PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SCICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 15 ta' Ottubru 2001

Numru 56

Citaz. numru 466/93 DS

John Falzon

vs

Joseph Camilleri bhala direttur ghan-nom u in rapprezentanza ta' JMA Limited u Stephen Micallef u Dorothy Fenech ghal kull interess li jista' jkollhom

Illum, 15 ta' Ottubru 2001

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fil-15 ta' April 1993 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta:

Illi huwa l-propjetarju tal-art plot numru 15, fl-inhawi maghrufa bhala tas-Sghajtar limiti tal-Mosta kif muri fil-pjanta hawn esebita a Dok A.

Illi l-konvenut JMA Limited bena hajt divisorju bejn il-propjeta' adjacenti murija bhala plot 19 fil-pjanta parzjalment fuq il-plot tal-attur kif ukoll indikat fl-istess pjanta u b'hekk gie li invada l-istess art illegalment;

Illi l-konvenut JMA Limited biegh il-propjeta tieghu u cioe' il-maisonette mibnija fuq il-plot 19 (dsatax) lill-konvenuti ohra;

Illi l-attur skopra dan lis-spoll fil-15 ta' Frar 1993 meta huwa u ibnu Joseph marru fuq il-propjeta' taghhom.

Illi minhabba f'din il-kostruzzjoni illegali fuq il-plot tieghu, l-attur sofra riduzzjoni fl-area tal-propjeta tieghu ammontanti ghal cirka 2.26 (zewg metri punt sitta u ghoxrin) metri kwadri.

talab lil din il-Qorti, occorrendo bl-opera ta' peritti nominandi, li:

1. Tiddikjara li l-konvenuti kkommettew spoll vjolenti fuq il-propjeta' tal-attur.

2. Tordna lill-istess konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li l-Qorti tiffissa, jirrintegraw lill-attur fil-pussess prestinu tal-art tieghu billi jwaqqghu il-hajt li nbena fuq il-propjeta' tal-attur.

3. Tawtorizza lill-attur iwaqqgha l-hajt de quo f'kaz li l-konvenuti jew min minnhom ma jobdux l-ordni tal-Qorti ghar-ripristinar tal-pussess tal-attur skond it-tieni talba, taht dawk il-provvedimenti li jidrilha xierqa.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali kontra l-konvenut JMA Limited tas-16 ta' Marzu 1993 kontra l-konvenuti li jibqghu ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Joseph Camilleri nomine fejn qal:

1. Illi l-konvenut nomine ma kkommetta ebda spoll kif allegat fic-citazzjoni. Jonqsu l-elementi tal-vjolenza, klandestinita' u turbotiva materjali;

2. Illi l-attur irid jaghmel il-prova li kellu "il-pussess jew id-detenzjoni ta' kwalunkwe xorta" sabiex jistitwixxi l-azzjoni;

3. Illi fil-mertu hemm diskrepanza bejn il-pjanta li pprezentata mill-attur, fotokopja taghha immarkata fil-parti rilevanti bil-highlighter esebita Dok. "A" u dik li fuqha xtara il-konvenut nomine Dok. "B"; l-eccipjent jirriserva ghalhekk li jsejjah fil-kawza lill-awturi tieghu.

Salvi eccezzjonijiet ohra u bir-riserva ta' kull dritt u azzjoni fil-petitorju.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta Dorothy Fenech fejn qalet:

1. Illi hija xtrat minn ghand il-konvenut JMA Limited: meta xtrat il-hajt "de quo" kien diga' mibni u ghalhekk ma tista' qatt tinzamm responsabbli li kkommettiet xi spoll kif pretiz; ghandha ghalhekk tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-attur;

2. Illi fil-mertu qed tirriserva minn issa id-drittijiet taghha kollha kontra JMA Limited;

Salvi eccezzjonijiet ohra.

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

1. Illi huwa xtara minghand il-konvenut JMA Limited; Meta xtara il-hajt "de quo" kien diga' mibni u ghalhekk ma jista' qatt jinzamm responsabbli li kkommetta xi spoll kif pretiz; ghandu ghalhekk jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-attur;

2. Illi fil-mertu qed jirriserva minn issa id-drittijiet tieghu kollha kontra JMA Limited;

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet tat-22 ta' Frar 1994 fejn gie nominat l-A.I.C. Rene` Buttigieg bhala perit tekniku biex jistabilixxi l-estensjoni ta' l-art ta' l-attur, tenut kont tar-rizultanzi ghal dak li jirrigwarda l-eccezzjonijiet ta' natura teknika;

Rat ir-relazzjoni minnu mahlufa fit-12 ta' Dicembru 2000;

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

Ikkunsidrat illi:-

L-azzjoni intavolata mis-socjeta` attrici hi azzjoni ta' spoll. L-elementi necessarji biex din il-kawza tirnexxi huma : i) *possedisse*; ii) *spoliatum fuisse*; iii) *infra bimestre deduxisse* (ara per ezempju sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tas-26 ta' Jannar 1996 fl-ismijiet Joseph Vassallo Gatt noe vs Joseph Camilleri pro et noe - Vol. LXXX.II.315), kif ukoll li l-ispoll ikun vjolent jew klandestin (ara per ezempju sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti

Civili tat-30 ta' April 1991 fl-ismijiet Joseph Vella pro et noe vs Salvu Micallef - Vol. LXXV.III.695). Dawn l-elementi jridu ghalhekk jigu ezaminati fid-dawl tal-provi li tressqu mill-partijiet.

Possedisse

L-attur kien originalment akkwista l-art in kwistjoni (cioe` plot numru hmistax formanti parti mill-art Ta' Tuta fil-kuntrada Tas-Sghajtar fil-limiti tal-Mosta) flimkien ma' certu Benedict Cassar u certu John Downham, u dan bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien tat-13 ta' Mejju 1982 (Dok. JF3). Sussegwentement, permezz ta' kuntratt iehor fl-atti ta' l-istess Nutar Dottor Patrick Critien tal-11 ta' Frar 1992 l-attur akkwista sehem l-imsemmijin Cassar u Downham (Dok. JF1). L-art in kwistjoni kienet delineata fil-pjanta annessa mal-kuntratt tat-13 ta' Mejju 1982 (Dok. JF4).

Fit-8 ta' Jannar 1992 l-attur ghamel konvenju ma' certu Joseph Sammut f'isem is-socjeta` Kulis Company Limited biex ibiegh l-imsemmija art lil din is-socjeta` (Dok. JC3). Mill-istess dokument jidher li dan il-konvenju kien gie estiz sa l-ahhar ta' Marzu 1992 "jew fi zmien hmistax wara li l-kuntratt jista' jsir min-naha tal-Land Registry, liema jkun l-ahhar". Mill-konvenju ma jirrizultax li l-attur kien b'xi mod ceda xi drittijiet tieghu fuq

l-istess art sakemm isir il-kuntratt definittiv. Ghalhekk meta nqalghet il-kwistjoni in ezami huwa mhux biss kellu l-pussess effettiv ta' din l-art izda kien ghadu s-sid.

Spoliatum fuisse

Issa l-kwistjoni tirrigwarda allegat spoll li ghamlu l-konvenuti, jew min minnhom, fuq in-naha ta' wara ta' l-art billi nbena hajt divizorju bejn il-plot numru hmistax ta' l-attur u l-plot numru dsatax mill-istess territorju li l-attur sostna nvada l-proprjeta` tieghu.

Il-perit tekniku kkonkluda li effettivament kien hemm invazjoni, ghalkemm minima, ta' l-art ta' l-attur. Difatti huwa rrefera ghall-pjanta Dok. ZZ li hija kopja ta' dik annessa mal-kuntratt originali tat-13 ta' Mejju 1982 (Dok. JF3) mnejn jirrizulta li l-plot numru hmistax kellha faccata ta' 3 qasab u kejl ta' 27.7 qasab kwadri mil-linja 'l gewwa u li b'hekk jirrizulta li l-fond medju ta' din il-plot huwa ta' 63.47 piedi. Huwa mbaghad qal li, mehud it-talut tal-hajt ta' wara, it-tul tal-hajt divizorju bejn plot 15 u plot 14 huwa ta' 64'11½" u dak tal-hajt divizorju bejn il-plot 15 u l-plot 16 huwa ta' 61'11½ ". Mill-kejl li ha waqt l-access ta' l-4 ta' Awissu 1998 irrizultalu li t-tul tal-hajt bejn il-plot 15 u l-plot 14 huwa ta' 64'3" filwaqt li t-tul tal-hajt bejn il-plot 15 u l-plot 16 huwa ta' 60'0½

”. B’hekk jirrizulta li l-hajt inbena parzjalment fil-proprjeta` ta’ l-attur billi minn naha kien hemm inoltrazzjoni ta’ 8½” u mill-ohra 1’11”.

Stabbilit li kien hemm spoll, irid jigi determinat jekk dan sarx *vi aut clam*.

Il-konvenut Joseph Camilleri nomine (li kien akkwista l-plot numru 19 permezz ta’ kuntratt tas-17 ta’ Frar 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri) jammetti li l-hajt bnieh hu. Huwa qal li meta xtara kellu bini madwaru hlief ghall-plot ta’ l-attur u qatt ma kejjel fil-plot tieghu biex jiccekkja jekk il-qisien taghha jaqblux ma’ dawk ezistenti fil-bini mibni. Meta ndaga biex jara ta’ min hi l-plot 15, gie nfurmat (minn min ma jghidx) li kien certu Joe Sammut. Fil-fatt kellem lil dan Joe Sammut biex jara jekk il-hajt divizorju jibniehx bil-bricks jew bil-gebel. Skond l-istess konvenut, Sammut ikkonfermalu li l-art hija tieghu u li kien fuq konvenju u kien bihsiebu jibniha. Qal li dan Sammut qallu wkoll biex jibni l-hajt bil-gebel normali.

Il-Qorti tosserva li l-imsemmi Joe Sammut ma ttellax biex jixhed f’dawn il-proceduri. Biss mix-xiehda ta’ Joseph Camilleri stess jirrizulta n-nuqqas tieghu. Meta kellem lill-imsemmi Joe Sammut, dan Sammut, skond ma qal Camilleri, qallu li kien fuq konvenju. Il-Qorti m’ghandha l-ebda dubju li l-konvenut Joseph Camilleri nomine jaf xi jfisser konvenju

(interessanti li huwa stess jiddeskrivieh bhala “l-preludju ta’ kuntratt”). Ghalhekk jekk kellu jsir kuntatt, dan kellu jsir mas-sid. Ghalxejn ighid li sakemm ircieva ittra minghand l-attur ma kienx jaf bl-ezistenza tieghu. Kien jaf li Sammut kien fuq konvenju, mela seta’ facilment jasal ghas-sid. Ghalhekk il-Qorti necessarjament trid tasal ghall-konkluzjoni li l-konvenut Joseph Camilleri nomine bena bil-mohbi tas-sid, cioe` bil-mohbi ta’ l-attur. Il-Qorti tosserva wkoll li Joseph Falzon, iben l-attur, xehed li wara li saret l-ittra ufficjali zdiedu hames filati ohra fuq wicc il-hajt; ghalhekk lanqas ma jista’ jigi eskluz l-*vi*. L-ovvju kellu jkun li, sabiex ma jkunx hemm diffikultajiet wara, jaghmel kuntatt mas-sid, isir il-kejl mehtieg imbaghad jaqbad jibni. Izda ghazel li ma jaghmilx dan.

<u>Infra bimestre deduxisse</u>

L-attur ikkonferma li skopra l-ispoll fil-15 ta’ Frar 1993, intbaghtet ittra ufficjali fis-16 ta’ Marzu 1993 u giet intavolata din il-kawza fil-15 ta’ April 1993. Jirrizulta ghalhekk li l-kawza saret proprju fiz-zmien ta’ xahrejn stabbilit mil-ligi (terminu li huwa perentorju). Difatti l-konvenuti bl-ebda mod ma kkontestaw ix-xiehda ta’ l-attur li skopra l-ispoll proprju fil-15 ta’ Frar 1993.

Fid-dawl tas-suespost ghaldaqstant it-talbiet attrici fil-konfront tal-konvenut Joseph Camilleri nomine jinsabu assodati.

Il-konvenuti Dorothy Fenech u Stephen Micallef eccepew li huma ma kkommettew l-ebda spoll u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju. Effettivament jirrizulta li permezz ta' kuntratt tat-23 ta' Dicembru 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, l-imsemmijin konvenuti akkwistaw minghand il-konvenut l-iehor Joseph Camilleri nomine maisonette bla numru u bla isem izda indikat mhux ufficjalment bin-numru wiehed, sottopost ghall-maisonette numru tnejn u sovrappost ghal zewg garages f'semi-basement level u dan flimkien ma' garage sottopost bla numru u bla isem izda indikat mhux ufficjalment bin-numru tnejn. Dan il-bini, li gie akkwistat gebel u saqaf, jinsab mibni fuq il-plot numru dsatax. L-ispoll gie skopert mill-attur wara li l-konvenuti Fenech u Micallef kienu akkwistaw l-imsemmija proprjeta` izda, bhalma diga` ntqal, il-konvenut Joseph Camilleri nomine ammetta li kien hu li bena l-hajt. Ghalhekk il-konvenuti Fenech u Micallef ma jistghux jinzammu responsabbli ta' l-ispoll li gie kommess izda stante li huma l-proprjetarji odjerni tal-proprjeta` fuq deskritta u sabiex jigi assigurat li r-ripristinar mehtieg fil-fatt isir, il-Qorti trid taghti l-provvedimenti infraskritti. (Ara "Anthony Baldacchino vs Guzeppi Baldacchino" deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-25 ta' Mejju 1987).

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tilqa' t-talbiet attrici kif ser jinghad, u cioe` billi:

(1) tiddikjara li l-konvenut Joseph Camilleri nomine kkommetta spoll fuq il-proprjeta` ta' l-attur;
(2) tikkundanna lill-konvenuti biex fi zmien xahrejn jirreintegraw lill-attur fil-pussess pristinu ta' l-art tieghu taht is-sorveljanza ta' l-A.I.C. Rene` Buttigieg li qed jigi nominat ghal dan l-iskop, u dan a spejjez unikament tal-konvenut Joseph Camilleri nomine;
(3) f'kaz ta' inadempjenza da parti tal-konvenuti, tawtorizza lill-attur iwaqqa' l-hajt hu sabiex jigi b'hekk ripristinat fil-pussess ta' l-art tieghu, u dan taht is-sorveljanza ta' l-istess A.I.C. Rene` Buttigieg u a spejjez unikament tal-konvenut Joseph Camilleri nomine.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut Joseph Camilleri nomine.

Onor. Imhallef

Dottor David Scicluna

D/Registratur