MALTA

QORTI CIVILI
PRIM AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-14 ta' Jannar, 2003

Citazzjoni Numru. 453/1996/1

John u Christine konju[i Gravina
versus
Cammast Limited

F’din il-kaw\a l-atturi qeg]din jitolbu illi jing]ataw bi``a art li qieg]da \\ommha s-so`jetà konvenuta g]ax qeg]din ig]idu illi dik il-bi``a art kien xtraha l-attur ming]and il-konvenuta.
l`-`itazzjoni tg]id illi b’kuntratt tad-9 ta’ Marzu 1984 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella l-attur kien kiseb ming]and is-so`jetà konvenuta bi``a maqsuma ta’ art mag]rufa *ta’ }areb Tre\a*, fil-kontrada ta’ San Pawl tat-Tar[a, limiti tan-Naxxar, immarkata b]ala *plot* 35 fuq il-pjanta mehmu\a mal-kuntratt, u tal-kejl ta’ tliet mija u tmienja punt de`imali tmienja metri kwadri (308.8 m^2) b’kollox, li minnhom mija u disg]a u sittin metri kwadri (169 m^2) huma g]at-triq u l-bqija tista’ tinbena. Din l-art tmiss ma’ proprjetà ta’ l-atturi.
Fil-bidu ta’ Jannar ta’ l-1992 l-atturi nteb]u illi s-so`jetà konvenuta da]let fuq l-art ta’ l-attur u bdiet tibni]ajt, g]ax ippretendiet illi l-art hija tag]ha billi qieg]da tg]id illi dik il-

parti ta' l-art ma kinitx mibjug]a bil-kuntratt tad-9 ta' Marzu 1984. L-atturi i\da jg]idu illi kemm il-kuntratt kif ukoll pjanta mag]mula mill-Arkitett Edgar Rossignaud juru mod ie]or.

Billi l-konvenuta qieg]da ``a]]ad lill-atturi mill-pussess tal-proprjetà tag]hom u qieg]da wkoll tivvanta drittijiet ta' proprjetà fuq parti mill-art li kienet mibjug]a lill-attur, l-atturi fet]u din il-kaw\a u qeg]din jitolbu illi l-qorti:

1. tg]id illi parti mill-porzjoni divi\a mill-art fuq imsemmija, li l-attur akkwista bil-kuntratt tad-9 ta' Marzu 1984 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella, hija g]al kollox proprjetà ta' l-attur John Gravina, ukoll min]abba f'dak li jidher mill-pjanta m]ejjija mill-Arkitett Edgar Rossignaud;
2. i\\omm lill-konvenuta milli tkompli tivvanta drittijiet ta' proprjetà fuq din il-bi``a art; u
3. tikkundanna lill-konvenuta biex fi \mien qasir u perentorju tirredintegra lill-attur fil-pussess ta' l-art billi din hija proprjetà tieg]u.

Talbu wkoll l-ispejje\, fosthom dawk tal-mandat t'inibizzjoni numru 36/1992.

Is-so`jetà konvenuta ressqet l-e``ezzjoni illi t-talbiet ta' l-attri`i g]andhom ji[u mi`]uda g]ax il-bi``a art meritu tal-kaw\a hija tag]ha.

Il-fatti li wasslu g]al dan il-ka\ [raw hekk:

L-attur kien xtara bi``a art ming]and is-so`jetà konvenuta biex ig]aqqadha b]ala [nien ma' proprjetà o]ra tieg]u li tmiss mag]ha. Wara xi \mien is-so`jetà konvenuta bdiet ittella' ]ajt fuq bi``a art li l-atturi jg]idu hija parti minn dik li kien xtara l-attur ming]and is-so`jetà konvenuta. Billi l-partijiet ma humiex qeg]din jaqblu dwar jekk din il-bi``a art kinitx parti mill-art mibjug]a mill-konvenuta lill-attur, saret il-kaw\a.

B'dikriet tal-31 t'Ottubru 1997[1] il-qorti]atret lill-Arkitett Frederick Doublet b]ala perit tekniku biex, wara li jqabbel il-kejl fuq il-post ma' dak skond il-kuntratt, ig]id jekk l-attur g]andux f'idejh l-art kollha mibjug]a lilu mill-konvenuta. Il-perit irrelata fil-5 ta' {unju 1998[2].

Wara li kejjel fuq il-post skond l-irjie] murija fil-kuntratt, il-perit sab illi, ukoll jekk tqis l-art kontestata, li llum hija

1 *Fol.* 17a.

2 *Foll.* 47 *et seqq.*

okkupata mis-so`jetà konvenuta, flimkien ma’ l-art f’idejn l-atturi u l-parti me]uda g]at-triq, il-kejl huwa anqas minn kemm kien mibjug] mill-konvenuta lill-attur. *Multo magis* ji[i anqas jekk ma tqisx l-art li hemm f’idejn is-so`jetà konvenuta. Il-konklu\joni g]alhekk bilfors trid tkun illi l-art li llum hija f’idejn is-so`jetà konvenuta kienet parti mill-art mibjug]a lill-attur.

Fin-nota ta’ osservazzjonijiet tag]ha s-so`jetà konvenuta tg]id illi l-azzjoni tallum hija l-*actio rei vindicatoria*. Dan, i\da, ma hux e\att g]ax ir-relazzjoni bejn l-attur u s-so`jetà konvenuta ma hix ir-relazzjoni ta’ bejn sid u terz pussessur, i\da r-relazzjoni ta’ bejn xerrej u bejjig]. Is-sottomissjonijiet mag]mula mill-konvenuta dwar l-azzjoni revindikatorja, g]alhekk, ma humiex relevanti g]all-ka\ tallum.

Li kienet big]et is-so`jetà konvenuta lill-attur kien *plot* kif muri fuq pjanta u skond l-irjie] u l-kejl murija fil-kuntratt. Il-ftehim huwa `ar u ma hemm ebda lok g]all-interpretazzjonijiet li trid li jsiru s-so`jetà konvenuta.

Minn a``ess fuq il-post irri\ulta illi dak li g]andu f’idejh l-attur illum huwa anqas minn dak li kellu jkollu skond il-kuntratt; il-konklu\joni g]alhekk bilfors trid tkun li s-so`jetà konvenuta g]ad g]andha f’idejha art li big]et lill-attur.

Lanqas ma g]andha ra[un is-so`jetà konvenuta meta tg]id illi r-rimedju li kellhom l-atturi huwa dak li jag]tuhom l-artt. 1400 sa 1404 tal-Kodi`i ~ivili, partikolarment l-art. 1402. Dan ma hux ka\ ta’ bejg] ta’ *corpus* li wara nstab li kellu kejl anqas minn kemm ing]ad fil-kuntratt: huwa ka\ ta’ bejg] ta’ *corpus* identifikat illi ma [iex konsenjat kollu. Ma hux ka\ fejn il-bejjig] big] *corpus X* tal-kejl ta’ *y* m^2 u wara nsab illi l-*corpus X* kellu kejl ta’ *y-z* m^2: huwa ka\ fejn il-bejjig] big] *corpus X* u ikkonsenja biss parti minn dak il-*corpus*.

G]al dawn ir-ra[unijiet it-talbiet ta’ l-atturi sejrin jintlaqg]u.

Il-qorti taqta’ l-kaw\a billi:

1. tilqa’ l-ewwel talba u tg]id illi dik il-parti ta’ l-art mag]rufa *ta’ }areb Tre\a*, fil-kontrada ta’ San Pawl tat-Tar[a, limiti tan-Naxxar, immarkata b]ala *plot* numru]amsa u tletin (35) fuq il-pjanta mehmu\a mal-kuntratt tad-9 ta’ Marzu 1984 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella, li llum hija okkupata mis-so`jetà konvenuta, hija proprjetà ta’ l-attur John Gravina;

2. ma tag]ti ebda provvediment dwar it-tieni talba billi ma hux me]tie[;
3. tilqa' t-tielet talba billi tikkundanna lis-so`jetà konvenuta trodd l-art fuq imsemmija lill-atturi fi \mien xahrejn millum; u
4. tikkundanna lill-konvenuta t]allas l-ispejje\ [udizzjarji kollha]lief dawk relativi g]at-tieni talba, li g]andhom i]allsuhom l-atturi.

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