MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 210/2001/2

Paul Debono, Silvio Debono u Cornelia mart Stephen Cremona u l-istess Stephen Cremona ghal kull interess li ghandu

vs

Wied Bufula Developments Limited

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-atturi ppremettew :-

Peresss illi in forza ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza datat 23 ta' Marzu 1996, gie assenjat lil Salvatore sive Salvino Debono, u lil hutu Carmela, xebba,

Francesca , xebba, u Antonio, il-bar and restaurant fi Triq San Pawl,San Pawl il-Bahar, il-Bahar, bla numru jismu “West End” li jokkupa s-sit ta’ circa elfejn tmien mija u erbghin metri kwadri(2840m.k) pari ghal circa tnejn punt hamsa tliet tumoli (2.53T), liema sit jinsab kulurit bl-ahmar fuq il-pjanta markata Annex 1 u tikkonfina mit-Tramuntana ma’ Triq San Pawl, minn Nofsinhar ma’ beni tal-Gvern u mil-Lvant mal-beni tal-familja Debono, soggetti ghar-rata taghhom bic-cens annwu u perpetwu ta’ wiehed u tmeniin lira u hamsin centezmu (Lm81.50) tal-valur ta’ hames mitt elf liri Maltin (Lm500,000). Kopja ta’ l-imsemmi kuntratt ta’ divizjoni fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza datat 23 ta’ Marzu 1996, flimkien ma kopja ta’ pjanta markata Annex 1, illum jiffurmaw parti mill-atti tal-Mandat ta’ Inibizzjoni numru 3783/00 fl-ismijiet Silvio Debono, Paul Debono u Cornelia mart Stephen Cremona u l-istess Stephen Cremona ghal kull interess li ghandu -vs- Wied Bufula Developments Limited;

Illi sussegwentement in forza ta’ kuntratt ta’ bejgh fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza datat 10 t’ Awissu 2000, l-imsemmija Salvatore Debono u hutu bieghu il-propjeta’ fuq deskritta lis-socjeta konvenuta. (Kopja ta’ dan il-kuntratt ta’ bejgh fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza datat 10 t’Awizzu 2000, hija ukoll parti mill-atti ta’l-imsemmi Mandat ta’Inibizzjonti numru 3783/00;

Peress li illum tali proprjeta akkwistata mis-socjeta konvenuta permezz tal-kuntratt tal-bejgh fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza datat 10 ta’ Awissu 2000, qed tigi zviluppata mill-istess socjeta konvenuta;

Peress illi fil-kors tal-izvilupp tal-imsemmija proprjeta abbuzivament u illegalment qed tipprova tokkupa wkoll bhala parti mill-izvilupp art adjacenti li hi di proprjeta komuni tal-atturi u ohrajn bhala successuri tal-mejjet Saviour Debono. Din il porzjoni tal-art di proprjeta tal-atturi u ohrajn hi immarkata bil-griz fuq il-pjanta annessa mal-mandat ta’ inibizzjoni numru 3783/2000 u immarkat bhala dokument X;

Illi is-socjeta konvenuta ma ghandha ebda titolu fuq tali porzjonijiet ta’ art di proprjeta tal-atturi u ohrajn u konsegwentement ma ghandha ebda dritt li tokkupa din l-art fl-izvilupp minnha intiz fi proprjeta minnha akkwistata permezz ta’ kuntratt ta’ bejgh datat l0 ta’ Awissu, 2000;

Illi l-esponenti kisbu il-hrug ta’ mandat ta’ Inibizzjoni 3873/2000 fl-ismijiet Silvio Debono, Paul Debono u Cornelia mart Stephen Cremona u l-istess Stephen Cremona ghall-kull interess li ghandu versus Wied Bufula Developments Limted, kontra is-socjeta konvenuta li permezz tieghu l-istess socjeta konvenuta giet inibita milli taghmel xoghol ta’ bini jew mod iehor tiehu pussess ta’ porzjoni art markata bil-griz fuq l-annessa pjanta dokument X ,liema art hi proprjeta komuni tar-rikorrenti u ohrajn bhala successuri tal-mejjet Saviour Debono, hekk kif aktar il-fuq premess u sussegwentement stante li is-socjeta konvenuta m’ghanda ebda titolu fuq tali art di proprjeta tal-atturi u ohrajn;

Illi kemm il-darba l-imsemmija socjeta konvenuta taghmel uzu minn tali art proprjeta ta’l-atturi u ohrajn fil-kors tal-izvilupp tal-art di proprjeta taghha, l-atturi sejrin isofru il-lamentat pregudizzju serju u konsegwenti danni;

Ill dak il-Mandat ta’ Inibizzjoni gie esegwit fil-konfront tas-socjeta konvenuta;

Illi l-esponenti ghandhom interess li l-Mandat imsemmi jigi kkonfermat b’sentanza ta’ din l-Onorabbli Qorti;

Ghalhekk l-atturi talbu li s-socjeta konvenuta tghid ghaliex ghar-ragunijiet premessi m’ghandhiex din il-Qorti:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-atturi huma ko-proprietarji ma' ohrajn tal-porzjoni ta' art markata bil-griz fuq il-pjanta Dok X formanti parti mill-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 3783/00, bhala successuri tal-mejjet Saviour Debono;

2. Tikkonferma fil-konfront tas-socjeta konvenuta il-Mandat ta' Inibizzjoni numru 3783/00 fl-ismijiet Silvio Debono, Paul Debono u Cornelia mart Stephen Cremona u l-istess Stephen Cremona ghal kull interess li ghandu –vs- Wied Bufula Developments Limited;

3. Tordna li s-socjeta konvenuta permanentement tinzamm milli taghmel xoghol ta' bini jew mod iehor tiehu pussess ta' tali porzjoni art li hi di proprieta komuni ta' l-atturi u ohrajn bhala successuri tal-mejjet Saviour Debono;

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 3783/00 kontra s-socjeta konvenuta rapprezentanti ta' liema gew ingunti ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta fejn gie eccepit :-

1. Illi preliminarjament jekk l-atturi qed jibbazaw it-talbiet taghhom fuq l-artikolu 538 tal-Kodici Civili, din l-Onorabbli Qorti ghandha tippermetti il-proseguiment tax-xoghol fuq skort ta' garanzija rajonevoli skond l-istess arikolu u dan bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet hawn taht eccepiti u cioe:

2. Bla pregudizzju ghal-suespost illi l-atturi ma ghandhom l-ebda intess fiit-talbiet minnhom dedotti;

3. Bla pregudizzju ghas-suespost illi l-premessi attrici huma skorretti billi l-atturi ma ghandhom l-ebda proprieta kif minnhom premess fic-citazzjoni la wehidhom u lanqas flimkien ma terzi; illi –talba taghhom hija estremament vaga billi huma ma ndikaw bl-ebda mod il-konfini tal-art in

kwistjoni jew id-dervazzjoni tad-dritt prezunt taghhom; illi l-atturi ma ghanhomx il-pusses tal-art in kwistjoni;

4. Bla pregudizzju ghas-suespost u inoltre il-kumpanija Konvenuta ma invadiet u ma ghandha l-ebda intenzjoni tinvadi proprieta ta’ terzi stante li l-unici xogholijiet li ser tezegwixxx, /sejra tezegwihom fuq proprjeta taghha kif ser jintwera tul is-smigh tal-kawza;

5. Ill t-talbiet attrici huma nfondati fill-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi;

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta konvenuta debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha;

Rat il-verbal tas-seduta tat-23 ta’ Mejju 2001 minn fejn jirrizulta li l-atturi ddikjaraw, ghal finijiet tal-ewwel eccezzjoni, li l-azzjoni attrici mhijiex bbazata fuq l-azzjoni possessorja kontemplata fl-artikolu 583 tal-Kodici Civili;

Rat l-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 3783/00 li gew annessi ma dawn l-atti;

Rat l-atti tar-rikors numru 1113/01 fl-ismijiet “Silvio Debono et vs Wied Bufula Developments Limited” u l-verbal tas-seduta tat-13 ta’ Frar 2003 minn fejn jirrizulta li l-partijiet ghamlu referenza ghall-provi kollha migbura fl-istess rikors u ddikjaraw li dawn il-provi ghandhom jitqiesu li saru ukoll f’din il-kawza viva voce;

Semghet ix-xhieda prodotti mill-partijiet;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenbti esibiti;

Rat in-nota ta’ sottomissjonijeit ta’ l-atturi;

Rat in-nota ta sottomissjonijiet tas-socjeta konvenuta;

Rat li l-kawza giet differita ghas-sentenza;

Ikkonsidrat :

L-atturi jghamlu referenza ghal kuntratt ta’ divizjoni fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza datat 23 ta’ Marzu 1996. Jirrizulta li b’dan il-kuntratt fost affarijiet ohra gie assenjat lil Salvatore sive Salvino Debono, u lil hutu Carmela, xebba, Francesca , xebba, u Antonio, il-bar u restorant mgharuf bhala West End fi Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar. L-atturi ukoll jghamlu referenza ghall-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 3783/00 fl-ismijiet “Silvio Debono, Paul Debono u Cornelia mart Stephen Cremona u l-istess Stephen Cremona ghal kull interess li ghandu -vs- Wied Bufula Developments Limited”. Sussegwentement in forza ta’ kuntratt ta’ bejgh fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza datat 10 ta’ Awissu 2000, l-imsemmija Salvatore Debono u hutu bieghu din il-propjeta’ lis-socjeta konvenuta;

L-atturi jkomplu jippremettu li illum tali proprjeta akkwistata qed tigi zviluppata mill-istess socjeta konvenuta. L-atturi jallegaw li fil-kors ta’ dan l-izvilupp is-socjeta konvenuta ttantat abbuzivament u illegalment tokkupa bicca art adjacenti, liema bicca art hi di proprjeta komuni tal-atturi ma ohrajn bhala s-successuri tal-mejjet Saviour Debono. L-atturi jippremettu li huma ottjenaw il-hrug tal-imsemmi mandat ta’ inibizzjoni li bih is-socjeta konvenuta giet inibita milli taghmel xoghol ta’ bini u li tiehu pussess tal-imsemmija bicca art adjacenti;

Ghalhekk l-atturi qed jitolbu li jigi dikjarat li huma ko-proprietarji ma’ ohrajn tal-imsemmija bicca art adjacenti u dana bhala successuri tal-mejjet Saviour Debono, li jigi konfermat l-imsemmi mandat ta’ inibizzjoni u li jigi ordnat li s-socjeta konvenuta tinzamm permanentement milli taghmel xoghol ta’ bini jew b’xi mod iehor tiehu pussess tal-istess bicca art adjacenti;

Da parti taghha s-socjeta konvenuta qed teccepixxi preliminarjament li jekk l-atturi qed jibbazaw it-talbiet taghhom fuq l-artikolu 538 tal-Kodici Civili, l-istess socjeta konvenuta ghandha tithalla tizviluppa il-bicca art adjacenti in kwestjoni a bazi ta’ garanzija ragjonevoli. Qed jigi eccpit ukoll li l-atturi ma ghandhom l-ebda interess fit-talbiet taghhom u li l-atturi ma ghandhom l-ebda proprieta kif minnhom premess lanqas ma terzi. Qed jigi inoltrew eccepit li t-talba attrici hi estremament vaga billi m’hemmx indikat il-konfini tal-bicca art in kwistjoni jew tad-dervazzjoni tad-dritt prezunt taghhom. Barra minn hekk l-atturi ma ghanhomx il-pusses tal-bicca art in kwistjoni. Teccepixxi ukoll li s-socjeta konvenuta ma invadiet u ma ghandha l-ebda intenzjoni tinvadi proprieta ta’ terzi;

Din hi azzjoni rivendikatorja u jinkombi fuq l-atturi li jipprovaw li huma l-prprjetarji tal-bicca art in kwestjoni u li ghandhom ghar-rigward tal-istess bicca art titolu originali u assolut. Jirrizulta li din il-bicca art hi forma ta’ maqrut zghir u tinsab fil-genb ta’ dak li hu mgharuf bhala l-West End.Bar and Restaurant f’San Pawl il-Bahar;

Tenut kont tar-rizultanzi u tac-cirkostanzi partikolari tal-kaz ghandu jinghad li l-atturi wasslu ghal prova sufficjenti li l-bicca art in kwestjoni hi taghhom ma ohrajn. Difatti jirrizulta sufficjentement li l-bicca art in kwestjoni kienet prprieta tal-mejjet Salvatore Debno. F’dan ir-rigward issir referenza partikolari ghac-cedola ta’ Ezercizzju tad-Dritt ta’ Preferenza u ta’ Ritratt ippresentata mill-istess Salvatore Debono fl-Prim’ Awla tal-Qorti Clvili fit-8 t’Ottubru 1943. Jirrizulta ukoll li din l-istess bicca art hi separata u indipendenti mill-fond intier mgharuf bhala West End Bar & Restaurant. Ma jidhirx li din l-istess bicca art kienet il-mertu tal-imsemmi kuntratt ta’ divizjoni u konsegwentement din l-istess bicca art ghadha proprietà komuni ta’ l-eredi ta’ Salvatore Debono;

Dwar l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta konvenuta jidher li l-artikolu citat, cioe' l-artikolu 538 tal-Kapitolu 16, huwa ghal kollox irrilevanti ghal finijiet ta' dawn il-procewduri. Dan l-artikolu jipprovdi dwar it-twaqqif ta' xogholijiet jekk dawn l-istess xogholijiet jistghu jikkawzaw hsara fil-fond adjacenti u jekk l-istess xogholijiet jissoktaw. Gia gie rilevat li b'dawn il-proceduri l-atturi qed jissalvagwardjaw id-drittijiet ta' proprieta minnhom pretizi ghar-rigward tal-bicca art in kwestjoni. Ghalhekk din l-ewwl eccezzjoni zgur li ma tistax tigi akkolta;

Is-socjeta konvenuta tippretendi li din il-bicca art in kwestjoni tifforma parti integrali mill-fond mgharuf bhala West End Bar & Restaurant. Konsegwetement skond is-socjeta konvenuta din il-bicca art kienet giet assnjata fl-imsemmi kuntratt ta' divizjoni u sussegwentement giet akkwistata minnha permezz tac-citat kuntratt ta' bejgh u xiri. Dan pero' ma jirrizultax ippruvat. Wara esami akkurat tal-kubntratt ta' divizjoni u ta' pjanti esibiti b'mod partikolari l-pjanta annessa mal-istess kuntratt ta' divizjoni wiehed jista jikkonkludi li din l-allegazzjoni tas-socjeta konvenuta ma gietx ipprovata. Fl-opinjoni tal-Qorti l-kliem uzat fil-kutratt ta' divizjoni hu car u inekwivoku u ghalhekk ma hemmx lok ghall-interpretazzjoni;

Minn dak li qalu n-Nutar Victor Bisazza, li rrediega u ppubblika l-kuntratt ta' divizjoni in kwestjoni u l-Perit Joe Degaetano, li ghamel stimi u valutazzjonijiet ghal finijiet tad-divizjoni, jirrizulta li l-bicca art in kwestjoni mhux inkluza fid-deskrizzjoni tal-fond mgharuf bhala il-West End. Ma gietx prodotta lill-imsemmi nutar pjanta tal-bicca art in kwestjoni u jidher li l-ftehim bejn il-partijiet kien jirrigwarda biss il-West End u l-ghalqa ta'fuqu u mhux ghelieqi ohra fil-madwar. Il-Perit Degaetano kkonferma li l-bicca art in kwestjoni mhux inkluza fl-istima u valutazzjoni u deskrizzjoni li ghamel hu ghar-rigward tal-fond mgharuf bhala West End;

Ma hemmx dubju li l-atturi ghandhom interess f'din il-kawza. Is-socjeta konvenuta, f'dan ir-rigward tghamel referenza ghall-kwittanza li l-kondividenti taw lill xulxin fil-kuntratt ta' divizjoni. Din il-kwittanza pero' tirreferi biss

ghal dawk l-assi ereditarji li kienu qed jigu divisi u li l-kondividenti kenu jafu bihom fil-hin li kien qed isir il-kuntratt ta’ divizjoni. Jidher li dak il-hin tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ divizjoni il-kondividenti kienu taht l-impressjoni zbaljata li din il-bicca art kienet tappartjieni lill terzi b’mod partikolari lil Gvern ta’ Malta;

Is-socjeta konvenuta ghamlet referenza ghar-ricerki ghar-rigward tal-bicca art in kwestjoni. Esami akkurat ta’ dawn ir-ricerki ma jwassalx li jista jinghad li din il-bicca art ma kinitx tal-mejjet Salvatore Debono. Ma jirrizultax li l-istess bicca art kienet tifforma parti integrali mill-art li fuqha inbena l-West End. Din il-bicca art ma tistax titqies bhala entita’ wahda mal-fond shih mgharuf bhala West End;

Fid-dawl ta’ dan kollu l-eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta jimmeritaw li jigu rigettati filwaqt li t-talbiet attrici ghandhom jigu akkolti;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta konvenuta u billi fit-tieni lok tilqa t-talbiet attrici u tiddikjara u tiddeciedi li l-atturi huma ko-proprietarji ma’ ohrajn tal-porzjoni ta’ art markata bil-griz fuq il-pjanta Dok X formanti parti mill-atti tal-Mandat ta’ Inibizzjoni numru 3783/00, bhala successuri tal-mejjet Saviour Debono; tikkonferma fil-konfront tas-socjeta konvenuta il-mandat ta’ inibizzjoni numru 3783/00 fl-ismijiet “Silvio Debono, Paul Debono u Cornelia mart Stephen Cremona u l-istess Stephen Cremona ghal kull interess li ghandu vs Wied Bufula Developments Limited” u tordna li s-socjeta konvenuta permanentement tinzamm milli taghmel xoghol ta’ bini jew mod iehor tiehu pussess ta’ tali porzjoni art li hi di proprieta komuni ta’ l-atturi u ohrajn bhala successuri tal-mejjet Saviour Debono;

In vista tac-cirkostanzi partikolari tal-kaz l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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