda]]let

b'bidla li kienet saret bl-Att I tal-1988, u g]alhekk wara li kien sar il-kuntratt mertu tal-kaw\a. Imma, kif jing]ad fl-artikolu 5 tal-istess Att, dik il-bidla ng]atat effett retrospettiv g]at-tletin (30) ta' Mejju, 1974;

Illi l-argument kollu tal-im]arrkin huwa immirat fuq il-fatt li, meta sar il-kuntratt, l-attur ma kienx `ittadin Malti u billi l-att nutarili ma jidhirx li sar wara li nkiseb il-permess relattiv kif imfisser fl-artikolu 5 tal-Kap 246, g]alhekk huma jemmnu li huwa null. Ma jing]ad imkien li l-attri`i kienet milquta mill-istess skwalifika. Kemm hu hekk, mhux biss l-im]arrkin ma ressqu l-ebda prova li l-attri`i m'hijiex `ittadina Maltija, imma l-partikolaritajiet tag]ha li jo]or[u minn atti li jinsabu fil-kaw\a juru li hija tassew kienet `ittadina Maltija jew li tikkwalifika g]al dik i`-`ittadinanza. Minbarra dan, fi\-\mien li sar il-kuntratt, ji[ifieri fl-1984, ma kien hemm l-ebda impediment g]al mara mi\\ew[a li tidher fuq att nutarili, ukoll ming]ajr l-assistenza ta' \ew[ha, u g]alhekk lanqas jista' jing]ad li hija kienet milquta minn xi xkiel li j[ib l-att imsemmi g]al kollox ineffika`i jew nieqes minn xi formalita' essenzjali;

Illi l-argument tal-im]arrkin li l-atturi m'humiex sidien tad-dar tag]hom u li l-kuntratt li sar ma jiswiex, huwa mibni sfiq fuq din il-premessa tag]hom li l-attur, fi\-\mien meta sar il-kuntratt, ma kienx persuna li tista' titqies b]ala wa]da "residenti ta' Malta". Fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tag]hom, huma jorbtu ma' kif kienet il-li[i fi\-\mien li sar il-kuntratt mill-attri`i, i\da ma jsemmu xejn dwar dak li tg]id il-klawsola transitorja mi[juba fl-artikolu 5 tal-Att I tal-1988 u li, skond ix-xewqa espressa tal-le[islatur, tat effett sanatorju li jmur lura g]al Mejju tal-1974;

Illi skond ir-regola stabilita dwar it-tifsir tal-li[ijiet, kull norma li g]andha effett retrospettiv b'rieda espressa tal-le[islatur (g]ajr g]al wa]da li tolqot jedd di[a' miksub), g]andha hekk tinftiehem u ti[i mfissra[6], u dan japplika i\jed

[6] Cfr. *Prolegomena*, pp. 45-6, 55-6

u i\jed fejn wie]ed isib norma ta' dritt pubbliku, fiskali jew pro`edurali[7];

Illi, filwaqt li huwa minnu li fi\-\mien li sar il-kuntratt tal-akkwist, l-attur Jack Coyle ma kienx `ittadin Malti, ma jistax ji[i mi`]ud li hu kien mi\\ewwe[lil persuna li kienet `ittadina Maltija. Mela jekk dan huwa l-ka\, allura ta]t it-tieni paragrafu tat-tifsira ta' persuna "residenti ta' Malta", l-attur Jack Coyle jikkwalifika b]ala peruna li ma kellhiex g]alfejn toqg]od titlob il-permess spe`jali jew li g]aliha tapplika s-sanzjoni tal-artikolu 3 tal-Kap 246;

Illi f'dan il-ka\, allura, il-Qorti hija tal-fehma li l-argument kollu tal-im]arrkin ji[[arraf g]aliex ma jsibx il-qbil tal-li[i biex jirfdu. Il-kwestjoni tal-fehma tal-parti li g]amlet il-kuntratt ma jifdlilha l-ebda siwi, ukoll g]aliex meta l-attri`i resqet g]all-kuntratt tal-akkwist, hija ma kellha l-ebda impediment (ukoll meta meqjusa bil-kriterji tal-li[i applikabbli dak inhar) milli tid]ol fuq dak il-kuntratt b]al kull persuna o]ra kapa`i li tag]mel atti `ivili f'dak i\-\mien;

G]al dawn ir-ra[unijiet, il-Qorti qeg]da tidde`iedi billi:

Ti`]ad l-ewwel e``ezzjoni tal-im]arrkin mi\\ew[in Cachia b]ala mhix mist]oqqa, bl-ispejje\ kontra tag]hom, u tordna li l-kaw\a tissokta bis-smig].

Moqrija

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.
14 ta' Marzu, 2002

---

[7] Ara App. ~iv. **12.5.1950** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Cassar Torregiani noe vs Gatt noe*** (Kollez. Vol: **XXXIV.i.148**)

Charles Falzon,
Deputat Re[istratur,
14 ta' Marzu, 2002