MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF -- AGENT PRESIDENT GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2008

Citazzjoni Numru. 614/2003

Eliza Company Limited

Vs

Angelo Portelli, Giovanni Portelli, Martin Portelli, Francis Cutajar, Grezzju Cutajar, Paul Dimech, Joseph Tanti, Carmelo Giordmania u Joseph Schembri.

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha gie premess illi permezz ta' kuntratt pubbliku tat-tlettax (13) ta' Mejju elf disa' mija u sebgha u disghin (1997) in atti tan-Nutar Tonio Spiteri (Dok. E1 anness) is-socjeta' attrici akkwistat porzjon diviza ta' art gewwa l-Bahrija, limiti tar-Rabat, Malta, tal-kejl ta' elf hames mija u erbatax- il tomna (1,514) approssimativament ekwivalenti ghal miljun seba'

mija u wiehed elef, seba’ mija u sitta u tletin metri kwadri (1,701,736m2);

U premess illi l-konvenuti, jew min minnhom, bdew jidhlu f’parti mill-art akkwistata mis-socjeta’ attrici u sahansitra ksew bit-terrapien porzjon mill-istess art u holqu mansab fuq l-istess art;

U premess illi inoltre l-konvenuti, jew min minnhom, bdew jizirghu xi sigar fuq porzjon minn din l-art u bdew jibnu xi strutturi bil-gebel;

U premess illi dawn ix-xogholijiet qeghdin isiru fuq il-parti mil-art akkwistata mis-socjeta’ attrici maghrufa bhala “ix-Xaghra ta’ Xafura”, gewwa l-Bahrija, limiti tar-Rabat, Malta, liema parti giet immarkata bil-kulur roza fuq il-pjanta li tinsab fl-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 521/02;

U premess illi din l-art hija kompletament xaghri u l-konvenuti ma ghandhom ebda jedd fuq l-art indikata;

U premess illi s-socjeta’ attrici qeghda fil-process li tinnegozja l-bejgh ta’ plots mill-imsemmija art lil terzi u l-agir tal-konvenuti qieghed isir b’malizzja sabiex igerrex lil dawn l-akkwirenti prospettivi;

U premess illi fil-fatt l-akkwirenti prospettivi qeghdin jahsbuha darbtejn milli jakkwistaw art okkupata mill-konvenuti, minkejja li l-konvenuti ma ghandhom ebda jedd fuq l-istess propjeta’, u ghalhekk is-socjeta’ attrici qeghda ssofri danni;

U premess illi s-socjeta’ attrici ottjeniet il-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni numru 521/02 kontra l-konvenuti, li bih huma gew inibiti milli jidhlu, jghaddu min, jew b’mod iehor jaccedu ghal fuq l-art imsemmija, proprjeta’ tas-socjeta’ attrici, u milli jaghmlu kwalunkwe tip ta’ xoghol fuq l-istess art;

Ghaldaqstant is-socjeta’ attrici talbet lil din il-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportun:

1. Tiddikjara li l-konvenuti abbuzivament u minghajr jedd ghamlu xogholijiet, kif fuq premess, fuq parti mill-art proprjeta' tas-socjeta' attrici, maghrufa bhala "ix-Xaghra ta' Xafura", gewwa l-Bahrija, limiti tar-Rabat, Malta, kif fuq indikata;

2. Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jnehhu x-xogholijiet minnhom maghmula abbuzivament fuq l-art proprjeta' tas-socjeta' attrici, taht id-direzzjoni ta' periti nominati minn din l-Onorabbli Qorti ghal dan l-iskop;

3. Tawtorizza lis-socjeta' attrici sabiex, fin-nuqqas tal-konvenuti u a spejjez tal-istess konvenuti, jnehhu huma tali xogholijiet taht id-direzzjoni ta' periti nominandi;

4. Tiddikjara li bl-agir taghhom il-konvenuti, jew min minnhom, ikkawzaw danni lis-socjeta' attrici;

5. Tillikwida d-danni sofferti mis-socjeta' attrici kif premess;

6. Tikkundanna lill-konvenuti, jew min minnhom, ihallsu lis-socjeta' attrici l-ammont hekk likwidat;

7. Tikkonferma u testendi b'mod permanenti l-effetti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 521/02 kontra l-konvenuti;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 521/02, u bl-imghaxijiet, kontra l-konvenuti jew min minnhom, li huma minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' attrici a fol. 3 tal-process;

Rat **in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti** a fol. 8 tal-process fejn eccepixxu:

1. Illi fl-ewwel lok l-esponenti jeccepixxu illi din il-Qorti mhix kompetenti *rationae valoris* peress li l-valur lokatizju u tal-mertu tal-kawza huwa bil-wisq minuri ghall-kompetenza *rationae valoris* ta' dina l-Qorti u kwindi l-

istess eccipjenti ghandhom jigu illiberati mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici;

2. Illi bla pregudizzju ghas-sueccepit, it-talbiet attrici jippekkaw inkwantokke, li l-esponenti qatt ma okkupaw it-territorju mertu tal-kawza kontra l-kunsens tas-sidien awturi tal-istess socjeta' attrici tant li anke listess kuntratt ta' akkwist jiddikjara dana u ghalhekk fuq skorta ta' sentenza nostrana kellha ssir specifikatament talba *ad hoc* li permezz taghha dina l-Qorti gudizzjarjament ittemm kull titolu li tavolta seta' ghandhom l-istess eccipjenti – ghalhekk anke hawn it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici;

3. Illi fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghal dak sueccepit ma jemergix car bizzejjed mit-talbiet:-

(a) jekk hux qieghed jintalab li l-esponenti qeghdin jokkupaw minghajr ebda titolu, kif jidher li ppremettiet is-socjeta' attrici fil-Mandat ta' Inibizzjoni 521/2002,

(b) jew jekk sarux ix-xogholijiet lamentati mill-esponenti b'detriment ghas-sidien,fl-istanza s-socjeta' attrici, nonostante li huma jokkupaw b'titolu validu ta' qbiela. Allura l-esponenti fis-sekwenza msemmija fil-mertu jeccepixxu s-segwenti:-

(i) F'kaz li qieghed jinghad li huma qeghdin jokkupaw minghajr ebda titolu validu fil-ligi u kwindi ma setghux jaghmlu x-xogholijiet in kwistjoni, allura minn issa jaffermaw li huma ghandhom titolu validu fil-ligi li huwa wiehed ta' qbiela li tnissel maz-zmien minn generazjoni ghall-ohra u anke assodat b'ricevuti cari u univoki rilaxxjati kif diga msemmi mill-awturi tas-socjeta' attrici, u ghalhekk it-talbiet attrici kif appena jigi stabbilit dan il-Qorti, ma tibqax kompetenti *rationae materiae;*

(ii) F'kaz illi t-talbiet huma fis-sens li huma ghandhom titolu validu ta' qbiela – allura t-talbiet attrici huma ghal kollox insostenibbli fil-ligi peress illi :-

(a) Tali xogholijiet saru b'mod apert u bil-konsapevolanza tal-awturi tas-socjeta attrici u fi kwalukwe kaz ma gie rez ebda pregudizzju lis-socjeta' attrici; u

(b) Jekk fi kwalukwe kaz kien hemm bzonn tal-kunsens tas-sid, sakemm l-istess eccipjenti qeghdin jokkupaw b'titolu validu, is-sidien ma jisghtux jitolbu r-rimozzjoni tax-xogholijiet peress li ghandhom rimedji ohrajn quddiem il-ligi specjali dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba, u allura din il-Qorti anke hawn ma tibqax aktar kompetenti *rationae materiae.*

1. F'kaz li l-atturi qeghdin jallegaw li l-konvenuti qeghdin jokkupaw it-tterritorju mertu tal-kawza bla titolu, huma jirribadixxu li ghandhom titolu ta' qbiela fis-sens spjegat fil-paragrafu precedenti u kwindi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda kontra taghhom blispejjez.

2. Illi kwantu ghar-raba', hames u sitt talba dawn ghandhom jigu michuda peress li fi kwalunkwe kaz, ma hux minnu li s-socjeta' attrici sofriet xi danni, apparti li jekk sofriethom trid tipprovahom b'mod konvincenti ghax il-valur tal-art xorta ghadu ezistenti, jekk mhux diga awmenta fil-valur.

3. Illi dwar it-talba biex il-Qorti testendi b'mod permenaneti l-effetti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 521/02 kontra l-konvenuti, dina wkoll ghandha tigi michuda peress li anke fi kliem testwali tal-Qorti li akkoljiet dak il-mandat, is-socjeta' attrici f'dak il-mandat "in sostanza ir-rikorrenti qed jitolbu lil din il-Qorti tinibixxi lill-intimati milli jaccedu ghall-proprjeta' maghrufa bhala ta' "Ix-Xaghra ta' Xafura" gewwa l-Bahrija, limiti tar-Rabat, indikata minnhom fl-istess rikors u fl-annessi dokumenti". Dan ifisser li l-pretensjonijiet li qieghda tavvanza s-socjeta' attrici ma humiex id-deduzzjonijiet tal-pretensjonijiet avvanzati fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni. Kwindi l-effetti ta' dak il-mandat ma jistax jigi estiz minn din il-Qorti rinfaccjata b'tali pretensjonijiet attrici.

4. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti
Semghet lx-xhieda bil-gurament;
Rat id-degriet li bih gew allegati l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 521/02;
Rat id-decizjoni preliminari taghha tat 30 ta' Gunju 2004 a fol 181 li biha l-Qorti cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti;
Rat l-atti ta' l-Appell;
Rat il-verbal a fol 204 fejn gie maqbul li x-xiehda fil kawza 229/04 kellhom japplikaw ghall-dina l-kawza;
Rat in-nomina tal-Perit Joseph Ellul Vincenti u r-relazzjoni tieghu a fol 207 et seq;
Rat in-noti tal-partijiet;
Semghet it-trattazzjoni tal-Avukati difensuri;

Illi dina l-kawza tirrigwarda talba ghat-tnehhija ta' xogholijiet illegali kif ukoll ghal danni li sofriet is-socjeta' attrici b'rizultat ta' agir illegali tal-konvenuti.

Talbiet u kontestazzjoni

Illi f'dina l-kawza l-atturi qed jitolbu li jigi dikjarat li l-konvenuti abbuzivament u minghajr jedd ghamlu xogholijiet fuq parti mill-art proprjeta' tas-socjeta' attrici, maghrufa bhala "ix-Xaghra ta' Xafura", gewwa l-Bahrija, limiti tar-Rabat u konsegwentement il-konvenuti jigu kkundannati jnehhu dawn ix-xogholijiet minnhom maghmula abbuzivament u fin-nuqqas li jaghmlu dana, l-atturi jigu awtorizzati jnehhu huma dawn ix-xogholijiet. L-atturi talbu wkoll danni u li l-Qorti tikkonferma b'mod permanenti l-effetti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 521/02 mahrug kontra l-konvenuti.

Il-konvenuti wiegbu li huma ghandhom titolu ta' qbiela fuq dina l-art li tnissel maz-zmien minn generazjoni ghall-ohra u anke assodat b'ricevuti rilaxxjati mill-awturi tas-socjeta' attrici u ghalhekk huma setghu jaghmlu x-xogholijiet in kwistjoni. Inoltre wiegbu li huma ma kkagjunaw ebda danni u ma hux minnu li s-socjeta' attrici sofriet xi danni, apparti li jekk sofriethom, din trid tipprovahom b'mod konvincenti ghax il-valur tal-art xorta ghadu ezistenti, jekk mhux diga' awmenta fil-valur.

L-ewwel eccezzjoni

L-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti dwar il-kompetenza ta' dina l-Qorti kienet gie michuda minn dina l-Qorti b'sentenza taghha tat 30 ta' Gunju 2004.

Konsiderazzjonijiet

Illi f'dina l-kawza l-atturi mhux qed jitolbu li l-konvenuti jigu zgumbrati mill-art li huma qed ighidu li jokkupaw b'titolu ta' qbiela izda t-talba taghhom hija semplicement biex il-Qorti tiddikjara li l-konvenuti abbuzivament u minghajr jedd ghamlu xogholijiet fuq parti mill-art proprjeta' tas-socjeta' attrici, maghrufa bhala "ix-Xaghra ta' Xafura", gewwa l-Bahrija, limiti tar-Rabat.

Biex tasal ghad-decizjoni taghha, din il-Qorti l-ewwel trid tasal biex tifhem ghal liema xogholijiet l-atturi qed jirreferu fil-premessi tac-citazzjoni taghhom u fil-provi prodotti minnhom, imbaghad tezamina x'hemm x'jindika li kienu il-konvenuti li abuzivament ghamlu xi xogholijiet illegali.

Mhux kontestat li fin 1997 is-socjeta attrici xtrat l-art indikata fil-kuntratt a fol 15 konsistenti f'"*a divided portion of the territory in Bahrija, limits of Rabat, measuring approximately one thousand five hundred and fourteen tumoli equivalent to approximately one million seven hundred and one thousand seven hundred and thirty six square meters*" bil-konfini indikati fl-istess kuntratt, bil-prezz ta' miljun u tmenin elf lira Maltin u bil-kundizzjoni li *purchasers declare* ***that all the above transferred land or the larger part thereof is let to various persons*** *and so the purchasers are acquiring the said land as it is let without any warranty from the sellers note even for any latent defects.*" A fol 12 hemm il-lista tal-persuna li jokkupaw l-art b'kiri, u li s-socjeta' attrici giet mgharrfa biha.

Illi l-partijiet mhux qed jaqblu kemm fuq id-denominazzjoni ta' l-art in kwistjoni kif ukoll dwar jekk l-art kollha kienitx mikrija u parti minnha biss.

L-atturi jsostnu li l-ircevuti tal-qbiela li pprezentaw il-konvenuti jirreferu ghall-art maghrufa bhala ta' Ghajn Bierda u tar-Rhobb u mhux ghal Xaghra tax-Xafura. Min-naha l-ohra l-konvenuti jirritjenu li l-Qortin jew Xaghra ta' Xafura huwa l-isem tat-territorju kollu, li fost ohrajn jinkludi Ghajn Bierda u Ta' Rhobb. Skond il-konvenuti, Ghajn Bierda u Xaghar tax-Xafura jew il-Qortin huma l-istess haga. Il-Perit Joseph Ellul Vincenti xehed li l-art hija maghrufa b'diversi ismijiet. Il-konvenuti isostnu wkoll li l-art kollha jew almenu l-parti kbira mill-art mixtrija kienet mikrija kif jirrizulta mill-kuntratt a fol 15 u anke mix-xhieda ta' Joseph Baldacchino (a fol 361) u dana kollu jaghti raguni lit-tezi taghhom.

Illi l-gudikant, fl-ghoti tas-sentenza f'kawza, ghandu "joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni b'mod illi waqt li hu obbligat jokkupa ruhu mill-kwestjonijiet dedotti fil-gudizzju mill-partijiet, minn naha l-ohra ma jistax jittratta u jirrisolvi kwestjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx ghad-decizjoni tieghu, ammenokke ma jkunux kwestjonijiet ta' ordni pubbliku li l-Imhallef hu obbligat li jirrileva *ex officio.*" (Ara sentenzi fl-ismijiet "Joseph Gatt -vs- Joseph Galea", Appell Civili, 12 ta' Lulju 1965; "Regina Cacciottolo -vs- Francis Cacciottolo").

Illi f'dan il-kaz il-Qorti ma gietx mitluba biex tiddeciedi li l-konvenuti m'ghandhomx titolu fuq l-art in kontestazzjoni imma biss biex jigi dikjarat li l-konvenuti ghamlu xogholijiet illegali fuq l-art tas-socejta' attrici.

Fil-kaz in ezami x-xogholijiet li ssir referenza ghalihom fil-kawza huma l-xehdiet tan-nahal, sigar, xi kmamar zghar u strutturi tal-gebel, duri u mnasab li gew indikati fil-pjanta li hejja l-Perit Joseph Ellul Vincenti kemm f'dina l-kawza kif ukoll fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni. (ara fol 131 ta' l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni u 213 ta' dan il-process). Saret riferenza fix-xhieda ghall xi vindikazzjonijiet li saru bhal kliem mizbugh fuq hitan etc. Apparti li ma hemmx prova f'din il-kawza dwar min ghamel dawn ta' l-ahhar, jidher li l-ilment ewlieni ta' l-atturi huwa dwar ix-xogholijiet l-ohra fuq

imsemmija indikati fil-pjanta tal-perit li l-atturi jghidu li l-konvenuti ghamlu abbuzivament fuq l-art taghhom.

Illi l-Qorti wara ezaminat il-provi prodotti u rat r-rapporti u l-pjanti tal-perit Joseph Ellul Vincenti, tasal ghall konkluzzjoni li dawn l-opri jew xogholijiet ma sarux wara li l-atturi xtraw dina l-art imma kienu ilhom hemm zmien qabel. Dan jirrizulta minn-natura ta’ dawn ix-xogholijiet li huma accessorji ghal xoghol agrikolu u kacca, ez mansab, dura, beehives, kamra mibnija xi tletin sena ilu (ara xhieda Martin Portelli a fol 344). Il-konvenuti xehdu li hafna minn dawn l-istrutturi kienu diga hemm u jekk ma sarux minnhom saru minn ta’ qabilhom li minghadhom huma hadu l-kirja. L-awturi ta’ atturi kienu jafu b’dawn l-istrutturi u ma jirrizultax li xi darba huma hadu passi kontra l-gabilotti biex inehhuhom.

F’dina l-kawza l-istess xogholijiet lamentati gew indikati fuq il-pjanta tal-Perit Joseph Ellul Vincenti, fejn kull wiehed mill-konvenuti indika r-raba li qed jokkupa bi qbiela. Min-naha l-ohra s-socjeta’ attrici ma ndikatx fejn qed tippretendi li l-konvenuti suppost qed jokkupaw dawn is-600 tomma ta’ art bi qbiela.

Il-Qorti ghalhekk tikkonklludi li l-atturi ma ppruvawx li x-xogholijiet li l-atturi qed jilmentaw minnhom, cjoe mnasab, duri, beehives, kmamar zghar, saru wara li l-atturi xtraw l-art, imma jidher li dawn kienu hemm qabel u ghalhekk il-Qorti ma’ tistax tikkonkludi li l-konvenuti ghamlu x-xogholijiet indikati abbuzivament.

L-atturi qed jitolbu wkoll danni. Dawn id-danni huma qed jitolbuhom minhabba l-agir tal-konvenuti imsemmija fit-talbiet (1) sa (3), izda billi dawn it-talbiet ma jirrizultawx il-Qorti ma tistax’ tiddikjara lill-konvenuti bhala responsabbili ghad-danni u lanqas ghalhekk ma tista’ tillikwida xi danni.

Decizjoni

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi ;
Billi tichad it-talbiet tas-socjeta’ attrici kif dedotti ;

Salv li jibqa' impregudikat kull dritt iehor spettanti lis-socjeta attrici ;
Spejjez ghas-socjeta' attrici.

< Sentenza Finali >

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