



**QORTI CIVILI PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.**

**Illum l-Erbgha, 26 ta' April, 2017**

Numru 3

**Citazzjoni Nru. 1512/1999**

**Joseph Fenech u s-socjeta Wismayer Holdings Limited**

**vs**

**Salvu Dalli**

**Il-Qorti,**

Rat ic-citazzjoni tal-atturi tal-25 ta' Gunju, 1999 li jghid hekk:

BILLI l-atturi huma proprjetarji ta' bicca art fabrikabbli, denominata tal-Ballut, f'San Giljan, li ghandha access minn Gaetan Lane, -illum maghrufa bhala Ciantar Lane, tal-kejl superficiali ta' cirka hamest itmiem (T5), konfinanti mit-tramuntana ma' Ciantar Lane, il-lvant ma' beni tal-istess atturi nofsinhar ma' beni ta' Antonio Dalli.

BILLI l-konvenut beda jaghme! xoghlijiet ta' kostruzzjoni fil-bicca art fuq imsemrmja di proprjeta tal-atturi, u acceda ripetutament fl-istess art, bi ksur tad-drittjiet patimonjali taghhom.

BILLI l-atturi kisbu l-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni, mandat numru 2735/99/RCP, kontra l-konvenut li permezz tieghu dan gie inibit milli jkompli jaghmel xoghlijiet ta' kostruzzjoni jew mod iehor jacedi ghal kwalsiasi skop fl-art fuq identifikata, di proprjeta tal-atturi.

BILLI dak il-mandat gie esegwit fil-konfront tal-konvenut.

BILLI l-atturi ghandhom interess li l-mandat imsemmi jigi konfermat b'sentenza ta' din il-Qorti.

BILLI jekk il-konvenut kellu jissokta bix-xoghlijiet impunjati l-atturi sejrin ikomplu jsotru il-lamentat pregudizzju serju u konsegwenti dannu.

JGHID il-konvenut ghalhekk ghaliex, ghar-ragunijiet premissi, ma ghandhiex din il-Qorti:

1. Tikkonferma l-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 2735/99/RCP fl-ismijiet "Joseph Fenech et vs Salvu Dalli".

2. Tordna li l-konvenut jinzamm permanentement milli jkompli jaghmel xoghlijiet ta' kostruzzjoni jew mod tenor jaccedi ghal kwalsiasi skop fil-bicca art fabrikabbli denominata tal-Ballut, f'San Giljan, li ghandha access minn Gaetan Lane, illum maghrufa bhala Ciantar Lane, tal-kejl superficjali ta' cirka hamest itmiem (TS), konfinanti mit-tramuntana ma' Ciantar Lane, il-lvant ma' bent ta' l-istess atturi u nofsinhar ma' beni ta' Antonio Dalli, di proprjeta tal-atturi.

3. Tikkundanna, lill-konvenut, occorrendo taht id-direzsjoni ta'periti nominandi, sabiex fi zmien qasir u perentorja minnha prefiss, inehhi u jirrimwovi x-xoghlijiet ta' kostruzzjoni kollha minnu esegwiti fuq l-art di proprjeta tal-atturi, u dana a spejjez tieghu.

4. In mankanza ta' esekuzzjoni volontarja da parte tal-konvenut fit-terminu lilu hekk prefiss, tawtorizza lill-atturi jese gwixxu huma infushom ix-xoghlijiet ta' rimozzjoni necessarji ghall-istess skop premiss, dejjem tant td-dlrezzlom ta' periti nomtnandt u a spejjez tal-konvenut.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 2735/99/RCP, u b'riserva ta' kull azzjoni ohra ghad-danni spettanti lill-atturi kontra l-konvenut, omgimt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut li tghid hekk:

Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi huma nfondati kemm fil-fatt u fid-dritt billi l-atturi ghandhom l-ewwelnett jaghtu prova illi huma verament is-sidien tal-art in kwistjoni kif qeghedin jallegaw u dana peress jirrizulta lill-esponenti illi dina l-art ma tappartjenix lill-atturi izda lil terzi.

Illi l-atturi qatt ma kellhom il-pussess ta' dina l-art in kwistjoni li di fatti tinsab fil-pussess ta' terzi.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti inkluz process allegat nru. 284/1990 u r-relazzjoni tal-periti;

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

## Ikkunsidrat

Il-Qorti taghmel referenza ghax-xhieda migbura mill-periti nominati minn dina l-Qorti li jinsabu riportati fl-Annex A li mhux ser jigu ripetuti hawnhekk.

Illi fl-azzjoni attrici, il-Qorti qeghda tigi mitluba li tordna li l-konvenut inehhi x-xoghlijiet ta' kostruzzjoni li huwa esegwixxa fuq art proprjeta tal-istess atturi u cioe l-art denominata tal-Ballut, f'San Giljan, li ghandha access minn Gaetan Lane, illum maghrufa bhala Ciantar Lane, tat-kejl superficjali tal cirka hamest itmiem (T5), konfinanti mit-tramuntana mal Ciantar Lane, Lvant ma' beni tal-istess atturi u nofsinhar mal-beni ta' Antonio Dalli.

Il-konvenut wiegeb illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi huma infondati kemm fil-fatt u fid-dritt billi l-atturi ghandhom l-ewwel nett jaghtu prova illi huma verament is-sidien tal-art in kwistjoni kif qeghdin allegaw u dana peress jirrizulta illi din l-art ma tappartjeniex lill-atturi izda lil terzi. Illi l-atturi qatt ma kellhom il-pussess ta' dina l-art in kwistjoni li di fatti tinsab fil-pussess ta' terzi.

Illi l-azzjoni promossa mill-atturi hija l-actio rei vindicatoria kif jirrizulta minn dak reklamat mill-atturi fic-citazzjoni taghhom u mill-eccezzjoni tal-konvenut fejn eccepixxa l-prova tat-titolu u fejn iddikjara li l-art ma kinitx tieghu, la kellu pussess taghha u li kienet tappartjeni lill-terzi. Illi mill-eccezzjonijiet u mix-xhieda tal-konvenut jirrizulta li hu qed isostni li l-art li fuqha jinsab mibni l-garage tappartjeni lil Carmela Dalli.

## Kawza 284/90

Il-kawza 284/90 kienet bejn partijiet differenti minn dawk f'dina l-kawza ghajr ghal Joseph Fenech li deher fiz-zewg kawzi. In-natura tal-kawza kienet differenti billi kienet wahda ta' actio finium regundorum fejn ma jkunx hemm kontestazzjoni dwar it-titolu tal-proprjeta imma biss kwistjoni dwar l-estensjoni tal-proprjeta.

Illi f'dik il-kawza pero gie stabbilit x'kienet il-proprjeta li xtrat Carmela Dalli bil-kuntratt tal-19 ta' Novembru 1965 u x'kienet il-proprjeta li xtara l-attur flimkien mal-kumpanija A. C. Wismayer & Co Ltd bil-kuntratt tad- 9 ta' Mejju 1969. Fis-sentenza giet stabbilita, permezz tar-relazzjoni teknika l-estensjoni tal-art appartenenti lil Carmela Dalli u dika appartenenti lill-atturi. Gie stabbilit ukoll li l-binja in kwistjoni ma tinstabx fil-konfini tal-estensjoni tal-art immarkata bhala li hija tal-konvenuta.

### **Kawza 1512/99**

Illi fil-kawza prezenti ingabu s-segwenti provi dwar il-prova tat-titolu tal-atturi.

### **Titolu ta' Wismayer Holdings Ltd**

Fiz-zewg kawzi imsemmija ma ngabet l-ebda prova minn fejn jirrizulta li s-socjeta A. C. Wismayer & Co Ltd ghaddiet is-sehem taghha lis-socjeta attrici Wismayer Holdings Ltd kif qed jigi allegat fid-dikjarazzjoni tal-atturi (fol. 3) u fl-affidavit tal-attur (fol. 65). Originarjament l-art kienet inxtrat minn Joseph Fenech u A. C. Wismayer & Co Ltd bis-sahha tal-kuntratt tal 9 ta' Mejju 1969. In segwitu A. C. Wismayer & Co Ltd suppost ghaddiet is-sehem taghha lil Joseph Fenech u lil Wismayer Holdings Ltd b'sehem indaqs izda prova dwar dana ma ngabitx.

Ghalhekk it-talbiet ta' Wismayer Holdings Ltd ma jistghux jintlaqghu.

### **Titolu ta' Joseph Fenech**

It-titolu tal-attur Joseph Fenech jirrizulta mill-atti tac-citazzjoni nru 284/1990 kif ukoll mill-kuntratti, pjanti u dokumenti ezibiti fiz-zewg kawzi. Fl-affidavit tieghu a fol. 245 l-attur jispjega, permezz ta' kuntratti li gew ezibiti, l-origini tat-titolu minghand min xtara.

Dan it-titolu ta' Joseph Fenech jirrizulta minn kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino tad-9 ta' Mejju 1969 (ara fol. 16; JF1 fol. 247) fejn Joseph Fenech flimkien mas-socjeta A. C. Wismayer & Co Ltd xtraw minghand Grazia Attard bicca art

fabbricabbili denominata tal-Ballut f'San Giljan li ghandha access minn Gaetan Lane (illum maghrufa bhala Ciantar Lane) tal-kejl superficjali ta' hamest itmiem neqsin il-partijiet koncessi minn Lucrezja sive Grazia Meilaq. Il-parti li ma gietx akkwistata rnill-atturi gie indentifikata mill-perit David Pace fil-kawza 284/90. L-art kollha li nxtrat kienet dik kollha assenjata lil Lucrezja Meilaq fil-1909 (Dok. JF2 a fol. 296 ) neqsin dawk it-trasferimenti maghmula minnha permezz ta' erba' kuntratti (Dok. JF 4 sa JF 8).

Fil-kawza 284/90 gew stabbiliti l-konfini ta' bejn dak li akkwista Joseph Fenech u l-proprjeta appartenenti lil Carmela Dalli.

Illi l-perit tekniku stabilixxa li l-art mertu tal-kawza taqa' f'dik il-parti tal-art li l-Qorti fil-kawza 284/90 stabiliet li kienet tinkludi l-art akkwistata mill-attur.

Jigi rilevat ukoll li ma ngabet ebda prova da parti tal-konvenut li setghet tohloq dubbju dwar ir-rizultanzi teknici tal-perit. Il-perit Pace meta qabbel il-konfini murija fil-pjanta Dok. PT1 li tinsab a fol. 105 tal-kawza 284/90 identifika l-proprjeta in kwistjoni bhala dik li kienet tikkonsisti f'qafas ta' mahzen jew garaxx minghajr saqaf li ma kinitx gewwa l-konfini tal-estensjoni art immarkata bhala li hija tal-konvenuta Carmela Dalli fil-kawza imsemmija 284/90.

In linea ta' principju, ghalkemm Qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero illi Qorti dan tista' taghmlu b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taht ezami (**Grima vs Mamo et noe**, App 29/05/1998).

Fil-kaz in ezami l-Qorti ma ghandha ebda raguni ghaliex ma ghandhiex taccetta r-rizultanzi tal-perit tekniku.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu l-konvenut taht il-kap "Konsiderazzjonijiet Legali u Fattwali" (para. 21) ssottometta illi t-talbiet attrici "huma insostenibbili stante li fl-ebda talba taghhom l-atturi ma talbu ghal konferma tal-pretensjoni sostantivi taghhom".

Il-Qorti tirrileva l-ewwelnett li ma tqajjmet l-ebda eccezzjoni dwar l-insostenibilita tal-ewwel zewg talbiet tal-atturi. Fl-eccezzjonijiet tieghu l-konvenut jikkontesta biss d-dritt ta' proprjeta' tal-atturi. Noti t'osservazzjonijiet ma ghandhomx jintuzaw sabiex iressqu linji difenzionali godda li ma jkunux dibattuti qabel u li jahsdu li kontro-parti, (ara f'dan is-sens **Josef Farrugia vs Christopher Carabott et**, PA 29/05/2008 u **Gauci vs Farrugia**, App 24/06/2016).

Ghal kull buon fini jigi rilevat pero li t-talbiet tal-atturi mhumiex biss l-ewwel tnejn imma hemm ukoll it-tielet u r-raba' talbiet u dawn it-talbiet huma konsegwenza naturali tat-talba ghal rivendikazzjoni tal-art. Kif qalet il-Qorti tal-Appell Inferjuri, fil-kawza **Testaferrata Abela vs Azzopardi**, deciza fit-12 ta' Lulju 2007, "Jista' allura jigi li kawzali, anke jekk mhux indikata, din f'certi kazi tkun hekk insita u involuta fid-dornanda li ma hemmx bzonn li tigi espressa apparti. Id-dikjarazzjonijiet li talvolta jkunu mehtiega biex l-atturi jaslu ghad-domanda taghhom mhemmx bzonn li jsiru fir-rikors promotur taht forma ta' domandi ghax hu implicitu illi l-Qorti tista' taghti kull dikjarazzjoni mehtiega". (Ara f'dan is-sens **Sgueglia vs Meilaq**, Qorti ta' Ghawdex Gurisdizzjoni Superjuri 02/10/2008).

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut issir referenza ukoll ghal fatt li Carmela Dalli xehdet li hija qatt ma hallset qbiela lill hadd fuq l-art in kwistjoni u li ilha tokkupaha minn 1949 u hadd ma kellimha.

Illi l-kwistjoni dwar l-akkwist ta' dina l-art bi preskrizzjoni da parti ta' Carmela Dalli diga giet deciza kontriha fil-kawza 284/90 fl-istadju tal-appell.

## Konkluzzjoni

Illi ghalhekk mill-provi prodotti jirrizulta li gie stabbilit li l-binja in kwistjoni ma tinstabx gewwa l-konfini tal-estensjoni tal-art immarkata bhala li hija ta' Carmela Dalli kif excepit mill-konvenut imma tinsab gewwa l-konfini di proprejta tal-attur.

Ghalhekk t-talbiet attrici ghalhekk ghandhom jigu milqugha limitatament fil-konfront tal-attur Joseph Fenech u dana rigwardanti biss il-proprjeta indikata fir-relazzjoni tal-perit tekniku David Pace (Annex E).

## **Decide**

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeciedi billi tilqa' t-talbiet attrici fis-sens li tikkundanna, lill-konvenut, taht id-direzzjoni tal perit nominand David Pace, sabiex fi zmien qasir u perentorju ta' xahar mil-lum, inehhi u jirrimuovi ix-xoghlijiet ta' kostruzzjoni kollha minnu esegwiti fuq l-art di proprjeta tal-atturi u dana a spejjez tieghu.

In mankanza ta' esekuzzjoni volontarja da parte tal-konvenut fit-terminu lilu hekk prefiss, tawtorizza lill-atturi jssegwixxu huma infushom ix-xoghlijiet ta' rimozzjoni necessarji ghal istess skop premess dejjem taht id-direzzjoni tal-perit David u dana a spejjez tal-konvenut.

In kwantu ghall-ewwel u t-tieni talbiet tastjeni milli tippronuncja ruhha dwarhom billi l-Qorti iddecidiet il-mertu u jrendi f'dan l-istadju l-mandat ta' inibizzjoni zejzed la darba gie stabbilit it-titolu tal-attur u ghalhekk hadd ma jista' jacedi jew jaghmel kostruzzjoni fuq il-proprjeta tal-attur minghajr il-kunsens tieghu jew kontra l-volonta tieghu.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni nru. 2735/99RCP u b'riserva tal kull azzjoni ohra ghad-danni spettanti lill-atturi kontra l-konvenut.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.

Imhallef

Anne Xuereb

Deputat Registratur