MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-24 ta' Novembru, 2006

Citazzjoni Numru. 748/1991/1

Frank Attard

Versus

Carmelo Bonello u Joseph Bonello għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà *Wembley Motors Limited*, u Julian Bonello u Joseph Bonello f'isimhom proprju

Din il-kawża hija dwar żball f'att pubbliku.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi bis-saħħa ta' kuntratt tat-2 ta' Lulju 1976 fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis l-attur kien kiseb mingħand *Shell Company (Malta) Limited* is-*service station* magħruf bħala *Shell Service Station* fi Triq Saint Andrews, limiti ta' San Ġiljan. Din is-*service station* hija mibnija fuq (a) biċċa art tal-kejl ta' erba' mija u tlieta u sittin punt deċimali tmienja qasab kwadri (463.8 q.k.) miżmuma b'titolu ta' *subutile dominium* għal dejjem, b'subċens ta' mitejn u tmienja u ħamsin lira (Lm258) fis-sena rivedibbli kull ħamsin (50) sena b'seħħ mill-21 ta' Diċembru 1963, immarkata "ABEF" fuq il-pjanta, u (b)

biċċa art oħra tal-kejl ta' *circa* mitejn u sebgħa u erbgħin qsba kwadra u nofs (247.5 q.k.) miżmuma b'titolu ta' *subutile dominium* li jagħlaq, b'subċens ta' tnax-il lira (Lm12) fis-sena, immarkata "DCEF" fuq il-pjanta.

F'kuntratt ta' l-1 ta' Settembru 1976, ukoll fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis, jingħad illi l-attur qiegħed jagħti lill-konvenuti b'titolu ta' subenfitewsi għal dejjem b'subċens ta' elf, tmien mija u ħamsa u għoxrin lira (Lm1,825) l-istess *service station* li ngħad illi hija mibnija fuq biċċa art tal-kejl ta' erba' mija u tlieta u sittin punt deċimali tmienja qasab kwadri (463.8 q.k.) miżmuma b'titolu ta' *subutile dominium* għal dejjem, immarkata "ABEF" fuq il-pjanta mehmuża ma' kuntratt tal-21 ta' Diċembru 1963 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef.

Id-deskrizzjoni fil-kuntratt ta' l-1 ta' Settembru 1976 ma' taqbilx ma' dak li kellhom f'moħħhom il-partijiet, u hija żbaljata kemm dwar it-titolu tat-trasferiment u kif ukoll dwar id-deskrizzjoni ta' l-art u tal-pjanta, ladarba fl-att kellu jissemma' biss dak li kellu jiġi trasferit.

Barra minn hekk, fl-1989 l-attur sar jaf illi l-konvenuti, jew xi wħud fosthom, kienu okkupaw u żvipuppaw ukoll l-art li sa dakinhar kienet għadha ta' l-attur u qatt ma kienet trasferita lill-konvenuti.

L-attur għalhekk fetaħ din il-kawża u qiegħed jitlob illi l-qorti:

1. tgħid illil-kuntratt ta' l-1 ta' Settembru 1976 fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis huwa żbaljat u ma' jaqbilx ma' dak li kellhom f'moħħhom il-partijiet dwar dak li kellu jiġi trasferit;
2. tordna illi jsiru l-korrezzjonijiet meħtieġa fil-kuntratt sabiex jiġi jirrifletti d-deskrizzjoni mogħtija fil-kuntratt tat-2 ta' Lulju 1976, ukoll fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis, li bih l-attur kien akkwista l-art u l-bini ta' fuqha, ħlief għall-biċċa li tiġi wara l-ħajt tal-konfini li kien hemm, u li baqgħet ta' l-attur;
3. taħtar nutar biex jirċievi l-att ta' korrezzjoni u kuraturi biex jidhru f'isem min ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' l-att;
4. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir ineħħu kull binja li tellgħu fuq l-art li baqgħet ta' l-attur, wara illi, jekk ikun meħtieġ, tgħid illi l-konvenuti ħadu bla jedd art ta' l-attur;

5. jekk il-konvenuti ma jagħmlux dan fiż-żmien li jingħatalhom, tagħti lill-attur is-setgħa li jagħmel ix-xogħol meħtieġ, bi flus il-konvenuti u, jekk meħtieġ, taħt id-direzzjoni ta' perit arkitett li jinħatar għalhekk;

6. tillikwida d-danni li ġarrab l-attur minħabba l-bini li tellgħu l-konvenuti; u

7. tikkundanna lill-konvenuti jħallsu d-danni hekk likwidati flimkien ma' l-ispejjeż, fosthom dawk ta' protest ġudizzjarju, ta' ittra uffiċjali u ta' żewġ ittri legali.

Il-konvenuti Julian Bonello u Joseph Bonello *proprio* ressqu l-eċċezzjoni illi huma qatt ma kellhom relazzjoni personali ma' l-attur ħlief bħala garanti personali għall-obbligazzjonijiet ta' *Wembley Motors Limited*, u qatt ma żviluppaw jew kellhom x'jaqsmu ma l-art li dwarha saret il-kawża.

Is-soċjetà konvenuta *Wembley Motors Limited* ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

1. hija kisbet l-art bis-saħħa ta' l-użukapjoni ta' għaxar snin taħt l-art. 2140(1) tal-Kodiċi Ċivili;

2. jekk l-azzjoni hija mibnija fuq il-premessa ta' vizzju tal-kunsens minħabba żball, waqgħet bi preskrizzjoni; ladarba l-iżball joħroġ minn att pubbliku, iż-żmien ta' preskrizzjoni jibda jgħaddi minn dakinhar tal-kuntratt, *cioè* mill-1 ta' Settembru 1976; fin-nota tagħhom tal-31 ta' Jannar 2006[1] il-konvenuti irtiraw din l-eċċezzjoni;

3. l-attur ma għandux interess ġuridiku dwar dik il-parti ta' l-art illi hija immarkata "DCEF" fuq il-pjanta mehmuża maċ-ċitazzjoni;

4. fil-meritu, fil-kuntratt ma hemm ebda żball dwar l-indikazzjoni ta' l-art għax dik il-parti immarkata "DCBA" fuq il-kuntratt kienet dik li ntweriet mill-attur lill-eċċipjenti u li dwarha saru n-negozjati li wasslu għall-ftehim li tniżżel fil-kuntratt; u

5. l-art indikata fil-kuntratt ta' l-1 ta' Settembru 1976 kienet fil-pussess ta' l-eċċipjenti minn dakinhar tal-kuntratt, u l-eċċipjenti nqdiet biha pubblikament bħala sid.

B'dikriet tat-3 t'Ottubru 1991 inħatar perit legali u dan irrelata fil-11 ta' Novembru 1996. B'dikriet ieħor tal-5 ta' Lulju 1999 inħatar perit tekniku u dan irrelata fil-11 ta' Jannar 2001.

---

[1] *Fol*. 352.

Il-fatti relevanti seħħew hekk:
B'kuntratt tat-2 ta' Lulju 1976 fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis l-attur kien kiseb mingħand terzi din il-proprjetà:
… … … the Service Station known as *Shell Service Station* unnumbered in Saint Andrews Road in the district of Saint Andrews limits of Saint Julians, consisting of a canopy on pump Island, salesroom, office, store, three toilets, two service bays, garage and workshop as well as a porch at the back of the salesroom built on (a) the perpetual *subutile dominium* of a building site at Saint Andrews in the limits of Saint Julians, in the neighbourhood of *Misraħ Giuma* also known as *tas-Swieqi*, called *ta' Poggia* measuring four hundred and sixty three point eight square canes (463.8 sq. c.) approximately marked with the letters A, B, E, F on the plan annexed to a deed in the records of Notary Doctor Francis Micallef of the twenty first (21st) December nineteen hundred sixty three (1963) bounded on the West by property of Bartolomeo Sammut, on the East by property of MaryAnne Grech and on the North by property of Emmanuele Sammut, as subject to the annual perpetual sub-groundrent of two hundred and fifty eight pounds (£258) subject to revision every fifty years from the first December 1963 as provided in the aforementioned deed and (b) the temporary *subutile dominiurn* of another building site in the said neighbourhood *ta' Misraħ Giuma* or *tas-Swieqi* called *ta' Poggia*, at Saint Andrews limits of Saint Julians adjacent to the site hereinabove mentioned marked with the letters C, D, E, F on the plan annexed to a deed in the records of Notary Francis Micallef of the twenty first (21st) December nineteen hundred sixty three (1963) measuring approximately two hundred forty seven point five square canes (247.5 sq. cns) bounded on the North by Saint Andrews Road, on the West by property of Bartolomeo Sammut and on the East by property of MaryAnne Grech for a period of seventeen years from the said 21st December 1963 subject to renewal for a subsequent period of seventeen years subject to the annual temporary groundrent of twelve pounds (£12) … … …

B'kuntratt ieħor ta' l-1 ta' Settembru 1976, ukoll fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis l-attur ta lis-soċjetà konvenuta b'titolu ta' enfitewsi perpetwa din il-proprjetà:

… … … the Service Station known as *Shell Service Station*, unnumbered in Saint Andrews Road, in the district of Saint Andrews limits of Saint Julians, consisting of a canopy on pump Island, salesroom, office, store, three toilets, two service bays, garage and workshop as well as a porch at the back of the salesroom built on the perpetual *subutile dominium* of a building site at Saint Andrews in the limits of Saint Julians, in the neighbourhood of *Misraħ Giuma* also known as *tas-Swieqi*, called *ta' Poggia*, measuring four hundred and sixty three point eight square canes (463.8 sq. c.) approximately marked with the letters A, B, E, F on the plan annexed to a deed in the records of Notary Doctor Francis Micallef of the twenty first (21st) December nineteen hundred sixty three (1963) bounded on the West by property of Bartolomeo Sammut, on the East by property of Mary Anne Grech and on the North by property of Emmanuele Sammut … … …

Jidher għalhekk illi, għalkemm il-bini huwa l-istess fuq iż-żewġ kuntratti, u għalhekk l-attur għadda lis-soċjetà konvenuta l-istess bini li kien xtara, ma għaddilhiex l-istess art għax għaddielha biss l-art imsemmija fil-paragrafu (a) ta' l-ewwel kuntratt, immarkata "ABEF", u mhux ukoll il-parti msemmija fil-paragrafu (b), immarkata "DCEF".

Fil-fatt, kif jidher mill-pjanta mehmuża mal-kuntratt tal-21 ta' Diċembru 1963[2] il-bini qiegħed fuq l-art "DCEF" li tmiss mat-triq, u parti minnu biss qiegħda fuq l-art "ABEF", 'il hawn minn fejn kien hemm ħajt tas-sejjigħ.

Jidher ċar għalhekk illi fil-kuntratt ta' l-1 ta' Settembru 1976 hemm żball, għax waqt illi l-ħsieb tal-partijiet kien illi l-konvenuta tikseb il-bini — u għalhekk l-art "DCEF" — fuq il-kuntratt tissemma l-art "ABEF". Il-kwistjoni hi jekk l-iżball sarx għax fil-kuntratt tissemma l-art "ABEF" meta kellha tissemma l-art "DCEF" u parti biss minn "ABEF", jew jekk sarx għax tissemma biss l-art "ABEF" meta kellha tissemma dik l-art kollha u wkoll l-art "DCEF"; fi kliem

2 *Foll.* 49 *tergo* u 50.

ieħor, jekk il-ħsieb kienx li tgħaddi biss l-art mibnija — u għalhekk sar żball fid-deskrizzjoni tagħha — jew kienx li tgħaddi kemm l-art mibnija kif ukoll dik ta' warajha — u għalhekk sar "żball ta' omissjoni".

Barra minn hekk, fuq l-art "DCEF" l-attur kellu biss *sub-utile dominium* temporanju, u għalhekk meta lis-soċjetà konvenuta l-attur bigħilha s-*sub-utile dominium* perpetwu ta' dik l-art kien qiegħed ibigħilha *res aliena* relativament għaż-żmien wara li jagħlaq iċ-ċens temporanju li kellu hu.

Dwar l-ewwel kwistjoni — jekk l-iżball sarx għax issemmiet art flok oħra jew għax issemmiet waħda flok tnejn — jidher ċar mix-xhieda illi l-ħsieb tal-partijiet kien illi s-soċjetà konvenuta tikseb biss il-parti mibnija, *i.e.* l-art "DCEF" u parti biss mill-art. "ABEF", mifruda mill-bqija b'ħajt tas-sejjigħ, u mhux ukoll il-parti ta' wara. Fil-fatt mix-xhieda ħareġ illi, qabel l-1989, il-konvenuti kemm-il darba fittxew illi jiksbu l-parti ta' wara mingħand l-attur, u b'hekk effettivament jammettu li dik il-parti ma kinitx tagħhom, għax ħadd ma jfittex li jixtri dak li hu tiegħu. Kien biss fl-1989 illi l-atturi daħlu fuq l-art u bdew jibnu fuqha.

Il-konvenuta iżda tgħid illi l-art issa kisbitha b'użukapjoni ta' għaxar snin, taħt l-art. 2140(1) tal-Kodiċi Ċivili:

2140. (1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, jakkwista l-proprjetà tagħha.

Mill-ewwel jidher illi dan l-artikolu ma jgħoddx għall-każ tallum għax il-konvenuta ma kellhiex pussess ta' l-art ħlief mill-1989, u l-kawża nfetħet fl-1991, anqas minn għaxar snin wara. Barra minn hekk, is-soċjetà konvenuta ma kinitx *in bona fide* għax kienet taf illi l-art ma hijiex tagħha. L-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni taħt l-art. 2140(1) tal-Kodiċi Ċivili hija għalhekk miċħuda.

Il-kwistjoni l-oħra tal-bejgħ ta' *res aliena* ma tidhirx illi tista' leġittimament tkun parti mill-meritu tal-kawża tallum. L-azzjoni relativa għall-bejgħ ta' *res aliena* hija dik taħt l-art. 1372 tal-Kodiċi Ċivili:

1372. Bla ħsara tad-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 559[3], u tad-disposizzjonijiet dwar Il-Monti kwantu għar-rahan, il-bejgħ ta' ħaġa ta' ħaddieħor hu null:

[3] Dwar ħwejjeġ mobbli.

Iżda dan il-bejgħ jista’ jagħti lok għall-ħlas tad-danni, jekk ix-xerrej ma kienx jaf illi l-ħaġa kienet ta’ ħaddieħor:

Iżda wkoll, in-nullità ta’ dan il-bejgħ ma tista’ qatt tiġi opposta mill-bejjigħ.

L-attur kien il-bejjigħ, u għalhekk dan ir-rimedju ma huwiex miftuħ għalih, u lanqas ma jista’ jaħrab mir-responsabbiltà għad-danni (jekk ikun il-każ) billi, għax igħid illi ħa żball, jitlob illi jinbidel dak li ftiehem fil-kuntratt.

L-iżball relevanti għal din il-kawża għalhekk huwa dak illi l-art mibjugħa kienet indikata bħala “ABEF” meta kellha tkun indikata bħala “DCEF” u parti biss minn “ABEF”, dik li qiegħda ’l hawn mill-ħajt tas-sejjigħ, u mhux ukoll il-parti ta’ wara.

Il-konvenuti ressqu wkoll l-eċċezzjoni illi l-attur ma għandux interess ġuridiku dwar dik il-parti ta’ l-art illi hija immarkata “DCEF” fuq il-pjanta mehmuża maċ-ċitazzjoni. Fil-fatt dak li jingħad fl-eċċezzjoni jaqbel ma’ dak li qiegħed igħid l-attur: ma huwiex qiegħed jikkontesta illi l-art immarkata “DCEF” hija tassew tal-konvenuta.

L-eċċezzjoni hija għalhekk irrelevanti u ma hemmx għalfejn inqisuha aktar.

Għal dawn ir-raġunijiet l-ewwel tliet talbiet ta’ l-attur għandhom jintlaqgħu. Għandhom jintlaqgħu wkoll ir-raba’ u l-ħames talbiet għat-tneħħija tal-bini illi l-konvenuti tellgħu fuq l-art illi baqgħet ta’ l-attur.

L-attur qiegħed jitlob ukoll id-danni li ġarrab “bħala riżultat tal-kostruzzjonijiet”. Dawn id-danni effettivament huma ċ-ċens li l-attur ħallas fuq art li ma setax jinqeda biha. Iċ-ċens fuq l-art. “DCEF” huwa ta’ mitejn u tmienja u ħamsin lira (Lm258), li ħallashom kollha l-attur. Fil-fatt parti biss minn dan iċ-ċens hija relativa għall-art li baqgħet ta’ l-attur għax parti mill-art. “DCEF” — il-parti lil hawn mill-ħajt tas-sejjigħ — effettivament, kif rajna, għaddiet lill-konvenuti. Dik il-parti relativa għall-art li baqgħet tiegħu, iżda, ħallasha bla ma ħa xejn tagħha mill-1989 ’l hawn, għax okkupawha l-konvenuti.

Billi l-ammont huwa relativament żgħir, u biex ma ddaħħlx lill-partijiet fi spejjeż żejda ta’perizja, il-qorti *arbitrio boni viri* tgħid illi l-parti li tolqot l-art li baqgħet ta’ l-attur — u li għalhekk l-attur ħallasha bla ma ħa l-benefiċċju li jgawdi l-art mill-1989 — hija ta’ mitt lira (Lm100) fis-sena.

Għalhekk tillikwida d-danni mill-1989 sallum fis-somma ta’ elf u seba’ mitt lira (Lm1,700).

Fadal li nqisu l-eċċezzjoni ta’ nuqqas ta’ leġittimazzjoni passiva ta’ Julian Bonello u Joseph Bonello *proprio*. Dawn dehru bħala garanti fuq il-kuntratt ta’ l-1 ta’ Settembru 1976, u għalhekk għandhom interess, għalkemm marġinali, f’kawża fejn qiegħda tintalab korrezzjoni ta’ dak il-kuntratt. Dwar it-talbiet l-oħra — dawk għat-twaqqigħ tal-bini u għad-danni — ukoll għandhom interess. Id-deċiżjoni li tittieħed l-art ta’ l-attur u li jittella’ bini fuqha kienet deċiżjoni li ħaduha bnedmin fiżiċi mhux korpi morali; hija deċiżjoni li toħloq responsabbiltà *extra*-kuntrattwali u għalhekk għandhom iwieġbu għaliha wkoll il-persuni li ħadu d-deċiżjoni.

L-eċċezzjoni ta’ nuqqas ta’ leġittimazzjoni passiva hija għalhekk miċħuda.

Fl-aħħarnett nota qasira fuq l-ilment tal-konvenuti dwar kif mexa l-perit tekniku[4].

Frankament, il-perizja teknika ma kienet ta’ ebda utilità għal din il-qorti biex tasal għall-konklużjonijet tagħha, u dawk il-konklużjonijiet waslet għalihom bla ma kellha għalfejn tistrieħ fuq il-perizja. Billi għalhekk il-perizja teknika ma għenet u ma fixklet lil ħadd, din il-qorti ma tara li hu meħtieġ ebda provvediment dwarha.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti hekk taqta’ din il-kawża:

1. tgħid illi fil-kuntratt ta’ l-1 ta’ Settembru 1976 fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis hemm żball għax l-art trasferita lis-soċjetà konvenuta kellha tkun indikata bħala “DCEF” u dik il-parti mill-art “ABEF” murija bħala bil-bini fuqha fil-pjanta mehmuża mal-kuntratt tal-21 ta’ Diċembru 1963[5], li qiegħda lil hawn minn fejn kien hemm ħajt tas-sejjigħ;

2. tordna illi ssir il-korrezzjoni meħtieġa fil-kuntratt ta’ l-1 ta’ Settembru 1976 fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis biex jiġi jaqbel ma’ dak li ngħad fil-paragrafu ta’ qabel dan;

3. taħtar lin-Nutar Clyde La Rosa biex jirċievi u jippubblika l-att ta’ korrezzjoni, li għandu jiġi pubblikat nhar il-Ġimgħa, 26 ta’ Jannar 2007 fl-10.00 *a.m.* fil-bini tal-qrati

4 Ara l-verbal tas-seduta tat-2 ta’ Marzu 2001, *foll.* 261 *et seqq.*

5 *Foll.* 49 *tergo* u 50.

superjuri, il-Belt Valletta, u taħtar lill-Avukat Frederick Ellul bħala kuratur biex jidher f'isem min ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' l-att;

4. tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi żmien tliet xhur millum, ineħħu kull bini li tellgħu fuq l-art li baqgħet ta' l-attur;

5. jekk il-konvenuti ma jagħmlux dan fiż-żmien li qiegħed jingħatalhom, tagħti lill-attur is-setgħa li jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa għat-twaqqigħ tal-bini, bi flus il-konvenuti u taħt id-direzzjoni ta' l-A.I.Ċ. Godwin Abela li qiegħed jinħatar għalhekk;

6. tillikwida d-danni li ġarrab l-attur talli l-konvenuti bnew fuq l-art tiegħu fis-somma ta' elf u seba' mitt lira (Lm1,700); u

tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-attur id-danni hekk likwidati flimkien ma' l-ispejjeż mitluba fiċ-ċitazzjoni, b'dan iżda illi l-ispejjeż ta' l-att korrettorju għandhom jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet billi l-iżball kien tat-tnejn.

< Sentenza Finali >

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