MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-28 ta' April, 2005

Citazzjoni Numru. 1698/1993/1

Alfred Mangion, George Mangion, Mary Fenech mart Joseph Fenech, ilkoll ahwa Mangion eredi ta' u ulied tal-mejjet Carmelo Mangion

vs

Grezzju Patiniott f'ismu proprju u ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta' Patiniott Grezzju Ltd u b'digriet tat-30 ta' April, 1998, Joseph Borg ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta' J.E.M. Investments Ltd. gie awtorizzat jintervjeni fil-kawza *in statu et terminis*

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ppresentata mill-atturi fit-2 ta' Dicembru, 1993, li in forza taghha, wara li ppremettew illi:

L-atturi huma ko-proprjetarji flimkien ma' Joseph Mangion bhala eredi tal-mejjet missierhom Carmelo Mangion, ta' porzjoni divisa ta' art fabrikabbli li tifforma parti minn ghalqa imsejjha *"Tal-Manaja"* f'Wied Blandun il-Fgura, tal-kejl superficcjali ta' cirka tomnejn kollox kif deskritt fl-anness kuntratt ta' l-akkwist fl-Atti tan-Nutar George Cassar datat 12 ta' Gunju, 1978 (Dok A – Kuntratt; Dok B – Pjanta annessa ma' l-istess Kuntratt li qed jigu hawn esebiti *animo ritirandi*).

Il-konvenut f'dawn l-ahhar zminijiet beda jizviluppa l-art adjacenti ghal proprjeta ta' l-esponenti, b'dan li iddistrugga il-hitan divizorji bejn l-istess proprjetajiet u ukoll kamra u benefikati ohra li kienu mibnija fuq l-istess art tal-atturi.

F'dawn l-ahhar zminijiet jidher car li l-konvenut minghajr ebda permessi tal-P.A.P.B. u kontra l-allinjament tat-toroq fl-istess inhawi kif jirrizulta li tali toroq huma ipprogettati skond l-annessa pjanta Dokument C (*animo ritirandi*), u *nonostante* li fl-istess inhawi ghadhom ma nghatawx mid-Dipartiment tal-P.A.P.B. il-linji u l-marki tat-toroq ufficjalment, anzi WARA LI L-KONVENUT GIA GIE IMWISSI MILLI JIEQAF MINN TALI XOGHOLIJIET MILL-BUILDING INSPECTOR TAL-LOKAL, l-istess konvenut qed jisposta it-triq progettata u ufficjali li tmiss mal-proprjeta tal-atturi b'mod li minflok qed iwitti l-istess triq iktar il-gewwa fil-proprjeta tieghu b'mod li l-esponenti qed jigu pregudikati peress li minflokk li ser ikollom kif suppost ghandhom access ghat-triq mill-proprjeta taghhom, kif qed isir ix-xoghol mill-konvenut huma se jigu innegati l-istess access ghat-triq, b'mod li il-proprjeta taghhom ser tkun maghluqha mil-proprjeta tal-konvenut.

Ghalhekk huwa palez li l-konvenut qed jimxi fuq allinjament kompletament zbaljat u inkorrett u kontra is-Site Plan ufficjali (Dok C hawn annessa) u *nonostante* li l-konvenut jaf b'dan kollu ghaliex gie mwissi biex jiddesisti u jieqaf immedjatament mill-ufficjali tal-P.A.P.B. huwa xorta baqa' jippersisti b'dan l-agir illegali tieghu b'detriment ghall-atturi ghal access taghhom mill-proprjeta premessa ghal fuq it-triq ufficjali, b'dan ghalhekk jekk isir

dan l-esponenti jibqu bla access mill-proprjeta taghhom ghall-istess triq.

Ghalhekk l-atturi *in vista* tal-premess talbu permezz ta' Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet premessi Nru 4656/93 sabiex il-konvenut jigi inibit milli jkompli jaghmel kwalunkwe xogholijiet u bini fuq l-art tal-atturi u fuq l-art adjacenti ghal dik tal-atturi kontra l-allinjament tat-toroq kif jidher mis-Site Plan ufficjali tal-istess toroq (Dok C) u dan sakemm jinghataw l-allinjamenti ufficjali ta' l-istess toroq f'dawk l-inhawi mill-ufficjali tal-P.A.P.B. u sakemm l-istess allinjament jigi mmarkat fuq il-post *de quo* mill-istess ufficjali tal-P.A.P.B. u tad-Dipartiment tax-Xogholijiet.

B'digriet ta' din l-Onorabbli Qorti datat 10 ta' Novembru, 1993, l-atturi ottjenew il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex il-konvenut jigi inibit milli jkompli jaghmel kwalunkwe xogholijiet u bini fuq l-art ta' l-atturi kontra l-allinjament tat-toroq kif jidher mis-Site Plan ufficcjali ta' l-istess toroq u dan sakemm jinghataw l-allinjament ufficcjali ta' l-istess toroq f'dawk l-inhawi mill-ufficcjali tal-P.A.P.B. u sakemm l-istess allinjament jigi immarkat fuq il-post *de quo* mill-istess ufficcjali tal-P.A.P.B. u tad-Dipartiment tax-xogholijiet.

Tali mandat ta' inibizzjoni gie esebit fit-12 ta' Novembru, 1993 u l-atturi gew notifikati fis-26 ta' Novembru, 1993 bl-Avviz ta' l-Esekuzzjoni ta' l-istess Mandat *a tenur* tal-Artikolu 834(1) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-atturi ghandhom interess li dan il-Mandat jigi definitivament ikkonfermat b'sentenza ta' din il-Qorti.

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

(1) tikkonferma b'mod definittiv il-Mandat ta' Inibizzjoni nru 4656/93 fl-ismijiet *"Alfred Mangion et versus Grazzju Patiniott proprio et nomine"*.

(2) tordna definitivament lill-konvenut taht is-sanzjonijiet ta' disprezz lejn l-Awtorita' Taghha illi l-istess konvenut jigi

inibit milli ikompli jaghmel kwalunkwe xogholijiet u bini fuq l-art tal-atturi u fuq l-art adjacenti ghal dik tal-atturi kontra l-allenjament tat-toroq kif jidher mis-*site plan* ufficjali tal-istess toroq u dan sakemm jinghataw l-allenjament ufficjali tal-istess toroq f'dawk l-inhawi mill-ufficjali tal-P.A.P.B. u sakemm l-istess allenjament jigi mmarkat fuq il-post *de quo* mill-istess ufficjali tal-P.A.P.B. u tad-Dipartiment tax-Xogholijiet.

Bl-ispejjes komprizi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 4656/93 u b'riserva ta' kull azzjoni ta' danni kompetenti lill-atturi kontra l-konvenut ingunt personalment ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut *pro et nomine* li in forza taghha huwa eccepixxa illi:

1. Fl-ewwel lok, l-eccipjent jidhirlu illi ghandhom jigu annessi mal-atti tac-citazzjoni, l-atti kollha tal-Mandat ta' Inibizzjoni riferit fic-citazzjoni.

2. Fit-tieni lok, Grezzju Patiniott f'ismu propju m'ghandux *locus standi* f'din il-kawza u ghalhekk ghandu jigi mahrug immedjatament 'il barra mil-gudizzju, bl-ispejjez kontra l-atturi.

3. Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti, iz-zewg talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi, *stante* li l-pretensjoni taghhom hija infondata, kemm fil-fatt u kif ukoll fil-ligi, kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

4. Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, il-Mandat ta' Inibizzjoni riferit fic-citazzjoni, gie ottenut fuq bazi ta' *prima facie*, minghajr ma saru il-verifiki fattwali kemm fuq il-post u l-lokalita *de quo* kif ukoll mal-pjanti ufficjali, u ghalhekk l-istess mandat ghandu jigi revokat definittivament.

5. Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, mhux minnu dak li jallegaw l-atturi fil-premessi tac-citazzjoni, *cioe'* illi l-eccipjent ghamel xi haga li biha nvada

l-propjeta taghhom jew b’xi mod ikkawzalhom xi danni, kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

6. Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, rigward il-propjeta tal-eccipjenti din l-Onorabbli Qorti ma tistghax takkolji t-talba tal-atturi u tichad lill-eccipjent id-dritt li juza l-propjeta tieghu kif irid, fit-termini tal-ligi.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat li kien hemm mument meta l-Qorti hatret lil AIC Anthony Bailey bhala perit tekniku sabiex jirrelata fuq it-talbiet attrici wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x’jaqsmu mal-kaz;

Rat id-digriet moghti fl-1 ta’ Novembru, 1995, li in forza tieghu l-Qorti irrevokat l-inkarigu moghti lill-perit u issostitwit ghalih lill-AIC Michaelangelo Refalo, bl-istess inkarigu u fakultajiet tal-perit precedenti;

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tat-18 ta’ April, 1997, li in forza tieghu giet mahtura l-Asistent Gudizzjarju Dr. Mariella Gonzi biex isegwi din il-kawza u tiehu hsieb il-gbir tal-provi;

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tat-30 ta’ April, 1998, li in forza tieghu awtorizzat lil Joseph Borg ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta’ J.E.M. Investments Limited, li assorbiet u amalgamat is-socjetajiet I.M.A. Trading Co. Ltd. u B & B Investments Limited, jintervjeni fil-kawza *in statu et terminis*;

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tal-4 ta’ Novembru, 2003, li in forza tieghu gie nominat Peter Paul Caruana, accettat mill-partijiet, bhala *surveyor* sabiex jassisti lill-perit tekniku;

Rat il-verbali tas-seduti u l-inkartament mizmuma mill-periti gudizzjarji u mill-Assistant Gudizzjarju;

Rat it-traskrizzjonijiet tax-xhieda mismugha;

Rat ir-rapport imhejji mill-periti gudizzjarji li kien gie ippresentat fis-27 ta’ Mejju, 2004, u mahluf mill-perit tekniku fl-udjenza tal-15 ta’ Gunju, 2004, u mis-*surveyor* fis-7 ta’ Lulju, 2004;

Rat it-talba tal-atturi biex jeskutu l-perit tekniku;

Rat il-verbal registrat fl-udjenza tal-14 ta’ Ottubru, 2004, fejn l-atturi gew ordnati sabiex apparti li jharku lill-perit tekniku, jindikaw il-linja generali tad-domandi li jixtiequ jaghmlu lill-perit tekniku;

Rat li l-atturi naqsu li jottemperaw ma din l-ordni u, *inoltre*, fil-hin u jum previst ghall-eskussjoni tal-perit tekniku, id-difensuri tal-atturi naqsu li jidhru ghas-seduta;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-attur;

Rat li din il-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi f’din il-kawza l-atturi huma ko-proprjetarji, flimkien ma huhom iehor Joseph Mangion, ta’ bicca art fabrikabbli li tifforma parti mill-ghalqa imsejha *“Tal-Manaja”*, f’Wied Blandun, limiti tal-Fgura, li kienu akkwistaw b’kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar tat-12 ta’ Gunju, 1978. L-atturi qed jallegaw li l-konvenuti, fl-izvillup li kienu qed jaghmlu, fuq bicca art adjacenti, ispostaw l-allinjament tat-toroq progettati fl-istess inhawi b’mod li l-atturi mhux ser ikollhom access ghat-triq mill-proprjeta’ taghhom. L-atturi insistew li l-konvenuti kienu qed jimxu fuq allenjament kompletament zbaljat u inkorrett, u kontra s-*site-plan* ufficcjali, b’mod li l-proprjeta’ taghhom ser tkun maghluqa bil-proprjeta’ tal-konvenuti. Il-konvenut cahad dawn l-allegazzjonijiet. Il-Qorti, rinfaccjata b’disgwid ta’ natura teknika, hatret perit arkitett biex jassistiha fl-indagini taghha, u fuq suggeriment tal-istess perit, u bi qbil mal-

partijiet, gie anke mahtur *surveyor* halli jsir *survey* dettaljat tal-art ghal-ahjar trattazzjoni tal-kaz.

Jirrizulta mill-provi li l-art li l-konvenut xtara minghand is-socjeta’ intervenjenti tigi ezatt ma genb l-art tal-atturi, u meta l-perit tekniku zamm l-ewwel access fuq il-post, hu ikkonstata li l-konvenut kien gia beda jizvillupa l-art tieghu u l-ilment tal-atturi gie indirizzat ghal-fatt li, skond huma, il-konvenut dahal b’cirka 0.76 metri fuq il-proprjeta’ taghhom bil-planki li l-konvenut kien qieghed fuq il-post. Il-perit wasal ghal dan il-kejl meta, waqt l-access, l-atturi indikaw sa fejn, fuq hajt ta’ appogg ma terzi, kienet tasal il-proprjeta’ taghhom; il-perit kien ha l-kejl necessarju u minn dan irrizultalu li, skond l-allegazzjoni tal-atturi, il-konvenut dahal 0.76 metri fuq art taghhom. Fi stadju ulterjuri tal-gbir tal-provi, l-attur Alfred Mangion allega li l-planki huma kollha fil-proprjeta’ tal-atturi, b’mod li skond hu, il-konvenut, issa, mhux invada biss il-proprjeta’ tal-atturi, izda sahansitra kien qed jizvillupa art li kienet kollha tal-atturi. Din l-ahhar allegazzjoni ma gietx pruvata mill-atturi, u giet anzi imxejna mill-provi li ressqet is-socjeta’ intervenuta li wriet li hi kienet xtrat l-art b’kuntratt ippubblikat minn Nutar Joseph Henry Saydon tad-29 ta’ Frar, 1989, u dak li xtrat bieghet lill-konvenut b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar tat-18 ta’ Frar, 1993; jirrizulta wkoll li s-socjeta’ venditrici li bieghet l-art lis-socjeta’ intervenjenti kienet, *da parti* taghha, akkwistat l-istess art bis-sahha ta’ kuntratt ippubblikat minn Nutar George Cassar fis-26 ta’ April, 1975. L-atturi, *da parti* taghhom, ma ressqu ebda prova li l-art zvillupata mill-konvenut kienet, fil-fatt, taghhom.

Inoltre, irrizulta wkoll li bejn il-proprjeta’ tal-atturi u dik tal-konvenuti kien hemm hajt tas-sejjieh, li mhux biss kien jidher fuq pjanta antika, izda parti minnu ghadu jezisti u gie kkonstatat mill-perit tekniku waqt l-access. Dan hu wkoll indikazzjoni li l-proprjetajiet kienu, almenu xi darba, jappartjenu lil sidien differenti. Fuq kollox, l-atturi li qed jallegaw li l-art fil-pussess tal-konvenut kienet taghhom, ghandhom l-oneru li jippruvaw dak li allegaw. L-allegazzjoni taghhom ghandha in-natura ta’ *actio rei vindicatoria* u, kif inhu risaput, min jitlob ir-rivendikazzjoni

jrid jirrivendika, u din il-prova hemm bzonn li tkun kompleta u konklusiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut. Mhux sufficjenti l-prova li dik il-haga mhix tal-konvenut, imma jrid jintwera pozitivament li hi tal-attur innifsu, ghalhiex inkella *melior est conditio possedentis* (ara "Attard vs Portelli", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-6 ta' Ottubru, 1999).

Kif inghad, ghalkemm l-atturi jghidu li dik l-art kienet ta' missierhom, ma ngiebet ebda prova ta' dan, u bl-ebda mod ma saret xi forma ta' prova li l-art posseduta mill-konvenut hija, fil-fatt, tal-atturi. L-allegazzjoni, b'hekk, tirriduci ruhha ghal-allegazzjoni li l-konvenut dahal parti fuq l-art tal-atturi.

Il-perit tekniku hejja *survey* tal-art biex johrog bi preciss il-hajt divizorju li kien jiddividi z-zewg bicciet art. Irrizultalu li l-hajt tas-sejjieh kien dritt fil-qasma bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti. Fil-fatt, mis-*survey*, l-ewwel parti irrizultat ftit miksura, imbaghad il-hajt ikompli bi dritt. Is-*survey* li hejjew il-periti gudizzjarji jidher li sar b'mod professjonali hafna, u lill-Qorti ma giex muri ghalhiex hi m'ghandhiex taccettah bhala prova konklussiva tal-qasma bejn iz-zewg proprjetajiet. Fuq il-pjanta li l-periti hargu wara s-*survey*, giet indikata il-qasma bejn il-proprjetajiet tal-partijiet, u min dan irrizulta car hafna li l-linja medjana ma tiskorrix it-tarf tal-planki li kien gia qieghed il-konvenut, izda anzi tigi ezatt max-xifer taghhom. Kif spjega l-perit tekniku, meta l-konvenut jigi biex jibni l-hajt tal-qasma bi hxuna ta' disa pulzieri, in-nofs tieghu, bi hxuna ta' erbgha pulzieri u nofs, jigi jirkeb fuq il-planki, u b'hekk bl-ebda mod il-konvenut ma huwa ser jinvadi xi parti mill-art tal-atturi. Hekk jibqa' anke jekk il-partijiet ma jaqblux fuq hajt singlu u l-hajt tal-qasma jinbena dobblu, u dana peress li xorta wahda l-linja medjana tibqa' kif indikata fil-pjanti li rrizultaw mis-*survey*.

Kwindi, minn indagini u *survey* li ghamlu l-periti gudizzjarji, ma jirrizultax lanqas li l-konvenut invada l-art proprieta' tal-atturi.

L-atturi jallegaw ukoll li l-konvenut iddistrugga hitan divizorji bejn il-proprjetajiet tal-partijiet, u wkoll kamra u benefikati ohra li kienu mibnija fuq l-art taghhom. Il-konvenut ammetta li parti mill-hajt tas-sejjieh inhatt (wara li ftiehem mal-attur biex dan jerga jigi kostruwit fejn kien, pero', b'gebel tal-izvillup), izda cahad li huwa hatt xi kmamar jew benefikati ohra li allegatment kienu fuq l-art tal-atturi. L-atturi, wkoll, ma resqu ebda prova biex jikkonvalidaw din l-allegazzjoni taghhom, u l-Qorti, ghalhekk, ma tqies li tista tilqa' it-talba attrici relatata ma din l-allegazzjoni.

A rigward tal-allinjament tat-triq, jirrizulta li l-awtoritajiet kompetenti kienu hargu *Enforcement Notice* (numru 610/93) kontra l-konvenut, peress li kien qed jibni barra l-linja. Il-konvenut talab ghal rivizzjoni tal-linja, *pero'*, xorta baqa' 'l barra mil-linja riveduta, u dan a rigward ta' parti mill-*basement*, *cioe',* dik il-parti li gia ssaqqfet bil-planki. Kif irrelata l-perit tekniku, *pero'*, dan bl-ebda mod ma jaffettwa lill-atturi. It-thafir zejjed li ghamel il-konvenut jaffettwa t-triq jew il-bankina, u mhux il-proprjeta' tal-atturi. Bil-mod kif gie intraccat il-hajt tas-sejjieh fis-*survey*, il-konsegwenza hi li l-art tal-atturi ma ghandha ebda faccata fuq Triq Censu Busuttil. Din il-konsegwenza mhiex, *pero'*, rizultat tax-xogholijiet li wettaq il-konvenut, izda tal-mod kif inhuma konfigurati l-proprjetajiet. Bl-ebda mod, dan l-allinjament mhux korrett ma jaffettwa l-proprjeta' tal-atturi.

It-tesi attrici kienet tiddependi hafna fuq ir-rizultat tas-*survey* li hejjew il-periti gudizzjarji. Ir-rizultat ta' dan is-*survey* kien kontra l-posizzjoni li kienu qed jiehdu l-atturi, u kien determinanti biex wassal lill-periti jirrelataw kontra l-allegazzjonijiet kollha tal-atturi. Il-Qorti, wara li qieset din il-*"prova"* importanti, u wara li ezaminat il-provi prodotti, tasal biex taqbel, kif intwera, mal-posizzjoni li hadu l-periti gudizzjarji.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi, b'akkolljiment tat-tielet eccezzjoni tal-konvenut, tichad it-talbiet kollha tal-atturi.

L-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mill-atturi, barra dawk tas-socjeta' intervenuta fil-kawza li ghandhom jigu sopportati minnha stess.

< Sentenza Finali >

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