PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 21 ta' Jannar, 2016

Citazzjoni Nru: 43/2007 AF

John u Emanuela Anna sive Lilian konjugi Azzopardi, Raymond u Rosaline konjugi Azzopardi, Mosé u Mary sive Miriam konjugi Azzopardi, Bernardette mart Richard Zahra u l-istess Richard Zahra ta' 22, Triq Gorg Zammit, Mgarr

vs

Victor u Carmen konjugi Deguara ta' Proycon, Triq Stefano Zerafa, Gharghur

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' John Azzopardi u Emanuela Anna sive Lilian konjugi Azzopardi, Raymond u Rosaline konjugi Azzopardi, Mosé u Mary sive Miriam konjugi Azzopardi, Bernardette mart Richard Zahra u l-istess Richard Zahra ta' 22, Triq Gorg Zammit, Mgarr li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-atturi John, Raymond, Mosé u Bernardette Zahra huma proprjetarji tal-fond 8A, Elia Zammit Street, Paceville, San Giljan.

Il-konvenuti huma proprjetarji tal-fond The Highlander Bar and Restaurant f'Elia Zammit Street, Paceville, San Giljan.

Dawn iz-zewg fondi huma kontigwi ghal xulxin u l-hajt tal-appogg bejniethom huwa l-hajt divizorju li jiddividi dawn iz-zewg fondi.

Il-proprjetà tal-konvenuti hija konsistenti f'blokk ta' bini ta' hames sulari u arja tal-istess blokk waqt li l-proprjetà tal-atturi hi konsistenti f'sular wiehed u l-arja tal-istess fond.

Il-konvenuti, fil-hajt divizorju li jiddividi dawn iz-zewg fondi, wahhlu "sign", ossia billboard li sporgiet fuq l-istess arja proprjetà tal-atturi.

Li b'sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Settembru 2006 skond citazzjoni numru 1771/2000 GCD fl-ismijiet Raymond Azzopardi et vs Victor Deguara et, il-konvenuti gew ikkundannati li l-billboard imwahhla fuq l-arja tal-atturi kienet qed tinvadi l-istess arja w ghalhekk il-Qorti ordnat illi l-konvenuti jaqalghu l-istess billboard li huma wahhlu mal-hajt komuni ad insaputa tal-atturi f'Elia Zammit Street, San Giljan, liema billboard sporgiet fuq l-arja tal-atturi.

B'ittra ufficjali tat-28 ta' Novembru 2003, l-atturi talbu lill-konvenuti biex ihallsuhom il-kumpens ta' tali uzu ta' arja ghal dawn l-ahhar tnax-il sena kif ukoll biex jaqalghu l-istess billboard minnufih.

L-atturi saru jafu illi tul dawn l-ahhar tnax-il sena l-konvenuti hadu kumpens minghand Simonds Farsons Cisk u Austria Tabak ghat-twahhil tal-itsess billboard fuq l-arja tal-atturi u dan b'arrikiment indebitu.

Il-konvenuti ghalhekk ghandhom ihallsu kumpens lill-atturi ghall-okkupazzjoni tal-arja proprjetà taghhom f'Elia Zammit Street, San Giljan, tal-uzu li ghamlu mill-istess arja, liema kumpens m'ghandux ikun inqas minn dak li l-konvenuti rcevew tul iz-zmien minghand Simonds Farsons Cisk u Austria Tabak.

B'ittra ohra tal-1 ta' Novembru 2006, l-atturi tallbu l-konvenuti biex jersqu ghall-likwidazzjoni ta' tali kumpens ghall-okkupazzjoni ta' parti mill-arja bejn il-fond 8A, Elia Zammit Street, Paceville, San Giljan u l-fond The Highlander Bar and Restaurant, f'Elia Zammit Street, Paceville, San Giljan però baqghu inadempjenti w ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi ll-konvenuti ghandhom ihallsu lill-atturi dak il-kumpens li jigi likwidat minn din il-Qorti ghall-okkupazzjoni tal-arja li jiddividi l-fond 8A, Elia Zammit Street, Paceville, San Giljan mal-fond The Highlander Bar and Restaurant, f'Elia Zammit Street, Paceville, San Giljan, proprjetà tal-atturi.

2. Tillikwida dak il-kumpens dovut lill-atturi ghall-okkupazzjoni tal-arja li jiddividi l-fond 8A, Elia Zammit Street, Paceville, San Giljan mal-fond The Highlander Bar and Restaurant, f'Elia Zammit Street, Paceville, San Giljan, liema kumpens m'ghandux ikun inqas minn dak li rcieva l-konvenut b'mod indebitu minghand Simonds Farsons Cisk u l-Austria Tabak.

3. Tikkundanna li l-konvenuti jhallsu lill-atturi dak il-kumpens dovut lilhom ghall-okkupazzjoni tal-arja li jiddividi l-fond 8A, Elia Zammit Street, Paceville, San Giljan mal-fond The Highlander Bar and Restaurant, f'Elia Zammit Street, Paceville, San Giljan.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficcjali tat-28 ta' Novembru 2003 u tal-ittra legali tal-1 ta' Novembru 2006 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat ir-rikors.

Rat id-dokument anness.

Rat ir-risposta guramentata ta' Victor u Carmen konjugi Deguara li permezz tagħha gie eccepit illi:

Preliminarjament in-nullità tar-rikors promotur ghaliex ma hijiex indikata bi precizjoni il-kawzali u l-bazi tat-talba rikorrenti u sufficjenti biex l-intimati jistghu jiddefendu rwiehom; l-esponenti jirriservaw minn issa illi jeccepixu ulterjorment f'kaz li din tigi legittimamemt iccarata.

Minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talba attrici hija preskritta bil-preskrizzjoni ta' sentejn a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kodici Civili.

Minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponenti jikkontestaw kwalunkwe responsabbilità ghal kumpens kif reklamat. It-talba attrici quddiem l-ewwel Qorti kienet ghal dikjarazzjoni illi l-hajt divizorju kien hajt komuni u li jitnehha l-billboard; se mai, it-talbiet rikorrenti messhom gew indirizzati u diretti lill-beneficcjarju li ghamel uzu mill-Billboards; kwantu ghall-allegazzjoni tal-Austria Tabak, din huwa assolutament kontestat ghaliex tabella twahhlet u giet maqlugha wara ftit ghaliex mar-rikorrenti ma kienux ressqu ghall-kuntratt.

L-esponenti tikkontesta kwalunkwe responsabbilità ghall-hlas ta' kumpens ghaliex l-atturi kienu liberissimi illi jidhlu f'arrangament mal-atturi. Inoltre l-obbligu li jnehhi l-Billboards skaturaxxa mas-sentenza finali tal-Qorti tal-Appell tal-25 ta' Settembru 2006. L-esponenti ghandu informazzjoni illi l-atturi digà lahqu ftehim mas-socjetà kummercjali involuti (Simonds Farsons Cisk plc) sabiex u ma kien hemm ebda arrikkiment indebitu; jigi rilevat ukoll illi tul is-snin, Farsons kienu wkoll offrew lil missier ir-rikorrenti li jhallsu.

L-atturi ma spjegawx il-bazi legali taghhom ghaliex iridu kumpens; huma talbu fil-kawza illi l-hajt divizorju jigi dikjarat hajt komuni kif ippretendew, u jekk kien hajt komuni jew divizorju, l-esponent ghandhom il-jedd illi juzaw tali hajt divizorju.

L-esponenti qeghdha tecepixxi formalment ukoll illi l-hajt in kwistjoni ma hux hajt komuni, tant illi offrew recentement il-pagament biex jaghmluh komuni.

Il-permessi tal-azzjoni tal-arrikiment ingustifikat ma gewx sodisfatti ghaliex l-atturi se mai ghandhom ir-remedju ordinarju li qed jigi kontestat.

Rat id-dokument esibit.

Semghet xhieda viva voce.

Rat l-affidavit imressqa.

Rat il-verbali tas-seduta mizmuma quddiem id-diversi assistenti gudizzjarji.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawza ir-rikorrenti qed jitolbu minghand l-intimati kumpens wara li dawn tal-ahhar ftehmu ma' zewg kumpaniji biex jitwahhlu reklami mal-hajt tal-proprjetà tal-intimati li jifred l-istess proprjetà taghhom minn dik tal-girien l-intimati.

Jirrizulta mill-provi illi permezz ta' sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Settembru 2006, il-Qorti tal-Appell ikkonfermat sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta li ddecidiet hekk:

> *"Ghal dawn ir-ragunijiet il-qorti, wara li tghid illi l-hajt li jifred il-fond ta' l-atturi minn dak tal-konvenuti huwa komuni biss sa l-gholi ta' metru u tmenin centimetru 'l fuq mill-bejt ta' l-atturi waqt illi l-parti oghla minn hekk hija tal-konvenuti, tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien xahar mil-lum jaghlqu l-ventilaturi, toqob, xquq, fethiet u aperturi ohra li hemm fil-hajt, ukoll f'dik il-parti li ma hix komuni, u sabiex fl-istess zmien inehhu l-billboard minn mal-hajt fejn qieghed jisporgi fuq l-arja ta' l-atturi. Fil-kaz illi l-konvenuti ma jaghmlux dan fiz-zmien li qieghed jinghatalhom, il-qorti taghti lill-atturi s-setgha li jaghmlu x-xogholijiet huma, b'dan illi qabel ghandhom jiksbu minghand il-qorti l-awtorizzazzjoni ta' stima ta' l-ispejjez*

tax-xogholijiet, u, filkaz li l-awtorizzazzjoni tinghata, tikkundanna lill-konvenuti jhallsu l-ispejjez. Il-konvenuti ghandom ihallsu wkoll l-ispejjez gudizzjarji kollha."

Jirrizulta illi l-imsemmija billboards huma mwahhlin mal-hajt f'gholi ta' aktar minn 1.8 metri, allura ma dik il-parti tal-hajt li ghalkemm tifred il-fondi, hija ta' proprjetà tal-konvenuti. Jirrizulta, madankollu, illi l-istess billboards jisporgu ghall-fuq l-arja tal-fond proprjetà tal-atturi. L-atturi jippretendu kumpens ghall-okkupazzjoni ta' din l-arja. Jirrizulta inoltre, illi sussegwentement ghall-proceduri originali, l-istess atturi ftehmu ma' Farsons, proprjetà ta' wiehed mill-billboards u bdew jircievu huma stess minghandha kumpens tal-uzu tal-arja taghhom. Il-billboard l-iehor gie rimoss.

Il-konvenuti jibdew jeccepixxu n-nullità tar-rikors promotur minhabba nuqqas ta' precizjoni. Issa l-Art. 789 tal-Kap. 12 jipprovdi ghal nullità ta' rikors promotur:

"1. a) Jekk in-nullità hija ddikjarata mil-ligi espressament;

b) Jekk l-att jinhareg minn qorti mhux kompetenti;

c) Jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma mehtiega mil-ligi, ukoll jekkmhux taht piena ta' nullita', kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun giebet, lill-parti li titlob in-nullità, pregudizzju illi ma jistax jissewwa xort'ohra hlief billi l-att jigi annullat;

d) Jekk l-att ikun nieqes minn xi partikolarità essenzjali espressament mehtiega mil-ligi;

Izda dik l-eccezzjoni ta' nullità kif mahsuba fil-paragrafi vjolazzjoni jkunu jistghu jissewwew taht kull dispozizzjoni ohra tal-ligi.

2. L-eccezzjoni ta' nullità ta' att, taht is-subartikolu 1(c), ma tistax tinghata, meta l-parti li taghtiha tkun baqghet taghmel jew, ghad li tkun taf biha, tkun halliet li jibqghu jsiru atti ohra wara, minghajr ma tecepixxi dik in-nullità."

Il-principji li jirregolaw l-applikazzjoni ta' dan il-provvediment gew konsistentement applikati minn dawn il-Qrati u essenzjalment jinkludu ssegwenti:

• Il-kazijiet fejn tista' tirnexxi l-eccezzjoni huma tassattivament dawk elenkati fil-fuq citat artikolu tal-Kap. 12.

• Citazzjoni ghandu jkun fiha tifsir car u sewwa tal-oggett u r-raguni tat-talba.

• Citazzjoni ma tigix skartata ghajr ghal ragunijiet gravi.

• Fejn ma hemmx kontradizzjoni ghall-ahhar bejn premessi u talbiet jew bejn it-talbiet innifishom, il-Qorti trid tqis b'cirkospezzjoni l-eccezzjoni, il-kwalifika fil-kuntest ghandha tkun il-kjarezza tal-intenzjoni.

• L-oggett tal-kawza u r-raguni jridu jkunu mfissra cara.

• Premessi guridikament distinti u talbiet kontradittorji jwasslu ghan-nullità tac-citazzjoni.

Il-Qorti tirreferi f'dan il-kuntest ghas-sentenzi "Fenech vs Grech" (Prim'Awla, deciza mill-Imhallef J. R. Micallef fl-24 ta' Settembru 2001), "Licari vs Cassar" (deciza mill-Imhallef R. C. Pace fit-12 ta' Dicembru 2001) u "Aquilina vs Aquilina" (deciza fil-21 ta' Marzu 1988).

Inoltre, kif irriteniet il-Qorti fil-kawza "Malta Development Corporations vs Licari Paul" (deciza fit-22 ta' April 2004).

> *"Huwa principju inderogabbli li l-azzjoni tigi kontenuta fil-premessi u fit-talbiet b'mod li jigu sodisfatti r-rekwiziti tal-Art. 156 imma huwa wkoll mehtieg ad substantia et validatem illi l-azzjoni tkun wahda kjarament identifikata fil-ligi."*

Francis Xavier sive Mose' Aquilina vs Carmela sive Lina Aquilina (App. Civ. 21 ta' Marzu 1988), li minnha l-konvenut iqajjem il-punt li biex "tigi dikjarata nulla l-azzjoni u jitwaqqaf il-kors

taghha, jenhtieg li jikkonkorru ragunijiet gravi, fosthom nuqqasijiet ta' evidenti pregudizzju ghad-difiza tal-konvenut".

Min-naha l-ohra fil-kawza "Capua Palace Limited vs Arcidiacono Boris" (deciza fil-31 ta' Jannar 2003) gie ritenut illi:

> *"Fejn ma jkunx hemm kontradizzjoni ghall-ahhar bejn il-permessi u t-talbiet jew bejn it-talbiet innifishom, il-Qrati ghandhom iqisu b'cirkospezzjoni eccezzjoni ta' nullità ta' att gudizzjarju. Biex att ta' citazzjoni jghaddi mill-prova tal-validità huwa bizzejjed li t-talba tkun imfassla b'mod tali li l-persuna mharrka tifhem l-intenzjoni ta' min harrikha u li tali tifsila ma tkunx ta' hsara ghall-imharrek li jiddefendi lilu nnifsu mit-talba tal-attur;*
>
> *Hu necessarju illi jkun jirrizulta rapport ta' konnessjoni ragjonevolment identifikabbli bejn il-premessi migjubin bhala l-kawza tat-talba u t-talba stess kif diretta kontra l-konvenut."*

Applikati dawn il-principji ghall-kawza odjerna, din il-Qorti ma ssibx dawk ir-ragunijiet gravi li jwassluha tiskarta l-kawza. L-intenzjoni tar-rikorrenti hija cara.

Huma qeghdin jitolbu kumpens ghall-uzu tal-arja tal-proprjetà taghhom. Il-konvenuti dan fehmuh tajjeb u infatti ddefendew sewwa l-posizzjoni taghhom. Ir-rikors promotur kien car bizzejjed biex huma setghu jilqghu ghalih u l-posizzjoni taghhom ma giet b'hekk bl-ebda mod pregudikata. Ghaldaqstant din l-eccezzjoni qeghda tigi skartata.

<u>Preskrizzjoni</u>

Il-konvenuti jeccepixxu wkoll il-preskrizzjoni a tenur tal-Art. 2153 tal-Kap. 16 li testwalment jipprovdi illi:

> *"L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn."*

Fil-fehma ta' din il-Qorti dan il-provvediment tal-ligi ma japplikax ghall-kaz in dizamina fejn mir-rikors promotur jidher li s-sisien tat-talba attrici huma l-arrikkiment indebitu ghalkemm, fin-nota ta' sottomissjonijiet xejn cara taghhom, donnhom jintroduci kuncett ta' "dolo". Ghalhekk, l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni wkoll qeghda tigi michuda.

Konsiderati ghalhekk dawn iz-zewg eccezzjonijiet il-Qorti ghaddiet ghalhekk biex tqis it-talba attrici fil-mertu.

L-insenjament ta' dawn il-Qrati dwar l-arrikkiment indebitu huwa car u kostanti. Fil-kawza Sladden vs Mais (Prim'Awla, 27 ta' Jannar, 2005) gie ritenut illi:

> *"Illi mill-gurisprudenza tal-Qrati taghna jidher li ghas-success ta' l-azjoni de in rem verso, jehtieg li jikkonkorru tlett elementi:*
>
> *(i) li l-haga li tkun versata, jew li tkun ghaddiet fil-patrimonju tal-konvenut, tirrizulta ta' vantagg u utilità ghalih ("l'arrichimento");*
>
> *(ii) li jkun hemm in-ness ta' kawzalità bejn il-hidma tal-attur u l-vantagg arrekit mill-konvenut ("il vincolo di causalità");*
>
> *(iii) li min ikun ircieva l-hidma tal-attur ikun sar aktar sinjur b'dak li jghaddi ghandu u dana minghajr ebda titolu (element li l-gurista Baudry Lacantinerie, "Delle Obbligazioni" Vol. IV pag. 550, jiddiskrivi bhala "il carrattere ingiusto dell'arrichimento")".*

Din il-Qorti ma tqisx li l-elementi kollha jissustu fil-kaz in ezami. Jonqos il-fuq imsejjah *"carattere ingiusto dell'arricchimento"*. Il-konjugi Deguara ghamlu qliegh mill-uzu tal-hajt li jappartjeni lilhom. Jekk, bit-twahhil tal-billboard inutzat ukoll l-arja tal-atturi, kienet l-istess socjetà Farsons li ghamlet gwadann minn dan il-fatt. Kienet l-istess Farsons li messha ikkumpensat lill-atturi ghall-uzu tal-arja taghhom. Il-konvenuti kellhom kull dritt jikru l-hajt taghhom lil Farsons. Il-Qorti tinnota li l-istess atturi jirrikonoxxu dan, tant li l-ittra

interpellatorja originali (esibita in atti a fol. 67) kienet mibghuta kemm lill-konvenuti kif ukoll lil Farsons.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti; tichad ukoll l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni; tilqa' l-eccezzjonijiet fil-mertu u b'hekk tichad it-talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mir-rikorrent hlief ghal dawk relatati mal-eccezzjonijiet michuda li ghandhom jigu sopportati mill-istess intimati.

IMHALLEF

DEP/REG