MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2005

Citazzjoni Numru. 2400/1997/1

Angelo Mallia, Stephen Mallia u Antoinette Briffa

Vs

David Mallia, Salvu Grima, Patrick Mallia, Anthony Mallia u b'digriet tal-21 ta' Novembru 2003 Guiseppe u r-Reverendu Dun Anton ahwa Mallia intervjenew fil-kawza

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi ppremettew illi

Peress illi l-atturi huma s-sidien tal-propjeta` markata bl-ittra ‘A’ fuq il-pjanta annessa bhala Dok ‘AB’ liema propjeta` tigi bejn Sqaq il-Ghogla u Triq Cikku Bonaci, f’B’kara.

U peress illi l-atturi huma propjetarji ta’ l-imsemmija propjeta` li giet ghandhom b’wirt minghand il-genituri taghhom (Dok B u Dok Z).

U peress li l-konvenuti jew min minnhom waqqghu l-hajt tas-sejjiegh immarkat XY fuq il-pjanta annessa Dok AB u nvadew il-propjeta` ta’ l-atturi.

U peress li l-atturi nfurmaw b’dan lill-konvenuti kif kienu ghamlu biss filata bini.

U peress li l-konvenuti gew inibiti milli jibnu fuq il-propjeta` ta’ l-atturi permezz ta’ mandat ta’ inibizzjoni numru 5138/97GCD mahrug fit-8 t’Ottubru 1997 izda l-konvenuti jew min minnhom xorta wahda baqghu jibnu.

U peress li l-atturi ghandhom interess li jergghu jiehdu l-art taghhom lura u l-hajt tas-sejjiegh imwaqqa mill-konvenuti jerga jigi imtella kif kien qabel u dan minhabba l-valur estetiku tieghu.

Jghidu l-konvenuti jew min minnhom ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

1. Tiddikjara li l-konvenuti jew min minnhom invadew il-propjeta` ta’ l-atturi u waqqghu il-hajt tas-sejjiegh fuq indikat minghajr jedd li jaghmlu dan;

2. Tikkonferma ghal dejjem il-mandat ta’ inibizzjoni numru 5138/97 GCD kontra l-konvenuti jew min minnhom;

3. Tordna t-twaqqiegh tal-bini li ghamlu l-konvenuti jew min minnhom fuq l-art tal-atturi u l-bini mill-gdid tal-hajt tas-sejjiegh fuq imsemmi mill-konvenuti fi zmien qasir u perentorju u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu dan

kollu a spejjes tal-konvenuti. Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li huma ingunti ghas-subizzjoni.

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

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti a fol.15 tal-process fejn eccepew:

1. Illi preliminarjament u ghal finijiet ta’ precizjoni, l-atturi m’humiex l-unici propjetarji tal-fond in kwistjoni, liema fond hu wkoll propjeta` indiviza ta’ missier l-eccipjenti Guzeppi Mallia u ta’ zijuhom Dun Anton Mallia.

2. Illi subordinatament, il-konvenuti Patrick Mallia, Anthony Mallia u Salvu Grima m’humiex il-legittimi kuntraditturi stante li m’humiex is-sidien tal-art in kwistjoni oltre li lanqas ma kienu gew imharrka mill-atturi fir-rikors ghall-hrug tal-mandat ta’ inibizzjoni in kwistjoni u ghaldaqstant ghadhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

3. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-premess, id-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jirrizulta mill-provi, mhux minnu li l-eccipjenti qed jokkupaw art propjeta` tal-atturi u *waqqghu hajt tas-sejjieh,* liema domandi saru biss b’motiv vessatorju u ghalhekk ghandhom jehlu l-ispejjez tal-istess.

4. Illi in oltre u kuntrarjament ghal dak li l-atturi qed jitolbu fit-tieni domanda taghhom, apparti l-fatt li huwa nkocepibbli li mandat ta’ inibizzjoni jigi konfermat *ghal dejjem* kontra l-konvenuti – d-digriet tat-8 ta’ Ottubru 1997 imsemmi fic-citazzjoni zgur ma jistax jorbot lill-konvenuti Patrick Mallia, Anthony Mallia u Salvu Grima u dan ghar-raguni esposta f’paragrafu (2).

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat in-**nota ta’ eccezzjonijiet tal-intervenuti fil-kawza** a fol. 127 fejn eccepew li:

1. Illi l-gudizzju mhux integru billi l-esponenti huma kopropretarji u ma gewx imharrka fil-kawza.

2. Fi kwalunkwe kaz hemm pendenti quddiem dina l-Qorti diversament preseduta kawza ta’ divizjoni tal-proprjeta’’ komuni fejn l-ahwa Mallia fosthom ir-razzett in kawza fl-ismijiet Giuseppe Mallia vs Rev. A. Mallia et Citaz Nru 1519/1999 u ghalhekk din il-kawza ghandha timxi mal-imsemmija kawza ta’ divizjoni billi r-razzett in kwistjoni jista’ jmiss lil xi hadd mill-intervenuti fil-kawza u mhux lill attur f’liema kaz ma jkollux interess guridiku.

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

Rat id-digriet li bih gie nominat il-Perit F. Doublet a fol. 21;

Rat ir-relazzjoni tieghu a fol 41;

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

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

TALBA U KONTESTAZZJONI

L-atturi qed jaghmlu dina l-kawza billi qed jippretendu li l-konvenuti jew min minnhom invadew il-proprjeta’ li taghha huma ghandhom kwart indiviz.

Il-konvenuti qed jeccepixxu fil-mertu li mhux minnu li huma qed jokkupaw art proprjeta’ ta’ l-atturi jew waqqghu hajt tas-sejjieh.

KONSIDERAZZJONIJIET

Kwantu ghall l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u ntervenuti fil-kawza l-Qorti tirrileva li dina l-eccezzjoni mhiex sostenibbili billi fil-kaz ta’ komproprjeta’ li tkun spoljata mhux mehtieg li l-pussess ta’ min jagixxi gudizzjarjarment ikun shih u intier. Fil-kamp petitorju invece tkun mehtiega l-presenza tal-kompropretarji l-ohra kollha interessati fl-azzjoni reali (ara Vol LXXX1V p2 p 285).

Dwar it-tieni eccezzjoni tal-intervenuti fil-kawza dina l-Qorti kienet diga ddecidiet li dina l-kawza m'ghandiex tistenna l-ezitu tal-kawza tad-divizjoni (ara fol. 135).

Dwar it-talba ta' l-atturi, u cjoe fil-mertu, l-Qorti kienet innominat lill Perit Frederick Doublet biex jirrelata dwar il-punt tekniku ta' dina l-vertenza (ara fol 21).

Il-perit imsemmi pprezenta r-relazzjoni tieghu li tinsab a fol 41 et seq tal-process.

Il-Perit tekniku, wara li semgha x-xhieda, ezamina d-dokumenti ezibiti u zamm accessi fuq il-post wasal ghall-konkluzzjoni li:

1. Il-konvenuti David Mallia invada l-proprjeta' ta' l-atturi skond l-ewwel talba.

2. Il-konvenut David Mallia waqqagha l-hajt tas-sejjieh proprjeta' ta' l-atturi minghajr jedd li jaghmel dan, ukoll skond l-ewwel talba.

3. L-ammont ta' invazjoni hija dik skond Drg. No. 3418-2 (ara fol 108) fl-arja superficjali ta' 7.144 metri kwadri.

Ghalkemm il-konvenuti ghamlu talba ghal nomina ta' periti perizjuri (ara fol 118) dina t-talba ma gietx segwita oltre, u l-kawza thalliet ghall darbtejn ghas-sentenza minghajr ma l-konvenuti ghamlu xi talba ulterjuri jew talba ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza.

Il-Qorti, wara li rat ir-relazzjoni u ezaminat il-provi, hija tal-fehma li l-kostatazzjonijiet kollha maghmulin mill-perit tekniku, kif ukoll il-konkluzzjonijiet minnu raggunti, huma gusti u korretti u tikkondividihom u taghmilhom taghha.

Opinjoni teknika, bhal kull prova fl-att, sakemm ma tigix skossa minn prova ohra kuntrarja, attendibbli u kredibbili, tifforma l-bazi tal-gudizzju tal-Qorti. Il-Qorti ghandha mano libera li taccetta jew tirrifjuta opinjoni teknika lilha

sottomessa mill-perit tekniku. Bhal kull prova ohra tista' tigi skartata mill-Qorti. Dan pero' mhux leggerment jew kapriccjozament imma biss jekk tirrizulta raguni valida fl-atti. Kien ghalhekk ukoll li l-ligi tipprovvdi ghan-nomina ta' periti addizzjonali biex ikun hemm mezz ta' verifika ta' l-opinjoni teknika li l-ewwel perit ikun issottometta (ara Sentenza App Camilleri vs Debattista 9/2/2001).

Fil-kaz in ezami l-Qorti taqbel mal-perit li skond l-artikolu 409(3) tal-Kap 16 jekk min naha wahda jkun hemm bini u min-naha l-ohra bitha, gnien jew ghalqa, il-hajt jitqies li hu kollu tas-sid il-bini. Ghalhekk f'dan il-kaz il-hajt divizorju l-antik ghandu jigi kunsidrat bhala li jappartjeni kollu lir-razzett.

Il-konvenuti ghamlu insistenza li l-hajt tas-sejjieh kellu l-hsara u parti minnu kien waqa', izda kif osserva l-perit, il-konvenuti, bhala *co-owners* tar-razzett, messhom insistew mal- *co-owners* l-ohra, skond il-Ligi, biex il-hajt jigi riparat u mhux jiehdu l-inizzjattiva, minghajr il-kunsens tal-atturi, iwaqqghu l-hajt, u inoltre jinvadu l-proprjeta' ta' l-atturi. Kif qal il-perit fil paragrafu 35:2 tar-relazzjoni tieghu d-decizjoni li jinhatt il-hajt u jerga jinbena mill-gdid b'mod differenti u l-gewwa mill-linja divizorja originali, mhix valida u huma responsabbli ghaliha, min ha l-istess decizjoni.

Ghalhekk il-Qorti tiddeciedi li l-konvenuti huma responsabbli ghal invazjoni fil-proprjeta' ta' l-atturi. F'dan il-kaz il-konvenuti Anthony u Patrick Mallia gew imharrka inutilment billi l-invazjoni saret minn David Mallia u mill bennej u sid Salvu Grima.

Accessjoni

Dwar il-konsegwenza ta' l-agir tal-konvenuti, il-Qorti trid tara jekk f'dan il-kaz japplikax l-artikolu 571 tal-Kap 16.

Dan l-artikolu jipprovvdi li:

Jekk fit-tlugh ta' bini tigi okkupata b'bona fidi bicca mill-fond li jmiss ma' dak il-bini, u l-gar ikun jaf li qieghed isir dak il-bini, u ma jaghmilx opposizzjoni, l-art li tigi hekk

okkupata u l-bini li jsir fuqha jistghu jigu ddikjarati ta' proprjetà ta' min bena, taht l-obbligu li jhallas lil sid l-art il-valur tal-wicc li jkun okkupa, u li jaghmel tajba kull hsara li tkun saret.

Din id-disposizzjoni certament ma tnehhix id-dritt ta' min ikollu bicca mill-proprjeta' tieghu uzurpata mill-gar, li jagixxi gudizzjarjarment kontrieh ghar-restituzzjoni tad-drittijiet tieghu u r-rimozzjoni tal-bini li jkun sar abuzivament mill-gar. Din id-disposizzjoni sempliciment taghti setgha li jekk jirrikorru c-cirkostanzi kollha imsemmija, fl-istess disposizzjoni, il-Qorti, minflok ma tordna l-applikazzjoni tas-sanzjoni tat-twaqqiegh tal-bini u tar-*restitutio in integrum*, tapplika din id-disposizzjoni u b'hekk tiddikjara l-art invaza u l-bini li jsir fuqha bhala proprjeta' ta' min bena, taht l-obbligu li dan ihallas lis-sid ta' l-art il-valur ta' l-art okkupata w id-danni;

Kif intqal fis-sentenza riportata fil-Kollez. Vol. XL f'pagna 843;

"sabiex tista' tkun applikata l-imsemmija disposizzjoni, huwa mehtieg li jikkonkorru dawn ir-rekwiziti:-

1. Illi l-opera li tkun saret tkun edifizzju;

2. Illi parti biss u mhux il-bini kollu, jkun gie kostruwit fuq art ta' haddiehor;

3. Illi tkun giet okkupata parti biss mill-fond attigwu;

4. Illi dik l-okkupazzjoni tkun saret in "buona fede"; u

5. Illi l-kostruzzjoni tkun saret meta l-vicin kien jaf u ma ghamilx opposizzjoni ghaliha."

Fl-istess sentenza hemm elenkati diversi principji li jirrigwardaw l-applikazzjoni gusta ta' din id-disposizzjoni u cioe' li:-

(1) Hija disposizzjoni ta' natura eccezzjonali billi tidderoga ghall-principju li "*QUOD SOLO INAEDIFICATUR SOLO*

CEDIT" kif ukoll ghall-principju l-iehor li "*ACCESSORIUM SEQUITUR PRINCIPALE*" u ghalhekk ghandha tigi interpretata restrittivament;

(2) Din id-disposizzjoni tista' tigi applikata biss jekk u fil-kaz li jikkonkorru l-kondizzjonijiet kollha rikjesti mil-ligi; u jekk tonqos anke wahda minnhom biss, dik id-disposizzjoni ma tkunx applikabbli;

(3) Illi l-buona fede hija dejjem prezunta, salva l-prova kontrarja;

(4) Illi l-opposizzjoni ghall-okkupazzjoni tista' tkun maghmula bi kwalunkwe mod, anki mhux gudizzjarjarment. Kif josserva Pacifici Mazzoni (Beni. 213) opposizzjoni stragudizzjali hija sufficjenti ghaliex din, "*non deve avere altro ufficio che togliere il costruttore dal suo errore, e cosi' costituirlo in mala fede*". App Civ A. Galea vs G. Farrugia 16/9/1994.

Fil-kaz in ezami jirrizulta li meta l-konvenuti waqqu l-hajt tas-sejjieh u bdew jibnu l-hajt mill-gdid l-atturi kienu ghamlu opposizzjoni u hargu mandat ta’ inibizzjoni kontra taghhom. Dawn kienu waqfu izda mbaghad regghu komplew jibnu sakemm bnew il-hajt u l-bini kollu.

Il-konvenuti qed jissottomettu li dan id-dispost tal-ligi ghandu japplika fil-kaz in ezami billi huma kienu agixxew *in bona fede*, b’korrettezza u b’attenzjoni u mxew fuq il-kejl li pprezentalhom il-Perit Montesin.

Illi skond ittra datata 9 ta’ Ottubru 1997 indirizzata minn Dr. Mark Fenech ghall konvenuti lill Dr. Reno Borg ghall atturi, jidher li l-konvenuti riedu jimxu skond il-ligi, fuq parir tal-avukat taghhom u skond ic-certifikazzjoni li tahom il-Perit Montesin u ghalhekk ma jistax jigi eskluz li l-konvenuti kienu *in bona fede*.

Illi l-Qorti hi tal-fehma li f’dana l-kaz, fejn ghandek l-atturi li huma propjetarji ta’ kwart, u l-konvenuti u l-intervenuti propjetarji tar-rimanenti u li mhux qed isibu oggezzjoni

ghal hajt li nbena, mhux il-kaz li l-Qorti tordna t-twaqqiegh ta’ tliet sulari bini.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi billi
Tiddikjara li l-konvenuti David Mallia u Salvu Grima nvadew il-proprjeta` ta’ l-atturi u waqqu l-hajt tas-sejjiegh fuq indikat minghajr jedd li jaghmlu dan;

Tikkonferma l-mandat ta’ inibizzjoni numru 5138/97 GCD kontra l-konvenuti msemmija sakemm tibqa’ l-infrazzjoni;

Dwar it-tielet talba, ghar-ragunijiet fuq imsemmija, tirrinvja l-atti tal-kawza lill Perit Fredrick Doublet biex jistma l-valur tal-wicc ta’ l-art li l-konvenuti okkupaw u l-hsara li saret lill-atturi.

Spejjez riservati ghad-decizjoni finali.

< Sentenza In Parte >

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