MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-29 ta' Jannar, 2014

Citazzjoni Numru. 1155/2008

Mary Agius; u b'digriet tat-3 ta' Ġunju 2011 l-atti ġew trasfużi f'isem Rita Attard *stante* li Mary Agius mietet fil-mori tal-kawża; u b'digriet tat-12 t'April 2013 l-atti ġew trasfużi wkoll f'isem Doris Bartolo.

-vs-

Maris Gauci u Felix Gauci

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-attriċi Mary Agius fis-7 ta' Jannar 2009 fejn ġie premess:

Illi r-raġel tal-attriċi, Joseph Agius, b'effett ta' kuntratt tat-13 ta' Settembru 1986 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis kien akkwista matul iż-żwieġ tiegħu ma' l-attriċi d-dirett dominju temporanju u annwu impost fuq il-fond tas-Sliema, Saint Alphonse Street, numru wieħed u sebgħin

(71) għal żmien wieħed u għoxrin sena mis-6 t'April 1978 u sussegwentement l-utili dominju temporanju tal-istess fond bħala soġġett għaċ-ċens annwu u temporanju ta' tmienja u għoxrin ċenteżmu u żewġ milleżimi għal żmien ċirka ħamsa u tletin sena oħra tal-istess fond; (Dok A)

U illi l-istess Joseph Agius miet fil-11 ta' Jannar 1990 (Dok B) u billi *ai termini* tat-testment *unica charta* tad-29 ta' Diċembru 1987 fl-atti tan-Nutar Dr Clyde La Rosa t-testaturi Joseph Agius u l-attriċi preżenti ħallew lil xulxin l-użu u l-użufrutt tal-assi kollha tagħhom, inkluż allura l-fond *de quo* waqt li istitwew b'eredi universali tagħhom fi kwoti indaqs lil uliedhom Dolores mart Nazzareno Bartoli, Maris u Rita allura xebbiet aħwa Agius (Dok. C);

U illi l-intimati ddeċidew li jakkapparraw u jieħdu f'idejhom il-pussess tal-fond numru 71 fi Strada Saint Alphonse meta dawna m'għandhom ebda dritt li jagħmlu dan skond il-liġi;

U illi l-intimati qiegħdin jirrifjutaw li jitilqu l-pussess tal-fond mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi;

U illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;

U illi l-intimati ma għandhomx eċċezzjonijiet validi skond il-liġi;

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tipproċedi bis-smiegħ ta' din il-kawża bid-dispensa tas-smiegħ skond il-proċeduri preskritta fl-artikolu 167 *et sequitur* tal-Kodiċi ta' Organizazzjoni u Proċedura Ċivili;

2. Salv kull dikjarazzjoni oħra neċessarja u opportuna, tiddikjara li l-intimati ma għandhom l-ebda titolu fuq il-fond premess;

3. Tordna lill-intimati jiżgumbraw mill-fond premess fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn dina l-Onorabbli Qorti.

Bl-inġunzjoni tal-intimat in subizzjoni u bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Rat il-lista tax-xhieda;

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Maris u Felix Gauci, preżentata fis-6 t'April 2009, fejn eċċepew:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti, u dan għar-raġunijiet segwenti:

1. Illi m'huwiex minnu li l-esponenti kkapparaw dan il-fond, u ċjoe' 71, Triq San Alfons, Sliema, iżda dan kien riżultat ta' ftehim bejn il-partijiet, rigwardanti ħlas magħmul lill-bank HSBC Malta plc mill-esponenti, u dan kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

2. Illi jiġi sottomess li, l-esponenti kienu daħlu f'konvenju mal-mejjet Joseph Agius, u ċjoe' r-raġel ta' Mary Agius u missier Maris Gauci, u dan biex jakkwistaw il-fond mertu ta' din il-kawża. Kien tħallas depożitu ta' €3,959.93, ekwivalenti għal Lm1,700 u saru spejjeż ta' ċirka €4,658.75, ekwivalenti għal Lm2,000, liema ammont sal-lum għadu ma ġiex imħallas lura, u dan kif se jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża;

3. Illi kienet ir-rikorrenti attriċi li kkonsenjat iċ-ċwievet ta' dan il-fond lill-esponenti u dan in segwitu ta' ftehim hawn fuq indikat;

4. Illi permezz ta' dan il-ftehim in kwistjoni, ġew evitati proċeduri mill-HSBC Malta plc kontra l-kontendenti kif ukoll kontra ħut l-esponenti Maris Gauci, u għalhekk ġew evitati kemm spejjeż ulterjuri u anke azzjoni biex jinbiegħ il-fond bis-subbasta;

5. Illi dejjem kien hemm l-intiża li sakemm jitħallsu l-esponenti huma jżommu pussess ta' dan il-fond, tant illi għaddew numru ta' snin minn meta sar dan il-ftehim u l-post kien u għadu fil-pussess tal-esponenti;

6. Illi, peress li kienet ir-rikorrenti attriċi li qablet mal-ftehim li l-esponenti jingħataw pussess fuq il-fond pendenti l-ħlas lura kif hawn fuq imfisser, it-talba ta' żgumbrament tmur kontra l-prinċipju *pacta sunt servanda*.

Salv eċċezzjonijiet oħra.

Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali;

Rat illi l-konvenuti preżentaw ukoll risposta ulterjuri permezz ta' rikors intavolat fl-10 ta' Jannar 2012 fejn eċċepew:

1. Illi fl-ewwel lok il-karenza ta' interess ġuridiku tal-atturi milli jkomplu f'dina l-kawża *stante* li l-interess ġuridiku tal-użufruttwarja Mary Agius illum spiċċa minħabba l-mewt tagħha fil-mori tal-kawża.

2. Fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-azzjoni attriċi lanqas tista' tissokta fuq il-premessa ewlenija li fuqha huwa mibni r-rikors promotur, u ċjoe' li l-konvenuta qed tokkupa l-post mingħajr titolu, *stante* li hija ko-proprjetarja mal-atturi l-oħra liema stat ta' ko-proprjeta' m'huwa soġġett għal ebda dritt reali jew personali favur terzi.

3. Illi f'każ ta' ko-proprjeta', ko-proprjetarju ma jistax jitlob għal żgumbrament ta' ko-propretarju ieħor sakemm il-ko-proprjetarju li qed jitlob l-iżgumbrament ma jkollux xi jedd ieħror kemm personali jew reali.

Rat il-verbal tas-seduta tas-16 ta' Ottubru 2013 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi kif jidher mir-rikors promotur l-attriċi qed titlob l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-fond imsemmi fl-istess

rikors; hija qed tibbaza t-talba tagħha billi skond hi, li l-konvenuti ma għandhom ebda titolu biex joqgħdu fih.

Illi l-konvenuta qed teċċepixxi li mhux minnu dak li allegat l-attriċi iżda li hija kienet ġiet mogħtija ċ-ċwievet tal-istess fond mill-attriċi (ommha) għaliex kien miftiehem li hija se tixtri l-istess fond.

Illi ġie osservat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"Saviour Zammit vs Joseph Galea et"** (deċiża fit-30 ta' Marzu 2001) illi l-kliem *'bla titolu'* espressa f'att ġudizzarju promotur: *kellu jinqara fis-sens limitat li l-Qorti kellha tindaga u tistabbilixxi l-eżistenza tat-titolu fil-konfront tal-attriċi li jkun ippropona l-kawża kontra l-konvenuta li jkun qiegħed jokkupa l-fond tiegħu. Ma kienx allura biżżejjed għall-konvenut illi hu jkun qiegħed jippossjedi l-fond bis-saħħa ta' relazzjoni ġuridika leġittima, kienet x'kienet, li kellu ma' xi ħadd, kien min kien. Kellu jipprova illi tali relazzjoni ġuridika leġittima kienet teżisti bejnu u bejn l-attriċi.*

Illi kif jidher matul il-kawza, l-attriċi sfortunatemnt mietet u wirtuha wliedha li daħlu fil-kawża minflokha. Għalhekk sa ċertu punt il-kawżali prinċipali tal-kawża ntemmet billi l-attriċi oriġinali kienet użufruttwarja, u allura issa dan it-titolu tagħha m'għadux jeżisti.

Illi l-Qorti pero' jidhrilha li f'dan ir-rigward, pero' ma hemmx dubju li għandha tiġi applikata d-duttrina tal-*jus superveniens* u kwindi: *l-azzjoni illi qabel tkun difettuża tiġi imsaħħa. Il-fondament ta' dan huwa preċiżament l-ekonomija tal-ġudizzju u tal-ispejjeż* (ara sentenza **"Vella vs Dr Galea"** – Vol XXXIII-i- p.254). Ara wkoll, fir-rigward, is-sentenzi tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet **"Paul Azzopardi vs Maria Lourdes Sciberras"** – deċiża fit-12 ta' Frar 1996 u s-sentenza mogħtija fil-Qorti tal-Kummerċ fl-ismijiet **"David Clarke nomine vs Dr Marco Griscti nomine"**. Għalhekk l-eċċezzjoni kontenuta fir-risposta ulterjuri se tiġi miċħuda, salv id-dovut temperament fil-kap tal-ispejjeż fir-rigward.

Illi huwa ċar, tgħid x'tgħid il-konvenuta li hija ma għandha ebda titolu biex iżżomm il-pussess tal-proprjeta' a totali esklużjoni tal-atturi li għandhom addirittura ishma akbar minn tagħha tenut kont tat-testment t'ommhom. Ma għandha ebda att pubbliku biex jissostanzja l-allegazzjonijiet tagħha, u huwa magħruf li trasferiment ta' proprjeta' immobbli jrid isir b'att pubbliku; il-konvenuta biss ko-propjetarja u allura ma tistax iċċaħħad lill-atturi milli jkollhom bħalha l-pussess tal-proprjeta'.

DEĊIŻJONI
Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijet kollha tal-konvenuti u tordnalhom taħt piena ta' disprezz li fi żmien għaxart ijiem jikkonsenjaw kopja taċ-ċwievet tal-fond lill-atturi.

L-ispejjeż tal-kawża, fiċ-ċirkostanzi ġja' msemmija, jkunu bla taxxa bejn il-kontendenti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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