MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF GINO CAMILLERI

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 2567/1998/1

Alfred Debattista ghan-nom u fl-interess tal-assenti huh Joseph Mary Debattista u b'nota tal-5 ta' Mejju 2005 Joseph Mary Debattista assuma l-atti tal-kawza

vs

Perit Frank Giordmaina Medici ghan-nom u fl-interess tas-societa Star Developments Limited

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-attur Joseph Mary Debattista ppremetta:-

Illi huwa, b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin tal-21 ta' Gunju 1976 (anness fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 4579/96 fl-ismijiet "Joseph Mary Debattista vs Perit Frank Giordmaina Medici nomine" u hemm markat bhala dokument C), akkwista minnghand ir-Reverendu Monsinjur Ignazio Sciberras Psaila u hutu porzjoni divisa ta' art fabbrikabbli f'Birkirkara maghrufa bhala Tal-Mithna tal-kejl ta' cirka mija disgha u sebghin qasab kwadri (179qk) tmiss mix-xlokk ma' beni tad-ditta Bonnici Textiles jew successuri taghhom, mil-majjestral ma' beni tal-Monsinjur Ignazio Sciberras Psaila u mill-ilbicc ma' Naxxar Road, kif delineata fuq pjanta annessa mal-istess kuntratt fuq imsemmi;

Illi skond l-imsemmi kuntratt l-immobbli li l-attur akkwista kienet tinkludi "l-area illi l-kompratur irid ihalli vojta u mhux mibnija liema area tinsab ma' gemb it-twieqi (tal-bini tal-Monsinjur Ignazio Sciberras Psaila) li jifthu fuq l-art fuq mibjugha minn-naha tal-majjistral u dan skond il-ligi sanitarja";

Illi meta sviluppa l-art li kien akkwista, u in adempjenza tal-istess obbligu, l-attur nomine halla strixxa tal-wisgha ta' cirka ghaxar piedi, liema strixxa hallieha u ma beniex fuqha billi kienet soggetta ghall-obbligu fuq imsemmi tal-fuh ta' twieqi a favur tal-bini li kien hemm, appartenenti lill-awtur tieghu, il-Monsinjur Ignazio Sciberras Psaila;

Illi s-societa konvenuta permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Gafa tal-4 ta' Lulju1996 xtrat l-immobbli li kien jappartjeni lill-Monsinjur Ignazio Sciberras Psaila u cioe' l-istess immobbli li kienet tgawdi d-dritt ta' ftuh ta' twieqi fuq l-art tal-attur;

Illi s-societa konvenuta waqqat l-immobbli minnha mixtri u fil-kors tax-xogholijiet minnha inkorsi ttentat li tassimila u tapproprija l-istrixxa tal-attur nomine fuq imsemmija;

Illi permezz ta' mandat ta' inibizzjoni numru 4579/96 mahrug fuq talba tal-attur u esegwit fis-27 ta' Novembru 1998, is-socjeta konvenuta giet mizmuma milli tbiegh, titrasferixxi jew tiddisponi, jew taghmel kwalunkwe

xogholijiet ta' bini, jew b'xi mod iehor timmolestja l-pussess tal-attur nomine fir-rigward tal-immobbli hawn fuq imsemmija u li kienet tinsab murija bl-ahmar fuq il-pjanta u site plan annessi, u cioe fir-rigward ta' porzjon diviza ta' art fabbrikabbli f'Birkirkara mghrufa bhala Tal-Mithna tal-kejl ta' cirka hamsin ppunt sitt metri kwadri (50.6m2) tmiss minn nofsinhar ma' Triq Bwieraq, mill-punent ma' beni tas-socjeta' Star Developments Limited u mill-ilvant ma' beni tas-successuri tal-attur;

Ghalhekk l-attur talab li s-socjeta' konvenuta, in vista tal-premess, tghid ghaliex m'ghandux minn dina l-Qorti:-

Jigi ddikjarat u deciz illi l-strixxa tal-wisgha ta' cirka ghaxar piedi ossia porzjon diviza ta' art fabbrikabbli f'Birkirkara mghrufa bhala Tal-Mithna tal-kejl ta' cirka hamsin punt sitta metri kwadri (50.66m2) tmiss minn nofsinhar ma' Triq Bwieraq, mill-punent ma' beni tas-socjeta' Star Developments Limited u mill-ilvant ma' beni tas-successuri tal-attur, tappartjeni u hi proprjeta tal-attur;

Jigi ikkonfermat permanentement il-mandat ta' inibizzjioni numru 4579/96 mahrug fuq talba tal-attur nomine u esegwit fis-27 ta' Novembru 1998, li permezz tieghu is-socjeta konvenuta giet mizmuma milli tbiegh, tittrasferixxi jew tiddisponi, jew taghmel kwalunkwe xogholijiet ta' bini, jew b'xi mod iehor timmolestja l-pussess tal-attur fir-rigward tal-istrixxa tal-wisgha ta' cirka ghaxar piedi hawn fuq imsemmija;

Bl-ispejjes inkluzi dawk tal-ittra bonarja tal-15 ta' Mejju 1996 u tal-mandat ta' inibizzjoni numru 4579/96, kontra s-societa konvenuta li giet ukoll ingunta ghas-subizzjioni;

Rat id-dikjarazzjoni tal-attur debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta fejn gie eccepit:-

1. Preliminarjament s-socjeta' konvenuta xtrat permezz ta' kuntratt, fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Gafa' tal-4 ta'

Lulju, 1996 l-immobbli mertu tal-kawza minghand Charles Grech mill-liema kuntratt jirrizulta ampjament li l-istrixxa in kwistjoni tifforma parti integrali minn dina l-art u ghalhekk is-socjeta' eccipjenti toggezzjona ghall-ewwel talba;

2. Illi f'kull kaz u bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, s-socjeta' eccipjenti tissoleva l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva ai termini tal-Artikoli 2140 u 2143 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta stante illi l-imsemmija proprjeta' ilha tigi posseduta "animo domini" minnha u mill-predecessur fit-titolu taghha ghal izjed minn tletin sena u dan bil-mod li trid il-ligi ghall-akkwist tal-proprjeta' bil-preskrizzjoni u bil-konsegwenza li din giet akkwistata;

3. Illi l-attur noe qatt ma dahal fil-pussess tal-art in kwistjoni u ma jezistu l-ebda sinjali jew demarkazzjonijiet li jistghu juru li hu fil-fatt qatt dahal fil-pussess taghha anzi l-predecessuri fit-titolu kienu fil-pussess tal-art de qua ghal ghexieren ta' snin u minghajr ma qatt iltaqghu ma xi tip ta' oggezzjoni minn naha tal-attur;

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' konvenuta debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha;

Rat l-atti kollha tal-mandat ta' inibizzjoni numru 4579/96, liema atti gew annessi mal-presenti proceduri skond id-digriet ta' din il-Qorti tal-24 ta' Gunju 1999;

Rat il-verbal tas-seduta tat-2 ta' Dicembru 1999 minn fejn jirrizulta li l-partijiet ghamlu referenza ghall-provi kollha li gew migbura fl-atti tal-imsemmi mandat ta' inibizzjoni u ddikjarw li tali provi ghandhom jitqiesu li saru ukoll fil-presenti proceduri;

Semghet ix-xhud prodott mil-konvenuti;

Rat id-digriet taghha tat-2 ta' Dicenbru 1999 li bih gie nominat bhala perit tekniku l-AIC Albert Fenech u dana sabiex jiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici u tal-eccezzjonijiet, jghamel il-konstatazzjnijiet kollha necessarji b'dan pero' li ghar-rigward tal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akkwisittiva huwa m'ghandux jidhol fil-

kwestjonijiet legali tal-istess eccezzjoni u ghandu jillimita ruhu ghal punti teknici li jistghu jkunu rilevanti ghall-finijiet tal-istess eccezzjoni u jirrelata bil-miktub dwar ir-rizultanzi u dana bil-fakoltajiet kollha soliti;

Rat l-affidavit ta' Pio Galea presentat mil-attur;

Rat ir-rapport tal-abbli perit tekniku debitament konfermat bil-gurament fil-kors tas-seduta tat-3 ta' Dicembru 2002, kif ukoll il-verbali tal-accessi u seduti mizmuma mill-istess perit tekniku;
Semghet lill-perit tekniku in eskussjoni prodott mill-attur;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur;

Rat in-nota ta' sottoissjonijiet tas-socjeta konvenuta;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Rat li l-kawza giet differita ghas-sentenza;

Ikkonsidrat:

Jrrizulta li l-attur kien akkwista porzjoni divisa ta' art fabbrikabbli f'Birkirkara maghrufa bhala Tal-Mithna u dana b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin tal-21 ta' Gunju 1976. L-imsemija porzjon art akkwistata kienet tinkludi bicca art li l-attur obbliga ruhu li ma jibnix fuqha. Ghahekk l-attur, meta zviluppal-istess art, halla strixxa tal-wisgha ta' cirka ghaxar piedi mhux mibnija u dan minhabba l-imsemmi obbligu li kien konness mat-twieqi li kien hemm f'wiehed mill-hitan tal-fond adjacenti, li in effett kien proprjeta u l-abitazzjoni ta' minn ittrasferixxa l-imsemmija art lill-attur. Jirrizulta ukoll li s-societa konvenuta, b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Gafa tal-4 ta' Lulju 1996, akkwistat l-imsemmi bini adjacenti ghal proprjeta in kwestjoni tal-attur, Dan il-bini kien jikkonsisti f'dar wahda li kienet giet maqsuma fi tlett iddjar;

Fic-citazzjoni l-attur jippremetti li s-societa konvenuta waqqat l-imsemmi immobbli taghha u bidet tghamel xoghol ta' bini u ttentat li tapproprija ruhha mill-imsemmija

strixxa li l-attur halla mhux mibnija. L-attur ikompli jippremetti li, f'dan ir-rigward, huwa ottjena l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni, li bih is-socjeta konvenuta giet mizmuma milli b'xi mod tghamel ghar-rigward tal-imsemmija strixxa art atti li jispettaw lis-sid jew li b'xi mod timmolestja l-pussess tal-attur ghar-rigward tal-istess strixxa art. In vista ta' dawn il-premessi l-attur qed jitlob li jigi ddikjarat li l-imsemija strixxa art tappartjeni u hi proprjeta' tieghu u li jigi konfermat permanentement l-imsemmi mandat ta' inibizzjoni numru 4579/96;

Is-socjeta' konvenuta qed teccepixxi preliminarjament li jirrizulta b'mod car mill-kuntratt tal-akkwist taghha tal-immobbli mertu tal-kawza, li l-istrixxa in kwistjoni tifforma parti integrali minn dak li gie minnha akkwistat. Teccepixxi ukoll li, fi kwalunkwe kaz, hi akkwistat l-istess strixxa in kwestjoni bil-preskrizzjoni akkwizittiva, skond l-artikoli 2140 u 2143 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan billi l-istess proprjeta' ilha tigi posseduta "animo domini" minnha u mill-predecessuri fit-titolu taghha ghal izjed minn tletin sena. Inoltre teccepixxi li l-attur qatt ma kellu l-pussess tal-art in kwistjoni mentri hi u l-predecessuri taghha fit-titolu, kienu fil-pussess tal-art de quo ghal ghexieren ta' snin u l-attur qatt ma oggezzjona ghall-imsemmi pussess;

F'dawn il-prceduri gie nominat l-AIC Albert Fenech bhala perit tekniku li fir-rapport tieghu, fost affarijiet ohra, kkonsidra li fil-kuntratt tal-akkwist tal-attur hemm specikament indikat li l-art li kien qed jakkwista l-attur kienet tinkludi strixxa art tal-wisgha ta' ghaxar (10) piedi, liema strixxa l-attur obbliga ruhu li ma jizviluppahix u cioe' ma jghamel ebda bini fuqha. Lill perit tekniku rrizultalu li in effett il-wisgha li l-attur halla mhux mibnija ma kienitx ta' 10 piedi izda l-wiesgha taghha kienet tvarja bejn 7 piedi u 8 piedi. Hu fatt pero' li din l-istrixxa baqghet mhux mibnija u dan meta kien hemm esistenti il-bini adjacenti fejn kien jabita l-istess awtur tal-attur. Kif gia gie rilevat hu dan il-bini li sussegwentement gie trsferit lis-socjeta konvenuta;

Il-perit tekniku ghamel referenza ghal pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-attur u f'liema pjanta hemm indikata

l-imsemija istrixxa art li l-attur ma kellux jibni fuqha. Din l-istrixxa kienet tmiss ma hajt tal-bini adjacenti, proprjeta tal-awtur tal-istess attur u f'liema hajt kien hemm tlett aperturi pjuttost fl-gholi. L-istrixxa in kwestjoni kienet accessibbli minn Triq il-Bwieraq, u l-girien kienu juzaw din l-istrixxa art biex jitfghu fiha xi skart;

Fl-istess kuntratt tal-akkwist tal-attur jissemma' garage flimkien mal-istrixxa art in kwestjoni u l-venditur fuq l-istess kuntratt kien obbliga ruhu li jghati c-cwievet tal-imsemmi garage fi zmien gimghatejn lill-kompratur cioe' lill-attur. Minn dan kollu l-perit tekniku ddeducja li l-attur nehha dan il-garage meta bena l-binja fuq l-art minnu akkwistata (cioe' “Sunshine Flats”, b'garages sottostanti, fi Triq il-Bwieraq) u wara li saret din il-binja ssaqqfet parti mill-istrixxa art in kwistjoni bi pjanci, u bdiet tintuza bhala garage;

Il-perit tekniku kkonsidra ukoll li r-rappresentant tas-socjeta konvenuta kien jaf li l-attur kien qed jippretendi li l-bitha mad-djar eventwalment akkwistati mis-socjeta konvenuta, jew ahjar l-istrixxa in kwestjoni, kienet tappartjeni lilu u dan qabel ma sar il-kuntratt tal-akkwist da parti tas-socjeta konvenuta. Inoltre l-attur kien baghat lill-istess rappresentant tas-socjeta konvenuta kopja tal-kuntratt tal-akwist tieghu bil-pjanta annessa;

Il-perit tekniku pero' wera li kellu xi dubji, a bazi ta' certu rizultanzi, dwar il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-attur u kemm din il-pjanta kienet in effett annessa mal-istess kuntratt u kemm kienet akkurata u esatta. Minn naha l-ohra l-pjanti prodotti mill-konvenuti ma jurux l-istrixxa art in kwestjoni. Il-perit tekniku, inoltre rrileva li hu evidenti li s-socjeta konvenuta kienet interessata li takkwista biss il-bini li kien hemm u mhux l-art li setgha kien hemm madwar dan l-istess bini;

Wara dawn il-konsiderazzjonijiet il-perit tekniku kkonkluda li minhabba, nuqqas ta' dokumenti u provi inkonfutabbli, jidher li meta l-attur akkwista l-art in kwestjoni ma kienx ghad hemm bibien li jghtu ghal fuq l-istrixxa art in kwestjoni. Inoltre jirrizulta li l-attur bena blokk bini, u flok

id-distanza ta’ 10 piedi, li kellu jhalli mit-twieqi tad-djar, in osservanza ukoll tal-Ligi Sanitarja, halla biss distanza ta’ bejn 7 u 8 piedi. Meta l-awtur tas-socjeta konvenuta akkwista l-imsemmija djar, sussegwentement akkwistati mis-socjeta konvenuta, xi inkwilini tal-istess djar kienu fethu bibien u ffurmaw bitha in parti msaqqfa w uzata bhala garage fuq l-istrixxa art in kwestjoni li kellha tithalla “vojta u mhux mibnija” da parti tal-attur li kien effettivament akkwista l-istess strixxa art. Inoltre s-socjeta konvenuta qabel ma akkwistat l-imsemmija djar kienet taf bil-pretensjonijiet tal-attur. L-attur kien bena fuq parti mill-istrixxa li fuqha kien obbligat li ma jibnix. Is-socjeta konvenuta hammlet u skavat il-parti rimanenti kollha tal-istess strixxa, li kienet giet trasferita lill-attur;

Meta l-perit tekniku gie prodott biex jixhed, huwa kkonferma li l-art jew l-istrixxa art in kwestjoni u kontestata f’dawn il-proceduri kienet giet trasferita lill-attur u li s-socjeta konvenuta irregolarment hamlet u skavat l-istess strixxa art;

Tenut kont ta’ dak kollu li hu rilevanti u tal-cirkostanzi partikolari tal-kaz, il-konsiderazzjonijiet li ghamel u l-konkluzjonijiet li wasal ghalihom il-perit tekniku
huma ragjonevoli u ghandhom jigu adottati mill-Qorti, li ghalhekk tghamillhom taghha. Ma hemm xejn li jista jgieghel il-Qorti tvarja jew tiskarta l-imsemmija konkluzjonijiet, li inoltre jwasslu lill-Qorti biex tirrileva li in effett is-socjeta konvenuta bl-ebda mod ma pprovat sufficjentement li tista tivvanta xi titolu fuq l-istrixxa art mertu tal-kawza odjerna. Minn naha l-ohra l-attur ipprova li hu akkwista l-istess strixxa art permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin tal-21 ta’ Gunju 1976. Ghalhekk m’hemmx dubju li l-istrixxa art in kwestjoni hi in effett proprjeta tal-attur. Inoltre ma jirrizulta xejn li b’xi mod jimpedixxi li jigi konfermat in toto l-mandat ta’ inibizzjoni imsemmi fil-citazzjoni tal-attur;

Fadal li tigi esaminata l-eccezzjoni tas-socjeta konvenuta rigwardanti l-preskrizzjoni akkwistiva ai termini tal-artikolu 2140 u 2143 tal-Kapitolu 16. Hawnhekk il-konvenuti qed jeccepixxu li l-istrixxa art in kwestjoni giet minnhom

akkwistata bil-preskrizzjoni akkwisittiva (jew trentennali - tletin (30) sena jew decennali - ghaxar (10) snin) billi sostnew li l-istess strixxa art ilha tigi posseduta “animo domini” kemm minnha kif ukoll mill-predecessuri fit-titolu taghha ghal izjed minn l-imsemmija periodi ta’ snin;

Gie deciz diversi drabi li jekk il-presunt sid jipprova d-dritt tieghu ta’ proprjeta, kif gara fil-kaz in esami, m’hemmx ghalfejn li hu jipprova li minn qed jippretendi li akkwista bil-preskrizzjoni m’ghandux drittjiet reali fil-konfront tal-art in kwestjoni. Din il-prova irid jghamilha minn effettivament qed jippretendi u jallega li akkwista bil-preskrizzjoni. Mill-ewwel ghandu jinghad li in effett is-socjeta konvenuta ma ghamlitx il-prova necessarja li jesistu favur taghha l-elementi kostitutivi tal-preskrizzjoni akkwisittiva u dana ghar-rigward ta’ dik trentennali kif ukoll ghal dik decennali;

Dawn l-elementi huma sostanzjalment (fiz-zewg kazijiet cioe dik tat-30 sena u dik tal-10 snin) li s-socjeta konvenuta kellha l-poter ta’ sid fuq l-immobbli in kwestjoni u li kellha l-animu li tippossjedi u tgawdi l-istess immobbli bhal li kieku kienet il-proprjetarja (uti domini). Dawn l-elementi jirrikjedu li jkun hemm pussess legittimu ghaz-zmien kollu li trid il-ligi. Dan zgur li ma jirrizultax peress li hu ndubbju li ma kienx hemm dan il-pussess ghaz-zminijiet in kwestjoni u dan minn naha tas-socjeta konvenuta jew tal-predecessuri taghha. In effett mhux bizzejjed li jkun hemm semplici pussess jew detenzjoni tal-immobbli jew ikun hemm it-tgawdija tal-istess immobbli, izda hemm bzonn li tali detenzjoni u tgawdija iridu jkunu bhala ta’ sid;

Dan zgur li ma jirrizultax. Hu suffucjenti li jinghad li wiehed mill-predecessuri fit-titolu tas-socjeta kien ittrasferixxa l-art in kwestjoni lill-attur u ghalhekk anke jekk hu baqa jippossjedi l-istrixxa in kwestjoni (fatt li del resto ma jirrizultax) zgur li ma jistax ikun li hu baqa jipossjedi bhala sid. Lanqas ma jinkonkorru l-element tal-pussess materjali u tal-pussess guridiku kif rikjest mil-ligi. Inoltre l-pussess irid jkun legittimu u ghalhekk irid ikun kontinwu, ininterrott, pubbliku, u mhux ekwivoku. Il-konvenuti naqsu li

jipprovaw sufficjentement l-esistenza ta’ dawn l-elementi esenzjali;

Ghalhekk din l-eccezzjoni tal-konvenuti ma tistax tigi akkolta. Is-socjeta konvenuta fl-eccezzjonijiet taghha taccenna ghal-fatt li l-attur qatt ma ghamel uzu mill-istrixxa art in kwestjoni u lanqas qatt ma ghamel xi demarkazzjonijiet jew sinjali ohra fuq l-istess proprjeta. Jigi rilevat li d-dritt tal-proprjeta’ ma jintilifx minhabba non-uzu da parti tas-sid u lanqas dan id-dritt ma hu effettwat mill-fatt li ma sarux demarkazzjonijiet. Inotre l-attur kien obbligat li ma jibnix fuq din l-istrixxa art u dan lanqas ma jeffettwa d-dritt ta’ proprjeta tal-attur. Ii in effetti hu liberu kif jutilizza jew ma jutilizzax il-proprjeta tieghu;

In vista ta’ dak kollu li gie premess u tenut kont tal-konkluzjonijiet ragjonevoli tal-peri tekniku l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta konvenuta jimmeritaw li jigu rigettati. It-talbiet kollha attrici jirrizultaw sufficjentement pruvati u ghalhekk l-istess talbiet jimmeritaw li jigu akkolti;

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta konvenuta u billi fit-tieni lok tilqa t-talbiet attrici u tiddikjara u tiddeciedi li l-strixxa tal-wisgha ta’ cirka ghaxar piedi ossia porzjon diviza ta’ art fabbrikabbli f’Birkirkara mghrufa bhala Tal-Mithna tal-kejl ta’ cirka hamsin punt sitta metri kwadri (50.6m2) tmiss minn nofsinhar ma’ Triq Bwieraq, mill-punent ma’ beni tas-socjeta’ Star Developments Limited u mill-ilvant ma’ beni tas-successuri tal-attur, tappartjeni u hi proprjeta tal-attur; tikkonferma permanentement il-mandat ta’ inibizzjioni numru 4579/96 mahrug fuq talba tal-attur u esegwit fis-27 ta’ Novembru 1998, li permezz tieghu is-socjeta konvenuta giet mizmuma milli tbiegh, tittrasferixxi jew tiddisponi, jew taghmel kwalunkwe xogholijiet ta’ bini, jew b’xi mod iehor timmolestja l-pussess tal-attur fir-rigward tal-istrixxa tal-wisgha ta’ cirka ghaxar piedi hawn fuq imsemmija;

Spejjes kollha kontra s-socjeta konvenuta.

< Sentenza Finali >

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