MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tad-29 ta' April, 2005

Citazzjoni Numru. 533/2001/1

Josephine Grech ghan-nom u in rapprezentanza tal-assenti Dorothy Irene Parnis

Vs

Oreste u Anna konjugi Gatt u b'digriet tad-29 ta' Novembru 2002
Luciano u Frances konjugi Cassar intervenew fl-atti tal-kawza in statu et terminus

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-attrici ppremettit illi:

Premess illi l-assenti Dorothy Irene Parnis kif debitament rapprezentata minn Josephine Grech (Dok A.) hija l-eredi tad-defunt zewgha Peter Anthony Parnis (Dok B); u

Premess illi l-attrici ghandha titolu ta’ enfitwesi temporanju li jirrizulta minn att pubbliku datat 28 ta’ Dicembru 1897 ghaz-zmien li fadal mill-enfitewsi ta’ 150 sena, fuq il-fond numru 22 bl-isem ta’ Imhabba fi Triq Qrejten, Msida, bl-arja libera tieghu, kif ukoll spazju mhux fabbrikat ta’ cirka 24 metru kwadru ta’ forma rettangolari b’faccata ta’ 90 centimetru cirka fuq Triq Qrejten; u

Premess illi sar zvilupp mill-konvenuti, u minn terzi persuni qabilhom, fil-fond adjacenti ghall-fond tal-attrici, u cioe` l-fond numru 21, Triq Qrejten, Msida; u

Premess illi meta sar l-izvilupp fil-fond tal-konvenuti nvadew u appropjaw parti mill-art konfinanti mal-fond tal-attrici kif jirrizulta mill-anness rapport tal-Perit Valerio Schembri datat 9 ta’ Marzu 2001 (Dok C); u

Premess illi per konsegwenza tal-fatt li naqas dan l-ispazju, l-attrici m’ghandhiex aktar access ghall-arja ta’ fuq il-fond numru 22, Triq Qrejten, Msida, u konsegwentement ma tistax tigi zviluppata l-istess arja; u

Premess illi l-konvenuti ghalkemm interpellati diversi drabi sabiex jiddesistu milli jkomplu jezegwixxu xogholijiet fuq l-art biswit il-fond propjeta` tal-attrici u jirriprestinaw l-art ghall-istat originali taghha, baqghu inadempjenti;

Jghidu ghalhekk, il-konvenuti ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:-

1. Tiddikjara illi l-konvenuti ghamlu xogholijiet ta’ zvilupp fuq art propjeta` tal-attrici konfinanti in parti mal-fond propjeta` tal-istess attrici numru 22 bl-isem Imhabba, Triq Qrejten, Msida u mill-parti l-ohra mal-fond numru 21, Triq Qrejten, Msida propjeta` tal-konvenuti.

2. Tipprefiggi terminu qasir u perentorju sabiex il-konvenuti jaghmlu dawk ix-xogholijiet rimedjali u

okkorrendo taht id-direzzjoni ta’ Perit nominandi sabiex jirriprestinaw l-art propjeta` tal-attrici u adjacenti ghall-fond numru 22, Triq Qrejten, Msida propjeta` ukoll tal-attrici ghall-istat originali taghha.

3. Fin-nuqqas, tillikwida d-danni sofferti mill-attrici stante illi l-arja fuq l-istess fond numru 22, Triq Qrejten, Msida ma tistax tigi zviluppata.

4. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu dik is-somma li tigi hekk likwidata minn din l-Onorabbli Qorti.

5. Tipprovdi fil-konfront tal-konvenut fi kwalunkwe mod jidhrilha xieraq u opportun.

6. Bl-ispejjez kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-attrici a fol. 3 tal-process;

Rat in-**nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti a fol. 10 tal-process fejn eccepew:**

1. Illi l-eccipjenti akkwistaw il-propjeta` in kwistjoni fl-1998 u minn dak in-nhar zgur qatt ma ghamlu ebda xogholijiet fiha u kwindi certament kull azzjoni ta’ danni hija preskritta.

2. Illi kif gia inghad huma qatt ma ghamlu ebda xogholijiet kif imsemmi fic-citazzjoni u jekk xejn ghandhu jigi kjamat fil-kawza l-aventi causa taghhom il-konjugi Luciano u Frances Cassar.

3. Illi certament l-esponenti qatt ma gew interpellati ghal xejn mill-atturi u kienu sorprizi ghall-ahhar meta rcevew ic-citazzjoni odjerna.

4. Illi l-bini propjeta` tal-atturi kien dejjem kif inhu llum u gew lesi ebda drittijiet ta’ propjeta` u l-atturi qed jittentaw din l-azzjoni ghaliex il-fondi propjeta` taghhom inbnew minghajr access ghall-arja taghhom. Dan certament mhux tort tal-eccipjenti.

5. Illi jidher car li l-atturi ma opponew ghax-xogholijiet li qed jilmentaw minnhom u kwindi fl-ahjar ipotesi ghalihom ghandhom biss dritt ta' kumpens u mhux ta' ripristinar.

6. Illi t-talbiet li jsegwu l-ewwel talba mhumiex konsegwenza logika tal-istess l-ewwel talba li mhijiex hlief talba ghal dikjarazzjoni li sar ix-xogholijiet ta' svilupp u xejn ma jindika li gew lesti xi drittijiet tal-atturi.

Salv eccezzjonijiet ohra permissibbli.

Rat ir-rikors ta' Luciano Cassar bhala intervenut fil-kawza (fol 25) u d-digriet a fol 32;

Rat id-digriet tat-12 ta' Ottubru 2001 (fol 21) fejn gie nominat l-AIC Joseph Ellul Vincenti bhala Espert Tekniku;

Rat ir-Relazzjoni tal-Perit Tekniku a fol. 42 tal-process;

Semghet il-Perit in eskussjoni (ara fol 177);

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Rat in-noti tal-partijiet;

KONTESTAZZJONI

L-atttrici f'din il-kawza qedgha tikkontendi illi ghandha titolu ta' enfitewsi temporanju li jirrizulta minn att pubbliku datat 28 ta' Dicembru 1897 ghaz-zmien li fadal mill-enfitewsi ta' 150 sena, fuq il-fond numru 22 bl-isem ta' 'Imhabba' fi Triq Qrejten, Msida, bl-arja libera tieghu, kif ukoll spazju mhux fabbrikat ta' cirka 24 metru kwadru ta' forma rettangolari b'faccata ta' 90 centimetru cirka fuq Triq Qrejten.

Hija tikkontendi illi b'konsegwenza diretta tax-xogholijiet li saru mill-konvenuti u minn terzi qabilhom, fil-fond numru 21 Triq Qrejten u cjoe` il-fond adjacenti mal-fond tal-attrici, l-ispazju mhux fabbrikat fuq imsemmi naqas u ghalhekk l-attrici m'ghandiex access ghall-arja ta' fuq il-fond numru 22 fi Triq Qrejten u allura ma tistax tizviluppa l-istess arja

kif jirrizulta mir-rapport tal-Perit Valerio Schembri datat 9 ta’ Marzu 2001 (Dok C a fol 7).

Il-konvenuti qed jeccepixxu illi huma akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni fl-1998 minghand il-konjugi Cassar u minn dak in nhar ma saru ebda xogholijiet. Ghalhekk kull azzjoni ta’ danni hija preskritta. Huma jishqu wkoll illi l-bini proprjeta` ta’ l-attrici kien dejjem kif inhi llum u ma gew lezi ebda drittijiet ta’ proprjeta` taghha. Inoltre l-konvenuti jishqu illi t-talbiet li jsegwu l-ewwel wahda m’humiex konsegwenza logika tal-istess talba ghaliex l-ewwel talba ma hi xejn hlief talba ghal dikjarazzjoni li saru xi xogholijiet ta’ zvilupp u xejn ma jindika li gew lezi xi drittijiet tal-atturi.

L-intervenuti Luciano u Frances konjugi Cassar jikkontendu illi huma bieghu il-fond numru 21 Triq Qrejten, Msida lill-konvenuti permezz ta’ kuntratt ta’ bejgh in atti tan-Nutar Dr Joseph Tabone tat-30 ta’ Jannar 1998 (DOK A a fol 27). F’dan il-kuntratt il-konjugi Cassar iggarantew il-pacifku pussess tal-immobbli in vendita b’ipoteka generali fuq il-beni kollha taghhom, u ghalhekk ghandhom interess dirett, immedjat u giuridiku fl’ezitu tal-kawza.

Relazzjoni tal-Perit Tekniku

Mill-provi li gabar il-perit tekniku jirrizulta li l-konvenut Oreste Gatt, l-intervenut fil-kawza Luciano Cassar, il-bennej Frankie Mifsud u l-AIC Pierre Attard kollha xehdu u kkonfermaw bil-gurament illi l-hajt divizorju l-gdid bejn il-fond ta’ l-attrici u dak tal-konvenut tela` ezatt fuq il-pedamenti antiki tal-bini li kien hemm qabel, u mkien ma nvada proprjeta` tal-attrici.

L-espert tekniku jissottometti illi minn ritratti li ha waqt l-ewwel access (Dok JEV/1 sa Dok JEV/6 a fol 110 - 115 tal-process) jidher car li kien baqa spazju mdaqqas bejn il-proprjeta ta’ l-attrici u dik tal-konvenuti hlief ghal parti zghira mal-linja tat-triq (Dok JEV/3a a fol 112 tal-process). Dok JEV/3b (dejjem a fol 112), jispjega ghaliex il-fetha ghal fuq it-triq hi dejqa u dan ghaliex meta nbena il-

garage, dawn bnew ukoll parti li tisporgi fuq il-passagg mertu ta' din il-kawza.

Fir-relazzjoni tieghu l-Perit jghid illi skond il-kuntratt tas-17 ta' Marzu, 1986, Dok JG/6 anness a fol 136 tal-process, jirrizulta li l-ispazju ghandu faccata ta' disghin centimetri circa. Ritratti pprezentati mill-attrici u b' qisien fuqhom ippreparata mill-attrici stess (Dok JG/2 u Dok JG/4 a fol 120 u 122 rispettivament) juru li filwaqt li l-passagg kollu ghandu wisgha ta' tlett piedi u sitt pulzieri (1.067 meters) il-faccata, kif kejlitha l-attrici, ghandha wisgha ta' pied u sitt pulzieri (0.45 metri) u mhux il- 0.9 metri msemmi fil-kuntratt. Il-perit tekniku jirritjeni li l-attrici hawn ghandha zball peress li l-kejl ta' 1'6" muri f'Dok JG/4 ma jinkludiex il-hxuna tal-gebel li sporga fuq il-passagg meta nbena il-garage "Imhabba".

Il-perit jaghmel referenza ghar-ritratt Dok AM/2 (a fol 166 tal-process) ipprezentat mill-intervenut fil-kawza Luciano Cassar li jikkonferma li l-spazju bejn il-proprjeta` ta' l-attrici u dik tal-konvenut qatt ma kien ta' wiesgha ta' tlett gebliet kif xehedet l-attrici u jidher car li hu tul ta' kantun, li normalment ikun twil zewg piedi. F'dan ir-ritratt jidher car li l-fetha fil-hajt kienet zghira hafna u taqbel ma dik kif tinsab illum.

L-espert tekniku hejja wkoll survey ta' l-art u minn din il-pjanta jirrizulta:

a) Illi l-hajt il-gdid tal-konvenuti cioe il-parti AB u l-parti l-qadima tal-hajt BC inbnew linja wahda u ghalhekk zgur li l-konvenuti ma dawrux il-linja tal-bini kif muri fuq Dok JG/10.
b) Illi l-passagg ivarja fil-wisgha tieghu tant li fuq wara il-wisgha hi ta' 1.2 metri, fuq quddiem qeda 0.89 metri u fejn il-gebel tal-garage ta l-attrici sporga fuq dan il-passagg il-fluh hu ta 0.50 metri izda jekk titnehha din l-isporgenza allura l-fetha tkun ta' 0.85 metri.

Konkluzjoni perit tekniku

L-espert tekniku jikkonkludi li fl-ebda punt ma jidher li l-konvenuti dahlu fuq art ta' l-attrici u uzupaw xi parti mill-art taghha. Huma bnew fuq pedamenti li kienu ezistenti u skond il-linja li kien hemm qabel. Huwa jikkonkludi wkoll illi l-kuntratt isemmi li l-faccata ta' dan l-spazju hi ta' circa 0.9 metri, u li mis-*survey* tal-fond jirrizulta li din il-fetha hi ta' daqs proprju kif jghid il-kuntratt, cioe 0.85m.

TIKKUNSIDRA

L-attrici ma qablitx mal konkluzzjoni tal-perit tekniku u saritlu eskussjoni. L-attrici qed tikkontendi li il 0.9 ta' metru kellhom jibdew mit-tarf ta' l-irjus sporgenti tal-kantun u mhux minn fejn gie indikat fis-*survey* imhejji mill-perit. Inoltre hi qed issostni li anke jekk hija kellha taccetta li l-hajt rega nbena fuq il-pedamenti l-antiki, jista' jaghti l-kaz li tul id-distanza kollha ta' 7.43 minn A sa B il-konvenuti ikunu rebhu ftit centimetri tant illi ma jkunx vizibbli pero' b'tali mod li jaffettwaw il-passagg ta' quddiem. L-istess posizzjoni hadet l-attrici fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezentat.

Il-Perit tekniku wiegeb ghal dina l-kontenzjoni billi rega kkonferma li l-hajt divizorju gdid bejn il-fond ta' l-attrici u dak tal-konvenuti tela ezatt fuq il-pedamenti antiki tal-bini li kien hemm qabel. Hu xehed li nizel fil-kantina u ra l-pedament antik imma l-izjed li kkonvincih li l-konvenuti bnew tajjeb kien ghaliex hi kienet linja dritt ma bini ta' haddiehor, hajt qadim u meta gibed mal-hajt l-antik mal hajt li nbena mill-konvenut, sab li hi linja wahda jigifieri parti biss kien waqa' mill-bini u li l-qadima kienet ghadha hemm u l-bini gdid tela' linja dritta mal-bini qadim (ara fol 180/181). Hu eskluda li ttiehdu xi centimetri li ma kienux vizibbli billi hu kien assikura ruhhu li l-linja kienet dritta mal-bini li kien hemm. Kwantu ghal minn fejn kellu jittiehed il-kejl il-Perit tenna li hu kkalkola minn bini sa bini u l-irjus tal-kantun ma kellhux ghalfejn jaghti kaz taghhom.

Il-Qorti, wara li ezaminat il-provi, u wara li rat ir-rapport tal-perit nominat, hija tal-fehma li l-kostatazzjonijiet maghmulin mill-perit, kif ukoll il-konkluzzjonijiet minnu

raggjunti huma gusti u korretti u hija tikkondividihom u taghmillhom taghha.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Billi tilqa` l-eccezzjonijiet tal-konvenuti;
Tichad it-talbiet attrici;
Bl-ispejjez kontra l-attrici.

< Sentenza Finali >

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