MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-18 ta' Lulju, 2007

Citazzjoni Numru. 126/2005

Mary Jane Bajada

Vs

Steve Ellis

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni prezentata fid-19 ta’ Dicembru 2005 u li permezz taghha l-attrici ppremettiet illi:

Hi proprjetarja’ tal-fond bin-numru mitejn u tnax (212) fi Triq il-Kbira, Sannat, Ghawdex filwaqt li l-konvenut huwa proprjetarju tal-fond bin-numru mitejn u disgha (209) fl-istess triq u li huwa attigwu ghall-fond propjeta’ ta’ l-attrici.

Fl-ahhar xhur il-konvenut iddemolixxa l-fond li kien hemm mibni fuq l-art tieghu u beda jibni bini gdid fuq l-istess art.

Il-konvenut fil-pjanti sottomessi minnu ghall-approvazzjoni ta’ l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, fl-applikazzjoni bin-numru 6535/02, wera li ser jaqla’ parti mill-hajt propjeta’ ta’ l-attrici, liema parti hija ndikata ahjar bil-kulur ahmar fuq il-pjanta annessa mac-citazzjoni bhala dokument ‘A’, u flokha jaghmel bieb li jaghti ghal fond li ser jinbena minnu. Li din il-parti minn dejjem kienet propjeta’ ta’ l-attrci kif jigi dettaljament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza u kif jidher mir-ritratti li qeghdin jigu esebiti bhala Dok B u Dok C.

L-attrici htiegilha sabiex izzomm lill-konvenut milli jaqla’ parti mill-propjeta’ taghha tipprezenta mandat t’inibizzjoni kontra l-konvenut, liema mandat bin-numru 84/2005 fl-ismijiet **‘Mary Jane Bajada vs Steve Ellis’** intlaqa’ mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri permezz ta’ digriet moghti fit-tnejn (2) ta’ Dicembru 2005.

Il-konvenut fil-fond li qieghed jibni ghamel ukoll gallarija fil-faccata tal-bini tieghu li mhix imbeghda mill-proprjeta’ ta’ l-attrici d-distanza rikjesta mill-Ligi u dan kif jidher ahjar fir-ritratt bhala Dok B.

Il-konvenut xorta wahda kompla juri l-intenzjoni illi jiehu din il-parti li hija proprjeta’ ta’ l-attrici kif ukoll li minkejja li gie nterpellat diversi drabi halla l-gallerija fid-distanza anqas minn dik rikjesta mill-Ligi;

Ighid ghalhekk il-konvenut ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:-

1. Tiddikjara illi l-parti ndikata bl-ahmar fuq il-pjanta annessa bhala Dokument A hija proprjeta’ integrali mill-fond ta’ l-attrici.

2. Konsegwentement tinibixxi permanentement lill-konvenut milli b’xi mod jaqla’ din il-parti.

3. Tiddikjara illi l-gallarija ossia verandah li l-konvenut ghamel fil-faccata tieghu mhix imbeghda mill-propjeta’ ta’ l-attrici skond id-distanza rikjesta mill-Ligi.

4. Konsegwentament tordna lill-konvenut sabiex inehhi il-parti ta' din il-gallerija ossia verandah li mhix imbeghda skond id-distanza rikjesta mill-Ligi mill-propjeta' ta' l-attrici u dan fiz-zmien perentorju li jigi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti u fin-nuqqas tawtorizza lil l-attrici sabiex tkun hi li a spejjez tal-konvenut tnehhi din il-parti tal-gallerija, jekk ikun hemm bzonn taht id-direzzjoni ta' perit nominandi.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali, ta' l-ittra nterpellatorja tas-07 ta' Novembru 2005 u tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 84/2005 fl-ismijiet **'Mary Jane Bajada vs Steve Ellis'** kontra l-konvenut u bl-ingunuzzjoni ghas-subizzjoni ta' l-istess konvenut.

Permezz ta' nota ta' l-eccezzjonijiet prezentata mill-konvenut eccepixxa:

1. Mhux minnu li l-konvenut ser jaqla' xi parti minn hajt propjeta' ta' l-attrici, imma bi hsiebu jibni r-residenza tieghu, kif fil-fatt qieghed jaghmel fuq proprjeta' tieghu.

2. Mhux minnu illi l-konvenut ghamel gallarija fil-faccata tal-bini tieghu li m'hiex imbeghda mill-propjeta' ta' l-attrici d-distanza rikjesta mill-Ligi ;

Rat ir-rapport imhejji mill-perit tekniku Valerio Schembri.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

Rat il-verbal tas-seduta tal-10 ta' Lulju 2007 fejn jinghad li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:-

1. L-attrici hi proprjetarja tal-fond numru mitejn u tnax (212), Triq il-Kbira, Sannat, Ghawdex filwaqt li l-konvenut hu proprjetarju tal-fond numru mitejn u disgha (209), Triq il-Kbira, Sannat, Ghawdex. Jirrizulta li l-konvenut waqqa' u rega' zviluppa l-proprjeta' tieghu.

2. Mir-rapport imhejji mill-perit tekniku jirrizulta li fis-seduta tat-3 ta' Frar 2007 il-partjiet waslu fi ftehim fis-sens li:-

"Il-partijiet jaqblu illi t-tieqa mertu tal-kawza ser tinghalaq fil-mori tad-differiment.

Il-partijiet prezenti qed jobbligaw irwiehhom li hadd minnhom ma jwaqqa' l-pilastru ndikat bl-ahmar fuq Dok. A ghal ebda raguni, jekk mhux bil-kunsens taz-zewg partijiet jew l-aventi kawza u nvista ta' dan qed tigi dikjarata tranzatta l-ewwel talba.

Fir-rigward tat-talba dwar il-gallarija tal-konvenut, l-attrici tiddikjara li ma ghandix ebda oggezzjoni li din tibqa' fl-istat li hi llum.

L-attrici tikkoncedi wkoll lill-konvenut illi jiksi d-denfil mertu tal-kawza b'qoxra parigg il-faccata tieghu b-qasma ta' mhux izjed minn zewg pulzieri".

3. Mill-istess rapport jirrizulta wkoll (fol. 42) li:- *"fir-rigward ta' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut jirrizulta illi l-parti tal-hajt in kwistjoni hekk kif ikkonstatat in situ ma twaqqghetx u inoltre saret id-dikjarazzjoni reciproka mill-partijiet hekk kif elenkat fil-konkluzjoni numru wiehed (1) supra"*.

4. Dan hu kaz li facilment seta' jigi rizolt bi ftit bona volonta' qabel ma bdiet il-kawza. Huwa fatt ukoll li min jallega jrid jipprova, fis-sens li l-attrici kellha taghti prova li l-konvenut:-

(a) Kien ser inehhi dik il-parti tal-bini li tidher fir-ritratt a fol. 50 fl-izvilupp li kien ser jaghmel. Il-bini tal-konvenut illum tlesta u jidher li l-parti tal-bini li dwaru jittrattaw l-ewwel zewg talbiet tac-citazzjoni ma tnehhewx.

(b) Fil-bini tal-gallarija ma zammx id-distanza legali li timponi l-ligi minn mal-bini tal-attrici. Il-Qorti tistqarr

li prova ta’ dan m’hemmx fl-atti, iktar u iktar mehud in konsiderazzjoni li ma tressqitx prova li dik il-faxxa markata bil-kulur ahmar fil-pjanta ezebita mill-attrici u li tinsab a fol. 6 tal-process hija proprjeta’ ta’ l-attrici.

5. Jirrizulta wkoll li permezz ta’ dan il-ftehim il-partijiet ittransigew il-pendenzi kollha ta’ bejniethom li kienu jittrattaw il-gallarija u l-parti tal-bini li l-attrici ssostni li jifforma parti mill-bini taghha u li skond hi kien ser jigi mwaqqa’ mill-konvenut fl-izvilupp li kien ser jaghmel. Ftehim li gie ffirmat mill-partijiet f’din il-kawza u ghalhekk illum huma marbutin b’dak li jinghad. Peress li sehh dan il-ftehim m’ghadx hemm iktar lok li l-Qorti tieghu konjizzjoni tat-talbiet attrici fil-meritu.

6. Mill-provi jirrizulta li dan il-kaz inghata lok ghalih meta l-konvenut gie biex jizviluppa l-proprjeta’ tieghu. Min-naha l-ohra jirrizulta wkoll li kull parti cediet xi haga sabiex fl-ahhar intlehaq ftehim ghas-sodisfazzjon taghhom.

Fic-cirkostanzi l-Qorti qeghda taqta’ u tiddecidi l-kawza billi filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet attrici in vista tal-ftehim milhuq bejn il-partijiet u d-dikjarazzjonijiet li saru mill-attrici fis-seduta tat-3 ta’ Frar 2007 li saret quddiem il-perit tekniku, dwar il-kap ta’ l-ispejjez tiddeciedi li dawn ghandhom jinqasmu f’sehem ugwali bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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