FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IM}ALLEF

ONOR. *JOSEPH R. MICALLEF*, LL.D.

Illum it-Tnejn 24 ta' Settembru, 2001

Kaw\a Nru. 5.
~itazz. Nru. 2218/00JRM

CENTRAL MEDITERRANEAN DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

vs

Joseph MICALLEF

Il-Qorti:

Rat l-Att ta`-~itazzjoni mressaq fid-29 ta' Settembru, 2000, li bih is-So`jeta' attri`i ippremettiet:

Illi s-so`jeta attri`i hija sub-enfitewta ta' bi``a art [ewwa l-Mellie]a mag]rufa bl-isem generiku ta' "Santa Maria Estate" u fuq liema art inbnew diversi villel u strutturi o]ra wara li ng]ataw in sub-sub-enfitewsi lil terzi;

Illi fuq din il-proprjeta' bhala parti mill-obbligi kontrattwali assunti ma' dawn it-terzi s-so`jeta' attrici bniet u forniet is-servi\\i ta' drenagg li huwa ghall-uzu esklussiv ta' dawn ic-censwalisti;

Illi l-konvenut li kien jirresjedi f'23, Triq il Birwiena, Mellie]a li hija proprjeta' barra minn din l-art u li ma ghandha xejn x'taqsam mas-so`jeta attri`i talab li jing]ata permess li jikkomunika ma' din is-sistema tad-drena[[;

Illi s-socjeta' attri`i rrifjutat dan u b'ittra datata 1 ta' Awissu 2000 infurmatu imma l-konvenut minflok qad g]al dan, ha l-ligi f'idejh u qabad u g]amel l-komunikazzjoni b'liema a[ir s-socjeta' attri`i indunat fit-8 ta' Awissu 2000;

G]alhekk is-so`jeta' attri`i talbet lil din l-Onorabbli Qorti g]aliex m'g]andhiex:

1. Tiddikjara u tidde`iedi li l-konvenut ikkommetta spoll vjolenti fil-konfront tas-so`jeta' attri`i meta ming]ajr il-permess tag]ha qabad u ikkomunika mas- servi\\i tad-drenagg li s-so`jeta' attrici g]andha gewwa Santa Maria Estate u [ieb li s-so`jeta' imsemmija tir`ievi l-iskart ming]and il-proprjeta' 23, Triq Birwiena, Mellie]a;

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi \mien qasir u perentorju li jigi lilu ffissat, huwa, il-konvenut jalqa' tali komunikazzjoni a spejjes tieg]u;

3. Tawtori\\a lis-so`jeta' attri`i li taqla' hija stess tali komunikazzjoni jekk kemm-il darba u fin-nuqqas tal-istess konvenut;

Bl-ispejjes l-konvenut huwa imharrek g]as-subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni ma]lufa u n-Nota tax-Xiehda tas-So`jeta' attri`i flimkien ma\-\ew[ritratti mehmu\in mag]ha;

Rat in-Nota mressqa mill-im]arrek fit-12 ta' Frar, 2001, li biha e`epixxa:

1. Illi fl-ewwel lok, g]andhu jigi ndikat min ikkonferma bil-gurament id-dikjarazzjoni u f'liema kapa`ita' legali billi dina ma tirri\ultax mill-kopja notifikata lill-eccipjenti;

2. Illi, in linea prelim inari it-talbiet attri`i huma nfondati sia fil-fatt u sia fid-dritt u g]andhom jigu mi`huda bl-ispejjes stante li l-azzjoni attri`i kif proposta, hija perenta ai termini tal-Art 35 (1) tal-Kap 16 u tal-Art 791 tal-Kap 12 tal-Li[ijiet ta' Malta;

3. Illi, ming]ajr pregudizzju ghas-suespost, u fi kwalunkwe ka\i it-talbiet attri`i huma nfondati sia fil-fatt u sia fid-dritt u g]andhom jigu mi`huda stante li l-e``ipjent ma kkommeta l-ebda spoll fil-konfront tas-so`jeta' attrici;

4. Salv e``ezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-Dikjarazzjoni ma]lufa u n-Nota tax-Xiehda tal-im]arrek;

Rat id-dikjarazzjoni mag]mula f'isem l-im]arrek waqt is-smig] tat-8 ta' Mejju, 2001 (pa[na 23 tal-pro`ess) li biha [iet irtirata l-ewwel e``ezzjoni tieg]u;

Semg]et ix-xhieda tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kaw\a;

Semg]et it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet u d-dikjarazzjoni li ma kellhomx provi o]rajn x'iressqu g]ajr g]al kopja ta' ittra msemmija mix-xhud Simon Bor[u li kellha d-data tal-1 t'Awissu, 2000, liema dokument, tressaq mehmu\ ma' Nota fit-13 t'Awissu, 2001 (Dok RGT);

Rat id-Degrieti tag]ha tat-8 ta' Mejju, 2001, u tas-27 ta' {unju, 2001, li bihom]alliet il-kaw\a g]al-lum g]as-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi b'din il-kaw\a, s-So`jeta' attri`i qeg]da tfittex lill-im]arrek g]al spoll li hija tg]id li wettaq fil-konfront tag]ha meta, minn rajh u kontra r-rieda tag]ha, qabbad is-sistema tad-drena[[ta' post tieg]u fil-qasam ta' djar f'*Santa Maria Estate* fil-Mellie]a mas-sistema [enerali mag]mula minnha g]all-proprjetajiet l-o]rajn f'dak il-qasam;

Illi s-So`jeta' attri`i tg]id li l-pussess ta' dan is-sistema huwa esklussiv g]aliha u meqjus g]all-u\u wa]dien ta`-`enswalisti li g]andhom [id li jag]mel parti mill-imsemmi qasam. Hija tg]id ukoll li l-post tal-im]arrek jaqa' 'l barra mil-limiti ta' l-imsemmi qasam;

Illi, g]al din l-azzjoni, l-im]arrek laqa' b'\ew[argumenti: l-ewwelnett jg]id li l-azzjoni inbdiet wara \-\mien mog]ti mil-li[i, g]aliex ix-xog]ol li minnu tilmenta s-So`jeta' attri`i sar qabel xahrejn minn dak inhar li nbdiet il-kaw\a, u fit-tieni lok, g]aliex huwa ma wettaq l-ebda spoll;

Illi, b]ala fatt, l-im]arrek ma ji`]adx li g]amel ix-xog]ol ilmentat, u fix-xhieda tieg]u sa]ansitra jg]id li hu nnifsu g]amel bi``a minnu. Min-na]a l-o]ra, tressqu provi li juru li huwa kien talab lis-So`jeta' attri`i tag]tih permess li jag]mel ix-xog]ol ta' tqabbid tas-sistema tad-drena[[tal-post tieg]u mas-sistema [enerali;

Illi ma kienx me]tie[li s-So`jeta' attri`i tressaq provi dwar dak minnha msemmi fit-tieni u t-tielet paragrafi tad-Dikjarazzjoni tag]ha (pa[na 3) g]aliex l-im]arrek innifsu jistqarr li kien g]amel laqg]a ma' rappresentant tag]ha biex jitlob il-permess tag]ha. Hemm, imbag]ad, l-ittra tal-11 ta' Lulju, 2000, miktuba f'ismu (Dok SBA f'pa[na 22 tal-pro`ess) fejn mhux biss jitlob il-permess imsemmi, i\da j\id jg]arraf li x-xog]ol me]tie[kien lest li jag]mlu hu ta]t ir-responsabbilta' tieg]u;

Illi l-effett [uridiku ta' dan kollu huwa l-g]arfien, min-na]a tal-im]arrek, tal-jeddijiet tas-So`jeta' attrici li jag]tuha s-setg]a li tressaq azzjoni g]all-ksur tag]hom;

Illi, waqt li kien qieg]ed jixhed, l-im]arrek tenna li x-xog]ol g]amlu huwa nnifsu fis-27 ta' Lulju, 2000, u \ied jg]id li kien `ert g]all-a]]ar minn dan g]aliex, jumejn wara, bieg] il-post u sa dak inhar tal-bejg] id-drena[[mill-[id tieg]u g]as-sistema [enerali kien imqabbad \gur;

Illi, min-na]a tag]ha, is-So`jeta' attri`i tg]id li [iet mg]arrfa fit-8 t'Awissu, 2000, bix-xog]lijiet li g]amel l-im]arrek minn `ertu Alfred Muscat, bniedem imqabbad minnha biex jie]u ]sieb kulma jkun me]tie[ u j\omm l-ordni f'dak il-qasam (pa[na 26 tal-pro`ess);

Ikkunsidrat:

Illi, kif ing]ad, l-azzjoni mibdija mis-So`jeta' attri`i hija dik possessorja mag]rufa b]ala l-Azzjoni ta' Spoll, u li hija msemmija fl-artikolu 535 tal-Kodi`i ~ivili, g]al liema azzjoni japplika wkoll l-artikolu 791 tal-Kapitolu 12 tal-Li[ijiet ta' Malta. Din l-azzjoni hija wa]da minn erba' azzjonijiet possessorji li l-Kodi`i ~ivili tag]na jag]raf li jistg]u jittie]du g]all-]arsien tal-pussess;

Illi l-g]a\la ta' liema azzjoni tinbeda hija m]ollija f'idejn min jag]mel il-kaw\a, u ladarba min jifta] kaw\a jfassalha fuq elementi partikolari, mhux im]olli lill-Qorti li tag]\el x'rimedju ie]or messu fittex l-attur. F'dan il-ka\, kif jing]ad fl-Att ta`-~itazzjoni nnifsu, l-azzjoni mag]\ula hija dik ta' spoll;

Illi huwa stabilit li fl-azzjoni ta' spoll huwa me]tie[ji[u ippruvati tliet (3) elementi, u ji[ifieri (a) il-pussess; (b) it-te]id tieg]u b'g]amil tal-im]arrek u (c) li l-azzjoni nbdiet fi \mien xahrejn.;

Illi dwar <u>l-ewwel element</u>, huwa me]tie[li jintwera li, fil-waqt li sar l-g]amil ilmentat, l-attur kien fil-pussess imqar materjali jew ta' fatt[1]. Minbarra dan, il-pussess ma g]andux ikun ekwivoku imma fid-dieher, ukoll jekk ikun g]al waqt qasir[2], u l-Qorti g]andha tillimita ru]ha biss biex tqis il-fatt tal-pussess[3] u dak tal-ispoll[4]. Mhux me]tie[li l-pussess li jista' jit]ares minn azzjoni b]al din ikun wie]ed esklussiv[5];

Illi, <u>dwar it-tieni element</u>, huwa me]tie[li jintwera li l-g]amil spoljattiv ikun wie]ed arbitrarju u mag]mul kontra r-rieda tal-possessur b'mod li jista' jag]ti lok g]al azzjoni ta' danni kontra min ikun wettqu[6]. Huwa wkoll ma]sub li l-g]amil irid ikun wie]ed vjolenti jew imqar mistur g]all-g]arfien tal-persuna li kellha l-pussess[7];

---

1. App.: **26.1.1996** fil-kawza fl-ismijiet ***J. Vassallo Gatt noe vs J. Camilleri pro et noe***
2. P.A.: **21.2.1983** fil-kawza fl-ismijiet ***G.M.Tonna vs G.M. Tonna***
3. App.: **4.12.1998** fil-kawza fl-ismijiet ***J. Aquilina noe et vs L. Debono*** (Kollez. Vol:**LXXXII.ii.1217**)
4. App. ~iv.: **9.3.1992** fil-kawza fl-ismijiet ***C. Cardona vs F. Tabone***; u P.A. **12.6.1998** fil-kawza fl-ismijiet **J. Cilia et vs L. Camilleri et**
5. P.A. **21.1.1994** fil-kawza fl-ismijiet ***A.Pisani et vs V. Farrugia***;
6. P.A.: **30.4.1991** fil-kawza fl-ismijiet ***J. Vella vs S. Micallef***;
7

Illi dwar it-tielet element, il-li[i trid li l-azzjoni g]at-tne]]ija tal-effetti tal-ispoll g]andha tinbeda fi \mien xahrejn. Dan i\-\mien huwa meqjus b]ala terminu ta' dekadenza. B]al kull wie]ed ie]or mill-elementi tal-azzjoni, dan il-fatt g]andu ji[i pruvat mill-attur. I\da meta l-kwestjoni ta\-\mien tittella' mill-im]arrek bis-sa]]a ta' e``ezzjoni, allura l-prova li l-azzjoni ta' spoll privile[[at saret barra \mienha taqa' fuq l-istess im]arrek, kif jipprovdi l-artikolu 562 tal-Kapitolu 12 tal-Li[ijiet ta' Malta[8];

Illi dwar il-kwestjoni ta\-\mien li fiha jmissha ssir il-kaw\a g]andu jing]ad li tinqala' l-problema dwar minn meta g]andu jibda jintg]add it-terminu ta' xahrejn li tiffissa l-li[i. Dan jin]oloq b'mod partikolari meta l-g]amil spoljattiv ikun sar minn wara dahar il-persuna li kellha l-pussess. Kien hemm ka\ijiet fejn il-qrati g]amlu distinzjoni bejn meta l-g]amil ta' spoll ikun wie]ed li sar darba u fejn l-g]amil ikun att li jippresisti, u g]alhekk in]oloq il-]sieb li l-azzjoni tibda jew minn meta l-persuna li tte]dilha l-pussess intebhet bl-ispoll jew meta l-att persistenti ntemm[9]. I\da, fil-fehma tal-Qorti, qari xieraq ta\-\ew[artikoli tal-li[i li jitkellmu dwar l-azzjoni privile[[ata tal-ispoll (l-artikolu 791 tal-Kap 12 u l-artikolu 535 tal-Kap 16) ma j]allux g]a\la g]al dik li g]andha tkun it-tifsira xierqa li jmissha ting]ata dwar minn meta g]andu jintg]add i\-\mien ta' xahrejn: dan g]andu jibda jitqies minn dak inhar tal-ispoll[10];

Illi biex isse]] l-azzjoni tal-ispoll huwa me]tie[ukoll li t-tliet elementi msemmija hawn jintwera li jkunu kollha pruvati, b'mod illi jekk jinstab, per e\empju, li l-attur naqas li jressaq l-azzjoni fi\-\mien ta' xahrejn, l-azzjoni taqa' min]abba n-nuqqas ta' wie]ed mill-elementi me]tie[a ming]ajr ma jkun hemm b\onn li wie]ed jist]arre[jekk jikkonkorrux l-elementi l-o]rajn tal-pussess u tal-g]amil li bih il-pussess ikun ittie]ed;

---

8. App. ~iv.: **16.6.1993** fil-kawza fl-ismijiet ***N. Vassallo vs F. Esposito***;
9. P.A.: **19.1.1996** fil-kawza fl-ismijiet ***Borg vs Attard***;
10. App.: **4.12.1996** fil-kawza fl-ismijet ***Dr. F.X. Vassallo noe vs J. Baldacchino et*** (Kollez. Vol:**LXXXII.ii.1354**)

Ikkunsidrat:

Illi fil-ka\ li g]andha quddiemha l-Qorti, jo]ro[`ar li x-xog]ol li l-im]arrek wettaq se]] wara l-11 ta' Lulju, 2000, u qabel it-8 t'Awissu, 2000. L-Att ta`-~itazzjoni tressaq fid-29 ta' Settembru, 2000. L-im]arrek jixhed li x-xog]ol temmu fis-27 ta' Lulju, 2000, u semma b]ala `irkostanza ta' dan il-fatt li sa jumejn wara, meta bieg] id-dar, ix-xog]ol kien di[a' tlesta. Min]abba f'hekk, u peress li l-limiti ta' meta sar ix-xog]ol jistg]u jsostnu kemm it-tempestivita' tal-azzjoni u kif ukoll l-e``ezzjoni tal-im]arrek, ikun g]aqli li ji[i determinat dan il-fatt qabel kollox;

Illi x-xhieda wa]danija mressqa mill-im]arrek dwar il-ver\joni tieg]u ta' meta saru x-xog]lijiet tikkonsisti fid-deposizzjoni tieg]u waqt is-smig] tal-ka\ (pa[na 28 tal-pro`ess). Huwa stqarr li, sa dak inhar li saru x-xog]lijiet, lill-kumpannija attri`i ma kienx qalilha x'g]amel. Min-na]a tag]ha, is-So`jeta' attri`i tg]id li bag]tet tg]arraf lill-im]arrek b'ittra tal-1 t'Awissu, 2000 li t-talba tieg]u biex iwettaq ix-xog]lijiet [iet mi`]uda: f'din l-ittra jing]ad ukoll li l-im]arrek [ie mwissi biex ma jag]mel xejn mix-xog]ol li kien talab li jsir. Jekk il-ver\joni tal-im]arrek hija minnha, dan ifisser li meta l-kumpannija attri`i bag]titlu l-ittra, ix-xog]ol kien diga' lest u li dan sar \gur ming]ajr l-g]arfien tag]ha;

Illi l-kumpannija attri`i ma ressqet l-ebda prova biex ixxejjen dak li jg]id l-im]arrek u, fil-kontro-esami, jidher li stra]et fuq il-prova li dak li g]amel l-im]arrek sar bil-mo]bi u minn wara daharha. Dan huwa evidenti, i\da, kif di[a' ng]ad, il-fatt wa]du li l-attri`i ma kenitx taf li sar l-g]amil minnha oppost ma jsarrafx f'`a]da ta' l-fatt li x-xog]ol sar meta qieg]ed jg]id li sar l-im]arrek u lanqas ma jwaqqa' l-kredibilita' ta' dak li hu tenna;

Illi fil-fehma tal-Qorti, dan kollu jwassal lill-Qorti biex, minn dak li jirri\ulta fl-atti tal-pro`ess, tasal g]all-konklu\joni li x-xog]ol sar mhux i\jed tard mis-27 ta' Lulju, 2000, kif iddikjara

l-im]arrek, u g]alhekk i\jed minn xahrejn qabel ma tressaq l-Att ta`-~itazzjoni;

Illi, g]alhekk, wie]ed mill-elementi ewlenin tal-azzjoni ta' spoll mibdija mis-So`jeta' attri`i huwa nieqes u b'effett ta' hekk l-azzjoni tag]ha ma tistax tirnexxi, g]alkemm naturalment dan jing]ad ming]ajr pre[udizzju g]al kull rimedju ie]or li hija jista' jkollha kontra l-im]arrek skond il-li[i;

G]al dawn ir-ra[unijiet, il-Qorti qeg]da taqta' l-kaw\a billi:

Filwaqt li **tilqa' t-tieni e``ezzjoni** tal-im]arrek, tiddikjara li l-azzjoni attri`i nbdiet wara \-\mien ta' xahrejn imfissra mil-li[i u b'hekk **ti`]ad it-talbiet tal-istess So`jeta' attri`i** b'dan illi l-ispejje\ , min]abba `-`irkostanzi partikolari ta' dan il-ka\ u mhux inqas min]abba l-a[ir mo]bi tal-im]arrek, jibqg]u ming]ajr taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.
24 ta' Settembru, 2001

Charles Falzon
Deputat Registratur
24 ta' Settembru, 2001