MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tas-7 ta' Mejju, 2012

Citazzjoni Numru. 112/1992/1

Cornelius sive Maurice Scifo Diamantino

Vs

Anthony Schembri u b'digriet tal-25 ta' Marzu 1992 gew kjamati fil-kawza Dr Edwin Bonello u Jospeh Formosa u dawn bhala diretturi tas-socjeta Mace Developments Limited u b'nota tal-21 ta' Mejju 1992 l-Avukat Dr Joseph Schembri assuma r-rapprezentanza tas-socjeta MACE Developments Limited fl-atti ta' din il-kawza.

L-attur ippremetta li b'kuntratt tal- 24 ta' Settembru 1990 fl-atti tan-nutar Mark Coppini, akkwista b'xiri mis-socjeta Mace Developments Limited art fabbrikabbli konsistenti f'sitt terraced house plots li jmissu ma xulxin fosthom il-plots numerati '20' u '21';

Wara ftehim mal-kuntratturi benneja tieghu fis-27 ta Mejju 1991, l-imsemmija benneja bdew bl-ewwel fazi tal-progett ta' bini ta' 12 il-maisonette, billi bdew bit-thammil tal-plots '20' u '21' fi Triq il-Mahsel St. Thomas Bay.
Fl-istess jum, sieghat wara li beda x-xoghol fuq is-site, il-konvenut b'pretenzjonijiet, minacci theddid u mezzi ohra illegali, rnexxielu jimpedixxi u wkoll iwaqqaf il-progett ta' bini tal-attur.
Premess illi fid-29 ta' Mejju 1991 il-konvenut bena fuq art tal-attur kostruzzjoni tal-gebel fuq plots '20' u '21' bi skop illi jostakola u jwaqqaf il-progett tal-attur.
Premess illi l-attur ghadu sal-lum jinsab ostakolat li jkompli bil-progett ta' l-izvillup imsemmi.
Premess illi l-konvenut baqgha indifferenti u injora protest regolari mill-attur tal-25 ta' Gunju 1991.
Premess illi l-agir illegali kontinwu tal-konvenut qed ikompli jikkaguna lill-attur danni.
Ighid il-konvenut ghaliex, ghar-ragunijiet premessi m'ghandiex dina l-Onorabbli Qorti:-

1. Tiddeciedi u tiddikjara illi plots numerati '20' u '21' fi Triq il-Mahsel St. Thomas Bay kif jidhru fil-pjanta annessa mal-kuntratt, huma propjeta tal-attur u li l-konvenut ma ghandu ebda titolu legali fuqhom.
2. Tikkundanna lill-konvenut biex fi zmien qasir u perentorju jiddemolixxi kull xorta ta' bini li bena fuq l-imsemmija plots u jirrilaxxa il-plots favur l-attur ndaf minn kull ostaklu.
3. Tiddikjarah responsabbli lejn l-attur ghad-danni kollha minnu kagunati minhabba l-agir illegali tieghu, liema danni ghandhom jigu likwidati f'gudizzju separat.

<u>Nota ta' eccezzjonijiet ta' Anthony Schembri</u>

Il-konvenut wiegeb:
1. Illi fl-ewwel lok ghandhom jigu kjamati in kawza Dr. Edwin Bonello u Joseph Formosa. U dawn bhala diretturi tas-socjeta Mace Developments Limited billi dawn kienu dahlu f'konvenju mal-eccipjent u thallsu kapparra rigward l-artijiet in kwistjoni.
2. Illi fit-tieni lok ghandu jigi kjamat in kawza Aldo Busuttil li konsegwentement ghall-imsemmi konvenju qieghed jokkupa wahda mill-imsemmija plots.

3. Illi minghajr pregudizzju ghal kull eccezzjoni ohra kemm fil-meritu u kemm procedurali, il-pretensjoni tal-attur hija infondata fil-fatt u fid-dritt u timmerita li tigi michuda bl-ispejjez kontra tieghu.
4. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, jekk l-attur sofra xi danni, kif jippretendi, allura ghal dawn huma responsabbli id-diretturi tas-socjeta Mace Developments Limited, kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Fuq talba ta' Schembri giet imsejha fil-kawza MACE Developments Limited (ara digriet tal-25 ta' Marzu 1992 a fol. 9) li wiegbet li t-talbiet attrici ghandhom jintlaqghu a spejjez ta' wahda mill-partijiet l-ohra fil-kawza (fol. 12).
Fit-3 ta' Mejju 2012 l-attur ipprezenta rikors u talab lill-qorti biex ma tatix is-sentenza u tippermettilu jerga jixhed b'riferenza ghall-allegazzjoni li ghamel il-konvenut fis-seduta tas-26 ta' Jannar 2012 li l-attur talbu bejn Lm6000 u Lm7000 sabiex jittrasferilu l-plot. L-attur kellu kull opportunita li jaghmel it-talba qabel inghalaq is-smiegh tal-provi. Inoltre jigi rilevat li l-konvenut kien diga' ghamel din id-dikjarazzjoni f'affidavit li ghamel fit-2 ta' Mejju 2006 u ghalhekk fis-26 ta' Jannar 2012 ma qal xejn gdid. Ma jistax ikun li f'dan l-istadju jerga' jinstemghu provi. Ghalhekk il-qorti tichad it-talba.
Permezz ta' dawn il-proceduri, li bdew fil-31 ta' Jannar 1992, l-attur qieghed jitlob li l-konvenut jigi zgumbrat minn art, identifikata bhala plots 20 u 21 Triq il-Mahsel Bajja ta' San Tumas, u jigi dikjarat li hu responsabbli ghad-danni.
B'kuntratt tad-29 ta' Lulju 2008 pubblikat min-nutar Dr Mario Bugeja l-attur trasferixxa s-subutile dominju temporanju ghall-perjodu li kien fadal ta' 150 sena li beda jiddekorri mis-17 ta' Ottubru 1965 fuq l-imsemmija plots. Din il-proprjeta kienet giet akkwistata mill-attur b'kuntratt tal-24 ta' Settembru 1990 minghand Mace Developments Limited.
Fis-seduta:-
(i) tal-25 ta' Marzu 1992, fil-prezenza tal-konvenut, id-difensur tieghu ddikjara:-
".... l-konvenut ma ghandu l-ebda pretenzjoni u anqas qed jokkupa l-plot nru 20 kif del resto qatt ma kellu u qatt ma okkupa.".

(ii) tat-30 ta’ Gunju 1993, id-difensur tal-konvenut iddikjara:-

...l-konvenut irrilaxxja a favur tal-attur il-proprjeta in kwistjoni u b’dan kien gharraf lill-attur fil-Qorti waqt id-differiment tat-28 ta’ April 1993 kwindi l-attur seta’ jidhol fl-art in kwistjoni sa minn dik id-data**.** (fol. 58)

Minkejja dawn id-dikjarazzjonijiet din il-kawza baqghet pendenti ghal kwazi 20 sena. Fil-fehma tal-qorti d-dikjarazzjonijiet li saru mid-difensur tal-konvenut fis-seduti fuq imsemmija, jikkonfermaw kemm il-konvenut ma kienx ghad fadallu xi pretensjoni fuq l-art.

Jirrizulta li fit-18 ta‘ Ottubru 1984 MACE Developments Limited kienet iffirmat konvenju mal-konvenut Schembri sabiex titrasferilu l-utile dominju tal-plots 21, 22 u 23 (fol. 347). Fit-22 ta’ Ottubru 1986 il-konvenut ipprezenta ittra ufficjali kontra Hawkins Development Trust Limited, Bank of Valletta Limited, Sound Investments Ltd u Cornelius sive Maurice Diamantino sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt b’riferenza ghall-konvenju tat-18 ta’ Ottubru 1984. Jirrizulta li kuntratt kien sar fir-rigward tal-plot 23 (fol. 174) u 22 (fol. 269). Il-plot 22 giet akkwistata minn Aldo Busuttil. Jirrizulta wkoll li fis-6 ta‘ Mejju 1985 inhareg, f’isem il-konvenut, permess ghall-bini tal-plot 21. Il-kuntratt ta‘ akkwist baqa‘ qatt ma gie pubblikat. B’hekk jirrizulta li l-konvenut ma kellu l-ebda titolu fuq il-plots 20 u 21.

Jirrizulta li permezz ta‘ skrittura tal-21 ta‘ Mejju 1991, l-attur kien ta kuntratt ta‘ appalt lil Giuseppi Gatt ghall-bini ta‘ erbgha maisonettes (fol. 41). Fil-ftehim jinghad li l-bini kellu jsir fuq plots 20 u 21, Triq il-Mahsel, Bajja ta‘ San Tumas. L-attur isostni li meta fis-27 ta‘ Mejju 1991 kien beda x-xoghol ta‘ tahmil fil-plots, Schembri kien waqqaf lill-kuntrattur milli jkompli. F’protest prezentat fil-25 ta‘ Gunju 1991, l-attur iddikjara:-

It-Tnejn 27 ta‘ Mejju 1991, ix-xoghol imsemmi inbeda skond is-skeda pero, sieghat wara li inbeda, waqt it-thammil tal-Plots kontingwi 20 u 21, l-ewwel imsemmi protestat Schembri, avvicina lill-wiehed mill-Kuntratturi u heddu li kull xoghol li jsir jew jinbena fuq il-Plot 21 jaqlibulu. Schembri ikkwalifika it-theddid u il-pretensjoni tieghu billi insista bid-diskors li il-Plot 21 hija proprjeta tieghu liema pretenzjoni tikkonfliggi mat-trasferiment

pubblikat minn Nutar Avv. Mark Coppini fil-24 ta' Settembru 1990.

Fil-protest jissemma wkoll li Schembri kien bena hajt bejn il-plot 20 u 21. Mill-affidavit li ghamel Joseph Gatt, il-kuntrattur, jirrizulta wkoll li l-pretensjoni ta' Schembri kienet biss fuq plot 21. Mario Gatt, f'affidavit li ghamel fis-26 ta' Frar 1993, xehed li Schembri ma riedx li jsir xoghol fil-plot 21, u *b'rabja minaccjani b'diskors (u dagha) li kif niftakar kien jinkludi...... b) hawnhekk hallihuli ghax hawnhekk tieghi. C) Jekk taghmel xi xoghol, naqlibulek*.

Mill-provi rrizulta wkoll li Schembri kien bena cint bejn plot 20 u 21. Fis-seduta tas-26 ta' Jannar 2012 il-konvenut xehed: *Kull ma ghamilt jien kien li tellajt hajt mil-plot tieghi ghall-faccata tat-triq li iffurmajt jien stess*. Il-qorti m'hijiex konvinta minn din id-dikjarazzjoni.

Mill-atti il-qorti hi tal-fehma li Schembri qatt ma ghamel pretensjoni fir-rigward tal-plot numru 20. Min-naha l-ohra hu evidenti li kien qieghed jippretendi li ghandu drittijiet fuq il-plot numru 21, ghalkemm fi stadju kmieni fil-proceduri ghamilha cara li abbanduna l-pretensjoni tieghu. Il-qorti tapprezza li l-konvenut kien sab ruhu f'sitwazzjoni fejn il-kumpannija MACE ttrasferiet il-plot lill-attur minghajr ma jidher li gie nfurmat. Fil-fatt xehed li hu sar jaf minghand l-attur li l-attur kien akkwista t-titolu fuq il-plot. Madankollu fil-fehma tal-qorti meta sar kuntatt mill-attur, Schembri kellu jevalwa x'kienet il-posizzjoni tieghu gialadarba kien jidher li l-konvenju li kellu kien skada u b'hekk tilef l-effetti kollha tieghu. Certament li jekk kellu xi pretensjoni, per ezempju fir-rigward tad-depozitu li kien hallas jew spejjez li seta' ghamel, dawn seta' ressaqhom fil-konfront lill-kumpannija MACE li kienet firmatarja tal-konvenju li gie ffirmat fl-1984. Ir-relazzjoni tal-konvenut kienet ma' din il-kumpannija u certament mhux mal-attur.

L-attur isostni li l-konvenju tat-18 ta' Ottubru 1984 ma kienx validu peress li iffirmat biss minn rapprezentant wiehed tal-kumpannija (Joseph M. Formosa) meta fl-iskrittura jinghad li kien qieghed jiffirma wkoll Edwin G. Bonello. Fil-fatt hu minnu li l-firma ta' Bonello ma tidher imkien. Min-naha l-ohra pero jidher li l-problema ghall-pubblikazzjoni tal-att relattiv kienet il-prezz, kif jirrizulta minn ittra datata 21 ta' Jannar 1986 mibghuta minn Joseph M. Formosa lid-difensur tal-konvenut (fol. 169).

Fil-fehma tal-qorti l-attur kien kostrett jiehu passi bil-qorti minhabba l-agir tal-konvenut u b'hekk ma jiehux il-ligi b'idejh. Pero minkejja d-dikjarazzjoni li saret fi stadju kmieni tal-proceduri, l-attur naqas milli jirregola ruhu ghalkemm kien evidenti li l-konvenut ma baqax jippretendi xi dritt fuq plot 21. Dan irrispettivament kienx veru li Schembri irrilaxxa l-art lill-attur. Qieghed jinghad hekk ghaliex f'seduta li saret quddiem il-perit legali fis-17 ta' Mejju 1995 l-attur iddikjara li ma kienx minnu li l-art giet rilaxxjata mill-konvenut. L-ironija hi li f'nota prezentata fit-30 ta' Settembru 2003 l-attur kkonferma li l-art giet rilaxxjata fit-30 ta' Gunju 1993.

Fid-dikjarazzjoni li saret fis-seduta tat-30 ta' Gunju 1993 (fol. 58) hu evidenti li fi stadju kmieni tal-procediment Schembri kien irtira mill-posizzjoni inizjali tieghu. Madankollu l-attur baqa' ghaddej bil-kawza qiesu xejn mhu xejn. Fil-fehma tal-qorti f'dak l-istadju ma kien hemm xejn milli jzomm lill-attur milli jiehu l-pussess tal-plot u jkompli bil-progett li kellu.

Fis-seduta tal-15 ta' Gunju 2011 l-attur ikkonferma li kien biegh l-art u li d-danni li kien qieghed jippretendi kienu dawk dikjarati fil-prospett li hemm a fol. 134-135. F'din il-kawza l-attur irrizerva d-dritt li jitlob il-likwidazzjoni tad-danni f'kawza ohra u llimita ruhu biex jitlob dikjarazzjoni li l-konvenut hu responsabbli ghad-danni minhabba l-agir illegali tieghu. M'huwiex il-kompitu ta' din il-qorti biex tghid x'danni jistghu jigu rkuprati mill-attur, ghalkemm il-qorti ghandha dubji serji tad-danni li l-attur qieghed jallega meta tqies il-valur li ghalih gew trasferiti l-plots 20 u 21 bil-kuntratt li sar fid-29 ta' Lulju 2008 fl-atti tan-nutar Dr Mario Bugeja (fol. 389). Inoltre, jekk l-attur qieghed jallega li fil-pendenza ta' din il-kawza sofra danni, certament li kwalsiasi danni wara s-seduta tat-30 ta' Gunju 1993 huma r-responsabbilta tieghu. Qieghed jinghad hekk ghaliex l-attur kellu obbligu li jimminimizza d-danni u ma kellu l-ebda jedd jipprolunga kwistjoni bla bzonn. Minn dak iz-zmien kellu l-liberta kollha li jiehu lura l-pussess tal-plot 21 u jwettaq il-progrett li seta' kellu fir-rigward tal-art.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tiddikjara li l-attur m'ghadx ghandu interess fir-rigward tal-ewwel u tieni talba gialadarba jirrizulta li

fid-29 ta‘ Lulju 2008 ittrasferixxa lil terzi d-dritt reali li kellu fuq il-plots 20 u 21, Triq il-Mahsel, Bajja ta‘ San Tumas.

2. Tichad l-eccezzjonijiet u tiddikjara li l-konvenut hu responsabbli ghad-danni li seta‘ sofra l-attur talli gie ostakolat milli jiehu lura l-pussess u jwettaq xoghol fil-plot numru 21, pero limitatament ghall-perjodu mis-27 ta‘ Mejju 1991 sat-30 ta‘ Gunju 1993. Il-qorti taghmilha cara li din id-dikjarazzjoni tapplika biss fir-rigward tal-plot numru 21.

Spejjez jinqasmu b’dan il-mod:-

i. Spejjez tal-attur jaghmel tajjeb ghalihom il-konvenut, b’dan li l-attur ghandu jaghmel tajjeb ghall-kwart tal-ispejjez gudizzjarji tieghu relatati mal-kawza peress li naqas milli jcedi l-ewwel u t-tieni talba wara li ttrasferixxa l-plots. Inoltre rrizulta li l-pretensjoni tal-attur fir-rigward tal-plot numru 20 kienet infondata ghaliex il-konvenut qatt ma ppretenda xi drittijiet fuqha, kif ukoll naqas milli jirregola ruhu wara d-dikjarazzjoni li saret fis-seduta tat-30 ta’ Gunju 1993.

ii. Spejjez tal-kumpannija imsejha fil-kawza ghandhom jinqasmu bin-nofs bejn Schembri u l-kumpannija, in kwantu l-qorti hi tal-fehma li bil-mod kif agixxiet tat lok ghal kwistjoni bla bzonn. Fl-istess waqt kien il-konvenut li talab li tissejjah fil-kawza meta hu evidenti li ghal finijiet ta’ din il-kawza, il-pretensjoni tieghu kienet fil-konfront tal-attur. Jekk kellu pretensjonijiet fil-konfront ta’ MACE kien ikun iktar floku li jressaqhom f’gudizzju separat.

< Sentenza Finali >

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