MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-28 ta' April, 2006

Citazzjoni Numru. 1235/2005

Jimmy Vella Limited (C - 12556)
vs
Carmelo Fenech (ID 213650M)

Il-Qorti

Preliminari

Rat l-**att tac-citazzjoni** li permezz taghha s-socjeta' attrici ppremettiet illi:

Premess illi permezz ta' kuntratt tat-28 ta' Novembru, 1995 fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli, kopja hawn annessa

bhala Dok. JV1, is-socjeta' attrici akkwistat minghand il-Gvern ta' Malta bicca art fi Triq Ir-Raghajja, Naxxar tal-kejl ta' cirka hames mija u ghoxrin metri kwadri u tmiss mill-Majistral ma' l-istess Triq mill-Grigal ma' gid tal-Gvern u mix-Xlokk ma' gid ta' l-istess socjeta' attrici u murija bil-burdura blu u bin-numru tnejn (2) fuq pjanta Land Department numru mija tlieta u tmenin zbarra erbgha u disghn zbarra B 'part of''; li kopja taghha tinsab annessa ma' l-istess kuntratt u mmarkata bl-ittra 'X' u kif identifikata fuq Survey Sheet inserita fl-istess pjanta L.D.183/94/B 'part of'; tali bejgh kif jirrizulta mill-istess kuntratt, sar minghajr ebda rizerva ta' sqaqien jew drittijiet ta' passagg da parti ta' terzi persuni minn go l-imsemmija art;

Premess illi s-socjeta' attrici talbet minghand l-awtoritajiet kompetenti l-premessi neccessarji sabiex tizviluppa l-art in kwistjoni, u fit-8 ta' Awissu 2000 giet rinfaccjata b'citazzjoni fl-ismijiet inversi fejn il-konvenut ippremetta li hu s-sid u possessur ta' l-ghalqa fil-kontrada 'Tal-Wej' ossia ic-cens tas-Saghjtar fil-Mosta kif ukoll sid u possessur ta' trejqa jew sqaq li minnha taccedi bir-rigel u bil-vettura ghall-ghalqa msemmija u li skond il-pjanta minnu esibita bhala Dokument A kienet tghaddi mill-art akkwistata mis-socjeta' attrici minghand il-Gvern; ippremetta li f'dawk l-ahhar gimghat is-socjeta' attrici b'xoghlijiet maghmulin minnha jew fuq ordni taghha illegalment haffret fi propjeta' adjacenti ghat-trejqa imsemmija aktar 'il fuq, kif ukoll sar bini b'tali mod illi l-konvenut ma kien ghad fadallu l-ebda access ghall-ghalqa tieghu mit-trejqa imsemmija; illi ghalhekk is-socjeta' hemmhekk konvenuta kkommettiet spoll vjolenti u abbusiv fil-konfront tieghu; u kwindi talab lill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti sabiex:

I. Tiddikjara lis-socjeta' hemmhekk konvenuta bl-agir abbusiv, vjolenti u illegali taghha, kkommettiet spoll u dannu tal-attur konsistenti fi thaffir u bini fi propjeta' adjacenti ghat-trejqa posseduta mill-attur b'mod illi l-attur ma ghandux aktar access ghal tali trejqa; u

II. Kwindi tikkundanna lis-socjeta' hemmhekk konvenuta sabiex taht id-direzzjoni ta' perit arkitett

nominat mill-Qorti u fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat mill-Qorti lill-konvenut, jerga' jirripristina kollox fl-istat li kien qabel u fin-nuqqas tawtorizza lill-attur jaghmel dawk ix-xogholijiet hu a spejjez tal-konvenut;

Premess illi s-socjeta' attrici, allura konvenuta, eccepiet fost l-ohrajn fir-raba' eccezzjoni taghha li t-trejqa *de quo* kienet trejqa pubblika u ghaldastant mhux soggetta ghall-pussess ta' l-attur, izda tal-Gvern ta' Malta; u dan sa dakinhar illi l-Gvern ta' Malta biegh il-porzjon art fejn eventwalment saru parti mix-xogholijiet in kwistjoni lis-socjeta' konvenuta permezz tal-kuntratt fuq imsemmi fl-atti tan-Nutar Vincent Meli u ghadda l-pussess taghha f'idejn is-socjeta' konvenuta;

Premess illi permezz ta' sentenza moghtija nhar il-15 ta' Novembru 2004 u li llum ghaddiet in gudikat, l-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti civili ddecidiet u qatghet il-kawza fl-ismijiet premessi billi rrikonoxxiet il-pussess vantat mill-konvenut, fost l-ohrajn cahdet ir-raba' eccezzjoni, laqghet it-talbiet attrici u ddikjarat li s-socjeta' hemmhekk konvenuta kkommettiet spoll fil-konfront tal-konvenut odjern u kkundannat lis-socjeta' esponenti biex fi zmien xahrejn tirripristina kollox fl-istat li kien u fin-nuqqas awtorizzat lill-konvenut jaghmel dan a spejjez tas-socjeta' konvenuta, u dan taht is-supervizjoni tal-AIC Fredrick Doublet, bl-ispejjez ta' l-azzjoni attrici kollha a kariku tas-socjeta' hemmhekk konvenuta; liema sentenza llum il-gurnata ghaddiet in gudikat;

Premess illi d-dritt ta' pussess illi qed jivvanta l-konvenut odjern inholoq illegalment u abbuzivament u ma kienx kompitu ta' l-Onorabbli Prim' Awla' tal-Qorti Civili fil-kawza ta' l-ispoll illi tikkunsidra dan il-fatt, u ghalhekk is-socjeta' esponenti issa ghandha interess illi filwaqt illi tipprova illi l-pussess tal-konvenut kien illegali u abbuziv tirrevendika t-titolu u l-pacifiku godiment ta' l-art in kwistjoni in kwantu propjetarja assoluta u inekwivoka ta' l-istess art;

Premess illi l-agir tal-konvenut arreka u ghadu qieghed jirreka danni lis-socjeta' attrici;

Premess illi llum li gie ddikjarat gudizzjarjament illi l-konvenut odjern kellu l-pussess tal-passagg fuq imsemmi u li l-istess konvenut ottjena sentenza sabiex jigi ripristinat fil-pussess tieghu, is-socjeta' attrici ghandha interess sabiex petitorjament jigi dikjarat u kkonfermat it-titolu taghha fuq din l-art u tigi immessa legalment fil-pussess taghha, kif ukoll sabiex id-danni minnha sofferti jigu likwidati u mhallsa.

Jghid ghalhekk il-konvenut jew min minnhom ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

1. Tiddikjara li l-bicca art fi Triq ir-Raghajja Naxxar tal-kejl ta' cirka hames mija u ghoxrin metri kwadri (520mk) u tmiss mill-majjistral ma' l-istess Triq, mill-grigal ma' gid tal-Gvern u mix-xlokk ma' gid ta' l-istess socjeta' attrici u murija bil-burdura blu u bin-numru tnejn (2) fuq pjanta Land Department numru mija tlieta u tmenin zbarra erbgha u disghin zbarra B 'part of' li kopja taghha tinsab annessa ma' l-istess kuntratt u mmarkata bl-ittra 'X' u kif identifikata fuq Survey Sheet inserita fl-istess pjanta L.D. 183/94/B 'part of'; kif ahjar deskritta fil-kuntratt tat-28 ta' Novembru 1995 fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli, kopja annessa bhala Dok. JV1, hija propjeta' assoluta tas-socjeta' attrici minghajr ebda rizerva jew dritt ta' passagg jew dritt iehor favur il-konvenut jew terzi ohra;

2. Tiddikjara li l-konvenut qieghed jivvanta l-pussess ta' sqaq jew passagg minn go l-art *de quo* minghajr titolu validu fil-ligi u konsegwentement timmetti lis-socjeta' attrici fil-pussess legali ta' l-art akkwistata minnha u okkorrendo tordna lill-konvenut jizgombra mill-porzjon art *de quo* entro terminu qasir u perentorju; u

3. Tiddikjara li bl-agir tieghu l-konvenut arreka danni lis-socjeta' attrici, tillikwida tali danni u tordna lill-konvenut ihallas tali danni hekk likwidati.

Bl-imghax u bl-ispejjez, inkluzi dawk relattivi ghall-kawza fl-ismijiet inversi numru 1663/001JA, bl-ingunzjoni tal-

konvenut minn issa in subizzjoni, u bir-riserva ta’ kull dritt ta’ azzjoni ulterjuri fil-ligi.

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

Rat in-**nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut** a fol. 25 tal-process fejn ecepixxa:

1. Illi l-kawza attrici hi ntempestiva peress illi kontra l-istess socjeta’ attrici hemm sentenza li marret in gudikat cioe’ dik fl-ismijiet Carmelo Fenech vs Jimmy Vella Limited (Citaz 1663/00JA) deciza fil-15 ta’ Novembru 2004 u li l-appell intentat mill-istess socjeta’ attrici mar dezert fejn il-Qorti ordnat ir-reintegrazzjoni ta’ passagg li l-esponenti kien igawdi f’pussess u li s-socjeta’ attrici spoljata minnu, u billi dan ghadu ma sehhx is-socjeta’ attrici ma tistax tintenta ebda kawza petitorja jew mod iehor fuq l-art in kwistjioni qabel ma’ jsir ir-reintegrazzjoni kompleta skond is-sentenza fuq citata u kwindi t-talbiet attrici maghmula f’dan l-istadju ghandhom jigu michuda.

2. Illi fil-mertu l-konvenut kien igawdi minn uzu ta’ passagg pubbliku li mit-triq kienet twasslu ghall-art tieghu u ohrajn u dan ghal ghexieren twal ta’ snin qabel ma’ s-socjeta’ attrici u d-diretturi azzjonista maggoritarju tal-istess socjeta’ Jimmy Vella f’zewg okkazjonijiet distinti kwazi qered kompletament il-passagg u effettivament intenda l-uzu tal-passagg ineffikaci u dan ghalkemm fiz-zewg okkazjonijiet il-Qorti ordnat ir-reintegrazzjoni ta’ li spoll kommess, li qatt ma sar. Id-dritt ta’ uzu ta’ tali passagg gie akkwistat mill-konvenut bil-pussess aktar minn erbghin sena liema dritt ghandu jigi rispettat a terminu tal-artikolu 469(2) tal-Kodici Civili anke jekk jigi dikjarat li llum l-art li fuqha kien hemm il-passagg jew parti minnu hi llum effettivament propjeta’ tas-socjeta’ attrici.

3. Illi subordinatament il-pussess tal-esponenti qatt ma kien illegali jew abbusiv kif gie spjegat aktar ‘il fuq anzi l-abbuz sar mill-istess socjeta’ attrici li bix-xoghlijiet minnha imwettqa l-konvenut illum ma ghandux access adegwat ghat-triq pubblika mill-art tieghu u minghajr pregudizzju

ghat-tieni eccezzjoni ai termini tal-artikolu 447 tal-Kodici Civili, dan ghandu jinghata lilu minn fuq l-art li nxtrat mis-socjeta' attrici bil-modalita li tistabilixxi din l-Onorabbli Qorti.

4. Illi l-esponenti jichad li kkawza xi danni lis-socjeta' attrici, anzi kienet l-istess socjeta' li kkawzat u ghadha qed tikkawza danni lill-esponenti li ma jistax jizviluppa l-art tieghu u jirriserva li jiehu dawk il-passi kontra l-istess socjeta' attrici kif u meta opportun;

KONTESTAZZJONI

L-Azzjoni odjerna hija wahda petitorja fejn is-socjeta' attrici qeghda titlob lil Qorti:

1. tiddikjara li bicca art hija propjeta' assoluta taghha minghajr ebda dritt ta' passagg lil terzi;
2. li l-konvenut qed jivvanta pussess ta' passagg fuq din l-art minghajr titolu validu fil-ligi;
3. timmettihom fil-pussess l-art akkwistata minnha;
4. tiddikjara li l-agir tal-konvenut irreka danni lis-socjeta' attrici u tillikwida d-danni u tikkundannah ihallashom,

Il-konvenut eccepixxa preliminarjament li hemm sentenza tal-Prim'Awla fl-ismijiet inversi li issa saret *res judicata* fejn is-socjeta' attrici (hemmhekk konvenuta) giet ikkundannata li kkommettiet spoll kontra l-konvenut (hemmhekk l-attur) u kkundannat lis-socjeta' tirriintegrah fil-pussess ta' passagg li kien iservi biex iwasslu fl-ghalqa tieghu. Is-socjeta' attrici baqghet inadempjenti u minflok fethet il-kawza odjerna.

Il-konvenut qed jeccepixxi li peress illi s-socjeta' attrici ghadha ma reintegratux fil-pussess tieghu, l-attur ma jistax jiftah kawza ohra ta' natura petitorja ghax l-ewwel irid jobdi dak li ordnatlu l-Qorti fil-kawza ta' l-ispoll.

KONSIDERAZZJONIJIET

Fis-sentenza dwar spoll li ghamel referenza ghaliha l-konvenut (Carmelo Fenech v. Jimmy Vella Ltd, Prim'Awla, 15/11/2004), il-Qorti kienet ikkundannat 'lis-socjeta konvenuta biex fi zmien xahrejn tirripristina kollox fl-istat li kien u fin-nuqqas tawtorizza lill-attur jaghmel dan a' spejjes tas-socjeta' konvenuta'. Il-kawza intbaghtet sine die biex tigi ri-appuntata ghall-konsiderazzjoni tal-kontro-talba meta x-xogholijiet biex iqeghdu lura fil-pussess lil attur ikunu saru.

Skond verbal tal-10 ta' Marzu 2006 il-konvenut informa l-Qorti li dina l-kawza kienet giet kjamata minn sine die quddiem din il-Qorti diversament preseduta imma regghet giet differita sine die precizament ghaliex dik il-Qorti rravvizat li l-ispoll kien ghadu ma giex reintegrat.

Illi punt simili kien tqajjem fil-kawza fl-ismijiet Anthony Zarb vs Michael Caruana 123/86VBC deciza fit-30 ta' Lulju 1986 PA fejn il-Qorti kienet iddecidiet li mhux permess illi tigi promossa u deciza kawza fl-istadju tal-petitorju, (bhal ma hi dik tallum) qabel ma jkun gie reintegrat il-konvenut spoljat mill-attur bl-esekuzzjoni tas-sentenza u mhux sempliciment bil-prolazzjoni taghha; sakemm idum pendenti l-ispoll, l-actio petitoria ghandha tistenna".

Illi ghalhekk il-Qorti hi tal-fehma, huma x'inhuma c-cirkostanzi prezenti dwar l-ispoll kommess, li l-eccezzjoni tal-konvenut ghandha tigi milqugha, stante li l-konvenut spoljat ghadhu ma giex reintegrat.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi billi
Tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut
Tiddikjara l-azzjoni intentata mill-atturi bhala intempestiva,
U ghalhekk tillibera lill-konvenut mill-osservanza tal-gudizzju
Bl-ispejjez ghall-atturi.

< Sentenza Finali >

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