

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

**IMHALLEF
ONOR. GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.**

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 28 ta' Frar, 2001

Numru 120

Citaz. Nru. 2524/97GV

Doc. Nru. 27-01

**Emanuel Borg ghan-nom u in rapprezentanza
tas-socjeta' Borg Properties Limited**

vs

Majo Developments Limited

Il-Qorti,

PRELIMINARI

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha l-attur nomine ippremetta illi huwa proprjetarju ta' porzjoni ta' art fabbrikabbli fi Fleur de Lys, tal-kejl ta' erba' mija, wiehed u tletin punt tmienja wiehed qasab kwadri (431.81qk), tmiss mill-Lvant ma' Fleur de Lys Road, nofsinhar ma' Valletta Road u Tramuntana ma' beni tal-venditur kif skond pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist pubblikat minn Nutar Joseph Brincat tas-sittax (16) ta' Mejju, 1988.

Premess illi l-konvenut huwa proprjetarju ta' porzjoni art fabbrikabbli kontigwa ghal dik tal-attur.

Premess illi l-attur fil-porzjoni fabbrikabbli proprjeta tieghu hemm inkluza l-bicca art immarkata bl-ahdar fl-annessa pjanta Dok. X.

Premess illi l-konvenut abusivament u illegalment haffer fil-proprjeta' tieghu kontigwa u baqa' diehel taht l-imsemmija porzjoni tal-proprjeta' tal-attur kif indikat fl-imsemmija pjanta bil-kliem "Area excavated to 2 Storey Depth".

Premess illi bhala konsegwenza ta' dan l-iskavar il-konvenut usurpa parti mill-proprjeta' tal-attur.

Premess illi nonostante l-protesti tal-attur il-konvenut baqa' jhaffer b'dannu kbir ghall-attur.

Premess illi l-attur nomine ottjena l-ispedizzjoni ta' mandat ta' inibizzjoni (mandat numru 5367/97) li bih il-konvenut gie inibit milli jkompli bix-xogholijiet li kien qed jaghmel.

L-attur nomine talab li din l-Onorabbli Qorti:

1. Tinibixxi definittivament lill-konvenut milli jkompli bix-xogholijiet ta' thaffir u skavar.
2. Tordna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din il-Qorti jirripristina l-proprjeta' ta' l-attur nomine fl-istat li kienet qabel ma esegwixxa x-xogholijiet illegali fuq imsemmija.
3. Illi fin-nuqqas l-attur jigi awtorizzat jesegwixxi l-istess xogholijiet huwa ghas-spejjez tal-konvenut taht is-supervizzjoni ta' perit nominat minn din il-Qorti.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-mandat numru 5367/97 kontra l-konvenut u b'riserva ghal kull azzjoni ghad-danni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-attur nomine a fol 3;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta a fol 10 fejn eccepjet:

1. Illi preliminarjament tinhtieg il-prova li l-attur huwa fil-fatt il-proprjetarju tal-porzjoni art allegatament usurpata mis-socjeta' konvenuta.
2. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ewwel domanda attrici hija legalment insostenibbli minghajr talba ad hoc sabiex il-Qorti tiddikjara li l-parti tal-art de quo hija proprjeta' tal-attur.
3. Minghajr pregudizzju ukoll, ix-xogholijiet ta' thaffir u skavar fuq is-sit tas-socjeta' konvenuta kienu gia gew kompletati qabel il-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 5367/97. Ghal din ir-raguni ukoll, l-ewwel domanda attrici ghandha tigi michuda.
4. Fil-mertu, l-allegazzjonijiet attrici fil-konfront tas-socjeta' konvenuta huma infondati fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet tal-attur ghalhekk ghandhom jigu respinti.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet taghha a fol 13;

Rat ir-rapport tal-Perit Ellul Vincenti a fol 32;

Semghet il-Perit in eskuzzjoni;

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

Rat in-nota ta' l-attur;

TALBA

L-attur qed jitlob li dina l-Qorti tinibixxi definittivament lill-konvenut milli jkompli bix-xogholijiet ta' thaffir u skavar;

tordna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi fissat minn din l-Qorti jirripristina l-proprjeta' ta' l-attur nomine fl-istat li kienet qabel ma esegwixxa x-xogholijiet illegali;

fin-nuqqas, l-attur jigi awtorizzat jeseqwixxi l-istess xogholijiet huwa a spejjez tal-konvenut taht is-supervizjoni ta' perit nominat minn din il-Qorti.

ECCEZZJONIJIET

Il-konvenuti eccepew illi preliminarjament tehtieg il-prova li l-attur huwa fil-fatt il-proprjetarju tal-porzjoni art allegatament usurpata mis-socjeta' konvenuta;

L-ewwel domanda attrici hija legalment insostenibbili minghajr talba ad hoc sabiex il-Qorti tiddikjara li l-parti ta' l-art de qua hija proprjeta' ta' l-attur;

Ix-xogholijiet ta' thaffir u skavar fuq is-sit tas-socjeta' konvenuta kienu gja gew kompletati qabel il-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni numru 5367/97, ghalhekk l-ewwel domanda attrici ghandha tigi michuda;

Fil-mertu, l-allegazzjonijiet attrici fil-konfront tas-socjeta' konvenuta huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Nomina Perit

B'digriet tas-sitta w ghoxrin (26) ta' Gunju, 1998 il-Qorti kienet innominat lil Perit Joseph Ellul Vincenti biex jirrelata dwar it-talbiet attrici wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

Fit-tletin (30) ta' Gunju, 1999 il-Perit ipprezenta u halef ir-rapport (ara fol 32).

PROVI

Mill-provi migbura mill-perit jirrizulta li fit-tmienja u ghoxrin (28) ta' Jannar, 1997 Anthony Gauci kien biegh lil Joseph Azzopardi (Dok A) bicca art Fleur de Lys ta' cirka tlett mija u tnejn u sebghin punt wiehed tnejn qasab kwadri (372.12qk), inkluz il-front gardens u l-parti ghal uzu ta' toroq progettati (parti bil-blu Dok JEV1).

Fis-sittax (16) ta' Mejju, 1998 Gauci biegh lil Emanuel Borg bicca art fi Fleur de Lys ta' kejl erba' mija u wiehed u tletin punt tmienja qasab kwadri (431.8qk) (parti bl-ahmar dok JEV 1).

Fit-tletin (30) ta' Ottubru, 1995 il-konvenut Joseph Galea kien xtara minghand Joseph Azzopardi bicca art ta' kejl tmien mija u tmienja u sittin metri kwadri (868mk) cirka inkluz l-parti li kienet tintuza ghat-triq. (parti bl-ahdar fuq Dok JEV1).

Meta sar il-kuntratt bejn Gauci u Azzopardi (parti markata blu) it-toroq kienu kif murija fid Dok JEV1, izda zmien wara l-awtoritajiet biddlu l-ischeme b'tali mod li t-toroq mxew fuq l-art ta' l-attur u parti mit-triq saret fabbrikabili. Dok JEV2. Skond l-attur l-art tieghu giet esproprijata f'diversi stadji Dok JEV3.

Il-Perit ikkostata li rigward id-dokument X ezibit mac-citazzjoni, b'riferenza ghal parti mmarkata bl-ahdar, mill-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-attur Dok B hu qatt ma akkwista nofs it-triq ghalhekk l-ownership ta' l-area tal-parti ghal formazzjoni tat-triq qatt ma saret tieghu. (ara xhieda Victor Lia). Lia qal li l-konvenuti dahlu f'xi tlett piedi fl-art ta' l-attur - il-ponta markata Dok X fid-Dok E. Din il-parti illum tinsab esproprijata mill-Gvern izda kuntratt ta' trasferiment ghadu ma sarx. (ara fol 53).

KONSIDERAZZJONIJIET

Il-Perit ikkonsidra li l-ilment ta' l-attur issa (fic-citazzjoni t-talba hija differenti) hu limitat ghal feles art ta' xi tlett piedi li l-konvenuti allegatament dahlu fil-proprjeta' ta' l-attur. Din l-bicca art sussegwentement giet esproprijata mill-Gvern.

Il-bini tal-hajt ta' barra li bena l-konvenut hu mibni fuq linja ufficjali skond l-alignment tal-Gvern. (ara fol 116).

Meta nqata l-blat, inqata' z-zejjed u f'xi parti zghira l-konvenut dahal fil-proprjeta' ta' l-attur. Dan kien ivarja minn xejn ghal xi sitt piedi (ara parti orangjo f'Dok JEV4.)

Ghalhekk il-Perit ikkonkluda:

- (a) li l-hajt ta' madwar il-linja ta' bini tal-konvenut qed jigi mibni fuq l-art ta' konvenut u fl-ebda parti ma uzurpa l-art ta' l-attur;
- (b) il-qtugh tal-blat sar b'tali mod li f'xi partijiet nqata' bla izjed milli kien hemm bzonn u fil-fatt dahal fl-art ta' l-attur, liema art illum tinsab esproprijata mill-Gvern;
- (c) il-konvenut bena hajt ta' natura temporanja fuq l-art ta' l-attur minghajr kunsens ta' l-attur li qed iservi ta' l-qugh madwar il-hofra zewg sulari fonda.

Fuq esekuzzjoni l-Perit wiegeb li fid-dok JEV4 il-parti li ma nxratx hija dik immarkata bil-kulur orangjo. It-triq il-qadima qatt ma kienet ta' l-attur ghax ma kienx xtraha u allura l-konvenuti ma dahlux fl-art tieghu.

KONKLUZZJONIJIET TA' DINA L-QORTI

Dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut jirrizulta li mill-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-attur Dok B hu qatt ma akkwista nofs it-triq ghalhekk din l-area tal-parti ghal formazzjoni tat-triq qatt ma kienet tieghu. Rigward il-parti l-ohra li l-attur qed ighid li giet usurpata jirrizulta li dina issa giet ukoll esproprijata mill-Gvern.

L-ewwel talba ta' l-attur hija biex dina l-Qorti tinibixxi definittivament lill-konvenut milli jkompli bix-xogholijiet ta' thaffir u skavar. Jirrizulta mill-provi migbura li fil-fatt ix-xoghol sar (ara xhieda tal-konvenut a fol 60) u dana apparti li mhiex legalment ammissibbli talba biex persuna tigi inibita ghall dejjem. Ghalhekk l-ewwel talba ma tistax tigi milqugha.

Fit-tieni domanda l-attur qed jitlob li dina l-Qorti tordna lill-konvenut jirripristina l-proprjeta' ta' l-attur nomine fl-istat li kienet qabel ma esegwixxa x-xogholijiet illegali. Mir-rapport tal-perit nominat jirrizulta li meta nqata' l-blat, inqata' z-zejjed u f'xi parti zghira l-konvenut dahal fil-proprjeta' ta' l-attur. Dan kien ivarja minn xejn ghal xi sitt piedi (ara parti orangjo f'Dok JEV4.) Dina l-proprjeta' pero' issa giet esproprijata u m'ghadiex ta' l-attur.

Jibqa' biss il-hajt ta' natura temporanja li bnew il-konvenuti fuq l-art ta' l-attur minghajr kunsens ta' l-attur li qed iservi ta' lqugh madwar il-hofra zewg sulari fonda.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeciedi billi tichad l-ewwel talba ta' l-attur; tilqa' it-tieni talba limitatament ghat-tnehhija tal-hajt ta' natura temporanja li bnew il-konvenuti fuq l-art ta' l-attur minghajr kunsens ta' l-attur li qed iservi ta' lqugh madwar il-hofra zewg sulari fonda liema xoghol ghandu jsir taht is-sorveljanza tal-perit nominat.

Fin-nuqqas l-attur qed jigi awtorizzat jesegwixxi l-istess xogholijiet huwa a spejjez tal-konvenuti taht is-supervizjoni ta' perit nominat.

Spejjez tal-kawza: tlett kwarti ghall-attur u kwart ghall-konvenuti.

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

**Frankie Mercieca
DEPUTAT REGISTRATUR**