QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 12 ta' Ottubru, 2022

Rikors Guramentat Nru: 1003/2017 AF

Carmen Gauci

Sylvana Zahra

u

Marco Gauci

vs

Perit Anthony Fenech Vella

u

S.M. Developments Limited (C-23769) li fil-verbal tas-seduta tas-17 ta' Jannar 2018, il-Qorti ordnat il-korrezzjoni fl-isem l-intimat u ghandhom jizdiedu l-ismijiet "Wright Properties Limited, Kettler Properties Limited u J X Developments Limited"

u fil-verbal tal-21 ta' Frar 2018, il-Qorti ordnat il-korrezzjoni fl-ismijiet tal-intimati li ghandhom jaqraw "Right Properties Limited", "Kepler Limited" u "F&X Developments Limited"

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tal-atturi Carmen Gauci, Sylvana Zahra u Mary Gauci, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-*boathouse* bl-isem 'St. Anthony Boathouse' fi Triq il-Qaliet, il-Bajja ta' Spinola, San Giljan.

L-imsemmi *boathouse* proprjetà tar-rikorrenti jifforma parti minn blokk ta' bini u l-proprjetà sovrastanti l-imsemmija *boathouse* tappartjeni lis-socjetà intimata S.M. Developments Limited illi tagha l-intimat l-iehor il-Perit Anthony Fenech Vella huwa jew kien azzjonist jew kellu interess kummercjali.

Il-proprjetà sovrastanti l-imsemmija *boathouse* tinsab fi stat hazin hafna ta' tiswijiet u riparazzjonijiet u ghaldaqstant madwar hdax-il sena jew ftit izjed ilu, l-intimat Perit Anthony Fenech Vella, ghall-beneficcju tas-sidien tal-proprjetà sovrastanti, is-socjetà intimata S.M. Developments Limited ordna u kkummissjona l-bini u erezzjoni ta' zewg kolonni tal-konkos fuq art pubblika sabiex isahhah il-proprjetà sovrastanti u li, minhabba f'dawn il-kolonni u mizuri ohra ta' rinforz u lqugh hekk ezegwiti, r-rikorrenti ilhom ghal dawn is-snin kollha jigu mcahhda mid-dritt taghhom ghall-uzu liberu u godiment tal-proprjetà taghhom.

L-Awtorità tal-Ippjanar kienet approvat applikazzjoni sottomessa mill-intimat Perit Anthony Fenech Vella kemm bhala perit u kif ukoll bhala applikant li ggib in-numru PA/05158/04 *"to carry out alterations in existing premises and erect extension at second floor level to enlarge existing dwelling, sanction alterations and fixing of metal and aluminium apertures"*, liema permess kien inhareg fis-sena 2005.

Minkejja li ghaddew dawn is-snin kollha mindu nhareg l-imsemmi permess ta' zvilupp u mindu gew eretti l-kolonni tal-*bricks* u mezzi ohra ta' lqugh u rinforz, is-sitwazzjoni baqghet kif kienet minkejja d-diversi ittri legali u gudizzjarji mibghuta lill-intimati jew min minnhom u minkejja anke l-interpellazzjonijiet maghmula mid-Dipartiment tal-Artijiet in vista tal-fatt illi tali kolonni gew mibnija fuq art pubblika minghajr il-peremss tad-Dipartiment, u ghalhekk ir-rikorrenti ilhom ghal dawn is-snin kollha jigu mcahhda mill-uzu u t-tgawdija tal-*boathouse* taghha b'rizultat tal-agir arbitrarju, illegali u abbuziv tal-intimati jew min minnhom.

B'rizultat tal-agir arbitrarju, illegali u abbuziv tal-intimati jew min minnhom, ir-rikorrenti sofrew ukoll danni ingenti rapprezentanti fil-valur lokatizju tal-*boathouse* in kwisjtoni illi ghal dawn is-snin kollha ma setghetx tintuza u lanqas tinkera lil terzi.

Kif fuq espost, minkejja d-diversi interpellazzjonijiet mibghuta mir-rikorrenti lill-intimati jew min minnhom l-istess intimate baqghu ghal kollox inadempjenti u ghazlu li jinjoraw ghal kollox tali interpellazzjonijiet u bl-agir taghhom urew li ma jimpurtahom assolutament xejn mid-danni u l-inkonvenjent enormi soffert mir-rikorrenti ghal dawn is-snin kollha l-aqwa li hadu hsieb u ssodisfaw l-ezigenzi egoistici taghhom.

Ghalhekk ir-rikorrenti ma kellhom ebda triq ohra ghajr li jistitwixxu din il-kawza kontra l-intimati.

Ir-rikorrenti jafu personalment bil-fatti kif hawn dikjarati.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Prevja kwalsijasi dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, tiddikjara illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-*boathouse* bl-isem 'St. Anthony Boathouse' fi Triq il-Qaliet, il-Bajja ta' Spinola, San Giljan;

2. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghall-agir illegali u/jew abbuziv u arbitrarju konsistenti fl-erezzjoni ta' zewg kolonni kbar tal-*bricks* u mezzi ohra ta' lqugh u rinforz fuq art pubblika quddiem il-*boathouse* proprjetà tar-rikorrenti per konsegwenza ta' liema r-rikorrenti ilhom ghal bosta snin jigu mcahhda mill-uzu u t-tgawdija libera tal-imsemmija *boathouse* proprjetà taghhom;

3. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma obbligati li jnehhu u jirrimowovu l-imsemmija kolonni tal-*bricks* u kull haga ohra minnhom jew min minnhom impoggija quddiem il-*boathouse* tar-rikorrenti sabiex b'hekk l-istess rikorrenti jkunu jistghu jergghu jaghmlu uzu u tgawdija mill-gdid mill-imsemmija *boathouse*;

4. Konsegwentement tordna lill-intimati jew min minnhom sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, izarmaw, inehhu u jirrimwovu l-kolonni tal-*bricks* minnhom jew min minnhom eretti u kif ukoll kull haga ohra illi huma jew min minnhom poggew quddiem l-entratura tal-*boathouse* proprjetà tar-rikorrenti;

5. Fin-nuqqas li l-intimati jew min minnhom jottemporaw ruhhom mal-ordni li jigi lilhom moghti kif mitlub fir-raba' talba, tawtorizza lill-istess rikorrenti sabiex, a spejjez unikament tar-intimati jew min minnhom u taht is-sorveljanza ta' perit arkitett li jigi nominat minn din l-Onorabbli Qorti, izarmaw, inehhu u jirirmwovu l-kolonni tal-*bricks* li gew eretti mill-intimati jew min minnhom kif ukoll kull haga ohra illi tpoggiet mill-intimati jew min minnhom quddiem l-entratura tal-boathouse proprjetà tar-rikorrenti;

6. Tiddikjara illi bl-agir agir illegali u/jew abbuziv u arbitrarju taghhom jew ta' min minnhom konsistenti fl-erezzjoni ta'

zewg kolonni kbar tal-*bricks* u mezzi ohra ta' lqugh u rinforz fuq art pubblika quddiem il-*boathouse* proprjetà tar-rikorrenti per konsegwenza ta' liema r-rikorrenti ilhom ghal bosta snin jigu mcahhda mill-uzu u t-tgawdija libera tal-imsemmija *boathouse* proprjetà taghhom, l-intimati jew min minnhom ikkagunaw danni ingenti lir-rikorrenti;

7. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti okkorrendo bl-opera ta' perit nominandi; u

8. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom biex ihallsu lir-rikorrenti d-danni kif likwidati.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati jew min minnhom li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta maħlufa tas-soċjetajiet konvenuti Right Properties Limited, Kepler Limited u F&X Developments Limited, li permezz tagħha eċċepew illi:

Fl-ewwel lok l-atturi ghandhom jippruvaw liema titolu igawdu fuq il-*boathouse* bl-isem ta' "St. Anthony Boathouse", fi Triq il-Qaliet, il-Bajja ta' Spinola, San Giljan.

Ma huwiex minnu li l-atturi gew imcahhda mill-uzu tal-*boathouse*, tant li baqghet tigi utilizzata regolarment minnhom. Dana tant huwa minnu li recentement l-atturi anke kabbru l-entratura tal-*boathouse*, b'liema intervent huma fil-fatt aggravaw il-potenzjal tal-perikolu.

L-atturi jafu ben tajjeb illi r-rinforzi li saru kienu mehtiega minhabba l-istat ta' perikolu imminenti li fiha tinsab il-binja kollha. Huma jafu wkoll illi minghajr tali mizura, l-*boathouse* innifisha kienet tkun serjament perikolata.

L-atturi jafu ben tajjeb illi, ghalkemm parti mill-fondi sovrastanti huma proprjetà tar-rikorrenti, dawka li huma proprjetà taghhom huma lokati lil terzi u huwa proprju ghalhekk li x-xogholijiet mehtiega ma setghux jigu mwettqa mill-eccipjenti. Jirrizulta

wkoll li parti mill-binja tappartjeni lil terzi u parti ohra lill-Gvern ta' Malta, u dawna ghandhom ukoll iwiegbu ghat-talbiet attrici.

L-atturi ghandhom jippruvaw illi huma ghandhom id-dritt u l-fakoltà li jikru l-*boathouse* lil terzi. F'kaz li m'ghandhomx tali dritt, kwalunkwe talba marbuta mal-allegazzjoni taghhom li gew prekluzi milli jikru l-*boathouse* ma tistax tigi kkunsidrata. Huma ghandhom jippruvaw ukoll li kellhom tassew l-intenzjoni li digà tinkera, u t-tentattivi li ghamlu sabiex dana jsehh. Dana l-eccezzjoni qieghed tigi ovvjament avvanzata minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni tal-esponenti.

Jigi eccepit ukoll li l-Perit Anthony Fenech Vella dejjem agixxa fil-kapacità tieghu ta' direttur tas-socjetà F&X Developments Limited u mhux fil-kapacità personali tieghu, tant hu hekk li l-passi li ttiehdu kienu mehtiega sabiex tigi salvagwardjata l-istabbilità tal-binja kollha, inkluza l-*boathouse* mertu ta' dina l-kawza.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-atturi ghandhom jippruvaw id-danni li allegatament inkorrew.

Rat illi fl-udjenza tal-21 ta' Frar 2018 din il-Qorti ordnat il-korrezzjoni fl-ismijiet tal-intimati fis-sens li dawn għandhom jaqraw: Right Properties Limited, Kepler Limited u F&X Development Limited.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, r-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti sabiex wara li tiddikjara li huma sidien tal-*boathouse* bl-isem 'St. Anthony', li tinsab ġewwa Triq il-Qaliet, San Ġiljan, tiddikjara lill-intimati jew min minnhom responsabbli għall-aġir illegali konsistenti f'bini ta' kolonni li qegħdin jimblokkaw il-passaġġ għall-*boathouse* u tordna t-tneħħija ta'

tali kolonni. In oltre, ir-rikorrenti talbu wkoll lill-Qorti sabiex tiddikjara li konsegwenza tal-aġir tal-intimati, r-rikorrenti soffrew danni konsistenti f'diffikultà li jikru l-*boathouse*. Konsegwentement, talbu wkoll il-likwidazzjoni tad-danni u l-kundanna tal-intimati għall-ħlas tal-ammont likwidat.

L-intimati laqgħu billi preliminarjament talbu li ssir il-prova tat-titolu vantat mir-rikorrenti fuq il-proprjetà mertu ta' din il-kawża. Talbu wkoll il-prova tad-danni allegatament imġarrba mir-rikorrenti u l-prova tad-dritt tar-rikorrenti li jikru l-imsemmija *boathouse*. Fir-risposta tagħhom l-intimati wieġbu li l-kolonni tpoġġew sabiex jagħmlu tajjeb u jirrinforzaw il-binja li tinsab fi stat ta' periklu imminenti. Żiedu jgħidu illi għalkemm hemm partijiet mill-blokka in kwistjoni li huma proprjetà tal-intimati, hemm ukoll partijiet li huma proprjetà tal-Gvern, inkluża l-art li fuqha ttellgħu il-kolonni u l-passaġġ pubbliku sovrastanti l-*boathouse*. Jgħidu wkoll illi l-azzjonijiet mehuda minnhom saru bil-ħsieb li jitrażżan il-periklu għall-pubbliku.

In kwantu l-eċċezzjoni dwar it-titolu tar-rikorrenti fuq il-*boathouse*, ir-rikorrenti stqarrew fir-rikors ġuramentat tagħhom li huma sidien tal-fond. Dwar dan ir-rikorrenti Marco Gauci u Sylvana Zahra ressqu wkoll affidavit li fih spjegaw il-provenjenza tat-titolu tal-proprjetà skont l-istess persuni. Mill-provi prodotti jirriżulta illi l-*boathouse* kienet tappartjeni lil Anthony Gauci li huwa n-nannu patern tar-rikorrenti Marco Gauci u oħtu Sylvana Zahra. F'xi żmien Carmelo Gauci, *ossia* missier l-istess rikorrenti, illum mejjet, kien xtara l-*boathouse* mingħand missieru. Illum il-ġurnata l-*boathouse* qeghda tigi meqjusa li għaddiet b'wirt għand ir-rikorrenti (ir-rikorrenti Carmen Gauci hija mart Carmelo Gauci u omm ir-rikorrenti l-oħra). Għandu jingħad illi f'dan ir-rigward ir-rikorrenti ma ressqu ebda prova dokumentarja in sostenn tat-titolu tagħhom fuq il-*boathouse*. Kien jinkombi fuq ir-rikorrenti li jagħmlu l-prova tat-titolu tagħhom mhux biss għaliex tressqet eċċezzjoni f'dan ir-rigward iżda fuq kollox għaliex huma r-rikorrenti stess li qegħdin jitolbu lil-Qorti sabiex tiddikjara li huma s-sidien tal-istess *boathouse*. Fiċ-ċirkostanzi u in mankanza ta' provi b'saħħithom, sufficjenti u fil-grad illi trid il-liġi, il-Qorti ma tistax tistabbilixxi u tiddikjara b'ċertezza li r-rikorrenti huma effettivament is-sidien tal-*boathouse* u għaldaqstant sejra tiċħad l-ewwel talba kif dedotta.

Madanakollu, u b'referenza għall-eċċezzjoni sollevata mill-intimati fir-rigward tal-prova tat-titolu tar-rikorrenti, għalkemm il-prova tat-titolu ma saritx, hemm provi biżżejjed li juru li r-rikorrenti għandhom il-pussess tal-imsemmija *boathouse*, fatt dan illi ma ġiex kontestat mill-intimati. Mhux talli hekk, talli saħansitra, l-intimati stess jisħqu li matul kemm snin ilhom li ttellgħu il-kolonni in kwistjoni, ir-rikorrenti dejjem baqgħu igawdu aċċess għall-*boathouse*. Għall-Qorti dan kollu jikkostitwixxi prova sufficjenti ta' pussess da parti tar-rikorrenti li jpoġġi fihom l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex iressqu din il-kawża li fl-essenzjalita' tal-mertu taghha tittratta t-tneħħija ta' żewġ kolonni u allegati danni mġarrba mir-rikorrenti kawża tal-istess kolonni.

Trattati l-kwistjonijiet ta' natura preliminari, il-Qorti sejra issa tgħaddi għall-mertu tal-kwistjoni li in suċċint jittratta t-tqegħid ta' żewġ kolonni tal-konkos quddiem l-entratura tal-*boathouse*. Ir-rikorrenti jallegaw stat ta' illegalità wara t-tqegħid tal-kolonni biss mill-provi jirriżulta li l-intimati kienu koperti b'permess anki jekk dan kienu wieħed temporanju. Il-fatti juru li l-binja tinsab fi stat ħażin ħafna li jinneċessita azzjoni u intervent estensiv sabiex jiġi evitat il-kollass tal-binja u l-periklu li dan iġib miegħu. Biss, minkejja l-prekarjetà tas-sitwazzjoni, l-intimati, partikolarment il-Perit Anthony Fenech Vella li xehed dwar l-inkwiet u t-tħassib li għandu b'din il-binja, huma limitati ferm f'dak illi jistgħu jew aħjar ma jistgħux jagħmlu sabiex isalvaw is-sitwazzjoni. Il-Perit Anthony Fenech Vella li huwa azzjonista f'waħda mis-soċjetajiet intimati u li fl-istess waqt qiegħed jieħu ħsieb is-sit mil-lat professjonali *qua* perit, xehed illi l-kolonni tpoġġew fil-post bi skop ben preċiż u cioè dak illi jżommu l-binja sovrastanti l-*boathouse* milli taqa'. Jirriżulta li għalkemm l-intimati jixtiequ jagħmlu x-xogħolijiet rimedjali u strutturali meħtieġa, huma qegħdin isibu diversi diffikultajiet li qegħdin ixekkluhom milli jagħmlu tali xogħolijiet. Mix-xhieda tal-Perit Fenech Vella rriżulta li partijiet mill-binja huma proprjeta' tas-soċjetajiet intimati. F'din il-parti tal-binja tinsab tirrisjedi persuna anzjana li għada sa llum tirrifjuta li toħroġ mill-binja. Il-Perit Fenech Vella xehed illi sakemm din il-persuna tibqa' tirrifjuta li tivvaka l-proprjetà, l-intimati sejrin jibqgħu fl-impossibilità li jesewgwixxu x-xogħolijiet. In oltre, hemm

partijiet mill-binja, inkluż l-art li fuqha nbnew il-kolonni kif ukoll il-passaġġ pubbliku li jinsab għaddej minn fuq il-*boathouse*, li huma proprjetà tal-Gvern. Il-Perit Fenech Vella xehed illi għalkemm qegħdin isiru diversi laqgħat sabiex tinstab soluzzjoni, dment illi l-Gvern ma jintervjenix fuq dik il-parti tal-proprjetà li tappartjeni lilu, r-rikorrenti jibqgħu b'idejhom marbuta u għalhekk ma jistgħux jagħmlu x-xogħolijet meħtieġa. Tqis għalhekk illi fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ il-Qorti ma tistax tordna t-tneħħija tal-kolonni partikolarment meta hemm possibilità li l-binja tkompli tiġġarraf jew addirittura taqa' bil-konsegwenzi serjissimi li dan jista' jġib miegħu.

Finalment, jonqos biex tiġi trattata t-talba tar-rikorrenti in kwantu l-allegati danni minnhom mġarrba kawża tat-tqegħid tal-kolonni. Waqt li r-rikorrenti jgħidu illi dawn il-kolonni qegħdin jostakolaw l-aċċess tagħhom u li konsegwentement qegħdin ixekklu lir-rikorrenti fit-tgawdija sħiħa tal-proprjetà tagħhom, l-intimati rribattew li l-kolonni bl-ebda mod ma mbarraw l-aċċess tar-rikorrenti. L-intimati ppreżentaw in atti diversi ritratti li juru li nonostante l-fatt li hemm il-kolonni quddiem l-entratatura tal-*boathouse*, il-*boathouse* dejjem baqgħet aċċessibbli għar-rikorrenti. L-intimati ppreżentaw ukoll provi li juru li għall-kuntrarju ta' dak illi xehdu r-rikorrenti, dawn tal-aħħar qatt ma ġew imċaħħda mill-possibilità li joħorġu d-dgħajsa tagħhom mill-*boathouse*. Il-Perit Fenech Vella kkonċeda li l-passaġġ biex wieħed jgħaddi bid-dgħajsa seta' ġie mċekken bit-tqegħid tal-kolonni biss jgħid li mhux minnu li l-aċċess ġie mbarrat għal kollox. Kompla jixhed ukoll illi tant ir-rikorrenti qatt ma ġew imxekkla fl-aċċess tagħhom, li saħansitra f'xi żmien wessgħu l-entatura tal-*boathouse* bil-konsegwenzi kollha li dan jista' jkollu fuq il-bqija tal-binja li diġà tinsab fi stat prekarju għall-aħħar.

L-ilment tar-rikorrenti *vis-à-vis* danni minnhom imġarrba huwa marbut mal-fatt li konsegwenza tat-tqegħid tal-kolonni huma ma setgħux jikru l-imsemmija *boathouse*. Ir-rikorrenti ma ressqu ebda prova li turi li kien hemm potenzjal ta' kiri. Ressqu biss stima maħruġa minn aġenzija mmobiljari fuq inkarigu *ex-parte* tar-rikorrenti, fejn jingħad li l-istima *sia* dik dwar il-valur tal-*boathouse* fis-suq kif ukoll dwar il-valur lokatizju tagħha hija bbażata fuq valuri ta' proprjetajiet simili fiż-żona. Il-Qorti tqis illi din l-istima mhijiex prova sufficjenti tal-potenzjal tal-

boathouse aktar u aktar meta tali stima ma ġietx ikkonfermata bil-ġurament mill-awtur tagħha. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-14 ta' Novembru 2002 fl-ismijiet L-Avukat Dr. Jose' A. Herrera nomine vs Alfred Pace et nomine fejn fir-rigward ta' dokument mhux ikkonfermat minn min irrediġieh il-Qorti għamlet referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-19 ta' Ottubru 1983 fil-kawża fl-ismijiet Xuereb vs Callus fejn ġie stabbilit li jekk id-dokument esebit ma jiġix ikkonfermat bil-ġurament "*ma jiswiex bhala prova tal-kontenut tieghu*".

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

IMHALLEF

DEP/REG