MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tas-6 ta' Novembru, 2013

Citazzjoni Numru. 71/2013

Andrew Chircop

Vs

Catherine Galea u l-Awtorita' tad-Djar ghal kull interess li ghandha jew li jista' jkollha

Rikors guramentat.

Permezz ta' rikors prezentat fil-25 ta' Jannar 2013 l-attur ippremetta u talab:-

1. Illi permezz ta' att pubbliku datat erbatax (14) ta' Jannar tas-sena elf disa' mija u tlieta u disghin (1993) fl-atti tan-nutar Dottor Hilary Grech, ir-rikorrent u l-intimata

Galea wiegħedu u obbligaw ruħhom li jixtru u jakkwistaw mingħand l-Awtorità tad-Djar, li da parti tagħha wieghedet u ippromettiet li tbiegh u tittrasferixxi a favur tagħhom, il-fond enumerat sebgħa (7) fit-tielet (3^et^) sular sottopost u sovrapost għall-propjetà tal-Gvern u formanti parti minn blokk ta' appartamenti bla numru uffiċjali iżda magħruf bħala "Binja l-Imsieraħ", u accessibbli minn etratura mmarkata b'ittra "C" fi triq pubblika bla isem, f'San Ġwann, liema fond huwa registrat mal-Awtorità tad-Djar bl-ittri "HA" numru mija sitta u għoxrin sbarra tnejn u disgħin (HA 126/92) (vide l-anness Dok 'AC 1').

2. Illi minkejja illi l-prezz dovut mir-rikorrent u mill-konvenuta Catherine Galea gie mhallas fl-intier tiegħu, sal-lum l-att pubbliku li permezz tieghu l-Awtorità tad-Djar kellha tghaddi l-fond in kwistjoni lir-rikorrent u lill-konvenuta Catherine Galea ai termini tal-imsemmi konvenju għadu ma sarx, u dan peress illi l-istess Awtorità baqghet ma stabbilitiex it-titolu taghha fuq il-proprjetà in kwistjoni.

3. Illi nonostante dan, l-Awtorità tad-Djar xorta waħda tirrikonoxxi li r-rikorrent u l-intimata Galea għandhom id-dritt li jakkwistaw il-fond in kwistjoni, u inoltre stante li ghaddew izjed minn għaxar (10) snin mill-erbatax (14) ta' Jannar tas-sena elf disa' mija u tlieta u disgħin (1993), huma jistghu anke liberament jittrasferixxu d-drittijiet taghhom relattivi ghall-imsemmi fond lil terzi mingħajr l-ebda restrizzjoni.

4. Illi prezentement hija biss l-intimata Galea li qed tgawdi mill-fond in kwistjoni, u dan wara li r-rikorrent ma baqax jirrisjedi iżjed f'dan il-fond.

5. Illi r-rikorrent ma jridx li jibqa' fi stat ta' komunjoni mal-intimata Galea fir-rigward tad-drittijiet minnhom akkwistati permezz tal-konvenju surriferit, u interpella diversi drabi lill-intimata Galea – anke permezz ta' ittra uffiċjali bin-numru 3781/2011 (vide l-anness Dok 'AC 2') – sabiex din tersaq sabiex ikun jista' jintlahaq ftehim dwar kif ghandha ssir id-divizjoni tal-imsemmija drittijiet, iżda l-intimata Galea baqghet inadempjenti, u anke meta r-rikorrent offra li jakkwista sehem l-istess intimata Galea, hija ma wrietx interess.

6. Illi l-fond in kwistjoni – u konsegwentemnt anke d-drittijiet akkwistati mir-rikorrent u mill-intimata Catherine Galea rigward l-istess – kemm minhabba n-natura u kif ukoll minhabba l-pozijzzjoni tieghu, mhux komodament divizibbli bejn il-komproprjetarji.

7. Illi ghalhekk kellhom jigu intavolati dawn il-proceduri.

Għaldaqstant jghidu l-konvenuti għalfejn din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Previa kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtieġa u necessarja, tiddikjara li d-drittijiet akkwistati mir-rikorrent u mill-intimata Catherine Galea fuq indikati, ossia d-dritt li jsiru s-sidien tal-fond enumerat sebgħa (7) fit-tielet sular sottopost u sovrapost għall-proprjetà tal-Gvern u formanti parti minn blokk ta' appartamenti bla numru uffiċjali iżda maghruf bħala "Binja l-Imsieraħ", u accessibbli minn entratura mmarkata b'ittra "C" fi triq pubblika bla isem, f'San Ġwann, liema fond huwa registrat mal-Awtorità tad-Djar bl-ittri "HA" numru mija sitta u għoxrin sbarra tnejn u disgħin (HA 126/92), huma trasferibbli mill-istess rikorrent u mill-intimata Catherine Galea.

2. Previa kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, tiddikjara li d-drittijiet akkwistati mir-rikorrent u mill-intimata Catherine Galea fuq indikati, ossia d-dritt li jsiru s-sidien tal-fond enumerat sebgħa (7) fit-tielet sular sottopost u sovrapost għall-proprjetà tal-Gvern u formanti parti minn blokk ta' appartamenti bla numru uffiċjali iżda magħruf bħala "Binja l-Imsieraħ", u aċċessibbli minn etratura mmarkata b'ittra "C" fi triq pubblika bla isem, f'San Ġwann, liema fond huwa registrat mal-Awtorità tad-Djar bl-ittri "HA" numru mija sitta u ghoxrin sbarra tnejn u disgħin (HA 126/92), m'humhiex komodament diviżibbli.

3. Tordna li l-istess drittijiet akkwistati mir-rikorrent u mill-intimata Catherine Galea fuq indikati jinbieghu b'licitazzjoni.

4. *Tordna li r-rikavat mill-bejgh tal-istess drittijiet akkwistati mir-rikorrent u mill-intimata Catherine Galea fuq indikati, dedotti l-ispejjez, jigi diviz bejn ir-rikorrent u l-intimata Catherine Galea skond il-kwoti rispettivi taghhom*.

Twegiba guramentata.

Permezz ta' twegiba guramentata prezentata fis-27 ta' Mejju 2013, il-konvenuta qalet:

1. It-talbiet attrici huma nsostenibbli, ghaliex id-drittijiet tal-kontendenti ma jistghux jifformaw il-meritu ta' bejgh b'licitazzjoni.
2. Id-drittijiet tal-kontendenti nghataw lilhom a bazi tal-kwalitajiet partikolari taghhom, u c-cirkostanzi ta' kwalunkwe persuni li talvolta tista' tkun interessata f'dawn id-drittijiet huma sindakabbli biss mill-Awtorita' konvenuta.

Fatti.

Permezz ta' konvenju ffirmat fl-14 ta' Jannar 1993 (fol. 8) l-attur u l-konvenuta obbligaw ruhhom li jixtru minghand l-Awtorita' tad-Djar l-appartament numru 7, fit-tielet sular, Binja l-Imsierah accessibbli minn entratura C, taz-Zwejt, San Gwann ghall-prezz ta' Lm9,500. Fis-seduta tal-14 ta' Gunju 2013 il-partijiet ikkonfermaw li:-

"1. Fil-fond [ilha] *tabita l-konvenuta ghal aktar minn ghoxrin sena.*
2. Il-prezz hu mhallas kollu.
3. Kien ittiehed self mal-Lohombus ghax-xiri tal-fond u dan thallas kollu.
4. Sal-gurnata tal-lum ghadu ma giex pubblikat il-kuntratt ta' xiri.".

Fil-konvenju ma jirrizultax li hemm klawzola li l-kontendenti jcedu d-drittijiet taghhom favur terzi. Madankollu f'ittra datata 3 ta' Frar 2009 (Dok. RG1) l-Awtorita konvenuta nfurmat lill-attur li:-

"[….] dan il-kuntratt finali ghad ma jistax isir ghaliex l-art in kwistjoni ghadha ma gietx trasferita lill-Awtorita' tad-Djar min-naha tad-Dipartiment tal-Artijiet b'Ordni Presidenzjali".

Jidher li ghalhekk il-Gvern ghadu m'huwiex sid l-art.

F'ittra ohra datata 28 ta' Ottubru 2011 (Dok. RG2) l-Awtorita kkonfermat lid-difensur tal-attur li tirrikonoxxi li l-attur u l-konvenuta ghandhom dritt li jsiru proprjetarji tal-fond oggett ta' dawn il-proceduri.

F'ittra ohra[1] l-Awtorita' ddikjarat:

"Please note that possession of property can be transferred. In this particular case the ten year restriction started expiring from the deed/konvenju dated 14th January 1993.

[1] Minghajr data pero mill-kontenut hu evidenti li ntbaghatet fl-2012.

Therefore if the property is to be sold in the near future there are no subsidies to be refunded back to the Housing Authority.”.

M’huwiex kontestat li l-attur u l-konvenuta ghandhom dritt li jixtru l-appartament fil-blokk appartament Msierah, Entratura C, numru 7, Ta’ Zwejt, San Gwann. Il-kwistjoni hi jekk tali dritt jistax jinbiegh b’licitazzjoni.

Konsiderazzjonijiet.

Il-qorti tosserva li:-

i. Id-drittijiet partimonjali *“[….] sono quelli che hanno per contenuto una utilita’ economica: di regola sono trasmissibbli. I diritti patrimoniali assoluti comprendono la proprieta’ e gli altri diritti assoluti sulle cose (diritti reali) e I diritti sulle opere dell’ingengno e sulle invenzioni. I diritti patrimoniali relativi si dicono diritti di credito (o diritti personali), e i rapport che ne derivano si dicono rapporti obbligatori (o obbligazione).”* (*Istituzioni di Diritto Privato*, Pietro Trimarchi)[2].

ii. Id-definizzjoni tal-kelma mobbli tinkludi: *“(c) b’mod generali, l-obbligazzjonijiet, l-azzjonijiet, ukoll jekk ipotekarji, u l-jeddijiet kollha, li ma jitqisux bhala immobbli taht id-disposizzjonijiet ta’ l-ahhar sub-titolu qabel dan.”*. Ghalhekk jidher li d-dritt li ghandhom il-partijiet bis-sahha tal-konvenju tal-14 ta’ Jannar 1993 jikkwalifika bhala mobbli.

iii. L-oggett ta’ bejgh jista’ jkun beni materjali jew dritt (*res incorporalis*).

iv. Skond l-Artikolu 515(1): *“Meta l-beni in komun ma jistghux jigu maqsuma bla xkiel u bla hsara, u ma tistax issir tpattija b’beni ohra in komun ta’ xorta differenti izda ta’ l-istess valur, dawk il-beni jigu mibjugha b’licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom”*.

---

[2] 19 il-Edizzjoni (Giuffre’ Editore), pagna 49,

v. Fir-realta' dak li qieghed jipproponi l-attur iwassal, jekk kellhom jintlaqghu t-talbiet, sabiex il-konvenuti ma jkollhomx iktar x'jaqsmu mal-konvenju tal-14 ta' Jannar 1993. Pero' l-konvenju ma fihx biss drittijiet. Fih ukoll obbligi.

vi. Id-dritt li ghandhom l-attur u l-konvenuta hu biss dritt ***in personam***, fis-sens li l-attur u l-konvenuta jistghu jivvantaw id-dritt li jixtru l-fond in kwistjoni minghand l-Awtorita' biss. Bhala tali biss jista' jitgawda u jigi uzufruwit[3].

vii. Il-bejgh b'licitazzjoni huwa moghti fil-kaz ta' beni komuni bejn koproprjetarji. Fil-fatt l-Artikolu 516 tal-Kodici Civili jipprovdi: *"Meta hemm lok ghall-licitazzjoni, din tista' tigi mitluba minn kull wiehed* ***mill-komproprjetarji****, ikun kemm ikun sehmu fil-haga."*. Ghalhekk licitazzjoni tista' tintalab biss minn proprjetarju. F'dan ir-rigward il-qorti tosserva:-

(a) Skond l-Artikolu 320 tal-Kodici Civili, *"Il-proprjeta' hija l-jedd li wiehed igawdi u li* ***jiddisponi minn hwjegu bil-mod l-aktar assolut****…."* (enfazi tal-qorti). Meta persuna hi proprjetarja ta' haga, ghandha l-poter li teskludi lill-kulhadd mit-tgawdija u ghandha l-awtorita li tiddisponi mill-haga. Id-dritt soggettiv assolut m'huwiex fil-konfront ta' persuna partikolari, imma ta' kulhadd. Min-naha l-ohra *"[…] I diritti relative o di credito si contrappongono ai diritti assoluti e, segnatamente, ai diritti reali e non presentano I caratteri dell'assolutezza, dell'immediatezza e dell'opponibilita' erga omnes. In particolare e diversamente dai diriti reali, che individuano*

[3] Il-kawza **Rosa Farrugia et vs Salvatore Farrugia**, deciza mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-16 ta' Frar 1945 kienet ukoll titratta dwar talba ghall-bejgh b'licitazzjoni ta' dritt personali. F'dak il-kaz kienet kirja. Il-qorti osservat:- *"Id-dritt tal-inkwilinat huwa merament personali u mhux "jus ad rem", u* ***ghalhekk ma jistax ikun gawdut u uzufruwiet hlief mill-persuni li ghandhom dak id-dritt. Id-dritt ta` inkwilinat mhux suxxettibili ta` licitazzjoni****. Jekk dak id-dritt ikun jappartjeni lil persuni diversi, u dawn ma jkunux jistghu jkomplu fil-komunanza ta` dak id-dritt, huma ghandhom rimedji ohra, imma mhux dak tal-licitazzjoni."* (enfazi tal-qorti) (Vol. XXXII.i.698).

un rapporto fra soggetto e bene o res cui essi ineriscono, si e' visto che I diritti relativi o di credito attengono ad un rapporto o relazione giuridica intersoggettiva e possono essere fatti valere dal titolare solo relativamente ad un soggetto determinato ("non assolutezza" e "inopponibilita" erga omnes del diritto), tenuto altrettanto esclusivamente nei confronti del titolare ad uno specifico obbligo di compartamento." (*Lezioni di Diritto Privato*, Claudio Turco[4]). Fil-fehma tal-qorti, l-attur u l-konvenuta bhala persuni li ghandhom biss dritt personali ma jikkwalifikawx bhala tali. Huma m'ghandhomx dritt fuq l-appartament izda biss dritt ghall-prestazzjoni personali ta' persuna ohra;

(b) Il-proprjeta' tista' tigi akkwistata permezz ta' titolu originarju. Min-naha l-ohra dritt personali jista' jigi akkwistat biss b'titolu derivattiv[5];

(c) Dritt ta' obbligazzjoni jaghti difiza relattiva. It-titolari ta' obbligazzjoni jista' jiddefendi ruhu biss b'kawza fil-konfront tal-persuna obbligata, mentri ma ghandu l-ebda azzjoni kontra terzi li jikkontestaw id-dritt tieghu. Hu jiddependi mill-koperazzjoni tal-persuna li obbligat ruhha fil-konfront tieghu[6].

Mejqusa dawn il-fatturi l-qorti hi tal-fehma li gialadarba l-kontendenti m'humiex proprjetarji, it-talba tal-attur ghall-bejgh b'licitazzjoni tad-dritt personali li ghandhom, ma tistax tregi.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi tilqa' l-ewwel eccezzjoni u filwaqt li tikkonferma li:-

1. Skond ma gie ddikjarat mill-Awtorita' konvenuta jidher li qeghda taccetta li l-atturi jistghu, jekk iridu, ighaddu d-dritt personali lil terzi;
2. Tichad it-tieni, tielet u raba' talbiet.

---

[4] Pagna 264, Giuffre' Editore.

[5] Ara F. Galgano, *Diritto Privato*, 9 Edizzjoni (Cedam) pagna 185.

[6] "*Ulteriore elemento caratterizzante il diritto di proprieta' e' quello dell'immediatezza, in forza del quale il titolare del bene consegue in mod immediate I propri interessi, senza l'intervento di un altro soggetto."* (*Commentario del Codice Civile, Della proprieta Art. 810-868,* Enrico Gabrieli, UTET (2012), pagna 327).

Spejjez kollha a karigu tal-attur.

< Sentenza Finali >

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