MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-8 ta' Jannar, 2008

Citazzjoni Numru. 127/2004

Azzopardi Investment Management Limited, gia maghrufa bhala Lavinia Limited
vs
Alfred Vella u Romaro Limited li giet kjamata in kawza b'digriet tas-6 ta' April 2004

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni tas-socjeta` attrici li biha ppremettiet:

Illi s-socjeta` attrici tippossjedi porzjoni diviza minn bicca ghalqa li qeghda r-Rabat, Malta, fil-kuntrada tas-Santi, ossia tan-Nadur, liema art fiha l-kejl ezatt ta' ghaxart itmiem (10T) ossia cirka hdax-il elf mitejn u wiehed u hamsin punt tnejn metri kwadri (11251.2mk) u dan kif jirrizulta minn att pubbliku ta' akkwist tat-22 ta' Jannar 1993 fl-atti tan-nutar John Debono, liema kuntratt gie debitament insinwat fit-3 ta' Frar 2003.

Illi minn meta akkwistat l-art in kwistjoni s-socjeta` attrici ippossjediet din il-bicca art minghajr xkiel jew molestazzjoni u fil-fatt immarkat il-konfini tal-art taghha b'sinjal visibbli, inkluzi sinjali tal-azzar imwahhlin permanentement fl-art.

Illi ricentement, kif se jirrizulta matul is-smiegh ta' din il-kawza, il-konvenut jew nies minni mqabbda dahhlu f'porzjoni tal-art in kwistjoni u hemmhekk ghamlu xi xogholijiet inkluzi t-tnehhija tas-sinjali in kwistjoni.

Illi l-attrici qatt ma tat il-permess jew il-kunsens biex dawn ix-xogholijiet isiru, liema xogholijiet saru minghajr l-gharfien taghha. Dawn ix-xogholijiet saru illegalment u abbusivament ixekklu t-tgawdija tal-art in kwistjoni da parti tal-attrici u jikkostitwixxu molestja fil-pussess taghhom.

Illi interpellat jiddesisti fl-agir tieghu u jregga lura kollox kif kien il-konvenut baqa' inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Is-socjeta` attrici talbet lill-Qorti:

Tiddikjara li x-xogholijiet imwettqa mill-konvenut fuq l-art tal-attrici saru minghajr l-gharfien u kontra r-rieda taghha u jikkostitwixxu molestja fil-pussess tal-attrici ta' hwejjigha.

Tikkundanna lill-konvenut sabiex fit-terminu li din il-Qorti joghgobha tipprefiggi jirritorna l-art lill-attrici fi stat pristin u okkorendo taht is-supervizjoni ta' perit nominat ghal dan il-ghan u fin-nuqqas ta' dan tawtorizza lill-attrici tezegwixxi hi stess ix-xogholijiet mehtiega a spejjez tal-konvenut.

B'riserva ta' kull azzjoni spettanti lis-socjeta` attrici ghad-danni u bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali ta' Frar 2004.

Il-konvenut gie ngunt in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista ta' xhieda u d-dokumenti prezentati mis-socjeta' attrici.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut u tal-kjamata in kawza bid-digriet tas-6 ta' April 2004 (ara verbal 24 ta' Novembru 2004) li biha eccepew:

1. Illi l-konvenut Alfred Vella di proprio kellu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjes kontra s-socjeta` attrici u dana peress li l-konvenut ma setax jigi meqjus bhala l-legittmu kontradittur f'dina l-kawza.

2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-premess gie eccepit inoltre mill-konvenuti li t-talbiet tas-socjeta` attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjes kollha kontra taghha in vista tal-fatt li huma ghal kollox infondati kemm legalment u kif ukoll fattwalment u dana ghas-semplici raguni li s-socjeta` attrici qatt ma kellha l-pussess fattwali u wisq anqas legali tal-art ossia parti mill-art akkwistata mis-socjeta` konvenuta.

3. Illi gie eccepit inoltre li t-talbiet tas-socjeta` attrici, kif intavolati ma jistghux jigu qatt akkolti stante li ma hemm ebda indikazzjoni u delinejazzjoni cara tal-art detenuta minnha u dwar fuq liema porzjoni sehhet l-allegata vjolazzjoni ta' pussess.

4. Illi l-art akkwistata mis-socjeta` konvenuta b'att pubbliku tan-Nutar Claire Falzon datat 11 ta' Ottubru tas-sena 2001 (hawn anness Dok A) tinsab ben delinejata u deskritta kemm fuq l-istess Kuntratt u kif ukoll fuq il-pjanti annessi, oltre li l-art in kwistjoni tinsab mdawwra kollha kemm hi b'hajt divizorju u ghalhekk ma jistax ikun li l-konvenuti b'xi mod setghu invadew lis-socjeta` attrici fil-pussess u tgawdija ta' l-art taghhom – u dana wkoll minhabba l-fatt li bejn l-art tas-socjeta` konvenuta u dik tas-socjeta` attrici ma kien jezisti ebda access per konsegwenza tal-imsemmi hajt divizorju u dana cioe` qabel ma' l-istess atturi jew min minnhom iddemolixxa parti mill-imsemmi divizorju biex ikun jista' jaccedi ghall-art tas-socjeta` konvenuta.

5. Illi ghalhekk il-Qorti ghandha tordna lill-istess socjeta` attrici sabiex tirriprestina l-istat taz-zewg artijiet fl-

istat li kienu qabel ma l-atturi nnifishom jew nies imqabbda minnhom jiddemolixxu parti mill-hajt divizorju li kien jifred l-artijiet taz-zewg socjetajiet kontendenti u kwindi tordna li ghandu jerga' jittella' l-imsemmi hajt fl-istat u posizzjoni prestinu tieghu.

6. B'riserva li jigu prezentati ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta` attrici li giet ingunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mill-konvenuti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat l-affidavit ta' Jennifer Azzopardi fejn issemma li l-art in kwistjoni hija dik murija f'dokument "A" u hija forma ta' triangolu, bil-ponot immarkati ABC. Il-kuntratt ta' xiri sar quddiem in-Nutar John Debono fit-22 ta' Jannar,1993 u gie nsinwat fit-3 ta' Frar 1993, ref: Vol I: 1860/93 bin-numru 1357/93. L-art inxtrat minn Azzopardi Investments Limited (C14473) (li dak iz-zmien kien jisimha Lavinia Limited) u l-bejjiegha kienet Edith Zerafa. Is-sensar kien qalilhom li l-art kollha, ta' xi 35 tomna, kienet ghall-bejgh u kienu qed ibieghu minimu ta' 5 itmiem kull ***lot***. Huma kienu qablu li jixtru ghaxart itmiem pero` peress li l-art ma kienetx maqsuma fi blokok huma kienu ftehmu li jiffisaw ponta fissa, dik immarkata A fid-dokument "A", u li jixtru ***area*** ta' ghaxart itmiem ezatt mat-trejqa, jigifieri mill-linja AB sa punt C. Kienu ftehmu li punt C jigi stabilit qabel il-kuntratt minn surveyors imqabbda mill-bejjieha u minnhom. Kienu qabbdu lil Martin Tabone (ID 787957M) biex jikkonferma l-kejl u gie stabbilit Punt C. Fuq din il-

bazi saret il-pjanta li eventwalment giet mehmuza mal-kuntratt finali. Is-***surveyors*** kienu wkoll mmarkaw sinjal b'zebgha hamra fuq Punt A u Punt C. Fl-art li l-kumpanija taghhom kienet intrabtet biex tixtri, kien hemm xi nies li kienu qed juzawha min bil-permess u min bla permess. Huma xtaqu li ma jkollhomx problemi ma dawn in-nies u li jistabbilixxu l-posizzjoni ezatt u bic-car. Allura huma u s-sidien kellmu lil dawn in-nies u waslu ghal ftehim. Kien hemm xi nassaba u xi rghajja li kienu jaghmlu ftit li xejn uzu mill-art u ddecidew li johorgu. Dawn kienu nvoluti fil-parti tal-punent ta' l-art, i.e. lejn il-linja AB, u huma ghandhom id-dokumenti originali li kienu ffirmaw. Kien hemm ukoll zewgt ahwa nisa anzjani hafna li kienu juzaw ghalqa fil-parti tal-Lvant ta' l-art li tigi bejn it-triq u t-trejqa ghaliex hemmhekk kien hemm il-hamrija. Meta kienu kellmu wahda mill-ahwa kienet qaltilhom li ftit li xejn kienu qed jahdmu l-art pero li riedet titkellem ma' ohtha halli jaraw x'se jaghmlu u fil-kas jitkellmu mas-sid. Dawn kienu ghamlu ftehim finanzjarju mas-sid (Dokument "F"). Dan il-ftehim s'intendi kien jinkludi il-pati CXY fejn dahlilhom Vella ghan-nom ta' Romaro Limited. Meta xtraw l-art, huma kienu qabbdu lil Cataldo Azzopardi biex dan iwahhal matul il-linja AC serrattizzi tal-azzar imwahhlin fil-konkos kull madwar 30 pied biex hekk jimmarkaw fejn qieghda l-linja. F'xi zmien fl-2002 kienu nnotaw li xi hadd kien seraq madwar 2 piedi hamrija mill-***area*** CXY u kienu wkoll tqacctu bil-konkos b'kollox is-serratizzi CX. Fl-2003 kienu nnutaw li sid l-ghalqa ta' magembhom kien kesa l-wicc tal-hajt tas-sejjieh bil-konkos, minn qrib Punt D u baqa' sejjer sa Punt Y. Indunaw wkoll li xi hadd ipprova jaqla gebel minn Punt C biex b'hekk ma jkunx hemm iz-zebgha hamra tas-***surveyor***. Meta raw hekk, huma kienu qabbdu lil Cataldo Azzopardi biex jaghmel kanna soda f'Punt C. Il-kuntratt taghhom jghid bic-car li huma xtraw <u>ezatt</u> ghaxart itmiem. Saru jafu li l-art kontigwa xtraha George Fenech izda ma rnexxhielhomx jikkuntattjawh. Xi ftit jiem wara kien cempel Alfred Vella li qalilhom li kien xtara art minghand George Fenech. Huma kienu fuq il-post jiddiskutu u Alfred Vella kien akkumpanjat minn ragel jismu Raymond li Alfred qalilhom kien qed jahdimlu fuq il-hitan u li kien ukoll qabbillu l-art. Kellu wkoll imur George Fenech pero` dan baqa' ma deherx u regghu ma setghux

jikkuntatjawh bil-***mobile phone***. Deher car li Alfred Vella u Raymond kienu qed jippretendu li l-parti CXY kienet ta' Alfred Vella. Wara kienu ltaqghu fl-ufficcju taghhom fejn kienu taw lil xulxin kopji tal-kuntratti u pjanti. Meta huma studjaw il-kuntratti u l-pjanti, kien jidher bic-car li: 1 - il-kuntratt u l-pjanta taghhom kienu cari, juru l-art preciza, isemmu li l-art hija ta' ghaxart itmiem ezatt, u l-kuntratt taghhom gie registrat fir-Registru Pubbliku qabel ta' George Fenech, Numru ta' Registrazzjoni : 1357/93 (Dokument "M") versu ta' George Fenech fejn in-Numru hu 1359/93 (Dokument "N"). 2 - li l-kuntratt ta' George Fenech u sussegwentement ta' Alfred Vella (o.b.o. Romaro) ghandhom bhala pjanta fotokopja ta' l-istess pjanta li huma kienu ffirmaw fil-konvenju ma' Anthony Spiteri (jigifieri l-istess pjanta li tidher f'Dokument "B") u fil-pjanti taghhom jidhru wkoll li kien hemm diga l-firem taghhom u l-art li xtraw. Dan juri li huma, ma' min ibiegh, kienu ftehmu qabel George Fenech kif ukoll li George Fenech kien jaf f'dan. 3 - kif jidher car fil-pjanta ta' George Fenech, u anke fil-korrezzjoni, il-linja vertikali li qed jiksu l-parti li xtara George Fenech jieqfu mal-linja li xtraw huma (i.e. mal-linja CX), jigifieri t-triangolu in kwistjoni (i.e. CXY Dokument "A") huwa mmarkat b'linja laterali u ma hux inkluz f'dak li xtara George Fenech. 4 - Il-pjanti u l-konfini tal-kuntratti ta' George Fenech u ta' Alfred Vella (Romaro Ltd) ma jaqblux u ghaldaqstant ghadu mhux car sal-lum George Fenech xi xtara minghand is-sid originali (Edith Zerafa) u xi xtara Alfred Vella (Romaro Ltd) minghand George Fenech. 5 - Kemm George Fenech u kemm Romaro Ltd dejjem xtraw l-area "circa" u ma uzwax pjanti wara s-***survey***.

Biex huma jaccertaw ruhhom li ma sar ebda zball fil-pjanta originali tal-kuntratt taghhom, huma qabbdu lill-Perit Martin Farrugia biex jivverifika d-daqs ta' l-art taghhom. Dokument "O" juri li daqs ta' l-art taghhom hija ta' ghaxart itmiem (11,294 sq. mtrs.) u turi wkoll kemm Punt A u kemm Punt C fejn hemm il-marki originali tas-surveyors, "Red Paint". Minhabba li Alfred Vella baqa' jinsisti li l-art (area CXY) hija ta' Romaro Ltd avolja kellu d-dokumenti kollha li juru xort'ohra, huma hadu parir legali li wassal ghal dan il-kaz.

Rat l-affidavit ta' Paul Azzopardi li kkonferma l-forma ta' l-art u d-data ta' l-akkwist u minghand min inxtrat l-art. Kienu qablu l-jixtru ghaxart itmien u saret il-pjanta relattiva. Semma li kien hemm xi nies li juzaw l-art u li waslu fi ftehim maghhom biex ma jibqghux jidhlu hemm. Semma li kienu qabbdu lil Catald Azzopardi biex iwahhal serratizzi ta' l-azzar biex jiddemarka l-linja mill-art kontigwa. Kienu nnutaw tqaccit ta' serratizzi, konkos fuq il-hajt tas-sejjiegh u nuqqas ta' hamrija u kienu regghu qabbdu lil Catald Azzopardi jimmarka l-post. Sostna li l-kuntratt taghhom jghid bic-car li xtraw ezatt ghaxart itmien kief immarkata fl-***area*** ABC. Iltaqghu ma' Alfred Vella u semma l-istess hames ragunijiet bhax-xhud precedenti.

Xehed Paul Azzopardi in kontro ezami u qal li meta xtraw l-art in kwistjoni kien hemm pjanta kbira apposta u diga esebiha fil-process bhala Dok XY1 u esebewha fis-seduta tat-18 ta' Jannar 2005. Il-bejjiegh propja ma kienx Anthony Spiteri izda Edith Zerafa. Qal li mbaghad il-kuntratt tal-bejgh sar in kwantu tal-pjanta li ghamel il-perit li fil-fatt giet ***surveyed*** ukoll li hija propju l-pjanta XY1. Qabel ovvjament il-bejgh hu kien qabbad ***surveyor*** imur fuq l-art, jiccekkja u jivverifika proprja l-kejl huwa ezatt kif hemm imnizzel u anki fir-rigward ta' dan il-punt C li jidher fuq il-pjanta. Hu wara li s-***surveyor*** ikkonfermalu dan dahal ghall-kuntratt ta' bejgh ma' Zerafa. Dwar meta Catald Azzopardi kien beda jwahhal xi serratizzi mal-art jekk Vella l-konvenut kienx waqqfu meta beda jaghmel dan qal li le ma waqqfux. Meta rega' gie mistoqsi ghall-habta tal-2003 meta Catald Azzopardi beda jaghmel xi xoghol rigward is-serratizzi jekk Vella kienx waqqfu qal li ma qalilhomx li waqqfu anzi ma jafx li waqqfu. Li seta' jzid li fl-2003 Catald Azzopardi kien qed jerga' jwahhalhom dawn is-seratizzi izda ma jidhirx li ltaqa' ma Vella u li tkellmu fir-rigward ta' dan.

Rat l-affidavit ta' Cataldo Azzopardi fejn issemma li diversi drabi dawn l-ahhar hdax-il sena, hu kien tqabbad minn Paul u Jennifer Azzopardi biex jaghmlu xogholijiet fl-art li xtraw fis-Santi, hdejn il-Forti ta' Bingemma, ir-Rabat. Biex jikkjarifika, iddikjara li hu ma hux relatat b'sangwinita ma'

Paul u Jennifer. L-ewwel ma kien imqabbad jaghmel, aktar minn ghaxar snin ilu, kien li jwahhal serratizzi ta' l-azzar gol-konkos matul il-linja AC ("Dokument A") kull madwar 15-il pass (tletin pied) biex hekk jimmarkaw fejn qedha l-linja. Ezempju jidher f'Dokumenti "G1" u "G2". Wara kien ghamel xogholijiet ohra fl-art u ricentement anke kien qieghed jghin t-tifel tieghu Victor Azzopardi (ID 465784M). Fost dawn ix-xogjolijiet kien hemm tabelli bil-kelma "Privat", xi hitan tas-sejjiegh, tindif ta' ghar li hemm fl-ghalqa, u xi konkos fl-art. Matul it-2003, huma kienu tqabbdu jergghu jwahhlu s-serratizzi fil-linja CX ghaliex xi hadd kien nehha l-hamrija fl-area CXY u qaccat is-seratizzi li kien hemm matul il-linja CX, probabbli b'uzu ta' gaffa. Paul u Jennifer Azzopardi kienu qalulu biex jiftah toqba fil-hajt bejn Punt C u Punt Y biex jkun jista' jdahhal il-"generator", u affarijiet ohra li kellhom bzonn. Kienu ghamlu wkoll kanna soda f'Punt C (Dokument "E2") biex jimmarkaw il-post u biex jipprotegu marki originali, <u>li ghadhom hemm sa llum</u>.

Rat l-affidavit ta' <u>Victor Azzopardi</u> fejn issemma li diversi drabi, dawn l-ahhar hdax-il sena, hu u missieru kienu tqabbdu minn Paul u Jennifer Azzopardi biex jaghmlu xogholijiet fl-art li xtraw fis-Santi, hdejn il-Forti ta' Bingemma, ir-Rabat.

Rat l-affidavit ta' <u>Martin Tabone</u> fejn issemma li fl-1992, il-kumpanija ta' Paul u Jennifer Azzopardi kienet ftiehmet li tixtri ghaxart itmiem art fis-Santi, limiti tar-Rabat, u min kien biegh l-art kien ghamel ***survey*** u pjanta. Hu kien gie mqabbad minn Paul u Jennifer Azzopardi bhala diretturi tal-kumpanija biex jivverifika d-daqs ta' l-art u hu kien ikkonferma li l-art hija attwalment ta' ghaxart tmiem biz-zebgha hamra li kien hemm f'Punt A u f'Punt C kienu tajba. Pjanta ta' l-art tidher f'Dokument "A" anness.

Xehed in-<u>Nutar Mario Bugeja</u> u gie muri l-kuntratt esebit a fol 92 sa fol 98 tal-process u kkonferma li dan il-kuntratt gie maghmul minnu. Qal li hu gie mqabbad mix-xerrej George Fenech fir-rigward ta' dan il-kuntratt. Qal li huwa xtara ghalqa r-Rabat. Qal li hu ghamel ricerki neccessarji fir-rigward ta' din l-art. Qal li skond il-kuntratt il-vendituri

kienu gew assenjati din l-art permezz ta’ Att ta’ divizjoni li kien sar fl-Atti tan-Nutar Tonio Spiteri datat 29 ta’ Marzu 1988. Spjega li sa fejn jaf hu Edith Zerafa kienet wirtet jew giet assenjata bicca art kbira jigifieri akbar minn din li nbieghed permezz ta’ dan il-kuntratt. Gie muri l-pjanta A a fol 99 tal-process u gie mistoqsi x’tindika din il-pjanta u qal li tindika xi xtara George Fenech. Ma jiftakarx min immarka u min tah il-pjanta. Qal ukoll min kien iddesinja l-art fuq din il-pjanta. Qal li meta ffirmaw it-tnejn jidhru li kienu kuntenti l-partijiet kollha. Gie muri dokument iehor li jinstab esebit a fol 100 tal-process kif ukoll il-pjanta a fol 101 tal-process u kkonferma li dan il-kuntratt sar bl-atti tieghu u bih saret korrezzjoni tal-pjanta u spjega li kienu l-istess partijiet li deher fil-kuntratt ta’ qabel a fol 92 jigifieri Edith Zerafa u l-konjugi Fenech. Spjega li dak li gie korrett kien li x-xerrej fil-kuntratt originali kien xtara parti fuq in-naha tal-Grigal ta’ l-ghalqa u fil-pjanta originali tal-akkwist ta’ l-1993 ma kienx gie indikat u ghalhekk saret din il-korrezzjoni. Gie muri zewg noti ta’ l-insinwa a fol 107 u 108 tal-process spjega li dik a fol 107 hija ta’ John Debono fil-waqt li dik a fol 108 hija tieghu. Spjega li din in-nota ta’ l-insinwa li hija esebita a fol 108 tirreferi ghall-kuntratt li sar fl-atti tieghu li ghadu kif ikkonferma a fol 92 tal-process. Il-kuntratt sar fl-4 ta’ Jannar 1993 u gie insinwat fl-4 ta’ Frar. Spjega li l-kuntratt ta’ John Debono li ghalih tirreferi n-nota ta’ l-insinwa a fol 107 li biha xtraw l-atturi Azzopardi qal illi l-kuntratt fir-rigward ta’ dan sar 18-il gurnata wara l-kuntratt fejn xtraw il-konjugi Fenech jigifieri dak li qieghed esebit a fol 92. Jirrizulta minn dawn iz-zewg noti ta’ l-insinwa li gew insinwati fl-istess guranta u f’hin qrib proprju jidher minn numri 1357 u 1359. In kontro ezami saritlu referenza ghal pjanta li giet esebita mill-attur bhala Dok XX1 li hija pjanta li giet esebita apposta ghax hija kkulurita, gie muri u ndikat proprju it-trajangalu li huwa mertu ta’ din il-kawza u qal li hu qatt ma ra il-kuntratt li bih xtraw l-atturi. Jaqbel li l-korrezzjoni kienet tolqot il-bicca li mhix kulurita f;din il-pjanta li qeda bejn l-isfar u l-blu ta’ forma rettangolari li hija l-***corrected line*** indikat f’din il-pjanta u indikata bhala l-corrected line.

Xehed <u>George Fenech</u> fejn qal illi hu kien sid ta’ l-art maghrufa bhala Tanti limiti tar-Rabat, anzi qal fil-Bahrija.

Hu qal li xtara din l-art minghand is-sidien propja li kienu Zerafa. Id-diskors ma’ Zerafa kien li hu jixtri din l-art basta fiha sitt itmien. Qal li hu kien ha lis-***surveyor*** li kien Joe Pace u kien qallu li din l-art kien fiha sitt itmien jekk mhux iktar. Qal li dan is-***surveyor*** kien mar u hu kien mar fuq il-post u ra l-art ukoll. Meta kien mar is-***surveyor*** jara l-art kienu marru hu u Zerafa wkoll. Lis-***surveyor*** Pace kien qabbdu hu u huwa kien ghamillu ***survey*** ta’ l-art. Il-kuntratt finali fir-rigward ta’ l-art hu kien ghamlu. Jidhirlu li l-kuntratt tal-bejgh kien sar quddiem in-nutar Mario Bugeja imma ma jiftakarx is-sena li sar il-kuntratt tal-bejgh. Qal li hu l-kuntratt tal-bejgh ghamlu fi zmien li kien ftiehem mas-sid. Meta xtara l-art ma ghamel xejn biha. Meta nbieghet l-art lil Alfred Vella, inbieghet din l-art 12-il sena wara. Qal li hu biegh l-art lil Alfred Vella permezz ta’ sensal li kien jaf certu Charlie maghruf bhala l-Balut. Qal li meta ghamel il-kuntratt finali ma’ Alfred Vella ma jiftakarx in-nutar min kien imma jidhirlu li kienet mara. Jaf li kienu marru ghand in-nutar Hayman imma lahaq miet. Imbaghad rrakomandawlhom lil xi hadd iehor. Meta xtara jghid li xtraw, hu il-mara u Rose Fenech li tigi ohtu. Hu u ohtu xtraw nofs bin-nofs. Meta biegh lil Vella l-istess, dehru kemm hu u l-mara tieghu u ohtu Rose ghall-kuntratt.

Xehed Charles Farrugia u qal illi hu xogholu kien jibni, u waqaf, zarma kollox. Qal li kultant meta jiltaqa’ ma xi haga jaghmilha wkoll ta’ sensal. Qal li meta xtara George Fenech hu ma kienx imdahhal fiha. Qal li kien iltaqa’ ma George u kien qallu li ghandu bicctejn raba u dawn kienu jghoddu ghalih u kienu telghu jarawhom il-Bahrija. Qal li hu meta ra l-art qallu li kellu habib tieghu li kien Alfred Vella u qalu li kien ser jghidlu biha ghaliex ghalih kienu kbar wisq. Qal li meta Alfred Vella xtara minghand George Fenech, hu kien presenti. Qal li meta mar jara l-art in kwistjon kien qalilhom biex igibu wkoll ***surveyor***. Meta kienu marru fuq l-art sia ma’ Alfred Vella u kif ukoll ma George Fenech kienu raw hajt tas-sejjieh mad-dawra kollha madwar l-art in kwistjoni. Qal li meta gabu surveyor u inzerta l-istess surveyor li kien gab George Fenech qabel. Qal li s-***surveyor*** thallas bejn tnejn, inqasmu bejn Alfred Vella u George. Qal li l-ispejjez tas-***surveyor*** x’aktarx telghu ghal LM180. Dan ghamel ***survey*** bil-

miktub u x'aktarx ghamel pjanta wkoll. Qal li saret pjanta. Qal li ingab l-istess ***surveyor*** li kien gab qabel Goerge Fenech u ghamel il-kejl madwar l-art. Qak li kien ghamel kopja, kollox bid-dokumenti u ghaddielhom kopja. Kienu hallasuh lis-***surveyor*** u l-idea kienet li taghhom d-dokument biex huma jippresentawh lin-nutar izda ma jiftakarx dan sarx jew le. Gie muri l-pjanta a fol 106 tal-process u qal li hu kien presenti u pingiet l-area ta' l-art in kwistjoni fuq il-pjanta in-nutar hekk kif wrejniehom l-area skond kif kien ghamel is-***surveyor***. Gie mistoqsi meta marru fuq l-art hu u George rawx is-serratizzi kif jidhru fir-ritratti a fol 83 qal li le, hu ra haxix hazin gholi.

Xehed <u>Joseph Pace</u> fejn qal illi li hu x-xoghol tieghu huwa ta' Land Surveyor, jahdem il-MEPA izda jaghmel xoghol privat wkoll. Ilu xi 18-il sena f'dan ix-xoghol. Jaf lil George Fenech u jaf b'art li kellu l-Bahrija u fil-fatt inkarigah jaghmel xi xoghol fuq din l-art. Qal li George Fenech kien hadu fuq bicca art il-Bahrija u kien talabu biex jaghmillu ***survey*** u esebixxa kopja tas-***survey*** li ghamel hu fir-rigward ta' din l-art bhala Dok JP1. Qal li din l-art fiha kemm kemm zghira inqas minn 6 tumoli, qisu 5.9 biex ikun preciz. Qal li mill-memorja l-art ma jiftakarx kif kienet. Qal li hu darba biss kien mar fuq il-post. Mill-sketch a fol 46 jidher li l-art hija l-istess bhal dik li ovjament ghamel ***survey*** fuqha. Qal li biex ghamel is-survey armaha xi musmar wiehed ma' l-art biex ovjament jkun jista jimmarka u jaghmel is-***survey*** tieghu kif suppost. Qal li barra dan il-musmar ghamel zebgha forma ta' ***triangle***. Din isejjhulha station. Qal li jaghmlu iktar minn station wiehed normalment jekk l-area ma tkunx tidher minn ***punto di vista*** wiehed biss.

Rat l-affidavit ta' <u>Alfred Vella</u> fejn issemma li hu l-uniku Direttur tas-socjeta` konvenuta Romaro Limited. Sostna li l-art in kwistjoni kienet inxtrat mis-socjeta` Romaro Limited u ghalhekk il-kawza odjerna qatt ma messha nfethet kontra tieghu personalment. Illi s-socjeta` kjamata in kawza kienet akkwistata art gewwa l-Bahrija in forza ta' att pubbliku quddiem in-Nutar Claire Falzon datat 11 ta' Ottubru tas-sena 2001 liema kuntratt gia jinsab esebit mal-att ta' l-eccezzjonijiet u mmarkat bhala Dok A. Illi l-

konfini ta’ l-art akkwistata legalment mis-socjeta` konvenuta kif rapprezentata minnu jinsabu ben delinejati u deskritti kemm fuq l-istess kuntratt pubbliku ta’ akkwist u kif ukoll fuq il-pjanti annessi mal-istess att pubbliku. Illi sa mill-bidu nett meta ra l-art in kwistjoni sahansitra minn qabel ma akkwistaha, din dejjem kienet u ghadha sal-gurnata tal-llum imdawwra kollha kemm hi b’hajt divizorju. Illi ghalhekk ma jistax ikun partikolarment mill-punt di vista fattwali u fisika li s-socjeta` konvenuta qatt setghet b’xi mod dahlet f’xi parti possjeduta mill-atturi. Illi fisikament ma kien jezisti ebda access bejn l-art mixtrija mis-socjeta` konvenuta u l-art akkwistata mis-socjeta` attrici. Tant hu hekk illi sabiex wiehed ighaddi minn art ghal ohra jehtieglu jaqbez l-imsemmi hajt divizorju mad-dawra tal-art akkwistata mis-socjeta` konvenuta. Illi fil-fatt xi zmien qabel ma nfethet l-odjerna kawza s-socjeta` attrici kienet qabbdet xi nies sabiex jiddemolixxu parti mill-imsemmi hajt divizorju halli jistabbilixxu fetha u kwindi access bejn l-art taghhom u dik tas-socjeta konvenuta cioe fetha u access fejn qabel ma kellhomx. Illi kien per konsegwenza ta’ l-incident meta twaqqfu haddiema li hu sar jaf l-ewwel darba bil-pretensjoni tas-socjeta` attrici fil-konfront ta’ parti mill-art akkwistata mis-socjeta` konvenuta. Illi apparti l-art mixrija mis-socjeta` konvenuta kienet ben identifikabbli peress li kienet u ghadha sallum maghluqa u mdawra b’hajt divizorju, dan il-fatt kien ukoll konfermat mis-surveyor li acceda fuq l-art qabel ma sar il-kuntratt tal-akkwist. Oltre dan qabel ma gie ffirmat il-kuntratt tas-socjeta` konvenuta, hu kien mar personalment fuq l-art in kwistjoni, dejjem f’isem is-socjeta` konvenuta, halli jikkonfema d-delinejazzjoni u l-estenzjoni tal-art li s-socjeta` kienet sejra tixtri. Semma li kien qabbel fisikament l-art in kwistjoni mas-survey li kienet ghamlet persuna mqabbda mill-venditur George Fenech u kkonferma li t-tnejn kienu jaqblu. Barra minnhekk jirrizulta wkoll mir-ricerki notarili li kollox kien legalment in regola cioe li l-art kienet proprju tal-vendituri, li ma kienx hemm dejn fuqha u li ma kien hemm ebda pretenazjonijiet ta’ terzi fuq l-istess.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Il-kwistjoni mertu ta' din il-kawza tikkoncerna porzjon diviza minn bicca ghalqa, fil-kuntrada tas-Santi, ir-Rabat. Illi l-azzjoni mressqa mill-atturi hija wahda mmirata li tharsilhom it-tgawdija taghhhom tal-art in kwistjoni, liema art akkwistaw permezz ta' att pubbliku fit-22 ta' Jannar 1993. L-atturi sostnew li l-konvenut dahal fil-porzjon art in kwistjoni u wettaq xogholijiet u nehha s-sinjali tal-azzar li kienu mpoggijin mill-atturi, minghajr il-kunsens taghhom, ghalhekk, huma pprocedew bil-kaz odjern. Illi l-konvenut eccepixxa preliminarjament li mhux il-legittimu kontradittur. Fit-tieni lok, gie eccepit li li s-socjeta` attrici qatt ma kellha l-pussess fattwali u legali tal-art in kwistjoni. Gie eccepit ukoll li m'hemm l-ebda delineazzjoni cara ta' l-art , u li l-art hija delineata permezz ta' hajt divizorju u ghalhekk, il-konvenut, ma setax jaccedi ghal fuq l-art tal-atturi.

Illi jidher li l-kawza mressqa mill-atturi hija dik kontemplata fl-artikolu 534 tal-Kodici Civili li jiddisponi:
"Kull min waqt li jinsab fil-pussess ta' liema xorta jkun, ta' haga immobbli, jew ta' universalita` ta' hwejjeg mobbli, jigi mmolestat f'dak il-pussess, jista' fi zmien sena mill-molestja, jilob li jinzamm f'dak il-pussess, basta li ma jkunx ha b'idejh dak il-pussess minghand il-konvenut bi vjolenza jew bil-mohbi, jew ma jkunx kiseb minghandu dak il-pussess b'titolu prekarju."

Hu ben stabbilit skond il-gurisprudenza nostrana li sabiex din il-kawza tirnexxi, ghandhom jitressqu l-provi necessarji sabiex jistabilixxi l-elementi ta' din l-azzjoni.
1) il-pussess ta' haga immobbli jew ta' universalita` ta' hwejjeg mobbli;
2) li l-atti li jikkostitwixxu l-molestja ghal dan il-pussess;
3) il-proponiment tal-azzjoni fi zmien sena mill-molestja.
(Ara **Nicholas Attard et vs Peter Paul Cutajar,** Prim' Awla Civili, 14 ta' Marzu 2001, u **Costantino Borg vs L-Eccellenza Tieghu Dott. Alex Cachia Zammit et** Prim' Awla Qorti Civili, 8 ta' ottubru 2004.

Azzjoni bhal din hija ntiza biex tassigura l-godiment pacifiku tal-pussess u biex tinibixxi kull att li jittraduci ruhu f'ostakolu ghall-izvolgiment tal-ezercizzju tad-dritt

sostantiv tal-pussess. L-ghan taghha hi dik ta’ funzjoni konservattiva tal-pussess u c-cessazzjoni tal-molestja. (Ara **Domenica Mamo et vs Antonia Galea et,** Prim’ Awla Qorti Civili deciza fit-18 ta’ Frar 2004).

Fil-fatt, dan jiddiferenzja din l-azzjoni minn dik ta’ spoll:
“Mentre quella di manutenzione e` data per proteggere il possesso, che possa essere turbato, od anche eventualmente violato o distrutto, l’altra di reintegrazione viene fondata per punire la violenza o clandestinita` dello spoglio.” (**Michele Azzopardi vs Giuseppe Farrugia,** Appell Civili, 31 ta’ Ottubru 1930).

Il-pussess huwa deskritt fl-artikolu 524(1) tal-kap 16 bhala d-detenzjoni ta’ haga korporali jew it-tgawdija ta’ jedd li taghhom tista’ tinkiseb il-proprjeta` u li wiehed izomm jew jezercitah bhala tieghu innifsu.

Illi dan hu l-pussess tutelabbli li jillegitiimizza l-azzjoni,dak definit fl-Artikolu 524(1) tal-Kap 16. Pussess li allura ghandu jkollu b’rekwizit il-karattru tal-pussess ad usucapionem, ossija l-pussess, pacifiku, kontinwu, pubbliku, u interrott.
“Pussess li kellu jfisser bhala minnu ta’ detenzjoni ta’ haga ***animo domini*** kien ghalhekk li jinsab ritenut illi azzjoni ta’ din ix-xorta ma tistax tigi ezercitata minn persuna, li kienet, per ezempju, semplici inkwilina tal-fond li fih tkun saret il-molestja li tkun trid tigi respinta b’dik l-azzjoni.” (Ara **Domenica mamo et vs Joseph Galea,** Prim’ Awla Qorti Civilideciza fit-18 ta’ Frar 2004).

Issa ghal dak li jirrigwarda t-tieni element tal-***actio manutentionis***, gie mfisser kemm-il darba mill-Qrati Taghna li kull attentat ghal ezercizzju tal-pussess mahsub li jfixkel it-tgawdija u maghmul bil-ghan jew intenzjoni li jwettaq dak ix-xkiel, jikkostitwixxi l-molestja mehtiega biex isejjes l-azzjoni. (Ara **Cauchi vs Vella et** moghtija fis-16 ta’ Marzu 1935, u kkonfermata fl-Appell fl-20 ta’ Marzu 1936).

Ghaldaqstant, dik il-molestja tirrizulta kemm jekk hija wahda ta’ fatt, if ukoll jekk tkun wahda ta’ dritt diment li

timplika dejjem sfida ghall-pussess tal-attur. Din il-molestja trid testerna ruhha f'att kompjut kontra l-volonta` tal-possessur u bl-***animus contrarius*** li jistokala l-pussess jew ibiddel jew jillimita l-mod kif dan kien jigi qabel esplikat anke minghajr ma l-molestanti jafferma ghalih stess pussess kontrarju." (Ara **Teresa Vella vs Mary Boldarini et,** Appell Civili deciz fl-24 ta' Frar 1967, **Michele Calleja vs Emanuela Cassar et,** Appell Civili, 7 ta' Novembru 1994, **Nicholas Attard et vs Peter Paul Cutajar** deciza mill-Prim' Awla Qorti Civili fl-14 ta' Marzu 2001).

Fil-kaz in ezami, jirrizulta li l-atturi kellhom il-pussess pacifiku, kontinwu, pubbliku u interrott tal-porzjon ta' ghalqa in kwistjoni u kif ukoll l-***'animo domini'*** rikjest mil-ligi. Dan jirrizulta mill-kuntratt ta' akkwist datat 22 ta' Jannar 1993 (a fol 6 sa 11) liema kuntratt gie insinwat fit-3 ta' Frar 1993 (a fol 12). Dan ifisser li l-***'animus'*** li kellha s-socjeta` attrici kien wiehed ***'domini'*** u ghalhekk seta' jezercita l-azzjoni odjerna.

Imma fil-kaz in ezami, il-konvenut qed ighid li xtara parti mill-art li fil-fatt giet akkwistata minghand is-socjeta` attrici, meta huwa xtara minghand George Fenech l-art kontigwa ma' dik tas-socjeta attrici. Illi rrizulta li l-konvenut kien qabbad ***land surveyor***, lil John Pace biex jaghmillu ***survey*** wara li acceda fuq is-sit tal-art in kwistjoni. U sabiex ghamel dan is-***survey***, ghamel imsiemer sabiex jimmarka u zebgha mal-art (a fol 193). Dan fil-fatt, jidher mir-ritratti esebiti a fol 84 u 85, u 119, 120-12i tal-process. Dan il-fattur, fil-fehma tal-Qorti, isejjsu l-element tal-molestja.

Illi fir-rigward tat-tielet element, dik tal-***actio manutentionis***, jinghad li l-azzjoni giet ezercitata fit-terminu ta' sena u dan ma giex ikkontestat.

Hawnhekk, ta' min ighid ukoll li ghall-finijiet ta' din l-azzjoni, dak indikat mill-konvenut bhala jeddijiet spettanti lilu fir-rigward tal-art in kwistjoni, meta inghad li fil-fatt min xtara parti minn din l-art, din hija materja ta' natura petitorja, u kif insenjat dan ma jistax ikollha ebda

influwenza fuq din il-kawza ta' natura possessorja. Dritt bhal dan vantat mill-konvenut jista' jigi esperit biss wara d-definizzjoni tal-attwali gudizzju. (Ara **Francesco Borg vs Giorgio Zammit,** Appell Civili deciz fis-7 ta' Dicembru 1956 (Vol XL p.1 p.386 u **Domenica Mamo et vs Antonia Galea et,** deciza mill-Prim' Awla Qorti Civili fit-18 ta' Frar 2004).

Ghar-rigward tal-ewwel eccezzjoni tal-konvenut, gie eccepit li l-konvenut mhuwiex il-legittimu kontradittur, peress li fil-kawza odjerna, kellha tissejjah is-socjeta` Romaro u mhux il-konvenut, stante li l-art in kwistjoni kienet inxtrat mis-socjeta` Romaro Limited permezz tal-kuntratt ta' bejgh datat 11 ta' Ottubru 2001 (a fol 102-105).

Illi ghalkemm din il-proprjeta` immobiljari inxtrat f'isem il-kumpanija Romaro Limited, izda fil-fatt kien il-konvenut li ha hsieb jinkariga lis-surveyor jeccedi fuq il-post. U l-***actio manutentionis*** ghandha tkun diretta kontra l-persuna li jkun responsabbli ghall-agir turbattiv tal-pussess. L-azzjoni hija mmirata billi min kien responsabbli ghat-turbazzjoni tal-pussess, jigi kkundannat iqieghed kollox kif kien qabel. Fid-dawl ta' dan ghandu jigi sottolineat li l-att fiziku sar mill-konvenut Vella, u cjoe` fuq inkarigu tieghu, u ghalhekk huwa l-legittimu kontradittur. Ghal dawn il-motivi, tichad l-ewwel eccezzjoni.

Tichad ukoll it-tieni, it-tielet u r-raba' eccezzjonijiet stante li s-socjeta` attrici akkwistat l-art delineata A, B, C (a fol 66) precedentement ghal meta akkwista l-konvenut, u d-delineazzjoni tal-art tirrizulta minn fol 66 u anke 143 tal-process.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghalhekk tiddikjara li x-xogholijiet imwettqa mill-kovenut u/jew socjeta` kjamata in kawza fuq l-art tas-socjeta` attrici saru minghajr l-gharfien u kontra r-rieda ta' l-istess socjeta` attrici u jikkostitwixxu molestja fil-pussess ta' l-istess socjeta` attrici u hwejjigha.

Konsegwentement, tilqa' t-talbiet tas-socjeta` attrici billi ghall-iskop tal-konservazzjoni tal-pussess tal-atturi, tordna

lill-konvenut u kjamata in kawza solidalment biex fi zmien xaharejn, inehhu l-ostakoli li saru fil-porzjon ta’ l-ghalqa in kwistjoni u jpoggu kollox fl-istat pristin b’dan li jekk ma jsirx dan fit-terminu stabbilit il-Qorti tawtorizza l-istess socjeta` attrici biex taghmel ix-xogholijiet mehtiega a spejjez tal-konvenut u kjamata in kawza u dan taht is-sorveljanza ta’ perit arkitett li jigi nominat in segwitu ta’ rikors appozitu.

B’riserva ta’ kull azzjoni spettanti lis-socjeta` attrici ghal danni u spejjez.

Spejjez kontra l-konvenut u kontra s-socjeta` kjamata in kawza.

< Sentenza Finali >

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