MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-16 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 266/2001/1

MS&A Developments Limited.

-vs-

Stella armla ta' Gorg Agius, Paul Farrugia, Giljan Farrugia u John Farrugia.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata fil-15 ta' Frar, 2001 li permezz taghha s-socjeta' attrici ppremettiet:

Illi permezz ta' kuntratt datat 9 ta' Gunju, 1998 is-socjeta attrici obbligat ruhha favur il-Gvern ta' Malta li taghmel dawk ix-xogholijiet necessarji sabiex tinfetah u tigi kostruwita triq pubblika fuq zewg plots parti mill-ghelieqi maghrufa bhala ta'

Cikkun biswit Sqaq Sigra Triq Birkirkara Ta Giorni San Giljan, kif indikati fuq il-pjanta mahruga mid-Dipartiment ta' l-Artijiet bin-numru 40/98;

Illi sussegwentement permezz ta' ittra datata 17 ta' Novembru 1998 id-Dipartiment ta' l-Artijiet taht il-Ministeru ghax-xogholijiet pubblici u kostruzzjoni (Taqsima tal-Artijiet u Kostruzzjoni) awtorizzaw lis-socjeta attrici sabiex tidhol u tiehu pussess tal-istess art, liema art kienet giet espropriata permezz tal-Avviz Numru 580 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern fil-21 ta' Lulju 1998;

Illi s-socjeta hadet dan il-pussess ta' l-art kif moghti lilha u ghamlet xoghol ghall-kostruzzjoni u ftuh ta' triq fuq liema baqghet tezercita pussess;

Illi l-konvenuti jew min minnhom hadu l-pussess ta' l-art in kwistjoni u ghamlu jew min minnhom klandestinament u ad insaputa tas-socjeta attrici dahlu fuq l-art u fost azzjonijiet ohra imbarraw l-entratura ghal din l-art kif imwitta' mis-socjeta attrici u dan anke billi wahhlu xibka u xi hadid iehor u b'hekk qedghin inzommu lis-socjeta attrici milli tkompli tezercita l-pussess moghti lilha mid-Dipartiment ta' l-Artijiet;

Illi meta l-konvenuti jew min minnhom ghamlu x-xoghol li bih imbarraw l-entratura ghall-art in kwisjtjoni l-konvenuti jew minn minnhom, dahhlu u invadew l-art proprjeta tas-socjeta attrici u dan ghad-dannu tal-istess socjeta attrici;

Illi l-konvenuti kemm il-darba qabel ma kkommettew dan l-ispoll kienu ppruvaw jottjenu il-hrug ta' mandati ta' inibizzjoni kontra l-istess socjeta attrici fejn kienu qedghin jitolbu li dik is-socjeta ghandha tieqaf milli tezercita l-pussess moghti lilha u dan bil-mandati ta' inibizzjoni fosthom mandati numru 2006/99, 1432/00, 1358/00, 1208/99 u 1861/99 liema gew decizi kontra l-istess konvenuti;

Illi s-socjeta attrici, wara li fethet l-istess triq, kellha dritt ta' access ghall-proprjeta taghha mill-istess triq iffurmata minnha fuq l-imsemmija art mil-liema access s-socjeta attrici giet imcahhda bl-azzjonijiet maghmula mill-konvenuti;

Ghalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m'ghandhiex;

1. tiddikjara li l-konvenuti jew min minnhom kkommettew spoll klandestin u vjolenti ghad-dannu tas-socjeta' attrici bl-azzjonijiet taghha fuq premessi;

2. tordna li s-socjeta attrici tigi riintegrata fil-pussess taghha fuq premess billi terga tinghata l-access liberu ghall-proprjeta taghha minn fuq it-triq fuq imsemmija minnha stess formati;

3. In difett tawtorizza lis-socjeta attrici taghmel dawk l-istess xogholijiet ghas-spejjez ta' l-istess konvenuti jew min minnhom;

Bl-ispejjez, bir-riserva ghal kwalunkwe kawza ghad-danni naxxenti minn dan l-ispoll mill-atti tal-konvenuti fuq imsemmija u bl-ingunzjoni tal-konvenuti in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' attrici mahlufa minn Anton Camilleri, I.D. 228266(M), u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Paul Farrugia, Giljan Farrugia u John Farrugia pprezentata fit-12 ta' Marzu, 2001 li permezz taghha eccepew;

1. Illi qed tintalab is-soprasessjoni ta' din il-Qorti sakemm tigi deciza l-kawza Citazzjoni Numru 875/99 fl-ismijiet "Stella armla ta' George Agius vs Anton Camilleri f'ismu proprju u f'isem MS&A Developments Limited u Bonavia Brothers Limited" fejn qed jigi allegat illi l-attur ikkommetta spoll fil-konfront ta' l-atturi Agius;

2. Illi preliminarjament, l-azzjoni hija perenta bid-dekors ta’ xahrejn;

3. Illi minghajr pregudizzju, l-esponenti ma ghamlu ebda att spoljattiv;

4. Illi l-esponenti dejjem kellhom il-pussess u jew detenzjoni.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuta Stella Agiusipprezentata fit-12 ta’ Gunju, 2001 li permezz taghha eccepiet;

1. Illi preliminarjament hemm lok li ssehh il-konnessjoni ta’ din il-kawza mal-kawza fl-ismijiet STELLA ARMLA TA’ GORG AGIUS VS ANTON CAMILLERI ET (Citaz. Nru: 875/99RCP). F’dawk il-proceduri l-eccipjenti ntavolat kawza ta’ spoll fuq dik il-parti ta’ l-art li kienet fil-pussess taghha u li f’Marzu 1999 sar xoghol fiha mis-socjeta attrici u terzi, minghajr ebda jedd u giet ikkagunata wkoll hsara.

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess m’hemmx l-elementi rikjesti sabiex tirnexxi azzjoni ta’ spoll.

3. Illi l-eccipjenti hija mara anzjana u ma tohrogx mid-dar. Hija ma mbarret ebda entratura u ma nvadiet ebda propjeta tas-socjeta attrici. L-eccipjenti tikkontesta l-asserzjoni li l-porzjon art in kwistjoni hija propjeta tas-socjeta attrici.

Salve eccezzjonijiet ulterjuri kemm-il darba jkun il-kaz.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta attrici li hija minn issa ngunta in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuta mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti processwali u l-verbal tas-seduta ta’ l-14 ta’ Dicembru, 2005 u dawk sussegwenti li permezz taghhom il-kawza thalliet ghas-sentenza wara illi gew presentati noti ta’ osservazzjonijiet.

Rat l-istess noti.

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher car mic-citazzjoni din hija kawza ta’ spoll. Is-socjeta attrici li kellha fil-pussess taghha l-ambjenti imsemmija qed issostni li giet spoljata mill-azzjoni tal-konvenuti illi unilateralment ghalqa l-access ghal dawn l-ambjenti.

Kif hu risaput huma tlieta r-rekwisiti biex l-azzjoni ta’ spoll tirnexxi u dawn huma;

1. il-pussess,

2. l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-mohbi jew kontra l-volonta’ ta’ l-attur, u

3. li l-azzjoni ssir fi zmien xahrejn minn meta jkun sehh l-ispoll.

Il-konvenut qed jikkontesta l-ewwel u l-ahhar rekwisit; qed jghid li l-attur ma kellux pussess skond il-ligi u li l-azzjoni ma saritx fi zmien xahrejn imsemmija fil-ligi, kemm dik sostantiva u kemm dik procedurali.

Fuq il-fatti ftit hemm kontestazzjoni. Is-socjeta' attrici kienet

xtrat il-proprjeta' taghha f'Gunju 1998 u ftit gimghat wara l-Gvern permezz tad-dipartiment koncernat espropja l-art adjacenti biex ikun jista' jsir iz-zvilupp. F' Novembru 1998 il-Kummissarju tal-Artijiet kiteb lill-atturi u qalilhom; "*In terms of Section 12 (3) of Chapter 88 you are hereby authorised to enter upon and take possession of the plot at Saint Julian's which has been declared required for a public purpose in virtue of the attached Government Notice 589 published on the 21st July, 1998.*"

Mill-provi jirrizulta li f'April 1999 l-atturi bdew jizviluppaw l-art in kwistjoni izda mill-ewwel sabu resistenza mill-konvenuti Farrugia u iben il-konvenuta Agius (billi din hija mara anzjana sew u hija konfinata f'sodda ma hadet ebda sehem f'xejn li jirrigwardja l-kawza). Dakinhar infatti l-atturi hadu ufficjali tal-Pulizija fuq il-post u l-konvenuti ghamlu xi tankijiet biex jimpedixxu li l-attur ikomplu jghaddu. Billi skond l-istess konvenuti Farrugia, baqghu jghaddu n-nies billi jwaqqghu it-tankijiet, ghamlu *fence* f'Dicembru 2000.

Il-konvenuti, kif jidher minn noti ta' l-eccezzjonijiet taghhom ipproponew kawza ta' spoll ukoll kontra l-atturi – giet deciza dik istitwita minn Stella Agius ghax dik li fethu l-ahwa Farrugia ma gietx deciza u jidher li marret deserta. It-talba tal-konvenuta Agius giet michuda ghaliex skond din il-Qorti, ladarba saret il-procedura tal-esproprjazzjoni mill-Gvern, il-pussess ghadda f'idejn il-Gvern minn dakinhar li saret il-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern u ghalhekk l-attrici ma kellhiex iktar il-pussess. Din is-sentenza ghaddiet in gudikat u allura l-konvenuti strettament ma jistghux f'dan l–istadju jeccepixxu l-principju *vim vi ripellere licet* ghaliex ma kienx ghad baqghalhom il-pussess u ma jistghu qatt jghidu li gew spoljati huma. Madankollu jidher car mill-provi illi huma rrezistew mill-ewwel lis-socjeta' attrici meta din marret tiehu l-pussess ta' l-art u infatti huma mmedjatament

istitew proceduri ta’ spoll fil-konfront taghha ghalkemm kif gia’ inghad l-azzjoni ta’

Agius giet respinta minhabba f’dak li inghad. Ghalhekk is-socjeta’ attrici qatt ma kellha pussess fil-veru sens tal-kelma – il-fatt li d-Dipartiment tal-Artijiet kiteb l-ittra msemmija ghall-iskop ta’ din il-kawza mhux materjali. Il-pussess ma jinghatax semplicement b’ittra izda b’att materjali li jkun visibbli. Huwa ghalhekk li l-azzjoni ta’ spoll hija wahda ta ordni pubbliku - biex ma jsirx ksur tal-*istatus quo* fuq agir unilaterali ta’ xi hadd li jidhirlu li ghandu jaghmel dan.

Jidher ukoll li l-atturi gew indotti jipprocedu civilment mhux tant meta l-konvenuti ghall-ewwel darba waqqfuhom (anke b’att materjali billi poggew it-tankijiet) izda meta saru jafu li gie mtella l-*fence*. L-atturi (senjatament id-direttur tas-socjeta’ attrici, Anton Camilleri) lanqas jistghu jghidu li ma kinux jafu bl-ispoll izda anke kieku dan kien il-kaz, skond diversi sentenzi dan il-fatt u cioe’ it-trapass ta’ xahrejn joqtol l-azzjoni, ghaliex il-kliem tal-ligi u cioe’ Artikolu 535 (1) tal-Kapitolu 16 hu car, u cioe’ li l-azzjoni trid tigi ntavolata mhux iktar minn xahrejn qabel sar l-ispoll u ezattament *fi zmien xahrejn mill-ispoll.* Ladarba s-socjeta’ attrici giet ostakolata f’April 1999 l-azzjoni spoljattiva saret dakinhar – il-kawza saret fl-2001.

Infatti fil-kawza deciza mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet Michael Mamo vs Philip Grima, fis-7 ta’ Frar, 1958, gie ritenut illi;

“*Iz-zmien ta’ l-azzjoni jibda mill-gurnata ta’ l-ispoll u mhux minn meta l-attur sar jaf bih, u kwindi l-azzjoni tkun perenta jekk tigi esercitata wara xahrejn minn meta jkun sar l-ispoll, avolja l-attur ma jkunx jaf bih fil-waqt.*”

Hu minnu wkoll li certi sentenzi jghidu li f’kaz simili l-azzjoni tista’ tigi konvertita f’wahda ta’ manutenzjoni, izda dan ma jistax isir meta l-kliem uzat fic-citazzjoni jindikaw

kjarament illi l-azzjoni hija wahda ta' spoll u meta c-cirkostanzi tal-kaz ma jkunux imbaghad jippermettu rimedju simili (Ara per

ezempju s-sentenza John Mary Galea vs Giuseppi Formosa deciza fit-12 ta' Dicembru 1982 – Prim'Awla tal-Qorti Civili - Imhallef Hugh Harding).

Ghaldaqstant il-Qorti tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tichad it-talba attrici.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mis-socjeta' attrici.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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