PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SCICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 16 ta' Frar 2001

Numru 8

Citaz. numru 1099/90 DS

Tabib Dottor Arthur Mercieca
vs
Joseph Stivala ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` J and A Stivala Company Limited u l-istess Joseph Stivala f'ismu proprju ghal kull interess li jista' jkollu

Illum, 16 ta' Frar 2001

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fil-5 ta' Ottubru 1990 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta:

Illi l-attur hu l-propjetarju ta' porzjon ta' art formanti parti mill-artijiet imsejjha "Tal-Bahbuha" sive "Ta' Grejbla", sitwata fil-limiti tal-Gharghur u tal-Madliena tal-kejl superficjali komplessiv ta' cirka zewg itmiem u terz, ekwivalenti ghal cirka elfejn sitt mija tnejn u ghoxrin punt disgha metri kwadri (2,622.9mk) u dan abbazi ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia tas-6 ta' Novembru 1974, li ghalih jirreferi wkoll Att Korrettorju fl-Atti tan-Nutar Joseph Saydon tas-7 ta' Marzu 1990;

Illi l-konvenut noe akkwista porzjoni ta' art fl-istess artijiet, konfinanti mal-art propjeta tal-attur fuq imsemmija, tal-kejl ta' cirka elf hames mija

u disgha u sittin metri kwadri (1,569 mk), u dan abbazi ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza tat-18 ta'Mejju 1989.

Illi l-konvenut noe beda jizviluppa l-porzjoni ta' art propjeta tieghu, inkluz il-bini tal-hajt divizorju bejn iz-zewg propjetajiet;

Illi, kif jirrizulta anke minn certifikat datat 31 ta' Ottubru 1989 u Survey relattiv datat 26 ta' Ottubru 1989 tal-Perit Paul Camilleri, fil-kors tal-izvilupp minnu effetwat, il-konvenut noe invada il-propjeta' tal-attur fuq imsemmija b'qies ta' bejn erba metri (4.00m) u sitt metri u nofs (6.50m);

Illi l-konvenut noe ghalkemm diversament interpellat biex tali kostruzzjoni abbuzivament maghmula titnehha biex b'hekk l-attur jigi reintegrat pienament fid-drittijiet reali relattivi tieghu, li minnhom gie molestjat bl-agir ta' l-istess konvenut nomine baqa inadempjenti.

talab lil din il-Qorti:

1. tiddikjara li l-konvenut noe invada abbuzivament il-propjeta' tal-attur fuq imsemmija occorrendo bl-opra ta' periti nominandi.

2. Tikkundanna lill-konvenut noe sabiex jirreintegra lill-attur fid-drittijiet kollha tieghu ta' propjeta, billi jnehhi u jiddemolixxi kwalsiasi kostruzzjoni minnu eretta jew maghmula fuq il-porzjoni ta' art propjeta tal-attur fuq imsemmija u dan fiz-zmien qasir u perentorju li dina l-Qorti joghgobha tiffissa.

3. Tawtorizza lill-attur sabiex fin-nuqqas jipprocedi biex jaghmel ix-xoghlijiet kollha necessarji u dan a spejjez tal-istess konvenut noe, u taht id-direzzjoni ta' perit nominat ghal tali skop.

Bl-ispejjez u nteressi legali kontra l-konvenut noe li jibqa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut proprio et nomine fejn qal:

Preliminarjament l-azzjoni ta' l-attur tinsab perenta stante li naqas li jipprocedi "fi zmien sena mill-molestja" kif jistipula l-artikolu 534 gia' 571 tal-Kodici Civili. Ix-xoghol in kwistjoni sar qabel il-15 ta' Settembru 1989 – u c-citazzjoni giet ipppresentata fil-15 ta' Ottubru 1990.

Fil-mertu u bla pregudizzju ghall-eccezzjoni preliminari, it-talbiet ta' l-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt, stante li l-eccipjent bena fuq art

minnu akkwistata, u b'ebda mod ma invada l-art ta' l-attur kif minnu allegat; dan kif jista jigi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawza.

Fl-eventwalita' li jirrizulta li l-eccipjent invada l-projeta' ta' l-attur (fatt li hu kontestat) peress li l-buona fede tieghu mhiex kontestata, ghandu jigi applikat dak li jipprovdi l-artikolu 571 gia' artikolu 608 tal-Kodici Civili dwar il-Jedd ta' Accessjoni (Kap. 16).

Salvi dejjem eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat is-sentenza preliminari moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-11 ta' Mejju 1992 li permezz taghha giet respinta l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut proprio et nomine;

Rat li ghalkemm il-konvenut proprio et nomine ntavola appell minn din id-decizjoni, tali appell gie dekretat dezert fit-30 ta' Mejju 1994;

Rat id-digriet tas-16 ta' Jannar 1995 li permezz tieghu gie nominat l-A.I.C. Rene` Buttigieg bhala perit tekniku sabiex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat il-verbal tas-27 ta' Gunju 2000 fejn dehret Dr. Rachel Montebello ghall-attur u nfurmat lill-Qorti li ghalkemm kien intlahaq fethim bejn il-partijiet, il-konvenut proprio et nomine naqas milli jottempera ruhu ma' dak il-ftehim;

Rat il-kuntratt ta' tranzazzjoni ta' l-14 ta' Jannar 1998 esebit permezz ta' nota ta' l-attur ta' l-14 ta' Lulju 2000;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

Din ic-citazzjoni giet intavolata peress li l-attur, li huwa proprjetarju ta' porzjoni ta' art formanti parti mill-artijiet imsejha "Tal-Bahbuha" sive "Ta' Grejbla" fil-limiti tal-Gharghur u tal-Madliena, allega li l-konvenut proprio et nomine li kien akkwista porzjoni art adjacenti kien invada l-proprjeta` ta' l-attur.

Fil-mori tal-proceduri l-partijiet ittransigew il-vertenza permezz ta' kuntratt datat l-14 ta' Jannar 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Fleri-Soler. Sfortunatament jidher li l-konvenut proprio et nomine baqa' ma ottemperax ruhu ma' tali ftehim. Fih il-partijiet ftehmu kif gej:

"1. Il-partijiet qeghdin jappuntaw u jawtorizzaw lill-imsemmi Perit Rene' Buttigieg sabiex jindika b'ezattezza fuq il-lok tal-Madliena mertu tal-kawza fl-ismijiet fuq premessi, fejn tinsab il-linja divizorja ta' bejn il-fondi rispettivi tal-partijiet, bl-iskop illi din il-linja tigi hekk definittivament delineata, u dan b'mod inappellabli. Din il-linja divizorja tinsab immarkata bl-ahdar fil-pjanta ffirmata mill-partijiet waqt l-access fuq imsemmi, liema pjanta tinsab fil-process tal-kawza msemmija, u ghalhekk, skans ta' kull ekwivoku, l-imsemmi Perit Rene' Buttigieg ghandu jindika fuq il-post, il-pozizzjoni ezatta ta' tali linja mmarkata fuq il-pjanta, u dan in konsultazzjoni mal-Perit Arkitett u Nginier Civili Paul Camilleri.

2. Fi zmien hamsa u ghoxrin (25) jum minn meta tali linja divizorja tkun giet senjata kif fuq imsemmi, il-komparenti Joseph Stivala proprio et nomine ghandu:

(a) jiddemolixxi kull kostruzzjoni minnu eretta fuq il-propjeta' tal-komparenti Dottor Arthur Mercieca, kif tirrizulta wara d-delineazzjoni msemmija;
(b) inaddaf u jwitti kompletament tali porzjoni ta' art, u
(c) fi zmien xahrejn (2) mit-tlestija ta' dawn ix-xogholijiet jibni hajt divizorju fuq tali linja propja hekk delimitata b'mod illi jissodisfa r-rekwiziti msemmija fl-Artikolu Tlieta (3) ta' dan il-ftehim, u b'mod illi tali hajt divizorju jigi mibni nofs fuq l-art propjeta' tal-komparenti Dottor Arthur Mercieca, u nofs fuq l-art propjeta' tal-komparenti Joseph Stivala. Ghaldaqstant, u skans ta' kull ekwivoku, il-komparenti qeghdin jiddikjaraw illi tali hajt huwa tan-natura ta' hajt in komuni, ghalkemm il-partijiet qeghdin jiddikjaraw illi ma hemm ebda hlasijiet ta' appoggi xi jsiru mill-parti wahda lill-ohra. Il-partijiet jiftehmu li bejn il-punti A u B fuq l-annessa pjanta (Dokument A) il-hajt il-gdid ma jinbeniex u jintuza l-hajt ezistenti tal-bini tal-komparenti Joseph Stivala u li l-art bejn il-linja divizorja proposta bejn il-punti A u B u l-bini ezistenti tigi nkorporata mal-propjeta tat-Tabib Mercieca li in kontrakambju jaghti area ekwivalenti fil-linja B – C (fuq l-istess pjanta) bl-ispostament tal-punt C.

3. Entro l-istess zmien ta' xaghrejn fuq imsemmi, il-komparenti Joseph Stivala proprio et nomine ghandu:

(a) jgholli l-hajt divizorju fuq il-fond tieghu, u l-hajt ta' appogg ta' kull struttura ohra illi tisporgi ma', jew vicin ta', tali linja divizorja inkluzi terrazzini u verandi, tul il-fond kollu propjeta' tal-komparenti Dottor Arthur Mercieca, b'mod illi tigi rispettata l-"privacy" tal-komparenti Dottor Arthur Mercieca, u fi kwelunkwe kaz b'mod illi tali hajt divizorju ma jkunx aktar baxx mill-livell rikjest mill-ligi u f'kull kaz ikun ta' tali gholi b'mod li tigi eliminata kwalsiasi introspezzjoni ghal fuq il-propjeta tal-komparenti Dottor Arthur Mercieca jew l-aventi kawza tieghu, u dan skond l-Artikoli tal-ligi.

(b) Jaghlaq it-twieqi u aperturi kollha illi jaghtu direttament ghal fuq il-propjeta tal-komparenti Dottor Arthur Mercieca, u dan skond l-artikoli tal-ligi.

4. Il-komparenti Joseph Stivala proprio et nomine jiddikjara illi hu edott pjenament mill-fatt illi anke wara tali delinazzjoni ezatta tal-linja divizorja ta' bejn iz-zewg fondi imsemmija, fil-fond propjeta' tieghu sejra tibqa kostruzzjoni entro l-"curtilage" ta' sitt (6) metri rikjest mill-Ligi. Il-komparenti Dottor Arthur Mercieca, ghalih u ghall-aventi kawza tieghu, qieghed izomm fermi u impregudikati d-drittijiet u l-interessi guridici tieghu f'dan ir-rigward, inkluz f'kaz illi, f'xi zmien meta jkun sejjer jizviluppa l-fond tieghu, hu jigi mitlub mill-Awtoritajiet kompetenti li jzomm "side curtilage" aktar wiesgha minn dak rikjest mill-Ligi, jew jigi kwalsiasi mod imgieghel ibiddel il-pjanijiet tieghu bhala konsegwenza tal-bini mhux skond il-ligi tal-komparenti Joseph Stivala proprio et nomine jobbliga ruhu illi, f'din l-eventwalita' u fuq talba bil-miktub permezz ta' ittra registrata tal-komparenti Dottor Arthur Mercieca jew ta' l-aventi kawza tieghu, fi zmien sitt xhur minn tali talba jiddemolixxi kull kostruzzjoni eretta entro il-"curtilage" imsemmi biex jippristina pjenament is-"side curtilage" ta' sitt (6) metri hawn imsemmi. F'kaz illi l-komparenti Joseph Stivala Proprio et nomine jonqos milli jaffetwa tali demolizzjoni huwa jkun soggett ghall-hlas ta' penali ta' mitt lira Maltija (Lm100) kuljum mill-iskadenza tat-terminu ta' sitt xhur hawn imsemmi sad-data tad-demolizzjini effettiva.

F'dan il-kuntest:

(a) il-komparenti Joseph Stivala proprio et nomine qieghed prezenzjalment jirrinunzja ghal kull dritt ta' preskrizzjoni jew terminu preskrittiv relattivament ghal kull azzjoni li tista tigi talvolta ntavolata mill-komparenti Dottor Arthur Mercieca jew l-

aventi kawza tieghu in prosegwiment tad-drittijiet kollha tieghu taht dan l-Artikolu:

(b) Il-komparenti Joseph Stivala proprio et nomine jiddikjara illi huwa jirrikonoxxi pjenament l-interess guridiku tal-komparenti Dottor Arthur Mercieca fil-kuntest ta' kwalsiasi azzjoni msemmija fil-paragrafu (a) ta' dan l-Artikolu.

5. Il-komparenti Joseph Stivala proprio et nomine jobbliga ruhu li jhallas lill-komparenti Dottor Arthur Mercieca l-ammont rappresentanti drittijiet u spejjez intaxxati "come ceduta" fil-kawza fl-ismijiet fuq premessi, fi zmien sebat (7) ijiem minn mindu dawn ikunu notifikati lilu, permezz ta' ittra registrata.

6. Illi l-parijiet qeghdin jinkarigaw lill-Perit Rene' Buttigieg biex, in konsultazzjoni mal-Perit Paul Camilleri jew kwalunkwe Perit iehor delegat mill-komparenti Dottor Arthur Mercieca, jidderiegi u jissorvelja x-xogholijiet, li ghandhom jigu maghmula mill-komparenti Joseph Stivala proprio et nomine skond kif hawn miftiehem, u biex jiccertifika li dawn ikunu saru soddisfacentement, ai fini ta' Artikolu disgha (9) ta' dan il-ftehim. B'dan illi l-periti partikolari tal-partijiet ikunu jistghu jassistu u jirrapresntaw lill-klijenti rispettivi taghhom, skond il-kaz.

7. Il-komparenti Joseph Stivala proprio et nomine huwa responsabbli ghall-applikazzjoni ta' hrug ta' kwalunkwe permess rikjest mill-Awtoritajiet sabiex jistghu jsiru x-xogholijiet li jirreferi ghalihom dan il-ftehim fl-Artikoli tnejn, tlieta u erbgha (2, 3 u 4) fejn mehtieg.

8. L-ispejjez ta' dan l-att, tal-Perit Rene' Buttigieg, u tax-xogholijiet kollha fuq elenkati huma a kariku tal-komparenti Joseph Stivala proprio et nomine.

9. Il-komparenti Dottor Arthur Mercieca jobbliga ruhu li jcedi l-atti tal-kawza fl-ismijiet fuq premessi fi zmien sebat (7) ijiem minn mindu jircievi certifikat tal-Perit Rene' Buttigieg li jkun jikkonferma li x-xogholijiet fuq imsemmija jkunu saru kollha a soddisfazzjon tieghu skond l-Artikolu 6 ta' dan l-att, u minn mindu jkunu thallsu l-ispejjez u d-drittijiet relattivi kif imsemmi fl-Artikoli hamsa u tmienja (5 u 8) ta' dan il-ftehim.

Fid-dawl tat-tranzazzjoni milhuqa bejn il-partijiet, il-Qorti ghaldaqstant qed tiddeciedi l-vertenza kif gej, u cioe' billi:

(1) tiddikjara li l-konvenut proprio et nomine invada abbuzivament il-proprjeta` ta' l-attur,
(2) tikkundanna lill-konvenut proprio et nomine sabiex fi zmien tliet xhur millum jinizja l-process mehtieg skond il-ftehim milhuq u hawn fuq riportat biex jirreintegra lill-attur fid-drittijiet kollha tieghu ta' proprjeta` sabiex inehhi u jiddemolixxi l-kostruzzjoni eretta minnu fuq l-art ta' l-attur u jeffettwa x-xoghlijiet kollha mehtiega skond l-istess ftehim, u dan taht is-sorveljanza ta' l-A.I.C. Rene` Buttigieg, u
(3) tawtorizza lill-attur sabiex, fin-nuqqas, jipprocedi biex jaghmel hu x-xoghol kollu mehtieg a spejjez tal-konvenut proprio et nomine u taht id-direzzjoni ta' l-istes A.I.C. Rene` Buttigieg.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut proprio et nomine, u salvi u impregudikati d-drittijiet l-ohra favur l-attur u naxxenti mill-imsemmi ftehim.

Onor. Imhallef
Dottor David Scicluna

D/Registratur