- *PROVA TA' TITOLU TA' PROPRJETA` -*
- *NUQQAS TA' NTERESS GURIDIKU –*

IL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. RAYMOND C. PACE LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis 12 ta' Lulju 2001

Kawza Numru: 16
Citazzjoni Numru: 2225/95/RCP

Carmelo Micallef

vs

Paul Pisani

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici a fol. 1 fejn gie premess:-

Illi l-fond 50,51,52,53, Vjal il-Haddiem, Rabat, propjeta tal-konvenut Paul Pisani imiss mal-fond Ariba, Mons G Depiro Street, Rabat, Propjeta ta Carmelo Micallef;
Illi il-konvenut dahal bla permess fil-propjeta ta' l-attur u ghamel gandott fil-propjeta tal-attur li jmis mal-hajt divizorju;

Illi dan il-gandott qieghed ikun ta' hsara u periklu lill-attur;

Illi waqt li kien qieghed jaghmel dawn ix-xogholijiet, il-konvenut ghamel hsara fil-hajt divizorju bil-konsegwenza li il-hajt divizorju hu ta' perikolu ghan-nies;

Illi l-konvenut kellu bitha fin-naha tieghu tal-hajt divizorju;

Illi il-konvenut saqqaf din il-bitha bil-konsegwenza li l-hajt divizorju m'ghadux gholi skond kemm trid il-ligi;

Illi l-Attur ghamel rapport lil-P.S. 690 C Pace fit-12 ta' Frar 1994;

Illi PS 690 diversi drabi avvza lill-konvenut jieqaf mix-xogholijiet;

Illi l-konvenut gie nterpellat ufficjalment b'ittra ta' Novembru 1995, biex ipoggi kollox fl-istat originali tieghu;

Illi l-konvenut baqa inadempjenti;

L-istess attur talab li l-konvenut jghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex tikkundannah:

1. Jimla il-gandott u jirripristina il-propjeta ta' l-attur ghall-istat originali taghha;

2. Isewwi il-hsara fil-hajt divizoriu;

3. Itella il-hajt divizorju skond il-ligi; u dawn fi zmien perentorju li tigi lilu prefiss;

4. Fin-nuqqas ta' dan l-attur jaghmel dawn ix-xogholijiet a spejjez tal-konvenut.

Bl-ispejjez inkluzi dak tal-ittra ufficjali ta' Novembru 1995 u bl-ingunzzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni.

B'riserva ghad-danni li setghu gew, jew li jistghu jigu kkagunati bl-agir tal-konvenut.

Rat id-dikjarazzjoni attrici a fol 6 *et sequitur* tal-process;

Rat il-verbal tas-seduta tas-26 ta' April 1996.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccepixxa:

1. L-infondatezza tat-talbiet attrici billi m'hu minnu xejn li l-eccipjenti ghandu xi proprjeta` fi Triq Ferris, Rabat, adjacenti dik tal-attur;

2. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, kien l-attur li, b'xoghlijiet minnu maghmula, ikkawza hsara fil-proprjeta tal-eccipjenti fi Triq il-Haddiem, Rabat, kif ghandu jigi ppruvat ahjar waqt is-smigh tal-kawza;

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut a fol 18 *et sequitur* tal-process;

Rat il-verbali tas-seduta tal-14 t'Ottubru 1996 fejn il-Qorti nnominat lil AIC Albert Fenech bhala perit tekniku sabiex wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tal-konvenut huwa jirrelata fuq it-talbiet attrici u jaghmel dawk l-osservazzjonijiet kollha li jidhirlu opportuni ghall-kaz; tas-7 ta' Frar 1997; tad-19 ta' Mejju 1997; tas-27 ta' Gunju 1997; tat-28 ta' Novembru 1997; tal-20 ta' April 1998; tat-12 ta' Ottubru 1998; tat-22 ta' Marzu 1999; tat-18 ta' Gunju 1999; tas-26 ta' Novembru 1999; tas-7 ta' Jannar 2000; tas-26 ta' Jannar 2000; tat-28 ta' April 2000; tat-23 ta' Gunju 2000; tad-29 ta' Novembru 2000 u tal-20 ta' Frar 2001.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut (a fol 141) fejn eccepixxa:

Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur stante li l-attur m'huwiex propjetarju ta' l-art biswit il-hajt divizorju li fir-rigward ta' liema huwa imposta t-talbiet attrici tieghu u ghalhekk huwa nieqes fih l-interess guridiku rikjest mill-ligi.
Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat il-verbal tas-seduti tat-3 t'April 2001 u tas-16 ta' Mejju 2001 fejn il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-12 ta' Lulju 2001.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi m'hemm l-ebda dubju li l-kawza odjerna hija bbazata fuq it-titolu li allegatament ghandu l-attur fuq il-proprjeta` in kwistjoni u ghalhekk din hija l-azzjoni ta' natura petitorja a differenza minn azzjoni possessorja.  Illi fil-fatt l-attur qed jallega li l-konvenut dahal bla permess fil-proprjeta` tieghu

u ghamel gandott fil-proprjeta` tieghu li jmiss mal-hajt divizorju. Bhala konsegwenza saret hsara u l-attur ghamel anki rapport lill-Pulizija sabiex il-konvenut jieqaf mix-xogholijiet; kif ukoll, gie anki nterpellat ufficjalment biex ipoggi kollox fl-istat originali tieghu.

Illi l-konvenut min-naha tieghu eccepixxa li huwa m'huwiex minnu li bix-xogholijiet minnu maghmula ikkawza hsara fil-proprjeta`. Anzi fid-dikjarazzjoni tieghu sostna li l-attur ghamel xogholijiet fi plot art hdejn il-proprjeta` tal-konvenut li minhabba fiha, l-ilma kollhu tax-xita li kien jaqa' fuq l-art tieghu, beda jingema mal-hajt tal-proprjeta` tieghu. Kien ghamel xi xoghol biex ma tibqax issirlu hsara. Illi inoltre` wara rikors appozitu giet prezentata eccezzjoni ulterjuri fejn il-konvenut eccepixxa illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda peress li l-attur m'huwiex propjetarju ta' l-art biswit il-hajt divizorju li fir-rigward ta' liema l-attur imposta t-talbiet attrici u ghalhekk huwa nieqes fih l-interess guridiku rikjest mill-ligi.

Illi ghal dak li jirrigwarda l-interess guridiku ssir referenza ghas-sentenza "**Emilio Persiano vs Il-Kummissarju tal-Pulizija fil-kwalita` tieghu bhala Ufficjal Principali tal-Immigrazzjoni**" (Cit Nru 1790/00/JRM deciza fit-18 ta' Jannar 2001). F'din is-sentenza ntqal is-segwenti:

*"Illi ghal bosta snin il-Qrati taghna fissru li l-elementi mehtiega biex isawru interess tal-attur f'kawza huma tlieta, u jigifieri li l-interess irid ikun guridiku, li l-interess irid ikun dirett u personali u li dak l-interess ikun attwali. B' ta' l-ewwel, wiehed jifhem li dak l-interess ghandu jkollu mqar iz-zerriegha ta' l-ezistenza ta' jedd u l-htiega li tilqa' ghal kull attentat ta' ksur tieghu minn haddiehor. Dan l-interess m'hemmx ghalfejn ikun jissarraf fi flus jew f'valur ekonomiku [ara per ezempju, Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet "***Falzon Sant Manduca vs Weale***", maqtugha fid-9 ta' Jannar 1959, Kollezz. Vol XLIII.i.I].*

*Illi minbarra dawn l-elementi, gie mfisser ukoll li biex wiehed ikollu interess li jiftah kawza, dak l-interess (jew ahjar, il-motiv) tat-talba ghandu jkun konkret u jezisti fil-konfront ta' dak li kontra tieghu t-talba ssir [ara, per ezempju, sentenza ta' din il-Qorti (PASP) moghtija fit-13 ta' Marzu 1992, fil-kawza fl-ismijiet "***Francis Tonna vs Vincent Grixti***", Kollezz. Vol LXXVI.iii.592].*

Imma l-interess jista' jitkejjel, mhux biss mit-termini tal-azzjoni, izda wkoll mill-eccezzjonijiet li l-istess azzjoni tqanqal.

Illi l-Qrati taghna fissru wkoll li l-interess ta' parti li tiftah kawza jrid jibqa' jintwera tul il-kawza kollha ghaliex jekk tali nteress jigi nieqes, il-kawza ma tkunx tista' tissokta.

*Minbarra dan, jekk l-azzjoni ma tkunx kapaci li tipproducti rizultat vantaggjuz jew utili ghal min jipproponiha jew jekk dan ir-risultat, jew sentenza, ma jkunx jista' jigi uzufruwit, l-azzjoni ma tistax tigi protetta [ara sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta' Mejju 1991, fil-kawza fl-ismijiet "**Michaelangelo Bond vs Carmelo Mangion et**" (Kollezz. Vol LXXV.ii.385)].*

*Il-Qrati taghna sahansitra taw decizjonijiet fis-sens li persuna ghandha nteress li tigi msejha fil-kawza (koattivament) anke fejn la tista' tirbah il-kawza u lanqas tista' tigi kundannata, imma biss ghaliex il-kwistjoni tirrigwarda jeddijiet taghha u ghall-integrita` tal-gudizzju [ara sentenza Qorti tal-Appell tat-18 ta' Mejju 1995, fil-kawza fl-ismijiet "**Lawrence Farrugia vs Joseph Fava**"]."*

Illi biex tkun tista' tressaq l-*Actio Petitoria* l-attur irid ikun il-proprjetarju tal-art in kwistjoni [vide "**Joseph Grech vs Bartolomeo sive Albert Micallef**" – deciza fil-5 ta' Frar 1993 – Vol LXXVII.iii.34].

Illi fil-kaz odjern, waqt li kienu qed jingabru l-provi quddiem il-Perit Tekniku AIC Albert Fenech inqalghet il-kwistjoni li l-art mertu tal-kawza odjerna mhix ta' propjeta` ta' l-attur. In effetti gew anki esebiti diversi kuntratti mill-partijiet sabiex jippruvaw il-punt taghhom. Illi fir-relazzjoni tieghu l-Perit Tekniku, spjega fid-dettal ghaliex ikkonkluda li l-art mhix

tal-attur. In effetti waqt is-seduta mizmuma fis-16 ta' Novembru 1998 minnu stess kien gie miftiehem li huwa jezamina l-konfini tal-art trasferita bil-kuntratti li gew esebiti mill-partijiet, u gie awtorizzat izomm access iehor.

Il-Perit Tekniku fil-fatt ikkonkluda mill-ezami li ghamel li "*minn dawn iz-zewg kuntratti (Dok PP1 u PP2 esebiti mill-konvenut), u l-pjanti annessi maghhom, irrizulta li l-art, li fiha sar it-thaffir ta' gandott mal-hajt divizorju in kwistjoni mill-konvenut fl-1994, ma kienitx tappartjeni lill-attur personalment izda lis-socjeta` "Rabat Plant Limited" u lil Ludgardo sive Edgar Cachia"*. Inoltre`, kompla li: "*l-attur naqas li jipprova li l-art retroposta ghal parti mill-bini tal-konvenut, tappartjeni lilu*".

Illi wara li l-Qorti rat tali relazzjoni u ezaminat l-atti kollha u d-dokumenti esebiti mill-partijiet tikkonkludi li l-attur mhux proprjetarju tal-art biswit il-hajt divizorju li fir-rigward ta' liema l-attur imposta t-talbiet attrici u ghalhekk tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenut li l-attur huwa nieqes fih l-interess guridiku rikjest mill-ligi.

Illi fil-fatt minn ezami tal-kuntratt pubbliku datat 4 ta' Jannar 1998 fl-atti tan-Nutar Mary sive Mariella Mizzi (Dokument "PP1" fol 57) jirrizulta li s-socjeta` Rabat Plant Limited u Ludgardo sive Edgar Cachia kienu akkwistaw zewg plots Numru 17 u 18, attigwi ghall-xulxin u deskritti fl-istess

kuntratt, u b'kuntratt ta' b'permuta datat 11 ta' Mejju 1990, Dok PP2 - fol 62, l-istess persuni akkwistaw porzjoni diviza ta' art mill-istess ghalqa ta' Franton ta' kejl ta' circa 455 metri kwadri indikata li tmiss mal-punent u mal-llbic ma' proprjeta` ta' Carmelo Micallef.

Illi b'kuntratt datat 14 ta' Novembru 1960 fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela Dok CM3 fol 79 tal-process jirrizulta li l-attur proprio kien xtara porzjoni indiviza ta' art li qeghda fi Sqaq id-Dejr sive Sqaq id-Dejn, Nigret Road, Rabat, tal-kejl ta' circa 132 qasab kwadru.

Illi abbazi ta' dawn il-kuntratti l-Perit tekniku kkonstata illi mill-fond tieghu "*fuq Vjal il-Haddiem li l-attur kien bena fuq bicca art tal-kejl ta' circa 132 qasab kwadru li kien akkwista permezz ta' kuntratt datat 14 ta' Novembru 1960, fl-atti tan-Nutar Sammy Abela, Dok CM3, l-attur ghamel estensjoni ta' katusa tal-ilma li titfa' ghal fuq l-art, li kien akkwista f'isem Rabat Plant Limited", flimkien ma Ludgardo sive Edgar Cachia, b'permuta permezz ta' kuntratt datat 11 ta' Mejju 1990, fl-atti tan-Nutar Joseph Abela, Dok PP2, li tinsab retroposta ghall-parti mill-art li kien ukoll akkwista f'isem Rabat Plant Limited flimkien ma Ludgardo sive Edgar Cachia, permezz ta' kuntratt datat 4 ta' Jannar 1998 fl-atti tal-istess Nutar Joseph Felix Abela Dok PP1."*.

Illi l-istess Perit Tekniku kompla hekk:

"*19. Il-persistenza ta' l-attur li baqa' sa l-ahhar isostni li l-art retroposta ghall-parti mill-bini tal-konvenut tappartjeni lilu u wasal biex esebixxa kopja ta' kuntratt li jirreferi ghal bicca art li fuqha bena l-fond tieghu fi Triq il-Haddiem tat lok ghal verifiki aktar diretti, li hu evita li jipproduci.*

Infatti kien il-konvenut, fuq ricerki li ghamel permezz tal-konsulent legali tieghu, li esebixxa il-kopja legali taz-zewg kuntratti Dok PP1 u PP2 li huma relevanti ghall-kawza odjerna.

Minn dawn iz-zewg kuntratti u l-pjanti annessi maghhom, irrizulta li l-art, li fiha sar it-thaffir ta' gandot mal-hajt divizorju in kwistjoni mill-konvenut fin-1994, ma kienitx tappartjeni lill-attur personalment izda lis-socjeta` Rabat Plant Limited u lil Ludgardo sive Edgar Cachia".

Illi minn dwan il-konstatazzjonijiet jirrizulta car li l-art in kwistjoni mertu tal-kawza odjerna ma hijiex proprjeta` tal-attur izda tas-socjeta` Rabat Plant Limited u Ludgardo sive Edgar Cachia u l-attur nonostante diversi promessi tieghu naqas li jipproduci provi, li kienu jinkombu lilu, sabiex jikkontrasta l-provi mresqa mill-konvenut il-kuntratti esebiti mill-istess u l-konstatazzjonijiet tal-Perit Tekniku u bizzejjed wiehed jghid li anke wara l-prezentata tar-rapport tekniku u tan-nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri da parte tal-konvenut l-attur lanqas biss deher sabiex iressaq dawk il-provi li huwa

stess kien qal li ser iressaq kif indikati fir-risposta tieghu tat-23 ta' Frar 2001, b'dan li jista' jinghad liberalment li l-attur f'ismu proprju u kif istitwixxa l-kawza naqas li jissodisfa l-oneru tieghu tal-prova li huwa proprjetarju ta' l-art mertu tal-kawza odjerna u ghalhekk fid-dawl tal-premess u anke minhabba in-nuqqasijiet tal-attur in-nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut ghandha tigi accettata.

III. KONKLUZZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenut **tichad it-talbiet attrici** stante li l-attur huwa nieqes fih l-interess guridiku rikjest mill-ligi.

Spejjez kollha kontra l-attur.

Moqrija.

Onor. Imhallef Raymond C. Pace LL.D
12 ta' Lulju, 2001

Josette Demicoli.
Deputat Registratur.
12 ta' Lulju, 2001