MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tal-25 ta' Frar, 2010

Citazzjoni Numru. 677/2005

Anthony Lungaro (I.D. 813146 (M)) u Grace Lungaro (I.D. 423049 (M)).

vs.

Patrick Caruana (I. D. 141254 (M)) u Carmen Caruana (I.D. 631660 M)).

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 20 ta’ Lulju 2005 a fol. 1 tal-process, u pprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri fejn gie premess:-

Illi l-atturi huma l-proprjetarji tar-*restaurant* Awwista, 12, Triq Zonqor, Wied il-Ghajn, liema fond ghandu wkoll entratura minn Triq San Gorg, permezz ta' tarag.

Illi l-konvenuti huma l-proprjetarji tal-fond 11, Triq iz-Zonqor, Marsascala u qeghdin jaghmlu xoghol ta' zvilupp fil-proprjeta' taghhom.

Illi x-xoghlijiet jinkludu zvilupp min-naha ta' Triq San Gorg li sporga ‘l barra ghal fuq l-arja tat-tarag tal-atturi.

Illi dak li ghamlu l-konvenuti, kif fuq spjegat, jikkostitwixxi spoll a dannu tal-atturi u tad-drittijiet taghhom.

Illi l-konvenuti debitament interpellati sabiex ma jaghmlux dawn ix-xoghlijiet, baqghu inadempjenti.

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti ikkommettew spoll a dannu tal-atturi bix-xoghol minnhom esegwit u fuq spjegat.

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jirripristinaw l-bini kif kien qabel ma saru x-xoghlijiet fi zmien qasir u perentorju stabbilit mill-Qorti u taht il-kontroll ta' perit nominat mill-Qorti ghas-spejjez tal-konvenuti, b'mod li ma jibqax jesporgi fuq l-arja tat-tarag li jinsab fi Triq San Gorg u li jifforma parti mill-proprjeta' tal-atturi.

3. Fil-kaz li l-konvenuti jibqghu inadempienti, l-atturi jigu awtorizzati li jaghmlu x-xoghlijiet mehtiega huma taht id-direzzjoni u kontroll tal-istess perit nominandi u a spejjes totali tal-konvenuti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra legali datata 22 ta' Gunju 2005 u tal-ittra ufficjali datata 24 ta' Gunju 2005, kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti in subizzjoni. B'rizerva ghal kull azzjoni ghad-danni li jistghu jkunu ntitolati ghalihom l-atturi.

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

Rat il-lista tax-xhieda u dokumenti esebiti a fol. 4 sa fol 34 tal-process.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh minn din il-Qorti kif diversmaent presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri ghas-seduta tat-18 ta’ Novembru 2005.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti datata 22 ta’ Awwissu 2005 a fol. 40 tal-process fejn eccepew:-

1. Illi l-atturi ma gabu ebda prova tat-titolu u l-pussess li
qeghdin jippretendu li ghandhom.

2. Illi huma ma kkommettew l-ebda spoll.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccipit, l-istess attur Anthony Lungaro kien qal lill-konvenut Patrick Caruana, fis-Sajf tas-sena 2003, li ma kellux oggezzjoni ghall-izvilupp propost mill-istess konvenuti.

4. Illi l-atturi diga` ttentaw, permess ta’ talba ghal Mandat ta’ Inibizzjoni f’din l-istess Qorti, iwaqqfu lill-konvenuti bl-izvilupp minnhom propost, liema talba, izda ma gietx milqugha minn din il-Qorti.

5. Illi ghalhekk din il-kawza hija purament vessatorja, u t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenuti a fol. 41 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-18 ta’ Novembru 2005 quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri fejn il-kawza giet differita ghall-provi tal-atturi.

Rat il-verbali tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk presjeduta fejn fis-seduta tat-23 Mejju 2006 il-Qorti nnominat bhala Assistent Gudizzjarju lill Dr. Josette Demicoli sabiex tisma' l-provi.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli bix-xhieda quddiemha prodotta u d-dokumenti pprezentati.

Rat il-verbali tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif presjeduta fejn fis-seduta tat-30 ta' Ottubru 2008 il-Qorti nnominat lil Dr. Michael Camilleri bhala Assistent Gudizzjarju biex jiffissa zewg seduti ghall-konkluzjoni tal-provi tal-konvenuti u ghall-kontro-ezamijiet relattivi.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Michael Camilleri, bix-xhieda kollha quddiemu prodotta u bid-dokumenti esebiti.

Rat il-verbali tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif presjeduta fejn fis-seduta tas-7 ta' Ottubru 2009 meta ssejhet il-kawza deher Dr. Guido Pace Spadaro ghall-konvenut, u l-partijiet prezenti, li talbu jipprezentaw nota ta' osservazzjonijiet. Il-Qorti laqghet it-talba u pprefeggi terminu ta' erbghin (40) gurnata kull parti. Il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett' ostacolo ghall-25 ta' Frar 2010.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi Anthony u Grace konjugi Lungaro datata 16 ta' Novembru 2009 a fol. 243 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti datata 24 ta' Dicembru 2009 a fol. 259 tal-process.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi din hija kawza ta' spoll fejn l-atturi qed jallegaw li huma proprjetarji u pussessuri tal-fond 12, Triq Zonqor, Wied il-Ghajn, li kien jinkludi wkoll *boathouse* u li tinsab fuq Triq San Gorg, liema fond ghandu wkoll entratura minn Triq San Gorg permezz ta' tarag li qieghed quddiem il-proprjeta' tal-konvenuti (ritratti kollha esebiti nkluzi dawk mac-citazzjoni attrici), u qed jallegaw li bl-izvilupp li ghamlu l-konvenuti fil-fond adjacenti taghhom 11, Triq Zonqor, Wied il-Ghajn, allura mill-istess naha ta' Triq San Gorg, u senjatament l-izvulupp li sar fuq din in-naha fuq l-arja tat-tarag fuq indikat, jikkostitwixxi spoll u allura qed jitolbu li titnehha dik il-parti tal-izvilupp fil-fond tal-konvenuti li tisporgi fl-arja fuq l-istess tarag li hemm fuq in-naha ta' xatt il-bahar f'Wied il-Ghajn, u dan peress li qed jghidu li huma dejjem kellhom pussess tal-istess tarag u allura pussess tal-arja tal-istess tarag.

Illi huwa pacifiku l-principju li *"l-azzjoni ta' spoll hija rikonoxxuta lil kwalunkwe persuna li jkollha l-pussess, ta' liema xorta jkun, jew id-detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli, u li dan il-pussess jista' anke jkun illegittimu jew abuziv basta li bhala fatt materjali dak il-pussess ikun fil-persuna vittma ta' l-ispoll"* – **"Paul Demarco vs Francesco Fiteni**" (P.A. - 6 ta' Gunju 1957).

Illi jinsab ritenut illi *"l-kuncett bazilari ta' l-azzjoni ta' l-ispoll huwa dak ta' l-ordni socjali bbazat fuq dik l-istabilita` guridika li trid li kull bidla possibbli trid issir fit-termini u fil-parametri li trid il-ligi stess'* (**"Angelo Pisani vs Edwin Ferris"** P.A. - 30 ta' Jannar 1989).

Illi proprju ghalhekk jinsab konfermat li *"l-artikolu tal-ligi li jikkontempla dina l-azzjoni huwa indubbjament ta' ordni pubbliku u huwa inerenti ghal fatt ta' min b'awtorita` privata jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih, ma jkunx jista' jezercitah minghajr l-intervent tal-Qrati, u ma' dak l-artikolu huwa marbut l-iehor tal-Procedura Civili li jahseb u jghid li kontra*

azzjoni ta’ spoll ma humiex ammissibbli hlief eccezzjonijiet dilatorji” – **“Margherita Fenech vs Pawla Zammit”** (P.A. - 12 ta’ April 1958).

Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami fl-ewwel lok l-Qorti trid tara jekk il-kawza gietx intavolata entro it-terminu ta’ xahrejn iffissat mill-ligi. Dan hu perjodu ta' dekadenza li jibda jiddekorri mid-data tal-kommissjoni ta' l-att spoljattiv u mhux *a die scientiae* (**“Alfonso Sammut vs Victor Mallia et”** (P.A. - 24 ta' Gunju 1971).

Illi kif rilevat fis-sentenza **“Michelangelo Fenech *nomine* vs Alfred Camilleri”** (P.A. - 22 ta' Frar 1992) *“it-terminu ta' xahrejn li fih l-attur irid jiddeduci l- pretensjoni tieghu huwa element essenzjali ta' din l-azzjoni li jehtieg li jigi konkludentement pruvat mill-attur”.*

Illi l-kawza giet intavolata fit-20 ta’ Lulju 2005. Il-konvenut isostni li huwa kien mar juri l-pjanti tal-bini propost ghall-fond tieghu lill-attur u li l-attur ma kienx oggezzjona. L-unika darba li ma saritx oggezzjoni kienet ghall-hrug tal-permess mill-MEPA ghaliex l-attur jghid li ma kienx jaf li saret l-applikazzjoni. Fil-fatt, meta f’Novembru 2004 il-konvenut beda jaghmel xi xogholijiet skont il-pjanti li l-attur kien oggezzjona ghalihom (privatament u mhux ufficjalment mal-MEPA), huwa kien informa lil MEPA immedjatament. Fil-fatt ix-xoghol kien waqaf izda wara ftit xhur pero`, ix-xoghol tkompla u fil-bidu ta’ Gunju 2005 l-attur ra li l-konvenut tella zewg pilastri quddiem it-tarag u pprezenta mandat ta’ inibizzjoni sabiex izommu lill-konvenut milli jkompli b’dan l-izvilupp izda dan il-mandat gie michud. Fit-30 ta’ Gunju 2005, il-konvenut saqqaf l-arja tat-tarag bil-konkos. Huwa minn din id-data li t-terminu jibda jiddekori u b’hekk l-azzjoni saret entro it-terminu ndikat mil-ligi.

Illi din il-Qorti tosserva li hija rrelevanti ghall-finijiet ta’ din l-azzjoni jekk il-proprjeta’ tal-attur kienitx konformi o meno mal-permessi originali tal-MEPA. Dik hija kwistjoni ohra illi, anke jekk tirrizulta, ghalkemm kontestata mill-attur u l-perit tieghu, ma hijiex il-mertu ta’ din l-azzjoni, u dan peress li dak li huwa relevanti ghal din il-kawza huwa jekk

fil-fatt l-attur kellux il-pussess tat-tarag u iktar u iktar l-arja tat-tarag u jekk effettivament il-konvenut spoljax abbuzivament il-pussess tal-atturi.

Illi huwa assodat illi l-unika haga li ghandu jaghmel l-attur ghas-success ta' l-azzjoni tieghu huwa *"li jipprova biss li fil-mument meta allegatament avvera ruhu l-att spoljattiv hu kien fil-pussess ta' l-oggett li minnu kien spoljat. Ma kienx mehtieg minnu li jipprova xi titolu tal-pussess tieghu. Kien il-fatt fiziku tal-pussess li kien rilevanti ghall-materja ta' spoll gjaladarba jkun eskluz li l-persuna spoljata tkun qed tiddetjeni l-fond b' mera tolleranza"* – **"Joseph Vassallo Gatt *nomine* vs Joseph Camilleri *proprio et nomine*"** (A.C. - 26 ta' Jannar 1996).

Illi kif spjegat fid-decizjoni fl-ismijiet **"Joseph Scerri vs Spiridione Falzon**" (P.A. 24 ta' Jannar 1958 Vol. XLII P II p 877) "*spoll vjolent huwa kwalsiasi att arbitrarju li jsir bil-forza privata kontra l-volonta` ta' l-ispoljat; u l-att ikun arbitrarju mhux biss meta jikkostitwixxi reat skont il-ligi, izda anki meta jigi kompjut arbitrarjament u kontra l-volonta` tal-pussessur, b'mod li jista' jaghti lok ghall-azzjoni ta' danni kontra min ikun ghamel dak l-att".*

Illi fis-sentenza tal-Onorabbli Qorti ta' l-Appell tat-2 ta' Dicembru 1955 fl-ismijiet **"Ersilia Zahra vs Aurelio Carabott"** (Vol. XXXIX P I p 315), il-Qorti qalet, *'sabiex jigi sodisfatt ir-rekwizit tal-vjolenza ma hemmx bzonn il-vis atrox, cioe` xi vjolenza fizika jew morali fuq il-persuna tal-possessur, imma bizzejjed vjolenza fuq il-haga; liema vjolenza tavvera ruhha jekk l-opera spoljatrici tkun saret kontra l-kunsens tas-sid"*. Fl-istess sens iz-zewg decizjonijiet a **Vol. XLI P II p 846** u **"Maggur Peter Cordina vs Raymond Aquilina"**, (A.K. - 12 ta' Dicembru 1988).

Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz *de quo* jirrizulta mill-provi prodotti u mir-ritratti esebiti li dan it-tarag li minnu l-atturi jaccedu minn naha tat-Triq ta' San Gorg ghall-ewwel sular tal-proprjeta' taghhom jinsab quddiem il-*boathouse* tal-konvenuti b'mod pjuttost insolitu, (Dok. "A") u anke taht il-proprjeta' tal-konvenuti, tant li anke qabel ma sar l-

izvilupp mertu tal-kawza odjerna, kien hemm galleriji jesporgu fuq l-arja tal-istess tarag (apparti tieqa) u dan kif jidher mir-ritratti esebiti mill-istess atturi u mmarkati bhala “Dok. “AL3” , Dok. “ZZ2”, u Dok. “ZZ4”. Fil-fatt f’dan l-ahhar imsemmi ritratt jirrizulta bl-iktar mod car li l-istess galleriji tal-konvenuti kienu jestendu fl-arja fuq it-tarag imsemmi mill-atturi.

Illi dan jidher li ma giex kontestat tant li l-istesss gie ammess mill-istess atturi nnifishom tant li b’ittra legali datata 22 ta’ Gunju 2005 (Dok. “AL 5” – fol. 9) meta huma kitbu lill-konvenuti sabiex iwaqqfu l-istess zvilupp, huma sostnew li l-konvenuti ma jistghux jaghmlu kostruzzjonijiet fuq l-arja tat-tarag *“hlief ghal dawk il-kostruzzjonijiet li diga kienu ezistenti qabel ma’ inti waqqajt il-faccata tal-fond tieghek fuq in-naha ta’ Triq San Gorg. B’mod partikolari nirreferi ghaz-zewgt gallariji li kienu jinsabu f’din il-faccata fit-tieni sular u fil-livell tal-bejt tieghek, ...”.*

Illi dan ifisser li ghalhekk jirrizulta li ghalkemm l-atturi kellhom il-pussess tat-tarag msemmi fl-azzjoni odjerna, tarag li mhux kontestat li jinsab quddiem il-proprjeta’ tal-konvenuti (ara ittra tal-attur lill-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar datata 17 ta’ Novembru 2004 – Dok. “AL 7” – fol. 11), huma ma kellhomx il-pussess tal-arja fuq l-istess tarag; anzi jirrizulta li l-pussess tal-istess arja kienet tal-konvenuti u tal-*avendi* kawza taghhom u dan anke kif jirrizulta mix-xhieda ta’ John Baptist Camilleri (6 ta’ Ottubru 2006) u r-ritratti esebiti bhala Dok. “PS” a fol. 94 u 95 tal-process, li jikkonfermaw l-izviluppi li kienu saru mill-*avendi* kawza tal-konvenuti fuq l-arja ta’ fejn it-tarag uzat mill-atturi ndikat fil-kawza odjerna.

Illi jirrizulta li bl-izvilupp li sar, l-arja ta’ fuq l-istess tarag, u allura anke fejn il-galleriji msemmija, giet mibnija, sabiex il-bini gie jisporgi bil-mod kif indikat fir-ritratti Dok. “AA1”, izda in vista’ ta’ dak fuq espost ma jirrizultax li b’xi mod gie allura kommess xi spoll fil-konfront tal-istess atturi, u dan peress li l-unika pussess li jidher li kellhom l-atturi kien biss ta’ uzu tal-istess tarag, izda ma giex ippruvat li kellhom xi pussess tal-arja tal-istess tarag, inqas u inqas

fuq dik il-parti fejn kien hemm il-gallariji u tal-bini tal-konvenuti minn fuq il-livell tal-*boathouse* ’l quddiem.

Illi jinghad ukoll li b’tali zvilupp l-atturi baqghu igawdu il-pussess ekwivalenti ghall-access tal-istess tarag u fil-fatt jista’ jinghad li bil-kostruzzjonijiet li saru mill-konvenuti, l-istess pussess ma gie bl-ebda mod imfixkel tant li hemm ix-xhieda tal-Perit Anthony Fenech Vella li kkonferma li bil-bini li sar skont il-pjanti approvati mill-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar l-access ghall-istess tarag ma gie bl-ebda mod ostakolat (xhieda tal-15 ta’ Ottubru 2007) u Dok. “AA1” (fol. 64), tant li l-istess perit jghid li *“hekk il-bini ta’ l-intimat sar b’mod illi it-tranistu u uzu normali tat-tarag ma giex imfixkel”.* Dan qed jinghad apparti dak li jinghad fl-affidavit tal-istess perit a fol. 156 tal-process, minn fejn jirrizulta li l-bini tal-istess konvenuti li dwaru qed jilmentaw l-atturi, gie in linea ma’ dak ta’ proprjetajiet ohra ta’ fondi adjacenti, izda inqas minn dik tar-rikorrenti li *“hi sporguta il barra bil-wisq aktar mill ohrajn kollha”.*

Illi id-dawl ta’ dan kollu din il-Qorti thoss li l-atturi ma ppruvawx li kellhom il-pussess tal-arja ta’ fuq it-tarag, anzi mill-provi prodotti jirrizulta li tali pussess kien fil-fatt f’idejn il-konvenuti u l-*avendi* kawza taghhom u ghalhekk l-element ta’ pussess ta’ l-istess arja fl-azzjoni ta’ spoll ma giex ippruvat; wisq inqas ma giex ippruvat l-element ta’ spoll, *stante* li l-unika pussess li jidher li l-atturi kellhom kien dak tat-tarag indikat fir-ritratti esebiti, access li bl-ebda mod ma gie mittiefes mill-izvilupp indikat mill-atturi, u f’dan il-kuntest din il-Qorti thoss li l-ezitu tal-Mandat ta’ Inibizzjoni fl-ismijiet premessi Numru 1024/05/NC (fejn it-talba tar-rikorrenti sabiex tali zvilupp jigi mwaqqaf giet michuda) huwa konformi ma’ din id-decizjoni anke in vista ta’ dak indikat fit-tieni paragrafu tar-risposta tal-konvenuti ghall-istess mandat. Kull konsiderazzjonijiet ta’ titolu huma barra mill-isfera ta’ din l-azzjoni, u dan peress li kull ma din il-Qorti trid taghmel f’din l-azzjoni hija li tezamina biss il-kwistjoni ta’ pussess u spoll, u fuq din il-bazi din il-Qorti thoss li l-azzjoni attrici ma gietx ippruvata kwantu ghall-allegat pussess necessarju u fir-rigward ta’ l-ispoll u ghalhekk it-talbiet attrici qed jigu michuda.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti biss in kwantu l-istess huma konformi ma’ dak hawn deciz, **tichad it-talbiet attrici** peress li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi.

Bl-ispejjez kontra l-atturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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