MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-26 ta' Novembru, 2012

Citazzjoni Numru. 97/2010

Catherine Ebejer u żewġha Grazio Ebejer għal kull interess li jista' jkollu

-vs-

(i) Emanuel u Carmen konjuġi Briffa;

(ii) Ivan u Alison konjuġi Falzon;

(iii) Stephanie Tanti u Kevin Gatt;

(iv) Michael u Mary konjuġi Grech;

(v) Marlon u Rose Marie Caruana;

(vi) Sammy, u Judith konjuġi Gambin;

U b'digriet tal-10 ta' Marzu 2010 ġew kjamati fil-kawża Nazzareno u Jane konjuġi Ellul, u Emanuel u Mary Grace konjuġi Ellul; u b'digriet tal-10 ta' Novembru 2010 ġie wkoll kjamat fil-kawża Joseph Caruana.

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fl-4 ta' Frar 2010 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

Illi l-esponenti hija proprjetarja ta' *Plots* numri 6 u 7 ġewwa Triq il-Konvoj ta' Santa Marija, Mqabba u dana wara li l-istess Plot għaddiet għandha mill-wirt tal-ġenituri tagħha Ausonio Caruana u Giuseppa Caruana, u dan skond kif jirriżulta mill-anness kuntratt ta' diviżjoni datat 21 ta' Jannar 1984 in atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin permezz ta' liema l-esponenti ġiet assenjata l-imsemmija *Plots* (hawn anness u mmarkat Dok "A");

Illi l-konvenuti huma proprjetarji ta' *units* differenti mibnija fuq *plot* adjaċenti għal *Plot* numru 6 fi Triq il-Konvoj ta' Santa Marija, Mqabba;

Illi l-konvenuti, f'proporzjonijiet differenti, użurpaw u qegħdin jokkupaw porzjoni ta' art ta' ċirka 23.02 metri kwadri mill-Plot numru 6 proprjeta' tal-esponenti bil-bini tal-proprjeta' tagħhom u dan kif jirriżulta mill-anness ċertifikat peritali tal-Perit Joe Cassar A&CE (hawn anness u markat Dokument "B") liema porzjoni ta' art hija traċċjata bil-kulur aħmar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dok "C");

Illi din l-okkupazzjoni hija abbusiva u llegali in kwantu qed tinoltra fuq proprjeta' tal-esponenti, bil-konsegwenza illi naqset konsiderevolment mill-proprjeta' tal-esponenti u qed tikkawża danni lill-esponenti;

Jgħidu għalhekk l-istess konvenuti għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti għar-raġunijiet premessi:-

(i) Tiddikjara li l-konvenuti, f'proporzjonijiet ta' entita differenti nvadew u qegħdin jokkupaw mingħajr dritt porzjoni ta' art ta' ċirka 23.02 metri kwadri jew metraġġ ieħor verjuri, liema porzjoni tifforma parti minn *plot* numru 6 fi Triq il-Konvoj ta' Santa Marija, l-Imqabba proprjeta' tal-esponenti;

(ii) Tiddikjara li l-konvenuti in solidum bejniethom huma responsabbli versu l-esponenti tad-danni kollha minnhom sofferti bl-okkupazzjoni tal-imsemmija porzjoni ta' art da parti tal-istess konvenuti;

(iii) Tillikwida l-imsemmija danni fil-valur tal-wiċċ tal-imsemmija porzjoni ta' art hekk okkupata mill-konvenuti, f'porzjonijiet ta' entita' differenti, fl-ammont ta' wieħed u erbgħin elf erba' mija u sitta u tletin Ewro (€41,436) jew soma oħra verjuri flimkien ma' danni riżultanti minn ħsara li sofrew l-atturi, liema danni jiġu likwidabbli bl-opera ta' perit nominandi;

(iv) Tikkundanna lill-konvenuti in solidum bejniethom iħallsu l-istess danni lill-atturi.

Bl-imgħax mid-data tas-16 ta' Frar 2009 u bl-ispejjeż kollha, inkluż dawk tal-ittri legali datati 16 ta' Frar 2009, 24 ta' April 2009, u l-ittra uffiċjali datata 22 ta' Diċembru 2009, kontra l-konvenuti li minn issa huma nġunti in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti preżentata fit-3 Marzu 2010, li permezz tagħha eċċepew:

1. L-azzjoni attriċi hija kolpita bil-preskrizzjoni *ai termini* tal-Artikolu 2153 tal-Kap 16;

2. Fi kwalunkwe każ, in-nuqqas ta' interess ġuridiku tal-attur Grazio Ebejer li fil-konfront tiegħu, il-konvenuti għandhom jiġu lliberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

3. Bla preġudizzju għas-suespost, il-konvenuti lanqas m'huma l-leġittimu kontraditturi tal-attriċi Catherine Ebejer peress illi huma xtraw il-fondi proprjeta' tagħhom *in buona fede* mingħand Nazzareno u Jane konjuġi Ellul u Emanuel u Mary Grace konjuġi permezz ta' diversi kuntratti u wara li saru d-debiti riċerki u ngħataw il-garanzija tal-paċifiku pussess. Għaldaqstant, il-konvenuti m'huma responsabbli għal ebda skonfinament illi seta sar mill-imsemmija aħwa Ellul u l-konjuġi tagħhom fil-proprjeta' tal-attriċi Catherine Ebejer, illi huma l-imsemmija aħwa Ellul u l-konjuġi tagħhom illi għandhom jirrispondu għat-talbiet attriċi u għaldaqstant, għandhom jiġu kjamati in kawża fl-evetwalita' illi l-eċċezzjonijiet preċedenti ma jintlaqgħux.

4. Illi bla preġudizzju għas-suespost, il-konvenuti fi kwalunkwe każ huma nfurmati illi l-linja ta' deliminatazzjoni tal-konfini bejn il-fondi kontigwi saret fil-preżenza ta' iben l-attriċi, il-Perit John Ebejer u għaldaqstant, talvolta jiġi ppruvat dak li qed jiġi allegat, dina l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni fil-komputazzjoni tad-danni dovuti lill-attriċi dan il-fatt kif ukoll l-inerzja tal-attriċi illi tittutela b'mod tempestiv id-drittijiet tagħha fil-konfront ta' min verament seta' użurpa mill-proprjeta' tagħha.

5. Illi fi kwalunkwe każ u bla preġudizzju għas-suespost, id-danni pretiżi huma esaġerati u bbażati fuq prezzijiet ta' fondi fabbrikabbli fid-dintorni ferm għoljin u mhux realistiċi.

6. Salv eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet tal-10 ta' Marzu 2010 li permezz tiegħu ġew imsejħa fil-kawża Nazzareno u Jane konjuġi Ellul, kif ukoll Emanuel u Mary Grace konjuġi Ellul;

Rat ir-risposta ġuramentata tal-kjamat fil-kawza Emanuel Ellul preżentata fit-13 ta' April 2010 li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi preliminarjament, in-nullita' tar-rikors ġuramentat *stante* li mhuwiex mogħti fil-liġi li attur iħarrek f'vesti inċerta, u ċjoe' *"għal kull interess li jista' jkollu";*

2. Illi subordinatament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi għandhom jispeċifikaw x'rimedju qiegħed jintalab;

3. Illi subordinatament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-atturi jridu jippruvaw sija t-titolu tagħhom fil-grad li trid il-liġi kif ukoll l-pretensjoni tal-invażjoni;

4. Illi subordinatament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, għandu jiġi kjamat fil-kawża l-awtur fit-titolu tal-esponenti, u ċjoe' Joseph Caruana jew l-eredi tiegħu skond il-każ;

5. Illi subordinatament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż *stante* li l-esponenti qatt ma nvada proprjeta' ta' ħaddieħor;

6. Illi subordinatament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, fi kwalunkwe każ it-talba għall-kundanna tal-imgħax hija irrita *stante* li l-atturi qegħdin jitolbu imgħax meta t-talbiet tagħhom huma postulati *da liquidarsi*;

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

In sostenn ta' dawn l-eċċezzjonijiet, l-eċċipjenti jiddikjara s-segwenti fatti liema fatti huwa jaf bihom personalment:

1. Illi l-esponenti akkwista flimkiena ma' ħuħ żewġ *plots* formanti parti mill-art "Tal-Matla" fl-Imqabba numru 4 u 5, u dan permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Pierre Cassar tal-5 ta' Marzu 2002;

2. Illi l-esponenti llum ma baqagħlu ebda sehem minn tali beni;

3. Illi l-esponenti qatt ma nvada beni ta’ terzi u dejjem mexa mal-linji tal-proprjeta’ tiegħu u dan kif se jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa u l-lista tax-xhieda tal-kjamat fil-kawza Emanuel Ellul.

Rat ir-risposta guramentata ta’ Nazzareno u Jane Ellul preżentata fl-14 ta’ April 2010 fejn ġie eċċepit:

1. Illi t-talbiet attriċi enumerati bin-numri rumani (i), (ii) u (iii) huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li mhux talli l-mittenti ma nvadewx partijiet tal-proprjeta’ tal-atturi imma talli huma segwew fedelment u b’attenzjoni massima l-linji tal-*plots* rispettivi matul l-iżvilupp kollu, u dana kif se jiġi pprovat f’dina l-kawża;

2. Illi r-raba’ talba attriċi hija għalhekk respinta wkoll;

Bl-ispejjeż kollha kontra l-attriċi.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa ta’ Nazzareno u Jane konjuġi Ellul u l-lista tax-xhieda.

Semgħet il-provi u rat l-affidavits;

Rat ir-risposta ġuramentata tal-kjamata fil-kawża Mary Grace Ellul preżentata fit-22 ta’ Ġunju 2012 fejn eċċepiet:

1. Illi fl-ewwel lok Grazio Ebejer m’għandu l-ebda interess ġuridiku u għalhekk il-konvenuta għandha tiġi lliberata mill-osserva tal-ġudizzju fil-konfront tiegħu.

2. Illi fit-tieni lok t-talba attriċi għal danni hija kolpita bil-preskrizzjoni *ai termini* tal-Artikolu 2153 tal-Kapitolu 16.

3. Illi skond il-verbal tal-10 ta' Marzu 2010 (li jinsab a fol 36 tal-proċess) jirriżulta illi l-azzjoni attriċi hija msejsa fuq l-Artikolu 571 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

4. Illi kwalsiasi talba għall-ħlas ta' kumpens għat-tenur tal-Artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili hija preskritta għat-tenur tal-Artikolu 2156 (f) tal-Kodiċi Ċivili.

5. Illi subordinarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost l-atturi jridu jagħtu prova li jeżistu l-elementi kkontemplati fl-Artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili.

6. Illi subordinarjament u mingħajr preġudizzju għas-suepost, t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda *stante* illi l-esponenti qatt ma nvadiet jew okkupat art appartenenti lill-atturi, u dan kif se jiġi ppruvat f'dina l-kawża.

7. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, id-danni pretiżi huma esaġerati u mhux realistiċi.

8. Salv eċċezzjoni ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa ta' Mary Grace Ellul u Jane konjuġi Ellul u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-konvenut Briffa li permezz tagħha esebixxa numru ta' dokumenti fosthom kopja ta' sentenza ta' kawża fl-ismijiet **"Antonia Busutttil et vs Mario Caruana et"** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Frar 2007;

Rat illi fil-verbal tas-seduta tal-4 ta' Lulju 2012 il-kawża tħalliet għas-sentenza fuq l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-konvenuti wara t-trattazzjoni tal-Avukati rispettivi;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher, il-konvenuti Briffa u oħrajn u l-kjamata fil-kawża Mary Grace Ellul qed jeċċepixxu l-preskrizzjoni skond l-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili; l-istess imsejħa fil-

kawża eċċepiet ukoll il-preskrizzjoni *ai termini* tal-Artikolu 2156 (f) f'każ li l-kawża qed tiġi avvanzata *ai termini* tal-Artikolu 571.

Illi l-artikolu **2153** jgħid li: *"L-azzjoni għall-ħsarat mhux kaġunati b'reat taqa' bil-preskrizzjoni ta' għeluq is-sentejn*" filwaqt li skond l-Artikolu **2156 (f),** *"azzjoni għal ħlas ta' kull kreditu li ġej ... minn ħwejjeġ oħra ...*, *taqa' bil-preskrizzjoni ta' ħames snin."*

Illi huwa paċifikament aċċettat illi l-*"kompetenza ta' Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eċċezzjoni mogħtija mit-termini tal-azzjoni attriċi. Hu l-att promotur kif intavolat, it-talbiet u l-premessi tagħhom li jifformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha teżerċita l-ġudizzju tagħha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza tagħha"*; **"Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et"** (Appell 7 ta' Ottubru 1997)**.** Dan li ġie ċitat japplika wkoll għad-determinazzjoni tal-kawża, fis-sens li l-Qorti trid tiddeċiedi l-kawża skond it-talbiet attriċi u l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, salv naturalment meta tinqala' kwistjoni ta'ordni pubbliku li ma tkunx ġiet sollevata mill-partijiet. *"Huwa prinċipju ġenerali illi n-natura u l-indoli tal-azzjoni għandhom jiġu deżunti mit-terminu tal-att li bih jinbdew il-proċeduri ...* (**"Joseph Tabone vs Joseph Flavia"** – Qorti tal-Appell, 7 ta' Marzu 1958).

Illi l-Qorti jidhrilha li *nonostante* d-dikjarazzjoni tad-difensur tal-attriċi (seduta tal-10 ta' Marzu 2010), fis-sens li din hija kawża *ai termini* tal-Arikolu 571, il-kliem użat fir-rikors promotur ma jħallu ebda dubju li l-azzjoni intentata hija waħda għad-danni. L-attriċi tindika dan fl-aħħar żewġ talbiet tagħha fejn qed titlob dikjarazzjoni li l-konvenuti kkawżawlha danni bl-okkupazzjoni tal-art li tgħid li hija tagħha, u kwindi l-kundanna għal ħlas ta' dawn id-danni li hija fil-fatt qed tikkwantifika minn issa.

Illi l-Artikolu 571 jgħid illi:

"Jekk fit-tlugħ ta' bini tiġi okkupata b'bona fidi, biċċa art mill-fond li jmiss ma' dak il-bini u l-ġar ikun jaf li qiegħed isir dak il-bini u ma jagħmilx oppożizzjoni, l-

art li tiġi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistgħu jiġu dikjarati ta' proprjeta' ta' min bena, taħt l-obbligu li jħallas lis-sid il-valur tal-wiċċ li jkun okkupa u jagħmel tajjeb kull ħsara li tkun saret."

Illi dan juri li f'każ li jirriżultaw ir-rekwiżiti biex din l-azzjoni tirnexxi, il-konvenut jiġi mġiegħel iħallas il-valur tal-wiċċ okkupat – f'termini oħra jħallas kumpens u mhux danni. Dan għalkemm irid ukoll isewwi jew iħallas danni jekk ikun għamel xi ħsara lill-attur jew attriċi. Fil-każ odjern huwa ċar li l-attriċi qed titlob li tiġi imħallsa l-valur tal-art li qed tallega li tteħditilha iżda bi kliem li jindikaw ħlas ta' danni.

Illi ma hemmx dubju li l-attriċi damet aktar minn sentejn biex bdiet il-kawża minn meta tela' l-bini in kwistjoni. Fil-fatt ħutha kienu bdew kawża ta' spoll (fuq l-imsemmija kawża **"Busuttil vs Caruana"**) li fiha hija stess kienet attriċi, iżda fil-mori tal-kawża ddikjarat li hija ma kinitx taf bil-kawża u ddeċidiet li toħroġ minnha. Dik il-kawża bdiet fl-14 ta' Lulju 2004 u kienet tikkonċerna l-istess ambjenti u d-data tikkumbaċja ma' dak li xehed l-imsejjaħ fil-kawża Nazzareno Ellul fid-depożizzjoni tiegħu li l-bini (ġebel u saqaf) kien ġja' lest fl-2004. Huwa anke esebixxa l-kuntratti tal-bejgħ (fol. 85 il-quddiem) li permezz tagħhom hu u ħuh Emanuel Ellul ittrasferew il-propjeta' in kwistjoni lill-konvenuti, u mill-istess kuntratt jidher li fl-2004 il-postijiet inbiegħu ġja' mibnija, *sia pure* fl-istat imsemmi, tant li wħud mill-kompraturi ħadu self mill-bank biex ilestu jew jalteraw il-proprjeta'. Stabbilit dan jidher li mhux biss kienu għaddew sentejn <u>iżda anke l-preskrizzjoni ta' ħames snin</u> skattat u għaddiet billi l-kawża odjerna ġiet intavolata fl-4 ta' Frar 2010.

Għaldaqstant għal dawn il-motivi l-Qorti tilqa' l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni kif imressqa mill-konvenuti u mill-imsejħa fil-kawża Mary Grace Ellul skond l-Artikoli 2153 u 2156 (f) tal-Kap. 16 u tiċħad it-talbiet tal-attriċi.

Bl-ispejjeż kontra l-attriċi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------