MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2010

Citazzjoni Numru. 975/2001/1

Borg & Borg Construction Limited u George Borg

vs

Raymond Aquilina f'ismu proprio u ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta' Terra Mediterranea Limited

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-atturi ippremettew:

Illi huma proprjetarji ta' diversi plots numri 44, 48, 49, 50, 51 u 52 mill-artijiet ta' Zajfi u/jew Ta' Wied Mejxu fil-kuntrada Tal-Ibragg, Madliena li akkwistaw b'kuntratt tat-12 ta' Gunju 1991 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace u ta' plots 22, 23, 24, 25 u 26 mill-istess artijiet maghrufa

bhala Tal-Hanka u/jew Ta’ Kajjarun u/jew Ta’ Giljun fi Triq Wied Mejxu fil-kuntrada Tal-Ibragg, Madliena li huma kienu akkwistaw b’zewg kuntratti tal-11 ta’ Mejju 1982 u tat-2 ta’ Dicembru 1981 fl-atti tan-Nutar George Cassar kif ukoll il-proprjeta’ ta’ 562 metri kwadri f’Ta’ Qasam Sciakkak f’Wied il-Kbir ossija Triq is-Sigh, Tal-Ibragg li huma akkwistaw b’kuntratt tat-13 ta’ April 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace u dan skond il-kuntratti A,B,C u D hawn annessi.

Illi l-art in kwistjoni hija proprjeta’ tal-atturi u mhux tal-konvenuti u ricentement huma saru jafu illi l-konvenuti b’applilkazzjoni numru PA01218/01, hawn anness u mmarkat dokument E, applikaw mal-Awtorita’ tal-Ippjanar biex jinhargulhom permessi biex ikunu jistghu jibnu fuq il-proprjeta’ tal-atturi ossija fuq plots 49, 50, 51 u 52 mill-artijiet Ta’ Zajfi u/jew ta’ Wied Mejxu fil-kuntrada Tal-Ibragg, Madliena fejn l-atturi indikaw dawn il-plots bin-numri 5,6,7 fi Triq Wied Mejxu, Tal-Ibragg.

Illi dawn il-plots jikkorrispondu mal-art tal-atturi akkwistata bil-kuntratt tat-12 ta’ Gunju 1991 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace liema plots gew akkwistati minghand Tal-Franciz Developments Limited.

Illi l-konvenuti kellhom jigu mwaqqfa milli jittentaw jibnu fuq hwejjeg tal-atturi u dan minkejja l-applikazzjoni taghhom PA01218/01 u ghalhekk kellu jinhareg mandat ta’ inibizzjoni nurnru 1340/01 fl-ismijiet Borg & Borg Construction Limited et vs Raymond Aquilina pro et noe, liema mandat gie finalment degretat fil-25 ta’ Mejju 2001.

Illi l-atturi ghandhom interess illi l-konvenuti jew min minnhom jigu permanentement inibiti milli jibnu fuq il-plots hawn fuq imsemmija fl-arja Ta’ Wied Mejxu fil-kuntrada Tal-lbragg, Madliena u dana stante illi dawn l-imsemmija plots huma proprjeta’ tal-atturi.

Illi l-atturi qed jesebixxu ukoll pjanta hawn annessa u mmarkata bhala dokument F li turi l-estensjoni tal-art taghhom, liema pjanta giet redatta mill-Perit David Psaila.

Ghalhekk l-atturi qed jitolbu:-

1. Li jigi dikjarat illi l-plots numri 44, 48, 49, 50, 51 u 52 mill-artijiet ta’ Zajfi u/jew Ta’ Wied Mejxu fil-kuntrada Tal-Ibragg, Madliena li gew akkwistati b’kuntratt tat-12 ta’ Gunju 1991 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace u ta’ plots 22, 23, 24, 25 u 26 mill-istess artijiet rnaghrufa bhal Tal-Hanka u/jew Ta’ Kajjarun u/jew Ta’ Giljun fi Triq Wied Mejxu fil-kuntrada Tal-Ibragg, Madliena li huma kienu akkwistaw b’zewg kuntratti tal-11 ta’ Mejju 1982 u tat-2 ta’ Dicembru 1981 fl-atti tan-Nutar George Cassar kif ukoll il-proprjeta’ ta’ 562 metri kwadri f’Ta’ Qasam Sciakkak f’Wied il-Kbir ossija Triq is-Sigh, Tal-Ibragg li huwa akkwistaw b’kuntratt tat-13 ta’ April 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zanunit Pace huma proptrjeta’ tal-atturi.

2. Konsegwentement jigi ordnat l-konvenuti jigu permanentement inibiti skond mandat ta’ inibizzjoni 1340/01(GC) milli jikkostruwixxu, jitrasferixxu u/jew jassenjaw u/jew b’xi mod jakkwistaw xi drittijiet reali fuq plots numri 44, 48, 49, 50, 51 u 52 mill-artijiet ta’ Zajfi u/jew Ta’ Wied Mejxu fil-kuntrada Tal-Ibragg, Madliena li l-atturi akkwistaw b’kuntiralt tat-12 ta’ Gunju 1991 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace u ta’ plots 22, 23, 24, 25 u 26 mill-istess artijiet maghrufa bhala Tal-Hanka u/jew Ta’ Kajjarun u/jew Ta’ Giljan fi Triq Wied Mejxu fiI-kuntrada Tal-Ibragg, Madliena li huma kienu akkwistaw b’zewg kuntratti tal-11 ta’ Mejju 1982 u tat-2 ta’ Dicembru 1981 fl-atti tan-Nutar George Cassar kif ukoll il-proprjeta’ ta’ 562 metri kwadri Ta’ Qasam Sciakkak f’Wied il-Kbir ossija Triq is-Sigh, Tal-Ibragg li huma akkwista b’kuntratt tat-13 ta’ April 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace stante li l-proprjeta’ in kwistjoni hija proprjeta’ tal-atturi.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra legali tal-25 ta’ April 2001 u tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 1340/01(GC) u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn gie eccepit:-

1. Illi l-eccipjent Raymond Aquilina fil-kwalita' tieghu personali mhux il-legittimu kontradditur peress illi huwa ma ghamel l-ebda negozju u ma ha l-ebda parti fuq l-artijiet in kwistoni u ghalhekk it-talbiet attnci fil-konfront tieghu proprio ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

2. Illi t-tieni talba attrici hija bla ebda fondament legali u fi kwalunkwe kaz hija superfluwa peress illi mandat ta' inibizzjoni jinhareg "permanentement."

3. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, f'azzjoni rivendikatorja taghhom l-atturi ghandhom jippruvaw d-dominju taghhom fuq l-artijiet kollha rivendikati u jippruvaw skond il-ligi b'mod inekwivoku bi prova kompleta u konklussiva li l-istess artijiet huma kollha taghhom.

4. Illi l-artijiet in kwistjoni jiffurmaw parti mill-eredita' ta' Chierico Paolo u Teresa Germani ahwa Xuereb li kienet giet akkwistata mis-Socjeta' Spiteri Holdings Limited b'kuntratt tal-5 ta' Awissu 1996 in atti Nutar Anthony Abela, wara d-debita awtorizzazzjoni tas-Sekond' Awla tal-Qorti Civili, u ghalhekk jehtieg li tigi kjamata fil-kawza s-Socjeta' Spiteri Holdings Limited.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom.

Semghet lix-xhud Perit David Psaila prodott mill-atturi.

Semghet lill-attur George Borg.

Semghet lill-konvenut Raymond Aquilina.

Semghet lix-xhud Perit Renato Laferla u lix-xhud Savio Spiteri prodotti mil-konvenuti.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenuti.

Rat il-verbali tas-seduti tas-seduti tal-21 ta' Gunju 2004 u tal-4 ta' Ottubru 2004 fejn il-konvenuti ddikjaraw li huma mhux qed ivantaw li ghandhom xi pretensjonijiet gharrigward tal-artijiet kollha imsemmija fic-citazzjoni.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti.

Rat li l-kawza giet differita biex tinghata s-sentenza.

Ikkonsidrat:-

Fic-citazzjoni l-atturi jiddikjaraw li huma proprjetarji ta' diversi plots u artijiet ilkoll f'Tal-Ibragg il-Madliena. L-atturi jippremettu li dawn l-artijiet mhux tal-konvenuti, li applikaw mal-awtorita' kompetenti sabiex jinhargu l-permess ghall-bini fuq diversi mill-imsemmija plots li huma fil-fatt proprieta' tal-atturi. In effett l-atturi waqqfu lill-konvenuti milli jittentaw jibnu fuq l-istess plots u dan permezz ta' mandat ta' inibizzjoni (nurnru 1340/01) li l-hrug tueghu gie ottjenut b'dikriet tal-Qorti kompetenti tal-25 ta' Mejju 2001. Ghalhekk l-atturi qed jitolbu li jigi dikjarat li l-plots u l-artijiet imsemmija fic-citazzjoni huma proprjeta' taghhom. Qed jitolbu ukoll li li l-konvenuti jigu permanentement inibiti milli jikkostruwixxu, jitrasferixxu u/jew jassenjaw u/jew b'xi mod jakkwistaw xi drittijiet reali fuq l-istess plots.

Fin-nota ta' l-eccezzjonijiet taghhom il-konvenuti issottomettew li l-konvenut Raymond Aquilina personalment mhux il-legittimu kontradditur peress illi huwa ma ghamel l-ebda negozju in konnessjoni mal-artijiet in kwestjoni. Eccipew ukoll li t-tieni talba ma ghandha l-ebda bazi legali u li fi kwalunkwe kaz l-istess talba hi superfluwa peress illi mandat ta' inibizzjoni jinhareg "permanentement" u illi l-atturi ghandhom jippruvaw d-dominju taghhom fuq l-artijiet kollha rivendikati u jippruvaw skond il-ligi b'mod inekwivoku bi prova kompleta u konklussiva li l-istess artijiet huma kollha taghhom. Finalment il-konvenuti jsostnu li l-artijiet in kwistjoni huma parti minn eredita' li giet akkwistata minn terzi cioe' socjeta limitata u kwindi jehtieg li din is-socjeta' tigi kjamata fil-kawza. Din it-talba tal-konvenuti ghall-kjamata fil-kawza s-socjeta' li allegatament kienet

akkwistat l-artijiet in kwestjoni giet michuda minn din il-Qorti diversament presjeduta.

Kwantu ghall-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u cioe' li l-konvenut Raymond Aquilina fil-kwalita' personali tieghu mhux il-legittimu kontradittur stante li huwa ma ha ebda parti fin-negozji konnessi mal-artijiet in kwestjoni ghandu jinghad li dan il-fatt jirriżulta pruvat. In effett l-applikazzjoni ghal-bini li hi imsemmija fic-citazzjoni saret veru mill-istess Aquilina pero' mhux personalmet izda ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta' konvenuta (Dok. "E" - fol.2). Anke il-korrispondenza skambjata saret eskluzivament bejn l-atturi u s-socjeta' kovenuta. Inoltre jirrizulta li l-konvenju tal-21 ta' Frar 2000 gie iffirmat minn terzi u mis-socjeta' konvenuta (Dok. "RAX1'- fol.200) u anke l-estensjoni ta' dan il-konvenju gie iffirmat mill-istess partijiet li ffirmaw il-konvenju (Dok. "NV1" – fol. 248). Kwindi din l-ewwewl eccezzjoni tal-konvenuti ghandha tigi akkolta u l-konvenut Raymond Aquilina personalment ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudiuzzju.

Maċ-ċitazzjoni, l-atturi ppreżentaw diversi dokumenti li jippruvaw it-titolu tal-istess atturi ta' proprjetarji ghar-rigward tal-artijiet kollha in kwestjoni. Dina l-kawza hi azzjoni ta' rivendikazzjoni maghmula kontra konvenuti li, fil-mori tal-kawza, ddikjaraw li huma ma kienux qed ivantaw xi dritt ta' proprjeta' fuq l-artijiet in kwestjoni. Jigi rilevat li fin-nota ta' eccezzjonijiet il-konvenuti ma ghamlux tali dikjartazzjoni izda dehru li qed jopponu u qed jikkontestaw it-talbiet tal-atturi. In effett is-socjeta konvenuta ghamlet konvenju ma terzi biex takkwista l-artijiet in kwestjoni. Hu minnu li l-kuntratt relattiv qatt ma gie pubblikat pero' dan il-konvenju kien qed jinzamm fis-sehh billi kien qed jiggedded regolarment. It-talbiet tal-atturi saru regolarment u legittimament kontra l-istess socjeta' konvenuta peress li l-atturi ghandhom kull interess li jigu dikjarati li huma l-legittimi proprjetarji tal-artijiet fil-konfront ta' parti li ser takkwista l-istess artijiet. It-terzi, li maghhom is-socjeta' konvenuta ghamlet l-imsemmi konvenju, ma gewx kjamati fil-kawza pero' xorta l-kawza setghet tissokta kontra s-socjeta konvenuta li

eventwalment tista jkolla dikjarazzjoni li kienet ser tixtri minnghand persuni li mhumiex is-sidien.

It-tieni eccezzjoni tal-konvenuti hi fis-sens li t-tieni talba hi superfluwa peress illi l-mandat ta’ inibizzjoni ghandu jitqies li gie ottjenut b’mod permanenti, u cioe’ darba ghal dejjem u m’hemmx il-htiega li jigi konfermat. Ghalhekk, skond is-socjeta’ konvenuta, ic-citazzjoni li ssegwi l-hrug ta’ mandat kawtelatorju ghandha tikkontjeni talba ta’ konferma tad-dritt sostantiv li ikun gie protett bil-hrug tal-mandat u m’hemmx ghalfejn issir kawza biex tikkonferma d-dikriet li bih tkun giet akkolta t-talba ghal hrug tal-mandat ta’ inibizzjoni.

Hu minnu li fil-mandat ta’ inibizzjoni trid issir distinzjoni bejn id-dritt procedurali u dak sostantiv. Hu minnu ukoll li dawn huma jeddijiet distinti u ma jistghux jitqiesu bhala l-istess jedd. Jista jkun li l-ligi ma tipprovdix ghall-azzjoni fejn tintalab konferma ta’ mandat kawtelatorju, pero’ hu minnu ukoll li mkien fil-ligi ma hemm divjet biex tigi inizjata procedura ghal dan il-ghan. Wara li gie stabbilit li minn talab il-hrug tal-mandat ghandu dritt “prima facie” li jottjeni l-hrug tal-mandat huwa issa qed jitlob li l-inibizzjoni tkun perpetwa, u cioe’ li s-socjeta bl-ebda mod fil-futur ma ghandha tippretendi li ghandha xi jeddijiet reali relatati mal-artijiet in kwestjoni.

Ghalhekk din l-eccezzjoni tas-socjeta konvenuta ukoll timmerita li tigi michuda. Is-socjeta’ konvenuta ma pprovatx sufficjentement li l-artijiet in kwestjoni kienu originarjament jappartjenu lill-eredita’, li l-assi taghha inxtraw minn terzi. Il-fatt li l-konvenuti ddikjaraw li huma mhux qed jivvantaw xi drittijiet fuq il-proprjetajiet ta’ l-atturi, meta fil-fatt jirrizulta li huma kienu dahlu f’konvenju biex jakkwistaw l-istess artijiet, hu indikattiv li l-istess socjeta’ konvenuta ghandha dubji serji dwar il-legittimita’ tal-kuntratt li kienet eventwalment ser taghmel. Kif gia gie rilevat mill-kuntratti li gew esibiti l-pretrensjonijiet tal-atturi jirrizultaw sufficjentement gustifikati. Dwar din il-kwestjoni l-konvenuti ma ssollevaw ebda eccezzjoni u ma ghamlu ebda referenza ghaliha fin-nota ta’ osservazzjonijiet taghhom.

Fid-dawl ta’ dak kollu li gie premess l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti ghandhom jigu michuda bl-eccezzjoni tal-ewwel eccezzjoni li timmerita li tigi akkolta u konsegwentement il-konvenut Raymond Aquilina ghandu jigi li berat mill-osservanza tal-gudizzju. It-talbiet tal-atturi jmmeritaw li jigi akkolti pero biss fil-konfront tas-socjeta konvenuta.

Ghal dawn il-motivi

Tiddecidi billi fl-ewwel lok tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti bl-eccezzjoni tal-ewwel eccezzjoni billi tiddikjara li l-konvenut Raymond Aquilina personalment mhux il-legittimu kontradittur u kwindi l-istess konvenut qed jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju u billi fit-tieni lok tilqa, biss fil-konfront tas-socjeta konvenuta, t-talbiet kollha attrici u tiddikjara li l-plots numri 44, 48, 49, 50, 51 u 52 mill-artijiet ta’ Zajfi u/jew Ta’ Wied Mejxu fil-kuntrada Tal-Ibragg, Madliena li gew akkwistati b’kuntratt tat-12 ta’ Gunju 1991 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace u ta’ plots 22, 23, 24, 25 u 26 mill-istess artijiet maghrufa bhal Tal-Hanka u/jew Ta’ Kajjarun u/jew Ta’ Giljun fi Triq Wied Mejxu fil-kuntrada Tal-Ibragg, Madliena li huma kienu akkwistaw b’zewg kuntratti tal-11 ta’ Mejju 1982 u tat-2 ta’ Dicembru 1981 fl-atti tan-Nutar George Cassar kif ukoll il-proprjeta’ ta’ 562 metri kwadri f’Ta’ Qasam Sciakkak f’Wied il-Kbir ossija Triq is-Sigh, Tal-Ibragg li huwa akkwistaw b’kuntratt tat-13 ta’ April 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zanunit Pace huma proptrjeta’ tal-atturi u konsegwentement tordna li l-konvenuti jigu permanentement inibiti skond mandat ta’ inibizzjoni 1340/01(GC) milli jikkostruwixxu, jitrasferixxu u/jew jassenjaw u/jew b’xi mod jakkwistaw xi drittijiet reali fuq plots numri 44, 48, 49, 50, 51 u 52 mill-artijiet ta’ Zajfi u/jew Ta’ Wied Mejxu fil-kuntrada Tal-Ibragg, Madliena li l-atturi akkwistaw b’kuntiralt tat-12 ta’ Gunju 1991 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace u ta’ plots 22, 23, 24, 25 u 26 mill-istess artijiet maghrufa bhala Tal-Hanka u/jew Ta’ Kajjarun u/jew Ta’ Giljan fi Triq Wied Mejxu fil-kuntrada Tal-Ibragg, Madliena li huma kienu akkwistaw b’zewg kuntratti tal-11 ta’ Mejju 1982 u tat-2 ta’ Dicembru 1981 fl-

atti tan-Nutar George Cassar kif ukoll il-proprjeta’ ta’ 562 metri kwadri Ta’ Qasam Sciakkak f’Wied il-Kbir ossija Triq is-Sigh, Tal-Ibragg li huma akkwista b’kuntratt tat-13 ta’ April 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace stante li l-proprjeta’ in kwistjoni hi proprjeta’ tal-atturi.

Spejjez kontra ls-socjeta’ konvenuta bl-eccezzjoni tal-ispejjez tal-konvenut Raymond Aquilina proprio li jithallsu mill-atturi

< Sentenza Finali >

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