MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2004

Citazzjoni Numru. 614/2003

Eliza Company Limited

Vs

Angelo Portelli, Giovanni Portelli, Martin Portelli, Francis Cutajar, Grezzju Cutajar, Paul Dimech, Joseph Tanti, Carmelo Giordmania u Joseph Schembri.

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha gie premess illi permezz ta’ kuntratt pubbliku tat-tlettax (13) ta’ Mejju elf disa’ mija u sebgha u disghin (1997) in atti tan-Nutar Tonio Spiteri (Dok. E1 anness) is-socjeta’ attrici akkwistat porzjon diviza ta’ art gewwa l-Bahrija, limiti tar-Rabat, Malta, tal-kejl ta’ elf hames mija u erbatax-il tomna (1,514)

approssimativament ekwivalenti ghal miljun seba’ mija u wiehed elef, seba’ mija u sitta u tletin metri kwadri (1,701,736m2);

U premess illi l-konvenuti, jew min minnhom, bdew jidhlu f’parti mill-art akkwistata mis-socjeta’ attrici u sahansitra ksew bit-terrapien porzjon mill-istess art u holqu mansab fuq l-istess art;

U premess illi inoltre l-konvenuti, jew min minnhom, bdew jizirghu xi sigar fuq porzjon minn din l-art u bdew jibnu xi strutturi bil-gebel;
U premess illi dawn ix-xogholijiet qeghdin isiru fuq il-parti mil-art akkwistata mis-socjeta’ attrici maghrufa bhala “ix-Xaghra ta’ Xafura”, gewwa l-Bahrija, limiti tar-Rabat, Malta, liema parti giet immarkata bil-kulur roza fuq il-pjanta li tinsab fl-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 521/02;

U premess illi din l-art hija kompletament xaghri u l-konvenuti ma ghandhom ebda jedd fuq l-art indikata;

U premess illi s-socjeta’ attrici qieghdha fil-process li tinnegozja l-bejgh ta’ plots mill-imsemmija art lil terzi u l-agir tal-konvenuti qieghed isir b’malizzja sabiex igerrex lil dawn l-akkwirenti prospettivi;

U premess illi fil-fatt l-akkwirenti prospettivi qeghdin jahsbuha darbtejn milli jakkwistaw art okkupata mill-konvenuti, minkejja li l-konvenuti ma ghandhom ebda jedd fuq l-istess proprjeta’, u ghalhekk is-socjeta’ attrici qeghda ssofri danni;

U premess illi s-socjeta’ attrici ottjeniet il-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni numru 521/02 kontra l-konvenuti, li bih huma gew inibiti milli jidhlu, jghaddu minn, jew b’mod iehor jaccedu ghal fuq l-art imsemmija, proprjeta’ tas-socjeta’ attrici, u milli jaghmlu kwalunkwe tip ta’ xoghol fuq l-istess art;

Ghaldaqstant is-socjeta’ attrici talbet lil din il-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportun:

1. Tiddikjara li l-konvenuti abbuzivament u minghajr jedd ghamlu xogholijiet, kif fuq premess, fuq parti mill-art proprjeta' tas-socjeta' attrici, maghrufa bhala "ix-Xaghra ta' Xafura", gewwa l-Bahrija, limiti tar-Rabat, Malta, kif fuq indikata;

2. Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jnehhu x-xogholijiet minnhom maghmula abbuzivament fuq l-art proprjeta' tas-socjeta' attrici, taht id-direzzjoni ta' periti nominati minn din l-Onorabbli Qorti ghal dan l-iskop;

3. Tawtorizza lis-socjeta' attrici sabiex, fin-nuqqas tal-konvenuti u a spejjez tal-istess konvenuti, jnehhu huma tali xogholijiet taht id-direzzjoni ta' periti nominandi;

4. Tiddikjara li bl-agir taghhom il-konvenuti, jew min minnhom, ikkawzaw danni lis-socjeta' attrici;

5. Tillikwida d-danni sofferti mis-socjeta' attrici kif premess;

6. Tikkundanna lill-konvenuti, jew min minnhom, ihallsu lis-socjeta' attrici l-ammont hekk likwidat;

7. Tikkonferma u testendi b'mod permanenti l-effetti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 521/02 kontra l-konvenuti;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 521/02, u bl-imghaxijiet, kontra l-konvenuti jew min minnhom, li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' attrici a fol. 3 tal-process;

Rat **in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti** a fol. 8 tal-process fejn eccepew:

1. Illi fl-ewwel lok l-esponenti jeccepixxu illi din il-Qorti mhix kompetenti *rationae valoris* peress li l-valur lokatizju u tal-mertu tal-kawza huwa bil-wisq minuri ghall-kompetenza *rationae valoris* ta' dina l-Qorti u kwindi l-

istess eccipjenti ghandhom jigu illiberati mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra s-socjeta’ attrici;

2. Illi bla pregudizzju ghas-sueccepit, it-talbiet attrici jippekkaw inkwantokke, li l-esponenti qatt ma okkupaw it-territorju mertu tal-kawza kontra l-kunsens tas-sidien awturi tal-istess socjeta’ attrici tant li anke listess kuntratt ta’ akkwist jiddikjara dana u ghalhekk fuq skorta ta’ sentenza nostrana kellha ssir specifikatament talba *ad hoc* li permezz taghha dina l-Qorti gudizzjarjament ittemm kull titolu li talvolta seta’ ghandhom l-istess eccipjenti – ghalhekk anke hawn it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra s-socjeta’ attrici;

3. Illi fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghal dak sueccepit ma jemergix car bizzejjed mit-talbiet:-

(a) jekk hux qieghed jintalab li l-esponenti qeghdin jokkupaw minghajr ebda titolu, kif jidher li ppremettiet is-socjeta’ attrici fil-Mandat ta’ Inibizzjoni 521/2002,

(b) jew jekk sarux ix-xogholijiet lamentati mill-esponenti b’detriment ghas-sidien, fl-istanza s-socjeta’ attrici, nonostante li huma jokkupaw b’titolu validu ta’ qbiela. Allura l-esponenti fis-sekwenza msemmija fil-mertu jeccepixxu s-segwenti:-

(i) F’kaz li qieghed jinghad li huma qeghdin jokkupaw minghajr ebda titolu validu fil-ligi u kwindi ma setghux jaghmlu x-xogholijiet in kwistjoni, allura minn issa jaffermaw li huma ghandhom titolu validu fil-ligi li huwa wiehed ta’ qbiela li tnissel maz-zmien minn generazjoni ghall-ohra u anke assodat b’ricevuti cari u univoki rilaxxjati kif diga msemmi mill-awturi tas-socjeta’ attrici, u ghalhekk it-talbiet attrici kif appena jigi stabbilit dan il-Qorti, ma tibqax kompetenti *rationae materiae;*

(ii) F’kaz illi t-talbiet huma fis-sens li huma ghandhom titolu validu ta’ qbiela – allura t-talbiet attrici huma ghal kollox insostenibbli fil-ligi peress illi :-

(a) Tali xogholijiet saru b'mod apert u bil-konsapevolanza tal-awturi tas-socjeta' attrici u fi kwalukwe kaz ma gie rez ebda pregudizzju lis-socjeta' attrici; u

(b) Jekk fi kwalukwe kaz kien hemm bzonn tal-kunsens tas-sid, sakemm l-istess eccipjenti qeghdin jokkupaw b'titolu validu, is-sidien ma jisghtux jitolbu r-rimozzjoni tax-xogholijiet peress li ghandhom rimedji ohrajn quddiem il-ligi specjali dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba, u allura din il-Qorti anke hawn ma tibqghax aktar kompetenti *rationae materiae.*

1. F'kaz li l-atturi qeghdin jallegaw li l-konvenuti qeghdin jokkupaw it-tterritorju mertu tal-kawza bla titolu, huma jirribadixxu li ghandhom titolu ta' qbiela fis-sens spjegat fil-paragrafu precedenti u kwindi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda kontra taghhom bl-ispejjez.

2. Illi kwantu ghar-raba', hames u sitt talba dawn ghandhom jigu michuda peress li fi kwalunkwe kaz, ma hux minnu li s-socjeta' attrici sofriet xi danni, apparti li jekk sofriethom trid tipprovahom b'mod konvincenti ghax il-valur tal-art xorta ghadu ezistenti, jekk mhux diga awmenta fil-valur.

3. Illi dwar it-talba biex il-Qorti testendi b'mod permenaneti l-effetti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 521/02 kontra l-konvenuti, dina wkoll ghandha tigi michuda peress li anke fi kliem testwali tal-Qorti li akkoljiet dak il-mandat, is-socjeta' attrici f'dak il-mandat "in sostanza ir-rikorrenti qed jitolbu lil din il-Qorti tinibixxi lill-intimati milli jaccedu ghall-proprjeta' maghrufa bhala ta' "Ix-Xaghra ta' Xafura" gewwa l-Bahrija, limiti tar-Rabat, indikata minnhom fl-istess rikors u fl-annessi dokumenti". Dan ifisser li l-pretensjonijiet li qieghdha tavvanza s-socjeta' attrici ma humiex id-deduzzjonijiet tal-pretensjonijiet avvanzati fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni. Kwindi l-effetti ta' dak il-mandat ma jistghax jigi estiz minn din il-Qorti rinfaccjata b'tali pretensjonijiet attrici.

4. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet Ix-xhieda bil-gurament;

Semghet lill-Avukati difensuri jittrattaw l-ewwel eccezzjoni.

KONSIDERAZZJONIJIET

Illi skond verbal a fol. 43 il-kawza thalliet ghall-lum ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti.

Il-konvenuti qed jeccepixxu illi din il-Qorti mhix kompetenti *rationae valoris* peress li l-valur lokatizju u tal-mertu tal-kawza huwa bil-wisq minuri ghall-kompetenza *rationae valoris* ta’ dina l-Qorti.

L-atturi qed jaqblu li l-ircevuti li ezebew il-konvenuti ma jaqbzux l-Lm5,000 (ara fol. 43) izda huma qed jirritjenu li l-mandat ta’ inibizzjoni inhareg minn dina l-Qorti u t-talba hija in parte dikjaratorja u n-parti talba ghad-danni li ghadhom mhux likwidati.

Illi kif qalet il-Qorti ta’ l-Appell fis-sentenza tas-7 ta’ Ottubru, 1997 fil-kawza fl-ismijiet F.Refalo noe vs J. Azzopardi, l-kompetenza ta’ Qorti hija determinata fuq kollox u qabel kull determinazzjoni tal-eccezzjonijiet moghtija, mit-termini tal-azzjoni attrici. Huwa l-att promotur kif intavolat, it-talbiet u l-premessi taghhom, li jifformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha.

Fil-kaz in ezami l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni li l-konvenuti abbuzivament u minghajr jedd ghamlu xogholijiet fuq parti mill-art proprjeta’ tas-socjeta’ attrici kif ukoll talbu dikjarazzjoni li bl-agir taghhom il-konvenuti, jew min minnhom, ikkawzaw danni lis-socjeta’ attrici u talbu l-likwidazzjoni taghhom.

L-artikolu 747 (1) tal-Kap 12 isemmi liema huma l-kazi fejn valur huwa konsidrat bhala ncert jew indeterminat fosthom il-kawzi li fihom il-valur tal-haga ma jirrizultax mit-talba ta’

l-attur u lanqas ma jista' jigi determinat bil-mod imsemmi fl-artikoli li gejjin u cjoe Art 748 *et seq*.

Valur incert u jew indeterminat jitqies dejjem li jaqbez il-kompetenza tal-Qorti ta' gurisdizzjoni limitata. Illi t-talba ghal-danni allegatament sofferti mill-atturi hija wahda ndeterminata u ghad trid tigi likwidata. Ghalhekk jibqa' l-fatt li fejn il-valur huwa ncert, il-Qorti kompetenti biex tisma' dik it-talba hija dina l-Qorti. Ara sentenza G.Gatt vs C. Mifsud deciza fil-4 ta' Novembru, 1963. Fil-kaz in ezami l-atturi qed jitolbu danni billi huma qeghdin fil-process li jinnegozjaw l-bejgh ta' plots mill-imsemmija art lil terzi u l-agir tal-konvenuti qieghed itellifhom u jgerrex lill-akkwirenti prospettivi. Dawn id-danni jekk jirrizultaw ghad iridu jigu likwidati.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
il-Qorti tiddeciedi
billi tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti
spejjez ghall-konvenuti
u tiddifferixxi l-kawza ghall-kontinwazzjoni tal-provi ta' l-atturi ghall-10 ta' Novembru, 2004.

< Sentenza In Parte >

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