FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ¬IVILI

IM}ALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-}amis, 21 ta' Marzu, 2002

Kaw\a Numru 21
¬itazz. Nru. 2466/00JRM

Joseph FENECH

vs

Ruben Dieter FENECH u martu Anja Fenech

Il-Qorti:

Rat l-att ta`-`itazzjoni mressaq fis-16 ta' Novembru, 2000, li bih l-attur ippremetta:

Illi l-attur permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino tas-17 ta' Settembru 1969 akkwista l- enfitewsi temporanea ta' plot 323 f'Santa Marija Estate, Wied ta' G]ajn Zejtuna limiti tal-Mellie]a b'kejl ta' (870) tmien mija u sebg]in metri kwadri ekwivalenti g]al (9360) disat elef, tlett mija u sittin piedi kwadri, liema plot [iet immarkata u delineata fuq surey li sar mis-Surveyor Alfred Darmenia;

Illi l-konvenut permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Richard Vella Laurenti tas-27 ta' Frar 1988 xtara villa mibnija fuq plot adja`enti bin-numru 321 ming]and Dr. John Giordmaina liema plot kellha kejl ta' (22630) tnejn u g]oxrin elf, sitt mija u tletin piedi kwadri liema plot kienet immarkata mill-imsemmi Surveyor Alfred Darmenia;

Illi l-attur hu infurmat li l-imsemmija villa meta inbieg]et lill-konvenut ma kellhiex mibni l-'boundary wall' periferiku liema 'boundary wall' bnieh il-konvenut wara li akkwista l-villa u meta g]amel dan da]al fuq plot 323 u]adilha 227.58 metri kwadri tant li llum l-attur l-anqas jista' jibni l-plot billi ma baqg]alux tomna raba kif jesigu r- regolamenti;

Illi l-imsemmi Alfred Darmenia mar jag]mel survey ri`enti u sab li l-proprjetarju ta' plot 321 da]al u annetta mal-plot tieg]u 227.58 metri kwadri u dana mill-plot adja`enti proprjeta tal-attur, dokument "A";

Illi l-konvenut beda j[ib sku\a li ma kienx hu li bena il-'boundary wall' imma sabu hemm waqt li skond il-Perit Giordmaina Medici hu t-tabib John Giordmaina, kif ukoll mix-xhieda ta' Alfred Darmenia kien il-konvenut li bena l-]ajt periferiku u allura da]al fil-proprjeta' tal-attur;

G]alhekk l-attur talab lil din l-Onorabbli Qorti g]aliex m'g]andhiex g]ar-ragunijiet premessi u dawk li jirrizultaw:

1. Ji[i dikjarat u de`i\ illi mal-plot 321 [iet annessa bi``a mill-plot 323 proprjeta' tal-attur tal-kejl 227.58 metri kwadri kif jirrizulta mill-pjanta annessa, dokument "A" u li dan sar b'mod abbuziv mill-konvenut jew l-awturi tieg]u;

2. Ji[i kkundannat li jirrintegra plot 323 proprjeta' tal-attur g]all-kejl u 'boundaries' originali tag]ha li jirrizulta li jkunu ttie]du minnha permezz ta' periti nominanti mill-Qorti u dana fi \mien li tiffissalu l- Qorti; u f'nuqqas

3. Ji[i l-attur awtorizzat ta]t l-operat tal-istess periti jid]ol u jannetti mal-plot tieg]u l-art li [iet lilu spoljata;

Bl-ispejje\ komprizi dawk tal-ittra uffi`jali tal-(sic) t'Ottubru 2000.

Rat id-Dikjarazzjoni ma]lufa u n-Nota tax-Xiehda tal-attur, flimkien mal-erba' (4) dokumenti u \-\ew[(2) affidavit mehmu\in mag]ha;

Rat illi l-im]arrkin m\\ew[in Fenech, g]alkemm notifikati kif imiss b'kopja tal-att ta`-`itazzjoni u bl-avvi\ tas-smig] fl-24 ta' Jannar, 2001[1], naqsu li jressqu Nota tal-E``ezzjonijiet fi\-\mien mog]ti lilhom mil-li[i, u g]alkemm dehru f'xi w]ud mid-drabi meta l-kaw\a ssej]et u]atru wkoll avukat biex tidher g]alihom, baqg]u kontuma`i;

Rat il-verbali tas-smig] tat-22 ta' Frar, 2001, tal-5 t'April, 2001, u tad-29 ta' Mejju, 2001, li fihom [ie dikjarat li l-im]arrkin tellg]u il-]ajt li jaqsam il-[id tag]hom minn dak tal-attur skond kif l-istess attur talab li jag]mlu fl-att ta`-`itazzjoni tieg]u, u li dan ix-xog]ol sar wara li l-kaw\a kienet tressqet;

Rat il-verbal tas-smig] tal-4 ta' Lulju, 2001, fejn l-attur iddikjara li kien qieg]ed jirrinunzja g]all-mertu kollu tal-kaw\a imma j\omm s]i] il-kap tal-ispejje\[2];

Semg]et ix-xhieda tal-attur dwar it-talba tieg]u g]all-kundanna tal-im]arrkin biex i]allsuh l-ispejje\ tal-kaw\a;

Rat id-Degriet tag]ha tal-4 ta' Lulju, 2001, li biha tat lill-im]arrkin, fuq talba tal-avukat tag]hom u g]all-finijiet tal-artikolu 158(10) tal-Kapitolu 12, \mien biex iressqu Nota ta' Sottomissjonijiet dwar il-kwestjoni tal-ispejje\ tal-kaw\a;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa fl-4 ta' Settembru, 2001[3], mill-im]arrkin;

Rat in-Nota ta' Twe[iba mressqa fl-20 ta' Settembru, 2001[4], mill-attur;

[1] Pa[. 29 tal-pro`ess
[2] Pa[. 37 tal-pro`ess
[3] Pa[[. 41-2 tal-pro`ess
[4] Pa[. 44 tal-pro`ess

Rat il-verbal tas-smig] tal-14 ta' Novembru, 2001, u d-degrieti tag]ha mog]tija waqt l-imsemmi smig], li bih `a]det it-talba tal-attur li jer[a' jressaq provi b'\ieda ma' dawk li kien di[a' ressaq,]lief li]allietu jressaq Nota b'kopji ta' dokumenti li qal li kienu marbuta mal-kwestjoni tal-interpellazzjonijiet mibg]uta lill-im]arrkin qabel ma fet]ilhom il-kaw\a;

Rat in-Nota msemmija u d-Dokumenti mehmu\in mag]ha, mressqa mill-attur fil-11 ta' Jannar, 2002[5];

Semg]et it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat id-Degriet tag]ha tas-6 ta' Frar, 2002, li bih]alliet il-kaw\a g]al-lum g]ad-de`i\joni dwar il-kwestjoni tal-ispejje\ tal-kaw\a;

Ikkunsidrat:

Illi l-attur feta] din il-kaw\a g]aliex l-im]arrkin bnew]ajt li jaqsam il-[id tieg]u minn dak tag]hom billi da]lu fuq l-art tieg]u, u talab li ji[u ikkundannati jne]]uh u jtellg]uh fejn messu ttella' mill-bidunett;

Illi l-]ajt inbena mill-im]arrkin jew minn xi]add imqabbad minnhom waqt li l-kaw\a kienet qeg]da tinstama';

Illi l-im]arrkin ma ji`]dux li dan kollu sar minnhom waqt is-smig] tal-kaw\a, imma jg]idu li qabel ma laqg]u l-atti tal-kaw\a, ma kienu ntalbu qatt mill-attur biex ine]]u l-]ajt . G]alhekk, huma jg]idu li ma g]andhomx ji[u ordnati j]allsuh l-ispejje\ tal-kaw\a. Kemm hu hekk, i\idu jg]idu li kien g]alhekk li huma ma ressqux Nota tal-E``ezzjonijiet, biex ma jkabbrux l-ispejje\ tal-kaw\a, u g]aliex kien intla]aq ftehim bil-fomm bejn il-partijiet qabel ma kienu r`evew l-atti tal-kaw\a - imma wara li kienet di[a' nfet]et - fis-sens li l-attur kellu j`edi l-kaw\a waqt l-ewwel smig] tag]ha;

Illi, wara li l-attur `eda l-mertu tal-kaw\a, din tal-ispejje\ kienet il-kwestjoni wa]danija li kien fadal bejn il-partijiet.

[5] Pa[[. 50 sa 63 tal-pro`ess

Imma billi l-partijiet ma se]]ilhomx jaslu fi ftehim dwar dan, il-Qorti jkollha tag]ti sentenza fuqha;

Illi l-kaw\a nfet]et fis-16 ta' Novembru, 2000. Il-Qorti appuntatha g]as-smig] g]at-22 ta' Frar, 2001, b'Degriet tas-16 ta' Jannar, 2001[6]. L-im]arrkin laqg]u l-atti tal-kaw\a fl-24 ta' Jannar, 2001. Fl-att ta`-¬itazzjoni, l-attur jg]id li bag]at ittra uffi`jali f'Ottubru tal-2000. L-attur xehed[7] li l-]ajt il-[did ittella' g]all-]abta ta' Mejju tal-2001 u ma setax kien i\jed tard minn hekk billi l-attur ivverbali\\a dan il-fatt ukoll waqt is-smig] tad-29 ta' Mejju, 2001;

Illi l-im]arrkin jis]qu]afna fuq il-fatt li x-xog]ol rimedjali g]at-titlig] mill-[did tal-]ajt inbeda minnufih wara li saret laqg]a bejn il-partijiet u s-*surveyors* rispettivi tag]hom fuq il-post. Huma jiddikjaraw ukoll li qatt me kienu [ew interpellati uffi`jalment mill-attur qabel ma r`evew l-atti tal-kaw\a. Min-na]a tieg]u, l-attur jg]id li kien talab lill-im]arrek g]add ta' drabi bil-fomm biex itella' l-]ajt fejn kellu jittella' u li kien bag]tlu ittri bl-avukat u wkoll li l-ittra uffi`jali kien innotifikahom biha;

Illi, minbarra l-kostatazzjonijiet li g]amlet il-Qorti i\jed 'il fuq, jirri\ultaw ukoll dawn li [ejjin. (A) Ix-xhud tal-attur Darmenia[8] jg]id li f'Awissu, tal-2000, kien bag]at kopja ta' rapport li huwa g]amel lill-im]arrek, u dan wara li kienet saret laqg]a fejn l-istess Dieter Fenech kien ukoll fost dawk pre\enti. (B) Fil-11 t'April, 2000, l-Avukat Joseph M. Fenech, f'isem l-attur, bag]at ittra[9] lill-im]arrek biex jg]arrfu li kien da]al fuq art il-klijent tieg]u u biex issir laqg]a]alli l-ka\ ji[i diskuss. (~) L-ittra uffi`jali mressqa fid-9 t'Ottubru, 2000[10], kontra l-im]arrek (il-mara tieg]u ma kinitx imsemmija b]ala intimata) u kontra l-Kuraturi Deputati biex jirrappre\entaw lill-bejjieg] ta' dan, ma [ietx notifikata lill-im]arrek;

Illi fid-dawl ta' dawn id-dokumenti, il-Qorti temmen li g]alkemm huwa minnu li l-im]arrek qatt ma kien notifikat bl-ittra uffi`jali, madankollu hemm \ew[ `irkostanzi li juru li huwa

[6] Pa[. 28 tal-pro`ess
[7] smig] tal-4 ta' Lulju, 2001, pa[. 39 tal-pro`ess
[8] Dok "¬", f'pa[. 6 sa 8 tal-pro`ess
[9] Dok " AA", f'pa[. 51 tal-pro`ess
[10] Dok "BB", f'pa[[. 53-4 tal-pro`ess

kien jaf u [ie interpellat minn qabel dwar l-ilmenti tal-attur fil-konfront tieg]u. Minbarra dan, kien hemm \mien bi\\ejjed minn meta l-im]arrek [ie mg]arraf bin-nuqqasijiet tieg]u sa ma nfet]et il-kaw\a. ~irkostanza o]ra li l-Qorti qeg]da tqis hija li jekk, kif jg]idu l-im]arrkin fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tag]hom, meta sar il-ftehim bejn il-partijiet, huma kienu jafu li hemm il-kaw\a (g]alkemm ma kinux g]adhom [ew notifikati bl-atti tag]ha), kienu g]alhekk konxji minnha u mill-ispejje\ li kienu saru biex infet]et. Sa dak inhar \gur ma kinux g]adhom saru x-xog]lijiet, u g]alhekk, sa dak inhar l-attur ma kien g]amel xejn barra minn postu li mexxa 'l quddiem il-kaw\a. Il-qag]da kienet tkun g]al kollox differenti u jist]oqqilha trattament divers kieku, minkejja li kien intla]aq ftehim, l-attur g]adda biex iressaq il-kaw\a;

Illi lanqas ma tressqet xi prova li kien hemm ftehim li l-attur kellu j`edi l-kaw\a ming]ajr ri\erva, u g]alhekk il-Qorti ma g]andha l-ebda elementi li fuqhom tista' tag]mel xi tqassim tal-ispejje\ tal-kaw\a ming]ajr ma tag]mel dan b'mod arbitrarju;

G]al dawn ir-ra[unijiet, il-Qorti qeg]da tidde`iedi billi:

Filwaqt li **tastjeni milli tqis l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet tal-attur** min]abba li l-mertu tag]hom intemm min]abba li l-im]arrek g]amel ix-xog]lijiet me]tie[a waqt li l-kaw\a kienet g]addejja, **tikkundanna lill-im]arrkin** mi\\ew[in Fenech i]allsu l-ispejje\ tal-kaw\a, kif mitlub mill-attur.

Moqrija

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.,
21 ta' Marzu, 2002

Charles Falzon,
Deputat Re[istratur,
21 ta' Marzu, 2002