



MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tas-26 ta' Frar, 2015

Citazzjoni Numru. 1138/2014

Sandro Chetcuti (detentur tal-karta ta' l-identità bin-numru 325771 (M)) u Michael Xuereb (detentur tal-karta ta' l-identità bin-numru 278165 (M))

VS

Catherine Borg (detentriċi tal-karta ta' l-identità bin-numru 0290333 (M)) u Carmel magħruf bħala Charles Borg (detentur tal-karta ta' l-identità bin-numru 0076458 (M))

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' l-atturi Sandro Chetcuti u Michael Xuereb datat 15 ta' Dicembru 2014 fejn Sandro Chetcuti bil-gurament tiegħu espona: -

Illi permezz ta' kuntratt ta' bejgħ u ċessjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Sam Abela ta' nhar it-12 ta' Mejju, 2014, kopja ta' liema qegħda tiġi hawn annessa u immarkata bħala "Dokument SC1", l-esponenti akkwistaw mingħand ċerta Rosalie Chetcuti is-segwenti proprjetà immobbli:

"Il-porzjon diviża ta' art bl-immobbli ossia mitfna u l-fond l-ieħor mibnija fuqha, kollox tal-kejl ta' ċirka elfejn mitejn u tmienja u erbgħin metru kwadru (2248 m.k.) ossia tomnejn jew bil-kejl li fiha (cioè tista' tkun akbar u anke iżgħar), liema proprjetà għandha n-numri uffiċjali tnejn u erbgħin (42) u tlieta u erbgħin (43), u ġgħib l-isem "Windmill" fi Victory Street, Birkirkara, Malta; hawn referita bħala "l-Proprjetà".

L-istess Proprjetà ma hix sottoposta u ma hix sovrapposta għal beni ta' terzi u għalhekk tinkludi magħha l-arja relattiva u l-art sottoposta.

Il-Proprjetà konfinanti mil-lvant ma' Triq Għar il-Ġobon (minħabba li fiha faċċata wkoll fuq din it-Triq), min-nofsinhar ma' Victory Street, u mill-punent ma' Vicolo Raddiena; bil-ġustizjiet, drittijiet u pertinenzi kollha

tagħha, u tinkludi l-istabbli kollha mibnija fuqha, kollox inkluż u xejn eskluż.

Proprietà hija libera u franka minn kull ċens, u drittijiet a favur terzi.

B'dan illi l-Proprietà tinstab okkupata minn terzi. B'dan illi l-istess Bejjiegħa ma hix qegħda tirrikonoxxi l-istess okkupazzjoni minn terzi u għalhekk filwaqt li l-Bejjiegħa qegħda tbiegħ din il-Proprietà u kull drittijiet li hija għandha in rigward din il-Proprietà, inkluż kull dritt litigjuż li għandha l-Bejjiegħa kontra l-istess terzi [...]"

Illi l-predeċessur fit-titolu ta' l-imsemmija Rosalie Chetcuti kien ikkonċeda l-proprjetà hawn fuq deskritta b'titolu ta' ċens temporanju li kellu jiġi fi tmiemu nhar l-14 ta' Awwissu, 2006. F'din id-data ċertu Carmelo magħruf bħala Charles Sciberras kien jivvanta titolu ta' utilista fuq l-istess proprjetà u kien ippreżenta ċedola ta' depożitu bin-numru 171/2007 fir-registru ta' dina l-Onorabbli Qorti fl-ismijiet **Carmelo magħruf bħala Charles Sciberras v. Rosalie Chetcuti** li biha ippretenda li jikkonverti t-titolu tiegħu ta' ċens temporanju f'ċens perpetwu. L-imsemmija Rosalie Chetcuti kienet ikkontestat din il-proċedura permezz ta' rikors maħluf ippreżentat minnha kontra l-aventi kawża ta' l-imsemmi Carmelo magħruf bħala Charles Sciberras. Dan ir-rikors maħluf li għandu n-numru 687/2011/JZM fl-ismijiet **Rosalie Chetcuti v. Yvonne Sciberras et** ġie deciż b'sentenza mogħtija minn dina l-Onorabbli Qorti nhar it-13 ta' Frar, 2014, kopja ta' liema qegħda tiġi hawn annessa u immarkata bħala "Dokument SC2", li biha ġew milqugħa t-talbiet kollha ta' Rosalie Chetcuti fis-sens illi ġie dikjarat u deciż illi (i) ċ-ċedola ta' depositu numru mija u wieħed sebgħin tas-sena elfejn u sebgħa (171/2007), in kwantu ntużat sabiex jiġi ikkonvertit iċ-ċens gravanti l-porzjon art f'Birkirkara, fil-kontrada ta' Għar il-Ġobon,

liema art hija msejha wkoll bħala ta' Għar il-Ġobon, tal-kejl ta' tomnejn (2T) u tikkonfina mil-Lvant, nofs in-nhar u mill-punent ma' triq pubblika u mit-tramuntana ma' beni ta' Mario u Francesco Buhagiar u oħrajn u l-benefikati mibnija fuqha minn enfitewsi temporanja għal enfitewsi perpetwa, ma tiswiex u ma għandhiex l-effett li tibdel iċ-ċens de quo minn ċens temporanju għal ċens perpetwu; (ii) illi iċ-ċens temporanju de quo ma ġiex konvertit f'ċens perpetwu favur Carmelo sive Charles Sciberras u s-suċċessuri tiegħu fit-titolu; u (iii) illi l-aventi kawża ta' Carmelo sive Charles Sciberras ma għad fadlilhom l-ebda drittijiet fuq l-imsemmija porzjon art f'Birkirkara, fil-kontrada ta' Għar il-Ġobon, liema art hija msejha wkoll bħala ta' Għar il-Ġobon, tal-kejl ta' tomnejn (2T) u tikkonfina mil-Lvant, nofs in-nhar u mill-punent ma' triq pubblika u mit-tramuntana ma' beni ta' Mario u Francesco Buhagiar u oħrajn u l-benefikati mibnija fuqha. Din is-sentenza ma ġietx appellata u għaddiet in ġudikat;

Illi l-konvenuta Catherine Borg tokkupa l-proprjetà hawn fuq deskritta u kienet tħallas il-kera lill-imsemmi Carmelo sive Charles Sciberras u warajh lill-werrieta tiegħu u l-konvenut l-ieħor Carmel sive Charles Borg huwa binha u magħha jokkupa wkoll l-istess proprjetà;

Illi l-konvenuti qegħdin jokkupaw il-proprjetà hawn fuq deskritta illegalment, abbużivament u mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi u dana peress illi anke jekk Catherine Borg kienet tħallas il-kera lil Carmelo sive Charles Sciberras, ladarba ġie dikjarat b'sentenza mogħtija minn dina l-Onorabbli Qorti, li l-werrieta tiegħu ma għad fadlilhom l-ebda drittijiet fuq l-istess proprjetà, kwalunkwe titolu li seta' kellha l-konvenuta Catherine Borg skada nhar l-14 ta' Awwissu, 2006 meta skada iċ-ċens temporanju. Għalhekk japplika dak li jiddisponi l-artikolu 1521 (1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta fis-sens li "l-enfitewsi għal żmien tispicċa bl-egħluq taż-żmien miftiehem espressament, u l-fond bil-miljoramenti jintradd lill-padrin dirett ipso jure" u japplika wkoll l-artikolu 1522 tal-Kap. 16 tal-

Ligijiet ta' Malta li jgħid li “f'kull każ ta' devoluzzjoni, tinħall, sew kwantu għall-fond kemm kwantu għall-miljoramenti, kull ipoteka, piż, jew servitù, ukoll jekk din is-servitù tkun inħolqot mingħajr il-fatt taċ-ċenswalist; u l-fond bil-miljoramenti jerga' jmur lura ħieles għand il-padrin dirett, bla ħsara, jekk ikun gie mogħti b'kiri, ta' dak li jingħad fl-artikoli 1530 u 1531.” L-artikoli 1530 u 1531 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta ma japplikawx għal dan il-każ;

Illi għalkemm l-esponenti avvicinaw bonarjament lill-konvenuti u spjegawhom li ladarba il-werrieta ta' min ikkonċeda lill-konvenuta Catherine Borg titolu ta' kera ġew espressament dikjarati li ma għad fadlilhom l-ebda drittijiet fuq l-istess proprjetà, huma kienu qegħdin jokkupaw l-istess proprjetà mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi, il-konvenuti baqgħu inadempjenti in kwantu ma ridux jirrilaxxaw il-pussess ħieles u battal tal-proprjetà hawn fuq imsemmija għaf-favur l-esponenti;

Illi għalhekk jeżistu l-elementi kollha fil-liġi *ai termini* ta' l-artikolu 167 et seq. tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta għaliex il-konvenuti ma għandhomx titolu validu fuq il-proprjetà hawn fuq imsemmija u fil-fehma ta' l-esponenti, il-konvenuti ma għandhom l-ebda difiża xi jressqu għat-talba ta' l-esponenti;

Illi għalhekk kellha issir dina l-kawża;

Illi dawn il-fatti l-esponenti jafuhom personalment;

Għaldaqstant, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet neċessarji u illi jingħataw il-provvedimenti opportuni, jgħidu l-konvenuti għaliex m'għandhiex dina l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet ta' l-esponenti illi qegħdin hawn jitolbu illi dina l-Onorabbli Qorti jgħogobha:

1. Tiddeċiedi l-kawża skont it-talba bid-dispensa tas-smiegħ *ai termini* ta' l-artikoli 167 sa 170 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;
2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenuti qegħdin jokkupaw il-proprjetà deskritta fid-dettall fl-ewwel premessa ta' dan ir-rikors maħluf mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi kif hawn fuq spjegat;
3. Tordna lill-konvenuti jiżgombraw mill-istess proprjetà hawn fuq imsemmija u dana entru żmien qasir u perentorju li dina l-Onorabbli Qorti jgħoġobha tiffissa għal dan il-għan;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti li huma minn issa stess ingunti in subizzjoni. B'riżerva illi l-esponenti jipproċedu kontra l-konvenuti għal kwalunkwe kumpens dovut minnhom lill-esponenti għall-okkupazzjoni abbużiva, illegali u mingħajr titolu tal-proprjetà hawn fuq deskritta.

Rat li din il-kawża giet appuntata għas-smigh għas-seduta tat-18 ta' Dicembru 2014.

Rat il-verbal tas-seduta tat-13 ta' Jannar 2015 mizmuma quddiem il-Qorti jekk presjeduta fejn meta ssejhet il-kawża ir-rikorrent u Dr William Cuschieri msejhin tliet darbiet ma dehrux. Deher Dr. Martin Fenech għall-intimati u talbu differiment fil-qasir li l-partijiet qed jiprospejtaw transazzjoni. Il-Qorti fi kwalunkwe kaz innotat li l-intimati gew notifikati fil-5 ta' Jannar 2015 u għalhekk it-terminu prospettat bl-Art 169 tal-Kap 12 kien għadu għaddej. Il-Qorti għalhekk laqgħet it-talba u ddeferixxiet r-

rikors sabiex jigi cedut jew trattat skont l-Art 167 *et seq* tal-Kap 12 ghad-29 ta' Jannar 2015; u rat il-verbal tas-seduta tad-29 ta' Jannar 2015 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr William Cuschieri ghall-atturi u Dr. Martin Fenech ghall-konvenuti, prezenti l-konvenut. Id-difensuri ghamlu referenza ghan-nota u kuntratt esebit mal-istess, ipprezentat fit-28 ta' Jannar 2015, u talbu li tinghata sentenza abbazi tal-ftehim redatt. Il-kawza giet differita ghas-26 ta' Frar 2015 ghas-sentenza.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija azzjoni fejn l-atturi qed jitolbu l-izgumbrament tal-konvenuti minn porzjoni diviza ta' art kif deskritta fir-rikors gumentat peress li jghidu li l-istess konvenuti qed jokkupaw l-art minghajr ebda titolu validu fil-Ligi. Din il-kawza saret *ai termini* tal-artikoli 167 *et sequitur* tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta izda l-partijiet ikkonkludew ftehim ta' transazzjoni fil-mori tal-proceduri, esebit b'nota fit-28 ta' Jannar 2015.

Illi b'nota datata d-29 ta' Jannar 2015 l-istess konvenuti ammettew it-talbiet attrici *stante* l-imsemmi ftehim.

Ikkonsidrat li d-difensuri tal-partijiet talbu li din il-Qorti tghaddi ghas-sentenza skont il-ftehim redatt.¹ Dan il-ftehim gie ppubblikat b'kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Sam Abela tad-27 ta' Jannar 2015 bejn il-kontendenti fejn permezz tal-istess il-konvenuti intrabtu li jammettu t-talbiet attrici filwaqt li l-atturi obbligaw ruhhom li ma jezegwux is-

¹ Verbal tas-seduta tad-29 ta' Jannar 2015.

sentenza li tinghata ghal zmien sentejn mid-data tal-kuntratt cioe` mis-27 ta' Jannar 2015. L-ispejjez tal-kawza kellhom jigu sopportati mill-atturi.

Il-kuntratt jinkorpora diversi stipulazzjonijiet u obligazzjonijiet reciproci li huma mfissra fil-klawsoli 1 sa klawsola 8 tal-istess liema klawsoli din il-Qorti qed taghmel taghha u ser tinkorporahom fis-sentenza taghha.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi *stante* l-ammissjoni tal-konvenuti fit-termini tieghu skont il-ftehim ta' transazzjoni fl-atti tan-Nutar Sam Abela tas-27 ta' Jannar 2015 esebit b'nota fit-28 ta' Jannar 2015 a fol 40 sa 45 tal-process, u konsedgwentement tiddisponi mit-talbiet tal-attur skont dan li gej:-

1. **Tastjeni** milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel talba *stante* t-transazzjoni milhuqa bejn il-kontendenti.

2. **Tilqa'** t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti qegh'din jokkupaw il-proprjeta` ossia porzjon diviża ta' art bl-immobbli ossia mitfna u l-fond l-iehor mibnija fuqha, bin-numri ufficjali tnejn u erbgħin (42) u tlieta u erbgħin (43), u ggib l-isem "Windmill" fi Victory Street, Birkirkara, Malta bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu kif jinsab deskritt fir-rikors promotur mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi.

3. **Tilqa'** t-tielet talba u tordna lill-konvenuti jżgombraw mill-istess proprjeta` hawn fuq imsemmija u jirritornawha bil-pussess battal fi zmien

sentejn dekorribbli mis-27 ta' Jannar 2015, cioe` sas-27 ta' Jannar 2017 u dan minghajr l-ebda kumpens ghal okkupazzjoni, u soggett ghall-hlas ta' penali ta' elf ewro (€1000) kuljum lill-atturi ghad-dewmien, u ghall-jedd ghall-korrispettiv ta' hlas lill-istess konvenuti ta' sebgha u ghoxrin elf u hames mitt ewro (€27,500), kollu kif stabbilit fil-kondizzjonijiet imfissra fil-kuntratt pubbliku redatt minn Nutar Sam Abela fuq imsemmi, liema kuntratt ghandu jitqies li huwa parti integrali ta' din is-sentenza.

L-ispejjez jithallsu mill-atturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----