MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-24 ta' April, 2003

Citazzjoni Numru. 1215/1995/2

Robert Vassallo
versus
Carmel Polidano u Paul Polidano g]an-nom u in rappre\entanza tas-so`jetà *Polidano Brothers Limited*; u Tanya Muscat u Ramon Muscat g]an-nom u in rappre\entanza tas-so`jetà *Ramtan Investments Limited*; u b'dikriet tas-6 ta' Mejju 1999 [ie msejja] fil-kaw\a Antoine Vassallo

F'din il-kaw\a l-attur qieg]ed ifittex li jie]u lura ambjenti li jg]id li huma tieg]u g]alkemm mg]aqqda ma' fond tal-konvenuti.
I`-`itazzjoni tg]id illi l-attur huwa s-sid tal-fond numru g]axra (10), Sqaq San Pawl, Birkirkara, u l-konvenuti huma s-sidien tal-fond numru erbatax (14) Sqaq San Pawl, Birkirkara wara li kienu kisbu dan il-fond ming]and Antoine Vassallo b'kuntratt tal-10 ta' Di`embru 1994 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja.
Xi \mien ilu xi ambjenti mill-fond numru g]axra (10) kienu ttie]du g]al skopijiet pubbli`i i\da partijiet minnhom

g]adhom je\istu, u [ew abu\ivament mg]aqqda mal-fond numru erbatax (14), Sqaq San Pawl, Birkirkara, mill-istess Antoine Vassallo, awtur ta' l-attur [*recte* tal-konvenuti].

Meta l-konvenuti kisbu l-proprjetà (numru 14) ming]and Antoine Vassallo, dan kien [à biddel u waqqa' partijiet ta\-\ew[fondi b'mod illi llum ma tistax tg]id b'``ertezza liema huma dawk il-partijiet tal-fond numru 10 li g]adhom je\istu.

Kienu saru xi kaw\i kontra Antoine Vassallo u dawn juru bi`-`ar il-pretensjonijiet li l-attur illum qieg]ed iressaq kontra l-konvenuti, li kienu jafu bihom ukoll.

Billi g]alhekk qieg]ed ig]id illi l-konvenuti qeg]din i\ommu ming]ajr titolu li jiswa dawk il-partijiet li g]adhom je\istu mill-fond numru g]axra (10), Sqaq San Pawl, Birkirkara, l-attur feta] din il-kaw\a u qieg]ed jitlob illi l-qorti:

1. ta]tar periti arkitetti biex ig]idu liema ambjenti u partijiet g]adhom je\istu mill-fond numru g]axra (10), Sqaq San Pawl, Birkirkara;
2. tg]id illi dawk l-ambjenti huma proprjetà ta' l-attur;
3. tordna lill-konvenuti illi, fi \mien qasir u perentorju, u ta]t is-sorveljanza tal-periti arkitetti, jag]mlu x-xog]lijiet me]tie[a biex jaqsmu l-fond numru erbatax (14) mill-fond numru g]axra (10), Sqaq San Pawl, Birkirkara, u, jekk jonqsu, tag]ti lill-attur is-setg]a li jag]mel ix-xog]lijiet me]tie[a u j]allsu g]alihom il-konvenuti; u
4. tikkundannahom sabiex fi \mien qasir u perentorju ji\gombraw mill-partijiet imsemmija tal-fond numru g]axra (10), Sqaq San Pawl, Birkirkara.

Talab ukoll l-ispejje\.

I\-\ew[so`jetajiet konvenuti ressqu l-istess e``ezzjonijiet, li huma dawn:

1. imiss lill-attur illi j[ib il-prova tat-titolu ta' proprjetà ta' dik il-parti mill-art li jg]id illi hija tieg]u;
2. il-konvenuti xtraw validament il-fondi numru tnax (12) u erbatax (14), Sqaq San Pawl, Birkirkara, u numru]dax (11) fi Sqaq Rigu, Birkirkara, b'kuntratt tal-10 ta' Di`embru 1994 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, u g]alhekk jinsabu *in bona fide*.

Fis-6 ta' Mejju 1999 il-konvenuti talbu li jissejja] fil-kaw\a Antoine Vassallo, awtur tag]hom; l-attur ma opponiex g]at-talba u l-qorti laqg]etha b'dikriet mog]ti dak in-nhar ukoll. L-imsejja] fil-kaw\a ressaq l-e``ezzjoni illi ma hux minnu illi l-konvenuti qeg]din i\ommu xi partijiet mill-fond

numru g]axra (10) Sqaq San Pawl, Birkirkara, li llum huwa mwaqqa'.

Il-fatti li wasslu g]al din il-kaw\a [raw hekk:

L-attur Robert Vassallo kien xtara l-fond numru g]axra (10) b'kuntratt tat-2 ta' Settembru 1980 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia; bis-sa]]a ta' l-istess att Antoine Vassallo, imsejja] fil-kaw\a, kien xtara l-fond numru erbatax (14) ming]and l-istess sidien.

Il-fond ta' l-attur, jew parti minnu, kien ittie]ed mill-gvern u twaqqa' biex issir triq. L-attur i\da qieg]ed ig]id illi ma tte]ditx l-art kollha, u l-parti li fadal hija tieg]u, g]ax *meum est quod ex mea re superest*. Il-fond numru 14, li kien ta' Antoine Vassallo, inbig] lill-konvenuti u dawn waqqg]uh biex ji\viluppawh. L-attur issa qieg]ed ig]id illi meta l-konvenuti bdew ji\viluppaw il-proprjetà tag]hom g]aqqdu mag]ha dak li kien fadal mill-art tieg]u.

Billi l-fondi llum huma mwaqqg]in, u g]ad hemm biss l-art, il-qorti b'dikriet tas-27 ta' Mejju 1997 kienet]atret lill-A.I.~. Alan Saliba b]ala perit tekniku sabiex i]ejji pjanta li turi l-konfini ta' l-artijiet. Il-perit mexa fuq pjanta li kienet mehmu\a ma' kuntratt tal-11 ta' Lulju 1969 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut biex]ejja pjanta li hija markata b]ala dok. AS2. Fuq din il-pjanta l-art li l-perit ig]id li hija ta' l-attur hija immarkata bl-ittri ABCD; il-linji AB u BC il-perit]adhom mill-pjanta mehmu\a mal-kuntratt tal-11 ta' Lulju 1969, i\da l-linja CD hija interpretata minnu.

Billi, i\da, g]ar-ra[unijiet li jidhru aktar 'l isfel f'din is-sentenza, il-konklu\jonijiet tal-perit ma g]andhomx relevanza g]all-g]anijiet ta' din il-kaw\a, ma hix sejra ssir aktar referenza g]all-pjanta m]ejjija mill-perit.

L-argument ta' l-attur huwa illi fi \mien qabel ma l-fondi [ew f'idejn il-partijiet is-sidien ta' dak i\-\mien kienu g]amlu qasma ta' wirt, li fih kien hemm il-fond numru erbatax (14) tal-konvenuti, u fil-kuntratt ta' qasma jing]ad illi dak il-fond g]andu [ardina tal-kejl ta']amsin qasba biss, li huwa i\jed minn kemm jippretendu li g]andhom il-konvenuti llum. Id-differenza, ig]id l-attur, ittie]det mill-[ardina tal-fond tieg]u[1]. L-attur kompla fisser illi, wara, i\-\ew[fondi kienu [ew f'idejn xi ngli\i li kienu]bieb u g]alhekk niffdu l-[ardini ta\-\ew[fondi.

---

[1] Ara x-xhieda ta' l-attur fis-seduta tal-10 ta' Novembru 2000.

Li ma hux qieg]ed iqis l-attur, i\da huwa l-fatt illi, meta hu xtara l-fond tieg]u, fl-istess kuntratt li bih l-imsejja] fil-kaw\a kien xtara l-fond numru erbatax (14) fit-2 ta' Settembru 1980 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, waqt illi l-imsejja] fil-kaw\a xtara "*the house with annexed garden bearing number fourteen*", l-attur xtara biss "*the property at Birkirkara Saint Paul's lane number ten*". Il-fatt illi hemm din id-deskrizzjoni differenti ta\-\ew[fondi mibjug]a fl-istess att ifisser illi n-nuqqas ta' tismija tal-[ardina fil-ka\ tal-fond li xtara l-attur ma kienx ka\wali i\da l-[ardina ma ssemmietx g]ax ma kienx hemm il-]sieb li tinbig] lill-attur. G]alxejn kien hemm \mien meta l-[ardina kienet parti mill-fond numru g]axra (10) jekk l-attur xtara l-fond ming]ajr il-[ardina.

Billi g]alhekk lill-attur ma se]]lux li juri illi l-art li dwarha saret il-kaw\a hija tassew tieg]u, il-qorti taqta' l-kaw\a billi ti`]ad it-talbiet ta' l-attur u tikkundannah i]allas l-ispejje\ [udizzjarji.

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