MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

Seduta tas-27 ta' Jannar, 2009

Citazzjoni Numru. 620/2007

Charles (ID 513755M) u Doris (ID 717955M) konjugi Catania

vs

Thomas u Doris konjugi Abela

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ippresentat mill-atturi fl-4 ta' Gunju, 2007, li *in forza* tieghu, wara li ppremettew :

1. Illi skond skrittura datata 18 ta'Dicembru 2001 hawn annessa u mmarkata bhala Dokument CC 1, il-partijiet ippremettew li huma kienu akkwistaw minghand il-Kuria, il-plots relattivi li fuqhom huma kienu bnew l-villel rispettivi taghhom;

2. Illi mit-Tramuntana ta' Villa Catania proprjeta tar-rikorrenti u minn Nofsinnhar ta' Villa Mizieb, proprjeta tal-intimati, hemm hajt divizorju bejn il-gnien u l-bitha tal-istess villel;
3. Illi il-partijiet kellhom tilwima bejniethom, billi kull wiehed ippretenda li dan il-hajt inbena b'mod li jokkupa parti mill-art tal-parti l-ohra;
4. Illi dan il-hajt in kwistjoni inbena mill-intimat Thomas Abela;
5. Illi permezz tal-istess imsemmija skrittura, il-partijiet ftehmu li jittransigu din il-prendenza billi jqabbdu lis-surveyor Randolph Camilleri sabiex jaghmel survey wara li jezamina l-pjanti tal-plots kif hargithom il-Kuria, ikejjel l-art okkupata mill-istess villel u jistabbilixxi jekk xi parti dahlitx fuq l-art tal-parti l-ohra, b'kemm dahal u fejn kellu jitla l-istess hajt divizorju.
6. Illi in oltre l-partijiet intrabtu li joqghodu ghad-decizjoni li jasal ghaliha l-istess Randolph Camilleri u li l-parti li tkun invadiet l-art tal-parti l-ohra ntrabtet li a spejjez taghha, din kellha tezegwixxi x-xogholijiet kollha necessarji sabiex tigi rijintegrata u ripristinata l-art kollha lil min ghandu jedd ghaliha skond l-istess survey;
7. Illi in oltre il-parti li tigi ddikjarata mis-surveyor li nvadiet il-parti l-ohra, ntrabtet u obbligat ruhha li tezegwixxi x-xogholijiet necessarji fi zmien erba' xhur minn mindu l-istess Randolph Camilleri jlesti r-rapport tieghu, u dan taht penali ta' hamest elef Lira Maltija (Lm5,000), liema somma ghandha tithallas lill-parti l-ohra in linea ta' danni;
8. Illi in oltre l-ispejjez u d-drittijiet tal-istess Randolph Camilleri kellhom jigu sopportati mill-parti sokkombenti;
9. Illi r-rapport tal-imsemmi Randolph Camilleri tlesta fl-20 ta' Gunju 2006 fejn dana sab, kif jirrizulta mill-istess rapport hawn anness u mmarkat bhala Dokument CC2, illi l-plot 25 u cioe dik tal-intimati Abela qed tokkupa [encroachment] parti zghira triangolari indikata bl-ittri A C D fuq il-plot 23 tas-Sur Catania kif ahjar spjegat fl-istess rapport;
10. Illi fit-23 t'Ottubru 2006, l-esponenti, tramite l-avukat taghhom, kitbu lill-intimati sabiex dawn jezegwixxu x-xogholijiet entro l-erba' xhur mit-tlestija tar-rapport, ihallsu l-ispejjez tar-rapport ta' Randolph Camilleri ammontanti ghal Lm424.80 u f'kaz illi dawn ihallu l-erba' xhur jghaddu

minghajr ma jezegwixxu x-xogholijiet skond il-ftehim, dawn kellhom penali ta' Lm5,000 in linea ta' Danni;
11. Illi minkejja din l-interpellazzjoni, l-intimati baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Talbu ghalhekk li l-konvenuti minhabba r-ragunijiet hawn imsemmija ighidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex :

a) tiddikjara illi l-intimati nvadew il-proprjeta tar-rikorrenti skond kif deskritt fir-rapport tas-surveyor Randoplh Camilleri mqabbad mill-partijiet ai termini tal-iskrittura hawn annessa u mmarkata bhala Dokument CC2;
b) tikkundanna lill-intimati f'qasir zmien u perentorju jezegwixxu x-xogholijiet necessarji sabiex jirrijintegraw lir-rikorrenti fil-proprjeta taghhom skond l-istess rapport u fin-nuqqas tawtorizza lill-esponenti jezegwixxu x-xogholijiet imsemmi a spejjez tal-intimati u dan taht is-sorveljanza ta' Perit imqabbad minnha ghal dan l-iskop;
c) tikkundanna lill-intimati jhallsu lill-esponenti s-somma ta' Lm424.80 rapprezentanti l-ispejjez tar-rapport tas-surveyor Randolph Camilleri ai termini ta' klawsola 4 tal-ftemhim tat-18 ta' Dicembru 2001;
d) tikkundanna lill-intimati jhallsu s-somma ta' Lm5,000 in linea ta' danni ai termini tal-klawsola 3 tal-ftehim tat-18 ta' Dicembru 2001;

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-intimati ngunti minn issa stess ghas-subizzjoni;

Rat il-lista ta' xhieda ta' l-atturi;

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Thomas u Doris konjugi Abela, li *in forza* taghha huma eccepew :

1. Illi preliminarjament jigi eccepiet illi t-talbiet attrici, ladarba jirrizultaw specifikament mill-ftehim datat 18 ta' Dicembru 2001, tant illi l-atturi qed jitolbu li jigu enforzati t-termini u kundizzjonijiet stipulati f'tali skrittura, huma preskritti ai termini tal-Artikolu 2153 u 2156 (f) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepiet, it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess atturi rikorrenti, stante illi t-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan peress illi mhux minnu dak allegat mill-atturi rikorrenti illi l-intimati nvadew il-proprjeta' tar-rikorrenti; illi l-hajt mertu tar-rapport imhejji minn Randolph Camilleri kien gie spostat u mqieghed fil-posizzjoni li jinsab fih prezentement fuq struzzjonijiet tal-istess atturi rikorrenti, u dan diversi snin ilu, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Illi ghalhekk l-eccipjenti m'ghandhomx jigu dikjarati illi nvadew il-proprjeta' tar-rikorrenti u jigu kkundanati jirrijintegraw lill-atturi rikorrenti fil-proprjeta' taghhom;
3. Illi b'referenza ghat-tielet (3) talba, din ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess atturi rikorrenti stante illi ma saritx talba specifika sabiex l-eccipjenti jigu dikjarati responsabbli ghall-hlas tal-ammont indikat, oltre illi l-atturi rikorrenti m'ghandhomx locus standi sabiex jaghmlu tali talba; illi se mai tali talba kellha ssir mill-imsemmi Randolph Camilleri personalment, li fi kwalunkwe kaz mhux parti f'din il-kawza;
4. Illi fir-rigward tar-raba' (4) talba, din ukoll ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess atturi rikorrenti bhala infondata fil-fatt u fid-dritt, stante illi l-istess atturi rikorrenti naqsu milli jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tiddikjara illi l-penali indikati fl-iskrittura huma effettivament dovuti mill-eccipjenti; illi ghalhekk l-eccipjenti ma jistghux jigu kkundannti jhallsu s-somma indikata f'din it-talba;
5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-Ligi;

Rat il-lista ta' xhieda tal-konvenuti;

Semghet lix-xhieda li tressqu, il-provi imressqa u rat id-dokumenti li gew esebiti limitatament dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti;

Semghet lill-avukati difensuri tal-partijiet jittrattaw dwar l-ewwel eccezzjoni tal-preskrizzjoni;

Rat illi l-kawza thalliet ghallum ghal sentenza preliminari dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti;

Ikkunsidrat :

Illi din hija sentenza preliminari dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti fis-sens illi l-azzjoni tal-atturi hija preskritta ai termini tal-Artikolu 2153 u 2156 (f) tal-Kap. 16 la darba it-talbiet attrici jirrizultaw specifikatament mill-ftehim datat 18 ta’ Dicembru 2001.

Ikkunsidrat :

Illi irrizulta mill-provi prodotti dwar din l-ewwel eccezzjoni illi l-konvenut Thomas Abela ikkonferma il-firma tieghu fuq l-iskrittura illi tinsab a fol. 4 tal-process. Il-konvenut xehed illi xi zmien wara li giet iffirmata l-iskrittura gew impjegati tas-surveyor Randolph Camilleri sabiex jaghmlu is-survey ta’ l-art in kwistjoni u wara illi s-surveyor Randolph Camilleri ipprezenta r-rapport tieghu, il-konvenut xehed illi huwa la kellem lill-atturi u lanqas ma hallas l-ispejjez ta’ l-istess rapport. Il-konvenut cahad illi kien hemm drabi illi ma fetahx lis-surveyors meta gew ihabbtulu l-bieb sabiex ikunu jistghu jaghmlu s-survey. Eventwalment is-survey saret u ir-rapport ta’ Randolph Camilleri huwa datat 20 ta’ Gunju 2006.

Ikkunsidrat :

Illi l-attur xehed illi Randolph Camilleri kien infurmah illi meta mar ihabbat lill-konvenut sabiex jaghmel is-survey il-konvenut ma kienx fetahlu u wara li saru diversi tentattivi eventwalment il-konvenut kien fetahlu, saret is-survey u Randolph Camilleri ipprezenta ir-rapport tieghu. L-attur kompla jghid illi kien hu illi kellu jhallas l-ispejjez ta’ dan ir-rapport ghaliex il-konvenut ma riedx ihallas. L-attur xehed illi jaf illi l-avukat tieghu kien interpella lill-konvenut permezz ta’ ittra ufficjali datata 9 ta’ Frar, 2007 sabiex ihallsu s-somma ta’ hamest elef lira Maltin (LM 5,000), penali dovuti minnu in forza ta’ l-iskrittura datata 18 ta’ Dicembru 2001, u stante illi kienu ghaddew izjed minn erba xhur mid-data tad-decizjoni ta’ Randolph Camilleri u il-konvenuti kienu ghadhom ma esegwewx ix-xogholijiet necessarji.

Ikkunsidrat :

Illi l-konvenuti qeghdin jecepixxu il-preskrizzjoni peress illi skond huma l-ittra ufficjali giet ipprezentata fl-2007 meta l-ftehim bejn il-partijiet gie iffirmat fit-18 ta' Dicembru 2001. Il-konvenuti jikkontendu illi l-preskrizzjoni bdiet tiskatta mal-iffirmar ta' l-iskrittura f'Dicembru 2001 u l-atturi invece jikkontendu illi l-prekrizzjoni bdiet tghodd mhux mid-data ta' l-iskrittura, izda mid-data ta' meta gie ipprezentat ir-rapport tas-Surveyor Randolph Camilleri, u cioe' f'Gunju ta' 2006.

Ikkunsidrat :

Illi minn ezami ta' l-iskrittura iffirmata mill-partijiet; liema skrittura tinsab esebita a fol. 4 tal-process, jirrizulta illi l-partijiet ittransigew il-pendenza taghhom billi ftehmu illi jigi imqabbad is-Surveyor Randolph Camilleri illi kellu jezamina l-pjanti tal-plots kif hargithom il-Kurja, ikejjel l-art okkupata mill-vilel u jistabilixxi jekk xi parti dahlitx fuq tal-parti l-ohra u jekk iva kemm dahal u fejn kellu jew ghandu jitla l-hajt divizorju.

Illi wkoll permezz ta' din l-iskrittura l-partijiet intrabtu li joqghodu ghad-decizjoni li jasal ghaliha Randolph Camilleri u l-parti li tkun invadit l-art tal-parti l-ohra intrabtet u obbligat ruhha illi taghmel a spejjez taghha ix-xogholijiet necessarji kollha biex tigi rintegrata u ripristinata l-art kollha li suppost tappartjeni lil parti li ttiehditilha l-art.

Illi wkoll il-partijiet ftehmu illi "l-parti li tigi dikjarata mis-surveyor li invadiet l-art tal-parti l-ohra qeghda tintrabat u tobbliga ruhha li tesegwixxi x-xogholijiet necessarji fi zmien erba' xhur minn mindu Randolph Camilleri jlesti r-rapport tieghu u dan taht penali ta' hamest elef lira Maltin (LM5,000), liema somma trid tithallas lill-parti l-ohra in linea ta' danni."

Ikkunsidrat :

Illi minn din l-iskrittura jirrizulta car illi l-obbligazzjoni tiskatta minn meta jigi iffinalizzat u konkluz ir-rapport ta' Randolph Camilleri u mhux mid-data ta' l-iskrittura u ghalhekk il-preskrizzjoni bdiet tiddekorri mill-20 ta' Gunju 2006 u mhux qabel.

Ikkunsidrat :

Illi il-kawza giet ipprezentata fl-4 ta' Gunju 2007 u ghalhekk entro t-terminu ta' sena minn meta gie konkluz ir-rapport tas-surveyor u ghalhekk kemm jekk il-preskrizzjoni kellha tkun ta' sentejn, jew inkella ta' hames snin certament il-kawza giet ipprezentata entro it-terminu u ghalhekk l-azzjoni mhijiex preskritta.

Illi cioe' nonostante il-Qorti tiddikjara illi l-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kap.16 mhijiex applikabbli ghal kaz odjern peress illi kif gie deciz minn din il-Qorti permezz ta' sentenza tat-3 ta' Ottubru 2002 fil-kawza fl-ismijiet 'Patrick Staines noe vs Charles u Emanuel Falzon noe' il-preskrizzjoni ta' sentejn mhijiex applikabbli ghall-azzjonijiet fejn ikun qieghed jintalab hlas ghal okkupazzjoni illegali.

Il-Qorti tirreferi ukoll ghal sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet Perit Edwin Calleja pro et noe vs Joseph Said et fejn gie deciz illi l-peskrizzjoni applikabbli ghal hlas ghall-okkupazzjoni illegali hija dik stipulata fis-subinciz (f) tal-artikolu 2156 tal-Kap. 16. Ghalhekk il-preskrizzjoni applikabbli f'dan il-kaz hija dik ta' hames snin ai termini ta' l-artikolu 2156(f) tal-Kap. 16.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha fuq imsemmija il-Qorti qeghda tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti bl-ispejjez kontra l-istess konvenuti.

< Sentenza In Parte >

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