MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tas-7 ta' Ottubru, 2010

Citazzjoni Numru. 616/2006

Noel Genovese u martu Patricia Genovese

vs

1. **Construction Turnkey House Limited (C 29833)**
2. **Anthony Ciappara**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta’ Noel Genovese u Patricia Genovese fejn dawn, wara li ppremettew illi:

Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-garaxx numerat tlieta u tletin (33) fil-pjan Level tlieta (3), u li jifforma parti minn kumpless bla numru estern u jgib l-isem “St. Paul’s Court”, Bugibba, limiti ta’ San Pawl il-Bahar, liema blokk ghandu access minn Triq il-Qroll, u dan in forza ta’ kuntratt datat 4 ta’ April, 2005, fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona hawn anness u markat Dokument NG, u in forza

ukoll ta’ kuntratt iehor korrettorju datat 23 ta’ Marzu, 2005 (Dok. NG1), fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza li kkorrega kuntratt datat 22 ta’ Novembru, 2004 (Dok. NG2), fl-atti tal-istess Nutar.

Fit-28 ta’ Mejju, 2006, l-intimat Anthony Ciappara, li hu ukoll direttur tal-kumpanija intimata, gharraf lir-rikorrent illi l-gimgha ta’ wara hu kien ser jaghlaqlu l-bieb ta’ dan il-garaxx “bis-sahha”, u difatti wahda miz-zewg dahliet ta’ dan il-garaxx giet hekk imbarrata bil-bricks fl-1 ta’ Gunju, 2006, skond ma jirrizulta mir-ritratti li qed jigu annessi u markati bhala Dokumenti NG3, NG4 u NG5, [Dok. NG3 juri l-bokka qabel inghalqet u NG4 u NG5 wara li nghalqet].

Dan l-agir tal-intimati, jew min minnhom, jikkostitwixxi spoll vjolent u ghalhekk kellha ssir din il-kawza

Talbu l-intimati jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

Tiddikjara li l-intimati, jew min minnhom, ikkommettew spoll klandestin u vjolenti a dannu tar-rikorrenti meta fl-1 ta’ Gunju, 2006, imbarraw bil-bricks wahda miz-zewg dahliet tal-garaxx numerat tlieta u tletin (33), fil-pjan Level tlieta (3), formanti parti minn kumpless bla numru estern u jgib l-isem “St. Paul’s Court”, Bugibba, limiti ta’ San Pawl il-Bahar, liema blokk ghandu access minn Triq il-Qroll.

Tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, sabiex fi zmien qasir u perentorju li tiffissa din l-Onorabbli Qorti jifthu mill-gdid il-bokka tal-bieb tal-imsemmi garaxx hekk maghluqa u jirreintegraw lir-rikorrenti fid-drittijiet kollha taghhom fuq l-istess garaxx.

Fin-nuqqas, ir-rikorrenti jigu awtorizzati biex a spejjez tal-intimati jesegwixxu x-xogholijiet kollha mehtiega halli tinfetah mill-gdid il-bokka maghluqa ta’ dan il-garaxx, u dana taht id-direzzjoni u supervizjoni ta’ periti nominandi, u taht dawk il-provvedimenti li din l-Onorabbli Qorti joghgobha taghti.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra legali tal-1 ta’ Gunju, 2006, kontra l-intimati li qed jigu ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-intimati Construction Turnkey House Limited u Anthony Ciappara fejn dawn eccepew illi:

Anthony Ciappara fil-kapacita’ tieghu personali m’ghandu x’jaqsam xejn mal-kwistjoni u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante li meta kien qed jithaddet, dejjem thaddet f’isem il-kumpanija.

Il-kumpanija intimata bieghet lil Noel u Patricia Genovese l-garage imsemmi fir-rikors promotur, izda skond dan il-kuntratt hemm stipulat illi l-konjugi Genovese m’ghandhom l-ebda dritt jaghmlu xogholijiet strutturali jew alterazzjonijiet strutturali fil-garage u inoltre, il-bieb tal-garage ma jista’ qatt jitwessa b’aktar minn ghaxar piedi kif fil-fatt hu llum.

Gara li l-konjugi Genovese xtraw il-proprjeta’ li tmiss mal-garage in kwistjoni u biex ihammlu din il-proprjeta’ talbu l-permess tas-socjeta’ intimata sabiex huma u jwittu din il-proprjeta’ jghaddu minn fuq id-*drive in* proprjeta’ tas-socjeta’ intimata.

Is-socjeta’ intimata b’titolu ta’ tolleranza u bi pjacir biss u minghajr ebda dritt iehor, ikkoncediet illi l-imsemmija konjugi Genovese jghaddu minn fuq id-*drive in* ghal dik il-fini izda malli huma lestew ix-xogholijiet tat-thammil, l-esponenti minnufih talbu lill-konjugi Genovese sabiex jipprestinaw il-proprjeta’ tar-rikorrenti billi jergghu jtellghu l-hajt li kien hemm qabel, liema hajt huma stess kienu waqqghu sabiex jaghmlu x-xoghol tat-thammil fil-plot taghhom.

Meta l-konjugi Genovese ma tellghux il-hajt kif kien qabel, l-esponenti qabdu u tellghu l-hajt huma stess. Huma ma hadu xejn li kien fil-pussess tal-konjugi Genovese. Il-post fejn hemm il-hajt qabel huwa proprjeta’ tal-esponenti u kien u baqa’ fil-pussess tas-socjeta’ esponenti u huma kkoncedew lill-konjugi Genovese sabiex inehhu l-hajt

purament bi pjacir u b'tolleranza. Illi ghalhekk ir-rikorrenti ma kellhomx il-pussess tal-proprjeta' in kwistjoni.

Ghalhekk l-esponenti ma pprattikaw l-ebda spoll. Huma ma mblokkawx il-bieb ta' garage li huma bieghu lill-konjugi Genovese. Dan il-bieb kien u ghadu kif kien fil-bidu.

Jekk magenbu, il-konjugi Genovese ghamlu xi zvilupp, dawn m'ghandhomx id-dritt li jghaddu minn dan l-izvilupp direttament ghal fuq id-*drive in* tal-esponenti.

Ghalhekk it-talbiet tar-rikkorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat id-dokumenti esibiti.

Semghet ix-xhieda prodotti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

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

Ikkunsidrat illi din hija kawza ta' spoll.

Jirrizulta illi r-rikorrenti huma proprjetarji ta' garage b'zewg bibien formanti parti minn kumpless ta' bini f'San Pawl il-Bahar.

Jirrizulta ukoll li wiehed minn dawn il-bibien inghalaq minghajr il-kunsens tal-istess rikorrenti, sid il-garage. Ghalhekk saret il-kawza fejn din il-Qorti qed tintalab tiddikjara li gie kommess spoll u taghti r-rimedji mitluba. Huwa stabbilit illi l-azzjoni ta' spoll hija wahda ta' ordni pubbliku. L-ghan ewlieni taghha huwa li jitqieghed kollox fil-qaghda li kien qabel sar l-att meqjus spoljattiv.

F'din il-materja, il-ligi tesigi li jigu sodisfatti tlett kriterji u cioe', il-pussess, it-tehid tat-tgawdija tal-istess pussess u t-terminu ta' xahrejn li fih ghandhom jinbdew il-proceduri gudizzjarji.

Ghar-rigward tal-element tal-pussess rikjest intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza “Gatt vs Cini” (4 ta’ Frar, 2003) illi:

“*Huwa mehtieg li jintwera li, filwaqt li sar l-ghemil ilmentat, l-attur kien fil-pussess imqar materjali jew ta’ fatt. Minbarra dan, il-pussess ma ghandux ikun ekwivoku imma fid-dieher, ukoll jekk ikun ghal waqt qasir, u l-Qorti ghandha tillimita ruhha biss biex tqis il-fatt tal-pussess u dak tal-ispoll. Mhux mehtieg li l-pussess li jista’ jithares minn azzjoni bhal din ikun wiehed esklussiv. Huwa maghruf ukoll li din l-azzjoni thares il-pussess ta’ ezercizzju ta’ dritt. B’mod partikolari, jista’ jkun il-kaz fejn persuna jkollha pussess jew detenzjoni ta’ jedd mahluq minn stat ta’ fatt”. Jinghad ukoll f’dik is-sentenza li “lanqas ma jiswa jinghad li l-atturi xorta wahda jistghu jidhlu b’mod iehor ghall-ghalqa taghhom, ghaliex huwa maghruf li l-ispoll immaterjalizza ukoll meta jkun hemm imqar cahda parzjali ta’ pussess*”.

Fil-kaz in ezami, il-Qorti tinsab sodisfatta illi l-pussess tar-rikorrenti kien fil-fatt ezistenti u effettiv. Fl-affidavit tieghu (a fol. 24 tal-process), ir-rikorrenti jispjega dettaljatament l-iter li wassal sabiex huwa jkollu l-uzu tal-bieb tal-garaxx mertu ta’ din il-kawza. Dan qal hekk:

Jiena u marti konna accettajna u meta konna quddiem in-Nutar Sciberras Trigona ghall-kuntratt, jiena u marti Patricia Genovese konna ghamilnieha cara ghal darb’ohra li ahna konna ser nixtru dan il-garaxx biex inkabbruh ghal taht l-appartament taghna kollu, u li konna ser nuzaw il-bieb li Anthony Ciappara kien diga’ fetah ghall-uzu ta’ Manuel Abela. Kemm Ciappara u siehbu Joseph Attard ma sabu l-ebda oggezzjoni ghal dan galadarba Manuel Abela kien iffirmalna l-kuntratt korrettorju tat-23 ta’ Marzu, 2005. Fil-fatt, Ciappara u Attard talbuni mitt Lira (Lm100) ohra ta’ darba bhala dritt sabiex jien inkun nista’ nuza d-drive-in. In-Nutar Sciberras Trigona li kien prezenti waqt dan id-diskors gibdilhom l-attenzjoni illi barra Lm100 hlas ghad-dritt tad-drive-in, ridt inhallas zewg maintenance fees fis-sena peress li kont ser nigi b’zewg bibien, ghaliex fi kliemu stess kompla, li jekk xi hadd mis-sidien l-ohra tal-

garaxxijiet jiccekkja l-ispejjez u jghoddu n-numru ta' bibien divizi mill-ispejjez u jsib li jien hallast ta' bieb wiehed, dawn kienu jilmentaw".

Huwa jghid ukoll:

"*Inzid ukoll li l-haddiema tieghi kienu ilhom minn Jannar 2006 dehlin u hergin minn dan il-bieb bil-materjal tal-bini u fl-ebda mument matul dan iz-zmien, id-diretturi tal-kumpanija hawn fuq imsemmija ma talbuni biex naghlqu jew inkella biex kif inlesti naghlqu*".

Ma ngabet ebda prova li b'xi mod idahhal xi forma ta' dubbju dwar dan. Anzi, il-Qorti ma tistax ma tinnotax illi ghalkemm moghtija hafna okkazjonijiet biex iressqu xi prova huma, l-intimati naqsu milli jaghmlu dan ripetutament.

Ghar-rigward tat-tieni element, u cioe' dak tat-tehid tal-pussess, dawk il-Qrati qatt ma esigew l-ezistenza ta' xi forma ta' "vis atrox" izda dejjem irritenew li n-nuqqas ta' kunsens huwa bizzejjed biex isejjes l-ispoll.

Ghar-rigward ta' dan l-element ukoll, il-Qorti tinsab sodisfatta li ma ezista ebda kunsens ghat-tehid tal-pussess. Jirrizulta illi f'certu mument, ir-rikorrenti ntalbu jaghlqu l-bieb permezz ta' ittra legali mibghuta mill-avukat tal-intimati. Din l-ittra giet imwiegba u l-pretensjonijiet fiha respinti. Sinjifikattiv ir-rakkont tad-diskursata li kellhom il-partijiet bejniethom fit-28 ta' Mejju, 2006.

"Nhar il-Hadd 28 ta' Mejju, 2006, kien sejjahli Anthony Ciappara li kien hdejn il-pixxina ta' St. Paul's Court u quddiem wiehed mill-haddiema tieghu li kien qed jirranga l-pixxina qalli dawn il-precizi kelmiet "il-bieb tal-garage se naghlqu bis-sahha". Jiena hadtha li se jaghlqu b'forza. Fil-fatt ghidtlu, "Ma bghattlix bl-avukat u jiena rrispondejtek? Ghax ma nkomplux bl-avukati?" Qalli "Jiena ma nemminx bl-avukati.. Jiena bis-sahha nemmen". Zied ukoll li jiena l-bieb m'ghidtlux li se nifthu. Wegibtu li l-bieb kien hemm u mhux jien ftahtu u fakkartu x'ghidna quddiem in-Nutar, u f'dak kollu li weghduni hu u siehbu Joseph Attard. Baqa'

jinsisti li fil-gimgha li kienet gejja kien ser jaghlaq il-bieb bil-forza, kif fil-fatt ghamel fl-1 ta' Gunju, 2006".

F'dan ir-rigward ukoll, l-intimati ma ressqu ebda prova kuntrarja. Kif irriteniet il-Qorti tal-Appell fil-kawza Vella vs. Caruana (deciza 14 ta' Frar, 2005):

"*B'liema mottiv jew animu (il-konvenut) ghamel hekk (iddisturba sitwazzjoni fattwali minghajr l-awtorizzazzjoni tal-ligi jew approvazzjoni tal-attur) huwa ghal kollox irrilevanti. Kif din il-Qorti kellha okkazjoni tesprimi ruhha fis-sentenza fl-ismijiet C. Cardona vs. F. Tabone (9 ta' Marzu, 1992). Il-ligi taghna fl-azzjoni ta' spoll ... ma taghtix lok ghall-ebda indagini ohra barra minn dik li tistabbilixxi (a) il-fatt ta' pussess jew detenzjoni u (b) il-fatt tal-ispoll. Indagini limitatissima rigoruza u skarna li ma tinsab f'ebda legislazzjoni ohra ...*".

It-tielet element rikjest mil-ligi fil-materja ta' spoll huwa li l-proceduri jinbdew fi zmien xahrejn minn meta jkun gie kommess l-att spoljattiv. Fil-kaz in ezami, jirrizulta mill-provi illi l-bieb inghalaq fl-1 ta' Gunju, 2006. Sar rapport mal-Pulizija fir-rigward u dan jinsab esibit fil-process odjern a fol. 65. Jirrizulta mill-atti li l-kawza giet intavolata fis-6 ta' Lulju, 2006, u ghalhekk fit-terminu rikjest mil-ligi.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati, tilqa' l-ewwel talba, tilqa' t-tieni talba u tiffissa l-perjodu ta' ghoxrin jum biex il-konvenuti jergghu jifthu l-bieb tal-garaxx imsemmi. Fin-nuqqas, il-Qorti tawtorizza lil Noel u Patricia Genovese biex jesegwixxu x-xogholijiet huma a spejjez tal-konvenuti, dan taht id-direzzjoni tal-Perit Mario Cassar li qed jigi nominat minn issa ghal dan l-iskop.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mill-intimati.

< Sentenza Finali >

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