QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF FRANCO DEPASQUALE LL.D.

Illum l-Erbgha, 28 ta' Novembru 2001

Numru 4
Citaz. Nru. 1902/95 FDP

Joe u Maria Antonia konjugi Camilleri

Vs

Joe Tonna; u b'digriet tat-13 ta' Mejju 1997 giet kjamata fil-kawza Marianne Tonna.

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni ta' l-14 ta' Novembru 1995 fejn gie premess:

Illi l-kontendenti huma girien ta' xulxin, jghixu gewwa Triq V. Menville, Swieqi u ghandhom il-bjut taghhom adjacenti ghal xulxin;

Illi l-konvenut ghandu *washroom* li tinsab in parti appoggjata ma' l-opramorta li taqsam il-bejt tieghu minn dak ta' l-atturi;

Illi l-konvenut xi zmien ilu abuzivament qabad u fetah tieqa fil-hajt tal-washroom li jhares propju ghal fuq il-bejt ta' l-atturi;

Illi tali agir jista' jikkrea servitu' a skapitu ta' l-atturi bil-moghdija ta' zmien peress li l-konvenut qieghed bhalissa jgawdi perspettiva ghal fuq il-bejt ta' l-atturi;

Talbu ghalhekk lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara li t-tieqa li nfethet fil-hajt tal-*washroom* li tinsab fuq il-bejt tal-fond tal-konvenut, gewwa "Joe Tonna House" Triq V. Menville, Swieqi, liema tieqa thares ghal fuq il-bejt ta' l-atturi, hija abbuziva u lesiva fil-konfront ta' l-atturi;

2. Tordna lill-konvenut sabiex jirripristina kollox fl-istat originali tieghu billi jaghlaq l-imsemmija tieqa li nfethet fil-*washroom* tieghu kif fuq inghad fi zmien qasir u perentorju kif tistabbilixxi din il-Qorti;

3. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi jaghlqu t-tieqa in kwistjoni a spejjez tal-konvenut;

Bl-ispejjez kontra l-konvenut;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess atturi u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut tas-27 ta' Frar 1997, fejn gie eccepit:

1. Illi in linea preliminari, in-nuqqas ta' integrita` ta' gudizzju stante li l-proceduri odjerni jikkoncernaw amministrazzjoni straordinarja ta' propjeta' formanti parti l-komunjoni ta' l-akkwisti u l-konvenut wahdu ma jistax jirraprezenta l-istess komunjoni ta' l-akkwisti;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, u fil-mertu, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li t-tieqa in kwistjoni ilha hemm qabel ma xtraw il-propjeta' taghhom l-atturi;

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenut u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat id-digriet taghha tat-13 ta' Mejju 1997 fejn laqghet it-talba ta' l-atturi biex Marianne Tonna tigi kjamata fil-kawza, u osservat li ghalkemm l-istess Marianne Tonna giet notifikata bl-att tac-citazzjoni fit-18 ta' Novembru 1997, din baqghet ma pprezentatx l-eccezzjonijiet taghha;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut Joseph Tonna fejn eccepixxa:

1. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet gia sollevati, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante n-nuqqas ta' interess guridiku da parti ta' l-attur;

2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat l-atti kollha tal-process;

Semghet lix-xhieda prodotta;

Rat is-sottomissjonijiet ta' l-atturi u tosserva li l-konvenuti baqghu ma pprezentawx dawk taghhom.

Ikkunsidrat:-

Illi din il-kawza tirrigwarda ftuh ta' tieqa fil-propjeta` tal-konvenuti li taghti ghal fuq il-bejt tad-dar li kienet propjeta' ta' l-atturi;

<u>Dwar l-eccezzjoni tan-nuqqas ta' interess guridiku</u>:

Illi l-konvenut fl-eccezzjoni ulterjuri tieghu eccepixxa n-nuqqas ta' interess guridiku. Fil-fatt jirrizulta li fil-mori tal-kawza, l-atturi permezz ta' kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar John Gambin datat 18 ta' Gunju 1997 (fol 50-51) bieghu

il-fond taghhom lil certu Therence Farrugia, u ghalhekk m'ghadhomx is-sidien tal-fond kontigwu ghal dak tal-konvenut. Madanakollu huma kienu obbligaw ruhhom li jkomplu bil-kawza odjerna a spejjez taghhom, u dan kif jirrizulta mill-istess kuntratt ta' bejgh bejnhom u bejn Farrugia (klawsola 6, para. 3) il-konvenut fil-kontro-ezami tieghu ta' l-24 ta' Frar 2000 xehed li huwa kien tkellem ma' dan Farrugia u li l-istess Farrugia kien qallu li ma kellu ebda oggezzjoni ghat-tieqa in kwistjoni. Fl-affidavit tieghu pero`, Farrugia xehed li "*.... jiena ghad ghandi interess li din it-tieqa tinghalaq u mhux veru li jiena m'ghandix ilment dwar din it-tieqa. Min-naha tieghi jiena qatt ma tkellimt ma' Joe Tonna u ghidtlu li ma kellix oggezzjoni ghal din it-tieqa. Jiena ghadni sal-gurnata ta' llum ninsisti li din it-tieqa tinghalaq u l-kawza titkompla";*

Illi ghalhekk jidher li din l-eccezzjoni hija infondata.

<u>Dwar meta nfethet it-tieqa</u>:

Illi l-atturi <u>Joe u Maria Antonia Camilleri</u> fl-affidavit taghhom xehdu illi huma kienu xtraw il-post taghhom bhala mezzanin gebel u saqaf minghand is-socjeta` Joe Tonna (Properties) Ltd li taghha l-konvenut kien l-uniku direttur, u dan kif jidher mill-kuntratt ta' bejgh ta' l-10 ta' Ottubru 1989 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Henry Sciriha (fol 40-42). Huma jikkonfermaw illi meta dahlu fil-post, liema post kien tlesta mis-socjeta` Joe Tonna (Properties) Ltd stess, il-fond adjacenti ma taghhom kien ghadu art, u li xi sena wara kien

ittella' u dahlu jghixu fih il-konvenut u l-familja tieghu;

Illi l-atturi xehdu li meta l-konvenut kien qed jibni l-*washroom* huma nnutaw li kien qed jiftah tieqa fl-istess washroom li tinsab in parti appoggjata ma' l-opramorta li taqsam il-bejt taghhom ma' dak tal-konvenut. Ghalkemm huma gibdu l-attenzjoni tal-konvenut u tal-bennej ghal dan il-fatt kienu rrimarkawlhom li ladarba l-fond kien tieghu seta' jaghmilha;

Illi l-atturi istitwew din il-kawza sabiex din it-tieqa in kwistjoni tinghalaq u kollox jigi rippristinat fl-istat originali tieghu;

Illi l-konvenut Joe Tonna spjega li meta sar il-konvenju, il-plots li fuqhom inbnew il-fondi in kwistjoni kienu ghadhom art. Plot nru (2) huwa fejn jinsab il-fond okkupat mill-istess konvenut u Plot nru (3) huwa fejn hu mibni l-fond li xtraw l-atturi. Kontro-ezaminat huwa xehed li l-ewwel plot li tlesta gebel u saqaf kien dak ta' l-atturi (plot nru 3) u ftit wara tlesta l-plot tieghu (plot nru 2), pero` qal li t-tieqa tal-*washroom* tieghu kienet hemm qabel l-atturi xtraw il-post. "*Meta l-post tieghi kien ghadu qed jinbena hu kien ghadu fil-fazi tal-konvenju, kien ghadu ma wasalx ghall-kuntratt finali fuq il-post tieghu. Nikkonferma li t-tieqa kienet hemm qabel l-atturi xtraw il-post.*";

Illi ghalkemm il-verzjonijiet tal-kontendenti dwar meta infethet it-tieqa huma konfliggenti, il-Qorti thoss li hija aktar attendibbli x-xhieda ta' l-atturi, mhux biss ghax jikkorroboraw lil xulxin,

izda ukoll ghax il-konvenut jikkontradixxi lilu nnifsu. Ghalkemm huwa jinsisti li t-tieqa saret qabel ma' l-atturi xtraw il-post, mistoqsi x'kienet id-data meta nbiet il-*washroom* huwa qal li ma jiftakarx izda "... *jista' jkun li sitt snin ilu."* (Din kienet waqt ix-xhieda tieghu ta' l-24 ta' Frar 2000). Huwa pero` offra li jivverifika d-data wara li jikkonsulta d-dokumenti, haga li baqa' ma ghamilx;

Illi l-fatt li l-konvenut qal li t-tieqa setghet infethet fl-1994 ikompli jikkonferma li t-tieqa inbniet wara li l-atturi xtraw il-post, u cioe`, wara l-1989;

Illi jrid jigi rilevat li fil-kuntratt tal-10 ta' Ottubru 1989 meta l-atturi akkwistaw il-fond taghhom ma saret ebda referenza ghal xi servitu li kienet tissoggetta lill-fond minnhom akkwistat anzi fih hemm imnizzel "*kompriza l-arja tieghu*". Bit-tieqa imsemmija certament dan l-akkwist ta' "*l-arja tieghu*" jigi serjament pregudikat;

Illi ghalhekk jidher li t-tieni eccezzjoni dwar il-mertu hija infondata;

Ghalhekk jidher li t-talbiet attrici huma fondati u l-ftuh tat-tieqa ghal fuq il-propjeta' taghhom kienet wahda abbuziva u lesiva.

Ghal dawn il-motivi;

Il-Qorti tiddeciedi din il-kawza billi:-

Wara li tastjeni milli tiehu konjizzjoni ta' l-ewwel eccezzjoni u tichad l-eccezzjonijiet l-ohra sollevati mill-konvenut;

Tilqa' l-Ewwel Talba ta' l-attur u tiddikjara li t-tieqa li nfethet fil-hajt tal-*washroom* li tinsab fuq il-bejt tal-fond tal-konvenuti gewwa "Joe Tonna House" Triq V Menville, Swieqi, liema tieqa thares ghal fuq il-bejt ta' l-atturi, hija abbuziva u lesiva fil-konfront ta' l-atturi;

Tilqa' t-Tieni Talba u tordna lill-konvenuti sabiex jirripristinaw kollox fl-istat originali tieghu billi jaghlaq l-imsemmija tieqa li nfethet fil-*washroom* taghhom kif fuq inghad fi zmien xahar mid-data ta' din is-sentenza;

Tilqa' t-Tielet Talba u tondna li fil-kaz li l-konvenuti jonqsu milli jottemperaw ruhhom fit-terminu lilhom prefiss, l-atturi jkunu awtorizzati jesegwixxu x-xoghol mehtieg taht id-direzzjoni tal-Perit David Pace u dan a spejjez ta' l-istess konvenuti.

L-ispejjez jithallsu mill-konvenuti.

Emanuel Sciriha
Deputat Registratur