



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI**

Seduta ta' l-14 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 1650/1997/1

Joseph Cuschieri
VS
Sandra Scicluna Calleja

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu, l-attur wara li **ppremetta**: illi l-attur huwa propjetarju tal-fond konsistenti f'fully detached ground floor maisonette nru. 25, Philip Skippon Street, Birgumma limiti tan-Naxxar, liema propjeta hija deskritta ampjament fil-kuntratt tal-akkwist tatat 16 ta' Gunju 1995 u l-pjanta hemm annessa ma l-istess kuntratt u esebita fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni nru 4974/96/GC ippublikat minn Nutar Charles Vella Zarb; illi l-konvenuta a sua volta hija propjetarja tal-propjeta adjacenti nru. 27, Philip Skippon Street, Birgumma, Naxxar; illi f'dawn l-ahhar zminijiet il-konvenuta, abbuzivament u bl-ebda titolu validu fil-ligi qed tipprova

tuzurpa u tokkupa parti mill-propjeta tal-attur nru. 25, Philip Skippon Street, Birgumma, Naxxaru senatament qed tipprova tokkupa parti mill-car port tal-istess fond, u dan kemm billi applikat mill-Awtorita' tal-Ippjanar b'applikazzjoni nru. 5091/96 u dan sabiex f'nofs l-istess car port hija tibni hajt divizorju b'mod li tokkupa illegalment nofs l-istess car port, b'dannu u bi pregudizzju kbir ghad-dritt ta' propjeta tal-istess attur fuq l-istess car port; illi apparti dak premiss l-istess konvenuta immanifestat l-intenzjoni taghha li tibni dan l-istess hajt billi ricentement u fil-pendenza tar-rikors ghal-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet premissi nru 4974/96/GC hija qabdet terzi persuni sabiex effettivament jibnu l-istess hajt divizzorju fil-car port proprjeta ta' l-attur, izda giet imwaqqfa mill-attur; illi l-attur ipprezenta rikors ghal-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni nru 4974/96/GC fl-ismijiet premissi sabiex l-istess konvenuta tigi inibita milli bi kwalunkwe mod taghmel xi xogholijiet ta' kostruzzjoni jew bini jew kwalunkwe xoghol iehor, ikun ta' liema natura ikun u sabiex tigi inibita milli bi kwalunkwe mod tidhol jew tghaddi jew b'xi mod taghmel kwalunkwe haga fil-propjeta tal-attur nru. 25, Philip Skippon Street, Birgumma, Naxxar u fi kwalunkwe parti ta' l-istess proprjeta kif deskritta fil-kuntratt ta' l-akkwist premiss, u kif delinejata bl-ahmar fil-pjanta annessa ma l-istess kuntratt, u senjatament fil-car port formanti parti mill-istess proprjeta, liema rikors gie decretat fl-04 ta' Lulju 1997; illi l-attur bhala proprietarju ta' l-istess fond 25, Philip Skippon Street, Birgumma, Naxxar u tal-car port de quo ghandu interess li ma jhalliex lil konvenuta tersaq jew taghmel kwalunkwe bini fil-propjeta tieghu premissa inkluz fl-istess car port.

Talab li l-konvenuta tghid, previa okkorrendo dikjarazzjoni li l-attur hguwa proprjetarju tal-fond 25, Philip Skippon Street, Birgumma, Naxxar kif jirrizulta fil-kuntratt tal-akkwist ippubblikat fis-16 ta' Gunju 1995 minn Nutar Charles Vella Zarb, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu u kif indikat fil-pjanta annessa mal-kuntratt u immarkat b'ittra 'B' u delinijata bl-ahmar u ghalhekk huwa proprietarju ta' l-istess car port hemm indikat, ghaliex ghar-ragunijiet, m'ghandhiex din il-Qorti:

Kopja Informali ta' Sentenza

1. tiddikjara li l-konvenuta abbużivament u llegalment qed tipprova tuzurpa u tokkupa l-car port formanti parti mill-fond proprieta ta' l-attur 25, Philip Skippon Street, Birgumma, Naxxar u dan billi applikat mal-Planning Authority sabiex tibdni hajt divizorju f'nofs l-istess car port, bl-intenzjoni illi tokkupa nofs l-istess car port, tant illi fil-mori tal-Mandat ta' Inibizzjoni nru 4974/96/GC hija ittentat permezz ta' haddiema imqabda minna sabiex effettivament taghmel l-istess kostruzzjoni, b'dan li b'tali atti l-istess konvenuta qed tipregudika d-drittijiet ta' pussess u ta' proprieta ta' l-attur fuq l-istess car port u l-ambjenti kollha tal-fond tieghu premiss.

2. Tikkundanna lill konvenuta sabiex tigi inibita permanentement milli b'xi mod taghmel xi xogholijiet ta' kostruzzjoni jew bini jew kwalunkwe xoghol iehor, ikun ta' liema natura ikun., u sabiex tigi permanentement inibita milli bi kwalunkwe mod tidhol jew tghaddi jew b'xi mod taghmel kwalunkwe haga fil-proprjeta tal-attur nru 25 Phillip Skippon Street, Birgumma, Naxxar u fi kwalunkwe parti ta' l-istess proprjeta kif deskritta fil-kuntratt ta' l-akkwist premiss, u kif delinejata bl-ahmar fil-pjanta annessa ma l-istess kuntratt, u senjatament fil-car port formanti parti mill-istess proprjeta, u dan taht is-sanzjonijiet tad-disprezz lejn l-Awtorita tal-Qorti.

3. Okkorendo tikkonferma permanentement l-mandat ta' inibizzjoni nru 4974/96/GC fl-ismijiet premissi decretat fl-04 ta' Lulju 1997.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni nru 4974/96/GC fl-ismijiet premissi u tal-ittri legali tal-11 ta' Frar 1997, 22 ta' Mejju 1996, u 30 ta' Settembru 1996 u tal-ittri ufficjali tat-28 ta' Frar 1997 u protest gudizzjarju tat-3 ta' Mejju 1996, kontra l-konvenuta, ingunta personalment ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-attur u l-lista tax-xhieda;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta li permezz taghha eccepjet: illi t-talbiet tal-attrici ghandhom jigu michuda stante illi fil-fatt u fid-dritt dawn ma jirrizultax u waqt it-trattazzjoni tal-kawza ser tigi ppruvata illi nofs il-car

Kopja Informali ta' Sentenza

port hija propjeta esklussiva tal-konvenuta u dan bis-sahha ta' pjanti u xhieda li ser jigu imressqa; illi l-attur qieghed jipprova, ghal xi haga li mhiex tieghi u jghamilha tieghu u dan ghad-detriment serju tal-konvenuta.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuta u l-lista tax-xhieda;

Rat l-atti kollha tal-kawza, inkluzi l-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni [4974/96 GC] fl-istess ismijiet u li referenza ghalihom saret mill-partijiet waqt il-proceduri odjerni;

Semghet ix-xhieda bil-gurament u t-trattazzjoni tal-partijiet;

Rat li fl-udjenza tas-16 ta' Mejju 2003, il-kawza thalliet ghas-sentenza ghad-data tallum;

Ikkunsidrat:-

Kwadru tal-fatti

Illi l-kawza odjerna tikkoncerna spazju, msejjah mill-attur bhala *car port*, esistenti bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti, sitwati fi Triq Philip Skippon Birguma, limiti tan-Naxxar. Dan l-spazju huwa ndikat fuq il-pjanta annessa ma' l-att tac-citazzjoni, vicin l-ittri YZ, u qieghed fuq in-naha tax-xellug tal-proprjeta' tal-attur. Mid-dokumenti esebiti, pjanta u ritratti,¹ jirrizulta li, ghalkemm hemm access ghal dan l-ispazju minn naha tal-proprjeta' tal-attur, ma hemmx access minn naha tal-proprjeta' tal-konvenuta.

Illi mill-provi rrizulta li originarjament z-zewg proprjetarjiet kienu jappartjenu lis-socjeta' Festa Limited fuq art li kienet xtrat minghand Mizzi Developments Limited permezz ta' kuntratt datat 3 ta' Dicembru 1980 in atti Nutar Dr. Victor Bisazza. Sussegwentement Festa Limited bieghet il-proprjetajiet lill-konvenuta u lil aventi causa tal-attur kif ser jinghad.

¹ Ritratti JC1 u JC2 fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni.

Fl-1 ta' Ottubru 1992 din Festa Limited kienet bieghet lil certu Henriette Maria Francesca Wildeboer il-proprjeta' numru 25 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr.John Patrick Hayman. Minn naha taghha, fis-**16 ta' Gunju 1995** Wildeboer bieghet din l-istess proprjeta' lill-attur permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr.Charles Vella Zarb.

Illi fis-19 ta' Ottubru 1992, u cioe' timintax il-jum wara li kienet xtrat Wildeboer, il-konvenuta xtrat il-proprjeta'taghha, numru 27 minghand l-imsemmija soċjeta' permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr.Francis Micallef.

Illi f' nofs is-sena 1997, il-konvenuta kienet bdiet tibni hajt divizorju f' dan l-ispazju. L-attur rreagixxa billi talab u ottjena l-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni fil-konfront taghha, u sostna li dak l-ispazju huwa proprjeta' esklusiva tieghu.

Illi fix-xhieda tieghu l-attur qal li mal-kuntratt tal-akkwist tieghu hemm annessa il-pjanta li tinsab esbita mac-citazzjoni bhala dok.B; u fuq din il-pjanta l-proprjeta' akkwistata minnu hija delineata bl-ahmar. L-attur spjega li, qabel ma xtara il-proprjeta' tieghu minghand l-imsemmija Henriette Wildeboer, huwa ried jaccerta ruhu mill-konfini tal-proprjeta' tieghu. Konsegwentement u vverifikaw jekk il-pjanta, li fuqha kien ser isir l-akkwist, kienix fil-fatt taqbel ma dik annessa mal-kuntratt tal-akkwist taghha li kien sar fl-1 ta' Ottubru 1992 fl-atti tan-Nutar Dr.Patrick Hayman kif gia spejgat. Wara li huma ikkonfermaw li l-pjanti kienu jaqblu, in-Nutar tal-attur, fuq informazzjoni moghtija lillu minn Wildeboer fis-sens li l-ispazju kien proprjeta' esklusiva taghha, ddelinea bl-ahmar il-konfini kif jidhru fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist tieghu.

Dan jispjega ghaliex, filwaqt li fil-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-attur hemm delineament bl-ahmar; fil-kuntratt tal-akkwist ta' Wildeboer, ghalkemm il-pjanta hija identika, ma hemm ebda delineament kkulurit.

Illi l-konvenuta minn naha taghha qed issostni li nofs dak l-ispazju huwa proprjeta' esklusiva taghha u hi kienet akkwistatu meta kienet akkwistat il-proprjeta' taghha minghand Festa Limited, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef kif gia fuq spjegat. Izda - ghalkemm il-konvenuta fix-xhieda taghha sostniet li mal-kuntratt tal-akkwist il-vendituri kienu indikawlha d-dimensjoni tal-proprjeta' taghha fuq pjanta identika ghal dik li hemm annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-aventi kawza tal-attur, u r-rappresentant tal-socjeta' venditrici kien accertaha verbalment li l-proprjeta' taghha kienet tinkludi nofs l-ispazju in kwistjoni - ma giet annessa ebda pjanta mal-kuntratt tal-akkwist taghha.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Illi l-Qorti tosserva li bazikament il-kontendenti qeghdin jibbazaw l-pretensjonijiet taghhom fuq sinjali u linji li hemm fuq il-pjanti li juri z-zewg proprjetajiet. Filwaqt li l-attur qed jsostni li **l-filata gebel** li hemm, madwar l-ispazju tindika l-konfini tal-proprjeta' tieghu; l-konvenuta qeda takkampa mal-**linji miksurin** (*dotted lines*) li hemm fuq l-istess pjanti u li jaqsmu l-ispazju in parola minn nofs. Ghalhekk in sostanza l-partijiet, filwaqt li jqablu mal-pjanta kif maghmula, mhux qed jaqblu mal-interpretazzjoni ta' linji li hemm f' partijiet minnha.

Illi fuq iz-zewg kopji tal-pjanta, kemm dik annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-attur, kif ukoll dik annessa mal-kuntratt tal-akkwist ta' Wildeboer, hemm delineament miksur [dotted line], mhux ikkulurit, li parti minnu jaqsam l-ispazju in disamina minn nofs b' mod li l-konfini bejn iz-zewg proprjetajiet tidher linja dritt minn YZ sa XY.

Ghal finijiet tal-esercizju odjern huma relevanti s-segweni osservazzjonijiet:-

1. Illi huwa minnu li d-dotted line fuq il-pjanta huwa mdawwar mal-proprjeta' kollha tal-attur, u ghalhekk jaghti grad ta' konfront lit-tesi tal-konvenuta. Minn naha l-ohra, pero'ma jistax jigi injorat il-fatt li d-delineament kif pretiz mill-attur huwa mdawwar b' **filata gebel** li tikkostitwixxi

evidenza materjali fuq il-post in kwistjoni. Fi kliem iehor, filwaqt li d-dotted line ezisti biss fuq il-pjanta, il-prova favur it-tesi tal-attur hija **prova materjali u konkreta** li tesisti fil-fatt.

Illi inolte, il-Qorti tosserva li l-fatt li fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-attur hemm delineament bl-ahmar, jindika li skond Wildeboer dina kellha l-proprjeta' tal-ispazju in disamina kollu, stante li dan id-delineament sar minn Nutar tieghu, fuq informazzjoni li taghtu Wildeboer.

2. Illi fattur iehor li jaghti konfort lit-tezi tal-attur, hu l-fatt li **l-uniku access** ghall-ispazju de quo huwa tramite l-proprjeta' tal-attur, u ma hemm ebda access minn naha tal-proprjeta' tal-konvenuta. Dan jirrzulta car mill-pjanta u mir-ritratti esebiti. Ir-relevanza ta' din il-prova ghall-finijiet tal-ezami odjern, temani mill-fatt tal-**pussess**, tal-ispazju da parti tal-attur u tal-*aventi causa* tieghu, u mill-importanza ta' dan il-fattur fid-determinazzjoni tal-vertenza in disamina..

Fi kliem iehor, il-provi juru li l-pussess ta' dan l-ispazju kien f' idejn l-attur u mhux f' idejn il-konvenuta. Inolte, l-ewwel pass konkret li hadet il-konvenuta biex tiddisturba dan il-pussess, kien fit-13 ta' Lulju tas-sena **1995**² meta permezz ta' ittra oggezzjonat ghall-fatt li l-attur kien ghamel rampa li taghti ghall-ispazju mit-triq.

3. Illi inolte, il-fatt li Wildeboer kienet xtrat il-proprjeta' qabel il-konvenuta, dejjem minghand l-istess proprjetarju, u l-fatt li din il-filata gebel bl-access ghall-proprjeta' tal-attur kienet diga' tesisti f' dak iz-zmien,³ kienu jittfghu oneru akbar fuq il-konvenuta li, qabel ma tixtri, taccerta ruhha ulterjorment dwar dak l-ispazju **li ma kienx jesisti access ghalih mill-proprjeta' taghha.**

4. Il-provi juru li hija strahet fuq il-kelma tal-rappresentant ta' Festa Limited li, qabel ma l-konvenuta ffirmat il-

² Dok.SSC4 Fol.75

³ kif juru l-pjanti esebiti mal-atti relattivi

kuntratt, allegatament qalilha li parti minn dak l-ispazju kien inkluz fil-proprjeta' li kienet qeda tixtri; izda dwar dan ma hemm xejn imnizzel fil-kuntratt tal-akkwist⁴ – lanqas ma giet annessa l-pjanta mal-istess kuntratt ! Inolte, il-konvenuta ma resqet ebda prova ulterjuri dwar din l-allegazzjoni, nonostante li fil-lista tax-xhieda taghha hemm indikati rapprezentanti tas-socjeta' Festa Limited.⁵

Illi a bazi tal-premessi konsiderazzjonijiet il-Qorti hija tal-fehma li l-attur gab provi sodisfacenti in sostenn tal-ewwel talba tieghu, u cioe' li huwa l-proprietarju eskusiv tal-ispazju [car port] konfinanti mal-proprjeta' tal-konvenuta u delineat bl-ahmar fuq il-pjanta esebita dok.B u li konsegwentement ix-xogholijet maghmula mill-konvenuta f' dak l-ispazju jikkostitwixxu okkupazzjoni illegali u abbusiva tal-istess. Ghaldaqstant din it-talba hija gustifikati fil-fatt u fid-dritt u ghandha jigu milqugha.

Illi in propositu ghat-tieni u t-tielet talba tal-attur, il-Qorti tosserva li t-tieni talba tekivali, u t-tielet talba fil-fatt tikkostitwixxi, talba ghall-hrug ta' mandat kawtelatorju permanenti – haga li mhjiex permessa mill-ligi [**Carmela Aquilina vs Francis Aquilina et deciza 27.II.1991**]. Kif osservat l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza **Connie Galea et vs Joseph Galea** [Vol.LXXXI.II.720], it-talba kellha tkun sabiex jigi dikjarat id-dritt pretiz mill-attur u mhux li l-konvenuta tigi inibita milli taghmel dak li kienet diga' inibita milli taghmel bil-mandat ta' inibizzjoni. *“Il-kawtela diga' giet sanzjonata mill-Qorti bil-hrug tal-mandat, u kwindi t-talba ghall-konferma ta' dik il-kawtela hija mhux biss superfluwa, izda ukoll guridikament erronea, ghaliex minflok kellha tkun ghall-kontinwazzjoni tal-jedd pretiz mill-attur u kif specifikat bil-mandat”* [PA. **Saviour Borg vs Giljan Aquilina et** Vol.LXXII.III.671; vide wkoll PA **Joseph tonna vs John Mamo** deciza 30.09.1987]

Decide

Ghal dawn il-motivi taqta' u tiddecidi din il-kawza billi tilqa' it-talbiet attrici limitatament kif ser jinghad: billi tiddikjara li

⁴ Kuntratt Nutar Hayman – 19.10.92

⁵ Fol.29

Kopja Informali ta' Sentenza

L-attur huwa proprjetarju esklusiv tal-ispazju [car port] indikat fuq il-pjanta markata bl-ittra B u delineat bl-ahmar, annessa ma din il-pjanta mal-kuntratt tal-akkwist ippubblikat minn Nutar Dr.Charles Vella Zarb fis-16 ta' Gunju 1995, liema spazju jiffirma parti mill-fond 25 Philip Skippon Street Birgumma, Naxxar; tiddikjara li l-okkupazzjoni da parti tal-konvenuta ta' parti minn dan l-ispazju huwa, ghalhekk, illegali u abbuziv id-drittijiet tal-attur.

Tichad it-t-tieni u t-tielet talba, stante li huma guridikament insostenibbli.

L-ispejjez jigu sopportati mill-konvenuta, hlief dawk relattivi ghat-tieni u ghat-tielet talba li ghandhom jibqghu a kariku tal-attur.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----