MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-30 ta' Jannar, 2006

Citazzjoni Numru. 463/1995/3

Paul Abela u Emanuel Abela u b'digriet tal-15 ta' Dicembru 2003 Josephine Abela u Mary Abela intervenew fil-kawza

vs

Antonio Farrugia

Il-Qorti

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Peress illi b'sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) tat-18 ta' April 1991, fl-ismijiet Antonio Farrugia vs Paul u Emanuel ahwa Abela (avviz nru.1275/89) l-atturi gew ikkundannati biex jizgumbraw mill-art maghrufa bhala tal-Pezzata limiti taz-Zejtun ta' kejl superficjali ta' cirka 42.3 qasab konfinenti min-nofsinhar ma' Triq Anton Buttigieg (Poeta) u mill-punent ma' bini ta' Paul Abela u mill-Lvant ma' bini tal-katedral ta' Malta jew avvanti kawza tieghu.

Peress illi qabel ma' gew inizzjati l-proceduri gudizzjarji fuq imsemmija l-atturi kienu bnew garaxx kbir a spejjes taghhom b'tali mod li l-art imsemmija apprezzat konsiderevolment fil-valur.

Peress illi issa l-konvenut ser jarrekkixxi ruhu indebitament a skapitu ta' l-attur.

Jghid il-konvenut ghaliex m'ghandiex din l-Onorabbli Qorti:

1) Tiddikjara li l-atturi ghamlu benefikati fl-art fuq imsemmija u b'hekk il-valur ta' l-istess propjeta' zdiedet konsiderevolment.

2) Tillikwida l-'enhancement value' tal-propjeta' msemmija u dan okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi.

3) Tikkundanna l-konvenut ihallas dik is-somma likwidata.

Bl-ispejjez u l-konvenut ingunt in subizzjoni.

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

Rat **in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut a fol. 34 tal-process fejn eccepixxa:**

Illi preliminarjamernt in-nullita' ta' l-azzjoni stante illi l-kontendenti huma mizzewgin u n-nisa taghhom m'humiex partijiet fil-kawza.

Illi t-talbiet ta’ l-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u huma biss finzjoni ta’ l-immaginazzjoni taghhom minghajr l-icken fondament guridiku.

Illi fit-tieni lok l-atturi ma jistghux jusufruwixxu mill-istat illecitu taghhom meta huma konsistentement qieghdin jisfidaw l-esekuzzjoni ta’ sentenza ta’ zgumbrament.

Illi fit-tielet lok l-atturi ma ghamlu ebda benefikati fuq il-propjeta’ tal-konvenut u ma bnew ebda *garage* u kull xoghol li ghamlu fil-plot ghamluh ghall-beneficcju taghhom stess li sal-llum ghadhom igawdu l-plot tal-konvenut u f’kull kaz l-eccipjent m’ghandu ebda nteress fil-kostruzzjoni li sar fuq il-plot u jrid li dan jigi demolit u rimoss.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat id-digriet a fol 37-39 li bih gew nominati perit legali u perit tekniku;

Rat id-digriet a fol 62A li bih gie sostitwit il-perit legali u d-digriet a fol 66/71 li bih rega gie sostitwit il-perit legali;

Rat id-digriet a fol 92 li bih gie revokat l’inkarigu tal-perit legali;

Rat id-digriet a fol 219 u 224 li bih gie sostitwit il-perit tekniku;

Rat id-digriet a fol 227 li bih gie revokat l-inkarigu tal-perit tekniku;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet;

Kontestazzjoni

L-atturi qed jibbazaw t-talba taghhom fuq l-artikolu 542(2) tal-Kap 16 u qed jitolbu "il-kost tax-xoghol inkella, kif jaghzel, jaghtih somma daqs b'kemm kiber il-valur tal-haga". L-atturi jirritjenu li l-benefikati kienu utili u li huma kienu in buona fede meta nbena l-garaxx meta okkupaw l-art.

Minn naha l-ohra l-konvenut isostni li l-azzjoni attrici hija inproponnibbli billi kwalunkwe struttura jew bini li sar fuq l-art in kwistjoni sar b'mod illegali u dan mhux talli ghax l-atturi ghamlu xogholijiet minghajr il-kunsens tal-konvenut izda ghamlu l-istess zvilupp minghajr supervizjoni ta' perit, mhux in konformita' mal-permessi tal-bini, u kull ma tellghu sar a beneficcju taghhom minghajr beneficcju ghall-konvenut u huwa ta' xkiel u hsara ghalih u jrid jigi demolit. L-atturi ma jistghux ikunu in buona fede billi l-pussess tal-haga gie mehud b'serq jew b'reat cjoe b'ragion fattasi. Okkupazzjoni ta' dan it-tip ma tista' tikkreja ebda dritt li a bazi tieghu l-atturi jistghu jipprezentaw l-azzjoni odjerna, billi mill-illecitu ma jitwieled ebda jedd.

Konsiderazzjonijiet

L-ewwel eccezzjoni tal-konvenut giet rinunzjata kif jidher mill-verbal a fol 217 tal-process.

Bhala fatti jirrizulta li l-attur Paul Abela ghandu plot mentri l-attur l-iehor ghandu plot iehor. Il-konvenut ghandu l-plot ta' bejniethom. L-atturi qabdu u kkapparaw it-tlett plots inkluz dik tal-konvenut bnew hajt mal-faccata u bdew jahznu l-makkinarju u l-ingenji u appartat taghhom hemmhekk. Fuq it-tlett plots ghamlu hajt wiehed li jaghlaq il-plots mit-triq. Dan il-hajt hu gholi tnax il-filata u hemm bieb tal-pjanci fuq plot 27 li ghaliha ghandu katnazz l-attur biss.

Mhux kontestat li l-atturi kienu bnew strutturi ta' gebel fuq il-plot tal-konvenut minghajr il-kunsens tieghu u kienu gew ordnati mill-Qorti biex jizgumbraw mill-plot, haga li s'issa ghadhom ma ghamlux. F'dina l-kawza l-atturi qed jitolbu li

jithallsu tal-bini ta' dawn l-istrutturi jew tal-valur aktar li giet tiswa l-art bil-bini ta' dawn l-istrutturi.

Il-kwistjoni hija regolata minn dak li jiddisponi l-artikolu 542 tal-Kap 16 rigward il-posizzjoni tal-possessur in buona fede li jghid li "ghal dawk li huma l-ispejjez utili s-sid ghandu jew ihallas lill-possessur il-kost tax-xoghol inkella kif jaghzel, jaghtih somma daqs b'kemm ikun kiber il-valur tal-haga". Fil-kaz ta' pussessur ta' mala fede s-sid ghandu, ghal dawk li huma spejjez mehtiega, u ghall-ispejjez utili maghmulin ghal miljoramenti li ma jistghux jigu mnehhija, l-istess obbligi li sid ghandu lejn il-pussessur ta' buona fede, basta li l-pussess tal-haga ma jkunx gie mehud b'serq jew b'reat iehor li ma jaqax taht il-klassi tal-kontravvenzjonijiet.

Fil-kaz in ezami l-ewwelnett l-atturi ma semmewx liema mill-alternattivi huma jridu jibbenefikaw minnha cjoe jekk hux li jithallsu l-kost tax-xoghol inkella somma daqs b'kemm ikun kiber il-valur tal-haga.

Inoltre l-atturi ma gabu ebda prova dwar il-valur tal-benefikati li qed jippretendu li saru. Infatti a fol 168 l-attur Paul Abela mistoqsi kemm seta nefaq flus, hu qal li ma jafx. Qal li sar thammil u konkos fl-art, pilastri ghas-sulari ta' fuq, hitan m'hemmx hlief ghal kamra zghira.

Il-Qorti kienet innominat perit tekniku fuq talba ta' l-atturi ghal dan l-iskop izda l-inkarigu tieghu gie revokat stante li l-atturi ma fethux lill-perit u kienu qed jostakolaw lill-perit milli jispicca l-inkarigu (ara fol 227).

Jirrizulta mill-provi li l-atturi kienu hadu l-plot tal-konvenut minghajr il-permess tieghu, ghalquha b'hajt u ghamlu xi strutturi fiha u tefghu l-ingenji taghhom fil-plot tal-konvenut. L-atturi ma kellhomx permess tal-konvenut biex jaghmlu dana, bnew fil-plot tal-konvenut anke wara li kien hemm ordni tal-Qorti ghal izgumbrament (ara xhieda tal-konvenut a fol 112) , u jidher li anke l-bini li ghamlu fil-plot kien minghajr permess tal-awtoritajiet (ara xhieda tal-Perit Montebello).

Illi l-atturi ghalhekk ma jistax jinghad li kienu in buona fede meta bnew l-istrutturi billi huma okkupaw illegalment il-plot tal-konvenut u kull ma ghamlu fuq dana l-plot kien frott ta' dan l-agir illegali taghhom. Il-konvenut mhux ser igawdi xejn minn dawn il-benefikati billi hu ser inehhihom ghax m'ghandux bzonnhom u qatt ma talab li jsiru, anzi gew imqeghda hemm b'forza a beneficcju ta' l-atturi, u ghalhekk m'ghandux il-konvenut issa jigi mgieghel ihallas ta' haga li hu oppona li ssir mill-bidunett u m'ghandux bzonn. F'dan il-kaz lanqas japplika l-artikolu 543(1) tal-Kap 16 dwar il-mala fede billi l-pussess tal-haga gie mehud b'reat.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Billi tichad it-talbiet attrici
Bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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