

QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-16 ta' Novembru 2001

Numru 8

~itazzjoni 574/1994

**Joseph Borg fil-kwalità tieg]u ta' direttur
g]an-nom u in rappre]entanza tas-so`jetà
J.E.M. Investments Limited kif debitament
awtorizzat**

versus

Andrew u Imelda konju[i Spiteri

F'din il-kaw]a s-so`jetà attri`i qieg]da tfittex li tirrevindika art li tg]id li hi tag]ha u li tinsab f'idejn il-konvenuti.

Γ-`itazzjoni tg]id illi b'kuntratt tad-29 ta' Frar 1988 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon is-so`jetà attri`i kienet akkwistat, *inter alia*, sehem maqsum ta' art mag]rufa b]ala *tal-Fossi* fil-Fgura bil-kejl ta' tliet mija u wie]ed u]amsin punt de`imali tlieta tmienja metri kwadrati (351.38m²). Il-konvenuti kienu akkwistaw il-proprjetà tag]hom, li tmiss ma' dik ta' l-attri`i, b'kuntratt tas-27 ta' Novembru

1978 fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello. F'dak il-kuntratt l-art akkwistata mill-konvenuti kienet murija b]ala *plot* 16 mill-artijiet *tal-Fossi*, tal-kejl ta' bejn wie]ed u ie]or mija u tmienja u]amsin metru kwadrat (158m²), u li g]andha l-istess fond b]all-*plot* 15 li kienet sejra tinbig] lil `ertu Benedict Cassar. Fil-fatt Cassar kien akkwista l-*plot* 15, li jmiss ma' dak tal-konvenuti, b'kuntratt tal-25 t'April 1979, u dak il-*plot* kellu fond ta' tnax-il qasba, jew]amsa u g]oxrin metru u]mistax-il `entimetru (25.15m).

G]alkemm kemm is-so`jetà attri`i kif ukoll il-konvenuti g]amlu l-posti b'fond ta' tnax-il qasba fuq is-sit li fuqu kellhom jibnu l-konvenuti, dawn xorta bnew lil hemm mil-linja li taqşam il-*plot* tag]hom minn dak ta' l-attri`i, u hekk qeg]din ifittxu li jibnu l-]ajt divi\orju aktar minn qasba, bejn wie]ed u ie]or \ew[metri, 'il [ewwa fuq il-proprjetà ta' l-attri`i, g]at-tul kollu tal-]ajt.

Biex i\\omhom milli jkomplu jibnu fuq proprjetà tag]ha, is-so`jetà attri`i talbet il-]ru[ta' mandat t'inibizzjoni kontra l-konvenuti, u d-dikriet relativ ing]ata fil-21 t'April 1994 (mandat 2376/1993). Minkejja dan, i\da, il-konvenuti ma]attewx il-]ajt li kienu bnew u baqg]u g]addejjin bix-xog]ol tal-bini.

L-attri`i g]alhekk fet]et din il-kaw\ a u qieg]da titlob illi l-qorti:

1. i\\omm g]al dejjem lill-konvenuti milli jkomplu jag]mlu xog]ol ta' bini fil-]ajt divi\orju fuq proprjetà tas-so`jetà attri`i fl-art *tal-Fossi* fil-Fgura;
2. tg]id illi l-]ajt li qeg]din jibnu l-konvenuti qed isir fuq proprjetà ta' l-attri`i;
3. tikkundanna lill-konvenuti sabiex iwaqqg]u l-bini li tellg]u fuq proprjetà ta' l-attri`i, fi \mien qasir li jing]atalhom u ta]t id-direzzjoni ta' perit arkitett li jin]atar g]alhekk; u
4. jekk il-konvenuti jonqsu, tag]ti lill-attri`i s-setg]a li tag]mel hi x-xog]lijiet ta' twaqqig] li jkunu me]tie[a, u j]allsu l-ispejje\ il-konvenuti.

Talbu wkoll l-ispejje\ [udizzjarji, fosthom daww tal-mandat 2376/1993.

Il-konvenuti ressqu dawn l-e`ezzjonijiet:

1. ma hux minnu li qeg]din ikomplu jag]mlu xog]lijiet ta' bini fuq il-]ajt li jifred il-proprjetà tag]hom minn dik ta' l-attri`i;
2. dan ix-xog]ol ta' bini ilu li tlesta, u kien [à lest meta n]are[il-mandat t'inibizzjoni;
3. il-konvenuti bnew fuq l-istess linja ta' bini ta' Benedict Cassar, li g]andu l-plot 15 fl-istess triq u biswit il-proprjetà tal-konvenuti; u
4. il-konvenuti dejjem imxew mal-posti lilhom indikati.

Kontra dak li jg]idu l-konvenuti fin-nota ta' osservazzjonijiet tag]hom, din ma hix kaw]a ta' spoll, i]da azzjoni revindikatorja dwar titolu fuq art. Billi l-kwistjoni hija wa]da ta' kejl ta' artijiet, il-qorti, b'dikriet tat-3 ta' Mejju 1995¹]atret lill-Arkitett René Buttigieg b]ala perit tekniku biex wara li jie]u l-kejl]ijiet jag]mel pjanta li turi l-proprjetajiet tal-partijiet u l-art kontestata.

Mill-kejl li g]amel il-perit fuq il-post jidher li l-kejl ta' l-art okkupata mill-konvenuti huwa ta' mija u tmienja u sittin punt de`imali tlieta tmienja metri kwadrati $(168.38m^2)^2$, meta skond il-kuntratt ta' l-akkwist tag]hom il-kejl kellu jkun ta' *circa* mija u tmienja u]amsin metru kwadrat $(158m^2)^3$. Naturalment, il-konvenuti ma setg]ux akkwistaw aktar art milli kellu min big]ilhom, billi *nemo dat quod non habet*. F'dan il-kuntest, g]andu jing]ad ukoll illi din il-qorti ma taqbilx ma' l-osservazzjoni mag]mula kemm mill-perit tekniku kif ukoll mill-konvenuti illi l-u]u tal-kelma "*circa*" fil-kuntratt ta' l-akkwist

¹ *Fol.* 30.

² *Fol.* 58.

³ *Fol.* 19.

jag]tilill-konvenuti il-fakoltà li jvarjaw il-kejl ta' l-art sa]amsa fil-mija. Jidher illi l-perit u l-konvenuti waslu g]al din il-konkluzjoni bis-sa]]a ta' interpretazzjoni ta' l-art. 1402 tal-Kodi`i ~ivili, li i\da jittratta biss dwar \jieda jew tnaqqis fil-prezz tal-bejg] ta' art mibjug]a mhux *ad mensuram* meta d-differenza bejn il-kejl sewwa u l-kejl muri fuq il-kuntratt tkun ta' aktar minn wa]da minn g]oxrin tal-valur tal-]wejje[mibjug]a. F'kull ka\, dak l-artikolu jolqot ir-relazzjoni bejn il-bejjig] u x-xerrej, u mhux bejn il-possessur ta' l-art u terzi.

Naturalment, il-fatt li l-konvenuti okkupaw aktar art milli kienu akkwistaw ma jfissirx bilfors illi \-ejjed]aduh ming]and is-so`jetà attri`i, g]ax jista' jkun li]aduh ming]and]addie]or. G]alhekk, biex tirnexxi l-azzjoni l-attribi trid turi li l-kejl \ejjed ittie]ed mill-art tag]ha.

Kif turi l-pjanta m]ejjija mill-perit tekniku⁴, l-art ta' l-attribi qieg]da kemm mal-]enb ta' l-art tal-konvenuti kif ukoll warajha. Fil-fatt l-art tal-konvenuti tmiss minn quddiem mat-triq, minn [enb minnhom ma' proprjetà ta' terzi, u mill-]enb l-ie]or u minn wara ma' l-art ta' l-attribi.

Fl-ewwel relazzjoni tieg]u il-perit tekniku sab illi l-fond tal-konvenuti huwa itwal u idjaq minn kemm kellu jkun. Billi fuq quddiem hemm it-triq, it-tul \ejjed bilfors li]aduh mill-parti ta' wara ta' l-art ta' l-attribi. Dwar il-wisa', il-perit seta' jg]id biss illi jekk il-*plots* fuq in-na]a l-o]ra tal-*plot* tal-konvenuti kienu spostati lateralment, lejn in-na]a ta' l-art ta' l-attribi, mela seta' jkun li l-konvenuti da]lu fuq l-art ta' l-attribi wkoll mill-]enb, mhux biss minn wara, u dan g]alkemm ma okkupawx il-wisa' kollha tal-*plot* tag]hom. Il-perit g]alhekk, b'dikriet ie]or tat-13 ta' Lulju 1998⁵ re[a' n]atar mill-[did biex jara kienx hemm spostament laterali tal-*plots* fuq in-na]a l-o]ra tal-konvenuti b'mod li l-art okkupata

⁴ *Fol. 60.*

⁵ *Foll. 84 et seq.*

mill-konvenuti [iet li rikbet fuq proprjetà ta' l-attri`i. Wara li re[a']a l-kejljiet kollha me]tie[a, il-perit sab illi l-konvenuti da]lu fuq l-art ta' l-attri`i mill-[enb ukoll b'wisa' ta' pied u erba' pulzieri⁶. Il-konklu\joni hija li l-art ta' l-attri`i me]juda mill-konvenuti hija dik, fuq wara tal-*plot* tal-konvenuti, murija mdawra bl-a]dar fuq il-pjanta m]ejjija mill-perit tekniku u esebita *fol. 107* tal-pro`ess, u wisa' ta' pied u erba' pulzieri mat-tul tal-linja tal-[enb.

Fl-ewwel \ew[e``ezzjonijiet tag]hom il-konvenuti qeg]din ig]idu li ma hux minnu li huma kienu komplew jibnu wara li n]are[mandat t'inibizzjoni kontriehom. Fit-tielet u r-raba' e``ezzjoni komplew ig]idu illi mxew fuq il-linji u fuq il-posti li kienu murija fuq l-art.

Fil-fehma tal-qorti, dawn l-e``ezzjonijiet ma humiex relevanti g]all-meritu tal-kaw\ a tallum, g]ax jistg]u, *se mai*, juru biss li l-konvenuti mxew *in bona fide* meta da]lu fuq l-art ta' l-attri`i. Billi, i\da, l-konvenuti ma humiex qeg]din jippretendu illi kisbu l-art minnhom okkupata b'titolu ta' a``essjoni ta]t l-art. 571 tal-Kodi`i ~ivili, il-*bona fides* tal-konvenuti ma ttellifx lill-attri`i l-jedd ta' proprjetà fuq l-art tag]ha.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\ a billi tilqa' t-talbiet ta' l-attri`i: tg]id illi l-]ajt divi\orju mibni mill-konvenuti sar fuq proprjetà ta' l-attri`i kemm fuq il-[enb tal-*plot* tal-konvenuti b'wisa' ta' pied u erba' pulzieri kif ukoll fuq wara tal-*plot* tal-konvenuti sal-fond muri fuq il-pjanta m]ejjija mill-perit tekniku u esebita *fol. 107* tal-pro`ess; g]alhekk tikkundanna lill-konvenuti j]ottu dan il-]ajt sa \mien xahrejn millum, u \ommhom milli jer[g]u jtellg]u l-]ajt fuq proprjetà ta' l-attri`i. Ix-xog]ol ta' twaqqig] g]andu jsir ta]t id-direzzjoni ta' l-Arkitett Renè Buttigieg li qieg]ed jin]atar b]ala perit tekniku g]al dan il-g]an. Fil-ka\ li l-konvenuti ma jlestux ix-xog]ol ta' twaqqig] sa\ -mien li ng]atalhom, il-qorti

⁶ Ara x-xiehda ta' l-A.I.~. René Buttigieg fis-seduta tas-17 ta' {unju 1999, *fol. 122*.

qieg]da tag]ti lill-attribut i s-setg]a li tag]mel hi stess ix-xog]ol me]tie[, dejjem ta]t id-direzzjoni ta' l-Arkitett Renè Buttigieg, u tikkundanna lill-konvenuti j]allsu l-ispejje\ li l-perit tekniku ji`ertifika li kienu me]tie[a u [ustifikati biex isir sew ix-xog]ol.

L-ispejje\ [udizzjarji kollha g]andhom i]allsuhom il-konvenuti.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.