MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
DAVID SCICLUNA

Seduta tat-30 ta' Jannar, 2007

Citazzjoni Numru. 941/1992/1

Anthony Buttigieg

vs

Henry Borg u b'digriet tat-28 ta' Mejju 1997 gew kjamati fil-kawza Lay-Lay Company Limited, Raymond Mintoff u M.N. Developments Limited

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fl-20 ta' Awissu, 1992 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta:

Illi huwa propjetarju ta' tlett plots fabbrikabbli, markati bin-numri hamsa, sitta u sebgha, formanti parti mill-art maghrufa bhala "Tan-Nadur" sive "Ta' San Tumas" fil-limiti ta' Marsascala, liema plots l-attur akkwista b'kuntratt tas-16 ta' Dicembru 1987 fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli,

kopja ta’ liema kuntratt qed tigi hawn annessa u markata “Dokument A”.

Illi mal-imsemmi kuntratt giet annessa pjanta li kopja taghha qed tigi hawn esebita u markata “Dokument B”.

Illi l-plots kollha ndikati fl-annessa pjanta ga gew mibnija u fadal biss it-tlett plots tal-attur li ghadhom mhux kostruiti.

Illi f’dawn l-ahhar granet, il-konvenut vjolentement u klandestinament qabad u dahal fil-plots tal-attur, waqqa’ l-hajt li kien jezisti, u hammel bil-gaffa l-plot numru sebgha u beda jibni fuq wahda mill-plots tal-attur.

Illi ghalkemm l-attur widdeb lill-konvenut, anke permezz tal-Pulizija, biex ma jidholx aktar fil-propjeta` tieghu, dana rega’ dahal u qed jinsisti illi jkompli bil-kostruzzjoni.

Illi l-attur isostni illi l-art kollha li fadal bejn il-bini hija kompletament tieghu u li l-konvenut m’ghandu ebda drittijiet fuqha.

Illi kieku l-konvenut kompla bix-xoghol tieghu fuq l-art tal-attur, il-pregudizzju li kien isofri l-attur u d-danni konsegwenzjali kienu ser ikunu ngenti, u ghalhekk l-attur talab u ottjena l-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni numru 1520/92 kontra l-konvenut u ghalhekk kellu jipprocedi b’din il-kawza.

Talab li din il-Qorti:

1. tiddikjara u tiddeciedi, anke permezz ta’ periti nominandi, illi l-plots li fadal mhux mibnija mill-art “Tan-Nadur” sive “Ta’ San Tumas” u li huma markati bhala plots numri hamsa, sitta u sebgha, fuq il-pjanta hawn annessa u markata “Dokument B” huma ta’ propjeta esklussiva tal-attur;
2. konsegwentement tordna lill-konvenut biex b’ebda mod ma jidhol jew jinvadi aktar l-istess art tal-attur u jnehhi kull kostruzzjoni li sa llum ghamel fuqha u jerga jpoggi kollox fl-istat pristinu tieghu.

Salv kull azzjoni ghad-danni spettanti lill-attur skond il-ligi.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 1520/92, kontra l-konvenut, li gie ngunt ghas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut fejn qal:

Illi t-talba tal-attur ghandha tigi michuda billi l-art in kwistjoni hija proprjeta` tal-konvenut u mhux tal-attur;
Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet tal-5 ta’ Novembru 1992 li permezz tieghu gie nominat l-A.I.C. Frederick Doublet bhala perit tekniku;

Rat l-ewwel relazzjoni tal-perit tekniku;

Rat id-digriet tat-8 ta’ Marzu 1994 fejn gie ordnat illi l-process jigi rimess lill-perit tekniku biex jiehu konjizzjoni tas-sottomissjonijiet li se jaghmlu l-kontendenti biex jaghmel l-indagini ulterjuri jekk mehtieg anke billi jisma’ xhieda ohra ud ana bla pregudizzju ghad-dritt tal-partijiet li jitolbu n-nomina ta’ periti addizzjonali;

Rat it-tieni relazzjoni tal-perit tekniku;

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet ulterjuri tal-kovnenut fejn eccepixxa l-preskrizzjoni decennali lilu kompetenti bhala possessor in buona fede a tenur ta’ l-artikolu 2140 tal-Kodici Civili;

Rat id-digriet tat-28 ta’ Mejju 1997 fejn giet milqugha t-talba tal-konvenut ghall-kjamata fil-kawza ta’ Lay-Lay Company Limited, Raymond Mintoff u M.N. Developments Limited kif ukoll it-talba sabiex tkun prezentata n-nota ta’ eccezzjonijiet ulterjuri msemmija;

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-kjamati fil-kawza fejn qalu:

1. L-eccipjenti bieghu korrettement porzjonijiet separati sija lill-attur kemm lill-konvenut kif jidher mid-dokument A, fol. 4, u d-dokument fol. 15;

2. Il-garanzija tal-pacifiku pussess moghtija mill-eccipjenti ma tkoprix il-kaz fejn xi hadd abusvament invada proprjeta` ta' haddiehor;

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi jekk u meta jkun il-kaz;

Rat id-digriet tad-9 ta' Lulju 1997 li permezz tieghu l-process gie rimandat lill-A.I.C. Frederick Doublet biex jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet tal-kjamati fil-kaza;

Rat it-tielet relazzjoni tal-perit tekniku;
Rat iz-zewg noti ta' sottomissjonijiet ta' l-attur, dik tal-konvenut u dik tal-kjamati fil-kawza;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat:

L-attur qieghed isostni illi huwa l-proprjetarju ta' tliet plots enumerate 5, 6 u 7, formanti parti mill-art imsejha "Tan-Nadur" sive "Ta' San Tumas" fil-limiti ta' M'Scala li akkwista permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli, liema plots kienu ghadhom mhux zviluppati. Huwa jghid illi l-konvenut vjolentement u klandestinament dahal u beda jibni fuq din l-art u ghalhekk qieghed jitlob dikjarazzjoni fis-sens illi dawn il-plots huma effettivament proprjeta` tieghu.

L-A.I.C. Frederick Doublet gie nominat bhala perit tekniku. Fl-ewwel rapport tiegu huwa kkonkluda illi dawk li l-attur qieghed jippretendi li huma plots 5, 6 u 7 huma effettivament plots numri 6, 7 u 8. Wara sottomissjonijiet tal-partijiet, pero`, il-process gie rimess lill-perit tekniku sabiex ikun jista' jaghmel indagini ulterjuri u, wara li sema' xhieda ohrajn, ezamina dokumenti ohrajn li gew esebiti u zamm access fuq il-post, sab illi l-konkluzjoni tieghu fl-ewwel rapport kienet erroneja u kkonkluda hekk:

"(i) Il-konkluzjoni milhuqa mill-esponent fl-ewwel relazzjoni hija erronja, peress li kienet ibbazata fuq assunzjoni li l-

allinjament fl-inkrocju tat-toroq ma kienx imcaqlaq minn dak progettat ghal dak esegwit, kif fil-fatt illum jidher li kien sostanzjalment imcaqlaq.

(ii) Il-prova li l-hajt tat-tarf tal-bini bil-blokk fuq l-art in kwistjoni gie mibni fuq il-konfini tal-lvant (hajt tas-sejjiegh), tidher li hija korretta u l-aktar li tissodisfa l-kumplament tal-fatti kif konstatati. Tissodisfa wkoll lill-esponent.

(iii) Il-bicca art vojta meritu tal-kawza li giet imkejla mill-Perit Tekniku turi parti mill-plots 4, 5, 6 u 7. Dan b'differenza ghal Drg. No. 3097-7, u ghaliex:

(a) Il-plots kellu jkollhom fond akbar minn dak ezistenti.
(b) Il-hajt divizorju bejn plot 4 u plot 5 gie mibni fi plot 4.
(c) Il-hajt divizorju bejn plot 8 u plot 7 gie mibni fi plot 7.

(iv) Il-plots li fadal mhux mibnija mill-art 'Tan-Nadur' sive 'Ta' San Tumas' u li huma markati bhala plots numri hamsa, sitta u sebgha, fuq il-pjanta esebita markata Dokument 'B' huma proprjeta` esklussiva tal-attur, kif ikkwalifikat fil-paragrafu precedenti [15.0(iii)]."

Wara li gie pprezentata dan ir-rapport, il-konvenut talab li jigu kjamati fil-kawza Lay-Lay Company Ltd., Raymond Mintoff u M.N. developments Ltd. kif ukoll ipprezenta nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri fejn eccepixxa l-preskrizzjoni decennali a tenur ta' l-artikolu 2140 tal-Kodici Civili.

Il-kjamati fil-kawza eccepew li huma kienu bieghu korrettement porzjonijiet separati sija lill-attur kif ukoll lill-konvenut, kif fil-fatt jirrizulta mill-kuntratti rispettivi tas-16 ta' Dicembru 1987 u tas-27 ta' Dicembru 1980. Mix-xiehda ta' Raymond Mintoff u ta' Girgor Schembri jirrizulta li meta l-kontendenti akkwistaw l-artijiet rispettivi taghhom minghand il-kjamati fil-kawza, ma kienx hemm bini fuqhom u sahansitra fuq il-plots l-ohra b'eccezzjoni possibilment ghal plot numru 1. Il-konvenut pero` jghid illi meta sar il-kuntratt tas-27 ta' Dicembru 1980 kien hemm

referenza ghal pjanta f'kuntratt tan-Nutar George Cassar datat 8 ta' Mejju 1980 li tirreferi ghal art ohra u kien sar att korrettorju fit-3 ta' Mejju 1993 fejn giet emendata d-data ghal kuntratt iehor ta' l-istess Nutar ta' l-4 ta' Settembru 1980, u fi zmien l-att korrettorju diga` kien hemm bini.

L-att korrettorju, kif inghad, sar biex tigi korretta referenza zbaljata ghal pjanta annessa ma' kuntratt tan-Nutar George Cassar. Tali att b'ebda mod ma biddel in-natura, posizzjoni jew deskrizzjoni tal-plot mibjugh lill-konvenut. Il-perit tekniku msemmi, li gie nominat biex jirrelata dwar l-eccezzjonijiet tal-kjamati fil-kawza, osserva fit-tielet rapport tieghu illi "bhala bniedem tekniku minghajr konsiderazzjonijiet ta' aspetti legali, sejjer jassumi li l-kuntratt tal-bejgh kien xorta validu u li l-plot trasferita b'dan il-kuntratt kienet l-istess plot 8 kif dejjem ha li hi fiz-zewg relazzjonijiet precedenti tieghu u skond id-dokumenti esebiti konsiderati fihom. Qieghed ghalhekk jassumi li l-att korrettorju kien biss sabiex jirranga zball ta' referenza. Fisikament il-partijiet involuti kienu jafu x'qed jinnegozjaw." Ghalhekk huwa kkonkluda korrettement illi "l-ewwel eccezzjoni tal-kjamati fil-kawza hija korretta".

Kwantu mbaghad ghall-eccezzjoni ta' preskrizzjoni decennali li qajjem il-konvenut, din ma tistax tirnexxi. Il-konvenut dejjem emmen li hu kien il-proprjetarju ta' plot 8, sahansitra meta, snin wara li akkwista, terzi nvadew fuq il-plot tieghu ma kien konxju ta' dan. Huwa ovvju li l-plot 8 tal-konvenut ma tiffor max u qatt ma setghet tifforma parti mill-plot 7 ta' l-attur. Il-konvenut naqas milli jiehu azzjoni tempestivament meta l-proprjetarju tal-plot adjacenti invada l-plot tieghu (numru 8). Ma jistax issa jippretendi illi jaghmel l-istess billi jinvadi l-plots ta' l-attur. Din il-Qorti inoltre tirreferi ghas-sottomissjonijiet li saru mill-attur fin-nota tieghu tat-12 ta' Marzu 2001 relattivament ghal din il-kwistjoni ta' preskrizzjoni decennali u li hija tikkondividi.

Fl-ahharnett din il-Qorti tosserva, in kwantu l-applikabilita` o meno ta' l-artikolu 1409 tal-Kodici Civili, illi kif tajjeb josservaw il-kjamati fil-kawza fin-nota ta' osservazzjonjiet taghhom, biex ikun hemm evizzjoni fis-sens tal-ligi, irid ikun hemm l-element guridiku ta' dritt ta' terzi fuq l-istess

haga mibjugha. F'dan il-kaz hadd ma huwa jivvanta xi dritt fuq il-proprjeta` mibjugha lill-konvenut. L-attur qieghed jghid biss illi huwa proprjetarju ta' dak li xtara hu u mhux ta' dak li xtara l-konvenut. U fil-fatt dan gie debitament pruvat.

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi, prevja adozzjoni tat-tieni u t-tielet relazzjonjiet peritali, tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' l-eccezzjonijiet tal-kjamati fil-kawza, tilqa' wkoll it-talbiet attrici u ghalhekk:

(1) Tiddikjara illi l-plots li fadal mhux mibnija mill-art "Tan-Nadur" sive "Ta' San Tumas" u li huma markati bhala plots numri hamsa, sitta u sebgha, fuq il-pjanta annessa mac-citazzjoni u markata "Dokument B" huma ta' propjeta esklussiva tal-attur;

(2) Tordna lill-konvenut biex b'ebda mod ma jidhol jew jinvadi aktar l-istess art tal-attur u li, a spejjez tieghu, inehhi kull kostruzzjoni li sa llum ghamel fuqha u jerga jpoggi kollox fl-istat pristinu tieghu, u dan fi zmien tliet xhur millum u taht is-sorveljanza ta' l-A.I.C. Frederick Doublet li qed jigi nominat ghal dan l-iskop.

Salv kull azzjoni ghad-danni spettanti lill-attur skond il-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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