MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2008

Citazzjoni Numru. 160/2004

Edward Cassar

vs

Ignatius Licari bhala stralcjarju ghan-nom u in rapprezentanza tal-kumpanija Farr Limited u Raymond Bonnici bhala Agent Ekonomu tal-Kurja Arciveskovili ghal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti

Preliminari

Rat **l-atti tac-citazzjoni** li permezz taghha l-attur ippremetta Illi:

Premess illi permezz ta’:

(a) Kuntratt datat 20 ta’ Frar 1989 u ppubblikat fl-atti tan-Nutar Angelo Vella (Dok. EC1) l-attur akkwista porzjon art immarkata bhala plot numru tmienja (8) mill-art maghrufa Tal-Harrub, is-Swieqi limiti ta’ San Giljan tal-kejl ta’ cirka ta’ tlett mija u tlieta u ghoxrin metru kwadru (323m2);

(b) Kuntratt datat 14 ta’ Mejju 1997 (Dok. EC2) u ppubblikat fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia l-attur akkwista minghand Maria Rita sive Maria u Martin konjugi Abdilla, bicca art diviza mill-gnien tal-fond mibni fuq il-plot numru sebgha (7), mill-art maghrufa Tal-Harrub, is-Swieqi, limiti ta’ San Giljan tal-kejl ta’ cirka erbgha u sittin punt wiehed u sittin metru kwadru (64.61mk) kif murija ahjar fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt, u liema proprjeta’ hija adjacenti mal-plot numru tmienja (8). Din il-porzjon art kienet giet akkwistata mill-konjugi Abdilla permezz ta’ kuntratt pubbliku datat 23 ta’ Jannar 1989 u ppubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Angelo Vella (Dok. EC3);

Premess illi originarjament din l-art kienet kollha proprjeta’ tal-Knisja;

Premess illi l-konvenut nomine qieghed jippretendi li huwa l-proprjetarju ta’ parti mill-art fuq imsemmija (dik il-parti mmarkata A u B fl-iskizz anness – Dok. EC6 tal-kejl komplessiv ta’ tmienja u erbghin punt erbgha u disghin metru kwadru (48.94m2) u dan peress li skond hu xtraha minghand il-Kurja permezz ta’ kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Felice fit-28 ta’ Mejju 1993 (Dok. EC4);

Premess illi l-konvenut nomine qatt ma seta’ xtara l-porzjon art in kwistjoni peress li l-attur u l-awturi tieghu (il-konjugi Abdilla) kienu diga’ akkwistaw il-proprjeta’ fid-data li gie ppubblikat il-kuntratt li a bazi tieghu l-konvenut nomine qieghed jippretendi li huwa sar proprjetarju tal-porzjon art fuq imsemmija;

Jghid ghalhekk ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex prevja kull dikjarazzjoni li hija mehtiega skond il-ligi u ghar-ragunijet fuq premessi:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi li s-socjeta' konvenuta m'ghandha l-ebda drittijiet, personali jew reali, fuq dik il-porzjon art (tal-kejl ta' 48.94m2 u murija fuq l-iskizz Dok. EC6) li l-attur akkwista permezz ta' kuntratti pubblici fuq imsemmija, u dan stante li fit-28 ta' Mejju 1993 (data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt li permezz tieghu s-socjeta' konvenuta tippretendi li xtrat) il-konvenuta Kurja Arciveskovili kienet diga' ttrasferiet il-porzjon art li fuqha hemm kontestazzjoni lill-attur (fil-kaz tal-plot numru tmienja (8) u lill-awturi tal-attur (fil-kaz tal-plot numru sebgha (7).

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' konvenuta minn issa ngunta in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur a fol. 3 tal-process.

Rat **in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut** a fol. 62 tal-process fejn eccepixxa:-

Illi din l-istanza – l-hames f'sensiela ta' kawzi u cioe' :-

1. Farr Ltd vs Edward Cassar, Citaz. 1303/97 deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-6/2/2004 u rinvjata quddiem l-Imhallef Cuschieri ghas-16 ta' April 2004;

2. Farr Ltd vs Norman Cutajar, Citaz. 1304/97 li kellha l-kors bhal ta' qabilha;

3. Ian Fenech vs Farr Ltd, Citaz. 613/02 pendenti quddiem l-Onor. Imhallef Azzopardi differita ghall-21 ta' April 2004;

4. Farr Ltd vs Ian Fenech deciza mill-Imhallef Arrigo fl-ewwel ta' Frar 2001;

Jirrigwardaw proprjeta 'Ta' Harruba', Swieqi, limiti San Gwann li originarjament kienet tappartjeni lill-Legat taz-

Zwieg Alosia Borg in Bezzina u nbieghet bl-atti msemmija fic-citazzjoni u llum harget kompletament minn idejn il-Kurja Arciveskovili.

Qed jigi allegat li saru xi spolji fuq l-art minn terzi persuni.

Farr Ltd giet xolta fil-31 ta' Dicembru 1988 u l-attur odjern hu llum l-istralcjarju taghha u qed jagixxi bhala tali.

Id-difiza tal-Kurja kienet – u ghadha – l-ispoll hi molestja di fatto (ara Appell 8/3/43 in re. 'Muscat vs Scerri' Vol. 31 I 297) u mhux di diritto u allura kull azzjoni minhabba l-hekk allegat spoll trid issir kontra l-attur tal-molestja (Galea vs Galea, App. 5/4/54, Vol. 38 I 115 u Caruana vs Zammit, App. 21/4/61 Vol. 45 I 159). Minhabba f'hekk l-eccipjent qed jinsisti ghal-liberazzjoni tieghu mill-kawza mhux biss minhabba d-dekors taz-zmien u l-fatt li llum il-Kurja giet svestita minn kull proprjeta' mmobiljari taht l-Att IV ta' l-1992 imma wkoll ghax, skond hu, l-azzjoni ta' spoll trid issir kontra min ikun ghamel l-ispoll u mhux kontra s-sid originali tal-fond.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat **in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut nomine** a fol. 65 tal-process fejn eccepixxa:

Illi l-azzjoni hija ntempestiva u rritwali billi qabel ma' l-attur imexxi fuq it-titlu huwa obbligat jirrintegra lill-eccipjent fir-rigward tal-ispoll kommess ghad-dannu tal-istess eccipjent;

Illi qabel xejn l-attur irid jipprova t-titlu tieghu biex jirnexxi f'din l-azzjoni;

Illi l-attur xtara art immarkata u dellineata fuq is-sit attwali u l-attur xtara dik l-art hekk immarkata ndipendentement minn dak li hemm imnizzel fuq il-pjanta annessa mill-kuntratt kif ukoll indipendentement mill-kejl dikjarat fil-kuntratt;

Illi l-attur iddekada minn kwalsiasi azzjoni biex jippretendi art oltre dik immarkata fuq is-sit meta sar il-bejgh u dan bit-terminu ta' sentejn stipulat fil-15-il paragrafu tal-att tal-25 ta' Jannar, 1989, fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlo'.

Illi s-socjeta' konvenuta ghandha titlu validu ghall-art taghha u jekk jirrizulta mod iehor l-aventi kawza tieghu u cioe' l-Amministratur tal-Beni Eklesjastici f'Malta huwa responsabbli ghal kull evizzjoni li huwa jista' jsofri mill-istess proprjeta'.

Il-preskrizzjoni decennali ghat-tenur tal-Artiklu 2140 tal-Kodici Civili.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

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

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Semghet lill avukati difensuri;

Konsiderazzjonijiet

Illi dina l-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Licari dwar in-nuqqas ta' reintegrazzjoni ta' l-ispoll qabel giet prezentata dina l-kawza.

Fl-ewwel eccezzjoni tieghu, l-konvenut Licari eccepixxa li:

Illi l-azzjoni hija ntempestiva u rritwali billi qabel ma' l-attur imexxi fuq it-titlu huwa obbligat jirrintegra lill-eccipjent fir-rigward ta' l-ispoll kommess ghad-dannu tal-istess eccipjent;

Illi dwar dan l-punt xehed il-Perit Mario Cassar li kien gie nominat minn dina l-Qorti diversament presjeduta fil-kawza dwar l-ispoll biex jirrelata jekk l-ispoll kienx gie reintegrat. Hu xehed quddiem dina l-Qorti, li bhal spoll, l-art giet reintegrata billi l-hajt gie spustjat kif kien qabel. Ghalhekk bhala arja superficjali ta' art, dina giet

reintegrata kif ukoll rega nbena hajt, izda jonqsu jitla sa hames filati ohra biex jigi kif kien qabel.

Illi l-Perit Cassar ma jidhirx li kien cert dwar l-gholi tal-hajt, billi xehed li ma kellux informazzjoni dwar kemm kien gholi l-hajt qabel, u qaghad biss fuq l-indikazzjonijiet li kien hemm.

Il-Qorti ezaminat l-atti tal-kawza Farr Ltd vs Edward Cassar et RCP 1303/1997 deciza fis-7 ta' Dicembru 2006 li ghaliha saret referenza f'dina l-kawza. F'dik il-kawza it-talba kienet biex il-konvenut jirrientegra l-art li giet annessa minnu u fis-sentenza l-konvenut gie kkundannat biex jirreintegra lis-socjeta' attrici fil-pussess ta' l-art annessa. Imkien fis-sentenza ma jissemma li kellu jittella l-hajt sa certu gholi. Fis-sentenza imkien ma hemm indikat kemm kien gholi l-hajt originali u fl-ebda parti tal-kawza ma jissemma li dan il-hajt kellu jkun ta' sbatax-il filata.

Il-kwistjoni ghalhekk li ghandha quddiemha il-Qorti mhix dwar kemm ghandu jkun gholi l-hajt, imma jekk l-ispoll, cioe` l-invazjoni ta' l-art, gietx reintegrata jew le, u fil-fatt il-perit Cassar xehed li l-art giet reintegrata.

In vista ta' dana, il-Qorti mhiex se tidhol fil-kwistoni ta' l-gholi tal-hajt u ghalhekk l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Decizjoni

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddecidi
Billi tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Licari
Spejjez riservati ghad-decizjoni finali
U tiddifferixxi l-kawza ghal ezami ta' l-eccezzjonijiet l-ohra.

< Sentenza In Parte >

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