

Kopja Informali ta' Sentenza



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tal-15 ta' Dicembru, 2003

Citazzjoni Numru. 1555/1995/1

Maria Dolores sive Doris Debono

Vs

Alfred u Doris konjugi Galea

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **I-att tac-citazzjoni** li permezz taghha gie premiss illi l-attrici hija proprjetarja ta' art f'Wied il-Ghajn, fi Triq il-Qrempuc, liema art tmiss u hija adjacenti ma proprjeta' tal-konvenuti fi Triq Gebel Hanxul f'Wied il-Ghajn, kif jidher mill-pjanta annessa murija bl-ahmar u mmarkata dok "A";

Kopja Informali ta' Sentenza

Premess illi l-konvenuti huma proprjetarji tal-art imsemmija adjacenti ghal tal-attrici, peress illi kienu xtraw il-proprjeta' taghhom minn ghand terzi li taghhom kienet aventi kawza l-attrici stess u huta, u llum hija proprjetarja waheda tal-art imsemmija.

Premess illi l-konvenuti kienu talbu x-xiri tal-art li llum huma qed jikkupaw minghajr titolu, lill-attrici nfisa' u ma ftehmux fuq il-prezz.

Premess illi l-attrici llum tinsab fil-process illi tbiegh il-proprjeta' taghha invaza mil-konvenuti, u meta giet biex tikkonkludi, sabet l-intopp mahluq mil-konvenuti u ma setghetx tittrasferixxi.

Premess illi dana qed jikkawza danni lill-attrici u taghhom qed izzomm responsabbli lill-konvenuti.

Premess illi llum lill-attrici qed jirrizultala illi minkejja dawna t-trattattivi l-konvenuti qabdu u dahlu fil-proprjeta' tal-attrici u approprijaw ruhom minn parti minnha billi ghamlu kostruzzjoni permanenti fuqha ad insaputa u minghajr il-permess tal-attrici.

Premess illi l-konvenuti kienu gew interpellati sabiex jnehhu kull kostruzzjoni li huma ghamlu fil-proprjeta' taghha kif fuq jinghad u sabiex jirrintegraw kollox kif kien qabel, u l-konvenuti baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant l-attrici talbet lil din il-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

1. tiddikjara illi l-konvenuti nvadew il-proprjeta' tal-attrici billi ghamlu fuqha kostruzzjoni permanenti, okkorrendo permezz ta' periti nominandi,
2. tikkundanna lill-konvenuti jnehhu kull kostruzzjoni li ghamlu fil-proprjeta' tal-attrici fi zmien qasir u perentorju u fin-nuqqas tkun awtorizzata l-attrici taghmel l-istess xoghol hija a spejjez tal-konvenuti,

Kopja Informali ta' Sentenza

3. tiddikjara illi l-konvenuti kkawzaw danni lill-attrici u tillikwida l-istess, u

4. tikkundanna lill-konvenuti jhallsu l-istess danni lill-attrici.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-30 ta' Mejju, 1995, u l-interessi skond il-ligi kontra l-konvenuti minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attrici a fol. 2 tal-process;

Rat **in-nota ta' l-eccezzjonijiet** tal-konvenuti a fol. 13 tal-process fejn eccepew:

Illi l-ewwel u t-tieni talba tal-attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-art meritu tal-kontestazzjoni hi di proprjeta' tal-konvenuti li huma akkwistaw b'titolu oneruz mill-poter ta' Pirjo Marjatta Barclay, u dana kif jigi provat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Illi konsegwentement it-tielet u r-raba' talba tal-attrici huma ukoll infondati fil-fatt u fid-dritt.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat ir-rikors a fol. 73 fejn intalab li tigi eccepita l-preskrizzjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-digriet taghha a fol. 37 li bih gie nominat il-Perit Albert Fenech;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit a fol. 85;

Rat id-digriet a fol. 273A fejn gew nominati periti addizzjonali;

Rat ir-relazzjoni tal-periti addizzjonali a fol. 294;

Rat in-noti tal-partijiet;

KONSIDERAZZJONIJIET

L-attrici qed titlob li dina l-Qorti tiddikjara li l-konvenuti nvadew il-proprjeta' taghha billi ghamlu fuqha kostruzzjoni permanenti u minhabba f'hekk sofriet danni.

Rapporti periti

Illi l-ewwel perit nominat minn dina l-Qorti kkonkluda li mill-indagini li ghamel irrizultalu li l-kamra li bnew il-konvenuti kif murija fil pjanta Dok AF1 a fol. 111 giet mibnija fuq l-art ta' l-attrici, u li saret taf biha wara li ghadha zmien gmielu. Barra minn hekk il-kejl tal-gnien biss, minghajr il-kamru huma 107.31 metru kwadru cioe 3.7% inqas mill-kejl approssimattiv indikjat fil-kuntratt Dok ND3 jew Dok AG3, u jekk ma dan il-kejl tal-gnien jizdied dak tal-kamra, il-kejl globali tal-gnien u l-kamra f'daqqa hu ta' 123.16 metru kawdru cioe 10.5% aktar mill-kejl approssimattiv indikat fil-kuntratt, u mhux 2.8% aktar kif ikkalkolat mill-konvenuti.

Il-konvenuti kkritikaw il-konkluzzjoni tal-Perit Tekniku billi sostnew li l-perit mar oltre l-inkarigu lilu moghti mill-Qorti (ara rikors a fol. 258).

Il-Perit Tekniku pprezenta nota (ara fol. 265) fejn qal li billi l-kawza kienet tirrigwarda l-estensjoni tal-gnien, u/jew plot, mibjugha lill-konvenuti, u din l-estensjoni kienet ikkontestata mill-partijiet, hu ma setghax jasal biex jindika l-estensjoni u jkejila jekk mhux permezz tad-diversi dokumenti rilevanti, inkluzi sitt kuntratti, esibiti mill-partijiet stess.

Il-konvenuti talbu n-nomina ta' Periti addizzjonali u dawn ukoll sabu li l-kamra ma kinitx mibnija fuq proprjeta' tal-konvenuti. Huma qalu wkoll li l-hajt bejn il-gnien u l-kamra huwa hajt divizorju u ghalhekk l-aperturi huma f'hajt divizorju.

Huma qalu li ghalkemm hemm diskrepanzi bejn l-ewwel perit u huma dwar il-kejl tal-gnien tal-konvenuti, l-periti jaqblu li hu anqas minn dak ta' 1,200 piedi kwadri (cirka) li akkwista Edward Wheeler b'cens perpetwu bil-kuntratt a fol. 179 et seq u l-pjanta Dok ND 4 a fol. 189 tal-process. (ara para 12:6)

Art ta' l-attrici

Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom il-konvenuti qed jissottomettu li l-attrici ma rnextliex tipprova li l-art hija taghha.

Dwar kif il-proprjeta' tal-konvenuti waslet ghandhom l-ewwel perit nominat minn dina l-Qorti elenka l-fatti kif kronologikament sehew (ara fol. 101 para 27 u x-xhieda ta' Nicholas Debono a fol. 18.)

Il-konvenuti kienu akkwistaw il-post tieghu minghand Barclay fit-12 ta' Jannar, 1978. Fil-kuntratt li bih Barclay kien xtara l-post kellu kondizzjoni li l-bieb kien qieghead hemm b'tolleranza u kellu jinghalaq (fol. 23). Fil-fatt dana kien inghalaq u l-konvenut kien prezenti (ara xhieda Nicholas Debono u dokumenti ezibiti minnu).

Barclay kien akkwista minghand terzi dana l-post u dawn kienu xtraw bil-kundizzjonijiet li bihom Wheeler kien akkwista bil-kuntratt tieghu tat-8 ta' Novembru, 1967. F'dak il-kuntratt l-estensjoni ta' l-art koncessa in enfitewsi giet indikata bhala konsistenti f'1,200 pied kwadru.

Wheeler kien xtara minghand Nicholas Debono u hutu, fosthom l-attrici fil-1967. Il-provenjenza u t-titolu tal-bejjieha tohrog mill-att ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Sciberras (ara fol. 186). Ara wkoll id-Dok DDX ezibit ma n-nota ta' l-attrici fejn hemm indikat sehem l-attrici ta' l-art mertu tal-kawza.

Il-Perit ikkonkludew li l-kamra u l-kostruzzjoni li ghamlu l-konvenuti ma tinsabx fl-art tal-konvenuti imma go ta' l-attrici.

Inoltre jirrizulta li l-konvenuti stess kien riedu jixtru l-art li qed jikkontendu li hija taghhom minghand l-attrici izda ma kienux waslu fuq prezz li kienet talbet l-attrici.

Jirrizulta anke li l-konvenuti jhallsu c-cens lill-attrici tal-post u tal-gnien.

Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-attrici ppruvat li l-art mertu tal-kawza hija proprjeta' taghha.

Preskrizzjoni

In subsidium il-konvenuti qed jeccepixxu wkoll (eccezzjoni ulterjuri) li l-bicca art fejn hemm il-kostruzzjoni in kwistjoni ilha okkupata minnhom b'titolu validu u *in bona fede* sa mit-12 ta' Jannar, 1978 cioe' meta ntrat din il-proprjeta' mill-konvenuti u ghalhekk tapplika l-preskrizzjoni akkwizitiva ta' ghaxar (10) snin a termini ta' l-artikolu 2140 tal-Kap 16. Dan l-artikolu jipprovdi li jghid li *kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta' jipposjedi haga immobbli ghal zmien ta' 10 snin jakkwista l-proprjeta' taghha*. Din il-bona fidi trid tissussiti mhux biss fiz-zmien ta' l-akkwist imma trid tissokkta ghaz zmien kollu mehtieg (art 2141). Skond l-artikolu 2107(1) *l-preskrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksura, pacifiku, u mhux ekwivoku, ghal zmien li trid il-ligi*.

Il-konvenut qed jissottometti li hu kellu pussess ta' l-art u l-kamra ta' warajha minn meta xtara l-art fit-12 ta' Jannar, 1978 u ghadhom fil-pussess tieghu sallum. Il-kawza saret fil-1995 hafna oltre l-ghaxar snin. Il-konvenut xehed li *"Sa dakinhar li sar il-kuntratt, ma kelli ebda dubju li l-parti ta' l-art fejn illum hemm il-kamra, ma kienitx tieghi, u lanqas ghandi dubji dwar hekk illum"* (fol 137). Il-konvenut isostni li ghandu titolu tajjeb billi hu xtara permezz ta' kuntratt pubbliku fis-sena 1978 u minn dak iz-zmien dejjem ikkunsidra dina l-art bhala tieghu.

Illi jirrizulta mill-provi li l-attrici saret taf li l-konvenuti kienu invadew il-proprjeta' taghha meta hija giet biex tbiegh l-art lil Mario Spiteri u sabet li l-konvenuti kien dahlu f'bicca

mill-art taghha. Meta saret taf b'hekk ipprezentat dina l-kawza

Kwantu ghat-titolu tajjed li l-konvenuti qed jghidu li ghandhom jirrizulta li l-pretensjoni tal-konvenuti li l-art hija taghhom ma tregiex billi Wheeler qatt ma xtara dina l-art u ghalhekk dina qatt ma setghet kienet tal-konvenuti. Huma qatt ma kellhom titolu fuq dina l-art ghalhekk ma setghux jippreskrivu.

Il-konvenuti jghidu li jippossjedu l-art *in bona fede* izda mill-provi dina l-*bona fede* ma tirrizultax. Anzi mill-provi jirrizulta li l-konvenuti kienu talbu lill-attrici biex jixtru dina l-istess art izda ma ftehmux. Meta l-konvenuti nonostante dana, ghamlu x-xoghol fl-art u ghalhekk ma jistghux jghidu li kienu *in bona fede*.

Dan juri li l-konvenuti ma jistghux jghidu li ma kellhom l-ebda dubju li l- l-art ma kienitx taghhom, u dan iwassal lill-Qorti biex tikkonkludi li fil-kaz in ezami ma kienx hemm pussess inekwivoku; konsegwentement il-preskrizzjoni akkwizitiva taht l-artikolu 2140 tal Kap 16 ma tapplikax.

Ghalhekk l-ewwel zewg talbiet ta' l-attrici ghandhom jigu milqugha. Kwantu ghat-talbiet l-ohra dwar id-danni, l-attrici ma kkwantifikatx id-danni li hija tghid li sofriet, ghalhekk dawn it-talbiet ma jistghux jigu milqugha.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi

Tiddikjara li l-konvenuti nvadew il-proprjeta' tal-attrici billi ghamlu fuqha kostruzzjoni permanenti;

Tikkundanna lill-konvenuti jnehhu kull kostruzzjoni li ghamlu fil-proprjeta' tal-attrici fi zmien xahar improrogabbili u fin-nuqqas tkun awtorizzata l-attrici taghmel l-istess xoghol hija a spejjez tal-konvenuti taht id-direzzjoni tal-Perit Albert Fenech li qed jigi nominat ghal dana l-iskop;

Kopja Informali ta' Sentenza

Tichad ir-rimanti talbiet billi ma gewx pruvati;

Spejjez kwantu ghal 4/5 ghal konvenuti u 1/5 ghal atturi u dana stante li l-ewwel talba kienet dik principali.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----