PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

S.T.O. NOEL V. ARRIGO LL.D. - PRESIDENT

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 25 ta' Jannar, 2002

Numru 19

Citaz. numru: 1644/94 K1 NA

David Michael Grech ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' "Telamon Limited"

vs

Lawrence Fino u Wallace Fino ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' "Tamarac Limited".

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur nomine fit-30 ta' Novembru 1994 fejn ippremetta:

"Illi l-attur nomine hu sid tal-porzjoni art tal-kejl ta' elf, erba' mija u tmienja u hamsin metru kwadru (1,458 m.k.) mill-art

maghrufa bhala "Mizzi's Farm" fi Triq il-Wied ta' l-Imsida, Birkirkara, skond kif tidher delineata bl-ahmar fuq ic-Certifikat ta' l-Art numru 132402186 kopja hawn annessa u markata Dokument "A";

Illi l-konvenuti nomine huma l-proprietarji ta' porzjoni art kontigwa tal-kejl ta' elf u sitta u hamsin metru kwadru (1,056 m.k.) skond kif delineata bl-ahmar fuq ic-Certifikat ta' l-Art numru 132402199 kopja hawn anness u markata Dokument "B" u mmarkata bl-ahmar fuq l-annessa pjanta Dokument "C";

Illi l-attur nomine ghandu l-pussess u jgawdi dritt ta' passagg fuq il-parti stradali progettata u dan kemm bhala fatt kif ukoll skond kif jirrizulta mill-fuq imsemmija Certifikati ta' l-Art in kwantu f'Dokument "A" insibu illi "It-toroq progettati ghandhom ikunu accessibbli ghal kulhadd" filwaqt li Dokument "B" jipprovdi illi "Il-parti stradali ta' din l-art trid tibqa' ghad-disposizzjoni tal-propjetarji kollha bid-dritt liberu ta' passagg".

Illi u recentement l-attur nomine skopra illi l-konvenuti nomine kkommettew spoll kontra l-attur nomine meta llegalment u abbuzivament bnew fuq parti sostanzjali minn dik progettata bhala parti stradali li taghha l-attur nomine ghandu l-pussess

u dritt ta' passagg, liema parti hija ndikata bil-kulur isfar fuq il-pjanta annessa mar-rapport tal-Perit Anthony Stivala tat-23 ta' Novembru 1994 (Dokument "D");

Illi l-konvenuti nomine nonostante li gew interpellati sabiex jirtiraw lura l-kostruzzjoni abbuziva taghhom baqghu inadempjenti;

TALBU li din il-Qorti:-

1. tiddikjara illi l-konvenuti nomine kkommettew spoll kontra l-attur nomine billi qed jibnu fuq porzjoni art diviza mmarkata bl-isfar fuq l-annessa pjanta Dokument "D";

2. tikkundanna lill-konvenuti nomine sabiex fi zmien qasir u perentorju jqieghdu lill-istess attur nomine fil-pussess u detenzjoni tal-porzjoni art *de quo* u dan wara li jirripristinaw l-istess art fl-istat u kondizzjoni li kienet qabel gie kommess l-ispoll u dan taht is-sorveljanza ta' Perit;

3. fin-nuqqas tawtorizza lill-attur nomine jaghmel l-istess xogholijiet rimedjali mehtiega a spejjez tal-konvenuti nomine.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni pprezentat kontestwalment kontra l-konvenuti nomine ngunti ghas-subizzjoni u b'rizerva ghall-azzjoni ghad-danni spettanti lill-attur nomine."

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tieghu, il-lista tax-xhieda w id-dokumenti esebiti in sostenn tat-talbiet tieghu, partikolarment il-pjanti w ir-rapport *ex parte* tal-Perit Stivala.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti, diversament presjeduta, tat-2 ta' Dicembru 1994 fejn hija, ghar-ragunijiet hemm moghtija, cahdet talba ghall-urgenza maghmulha mill-attur nomine f'rikors tat-30 ta' Novembru 1994.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti nomine tat-23 ta' Jannar 1995 fejn eccepew:

1. "Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu peress

illi l-eccipjenti nomine mhumiex qed jibnu fuq il-parti stradali;

2. Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi."

Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghhom, il-lista tax-xhieda w id-dokumenti minnhom esebiti nkluz rapport iehor *ex parte* tal-Perit Paul Camilleri.

Stante n-natura principalment teknika tal-kawza din il-Qorti, ukoll kif diversament presjeduta, fis-seduta tat-8 ta' Marzu 1995 innominat lill-A.I.C. Renato Laferla bhala Perit Tekniku biex jigbor il-provi u jirrelata.

Il-kawza giet differita quddiem din il-Qorti, kif presjeduta, fl-10 ta' Lulju 1996, ir-rapport gie pprezentat fis-seduta tat-18 ta' Novembru 1996 u mahluf f'dik tat-3 ta' Frar 1997, fejn il-kawza giet differita ghall-ezami tar-rapport ghall-10 ta' Marzu 1997. F'din is-seduta ma deher hadd u l-kawza giet differita ghas-sentenza. Wara diversi differimenti fejn is-sentenza ma inghatatx minhabba xoghol aktar urgenti li kellha din il-Qorti, hija giet mitluba tissospendi l-prolazzjoni tas-sentenza mill-konvenuti permezz ta' rikors tad-19 ta' Jannar 1999. Ir-

ragunijiet moghtija kienu l-ewwel li kien hemm possibbilita' ta' transazzjoni w it-tieni li l-konvenuti xtaqu jressqu provi godda. Minkejja illi fid-digriet fejn il-Qorti laqghet it-talba ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza hija rriservat li tipprovdi ulterjorment fir-rigward tat-talbiet l-ohra attrici, dan ma ghamlitux. Jinghad pero' illi minkejja illi inghataw diversi differimenti ohra fejn il-kawza dejjem giet differita ghas-sentenza, il-Qorti qatt ma gietx infurmata li ntlahqet xi forma ta' transazzjoni. Fir-rigward invece tat-talba tal-konvenuti biex iressqu l-provi mitluba, apparti mill-fatt li l-provi ghandhom ikunu kkunsidrati maghluqa wara li nhalef ir-rapport peritali, il-prova li jixtiequ jressqu l-konvenuti hija, fil-fehma tal-Qorti, kompletament irrilevanti ghall-kawza ta' din in-natura minkejja illi tista' tkun ta' rilevanza fil-petitorja. Ghal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti ma tara ebda raguni l-ghala s-sentenza ma ghandhiex tinghata llum.

Ikkunsidrat:-

Il-Perit Tekniku wara li zamm sensiela ta' seduti fejn sema' x-xhieda mressqa mill-partijiet irrizultalu:

"*(5) Illi, mill-provi, jirrizulta ampjament bic-car li, kuntrarjament ghal dak li qed jeccepixxu l-konvenuti nomine, fil-fatt huma kienu qed jibnu fuq art li hija ndikata bhala parti stradali fuq il-kuntratt ta' l-akkwist u li huma kienu ntrabtu li ma jibnux fuqha, pero' jirrizulta wkoll illi huma kienu qed jibnu skond kif kien gie ndikat lilhom mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar, u cioe' fuq parti li, skond ma kienet qed tahseb l-Awtorita' ta' l-Ippjanar, meta ndikatilhom il-linja, li kellhom isegwu bil-bini taghhom kienet minnha interpretata bhala parti stradali, nonostanti li, skond il-kuntratti relattivi li kienu jorbtu l-partijiet, din ma kienet hekk xejn.*

(6) Illi, allura, l-esponent jirrileva illi l-kwistjoni tverti kollha fuq jekk l-Awtorita' ta' l-Ippjanar hijiex l-awtorita' assoluta li tiddeciedi hi kif ghandhom jigu interpretati l-partijiet indikati bhala stradali fuq kuntratti bejn proprjetarji, jew tistax biss taghmel is-suggerimenti taghna minghajr ma' dawn ikollhom ebda validita' quddiem il-Ligi fil-konfront taghhom.

(7) Illi l-esponent ma jsib xejn fil-Ligi li taghti lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar tali poteri, u, ghalhekk, jekk fuq xi pjanta ma' kuntratt tinstab indikata bicca art, li trid tithalla libera bhala parti msejjha stradali, l-istess imsemmija Awtorita' m'ghandha

ebda jedd li din tispusta minn kif hemm murija u tippermetti l-bini fuqha b'konsegwenza ta' tali spustar.

Huwa ghalhekk wasal ghall-konkluzzjoni illi l-eccezzjonijiet tal-konvenuti kellhom jigu michuda w it-talbiet attrici milqugha.

Ikkunsidrat:-

Illi l-Qorti tikkondividi l-parir moghti mill-Perit Tekniku. Mill-provi u mir-rapport peritali jirrizulta illi fattwalment l-ispoll gie kommess u ghalhekk fuq dan il-punt il-Qorti sejra tistrieh fuq il-konkluzzjonijiet peritali peress illi ma ngabet ebda raguni valida l-ghala dan ma ghandhiex taghmlu.

> "*Il-Qorti trid tghid mill-ewwel illi sakemm ma jigux indikati oggezzjonijiet gravi u serji ta' piz tali li jinducuha li tissostitwixxi l-gudizzju taghha ghal dak ta' tekniku, dan ma taghmlux.*" (Qorti ta' l-Appell - Sede Inferjuri - "Bonett vs Lewis" - 1/3/94).

Stabbilit dan il-punt fattwali jsegwu naturalment konsegwenzi legali f'azzjoni ta' din in-natura. L-azzjoni possessorja proposta nfatti hija intiza biex tevita r-*ragion fattasi*. Hija

azzjoni proprju biex jigi salvagwardat l-ordni socjali u huwa ghalhekk li din l-azzjoni tispetta wkoll lid-detentur u mhux biss lill-pussessur legali u tista' tigi proposta anke kontra l-istess sid jew kwalunkwe persuna ohra li ghandha xi titolu fuq il-haga spoljata, salv id-dritt taghhom fil-petitorju. Huwa ghalhekk, minghajr pregudizzju tad-drittijiet ta' ebda wahda mill-partijiet u minghajr in-necessita' ta' ezami profond legali, f'dan l-istadju, tas-seba' (7) paragrafu tar-rapport tekniku, illi almenu f'din it-tip ta' azzjoni dak sottomess mill-Perit Tekniku f'dan il-paragrafu huwa sostanzjalment korrett.

Jirrizulta ghalhekk illi l-elementi necessarji ghal *actio spolii* gew sodisfatti. Effettivament lanqas il-konvenuti nomine ma eccepew mod iehor peress illi fl-eccezzjonijiet taghhom jinnegaw illi qed jibnu fuq il-parti stradali, negazzjoni li giet amplifikata fid-dikjarazzjoni guramentata taghhom fejn isostnu li kienu qed jibnu fuq il-linja li tahom is-Surveyor ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar - eccezzjonijiet, kif fuq spjegat, li f'din il-kawza huma fattwalment u legalment insostenibbli.

"*L-"actio spolii" hija azzjoni intiza biex timpedixxi, fil-kamp civili, lill-inividwu milli jiehu l-ligi f'idejh. Ir-ragunament ta' ordni pubbliku li jiggustifika din l-azzjoni hija biex iggieghel lil*

litigandi jirrikorru ghal-ligi ghas-soluzzjoni tal-vertenzi taghhom u dana qabel u mhux wara li jkunu huma stess arbitrarjament ipprocedew biex jistabilixxu d-drittijiet allegati taghhom. Huwa ghalhekk illi l-provvedimenti ta' dritt sostantiv u procedurali li jezistu dwar din il-materja fil-Kodici Civili u fil-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili huma ntizi biex dak li qed jikkommetti l-ispoll l-ewwel u qabel kollox jirreintegra l-istat fattwali antecedenti u dana qabel ma ssir ebda diskussjoni ulterjuri." ("Agius vs Spiteri" - Prim'Awla 12 ta' Frar 1999), u dana kif provdut sew fl-Artikolu 535 (1) tal-Kodici Civili, Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, sew f'dak 791 (1) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghar-ragunijiet kollha fuq moghtija din il-kawza hija deciza billi filwaqt li l-Qorti tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti nomine, tilqa' t-talbiet attrici u:

tiddikjara illi l-konvenuti nomine kkommettew spoll kontra l-attur nomine billi qed jibnu fuq porzjoni art diviza mmarkata bl-isfar fuq il-pjanta annessa mac-citazzjoni Dokument "D";

tikkundanna lill-konvenuti nomine sabiex fi zmien xahar

millum iqieghdu lill-istess attur nomine fil-pussess u detenzjoni tal-porzjoni art *de quo* u dana wara li jirripristinaw l-istess art fl-istat u kondizzjoni li kienet qabel gie kommess l-ispoll u dan taht is-sorveljanza tal-Perit Tekniku A.I.C. Renato Laferla li hu nominat b'din is-sentenza b'dan l-inkarigu;

fin-nuqqas tawtorizza lill-attur nomine jaghmel l-istess xogholijiet rimedjali mehtiega a spejjez tal-konvenuti nomine wkoll taht is-supervizjoni ta' l-istess A.I.C. Renato Laferla.

L-ispejjez kollha tal-kawza kif mitluba ghandhom jithallsu mill-konvenuti nomine.

Deputat Registratur

rf.