MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tat-28 ta' Jannar, 2010

Citazzjoni Numru. 1082/2006

John u Laura konjugi Bugeja

Vs

Serenity Construction Limited (C 34017)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta’ John u Laura konjugi Bugeja, fejn dawn wara li ppremettew illi:

L-atturi rikorrenti huma proprjetarji ta’ dik il-porzjoni art diviza indikata bhala plot sitta (6), sebgha (7) u tmienja (8) kif tidher fil-pjanti (Dok. A u B) hawn mehmuza, in forza ta’ zewg kuntratti, it-tnejn in atti Nutar Joseph Agius datati 27 ta’ Settembru 1968 (Dok. C u D), u liema porzjon art hija kumplessivament ta’ kejl superficjali ta’ mitejn disgha u erbghin metri kwadri (249 square metres).

Is-socjeta’ konvenuta intimata hija proprjetarja tal-porzjon art diviza li tinsab biswit il-proprjeta’ tal-atturi rikorrenti. Illi fuq inkarigu tal-istess socjeta’ konvenuta intimata qed jigu mwettqa xogholijiet ta’ zvilupp f’dan is-sit; illi waqt illi beda jwettaq dan l-izvilupp irrizulta illi s-socjeta’ intimata invadiet u uzurpat parti mill-proprjeta’ tal-atturi rikorrenti, u anke inbena hajt tal-bricks minn persuni fuq inkarigu tas-socjeta’ konvenuta fil-fond proprjeta’ tal-atturi rikorrenti f’dik il-parti indikata bil-blu fil-pjanta hawn mehmuza (Dok. A).

Ghalhekk is-socjeta’ konvenuta intimata uzurpat parti mill-proprjeta’ tal-atturi rikorrenti.

L-atturi rikorrenti inkarigaw surveyor, u cioe’ lil A. Darmenia (Civil Engineer), sabiex jistabbilixxi l-kejl tal-porzjon art li giet uzurpata mis-socjeta’ konvenuta intimata, liema kejl jirrizulta mis-survey report hawn mehmuz (Dok. E).

L-atturi rikorrenti talbu u ottjenew il-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni kontra s-socjeta’ konvenuta intimata, li in forza tieghu l-istess socjeta’ intimata giet ordnata li tieqaf mix-xogholijiet ta’ thaffir, skavar, bini u zvilupp iehor f’dik il-porzjoni art milquta bl-istess mandat, liema mandat ghandu n-numru ta’ referenza 1597/06 fl-ismijiet premessi.

Talbet is-socjeta’ konvenuta tghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

1. Tiddikjara illi l-atturi rikorrenti huma proprjetarji assoluti ta’ dik il-porzjon, ossia feles, art li tinsab indikata bil-blu fil-pjanta mehmuz ma’ dan ir-rikors, u li tifforma parti mill-porzjon art diviza proprjeta’ tal-istess atturi, u li tinsab bi dritt u tul is-sit li qed tigi zviluppata u li hija proprjeta’ tas-socjeta’ konvenuta intimata, liema art tinsab fl-inhawi maghrufa bhala Tal-Kortin, fil-Qawra limiti ta’ San Pawl il-Bahar.

2. Konsegwentement, tiddikjara illi s-socjeta’ konvenuta intimata invadiet u uzurpat porzjon mill-art diviza proprjeta’ tal-atturi rikorrenti.

3. Tordna illi s-socjeta’ konvenuta intimata tirriprestina l-porzjon art proprjeta’ tal-atturi ghall-istat originali taghha, okkorrendo bl-opera ta’ periti nominandi, u dan billi jitnehha l-hajt li nbena mill-istess socjeta’ konvenuta u jsir dak kollu mehtieg, u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti.

4. F’kaz illi s-socjeta’ konvenuta tonqos milli twettaq dak ordnat lilha fiz-zmien stipulat, tawtorizza lill-atturi rikorrenti jezegwixxu huma stess dawk ix-xogholijiet rimedjali mehtiega u opportuni, u dan a spejjez tas-socjeta’ konvenuta intimata.

5. Tikkonferma b’mod definittiv l-ordni ta’ inibizzjoni moghtija fil-mandat ta’ inibizzjoni fl-ismijiet premessi bin-numru ta’ referenza 1597/06, akkordat b’mod definit fit-23 ta’ Novembru 2006.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tas-socjeta’ Serenity Construction Limited li laqghet ghall-kawza billi eccepiet illi:

Eccezzjonijiet

1. It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom billi ma jirrikorrux l-elementi mehtiega sabiex tirnexxi l-azzjoni proposta mill-istess atturi.

2. Minghajr pregudizzju, l-atturi ghandhom jipprovaw b’mod car u definittiv, it-titolu taghhom fuq il-parti ta’ l-art indikata minnhom fl-ewwel talba taghhom, u fin-nuqqas it-talbiet kollha taghhom ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

3. F’kull kaz it-tieni talba attrici hija infondata billi m’huwiex minnu li l-eccipjenti invadiet jew uzurpat xi parti mill-proprjeta’ ta’ l-atturi u hija qeghda tibni u tizviluppa

esklussivament l-art proprjeta’ taghha legalment akkwistata minnha.

4. Konsegwentement anke t-tielet u r-raba’ eccezzjonijiet ghandhom jigu michuda.

5. Il-hames talba attrici hija legalment improponibbli u ghandha tigi michuda, billi mhix legalment permessa l-inibizzjoni perpetwa ta’ l-eccepjenti u ma hemm ebda fondament legali sabiex tintalab konferma ta’ mandat kawtelatorju.

6. L-eccipjenti qeghda tirrizerva d-dritt spettanti lilha skond il-ligi li tipprocedi ghad-danni kemm kontra l-atturi kemm kontra s-*surveyor* inkarigat minnhom, minhabba l-hsara ingusta kagonata minnhom.

Dikjarazzjoni tal-fatti

1. Il-kontendenti huma proprjetarji ta’ porzjonijiet divizi ta’ art kontigwi.

2. L-esponenti hija proprjetarja tal-plots numri 9, 10, 11 u 12 mill-art tal-Qortin fil-Qawra (kif jidhru fil-pjanta annessa bhala **Dokument SC1**), tal-kejl komplessiv ta’ 1,449 m.k., allwistati minnha b’att tan-Nutar John Spiteri tal-15 ta’ Gunju 2004 (**Dokument SC2**).

3. Skond il-kuntratti esebiti mill-atturi stess (**Dok C u D**), John Bugeja kien akkwista zewg porzjonijiet divizi ta’ art b’kejl superficjali komplessiv ta’ 249 q.k. (mitejn u disgh u erbghin qasab kwadri) – u mhux 249 m.k. (mitejn u disgha u erbghin metri kwadri) kif erronjament indikat fir-Rikors Guramentat taghhom. Mal-kuntratti ta’ akkwist tal-atturi ma giet annessa l-ebda pjanta u l-art akkwistata minnhom lanqas ma giet indikata bin-numru tal-plots jew b’referenza ghal xi pjanta f’kuntratti ohra. Huma qeghdin jaghmlu referenza ghall-porzjonijiet ta’ l-art li jidhru indikati bin-numri 6, 7 u 8 fuq il-pjanta annessa mar-Rikors Guramentat bhala **Dok. B**. Din il-pjanta hija bhal dik esebita mill-esponenti bhala **Dokument SC1** fejn jidhru l-

plots ta’ l-esponenti mmarkati bin-numri 9, 10, 11 u 12, u magenbhom il-plots numri 6, 7 u 8.

4. F’dawn il-pjanti, l-art fuq kontigwa ghal plot numru 6 min-naha tax-xellug ma tidhirx maqsuma fi plots, waqt li fuq in-naha l-ohra ta’ din l-art hemm imbaghad tlett plots ohra li ma jidhrux enumerati izda li fit-taqsim originali tal-art kienu indikati bhala plots 1, 2 u 3.

5. Fil-pjanta preparata mis-*surveyor* tal-atturi Alfred Darmenia, il-porzjoni kontigwa ghal plot numru 6, fuq ix-xellug, tidher maqsuma fi tlett plots cioe’ 4, 5 u 5A. L-izball tal-atturi sar proprju minhabba li m’humiex jiehdu kont tal-kejl proprju ta’ din il-porzjoni art. Dan il-kejl jirrizulta li huwa 280 q.k. (mitejn u tmenin qasba kwadra), kif jidher mill-kuntratt ta’ bejgh mis-sidien originali Coleiro Brothers Limited tat-2 ta’ Novembru 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela (**Dokument SC3**).

6. L-esponenti mill-bidu nett riedet tevita l-inkwiet u l-incertezzi u pproponiet kemm mal-atturi kemm mas-sid tal-porzjoni fuq in-naha l-ohra tal-art taghha, li jsir *survey* flimkien. Is-sid tal-proprjeta’ l-ohra, Robert Borg, kien ikkopera pero’ l-attur John Bugeja ma riedx jikkopera. Minhabba f’hekk l-esponenti kienet kostretta taghmel *survey* bi ftehim ma’ Robert Borg biss. Wara, b’ittra tal-avukat taghha, fid-9 ta’ Dicembru 2005 talbet lil John Bugeja biex jiddikjara jekk kienx jaqbel mal-posti stabbilit mis-*surveyor* taghhom (**Dokument SC4**). Fit-twegiba tieghu tal-20 ta’ Dicembru 2005 (**Dokument SC5**), l-attur John Bugeja wiegeb li skond is-*survey* li kellu l-marka (tas-*survey* ta’ l-esponenti) kienet tidhol ‘il gewwa fuq l-art tieghu. Fil-verita’ pero’ jidher li sa dakinhar huwa ma kien qabbad ebda *surveyor* (fil-fatt is-*survey* ta’ A. Darmenia jidher li sar biss f’Ottubru 2006).

7. L-esponenti fittxet ghalhekk li taccerta ruhha mill-gdid dwar il-konfini tal-art taghha billi nkarigat lis-*surveyor* Mario Attard Trevisan biex jerga’ jaghmel *survey* aktar approfondit. L-esponenti kkonfermat li l-posti taghha kienu korretti u ghalhekk bdiet bix-xoghol ta’ l-izvilupp fl-art taghha. Bil-ghan li kemm jista’ jkun tevita l-inkwiet, hija

haffret u qed tibni go hwejjigha, ‘il gewwa mil-linja divizorja mal-proprjeta’ tal-atturi.

8. L-atturi qaghdu jistennew li l-esponenti tlesti mit-thaffir u tibda l-bini tal-*basement garages* u r-rampa ghalihom sakemm b’ittra tal-avukat taghhom tad-9 ta’ Ottubru 2006 regghu allegaw li l-esponenti dahlet fuq il-proprjeta’ taghhom, talbuha tirrimedja u sahansitra heddewha bil-mandat ta’ inibizzjoni (**Dokument SC5**). L-esponenti, b’ittra tal-avukat taghha tat-12 ta’ Ottubru 2006 (**Dokument SC6**), tenniet li kienet qed tokkupa biss il-proprjeta’ taghha. Wara l-atturi talbu l-hrug tal-Mandat ta’ Inibizzjoni numru 1597/06. Minhabba l-principju tal-*prima facie* ghall-akkoljiment tal-mandat ta’ inibizzjoni, il-Qorti strahet biss fuq il-pretensjoni guramentata tal-atturi minghajr ma indagat fid-dokumentazzjoni prezentata mill-esponenti, jew hadet opinjoni teknika, u konsegwentement laqghet it-talba ta’ l-atturi biex l-esponenti tigi inibita milli tkompli bl-izvilupp fuq il-parti li l-atturi jallegaw li hija taghhom.

9. Minn dan kollu jidher car li l-attur John Bugeja mhux biss ma kienx interessat li jikkopera ghall-accertament tal-konfini preventivament, izda kien ukoll in *mala fede* tant li qaghad jistenna li x-xoghol tal-esponenti jkunu fi stadju avvanzat (ara r-ritratt mal-ittra **Dokument SC7**) qabel mexxa biex iwaqqaf lill-esponenti gudizzjarjament, evidentement biex ikun f’qaghda li jgib lill-esponenti daharha mal-hajt f’mument meta diga’ kkommettiet ruhha b’impenn finanzjarju kbir, u b’appalti mal-kuntratturi li kienu qeghdin jezegwixxu x-xoghol. Bizzejjed jinghad li l-esponenti ghal dan il-progett ghandhom kuntratt b’facilita’ bankarja ta’ Lm1,100,000. Barra minn hekk minhabba li x-xoghol inbeda bi pjanti precizi, il-parti fejn giet mizmuma milli tkompli bil-progett taghha hija essenzjali ghall-unita’ tal-progett b’mod li kull waqfien jew tibdil iwassal ghal telfien kbir finanzjarju. Huwa car li l-atturi dan li riedu u dan li qaghdu jistennew. L-intenzjoni hija cara bizzejjed.

10. Apparti dan kollu pero’, l-esponenti ttenni li hija ma dahlitx fl-art tal-atturi. L-izball tar-rikorrenti gej mill-kejl zbaljat li huma qeghdin jikkalkolaw fir-rigward tal-proprjeta

mmarkata bhala plots 4, 5 u 5A. Dan jinsab spjegat dettaljatament fis-*survey* report preparat mis-socjeta' Datatrak IT Services Ltd (**Dokument SC9**) u kkonfermat bil-gurament mis-*surveyor* Mario Attard Trevisan. Jidher li John Bugeja, u *s-surveyor* tieghu (li jidher car li ma ghamilx analizi tal-kuntratti u l-pjanti u mexa biss fuq l-informazzjoni li tah Bugeja) qeghdin jikkalkolaw il-porzjoni 5A b'wisgha ta' zewg plots, meta din fiha faccata ta' 35 pied. Din id-differenza hija bejn wiehed u iehor l-ammont li Bugeja jghid li ghandu nieqes minn tieghu. Fil-fatt dan il-kejl mhu nieqes xejn ghaliex l-art ta' Bugeja trid "*timxi*" lejn plot 5A fuq in-naha l-ohra minhabba li din il-plot 5A hija izghar minn kif qed jikkalkulawha l-atturi.

11. L-esponenti qeghda tesebixxi ma' din ir-risposta kopja tal-kuntratt tad-29 ta' Ottubru 1966 fl-atti tan-Nutar Dr. Alexander Sciberras Trigona, li bih is-socjeta' Coleiro Brothers Limited, sid originali ta' l-art kollha, bieghet lil Joseph Grech u William Bendrien porzjoni mill-art tal-Kortin mertu tal-kawza, indikata bhala plots numri 1, 2 u 3. Din il-porzjoni fiha kejl ta' 222 qasab kwadri. Mal-kuntratt hemm esebita pjanta tal-porzjoni mibjugha u minnha jidher car li l-plot numru 1 tikkonfina preciz mal-hajt tas-sejjieh li jifred l-ghalqa ta' Coleiro Brothers Limited mill-ghalqa ta' magenba.

12. Fl-ahhar nett, it-talba attrici biex din il-Qorti "*tikkonferma b'mod definittiv l-ordni ta' inibizzjoni*" hija legalment improponibbli billi ma hemm ebda fondament legali sabiex tintalab konferma perpetwa ta' mandat kawtelatorju meta l-ligi trid li mandati simili jigu msahhin u mwettqa b'citazzjoni, li tkun allura allaccjata mal-pretensjoni tar-rikorrenti, u mhux rikonferma ta' digriet moghti fi proceduri dwar hrug ta' mandat.

Rat id-dokumenti kollha pprezentati mal-istess nota ta' eccezzjonijiet.

Rat ir-rapport tal-Perit Arkitett Godwin Abela nominat biex, bl-assistenza ta' Randolph Camilleri Surveys Limited, jirrelata f'din il-kawza permezz ta' digriet ta' din il-Qorti datat 20 ta' Frar 2007.

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

Ikkunsidrat illi l-fatti ta' din il-kawza huma pjuttost semplici. Il-partijiet huma proprjetarji ta' fondi kontigwi. Is-socjeta' intimata qed tizviluppa l-art akkwistata minnha. L-atturi qed jikkontendu li f'dan l-izvilupp, l-istess socjeta' intimata qed tidhol fuq parti mill-art proprjeta' tal-istess atturi, allegazzjoni din li s-socjeta' konvenuta tichad.

Minn dan jirrizulta li l-vertenza f'din il-kawza hija essenzjalment wahda ta' natura purament teknika, u ghalhekk il-Qorti kien jehtigielha tezamina bir-reqqa l-provi kollha ta' natura teknika imressqa kif ukoll, tinnomina espert tekniku hija stess biex jassistiha fil-kostatazzjonijiet taghha.

Ir-rapport tal-espert tekniku l-Arkitett Godwin Abela, esebit a fol. 110 tal-process jikkonkludi li l-hajt mibni mis-socjeta' konvenuta matul il-linja divizorja hu mibni fl-intier tieghu gewwa l-art tal-istess socjeta' (ara pagna 6 tar-rapport peritali a fol. 119 tal-process).

Huwa principju ben stabbilit fil-gurisprudenza tal-Qrati taghha illi l-Qorti tiddipartixxi minn konkluzjonijiet ta' natura teknika biss meta jkollha ragunijiet serji li taghmel dan.

Fil-kaz in ezami, il-provi ta' natura teknika mressqa mill-atturi jikkonsistu f'zewg certifikati ta' periti. L-ewwel wiehed minn dawn (esebit a fol. 10 tal-process) isostni t-tezi tal-atturi fuq bazi ta' ezami tal-art "as indicated to us by Mr. J. Bugeja." Dan ic-certifikat m'huwiex konfermat bil-gurament, kif lanqas ma huwa konfermat bil-gurament ic-certifikat ta' perit arkitett iehor (esebit a fol. 178 tal-process).

Min-naha l-ohra, is-socjeta' konvenuta ressqet bhala prova rapport guramentat maghmul minn Mario Attard Trevisan ghan-nom ta' datatrak IT Services Limited liema rapport isostni dak li tinsisti fuqu s-socjeta' intimata.

Il-Qorti tikkonkludi li ma tressqu lilha ebda ragunijiet serji li jwassluha biex tiddipartixxi mill-konkluzjonijiet purament teknici tal-perit minnha mahtur.

F’dawn ic-cirkostanzi, il-Qorti ssib li l-atturi ma rnexxielhomx jippruvaw dak li allegaw.

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi fil-waqt li tilqa’ l-eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta, tichad it-talbiet ta’ l-atturi.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill- istess atturi.

< Sentenza Finali >

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