MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2012

Citazzjoni Numru. 1217/2009

Carmelo Falzon

-vs-

George u Rosaria *sive* Lucy konjuġi Falzon; u b'digriet tat-8 ta' Frar 2010 ġie kjamat fil-kawża Emanuel Falzon

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fl-14 ta' Diċembru 2009 li permezz tiegħu l-attur ppremetta:

1. Illi permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Novembru elf disa' mija u sebgħa u disgħin (1997) (Dok A), l-esponenti flimkien ma' martu ttrasferixxa b'titolu ta' donazzjoni lil ibnu l-konvenut George Falzon, is-segwenti proprjeta',

liema proprjeta' tinsab murija aħjar fi pjanta annessa mal-istess att:

a. porzjon diviża ta' art fabbrikabbli f'Ħaż Żabbar, fi Triq Sant' Antnin b'faċċata fuq it-triq ta' ċirka erbatax-il pied (14') tal-kejl superfiċjali ta' ċirka erbgħa u tmenin punt erbgħa tlieta metri kwadri (84.43mk) konfinanti min-nofsinhar mal-imsemmija triq, mit-tramuntana ma' *drive-in* hawn isfel deskritta u mill-punent ma' beni tal-aventi kawża tal-familja Buttigieg;

b. l-arja ta' żewġ garaxxijiet, ta' proprjeta' tal-esponenti, liema garaxxijiet huma mingħajr numru uffiċjali u huma tnejn (2)minn ħamsa (5) li għandhom l-aċċess tagħhom minn *drive-in* li se jiġi msaqqaf u li jagħti għal Triq il-Mitħna, Ħaż-Żabbar liema arja għandha l-kejl ta' ċirka tmenin punt tlieta metri kwadri (80.3mk) konfinanti mit-tramuntana mal-arja ta' garaxx proprjeta' tal-esponenti, mill-punent ma' beni tal-esponenti u mil-lvant ma' beni tal-aventi kawża tal-esponenti;

c. l-arja tal-imsemmi *drive-in* wara li jissaqqaf, b'aċċess minn l-arja tal-fond li għad irid jinbena fuq il-porzjoni art deskritta bl-ittra (a) kif ukoll minn art intiża għall-kostruzzjoni ta' tromba tat-taraġ li sejra tagħti għal Triq il-Mitħna, Żabbar;

2. Illi l-konvenuti filwaqt li żviluppaw il-beni trasferiti in virtu tal-preċitat att ta' donazzjoni, għażlu li jinvadu fil-proprjeta' tal-esponenti u ċjoe' fi proprjeta' li l-esponenti ma ttrasferiex minkejja d-donazzjoni u senjatament billi:

a. Fetħu bieb minn ġewwa t-tromba tat-taraġ imsemmija f'partita (c) tal-paraġrafu preċedenti għal ġewwa d-*drive in* proprjeta' tal-esponenti;

b. Bnew ħajt fid-*drive in* b'mod u manjiera li garaxx appartenenti lill-esponenti għaqqduh mal-proprjeta' li ġiet trasferita in virtu tal-att ta' donazzjoni;

c. Fetħu bieb għal fuq id-*drive in* b'mod li l-garaxx lilhom trasferit issa kellu żewġ aċċessi u ċjoe'

wieħed minn Triq Sant Antnin u ieħor minn *drive in* proprjeta' tal-esponentili tiżbokka fi Triq il-Mitħna, Żabbar;

d. Ikkapparraw partijiet sostanzjali mill-imsemmi *drive in* billi qiegħdu diversi oġġetti bħal srieken tal-bhejjem, karozzi u *tyres* tat-trakkijiet;

3. Illi *inoltre*, il-konvenuti għażluli jkeċċu lill-inkwilin li kien qiegħed jikri l-garaxx li huma għaqqdu mal-proprjeta' tagħhom u b'hekk ċaħdu lill-esponenti mill-jedd li jiriċievi l-kera għall-istess garaxx. *Inoltre*, bix-xogħlijiet li huma għamlu sabiex iniffdu l-beni tagħhom ma' dawk tal-esponenti, l-esponenti rreka danni li għalihom huma responsabbli biss l-intimati;

4. Illi fis-sebgħa (7) ta' Frar elefejn u wieħed (2001) mietet mart l-esponenti u skont l-aħħar testment li l-mejta għamlet fl-Atti tan-Nutar Dottor Victor J. Bisazza tad-dsatax (19) ta' Awissu elf disa' mija u erbgħa u disgħin (1994) hija ħalliet l-użufrutt fuq in-nofs indiviż tad-*drive in* u l-garaxxijiet formanti parti mill-kumpless ta' garaxxijiet *de quo*;

5. Illi l-esponenti qiegħed isofri danni b'riżultat tal-aġir illegali u abbużiv tal-konvenuti;

6. Illi minkejja diversi interpellazzjonijiet sabiex il-konvenuti jirretifikaw in-nuqqas tagħhom huma għażlu li jibqgħu inadempjenti;

7. Illi l-esponenti jaf b'dawn il-fatti personalment;

Illi r-raġuni ta' din it-talba hi li l-konvenuti bl-aġir tagħhom qiegħdin ixekklu lill-istanti fid-dgawdija ta' ħwejjeġ u qegħdin jirrekkawlu danni u minkejja li interpellahom sabiex jieqfu fl-aġir illegali u abbużiv tagħhom huma baqgħu inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża;

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti, prevja d-dikjarazzjoni neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, jogħġobha:

1. Tiddikjara li l-konvenuti jew min minnhom m'għandhom l-ebda jedd fuq id-*drive in* li tifforma parti minn kumpless ta' garaxxijiet appartenenti lill-attur, liema *drive in* tiżbokka fi Triq il-Mitħna f'Haż-Żabbar;

2. Tiddikjara li l-konvenuti jew min minnhom m'għandhom l-ebda jedd fuq garaxx formanti parti minn kumpless ta' seba' (7) garaxxijiet aċċessibbli minn *drive in* li tiżbokka fi Triq il-Mitħna f'Haż-Żabbar;

3. Tordna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex jiżgumbraw mill-istess garaxx u *drive* in u dan *entro* terminu qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss;

4. Tordna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex jissegregaw il-proprjeta' tagħhom minn dik tal-esponenti u dan billi jtellgħu ħajt jew ħitan kif imiss;

5. Tawtorizża lill-esponenti sabiex fin-nuqqas, jeżegwixxi x-xogħlijiet huwa a spejjeż tal-konvenuti taħt id-direzzjoni ta' periti nominandi;

6. Tiddikjara li bl-aġir tal-konvenuti l-attur sofra danni konsistenti sija f'*damnum emergens* kif ukoll f'*lucrum cessans*;

7. Tillikwida bl-opera *occorrendo* ta' periti nominandi d-danni li l-attur sofra b'riżultat tal-aġir tal-konvenuti;

8. Tordna lill-konvenuti jħallsu l-ammont hekk likwidat;

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittri uffiċjali tal-14 ta' Mejju 2003, (Dok B) 4952/2005 (Dok C) u 3880/2009 (Dok D) u bl-imgħax skond il-liġi kontra l-konvenuti nġunti in subizzjoni

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-attur u l-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet tat-8 ta' Frar 2010 li permezz tiegħu ssejjaħ fil-kawża s-soċjeta' Emanuel Falzon

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut George Falzon ppreżentata fl-1 ta' Frar 2010, li permezz tagħha eċċepixxa:

a. Illi preliminarjament il-ġudizzju mhux integru u b'hekk bħala konsegwenza l-proċeduri huma nulli u rritwi biex b'hekk l-esponenti għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kontra l-istess attur.

b. Illi preliminarjament u mingħajr preġuddizzju għas-suespost, għandu jiġi kjamat fil-kawża wlied subien l-attur, partikolarment Emmanuel Falzon, li hu l-perċimes ta' din il-kwistjoni u dan peress li hu kien instiga din il-kawża *tramite* missier il-partijiet għall-interessi personali tiegħu. Illi fil-fatt l-istess Emanuel Falzon ilu jipprova jikkapparra l-ambjenti nkluż u partikolarment id-*drive in* peress li t-tifel Neville u martu qed jirrisjedu f'wieħed mill-garaxxijiet f'dak l-istess ambjent mertu ta' din il-kawża fejn huma jridu joqogħdu komdi u mingħajr indħil liema ħaga l-istess attur injora għal kollox għall-skopijiet ta' dawn il-proċeduri liema ħaġa tammonta għall-kontradizzjoni madornali u inkonsistenza għall-aħħar da parti tal-istess attur!

c. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost it-talbiet tal-attur huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt liema ħaġa ser tiġi ippruvata fil-mori tal-każ.

d. Illi *di piu',* filwaqt li hu għal kollox bla bażi l-akkuża li l-konvenuti *"... għażlu li jinvadu fil-proprjeta' tal-esponenti ..."* dan hu minnu xejn tant li l-istat tal-ambjent ilu hekk għal fuq minn għaxar (10) snin u b'hekk l-esponent ma jistax jifhem kif issa hawn dawn il-proċeduri odjerni li huma ntiżi biss biex Emanuel Falzon u t-tifel tiegħu u martu jiġu akkomodati.

e. Illi kien u għadu l-istess bin Emanuel Falzon u martu li qed jokkupaw id-*drive* in kwistjoni bil-konsegwenza li qed jostokalaw il-passaġġ u / jew tgawdija kif tippermetti l-liġi liema ħaġa tikxef l-attitudni diskriminatorja da parti tal-attur imma tikxef l-istess bin l-

attur Emanuel Falzon li qed jagħmel minn kollox biex jikkapparra l-ambjent a vantaġġ tiegħu mingħajr sens ta' prudenza kif titlob id-deċenza.

f. Illi *di piu'*, filwaqt li l-konvenut jgawdu ċerta drittijiet fl-istess ambjenti liema ħaġa tispjega l-għaliex qed isiru sforzi biex irażżnu u / jew iċaħħdu l-konvenuti minnhom din il-kawża per se mhi xejn ħlief waħda spekulatorja bl-iskop ċar biex fl-aħħar mill-aħħar il-konvenuti jiġu preġudikati fit-tgawdija ta' dawn id-drittijiet tagħhom.

g. Illi ta' min isemmi li l-istess esponenti konvenuti ilhom fil-pussess ta' garaxxijiet biswit il-proprjeta' tal-istess konvenuti biex b'hekk kull aġir da parti tagħhom dejjem kien prudenti u bil-konsapevolezza sħiħa ta' min ippermetta dan il-pussess. Illi f'dan ir-rigward, l-istess attur m'għandu l-ebda dritt jistitwixxi proċeduri kif qed jipprova jirreklama.

h. Illi kontra dak li qed jiġi allegat u pretiż mill-istess attur, l-ambjent illum sar bl-approvazzjoni tiegħu kif ukoll il-mibkija martu Catherine Falzon li tiġi omm il-konvenut George Falzon u li x-xogħol in kwistjoni fejn saret l-aċċess kif reklamat sar bil-kunsens tagħhom u dan *ai* finijiet u effetti kollha tal-liġi.

i. Illi *di piu'*, qed jiġi osservat li l-istess attur nesa li hu tħallas is-somma ta' tlieta u għoxrin elf mitejn u tlieta u disgħin Ewro u tlieta u sebgħin ċenteżmi (€23,293.73) ekwivalenti għas-somma ta' għaxar telef lira Maltin (Lm10,000) biex l-ambjent jiġi żvilupp kif inhu llum.

j. Illi kontra dak reklamat fir-rigward it-telf ta' danni, dan mhu minnu xejn u li l-istess attur qed jonfoħ sitwazzjoni li jaf li ma teżistix purament biex jipprova jara kif jakkwista xi forma ta' kumpens li mhux intitolat għalih u dan meta jekk jeżisti d-dritt tad-danni dan għandu jiġi ndirizzat lil terzi persuni liema ħaġa ser tiġi ppruvata fil-mori tal-każ.

k. Illi fl-aħħar mill-aħħar il-kwistjoni tiċċentralizża ruħha fuq il-kwistjoni tad-*drive-in* li l-istess Emanuel Falzon u t-tifel tiegħu u martu kkapparaw u li qed jaraw kif jagħmlu *tramite* l-attur biex jieħdu pussess assolut tal-ambjenti għalihom infushom mingħajr ebda konsiderazzjoni għal terzi persuni li għandhom drittijiet.

Salv eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut, George Falzon u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-kjamat in kawża Emanuel Falzon preżentata fis-17 ta' Frar 2010, li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi l-esponenti mhuwiex leġittimu kuntradittur u għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju *stante* li hu ġie mħarrek inutilment peress li t-talbiet attriċi ma jistgħux jintlaqgħu fil-konfront tal-eċċipjent u dan kif se jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;

2. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-kjamat in kawża Emanuel Falzon, u l-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet mogħti li permezz tiegħu ġie nominat l-A.I.C. Valerio Schembri bħala espert tekniku biex jirrelata dwar it-tieni u r-raba' talba attriċi.

Rat ukoll ir-rapport sussegwenti tal-istess espert a fol 187 debitament maħluf;

Semgħet il-provi u żammet aċċess fuq l-ambjenti in kwistjoni;

Rat l-atti proċesswali;

Rat il-verbal tas-seduta tal-11 ta' Ġunju 2012 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza wara li saret id-debita trattazzjoni mill-Avukati rispettivi;

Ikkunsidrat;

Illi kif ġja' msemmi, l-attur ippreżenta din il-kawża biex jitlob dikjarazzjoni li l-konvenut invada l-proprjeta' tiegħu msemmija u allura biex il-konvenut jiġi kkundannat jagħmel ix-xogħlijiet neċessarji biex dik il-parti tal-proprjeta' tiġi restitwita.

Ill kmieni fil-kors tal-kawża ġie stabbilit permezz tal-perizja teknika li fil-fatt din l-invażjoni saret.

Illi l-perit tekniku wasal għall-konklużjonijiet kif ġja' ngħad a fol 187 *et sequitur* u kkonkluda illi fir-rigward tat-tieni talba l-porzjon (b) fuq il-kuntratt ta' donazzjoni tal-25 ta' Novembru 1997 in atti Nutar Bisazza jinsab bejn wieħed u ieħor bejn kif indikat bejn XX u YY fuq il-pjanta li rrediġa l-istess perit filwaqt li fir-rigward tar-raba' talba l-porzjon (a) indikata fuq l-istess kuntratt kien minnu li l-ħajt ma kienx jissegrega l-proprjeta' kif indikat b'kitba bl-idejn fuq il-pjanta iżda kien miftuħ.

Illi normalment, il-Qorti fuq l-iskorta ta' diversi sentenzi ma jkollhiex għalfejn ma taddottax u ma tagħmilx tagħha l-konklużjonijiet tal-espert tekniku. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża deċiża fit-23 ta' Ġunju 1967 fl-ismijiet **"Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat et"** *"għalkemm il-Qorti mhux marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjonijet tagħha nnifisha, u l-konklużjonijiet peritali bħal materjali struttorji oħrajn kontrollabbli mill-ġudikant, madankollu 'il giudizio del' arte' espress mit-tekniku ma jistgħux u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta lilha mogħtija b'talba ta' nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi rraġonevoli."* Bl-istess mod il-Qorti ppronunzjat ruħha fil-kawża fl-ismijiet **"Josephine Micallef vs Louis Zammit"**, deċiża fil-11 ta' Ottubru 2010 minn din il-Qorti.

Illi l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut ġew sorvolati bis-sejħa fil-kawża ta' ħuh Emanuel Falzon li skond il-konvenut kien kif sejjaħlu hu l-*'perċimes'* biex saret il-kawża. Madankollu huwa evidenti li s-sejħa fil-kawża mitluba minnu kienet għalxejn għaliex għalkemm huwa naturali li f'kawża bħal din ikun hemm il-*mano in pasta* ta' aħwa oħra, mill-*punto di vista* legali assolutament ma kienx hemm lok li Emanuel Falzon jiddaħħal fil-kawża għaliex il-kwistjoni hija bejn l-attur u l-konvenut – bejn missier u iben.

Illi jidher infatti li wara li l-konvenut ingħata l-proprjeta' tiegħu permezz tad-donazzjoni, huwa għamel xi kostruzzjonijiet b'mod li aċċeda mal-parti assenjata lilu partijiet li ma ġewx trasferiti. L-attur dam ħafna ma tkellem u dan għaliex dak iż-żmien il-partijiet kellhom relazzjoni tajba ma' xulxin. Maż-żmien pero' s-sitwazzjoni nbidlet għall-ħażin u beda l-inkwiet bejniethom – jista' jkun li fir-rigward kien hemm l-intervent ta' Emanuel Falzon – u minħabba f'hekk saret din il-kawża. Huwa fil-fatt probabbli li l-inkwiet beda meta iben Emanuel Falzon mar joqgħod fl-ambjenti in kwistjoni u allura kellu bżonn ta' aktar kumditajiet biex jista' jabita flimkien mal-familja tiegħu. Billi l-konvenut ma riedx naturalment iċaqlaq xejn għaliex ma riedx li jitnaqqsulu l-partijiet li kien ħa, l-inkwiet ma naqasx. Għalhekk illum is-sitwazzjoni hija li l-konvenut għandu lil missieru u ħutu kollha kontra tiegħu. Parti mir-raġuni hija ukoll l-intrasiġenza tiegħu.

Illi fil-fehma tal-Qorti f'dan il-każ ma jistax jiġi applikat l-Artiklu 571 tal-Kodiċi Ċivili għaliex għalkemm l-attur baqa' sieket meta saret l-invażjoni anzi jista jkun li approvaha, il-konvenut ma kienx *in bona fede* fis-sens li jrid l-istess artikolu. Tant hu hekk li l-konvenut lanqas ta' eċċezzjoni f'dan is-sens. Dan l-Artikolu jgħid illi:

"Jekk fit-tlugħ ta' bini tiġi okkupata b'bona fidi, biċċa art mill-fond li jmiss ma' dak il-bini u l-ġar ikun jaf li qiegħed isir dak il-bini u ma jagħmilx oppożizzjoni, l-art li tiġi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistgħu jiġu dikjarati ta' proprjeta' ta' min bena, taħt l-obbligu

li jħallas lis-sid il-valur tal-wiċċ li jkun okkupa u jagħmel tajjeb kull ħsara li tkun saret."

Illi kif ġie spjegat fis-sentenza fl-ismijiet **"Robert Mizzi vs Francesca Debono"** mill-Qorti tal-Appell (14 ta' Ottubru 1966) il-kondizzjonijiet li għandhom jikkonkorru biex dan l-Artikolu jiġi applikat huma;

1. Li jkun jittratta ta' bini;

2. Illi l-bini li jsir ikun okkupa ***parti*** *mill-fond li jmiss miegħu;*

3. Illi l-kostruzzjoni tkun saret in buona fede; u

4. Illi l-viċin kien jaf li kien qed isir dak il-bini u ma għamilx oppożizzjoni.

Illi fir-rigward tal-kwistjoni ċentrali tal-*buona fede* is-sentenza fl-ismijiet **"Carmelo Parnis vs George Fenech"** deċiża mill-Prim' Awla fl-10 ta' April 1953 affermat illi din *"tikkonsisti fil-konvinzjoni f'min ikun qed jibni li l-kostruzzjoni tkun qegħda fuq art tiegħu, b'mod li ma jkollux l-intenzjoni li jużurpa l-art ta' ħaddieħor iżda li jagħmel att leġittimu; u l-prova f'dan ir-rigward għandha ssir minn min jallega l-użurpazzjoni, b'mod li jekk dan ma jsalx f' dik il-prova, allura għandha tirbaħ il-preżunzjoni legali tal-bona fede"*. Rassenja dettaljata ta' duttrina fir-rigward tinsab fis-sentenza tal-Prim' Awla fl-ismijiet **"Oliver Agius vs Joseph Gatt"** deċiża fil-31 ta' Jannar 2003. F'dan il-każ kif ingħad, huwa ċar li l-konvenut kien jaf li jużurpa l-art ta' missieru, *sia pure* bl-akkwijexxenza tiegħu.

Illi l-Qorti jidhrilha għalhekk li l-konvenut qatt ma seta' jsir proprjetarju ta' dak li ma hux tiegħu għaliex naturalment biex isir trasferiment ta' proprjeta' mmobbli jrid ikun hemm att pubbliku. Għalhekk ukoll lanqas ma' l-konvenut jeċċepixxi l-Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili u ċjoe' li sar proprjetarju wara t-trapass tal-għaxar snin għaliex il-kuntratt ta' donazzjoni li bih akkwista l-parti li hija tiegħu ma kienx jinkludi l-partijiet in kwistjoni.

Illi l-Qorti pero' tħoss li ma għandhiex tilqa' t-talbiet tal-attur fir-rigward tad-danni proprju minħabba li huwa ħalla lill-konvenut jibni fejn irid mingħajr ma waqqfu u wara li ħalla dak l-istat ta' fatt għal snin twal. Min jippermetti li jsiru dawk l-atti li jistgħu fil-futur jikkawżawlu d-danni ma jistax imbagħad jitlob li jitħallas dawk id-danni għaliex l-istess danni kienu evitabbli da parti tiegħu u huwa naqas li jevitahom mill-ewwel.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-imsejjaħ fil-kawża u tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju; tiċħad l-eċċeżżjonijiet kollha tal-konvenut *eccetto* dik immarkata (j), u tilqa' l-ewwel ħames talbiet attriċi. It-talbiet l-oħra attriċi qed jiġu miċħuda. Għall-fini tat-tielet talba l-Qorti tipprefiġġi terminu ta' xahrejn. Ix-xogħlijiet għandhom isiru f'kull każ taħt is-superviżjoni tal-A.I.C. Valerio Schembri.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu bla taxxa ħlief dawk tal-espert tekniku u tal-imsejjaħ fil-kawża li jkunu a kariku tal-konvenut.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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