Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili

Onorevoli Imhallef Albert J. Magri B.A., LL.D.

Seduta ta’ nhar il-Gimgha 12 ta’ Jannar 2001

Citazzjoni numru 729/92 AJM

Kawza numru

Maurice Meli Bugeja, ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta’ Maurice Meli Bugeja Company Limited

Vs

Joseph Gauci kif ukoll ghal kull interess li jista’ jkollhom Clement Gauci, Rita mart Edward Licari u l-istess Edward Licari bhala amministratur tal-beni parafernali tal-mara tieghu u l-istess Edward Licari f’ismu proprju.

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fis-26 ta’ Gunju 1992 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta illi huwa l-proprjetarju tal-villa minghajr numru izda li jisimha Fiorentina gja Villa Mara f’Ta’Xbiex Terrace, Ta’Xbiex bil-gnien anness maghha, tal-kejl din il-villa u gnien ta’ cirka tmien mija

u ghaxar metri kwadri (810 m.k.) soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta' erbghatax-il liri maltin u hamsin centezimu (LM14.50) liema proprjeta' kien akkwista skond kuntratt ippubblikat minn Nutar Joseph Spiteri fit-22 ta' Settembru 1982 li kopja legai tieghu huwa anness; illi l-konvenuti ghamlu xoghol ta' skavazzjoni quddiem il-villa hawn fuq deskritta u fil-fatt waqqaw it-triq li hemm quddiemha biex jibnu garages taht it-triq; illi skond certifikat mahrug mill-perit Anthony Fenech Vella, hawn anness u markat Dok. B, wara li zamm access fuq il-post il-kejl tal-villa bil-gnien huwa dak ta' sitt mija tlieta u tlettin metri kwadri (633 m.k.) u din hija l-estensjoni ta' art li l-konvenuti qedin jallegaw li giet ittrasferita lill-attur nomine filwaqt li skond id-deskrizzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni li giet trasferita lill-attur nomine skond id-dok A, il-kejl li gie trasferit huwa dak ta' 810 m.k.; illi ghalkemm il-wisgha tat-triq mihijiex inkluza fid-deskrizzjoni tal-proprjeta' hawn fuq imsemmija fil-kuntratt esebit parti mit-triq in kwistjoni bilfors giet trasferita lill-attur nomine permezz tal-kuntratt imsemmi, ghalmeu fil-kejl bilancjali ta' mija seba u sebghin metri kwadri (177 m.k.). Dan irid jitqies fid-dawl ukoll tal-fatt illi meta giet trasferita l-proprjeta' in kwistjoni l-vendituri kienu zammewfuqhom l-obbligu li jhallsu lira (LM1) mic-cens annwu u perpetwu u originali ta' hmistax-il lira u hamsin centezimu (LM15.50), u li kieku makienetx l-intenzjoni taghhom li jittrasferixxu l-wisgha ta' parti mit-triq ukoll kienu jzommu dik ir-rata ta' cens li tkun izjed proporzjonali ghall-kejl tal-Vi-11a bil-gnien u l-kejl tat-triq quddiemha; illi ghalhekk parti mill-garages mibnija taht it-triq quddiem il-villa Fiorentina, f'Ta'Xbiex terrace, Ta'Xbiex huma mibnija fuq proprjeta' ta' l-attur nomine; illi qieghdha ssir din il-kawza abbazi ta' l-actio rei vendicatoria u tal-actio pubblicana biex jigi determinat li parti mit-triq quddiem il-Villa Fiorentina, f'Ta'Xbiex Terrace, Ta'Xbiex hija proprjeta' ta' l-attur

nomine u mhux tal-konvenuti kif qieghdin jallegaw huma; talab li din il-Qorti-

1. tiddikjara li parti mit-triq quddiem il-proprjeta' hawn fuq imsemmija tappartjeni lill-attur nomine u mhux lill-konvenuti u dana minhabba r-ragunijiet hawn fuq premessi;
2. tikkonstata liema parti u kemm mit-triq in-kwistjoni, u cioe ta' Ta'Xbiex Terrace, Ta'Xbiex, tappartjeni lill-attur nomine u dana anke permezz ta' periti nominandi;
3. tillikwida d-danni a favur l-attur nomine abbazi tal-fatt li parti mill-garages li nbew mill-konvenuti gew mibnija fuq proprjeta' tieghu skond kif hawn fuq konstatat u dana anke permezz ta' periti nominandi;
4. tikkundanna lill-konvenuti biex ihallsu d-danni hekk likwidati minnha.

Bl-ispejjes kollha u l-imghaxijiet legali kontra l-konvenuti li humangunti minn issa ghas-subizzjoni taghhom. B'riserva ghal kull dritt ta' azzjoni ta' danni li jistghu jirrizultaw fil-futur.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokumenti ezebiti mill-attur.

Rat in-nota tal-konvenuti Rita u Edward konjugi Licari presentata fis-17 ta' Settembru 1992 li permezz taghha eccepew:-

1. Preliminarjament illi l-konvenut Edward Licari ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjes kontra l-attur nomine stante li hu ma ghandu ebda rapport giuridiku mas-socjeta' attrici.
2. Fil-mertu it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom (jigu) michuda bl-ispejjes kontra l-attur nomine stante li

fil-kors tal-kostruzzjoni tal-garages imsemmija fl-att tac-citazzjoni giet okkupata u zviluppata art di proprjeta' eskluziva tal-konvenuti ahwa Gauci.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xiehda tal-konvenuti hawn fuq imsemmija.

Rat in-nota tal-konvenuti Joseph u Clement Gauci presentata fit-23 ta' Settembru 1992 li permezz taghha eccepew:-

1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li parti mit-triq f'Ta'Xbiex li qed tigi reklamata mill-attur nomine bhala proprjeta' tieghu fil-fatt tappartjeni interament lill-eccipjenti kif ser jirrizulta mill-provi.
2. Fit-tieni lok l-attur nomine ma allegax li sofra xi danni fil-premessi tac-citazzjoni u konsegwentement ma jistax jitlob li jigu likwidati u mhallsa danni favur tieghu, kif qed jaghme fit-tielet u r-raba domanda tal-istess citazzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokumenti ezebiti mill-konvenuti ahwa Gauci.

Rat id-digriet taghha tat-2 ta' Dicembru 1992 meta gew mahtura, fuq talba tal-partijiet, Dr. Tonio Mallia bhala perit legali u l-A.I.C. Albert Fenech bhala perit tekniku.

Rat ir-rapporti tal-perit tekniku u dak tal-perit legali kif ukoll ir-risposti tal-perit tekniku fuq mistoqsijiet tad-difensur ta' l-attur.

Hadet konjizzjoni tan-nota ta' osservazzjonijiet ta' l-attur.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

L-attur huwa proprjetarju tal-Villa maghrufa bhala Villa Fiorentina, f'Ta'Xbiex Terrace, Ta'Xbiex. Din il-proprjeta', li llum tinsab mikrija lill-High Commission Awstraljana, l-attur kien akkwistaha minn ghand il-konvenuti permezz ta' kuntratt tat-22 ta' Settembru 1982 fl-atti tanNutar Joseph Spiteri fejn gie dikjarat li din il-proprjeta', konsistenti fi Villa u gnien, kienet tikkonfina ma' Ta'Xbiex Terrace u tal-kejl ta' 810 metri kwadri.

Dawn il-proceduri huma konsegwenza ta' zvilupp li sar mill-konvenuti fit-triq Ta'Xbiex Terrace fejn din it-triq giet skavata minn naha ta' Ta'Xbiex Sea Front sa quddiem il-hajt tal-gnien tal-istess Villa Fiorenetina bl-iskop li jinbnew garages taht l-istess triq, kif effettivament sar.

Waqt dawn ix-xogholijiet l-attur dehrlu li l-izvilupp tal-konvenuti kien qed jinvadi parti mill-proprjeta' tieghu li huwa kien xtara billi sostna li fl-akkwist kien hemm parti mit-triq Ta'Xbiex Terrace. Din il-konkluzzjoni l-attur wasal ghaliha billi fuq kejl mehud minn perit ex parte rrizulta li l-art okkupata mill-Villa u l-gnien ma kienetx tal-kejl indikat fil-kuntratt izda ferm anqas. L-attur ghalhekk argumenta li meta huwa xtara il-villa bilfors kien akkwista ukoll parti mit-triq.

Kif sewwa irrileva l-espert tekniku l-A.I.C. Albert Fenech minn ezami dettaljata tad-diversi trasferimenti li saru fuq firxa ta' snin in konnessjoni ma' l-art originarjament koncessa minn Nobbli Pietro Paolo Testaferrata

Moroni Viani b'kuntratt tas-6 ta' Ottubru 1930 lil Maurice Alan Smith hemm hafna inezattezzi ghal dik li hija estensjoni ta' art. Ghalhekk wiehed ma jistax joqghod fuq ebda kejl indikat hlief ghal dak fl-att originali.

Li hu relevanti ghal fini tal-kawza promossa mill-attur nomine fejn qed tigi allegat invazjoni ta' art hija d-deskrizzjoni tal-proprjeta' minnu akkwistata u partikolarment il-konfini hemm dikjarati. Infatti fil-kuntratt tan-1982 meta l-attur akkwista minghand il-konvenuti gie dikjarat li kien qed jixtri villa bil-gnien anness "li jmiss minn nofsinhar ma'Ta' Xbiex Terrace ..." Din id-deskrizzjoni ghandha l-importanza taghha billi meta sar l-ewwel trasferiment u cioe dak tal-1930, l-konfini minn naha ta'nofsinhar tal-plot trasferita kienu jmissu ma' Ta'Xbiex Wharf ossia kif inhi maghrufa llum Ta'Xbiex Sea Front. Filwaqt li t-trasferiment lill-attur kinet limitata bil-konfini ma TaXbiex Terrace. Cioe l-proprjeta' trasferita lill-attur ma kienetx tinkludi dik il-parti ta'l-art originarjament akkwistata minn ghand il-Baruni Testaferrata Moroni Viani u li sussegwentement saret tifforma parti mill-istess Ta'Xbiex Terrace. Kien ghalhekk li l-konvenuti zammew parti mic-cens originali u mhux, kif qed jissugerrixxi l-attur, li dan jirrifletti li gie trasferit lilu parti mit-triq.

Din il-Qorti ghalhekk taqbel mal-konkluzzjonijiet tal-gharef perit legali li kkonkluda li fil-fehma tieghu t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda u dana wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:-

"F'din il-kawza l-attur qed jallega li saritlu invazzjoni ta' proprjeta' tieghu, fis-sens li l-konvenut bena garaxxijiet fuq art li hu kien akkwista b'att tal-1982. Il-konvenuti, da parti taghhom, jsostnu li l-art fejn inbnew il-garaxxijiet ma kienetx giet akkwistata mill-attur nomine, izda baqghet

tal-familja taghhom. Il-kwistjoni, ghalhekk, tinkwadra ruhha f'materja ta' kejl u qisien biex jigi stabbilit jekk saritx jew le invazzjoni ta' proprjeta'.

"Il-perit tekniku fir-rapport dettaljat tieghu, wera li hafna kejl inidkat fil-kuntratti huwa zbaljat. Huwa ghamel survey tal-art in kwistjoni u ndika li ebda kejl indikat fil-kuntratti kollha li saru ma jaqbel mar-realta' li sab. Il-kejl indikat fil-kuntratt ta' l-attur ma jaqbilx la mal-estensjoni tal-fond li gie akkwistat u lanqas mal-estensjoni ta' l-art li l-attur jallega li akkwista. L-esponenti, wara li ezamina l-akkwist tal-attur, jqabel mal-kummenti li ghamel il-perit tekniku fis-sens li l-bejgh ma kienx wiehed ad mensuram, izda ta' korp determinat, u kwindi il-kejl indikat fl-att ta' l-akkwist mhux daqshekk materjali. L-artikolu 1400 tal-Kodici Civili jiddefenixxi bejgh ad mensuram bhala bejgh li jsir billi tinghad il-kwantita' b'tant flus ghal kull tant kejl, li mhux il-kaz tal-akkwist in kwistjoni. F'dan il-kaz gie trasferit sit specifikat, li kien gja' zviluppat u kwindi l-kejl indikat fl-att ma jservi xejn biex izid jew inaqqas dak li gie trasferit.

"Kif qalet din l-Onorabbli Qorti fil-kawza "Magri vs Zammit" deciza fit-22 ta' Novembru 1983, meta xerrej jakkwista fond distint u separat, sebbene segwit bil-menzjoni tal-kejl, il-bejgh ma jkunx ad mensuram izda ta' corpus determinat, u meta jkun hekk, ix-xerrej ma jistax jokkupa art ohra biex jigi li akkwista l-kejl indikat fl-akkwist. Mill-indagini li ghamel il-perit tekniku f'dan il-kaz, ma jirrizultax li dan il-"corpus determinat" li akkwista l-attur gie mittifes bix-xogholijiet li wettaq il-konvenut u, kwindi, it-talba tal-attur ma tistax tirnexxi. Il-perit tekniku ndika li l-fond tal-garages li bena l-konvenut twassal sal-hajt tal-front garden tal-villa ta' l-attur."

Il-Qorti kif gja osservat aktar ‘l fuq ma ghandha xejn x’izzid mal-osservazzjonijiet tal-espert legali u ghalhekk taghmilhom taghha.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti tichad it-talba attrici bl-ispejjes kontra l-attur nomine.

Onor Imhallef Albert J. Magri