



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2005

Citazzjoni Numru. 231/2005

**Cassar & Cooper (Holdings) Ltd (C423)
VS
Emmanuel u Teresa konjugi Cuschieri u Roderick
Fenech**

Il-Qorti

Rat **I-att tac-citazzjoni** li permezz taghha s-socjeta' attrici ppremettit illi:

Peress illi s-socjeta' attrici hija l-propjetarja ta': (a) hanut konsistenti f'zewg kmamar fit-tieni sular (*'first floor'*) u kamra fuq l-ewwel sular (*'elevated ground floor'*) u (b) parapett li mill-istess hanut jaghti ghal Triq ix-Xatt Sliema, liema parapett jisovvrasta l-fond bin-numru tnejn (2), bl-isem ta' *'Army & Navy Restaurant'*, Triq ix-Xatt Sliema, kif indikat fil-kuntratt ta' akkwist relattiv fl-atti tan-Nutar Dottor

Kopja Informali ta' Sentenza

Remigio Zammit Pace tat-22 ta' Marzu 1977, li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata bhala Dok "CC1";

Peress illi s-socjeta' attrici tgawdi wkoll il-pussess tal-parapett imsemmi, liema parapett kien jinsab f'livell ta' circa 660mm l'isfel mill-livell ta' l-art ('*finished floor level*') tal-hanut suriferit sa xi sena ilu meta s-socjeta' attrici gholliet il-livell tal-parapett b'circa 350mm billi ikkostruwiet saff iehor ta' konkos u pavement tac-ceramika fuq l-istess parapett;

Peress illi ghall-habta tal-21 ta' Jannar 2005 il-konvenuti jew min minnhom, ezegwew xoghol tat-twaqqiegh u tkissir ta' konkos u xogholijiet ohra fuq l-istruttura ezistenti tas-saqaf sovvrastanti l-fond bin-numru tnejn (2), bl-isem ta' '*Army & Navy Restaurant*', Triq ix-Xatt Sliema, liema saqaf jinfed l-istess fond mill-parapett sovvrastanti;

Peress illi b'konsegwenza dan l-abbusiv tal-konvenuti, jew min minnhom, il-livell tas-saqaf gie estiz oltre dak originali b'gholi ekwivalenti ghall-wisa' strutturali ta' l-istess saqaf oltre l-wisa' ulterjuri tal-konkos circa 350mm mqieghed mis-socjeta' attrici fuq il-parapett imsemmi, kif indikat fir-rapport tal-Perit Patrick Camillieri tal-21 ta' Jannar 2005 hawn anness u mmarkat bhala Dok "CC2";

Peress illi l-konvenuti, jew min minnhom ma kellhom l-ebda dritt iwettqu x-xogholijiet suriferti liema xogholijiet saru vjolentement u kontra r-rieda tas-socjeta' attrici;

Peress illi dan l-agir tal-konvenuti, jew min minnhom, jikkostitwixxi spoll a dannu tas-socjeta' attrici u jaghti lok ghall-ezercizzju ta' l-azzjoni ta' spoll ai termini ta' l-artikolu 535 tal-Kap 19 tal-Ligijiet ta' Malta;

Peress illi sabiex jitharsu d-drittijiet taghha is-socjeta' attrici ottjeniet il-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 187/2005 fl-ismijiet hawn premessi;

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:-

(1) Tiddikjara illi l-konvenuti, jew min minnhom, bl-agir abuziv, vjolenti u illegali taghom ikkommettew spoll vjolenti ghad-dannu tas-socjeta' attrici konsistenti f'estensjoni tal-livell tas-saqaf originali tal-fond bin-numru tnejn bl-isem '*Army & Navy Restaurant*', Triq ix-Xatt Sliema, b'gholi ekwivalenti ghall-wisa' strutturali ta' l-istess saqaf oltre l-wisa' ulterjuri tal-konkos ta' circa 350mm mqiegħed mis-socjeta' attrici fuq il-parapett sovvrastanti kif fuq ingħad;

(2) Tikkundanna lill-konvenuti, jew min minnhom, sabiex fi zmien qasir u perentorju li tiffissalhom il-Qorti jergħu jibnu l-istruttura li waqqgħu/ kissru bla jedd u jirripristinawha għall-*istatus quo ante*, okkorrendo taht id-direzzjoni u sorveljanza ta' periti nominandi: u

(3) In-difett tawtorizza lis-socjeta' attrici biex hija stess u a spejjes tal-konvenuti, jew min minnhom, tagħmel dan ix-xogħol u tirripristina l-istess struttura, taht id-direzzjoni u sorveljanza ta' l-istess periti nominandi;

B'riserva ta' kull azzjoni ohra, spettanti lis-socjeta' attrici inkluz dik għad-danni kontra l-konvenuti, u bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 187/2005, kontra l-konvenuti, jew min minnhom, li jibqgħu minn issa ngunti għas-subizzjoni.

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

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti** a fol.19 tal-process fejn eccepew:

Illi t-talbiet attrici huma nfondati filfatt u fid-dritt u għandhom jigu michuda bl-ispejjes kollha kontra s-socjeta' attrici għar-ragunijiet segwenti:

Fl-ewwel lok - illi mhux minnu illi s-socjeta' attrici hija propjetarja tal-parapett li jigi fuq is-saqaf tal-fond '*Army & Navy Restaurant*', propjeta' tal-konvenuti konjugi Cuschieri, u għal dan il-ghan l-esponenti konjugi Cuschieri ser juzufrixxu ruhom mill-fakolta' mogħtija lilhom bl-

Artikolu 396 tal-KAP 12 u jintavolaw kontestwalment ma' dawn l-eccezzjonijiet ukoll kontro-talba.

Fit-tieni lok - illi ghalhekk kellhom kull dritt l-esponenti illi jaghmlu kull xogholijiet li dehrilhom opportun fil-fond taghhom, inkluz li jitwaqqa' s-saqaf finta li irrizulta konsegwenza tax-xogholijiet maghmula mill-istess socjeta' attrici b'saff iehor ta' konkos u pavement gdid kif ahjar deskritt fic-citazzjoni taghha stess, b'dan illi hekk kif appena saru l-istess xogholijiet mis-socjeta' attrici fil-fond/parapett propjeta' ta' l-esponenti, l-istess socjeta' attrici tilfet, jekk qatt kellha, il-pussess tas-saqaf finta li twaqqa' mill-esponenti, saqaf li allura gie esklussivament fil-pussess ta' l-esponenti, b'dan illi ma gie kkawzat ebda spoll vjolenti ghad-dannu appuntu tas-socjeta' attrici stante illi ma kienitx tgawdi l-pussess tas-saqaf mwaqqa'.

Fit-tielet lok – illi l-istess xogholijiet maghmula tlestew qabel il-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni 187/05, b'dan illi l-Mandat ma kellux jintlaqa' u minghajr pregudizzju, kull xogholijiet li gew esegwiti saru bil-permessi kollha relattivi ta' l-Awtoritajiet kompetenti u taht is-sorveljanza ta' Perit Arkitett.

Fir-raba lok – illi l-esponent Rodrick Fenech mhux leggittimu kontradittur izda direttur tas-socjeta' kummercjali b'personalita' guridika distinta, li hija l-inkwilin tal-fond propjeta' tal-ko-konvenuti konjugi Cuschieri.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjes kollha kontra s-socjeta' attrici li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat il-kontro-talba tal-konvenuti Emanuel u Teresa konjugi Cuschieri a fol. 22 tal-process fejn ippremettew:

Peress illi l-konvenuti konjugi Cuschieri jixtiequ jipprevalixxu ruhom mill-kawza tas-socjeta' attrici sabiex jistitwixxu din il-kontro-talba;

U peress illi l-konvenuti rikonvenjenti huma propjetarji tal-fond *Army & Navy Restaurant*, minnhom akkwistat b'kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dr. Antonio Carbonaro

fl-4 ta' Dicembru 1976, liema fond gie hemmhekk deskritt bhala *I-hanut f'Tas-Sliema Tigne' Sea Front, numru wiehed ittra A – adibit bhala ristorante maghruf bhala Army & Navy Restaurant, in parti sottopost ghal beni ta' haddiehor ... (DOK A);*

U peress illi s-socjeta' attrici rikonvenuta qeghda tippretendi illi l-parapett sovrastanti l-kcina tal-fond *Army & Navy Restaurant* hija propjeta' taghha, meta fil-fatt din hija propjeta' tal-konvenuti rikonvenjenti konjugi Cuschieri;

U peress illi kif jirrizulta mill-kuntratt DOK CC1 anness mac-citazzjoni esebit mis-socjeta' attrici rikonvenuta, l-istess socjeta' attrici kienet akkwistat *the property consisting in three rooms adjoining the ground floor and first floor of Saint Anne Court, which three rooms are situated one at ground floor level, and two at first floor level. The room at first floor level leads on to a patio or parapett of an area of approximately sixty square feet (60sq.ft.) abutting on Tigne' Sea front and overlying third party property, which is also being transferred on his deed.*

U perss illi allura l-parapett akkwistat mis-socjeta' attrici rikonvenuta huwa dak bil-kejl specifiku ta' 60 pied kwadru, appuntu dak sovrastanti l-fond ta' terzi bl-isem ta' *Lanca Bar & Restaurant*, liema parapett is-socjeta' attrici rikonvenuta kellha minn dejjem kif ghad ghandha illum, l-access ghalih mill-kamra at *first floor level*, b'dan illi l-istess socjeta' attrici rikonvenuta qatt ma xtrat u akkwistat il-parapett li jigi sovrastanti il-fond *Army & Navy Restaurant* propjeta' tal-konvenuti rikonvenjenti;

U peress illi s-socjeta' attrici rikonvenuta, xi snin ilu, qabbdet u fethet it-tieqa li kienet taghti minn kamra at *second floor* ghal fuq il-parapett propjeta' tal-konvenuti rikonvenjenti konjugi Cuschieri, u ghamlitilha bieb biex tkun propju tista' taccedi ghall-parapett propjeta' tal-konvenuti rikonvenjenti konjugi Cuschieri, liema tibdil strutturali sar minghajr il-kunsens u l-awtorizzazzjoni appuntu tal-konvenuti rikonvenjenti konjugi Cuschieri;

U peress illi s-socjeta' attrici rikonvenuta giet interpellata sabiex minkejja x-xogholijiet li kienet ghamlet b'dana kollu tirrikonoxxi u tiddikjara illi hemm qbil illi l-parapett li jigi fuq il-kcina *Army & Navy Bar & Restaurant* hija propjeta' tal-konvenuti rikonvenjenti konjugi Cuschieri, izda baqghet inadempjenti;

Tghid ghalhekk is-socjeta' attrici rikonvenuta, ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddeciedi u tiddikjara illi l-parapett sovrastanti l-fond *Army & Navy Restaurant* li jinsab f'Tigne' Sea Front, Sliema u li fuqu saru fix-xhur li ghaddew xogholijiet sia mis-socjeta' attrici rikonvenuta u sia mill-istess konvenuti rikonvenjenti jew nies awtorizzati minnhom, huwa propjeta' assoluta u esklussiva tal-konvenuti rikonvenjenti konjugi Cuschieri b'dan illi jaghmel parti integrali mill-fond *Army & Navy Restaurant* hawn fuq imsemmi.

2. Tikkundanna lis-socjeta' attrici Cassar and Cooper (Holdings) Limited sabiex fi zmien qasir u perentorju taghlaq il-bieb li jaghti ghal fuq l-istess parapett u terga' taghmel it-tieqa li kien hemm qabel ma' saru x-xogholijiet, u dan taht is-supervizjoni ta' perit nominandi.

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-konvenuti rikonvenjenti konjugi Cuschieri sabiex huma stess u a spejjes tas-socjeta' attrici rikonvenuta, jaghmlu xogholijiet li jipprestinaw l-istess tieqa li kienet tezisti qabel ma infethet f'bieb kif kienet qabel, u dan taht id-direzzjoni u sorveljanza ta' l-istess perit nominandi.

Bl-ispejjes kollha kontra s-socjeta' attrici rikonvenuta li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni u bir-rizerva minn issa favur il-konvenuti rikonvenjenti konjugi Cuschieri illi jipprocedu kontra s-socjeta' attrici rikonvenuta ghad-danni u kif ukoll sabiex l-istess socjeta' attrici rikonvenjenti tigi mgieghla tnehhi kull xogholijiet ohra li ghamlet fuq l-istess parapett propjeta' tal-konvenuti rikonvenjenti.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' attrici ghat-talba rikonvenzjonali tal-konvenuti a fol.31 tal-process fejn eccepiet:

1. Illi preliminarjament it-talba rikonvenzjonali tal-konvenuti Emanuel u Teresa konjugi Cuschieri hija inammissibli u ghandha tigi michuda bl-ispejjes kontra l-konvenuti rikonvenzjonanti stante illi f'azzjoni possessorja privileggjata bhal ma' hi l-azzjoni promotorja, tas-socjeta' attrici, l-ligi ma tippermettix il-kumulu ta' azzjoni petitorja, senjatament t-talba rikonvenzjonali tal-konvenuti.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet tal-konvenuti rikonvenzjonanti huma nfondati filfatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra l-konvenuti, fl-ewwel lok peress illi l-konvenuti ma ghandhom l-ebda titolu fuq il-parapett sovvrastanti l-fond jismu '*Army & Navy Restaurant*', Triq ix-Xatt Sliema, u fit-tieni lok peress illi s-socjeta' attrici rikonvenzjonata hija l-propjetarja assoluta tal-parapett in kwistjoni.

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet a fol 36;

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

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Semghet lill Avukati difensuri;

Eccezzjoni legittimu kontradittur

Il-kawza thalliet ghal lum ghad-decizjoni fuq ir-raba' eccezzjoni tal-konvenuti (ara fol 19) li l-eccipjent Roderick Fenech mhux legittimu kontradittur izda direttur tas-socjeta' kummercjali b'personalita' guridika distinta li hija l-inkwilin tal-fond proprejta' tal-ko-konvenuti konjugi Cuschieri.

Sa dan l-istadju ghadu xehed biss Joe Farrugia, rapprezentant tal-MEPA, li pprezenta l-applikazzjoni li ghamel Roderick Fenech fejn hu nfirmahom li ma kienx is-sid tal-post li ried jizviluppa imma kien Emanuel Cuschieri. Mid-dokumenti ezibiti minn dana x-xhud jirrizulta li l-applikazzjoni saret f'isem Roderick Fenech personalment u mhux fuq kumpanija.

Il-konvenut Fenech ipprezenta kopja tal-Memo & Articles tal-kumpanija Rod Ltd. fejn jirrizulta li Roderick Fenech huwa l-uniku direttur, fl-istess hin company secretary kif ukoll ghandu wahdu r-rapprezentanza tal-kumpanija msemmija. Il-kumpanija hija fformat minn Fenech biss. Ghalkemm hu veru li kumpanija ghandha personalita guridika distinta, imma meta jirrizulta li jkun hemm agir skorrett li juri malafede m'ghandux japplika l-principju *tas-separate juridical personality* (Ara App Dr. J. Herrera noe et vs T. Tabone et noe 15/3/1996).

Nonostante dana pero' jigi rilevat li f'din il-kawza t-talba hija biex jigi dikjarat li gie kommess spoll vjolenti ghad dannu tas-socjeta' attrici mill konvenuti jew min minnhom. Il-Qorti tirrileva li entitajiet legali ma jistghux min-natura taghhom infushom jkunu responsabbili ghal delitti jew kwazi delitti u ghalhekk il-kundanna trid issir tramite il-persuna li ghandha r-responsabilita' biex tagixxi ghan-nom taghha. Ghalhekk jistghu jigu mharrka kemm il-kumpanija kif ukoll il-persuna li permezz taghha sar l-att. Fil-kaz odjern l-atturi qed jallegaw li kienu l-konvenuti li ghamlu x-xoghol u t-tibdil strutturali u stante li l-ispoll allegatament gie kommess minnhom, huma ghandhom jirripristinaw kollox ghal li kien qabel. (Ara sentenzi D. Orlov et vs E. Pavia pro et noe App 14.1.2002; PA A Fenech vs M A Fenech pro et noe 3/10/03; PA Gatt vs Abdilla 21/10/05).

Izda determinanti f'dan il-kaz huwa l-fatt li l-applikazzjoni saret f'isem Roderick Fenech personalment, u l-permess mill-MEPA biex isir ix-xoghol inghata lill Roderick Fenech personalment u mhux lill xi kumpanija. Ghalhekk ix-xoghol sar u kellu jsir biss minn Roderick Fenech li hu l-legittimu kontradittur f'dina l-kawza.

Kopja Informali ta' Sentenza

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi

Il-Qorti tiddeciedi

Billi tichad l-eccezzjoni imsemmija tal-konvenuti

Bl-ispejjez kontra taghhom

U tiddifferixxi l-kawza ghal kontinwazzjoni ghall-25 ta' Jannar, 2006 fl-10.15 a.m.

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----