



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI**

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2012

Citazzjoni Numru. 1654/1985/1

Francis Manduca

U

**B'digriet tal-21 ta' Frar, 1994, il-gudizzju gie trasfuz
f'isem Joseph Manduca u Alfred Manduca, l-unici
zewg superstiti u eredi tal-attur li miet fil-mori tal-
kawza,**

U

**B'digriet fil-verbal datat it-28 ta' Settembru, 2011, giet
kancellata l-kelma "Il-Konti" kull fejn tirrikorri**

Vs

**Mikiel Axisa bhala direttur u in rapprezentanza tas-
socjeta` "Lay Lay Company Limited"**

U

**B'digriet tad-29 ta' Novembru, 1987, gew kjamati in
kawza James sive Jimmy Fsadni, Mary Vassallo,
David Fenech, John Fenech, John Bellizzi, Joseph
Falzon, Mario Abela, Francis u Janie Giudice,
Filomena Azzopardi, Anthony Bezzina u George Vella**

U

**B'nota tal-1 ta' Novembru, 1999, Filomena Azzopardi
ddikjarat li zzewget lil John Russell Bowdler**

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni datata t-30 ta' Dicembru, 1985, li permezz taghha l-attur Manduca ippremetta sintetikament is-segwenti:

1. Illi hu proprjetarju ta' bicca art maghrufa bhala Plot L4 got-territorju Ta' Rmiedi, limiti ta' H'Attard;
2. Illi l-konvenut abbuzivament u klandestinament invada l-imsemmija proprjeta` tal-attur u bena diversi kostruzzjonijiet fuqha, partikolarment fuq bicca art ta' cirka 446.4 metri kwadri kif indikata fil-pjanta in atti mmarkata Dok. "A" u ndikata bl-ittra 'A', u fuq bicca mill-gardina tal-istess *plot* indikata bl-ittra 'B' fuq l-istess pjanta, ta' kejl ta' madwar 126 qasba kwadra;
3. Illi dan kollu sar ad insaputa tal-attur u minghajr il-kunsens tieghu;
4. Illi di piu, l-attur jippossiedi indivizament mal-konvenut nomine u terzi bicca art ohra fl-istess territorju Ta' Rmiedi, H'Attard, ta' cirka tomna u nofs, konsistenti f'mandra u kmamar ohra rurali ndikati bl-ittra 'C' fuq il-pjanti pprezentati in atti u mmarkati Dok. 'A' u 'B';
5. Illi wkoll il-konvenut nomine rega' abbuzivament u klandestinament qabad u dahal f'din l-art u bena kostruzzjonijiet fuqha b'mod li hu qed jinqeda bil-proprjeta` komuni kontra l-interess tal-komunjoni u b'mod li mhux ihalli lill-attur bhala komproprjetarju jinqeda wkoll biha skont il-jedd tieghu bi ksur tal-artikolu 528 tal-Kodici Civili;
6. Illi l-istess konvenut nomine allura ghamel tibdil fil-fond mizimum in komun minghajr il-kunsens tal-attur bhala komproprjetarju tal-istess bicca art bi ksur tal-artikolu 530 tal-Kodici Civili;

7. Illi in vista tal-premess l-attur kien kostrett jadixxi din il-qorti biex ghar-ragunijiet premissi l-konvenut nomine jghid ghaliex din il-qorti m'ghandhiex:

i. Tddikjara u tiddeciedi li l-konvenut nomine abbuzivament u klandestinament qabad u dahal fil-proprjeta` tal-attur *Plot* L4, Ta' Rmiedi, H'Attard, u bena kostruzzjonijiet fiz-zewg partijiet indikati bl-ittri 'A' u 'B' fuq il-pjanta Dok. 'A', u dan, ad insaputa tal-attur u kontra r-rieda tieghu u cioe`, fuq *area* ta' 446.4 metri kwadri tal-istess bicca art 'A' u fuq cirka 126 qasba kwadra ta' parti mill-gardina 'B' kompriza fl-istess *plot*,

ii. Tiddikjara u tiddeciedi wkoll li l-konvenut nomine bhala ko-proprjetarju tal-art immarkata 'C' fuq il-pjanti Dok. 'A' u 'B', konsistenti f'mandra u kmamar rurali cirkostanti, ta' cirka tomna u nofs, ukoll qabad u dahal fuq din l-art u bena kostruzzjonijiet fuqha b'mod, li hu qed jinqeda bil-proprjeta` komuni kontra l-interess tal-komunjoni u b'mod, li mhux ihalli lill-attur bhala komproprjetarju jinqeda wkoll biha skont il-jedd tieghu bi ksur tal-artikolu 528 tal-Kodici Civili u anke gie ghamel tibdil fil-haga in komun minghajr il-kunsens tal-attur bhala komproprjetarju tal-istess bicca art u kmamar, bi ksur tal-artikolu 530 tal-istess Kodici Civili;

iii. Tikkundanna lill-konvenut nomine biex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din il-qorti biex iwaqqa' u jiddemolixxi kull bini u kostruzzjoni li hu ghamel fuq il-*Plot* L4 u fuq il-*plot* li l-kontendenti jiddetjenu in komun u ndivizament ma' terzi, ndikata bl-ittra 'C' fuq il-pjanti 'A' u 'B', konsistenti f'mandra u kmamar rurali fuq deskritti, u dan, a spejjez tal-konvenut nomine u li jirripristina l-imsemmija art u proprjeta` fl-istat taghha precedenti, okkorrendo taht id-direzzjoni ta' periti nominandi;

iv. Tordna wkoll li in difett li l-konvenut nomine jaghmel ix-xoghlijiet kollha ta' twaqqiegh u ripristinar fiz-zmien lilu prefiss, l-attur jaghmel hu stess, a spejjez tal-konvenut nomine, dawk ix-xoghlijiet kollha

Kopja Informali ta' Sentenza

hekk mehtiega biex hekk, il-proprjeta` terga` tigi ripristinata fl-istat taghha precedenti u dan, taht id-direzzjoni tal-istess periti;

v. Salv kull azzjoni ohra ghad-danni kontra l-konvenut nomine;

vi. Bl-ispejjez kontra l-konvenut nomine;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' Edward Raymond Grech ghan-nom u in rapprezentanza ta' *Lay Lay Company Limited* datata l-11 t'April, 1986, li permezz taghha eccepixxa s-segwenti:

1. Illi n-nota *de quo* qed tinhalef mill-imsemmi Edward Raymond Grech in rapprezentanza tas-socjeta` fuq indikata stante li Michael Axisa imsiefer;

2. Illi jekk dak allegat sar verament, dan ma sarx bil-konnoxxenza tal-eccepjent imma seta' sar bi zball tal-persuna li wittiet u hammet l-art bil-gaffa;

3. Illi di piu`, l-attur ghandu jipprova dak li qed jallega fic-citazzjoni promotrici;

Rat id-digriet ta' din il-qorti diversament preseduta datat l-1 t'April, 1987, li permezz tieghu hatret perit tekniku hemm indikat biex jisma' l-provi, (ara fol 18 et sequitur);

Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat is-27 ta' Novembru, 1987, li permezz tieghu, wara nota appozita tal-attur, ikkjamat fil-kawza l-persuni ndikati fil-lista esebita fl-udjenza ta' dik il-gurnata, (ara fol 23-25 et sequitur);

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-kjamat in kawza John Bellizzi datata l-15 ta' Dicembru, 1987, li permezz taghha sintetikament eccepixxa s-segwenti:

1. Illi m'ghandu l-ebda relazzjoni mal-meritu ta' din il-kawza;

Kopja Informali ta' Sentenza

2. Illi ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

3. BI-ispejjez kontra min ikkjamah in kawza;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-kjamat in kawza George Vella datat it-22 ta' Dicembru, 1987, li permezz taghha sintetikament eccepixxa s-segwent:

1. Illi m'ghandu l-ebda relazzjoni mal-meritu tal-kawza;

2. Illi ghandu jkun liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

3. BI-ispejjez kontra min ikkjamah in kawza;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-kjamat in kawza John Fenech datata t-23 ta' Dicembru, 1987, li permezz taghha sintetikament eccepixxa s-segwent:

1. Illi hu kien xtara parti mill-art riklamata mill-attur *in buona fede*;

2. Illi ghandu certifikat tal-art li jindika titolu assolut fuq il-proprjeta` *de quo* minnu mixtrija minghand Michael Axisa nomine;

3. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt;

4. BI-ispejjez kontra l-attur;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-kjamat in kawza David Fenech datata l-4 ta' Jannar, 1988, li permezz taghha sintetikament eccepixxa s-segwent:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi hu xtara l-proprjeta` in dizamina minghand is-socjeta` *Hard Rocks Limited* b'kuntratt tat-12 ta' Frar, 1986 in atti tan-Nutar Dottor Anthony Attard;

3. Illi l-proprjeta` in dizamina hi *Plot* 14, Misrah Kola, Attard, u hi ta' kejl ta' 247 metru kwadru, hi registrata debitament u ghandha n-numru 080801114;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-kjamat in kawza Anthony Bezzina datata s-6 ta' Jannar, 1988, li permezz taghha sintetikament eccepixxa s-segwent:

1. Illi hu xtara mezzanin bla numru f'H'Attard hemm indikat, (ara fol 61 et sequitur), minghand Jimmy Fsadni b'kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius tat-3 ta' Marzu, 1986;

2. B'riserva ta' eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-kjamata in kawza Mary Vassallo datata l-11 ta' Jannar, 1988, li permezz taghha sintetikament eccepjet is-segwent:

1. Illi m'ghandha l-ebda konnessjoni ma' din il-kawza;

2. Illi xtrat l-art minghand is-socjeta` konvenuta u d-dar bnietha hi stess;

3. Illi ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju;

4. Illi hi proprjetarja assoluta tal-*utile dominium* perpetwu tal-*plot* 13;

5. Illi l-attur, bhala direttarju tal-eccipjenti de quo, accetta diversi pagamenti tac-cens annwu relattiv;

6. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat il-15 t'April, 1988, li permezz tieghu hatret ukoll il-perit legali hemm indikat biex jassisti lill-perit tekniku, (ara fol 66 et sequitur);

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-kjamat in kawza Francis u Jane konjugi Giudice datata t-18 ta' Jannar, 1988, li permezz taghha sintetikament eccepjet is-segwenti:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;
2. Illi huma ghandhom titolu legali validu;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-kjamata in kawza Filomena Azzopardi datata t-18 ta' Jannar, 1988, li permezz taghha sintetikament eccepjet is-segwenti:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;
2. Illi hi ghandha titolu legali validu;

Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat it-13 ta' Novembru, 1991, li permezz tieghu iddirigiet lill-perit jirrelata fuq il-kwistjoni jekk hemmx invazjoni tal-proprjeta` tal-attur, bil-kwistjonijiet l-ohra jibqghu impregudikati, (ara fol 75 et sequitur);

Rat il-verbal datat l-4 ta' Mejju, 1991, li permezz tieghu jirrizulta li l-perit tekniku halef ir-relazzjoni tieghu fuq indikata, (ara fol 78 et sequitur);

Rat ir-rikors datat id-9 ta' Frar, 1994, li permezz tieghu stante li miet l-attur, intalbet it-trasfuzjoni tal-gudizzju, (ara fol 188 et sequitur);

Rat ix-xhieda in eskussjoni tal-perit tekniku nominat fuq riferit datata t-18 ta' Novembru, 1997, (ara fol 216 et sequitur);

Rat il-verbal datat is-17 ta' Frar, 1998, li permezz tieghu l-kawza thalliet ghall-finali trattazzjoni , (ara fol 218 et sequitur);

Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat it-8 ta' Gunju, 1998, li permezz tieghu, wara li hadet in konsiderazzjoni d-dikjarazzjoni tal-abbli rapprezentanti

Kopja Informali ta' Sentenza

legali tal-partijiet, ezentat lill-perit legali fuq riferit milli jese gwixxi l-inkarigu lil moghti, (ara fol 224 et sequitur);

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi datata s-17 t'April, 2012;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-kjamat in kawza David Fenech datata d-29 ta' Meju, 2012;

Rat in-nota responsiva tal-kjamati in kawza Francis u Jane konjugi Giudice u Filomena Azzopardi datata l-15 ta' Gunju, 2012;

Rat in-nota responsiva tal-kjamati in kawza John Mary Fsadni u George Vella datata d-19 ta' Gunju, 2012;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut nomine Michael Axisa datata t-2 ta' Lulju, 2012;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-kjamat in kawza Anthony Bezzina datata t-2 ta' Lulju, 2012;

Semghet it-trattazzjoni orali finali tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ezaminat ix-xhieda prodotta;

Ezaminat ir-relazzjoni peritali parzjali datata l-4 ta' Meju, 1992, (ara fol 78 et sequitur);

Semghet ix-xhieda prodotta quddiemha kif preseduta;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna tista' tigi sintetikament kompilata bil-mod segwenti:

1. Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fondijiet minnhom indikati fic-citazzjoni promotrici;

2. Illi s-socjeta` *Lay Lay Company Limited* invadiet din l-art minghajr il-kunsens u bniet fuqha;

3. Illi di piu`, l-istess socjeta` konvenuta dahlet ukoll fi proprjeta` ndivizament mizmuma mal-atturi u ma' terzi, u l-istess qabdet u ghamlet xoghol ta' bini minghajr id-debita awtorizzazzjoni;

4. Illi stante r-rapport favorevoli tal-perit tekniku nominat minn din il-qorti, l-atturi jistrieħu pjenament fuq din ir-relazzjoni;

5. Illi ghalhekk jissottomettu li l-qorti ghandha tilqa' t-talbiet tagħhom;

Ikkunsidrat:

Illi l-perit tekniku nominat kif fuq riferit kien sintetikament espona s-segwenti:

1. Illi permezz ta' divizjoni in atti tan-Nutar Dottor Robert Girard, l-attur originali, Francis Manduca, kien sar il-proprjetarju uniku tal-fondi meritu ta' din il-procedura;

2. Illi wara l-Pjan Regolatur li hareg il-Gvern, xi partijiet minn dan it-territorju gew trasformati minn art agrikola ghal art fabbrikabbli;

3. Illi di piu`, ghal ragunijiet mhux maghrufa, kien hemm tibdil iehor fil-Pjan Regolatur li permezz tieghu giet ivvantaggjata s-socjeta` konvenuta billi l-art fabbrikabbli tagħha kibret aktar;

4. Illi l-art mixtrija mis-socjeta` konvenuta giet imqassma fi *plots*;

5. Illi fil-21 ta' Marzu, 1980, permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras, is-socjeta` konvenuta akkwistat it-territorju kollu originalment in divizjoni – bl-eccezzjoni ta' sehem l-attur Manduca;

6. Illi sussegwentement il-*plots* in dizamina bdew jinbieghu, (ara fol 67 et sequitur);

7. Illi wara ezami akkurat tal-*area* in dizamina l-perit tekniku riferit irrediega pjanta li fiha jindika bi precizjoni l-invazjonijiet li saru fuq l-art tal-attur mis-socjeta` konvenuta, kemm fir-razzett li hu proprjeta` komuni bejn l-attur u s-socjeta` konvenuta, u bejn dik tal-attur u terzi;

8. Illi dawn l-invazjonijiet huma ndikati fir-relazzjoni de quo u fil-pjanta maghha annessa;

9. Illi ghal dak li jirrigwarda r-relazzjoni bejn l-attur u s-socjeta` konvenuta l-perit tekniku in dizamina jsostni li dak iz-zmien:
“... l-invazjoni hija kostitwita mill-bini ta’ pedamenti tal-gebel ...”, (ara fol 95 et sequitur);

10. Illi di piu`, jsostni bi kjarezza anke r-radam minnha mitfugh ghandu jigi kkunsidrat bhala invazjoni stante li din saret unikament u kompletament fl-interess tal-invazuri, (ara fol 95 et sequitur);

11. Illi dawk li akkwistaw bini gia` konstruwit minghand haddiehor ghandhom jigu kkunsidrati wkoll responsabbli ghall-invazjoni daqs li kieku bnew huma stess stante li meta xtraw il-bini huma xtraw mieghu l-obbligi u r-responsabbiltajiet kollha inerenti mieghu – salv ovvjament id-dritt li jdum fuq min bieghelhom skont il-kundizzjonijiet pattwiti bejniethom;

12. Illi finalment l-istess perit tekniku *de quo*, ikkwantifika r-responsabbilita` ghall-uzurpazzjoni in dizamina bil-mod segwenti:

- i. Fil-kaz ta’ James Fsadni: 25%;
- ii. Fil-kaz ta’ Filomena Azzopardi: 27%;
- iii. Fil-kaz tal-konjugi Giudice: 48%;

Ikkunsidrat:

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi tenut kont li din il-qorti m'ghandha xejn x'tikkritika fir-rigward, tiddikjara li qed taghmel taghha l-konkluzjonijiet li wasal ghalihom l-espert tekniku fuq riferit;

Ikkunsidrat:

Illi l-konvenut nomine kien sintetikament issottometta s-segwent:

1. Illi jekk verament sar dak allegat mill-attur, dan ma sarx bil-konoxxenza tal-konvenut nomine;

2. Illi kienu l-kjamati in kawza li nvadew l-art tal-attur, (ara fol 348 et sequitur);

3. Illi di piu`, kien id-Dipartiment tax-Xoghlijiet Pubblici li nvada l-proprjeta` tal-attur, u dan, bil-formazzjoni tat-triq, (ara fol 350 et sequitur);

4. Illi aktar min hekk, jekk l-art tal-attur giet okkupata minn terzi, l-htija ta' dan "**hi biss tieghu**", talli naqas jipprotegi l-proprjeta` tieghu, (ara fol 350 et sequitur);

Ikkunsidrat:

Illi difiza ta' din ix-xorta hi tassew prekarja u inverosimili stante li l-obbligu li jezisti fir-rigward tal-proprjetarju ta' oggett, sia mobbli u sia immobbli, hu li ma jigix molestat bl-ebda mod fir-rigward;

Illi kieku ghall-grazzja tal-argument din il-qorti kellha tavalla tali difiza, tkun qed tregga' l-arlogg storiku sekli lura u titfa' l-Malta lura fl-era neolitika – haga ripunjanti u li qed tigi skartata minghajr rizervi;

Ikkunsidrat:

Illi rizultat tal-analizi kif espost mill-perit tekniku fuq riferit iwassal ghas-segwent:

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Illi l-*plot* L4 fit-territorju Ta' Rmiedi, limiti ta' H'Attard u l-bicca art indikata mill-attur fic-citazzjoni promotrici tieghu indikata fi pjanta Dok. 'A', riferita hemm bl-ittra 'A', u l-gardina tal-istess *plot* indikata bl-ittra 'B' fuq l-istess pjanta, huma proprjeta' tal-atturi Manduca;

2. Illi s-socjeta` *Lay Lay Company Limited* li kienet ko-proprjetarja ta' xi partijiet mill-istess kienet bieghet u/jew bniet l-istess artijiet;

3. Illi jirrizulta assodat li meta ghamlet hekk din invadiet il-proprjeta` tal-atturi minghajr komplimenti;

Ikkunsidrat:

Illi ghandhom ukoll jigu sottolineati zewg affarijiet intimament konnessi mas-suespost:

1. Illi din l-atitudini goffa u xejn professjonali li bennej jinvadi proprjeta` ta' terzi m'ghandhiex tigi b'xi mod avallata f'socjeta` civili u ghandhom jittiehdu kull mizuri necessarji biex jigi assikurat li dan ma jsirx u mhux tollerat;

2. Illi z-zmien inordinatament twil biex tigi konkluzja din il-vertenza hi vergonja ghal kull min hu nvolut;

Ikkunsidrat:

Illi tenut kont tas-suespost din il-qorti hi konvinta li l-atturi pprovaw il-kaz taghhom skont il-ligi;

Ghaldaqstant, filwaqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-konvenut nomine u mill-kjamati in kawza, takkolji ghar-ragunijiet fuq esposti, t-talbiet attrici u konsegwentement:

1. Tiddikjara li l-konvenut nomine Mikiel Axisa abbuzivament u klandestinament qabad u dahal fil-

proprijeta` tal-attur *Plot* L4, Ta' Rmiedi, H'Attard, u bena kostruzzjonijiet fiz-zewg partijiet indikati bl-ittri 'A' u 'B' fuq pjanta Dok. 'A', u dan, *ad insaputa* tal-attur u kontra r-rieda tieghu, u cioe`, fuq *area* ta' 446.4 metru kwadru tal-istess bicca "art 'A' u fuq circa 126 qasba kwadra ta' parti mill-gardina 'B' kompriza fl-istess *plot*;

2. Tiddikjara wkoll li l-konvenut nomine bhala ko-proprietarju tal-art immarkata 'C' fuq il-pjanta Dok. 'A' u 'B', konsistenti f'mandra u kmamar rurali cirkostanti, ta' circa tomna u nofs, ukoll qabad u dahal fuq din l-art u bena kostruzzjonijiet fuqha b'mod li hu qed jinqeda bil-proprijeta` komuni kontra l-interess tal-komunjoni u b'mod, li mhux ihalli lill-attur bhala komproprietarju jinqeda wkoll biha skont il-jedd tieghu, u anke ghamel tibdil fil-haga in komun minghajr il-kunsens tal-attur bhala komproprietarju tal-istess bicca art u kmamar;

3. Tikkundanna lill-konvenut nomine u lill-kjamati fil-kawza fuq indikati biex fi zmien sitt (6) xhur millum iwaqqghu u jiddemolixxu kull bini u kostruzzjoni mtella' fuq il-*Plot* L4 u fuq il-*plot* li l-kontendenti jiddetjenu in komun u indivizament ma' terzi ndikati bl-ittra 'C' fuq il-pjanti 'A' u 'B' konsistenti f'mandra u kmamar rurali u dan, a spejjez tal-konvenut nomine Mikiel Axisa, u li jirripristina, l-imsemmija art u proprjeta` fl-istat taghha precedenti;

4. Tordna wkoll li fil-kaz li l-konvenut nomine ma jottemporax ruhu mas-suespost fiz-zmien hawn lilu prefiss, tawtorizza lill-atturi biex jaghmlu dan huma stess a spejjez tal-konvenut nomine Mikiel Axisa;

5. Bl-ispejjez ta' din il-procedura jkunu kollha a karigu tal-konvenut nomine Mikiel Axisa.

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----