MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-5 ta' Mejju, 2005

Citazzjoni Numru. 1581/1992/1

Angela u Joseph mizzewgin Zerafa, Louis Grech, Maria Antonia u Anthony mizzewgin Micallef, Josephine Grech, xebba, f'isimha proprju u f'isem l-anenti ohtha Carmen u zewgha Saviour Alessandro, Emanuel Grech, Pauline u Frans mizzewgin Borg, u Mary u Mario mizzewgin Grech

vs

AIC Joseph Mangion, Domenic Bartolo, u Michael Farrugia, f'isimhom proprju u ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta' kummercjali MBF Limited, Mario Dalli, Paul Fenech, u Michael Camilleri u b'digriet tal-Qorti tal-5 ta' Dicembru, 2003 gie kjamat fil-kawza Gordon Formosa pero' b'digriet tal-Qorti tal-25 ta' Gunju, 2004 il-Qorti revokat *'contrario imperio'* d-digriet taghha tal-5 ta' Dicembru, 2003 u giet irtirata t-talba ghall-kjamat fil-kawza Gordon Formosa

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ppresentata mill-atturi fit-23 ta' Novembru, 1992, li in forza taghha, wara li ecepew illi:

L-atturi jippossjedu indivisament bejniethom parti mill-art maghrufa bhala *"Ta' Dwejra"*, fi *Triq Wigi Bongailas, Zabbar*, kif jirrizulta mill-annessa divizjoni hawn esibita u markata *"Dok. AG1"*;

Il-konvenuti, jew uhud minnhom, kemm personalment u kemm permezz ta' terzi persuni illi kienu qeghdin jagixxu fuq inkarigu taghhom, xi zmien ilu abusivament u minghajr ebda dritt fil-ligi qabdu u gabu l-ingenji, bdew ihaffru u jaghmlu xogholijiet ohrajn fl-istess bicca art, fethu bibien ghal fuq il-proprjeta' tal-atturi, u baqghu jghaddu minn fuq l-istess bicca art kemm bir-rigel u kemm bl-ingenji, u dan minghajr il-kunsens u anzi kontra l-istess rieda u volonta' tal-istess atturi;

Fuq talba tal-istess atturi, din il-Qorti ghogobha tordna l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni numru 3321 tal-1992 kontra l-istess konvenuti, li permezz tieghu l-istess konvenuti gew inibiti milli jkomplu jhaffru u jaghmlu xogholijiet ohrajn fl-istess bicca art, u milli jghaddu minn fuq l-istess bicca art kemm bir-rigel u kemm bl-ingenji, u milli jinkarigaw haddiema, kuntratturi jew persuni ohrajn milli jaghmlu dan;

L-istess atturi jitolbu illi l-imsemmi mandat issir permanenti;

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. tiddikjara u tiddeciedi illi l-istess konvenuti, jew min minnhom, m'ghandhom l-ebda dritt fil-ligi biex jifthu u jzommu miftuhin l-imsemmija bibien u li jghaddu minn fuq l-art ta' l-atturi;

2. permanentement tipprojbixxi, tinibixxi w izzomm lill-istess konvenuti, jew min minnhom, milli jghaddu minn fuq l-imsemmija bicca art, u dan taht dawk il-pieni w penalitajiet li din il-Qorti jidhrilha xierqa;

3. tikkundanna lill-istess konvenuti, jew min minnhom, sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi fissat lilhom minn din l-istess Qorti, u *occorrendo* taht id-direzzjoni ta' periti nominandi, jergghu ipoggu kollox *in pristinum* u kif kien qabel ma gie kommess l-att abusiv u illegali taghhom, u li dawk il-bibien li gew miftuhin ghal fuq l-art tal-atturi jigu maghluqin b'mod permanenti;

4. fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jergghu ipoggu kollox kif kien, *occorrendo* taht id-direzzjoni ta' Perit Arkitett nominat ghal dan l-iskop minn din l-istess Qorti, u kollox *a spejjez* tal-istess konvenuti jew min minnhom jinstab li kkommetta l-imsemmi att abusiv u illegali;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-imsemmi mandat ta' inibizzjoni, kontra l-konvenuti, li minn issa jinsabu ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Mario Dalli li in forza taghha ecepixxa illi:

1. It-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi l-eccipjenti ma nvadewx l-proprjeta' tal-atturi la permezz ta' thaffir jew xoghol iehor u l-anqas billi fetah bibien jew aperturi ohra ghal fuq il-proprjeta' tal-atturi li huma pprojbiti mill-ligi.

2. L-eccipjenti akkwistaw mill-poter ta' Antonia Huber l-*plot* numru 4 konsistenti f'porzjoni divisa ta' art fabbrikabbli formanti parti l-ghalqa *"tal-Horrieq" sive "tal-Hofra"* b'faccata fuq triq gdida bla isem, liema akkwist minnu jikkomprendi kemm il-parti fabbrikabbli *oltre* l-*area* stradali.

3. M'hemm ebda access ghal-*plot* tal-eccipjenti hlief mit-triq bla isem indikata bhala konfini skond l-att tal-akkwist tieghu.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Paul Fenech li in forza taghha ecepixxa illi:

1. Huwa ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju ghaliex qatt ma kellu propjeta' fl-inhawi *in kwistjoni* u qatt ma dahal jew ippretenda xi dritt li jidhol fl-istess inhawi.

2. F'kull kaz ma ghandu jbati ebda spejjez.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Michael Camilleri li in forza taghha ecepixxa illi:

1. It-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi l-eccipjenti ma nvadiex il-proprjeta' tal-atturi la permezz ta' thaffir jew xoghol iehor u l-anqas billi fetah bibien jew aperturi ohra ghal fuq il-proprjeta' tal-atturi li huma pprojbiti mill-ligi.

2. L-eccipjenti akkwista l-proprjeta' mill-poter tal-attrici Pauline mart Francis Borg permezz ta' kuntratt *in atti* Nutar Carmelo Lia tat-30 ta' Awissu, 1989 liema art hija deskritta bhala zewg *plots* kontigwi f'Zabbar numri hamsa u ittra E skond pjanta annessa ma' att tan-Nutar Antoine Agius tal-10 ta' Awissu, 1985 tal-kejl komplessiv ta' 344.87 metri kwadri tmiss punent ma' *Triq Luigi Bongailas*, mill-lbic ma' beni ta' Angela Zerafa, mill-Grigal ma' beni ta' Louis Grech u mix-xlokk ma' triq ohra progettata bla isem, libera u franka.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat in-nota tal-25 ta' April, 1994, li in forza taghha l-atturi cedew l-atti tal-kawza fil-konfront ta' Mario Dalli u Paul Fenech, *stante* transazzjoni;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tal-5 ta' Dicembru, 2003, li in forza tieghu gie kjamat fil-kawza Gordon Formosa;

Rat li waqt l-udjenza tal-25 ta' Gunju, 2004, l-atturi irtiraw it-talba li kienu ghamlu ghal-kjamat *in kawza* ta' Gordon Formosa, u f'dik l-istess udjenza l-Qorti rrevokat *contrario imperio* d-digriet taghha tal-5 ta' Dicembru, 2003, li in forza tieghu kienet ordnat il-kjamata fil-kawza ta' l-istess Gordon Formosa;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

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

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi f'din il-kawza jirrizulta li l-atturi jippossjedu indivisament bejniethom parti mill-art maghrufa bhala *"Ta' Dwejra"*, fi *Triq Wigi Bongailas, Zabbar*, liema art kienet inzammet *in komuni* bejn l-atturi, ahwa ulied il-mejta Crocefissa Grech. Fuq kuntratt ta' divisjoni fl-atti tan-Nutar Antoine Agius tal-10 ta' Awissu, 1985, l-atturi qasmu l-bqija tal-proprjeta' li kellhom *in komuni*, *pero'*, din il-bicca art *in kwistjoni* baqghet *in komun* peress li, skond il-pjan regolatur, dik l-art kienet intiza biex tigi formata triq.

Wara li saret il-qasma tal-art adjacenti dik *in kwistjoni*, beda jsir bejgh ta' diversi *plots* lill-terzi, u parti mdaqsa giet trasferita lis-socjeta' MBF Ltd, li zvillupat l-art li akkwistat f'diversi *garages* u zewg appartamenti sovrastanti. Il-bejgh kien f'kull kaz jinkludi biss l-*plot* ghal-bini, u ma kienx jkun inkluz ukoll il-parti stradali li kienet tigi fuq wara tal-*plots*. Meta l-*plots* bdew jigu zvillupati, beda jsir hafna xoghol fl-art tal-atturi u anke infethu bibien u aperturi ghal-fuq dik l-art li kullhadd kien qed jassumi li kienet triq pubblika.

Meta l-atturi irrealizaw x'kien qed jigri, huma avvicinaw lis-sidien tad-diversi *plots* u avvzawhom li l-art intiza ghat-triq kienet u ghada proprjeta' taghhom u ma kellhomx dritt li

juzaw u / jew jifthu aperturi jew bibien ghal-fuq dik l-art. Hafna mis-sidien tal-*plots*, fosthom Joseph Grech, Joseph Ellul u Tarcisio Bongailas, u l-konvenut Mario Dalli, accettaw il-posizzjoni tal-atturi, u wara li waslu ghal-ftehim dwar kif is-sitwazzjoni setghet tigi ratifikata, ressqu ghall-kuntratt pubbliku li in forza tieghu akkwistaw porzjoni diviza ta' art, destinata ghal-formazzjoni ta' triq gdida, li tigi biswit il-*plot* minnhom akkwistat u li kienet parti mill-art *in kwistjoni* proprjeta' tal-atturi. Ftehim mal-konvenuti Michael Camilleri u MBF Limited baqa' ma sarx.

Ghar-rigward tas-socjeta' MBF Ltd, jirrizulta li din kienet akkwistat l-art b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar tas-7 ta' Jannar, 1992. Fuq dan il-kuntratt hija xtrat bicca art *"bid-dritt ta' access bir-rigel u bil-vettura f'kull hin u ghall-dejjem mill-area stradali tal-plots l-ohra formanti parti mill-istess art"*. Il-provenjenza ta' dan is-suppost dritt ta' access ma giex indikat, u la darba l-atturi ma kienux parti fuq dak l-att, il-kuntratt ma jistax jitqies bhala rikonoxximent ta' servitu'. Is-servitu' ta' passagg irid jirrizulta bis-sahha ta' kuntratt, u ma jistax jinholoq la bil-preskrizzjoni u lanqas bid-destinazzjoni ta' missier tajjeb ta' familja, u dan peress li dan is-servitu' huwa, b'disposizzjoni espressa tal-ligi, meqjus bhala servitu' mhux kontinwu (artikolu 455(3) tal-Kodici Civili), u *kwindi* ma jistax jinholoq b'mod iehor hlief bit-titolu (artikolu 469(1) tal-Kodici Civili). Dan it-titolu ma jirrizultax, u lanqas jirrizulta li s-sidien tal-fond serventi, xi darba, qatt irriskontraw l-esistenza ta' dak is-servitu'.

Il-perit Mangion, wiehed mid-diretturi tas-socjeta' MBF Ltd., xehed li meta l-kumpanija zvillupat l-art, rat li kien hemm triq *in formazzjoni*, u allura qieset l-art triq pubblika u utilizzat l-istess art fl-izvillup tal-art minnha akkwistata. It-triq kienet ghada inharbta, *pero'*, kienet uzata mill-karozzi ta' min kien qed jizvillupa *plots* fl-inhawi.

Ghar-rigward tan-natura tal-art, ghalkemm hija art intenzjonata li tigi zvillupata fi triq, ma ssirx b'daqshekk triq pubblika. Kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Sammut vs Micallef", decisa fil-21 ta' Marzu, 1958, il-prova li t-triq privata saret pubblika tista' issir biss bil-

produzzjoni ta’ att li juri t-trasferiment tat-triq favur il-Gvern, ghalhiex triq privata ssir pubblika billi tigi trasferita lill-Gvern, u dan it-trasferiment ma jistghax isir hlief b’att pubbliku.

Issa hu veru li *a tenur* tal-artikolu 20 tal-Kap. 10 tal-Ligijiet ta’ Malta, hu provdut li mal-asfaltar ta’ triq, dik it-triq issir ta’ dominju pubbliku, izda, mhux biss li l-art *in kwistjoni* ma jidhirx li giet asfaltata, imma wkoll, kif gie osservat, meta t-triq tigi asfaltata, ma jfissirx li t-triq issir *“ipso facto tal-Gvern, imma illi l-proprjetarju ghandu jaghmel mal-Gvern il-kuntratt mehtieg ghat-trasferiment tal-proprjeta’ tieghu lill-Gvern”* – “Sciberras vs Micallef”, decisa mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-2 ta’ Frar, 1949. Ricentement, l-Onorabbli Qorti tal-Appell, f’sentenza moghtija fil-25 ta’ Frar, 2005, fil-kawza fl-ismijiet “Kunsill Lokali Mellieha et vs Central Mediterranean Development Corporation Limited et”, ikkonfermat li l-fatt li triq tinfetah ghall-pubbliku ma jfissirx li saret tal-Gvern, u biex hekk isir jehtieg li tigi segwita’ procedura ta’ trasferiment kif trid il-ligi.

F’dan il-kaz, ma jirrizultax li sar xi kuntratt ta’ trasferiment favur il-Gvern, u *kwindi* l-art *in kwistjoni* kienet u ghada proprjeta’ tal-atturi.

Ghar-rigward tas-socjeta’ MBF Ltd., jirrizulta *pero’*, li hi bieghet kollox li sar mill-izvillupp, u l-proprjeta’ kollha illum tappartjeni lill-terzi li mhumiex fil-kawza. Il-Qorti ma tistax, ghalhekk, tordna lil-din is-socjeta’ taghmel xi xoghol rimedjali fuq proprjeta’ li illum hi ta’ terzi.

Il-konvenuti l-AIC Joseph Mangion, Domenic Bartolo u Michael Farrugia, f’isimhom proprju, ma jidhirx li qatt kellhom xi interess fil-kawza, u dan peress li dawn xtraw l-art *“f’isem u ghan-nom tal-kumpanija MBF Limited”*, u l-izvillup sar ukoll mis-socjeta’ u mhux minnhom personalment.

Il-kawza fil-konfront tal-konvenut Paul Fenech giet ceduta peress li jirrizulta li hu qatt ma kien involut fi proprjeta’ fl-inhawi.

Ghar-rigward tal-konvenut Michael Camilleri, jirrizulta li dan kien xtara *plot* fl-inhawi u ghadu proprjetarju tal-binja fuq l-istess *plot*. Mill-att tal-akkwist tieghu (ippubblikat minn Nutar Carmelo Lia fit-30 ta' Awissu, 1980) jidher car li dan ma xtarax il-parti stradali fuq wara tal-*plot*, tant li l-art hi deskritta bhala *"building area"* u tikkonfina maz-zewg nahat ma' toroq godda. Fuq wara tal-*plot*, l-*area* kienet maghluqa b'hajt tas-sejjieh u kien hemm bieb imbarrat, u meta zvillupa l-*plot* tieghu, il-konvenut Camilleri fetah il-bieb u holoq access ghalih ghal-art tal-atturi. Din il-fetha taghti ghal-fuq l-art tal-atturi u peress li ma jirrizultax li inghata xi permess ghal dak l-access, u lanqas li jezisti xi servitu' akkwistat b'mod legali, l-istess access, u kull fetha ohra li taghti ghal-fuq l-art tal-atturi, iridu jinghalqu. Fil-fatt, dan l-istess konvenut jirrizulta li bena *garage* ghal-fuq parti mill-art *in kwistjoni*. Fuq in-naha ta' barra tal-bieb ta' dan il-garaxx, hu ghamel ukoll riklam kbir ta' *burglar alarms*, peress illi huwa jbiegh dawn l-*alarms.*

Kwindi, it-talbiet tal-atturi fil-konfront ta' dan il-konvenut jistghu u ghandhom jigu milqugha.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi, fl-ewwel lok, tillibera lill-konvenuti AIC Joseph Mangion, Domenic Bartolo u Michael Farrugia, f'isimhom proprju mill-osservanza tal-gudizzju, fit-tieni lok, tilqa' biss l-ewwel zewg talbiet kif dedotti fil-konfront tas-socjeta' konvenuta MBF Limited, u fit-tielet lok tilqa' t-talbiet kollha tal-atturi kif dedotti fil-konfront tal-konvenut Michael Camilleri, u tikkundannah sabiex fi zmien xahar mil-lum jottempera ruhu ma' dak mitlub fit-tielet talba attrici, u ghal-fini tar-raba' talba tawtorizza minn issa lill-atturi sabiex, f'kaz li l-konvenut Michael Camilleri, jonqos milli jaghmel dak lilu ordnat fiz-zmien hawn impost, huma stess ikunu jistghu jaghmlu x-xoghol mehtieg *a spejjes* tal-istess konvenut; ix-xoghol mehtieg ghandu, f'kull kaz, isir taht id-direzzjoni tal-perit tekniku l-AIC Renato Laferla, li qed jigi mahtur ghal-dan l-iskop.

Dwar l-ispejjes tal-kawza, dawk relattivi ghall-konvenuti Mario Dalli u Paul Fenech, ghandhom jithallsu bin-nofs

bejn l-atturi u l-istess konvenuti, fil-waqt li l-ispejjes l-ohra kollha, inkluzi dawk tal-perit tekniku mahtur ghas-sorveljanza tal-esekuzzjoni ta’ din is-sentenza, jithallsu mis-socjeta’ konvenuta MBF Limited u mill-konvenut Michael Camilleri *in solidum* bejniethom.

< Sentenza Finali >

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