MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-30 ta' Marzu, 2005

Citazzjoni Numru. 187/1995/2

Lawrence Borg ghan-nom u in rappresentanza ta' Cerviola Hotel Limited

Vs

Philip Grima

Il-Qorti.

Preliminari

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha l-attur nomine ippremetta illi b'kuntratt tas-27 ta' Dicembru, 1993 tan-Nutar Victor Bisazza xtara u akkwista bicca art fabbrikabbli f'Wied il-Ghajn, fi Triq il-Qaliet, formanti parti mill-art imsejha tal-Kappara, bi tlett qasab faccata fuq l-istess triq, murija bhala plot 5 fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt, konfinanti mil-lvant mac-Cerviola Hotel, proprjeta'

tac-Cerviola Hotel Limited, min-nofsinhar ma triq il-Qaliet, mit-tramuntana mal-beni tal-verjuri, kif deskritta fl-istess kuntratt, Dok A.

Premess li l-konvenut qed jippretendi li ghandu l-pussess tal-art imsemmija u li anke proprjetarju taghha, u sahansitra ghamel kawza ta' spoll kontra l-attur personalment ghaliex ic-Cerviola Hotel Limited fethet bieb fuq il-proprjeta' taghha stess, liema kawza giet deciza in kontumacija, fil-5 ta' Ottubru, 1994, Citazzjoni Numru 1057/94 tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili.

Premess li ghalhekk il-konvenut qed jivvanta pretensjonijiet ta' pussess tal-istess art, u qed jimpedixxi lill-attur nomine mit-tgawdija tal-art fuq deskritta;

Jghid l-attur nomine ghala din l-Onorabbli Qorti:

1. m'ghandhiex tiddikjara li l-art fabbrikabbli f'Wied il-Ghajn, fi Triq il-Qaliet, formanti parti mill-art imsejha tal-Kappara, bi tlett qasab faccata fuq l-istess triq, murija bhala plot 5 fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt, konfinanti mil-Lvant mac-Cerviola Hotel, proprjeta' tac-Cerviola Hotel Limited, min-nofsinhar ma triq il-Qaliet, mit-tramuntana mal-beni tal-familja Debono, jew aventi kawza minnhom, jew irjieh verjuri, kif deskritta fl-istess kuntratt, [Dok A.] tappartjeni u hija proprjeta' tal-attur nomine.

2. tordna lill-konvenut li jirrilaxxja l-istess pussess u jirreintegra lill-attur nomine fil-pussess tal-istess art.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut ingunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur nomine a fol. 3 tal-process;

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut** a fol. 11 tal-process fejn eccepixxa:

1. Illi t-talbiet tal-attur nomine huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi l-attur irid jipprova li huwa l-proprjetarju tal-bicca art in kontestazzjoni.

Illi l-konvenut ma ghandu jbati l-ebda spejjez fir-rigward u bl-ingunzjoni tal-attur nomine in subizzjoni.

Rat id-digriet tas-16 ta Ottubru 1995 (fol 13/14) fejn gie nominat l-AIC Frederick Doublet bhala Espert Tekniku u Dr. Ian Spiteri Bailey bhala Perit Legali.

Rat ir-Relazzjoni tal-Perit Tekniku a fol. 58 tal-process. Rat ir-relazzjoni tal-Perit Legali a fol. 73 tal-process.

Rat ir-risposti bil-miktub tal-Espert Tekniku ghad-domandi tal-avukat difensur tal-konvenut.

KONSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' kuntratt tas-27 ta' Dicembru 1993 in atti tan-Nutar Victor John Bisazza (kopja esebita a fol. 5 u 6 tal-process) is-socjeta' attrici xtrat bicca art fabrikabbli fi Triq il-Qaliet, Wied il-Ghajn formanti parti minn art imsejha tal-Kappara, bi tlett qasab faccata fuq l-imsemmija triq, liema art tinsab murija bhala Plot numru 5 fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt u mmarkata Dok. A (pjanta esebita a fol. 152 tal-process), konfinanti mal-lvant mac-Cerviola Hotel propjeta' tas-socjeta' attrici, min-nofsinhar ma Triq il-Qaliet, mit-tramuntana ma' beni tal-familja Debono jew aventi kawza minnhom, jew rjieh verjuri u dana kif deskritt fl-imsemmi kuntratt. Is-socjeta' attrici xtrat din l-art minghand Michael Debono u martu.

Il-konvenut qed jippretendi li ghandu l-pussess tal-imsemmija art u anki li huwa l-propjetarju taghha u huwa qed jimpedixxi lis-socjeta' attrici mit-tgawdija tal-imsemmija art.

Is-socjeta' attrici kienet xtrat l-art konsistenti f'erba' plots li fuqha bniet il-lukanda bl-isem ta' Cerviola Hotel fl-1970. Hija xtrat il-plot li tifforma l-mertu ta' din il-kawza minghand Michael Debono u martu. Dan Michael Debono spjega b'liema mod huwa akkwista din l-art li

eventwalment biegh lis-socjeta' attrici. Dan Debono spjega li fil-bidu tas-snin erbghin kien miet in-nannu matern tieghu, certu Guzeppi Farrugia, li kien propjetarju tal-art in kwistjoni, u dan in komun ma huh Dun Pawl Farrugia. Il-werrieta ta' Guzeppi Farrugia kienu tlett xebbiet, wahda li kienet omm Debono, Mary Farrugia u ohthom l-ohra li kienet soru u ghalhekk ma wirtiex. Fl-1951 miet Dun Pawl Farrugia u huwa halla nofs sehemu lil, Mary Farrugia u n-nofs l-iehor lil Michael Debono u ohtu b'uzufrutt favur ommhom. Mary Farrugia u omm Michael Debno ghamlu kuntratt ta' divizjoni in atti tan-Nutar Vincenzo Maria Pellegrini bir-rizultat li Mary Farrugia akkwistat ¾ tal-art u r-rimanenti ¼ spiccat ghand omm Michael Debono. Sussegwentement Mary Farrugia u oht Michael Debono, li allura kellha 1/8 sehem mit-total tal-propjeta', riedu jbieghu. Gie miftiehem li tinbiegh il-propjeta' kollha izda min jixtri kellu jaghti lura s-sehem ta' Michael Debono lill-istess Debono u dan bl-istess prezz. Dan sar permezz ta' kuntratt tad-9 ta' Ottubru 1970 in atti tan-Nutar George Bonelo Du Puis (esebit a fol. 153 tal-process). Il-pjanta li giet annessa mal-kuntratt tas-27 ta' Dicembru 1993 (dik esebita a fol. 152) kienet annessa ma' dan il-kuntratt tad-9 ta Ottubru 1970. Michael Debono spjega li l-lukanda Cerviola hija mibnija fuq il-plots taz-zija tieghu, t'ohtu u ta' ommu u qal ukoll li l-hajt immarkat C-D fil-pjanta immarkata bhala Dok. VB2 (a fol. 152) jindika l-post fejn illum hemm mibnija l-imsemmija lukanda. Dan ix-xhud spjega li wara li nbniet il-lukanda Cerviola ma kienx hemm *boundary walls* u l-hajt li huwa mmarka A-B fuq il-pjanta tnehha bejn l-1970 u l-1993.

Il-konvenut isostni li huwa akkwista l-art in kwistjoni minghand Aldo Debono permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar George Cassar tas-26 ta' Lulju 1967 (a fol. 165 tal-process) u l-art minnu mixtrija hija mmarkata bl-isfar fuq il-pjanta annessa ma' l-imsemmi kuntratt. L-art immarkata bl-ahmar hija propjeta' tal-familja Debono miz-Zejtuin. Il-konvenut jispjega li meta huwa xtara l-art, il-propjeta' kollha, u cioe' kemm dik immarkata bl-ahmar, kif ukoll dik immarkata bl-isfar, kienet imdawra b'hajt tas-sejjieh. Dejjem skond il-konvenut l-aventi causa tieghu kien ottjena l-permessi ghal bini u huwa stess kien beda jibni

izda mbaghad waqaf. Il-konvenut isostni li s-socjeta' attrici dahlet fuq l-ghalqa tieghu u wittitha sabiex ikunu jistghu jipparkeggjaw il-karozzi.

Aldo Debono, cioe' il-persuna li bieghet lill-konvenut, xehed li l-propjeta' immarkata bl-ahmar u bl-isfar fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tan-Nutar George Cassar (Dok. PG1 a fol. 165) kienet indiviza bejnu u bejn missieru Tommaso Debono izda fl-1966 sar kuntratt ta' divizjoni in atti tan-Nutar Victor John Bisazza. Dan ix-xhud spjega li meta huwa biegh lill-konvenut kien hemm biss ghalqa u ma kienx hemm bini izda qal li ma jiftakarx liema porzjon ta' art kien biegh lill-konvneut, u cioe' jekk hux dik immarkata bl-ahmar jew dik immarkata bl-isfar. Ix-xhud qal ukoll li ma jiftakarx ma min kienet tmiss l-ghalqa u ghakemm ftakar li kien hemm sqaq ma setgahx jiftakar fejn kien.

In-Nutar George Cassar filwaqt li kkonferma li huwa kien ghamel il-kuntratt tas-26 ta' Lulju 1967 qal li ma jiftakarx min kien ghamel il-pjanta li kien hemm annessa mal-imsemmi kuntratt. Huwa spjega li ma kienx ghamel ricerki u kien strah fuq il-kuntratt ta' divizjoni tal-1966 li kien sar min-Nutar Victor Bisazza. L-irjihat u l-konfini kien hadhom minn fuq il-pjanta li kienet inghatat llilu jew mill-venditur jew mix-xerrej izda huwa qatt ma mar fuq il-post.

Il-Perit Paul Mercieca ikkonferma li l-pjanta annessa mal-kuntratt tas-26 ta' Lulju 1967 (Dok. PG1) kienet giet imhejjija minnu fuq inkarigu ta' missier il-mara tieghu Tommaso Debono. Dan ix-xhud qal li meta saret din il-pjanta ma kienx hemm bini u huwa kkonferma l-konfini ndikati fuq din il-pjanta. Dan ix-xhud spjega li d-divizjoni li saret fl-1966 kienet saret fuq din il-pjanta. Dan ix-xhud spjega li l-art kollha kienet tappartjeni lil Tommaso Debono u lil ohtu Mary Busuttil f'ishma ndaqs bejniethom u d-divizjoni li saret fl-1966 saret bejn Tommaso Debono u ibnu Aldo Debono. Dan ix-xhud esebixxa Dok, PG2)a fol. 170 tal-process) u spjega li l-parti mmarkata bl-isfar fuq dan id-dokument tindika l-area li tidher fuq il-pjanta annessa ma Dok. PG1. Huwa qal li bejn il-puni X u X kien hmmm sqaq li kien iservi ta' passagg ghal fuq l-art in

kwistjoni. Huwa spjega wkoll li Qaliet Street hija mmarkata bhala St. John’s Road fuq Dok, PG2 u qal li l-linji grizi jirrapprezentaw hitan. Bit-triq il-gdida llum ittiehdet parti mill-ghalqa mmarkata bl-isfar u dik fejn illum hemm il-lukanda Cerviola.

TIKKUNSIDRA

Il-kwistjoni li tifforma l-mertu ta’ din il-kawza hija wahda prettament ta’ natura teknika fis-sens li kellu jsir ezercizzju ta’ ezami ta’ pjanti, survey sheets eccetera bl-iskop li tigi stabbillita l-posizzjoni ezatta ta’ l-art li tifforma l-mertu ta’ din il-kawza.

Il-karatteristici ta’ l-inhawi, fosthom hitan tas-sejjieh u toroq, inbidlu minn mindu akkwistaw l-aventi kawza tas-socjeta’ attrici (fil-1970) u l-konvenut (fil-1967). Inoltre ix-xhieda prodotti miz-zewg nahat strahu fuq provi dokumentarji.

Dan l-ezercizzju sar b’mod ezawrjenti mill-espert tekniku nnominat minn din il-Qorti. L-espert tekniku wara li ezamina ll-pjanti kollha u s-*survey sheets* esebiti mill-partijiet, wara li acceda fuq il-post u wara li hejja *survey sheet* tal-lokalita’ (esebita a fol. 66) ikkonkluda li l-art tal-konvenut ma tmissx mal-bini tac-Cerviola Hotel u li l-linja divizorja bejn il-kontendenti ghandha tghaddi minn punt 99’.6”. – 4.25” =) 99’ 1.75” minn wicc il-hajt ta’ terzi mal-linja prolungata tal-parti tal-faccata tax-xellug tac-Cerviola Hotel sa punt 4 ½” l-gewwa lejn il-lemin (thares mit-triq) mir-rokna esterna tal-bitha ta’ terzi fuq il-genb tax-xellug u n-naha ta’ wara tal-istess Cerviola Hotel.

L-istitut tal-prova permezz ta’ perizija huwa intiz sabiex l-Qorti tkun tista’ tistabilixxi fatti rilevanti ghall-mertu ta’ kawza illi jkunu ta’ natura tali illi jirrikjedu tahrig jew taghlim specjali jew specjalizzat appuntu sabiex jigu determinati. Generalment konkluzzjonijiet peritali jistghu jigu attakkati bin-nomina ta’ periti perizjuri jew b’produzzjoni ex parte ta’ esperti fil-materja.

Fil-kaz in ezami saru domandi bil-miktub lill-perit tekniku in eskussjoni li gew imwiegbha mill-istess perit li kkonferma l-konkluzzjonijiet tieghu u spjega kif wasal ghal dawk il-konkluzzjonijiet. Certament is-sottomissjonjijiet tal-konvenut ma humiex tali li jinewtrallizaw il-konkluzzjonijiet peritali jew urew li huma irragjonevoli [G. Bugeja vs E. Muscat et App 23.6.1967 Vol: L1-1-390].

Il-Qorti jidrilha li l-ezami u l-ezercizzju tekniku li sar mill-espert minnha nominat sar b'mod korrett u hija ma tarax ghalfejn m'ghandhiex tikkonferma u taghmel taghha l-konkluzjjonijiet teknici kif hawn fuq riportati.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Billi tilqa' t-talbiet attrici fil-parametri tal-konkluzjonijiet tal-espert tekniku;
Spejjez bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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