MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-8 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 1374/2001/1

Nikola Farrugia u martu Maria Eugenia Farrugia

Vs

Albert Farrugia u martu Lucia Farrugia
u
Emanuel Farrugia

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi ppremettew illi in forza ta' kuntratt ta' divizjoni pubblikat minn-Nutar Dr. Anthony Abela, fid-19 ta' Frar, 1993 – **Dokument A** – il-konvenuti Albert u Lucia mizzewgin Farrugia akwistaw il-porzjoni diviza ndikata bin-numru "11" (hdax) fil-pjanta annessa mal-istess kuntratt, tal-kejl ta'

cirka, nkluzi l-parti intieza ghall-formazzjoni tat-triq ta’ 695.95 metri kwadri, konfinanti mill-punent mat-triq progettata, fejn l-istess art ghandha l-faccata, min-nofsinhar ma’ beni ta’ Angelo sive Michael Angelo Farrugia, u mill-lvant ma’ proprjeta’ tal-familja Laspina, jew aventi kawza, jew irjieh ohra verjuri, bhala libera u franka u bid-drittijiet u gjustijiet taghha kollha, liema porzjoni diviza tifforma parti mill-ghalqa mlaqqma “Il-Gnien” fil-kontrada tal-Mentna fil-limiti tal-Imqabba, gieli riferita wkoll fil-limiti ta’ Hal Kirkop, fi Triq Hal Kirkop;

U peress illi in forza tal-istess kuntratt (Dok. A) il-konvenut l-iehor Emanuel Farrugia akkwista l-porzjon diviza mill-ghalqa fuq riferita, ndikata din il-porzjoni bin-numru “13” (tlettax) fil-pjanta annessa mal-istess kuntratt, ta’ kejl ta’ cirka, nkluzi l-parti ntieza ghall-formazzjoni tat-triq ta’ 454.3 metri kwadri, konfinanti mill-punent mat-triq progettata, fejn l-istess art ghandha l-faccata, minn-nofsinhar ma’ Triq Kirkop, fejn l-istess art ukoll ghandha l-faccata, u mit-tramuntana ma’ beni ta’ Angelo sive Michael Angelo Farrugia, jew irjieh ohra verjuri, bhala libera u franka u bid-drittijiet u l-gjustijiet taghha kollha;

U peress illi, in forza tal-istess kuntratt (Dok. A) Angelo sive Michael Angelo Farrugia akkwista l-porzjon diviza mill-ghalqa fuq riferita, ndikata din il-porzjon bin-numru “12” (tnax) fil-pjanta annessa mal-istess kuntratt, tal-kejl ta’ cirka, nkluzi l-parti ntieza ghall-formazzjoni tat-triq ta’ 356.22 metri kwadri, konfinanti mill-punent mat-triq progettata, fejn l-istess art ghandha l-faccata, mit-tramuntana ma’ proprjeta’ ta’ Albert u Lucia mizzewgin Farrugia, minn-nofsinhar ma’ beni ta’ Emanuele Farrugia, jew irjieh ohra verjuri, bhala libera u franka u bid-drittijiet u l-gjustijiet taghha kollha, liema art l-imsemmi Michael Angelo Farrugia biegh lill-atturi b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Abela tad-29 ta’ April, 1994 – **Dokument B**.

U peress illi meta l-atturi taw bidu biex jibnu l-hajt divizorju bejn il-porzjoni taghha u dik tal-konvenuti Albert u Lucia Farrugia, huma gew imwaqqfa mill-istess konvenuti permezz ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni 2561/96 – **Dokument C**.

U peress illi l-istess konvenuti Albert u Lucia Farrugia baqghu ma ddeducewx il-pretensjoni taghhom kontra l-atturi, wara l-imsemmi Mandat ta' Inibizzjoni, anke wara li z-zmien ghall-prezentata tac-citazzjoni gie ripetutament estiz mill-atturi favur l-imsemmija konvenuti.

U peress illi f'April ta' din is-sena (2001) il-konvenuti Albert u Lucia Farrugia, minflok ma pprocedew skond il-ligi ghaddew ghal *via di fatto* u vjolentement bdew jibnu hajt divizorju fil-proprjeta' tal-atturi, konsiderevolment 'il gewwa mill-lunja li l-atturi jidhrilhom li hi l-linja medjana bejn il-proprjetajiet, liema attentat l-atturi rrezistew qppena ndunaw bih.

U peress illi minn *survey* preliminari maghmul mill-atturi, rrizulta illi fir-realta' l-estensjoni tal-art li tifforma l-porzjonijiet 11,12 u 13 skond il-pjanta annessa mal-kuntratt (Dok. A) x'aktarx li hija icken mill-*area* attribwita lilha fid-divizjoni maghmula permezz tad-dokument A, li ghalih il-konvenuti kollha kienu partijiet u ggarantew reciprokament il-pacifiku pussess.

U peress illi l-atturi jridu illi tigi stabbilita' l-linja medjana li tiddividi l-proprjeta' taghhom fuq iz-zewg nahat kemm fejn din tmiss mal-proprjeta' tal-konvenuti Albert u Lucia Farrugia kif ukoll mal-proprjeta' tal-konvenut l-iehor Emanuel Farrugia.

Jghidu ghalhekk l-istess konvenuti ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tidditermina b'mod gust u ekwu l-estensjoni tal-porzjoni ta' art spettanti lill-partijiet rispettivament u tiddelinea l-konfini tal-porzjonijiet skond il-kuntratti riferiti, b'mod illi tistabilixxi, bl-opera ta' periti nominandi, il-linja medjana bejn il-proprjeta' tal-atturi, ossia plot numru 12 u dik tal-konvenuti Albert u Lucia Farrugia – plot numru 11 – kif ukoll bejn l-istess proprjeta' tal-atturi u dik tal-konvenut l-iehor Emanuel Farrugia – plot numru 13 – mill-ghalqa mlaqqma "Il-Gnien" fil-kuntrada ta' "Il-Mentna" Mqabba, gieli riferita wkoll bhala fil-limiti taa' Hal Kirkop;

2. Tordna illi jitilghu hitan divizorji bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti kollha, fuq il-linja medjana kif stabbilita' minn din l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjez, kontra l-konvenuti, minn issa ngunti biex jidhru u ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Albert Farrugia u martu Lucia Farrugia a fol. 24 tal-process fejn eccepew:**

1. Illi l-eccipjenti akkwistaw il-plot numru hdax (11) permezz anke ta' kuntratt ta' divizjoni datat 19 ta' Frar, 1993 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela, minn liema kuntratt ta' divizjoni jirrizulta ampjament il-kejl ta' l-artijiet li kellhom jiehdu kemm l-atturi u kif ukoll iz-zewg konvenuti fosthom l-eccipjenti.

2. Illi l-atturi jaqblu mat-talbiet attrici li ssir delineazzjoni kif suppost u dana sabiex jigu stabbiliti l-hitan ta' konfini bejn il-plots rispettivi tal-partijiet u dana peress illi l-istess atturi, b'agir taghhom ittentaw kemm il-darba b'agir illegali u abbuziv jinvadu l-proprjeta' tal-eccipjenti billi jiehdu porzjon u kejl ta' art appartenenti lill-esponenti.

3. Illi l-esponenti jissottomettu ili huma ma ghandhomx ibatu l-ispejjez ta' dawna l-proceduri u dana peress illi da parti ta' l-esponenti huma kemm il-darba raw kif jaghmlu sabiex jaslu ghal ftehim bonarju u ssir id-dvizjoni tal-hajt medjan u divizorju kif ghandha ssir, b'dana illi minkejja proceduri legali precedenti ghal dina c-citazzjoni, minkejja li tqabbad perit arkitett Emanuel Zammit bi qbil bejn il-partijiet li stabbilixxa wkoll il-linja medjana, xorta wahda l-attur baqa' jinsisti li jagixxi b'mod abbuziv u anke 'ntalvolta dina c-citazzjoni odjerna.

4. Illi l-atturi qatt ma waslu sabiex jikkonkludu l-ftehim bonarju peress li huma minkejja kull *survey* u kif ukoll minkejja relazzjoni peritali minn l-AIC Rene Buttigieg,

nominat mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet "*Albert Farrugia et vs Nicola Farrugia* et" 2561/96) dejjem pretendew li jiehdu tlitt (3) piedi minn l-art tal-eccipjenti, haga li l-istess esponenti qatt ma accettaw. Illoi ghalhekk l-esponenti jirritjenu li l-atturi ghandhom ikuni kkundannati jhallsu l-ispejjez tal-proceduri odjerni.

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Emanuel Farrugia** a fol. 29 tal-process fejn eccepixxa:

1. Illi, a rigward tal-ewwel talba maghmula mill-atturi, l-eccipjent jecepixxi illi mid-dokumenti kollha relattivi huwa jaf bi preciz x'inhi l-art proprjeta' tieghu u x'inhi l-linja medjana li tifred l-art proprjeta' tieghu minn dik ta' l-atturi.

2. Illi, a rigward tat-tieni talba, l-eccipjent jecepixxi illi huwa bla ebda mod ma jista' jigi tenut illi jtellgha xi hajt jew hitan divizorji fuq il-linja medjana illi tifred l-art proprjeta' tieghu minn dik ta' l-atturi.

3. Illi, se mai u fl-aghar ipotesi, f'kaz illi l-atturi jhossu illi huma ghandhom itellghu hajt jew hitan divizorji halli huma jifirdu l-art proprjeta' taghhom minn dik tieghu dawn ghandhom jaghmluh fuq l-art proprjeta' taghhom.

4. Illi, ghar-ragunijiet hawn fuq premessi, l-eccipjent jecepixxi illi huwa m'ghandu jehel l-ebda spejjez in konnessjoni mal-proceduri odjerni inizzjati mill-atturi.

5. Salv eccezzjonijeit ulterjuri hekk kif premessi mill-ligi.

Rat id-digriet taghha a fol. 38;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit A. Borg Costanzi a fol. 43;

Rat in-nota a fol. 55;

Rat il-verbal a fol. 57;

Rat in-noti tal-partijiet;

KONSIDERAZZJONIJIET

Il-kawza thalliet ghall lum ghas-sentenza fuq il-kap ta’ l-ispejjez. (verbal tat-18 ta’ Gunju, 2004) u dana stante li l-mertu tal-kawza gie ezawrit billi l-perit nominat minn dina l-Qorti iffissa l-linja medjana kif mitlub fl-att tac-citazzjoni.

L-attur qed jirritjeni li l-ispejjez ghandhom jigu ripartiti ugwalment bejn il-partijiet billi l-ispiza biex inghatat il-linja medjana saret a beneficcju tat-tlett partijiet u li huwa kien korrett meta intavola l-kawza billi l-linja bejn it-tliet *plots* sa dak l-nhar li giet intavolata l-kawza kienet kompletament dubbjuza.

Il-konvenuti ma jaqblux ma dina t-talba. Emmanuel Farrugia qed jirritjeni li huwa ma kellux x’jaqsam mal-kwistjoni li l-atturi kellhom mal-konvenuti l-ohra, u l-problema kienet bejn l-atturi u dawk il-konvenuti. Il-konvenut Albert Farrugia u martu qed jikkontendu li huma m’ghandhomx ibatu spejjez billi l-hajt li kien bena kien mibni kollu fuq il-proprjeta’ tieghu kif ikkostata l-perit imqabbad minn dina l-Qorti.

Tikkunsidra

Illi l-argument ta’ l-atturi huwa bazat fuq il-fatt li qabel il-kawza ma setghatx tigi stabbilita l-linja medjana billi ma kienitx ghadha nghatat il-linja tat-triq fuq in-naha tal-lemin tal-plot 13 u kellhom isiru l-verifiki necessarji minhabba l-konfigurazzjoni tal-*front garden.*

Il-Qorti hi tal-fehma li kwantu ghall konvenut Emanuel Farrugia dana m’ghandux jehel spejjez billi rrizulta li l-kwistjoni mill bidu nett (fl-istadju tal-mandat ta’ inibizzjoni) kienet bejn l-atturi u l-konvenut Albert Farrugia u martu. Il-konvenut Emanuel Farrugia ma kellux x’jaqsam ma dina l-kwistjoni u lanqas kien gie interpellat qabel il-kawza jew

gie nfurmat dwar il-kwistjoni. Jigifieri ma kienitx xi problema jew kwistjoni ma Emanuel Farrugia li wasslet lill attur biex jiftah dina l-kawza. Skond il-perit Borg Costanzi hu kien talab il-linja biex setgha jwassal lill partijiet ghall soluzzjoni permanenti u jevitaw kwistjonijiet ulterjuri. Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li Emanuel Farrugia m’ghandux jehel spejjez.

Kwantu ghall konvenuti Albert Farrugia u martu, jidher li l-kwistjoni kienet bejnhom u l-atturi u kienet bdiet meta l-attur beda jibni l-hajt u l-konvenut hariglu mandat ta’ inibizzjoni. Albert Farrugia spjega ghaliex ma kompliex bil-kawza wara li ntlaqa l-mandat. Hu spjega li wara bena l-hajt bil-permess u skond il-perit nominat minn dina l-Qorti rrizulta li l-hajt li hu bena kien mibni kollu kemm hu fil-proprjeta’ tieghu ghalhekk hu m’ghandux jehel spejjez meta kull ma ghamel kien fi hwejjgu. Il-konvenut kien bena l-hajt kif kien gie immarkat mill-Perit E. Zammit u dana gie konfermat bhala korrett. Inoltre l-qasma korretta kienet diga tidher fil-pjanta originali, u skond il-perit Borg Costanzi, b’interpretazzjoni korretta ta’ dina l-pjanta setgha jigi evita kull disgwid.

Il-Qorti ghalhekk hi tal-fehma li anke Albert Farrugia u martu m’ghandhomx jehlu bl-ispejjez billi l-kawza setghet tigi evitata u Farrugia kien korrett f’dak li ghamel.

Jirrizulta li anke wara li l-perit nominat minn dina l-Qorti irrelata, u xehed, l-attur l-istess baqa’ ma qablix mal-konkluzzjonijiet tal-perit izda baqa’ ma talabx nomina ta’ periti addizzjonali.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
il-Qorti tiddeciedi
billi tastjeni milli tieghu aktar konjizzjoni tat-talbiet attrici stante li l-mertu gie ezawriet;
Spejjez ghall-atturi.

< Sentenza Finali >

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