MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum is-16 ta' Frar, 2017.

Rikors Numru 528/2015 SM

Stefania Mercieca
(I.D. 388887 M)

vs.

Stephen Bonavia u Mary Bonavia

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat it-2 ta' Gunju, 2015, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament esponiet is-segwenti:

1.1. Illi hi proprjetarja assoluta tal-fond numru 10, "*Saint Rita*", bil-*garage* tahtu bin-numru 12, gia` numri 9 u 11, Triq il-Kunzar, fi triq gdida li tizbokka f'Triq Misrah il-Barrieri, fil-limiti tal-Hamrun, inkluz parti mill-arja tieghu

stante li parti mill-arja tal-istess hi proprjeta` ta' terzi, in parti bis-sottosuol tieghu u dan, *stante* li l-istess proprjeta` tinsab in parti sovraposta fuq proprjeta` ta' terzi, (ara foll 4 u 13);

1.2. Illi tramite l-arkitett u l-konsulent legali taghhom l-intimati qed javvanzaw pretensjonijiet billi qed jallegaw li parti mill-bejt u arja *de quo* tappartjeni lilhom, (ara foll 14, 16 u 20);

1.3. Illi l-parti tal-arja u tal-bejt in dizamina tidher immarkata bl-ittra 'b' fil-pjanta a foll 13, kif deskritta fid-dikjarazzjoni tan-nutar hemm indikat, (ara foll 14), u fil-kuntratt *de quo*, (ara foll 4);

1.4. Illi r-rikorrenti ghandha interess li tali pretensjonijiet tal-intimati jieqfu ghal dejjem, anke ghaliex qed jimpeduha milli trankwillament tizviluppa l-proprjeta` taghha skont il-permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar li ghandha, (ara foll 16);

1.5. Illi ghalhekk aderiet din il-qorti biex l-intimati jkollhom l-opportunita` jghidu ghaliex, *ai termini*, tal-artikli 403 *et sequitur* tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, din il-qorti m'ghandiex:

1.5.1. Tiffissa zmien perentorju lill-intimati biex iressqu l-pretensjonijiet taghhom fil-konfront ta' dik il-parti tal-proprjeta` tar-rikorrenti fuq indikata u dan, tramite l-prezentata tal-kawza opportuna; u

1.5.2. Fil-kaz li l-intimati jonqsu li jottemporaw ruhhom ma l-ordni hekk moghti, tordna li l-intimati jigu prekluzi ghal dejjem milli javvanzaw tali pretensjonijiet fuq l-istess partijiet tal-proprjeta` in dizamina, u li jibqghu mizmuma hekk fis-silenzju perpetwu fuq tali pretenzjonijiet;

1.5.3. Bl-ispejjez kontra l-intimati;

2. Rat l-ordni taghha datat it-12 ta' Gunju, 2015, li permezz tieghu appuntat l-istess procedura ghas-smigh ghall-udjenza hemm indikata, (ara foll 23);

3.0. Rat ir-risposta guramentata datata s-16 ta' Lulju, 2015 li permezz taghha l-intimati sintetikament irrispondew bil-mod segwenti:

3.1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti;

3.2. Illi l-komunikazzjoni mill-intimati u l-oggezzjoni taghhom mal-Awtorita` tal-Ippjanar kienu pprovokati mill-agir abbussiv u illegali tar-rikorrenti li intavolat applikazzjoni mal-istess Awtorita` fejn indikat li l-bejt proprjeta` tal-intimati kien taghha u anke ottjeniet permess biex tibnieh;

3.3. Illi r-rikorrenti anke irregistrat abbusivament l-art *de quo* bhala taghha mar-Registratur tal-Artijiet;

3.4. Illi l-azzjoni intavolata mir-rikorrenti hi nulla *stante* li mhix fil-pussess, tal-oggett li qed tipprova tittutela;

3.5. Illi hi r-rikorrenti li qed tippretendi li ghandha xi drittijiet fuq il-proprjeta` *de quo* u li kienet ser tibqa' ghaddejja bl-izvilupp minnha propost;

3.6. Salv risposti ulterjuri;

3.7. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

4. Semghet ix-xhieda prodotta;

5. Ezaminat id-dokumentazzjoni prodotta inkluzi d-dikjarazzjonijiet guramentati pprezentati *in atti*;

6. Semghet it-trattazzjoni tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

7.0. Illi l-fatti rizultanti mill-azzjoni odjerna jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

7.1. Illi r-rikorrenti applikat lill-Awtorita` kompetenti biex tizviluppa parti tal-arja li ghandha fuq il-bejt taghha fuq

indikat, (ara paragrafu numru wiehed punt wiehed, (1.1.), aktar qabel);

7.2. Illi l-intimati oggezzjonaw ghal tali zvilupp, (ara paragrafu numru wiehed punt tnejn, (1.2.), aktar qabel;

7.3. Illi *nonostante* tali oggezzjoni, il-permess relattiv xorta inhareg mill-Awtorita` *de quo*, (ara foll 16);

Ikkunsidrat:

8. Illi in vista tal-opposizzjoni fuq riskontrata r-rikorrenti intavolat il-procedura odjerna, komunement maghrufa bhala wahda ta' *jattanza* jew *millantazzjoni* fejn qed titlob l-imposizzjoni ta' terminu biex l-intimati jintavolaw azzjoni fir-rigward fit-terminu lilhom prefiss minn din il-qorti rigwardanti l-bejt u l-arja tal-proprjeta` numru 10, *Saint* Rita, Triq il-Kunzar, triq gdida bla isem li tizbokka f'Triq Misrah il-Barrieri, l-Imsida, gieli maghrufa l-Hamrun;

9. Illi l-pretensjonijiet tal-intimati gew vantati ghalihom kemm mill-perit u mill-avukat taghhom, u anke oggezzjonaw ghall-izvilupp rikjest mir-rikorrenti meta din applikat biex tkun awtorizzata taghmel dan mal-Awtorita` kompetenti;

10. Illi *nonostante* tali opposizzjoni, l-Awtorita` *de quo* xorta wahda harget il-permess ghall-izvilupp mitlub;

Ikkunsidrat:

11. Illi l-vertenza in dizamina ssib ir-risoluzzjoni taghha fl-artiklu 403 tal-Kap 12 fuq gia` riferit li jistabbilixxi s-segwenti:

> "Meta f'atti gudizzjarji, jew xort'ohra bil-miktub, persuna tippretendi li ghandha xi jedd, il-parti li trid tehles din il-pretensjoni tista' fi zmien sena mill-istess pretensjoni, titlob, b'rikors guramentat, li jigi moghti zmien lill-persuna li ppretendiet li ghandha dak il-jedd, biex iggib 'l quddiem b'kawza dik il-pretensjoni, u li, fin-nuqqas ta' dan, jigi lilha impediet li tagixxi qatt izjed ghal dik il-pretensjoni";

12. Illi fid-dawl tas-suespost il-***Prim'Awla tal-Qorti Civili*** rriteniet is-segwenti fil-kawza fl-ismijiet ***Jokate Group of Companies Limited vs. Catherine Portelli***, datata l-***11 ta' Gunju, 2014***:

> "L-element rikjest sabiex tirnexxi l-kawza ta' jattranza huma ben stabbiliti fil-gurisprudenza ta' dawn il-qrati. Fil-kawza ricenti ***Agius et vs. Meilaq*** gew elenkati kif gej:
>
> a. L-attur irid ikollu pussess, almenu *de facto* u *prima facie* tal-oggett li jkun qed jikkawtela (***Vol. XX-II-338***);
>
> b. Il-konvenut ikun bil-miktub ressaq pretensjoni fuq l-oggett (***Vol. XXXII-II-287 u XLII-II-1146****);*
>
> c. Il-pretensjoni trid tkun spontanea u mhux provokata bl-agir tal-attur, (***Vol. XXIV-II-358 u XXXI-I-494*** *u* ***Madliena Developments Limited vs. Ufficju Kongunt*** *(**Prim'Awla 6 ta' Frar, 2004**)*;
>
> d. Il-pretensjoni trid ikollha l-karattru li tista' tigi esercitata b'azzjoni gudizzjarja;
>
> e. Il-millantazzjoni jkollha skop determinabbli, specifiku jew kapaci li jigi specifikat, (l-istess kawza indikata f' 'd');
>
> f. Il-pretensjoni ma ghandiex tkun kondizzjonata jew tiddependi minn fatt li jista' jigri u ma jigrix, (***Vol. XVI-II-85 u XXI-1-6***);

Ikkunsidrat:

13.0. Illi mill-fatti rizultanti u fuq elenkati, jista' sintetikament jigi karpit is-segwenti:

13.1. Illi r-rikorrenti ghandha l-pussess tal-bejt u tal-arja in dizamina, (ara foll 43);

13.2. Illi l-intimat isosstni li l-post meritu tal-procedura odjerna kien xtrah missieru u kien xtrah bl-arja b'kollox, (ara foll 82);

13.3. Illi min-naha l-ohra r-rikorrenti ssosstni li l-fond *de quo* u l-bejt in dizamina huma proprjeta` taghha;

13.4. Illi permezz t'ittra datata t-28 ta' Lulju, 2014, l-intimati ivvantaw pretensjoni bil-miktub fis-sens li trid il-ligi kif fuq elenkat, (ara paragrafu numru tnax, (12.), aktar qabel) u foll 20), konsistenti f'ittra li permezz taghha l-abbli avukat hemm indikat qed jivvanta d-drittijiet hemm indikati favur l-intimati;

13.5. Illi *di piu`*, permezz tal-perit taghhom indikat f'ittra li ggib l-istess data indikata fil-paragrafu precedenti, l-istess intimati jenfasizzaw il-pretensjonijiet taghhom fuq il-bejt u l-arja in dizamina ghad-detriment tar-rikorrenti;

Ikkunsidrat:

14. Illi in vista tas-suespost, ghandu jkun pacifiku li hu assodat li l-intimati ressqu pretensjonijiet bil-miktub fuq dak li qed tipprova tikkawtela r-rikorrenti;

Ikkunsidrat:

15. Illi fil-kawza fl-ismijiet ***Louis Borg et vs. Francesco Bezzina et***, datata s-***7 ta' Lulju, 2004***, il-***Prim'Awla tal-Qorti Civili*** issosstni li:

> "Il-legislatur, b'din it-tip ta' kawza, kellu f'mohhu li jillimita kemm jista' jkun pretensjonijiet li jistghu ikunu bla bazi b'mod li min jaghmel il-pretensjoni bil-miktub jinghata zmien mill-qorti biex jekk ghandu jagixxi gudizzjarjament jaghmel dan minghajr dewmien eccessiv u ma jibqax idejjaq lill-parti l-ohra inutilment";

Ikkunsidrat:

16.0. Illi in vista tal-premess u tal-fatt li r-rikorrenti issodisfat ir-rekwiziti kollha fuq elenkati biex tesperixxi din il-kawza, din il-qorti hi sodisfatta li r-rikorrenti ipprovat il-kaz taghha skont il-ligi, u konsegwentement:

DECIDE:

16.1. Takkolji t-talbiet kollha tar-rikorrenti;

16.2. Tirrespingi r-risposti tal-intimati;

16.3. Tiffissa l-perjodu ta' tliet (3) xhur mil-lum li fih l-intimati jistghu jressqu l-pretensjonijiet taghhom fil-konfront ta' dik il-parti tal-proprjeta` tar-rikorrenti fuq indikata permezz tal-azzjoni opportuna fir-rigward;

16.4. Tordna li kemm- il darba l-intimati jonqsu li jottemporaw ruhhom mal-ordni indikat fil-paragrafu precedenti, jigu prekluzi ghal dejjem milli javvanzaw tali pretensjonijiet fuq l-istess partijiet tal-proprjeta` in dizamina, u li jibqghu hekk fis-silenzju fir-rigward b'mod perpetwu;

16.5. Bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra l-intimati.

____
Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI