MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta ta' l-20 ta' Dicembru, 2007

Citazzjoni Numru. 187/1996/1

Mallia Property and Developments Company Limited

vs

Ryan Company Limited u ghal kull interess li jista' jkollhom Andrew u Mary konjugi Xuereb

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni tas-socjeta' attrici, li taqra:

Illi permezz ta' kuntratt tat-tletin ta' Gunju tal-elf disa' mija u disghin (1990) fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani s-socjeta' attrici bieghet u ttrasferit lis-socjeta' konvenuta proprjeta' immobiljari fi Triq San Leonardo u Triq l-Imgarr fil-limiti ta' Victoria, Ghawdex (dok.A);

Illi fit-termini tal-istess kuntratt it-triq adjacenti ghall-fondi ttrasferiti kellha tibqa' komuni bejn l-istess partijiet u kellu jkun assigurat f'kull zmien passagg ta' mill-inqas erba' punt tmienja sebgha metri (4.87m);

Illi inoltre fuq l-istess kuntratt il-partijiet ftehmu illi meta tkun ser tigi zviluppata l-art retrostanti wiehed mill-garages hemm ittrasferiti t-triq komuni ghandha titkompla bl-istess 'projection' attwali u l-istess triq ghandha ssir a spejjez komuni;

Illi s-socjeta' attrici otteniet permess sabiex tizviluppa l-proprjeta' appartenenti lilha u bniet fuq l-istess art garage li huwa mehtieg ghall-uzu tas-socjeta' attrici liema garage jinsab lest fi stat ta' gebel u saqaf;

Illi stante l-premess is-socjeta' attrici talbet lis-socjeta' konvenuta sabiex tersaq biex jigu stabbiliti l-modalitajiet kif ghandha titkompla u titlesta t-triq imsemmija a beneficcju taz-zewg partijiet;

Illi s-socjeta' konvenuta qeghdha tirrifjuta li tersaq u qed tohloq diffikultajiet b'mod vessatorju proprju sabiex izzomm lis-socjeta' attrici milli tissokta bix-xoghol progettat;

Illi minhabba f'dan l-agir is-socjeta' attrici qeghdha tbati pregudizzju konsistenti f'danni sostanzjali billi ma tistax taghmel ebda uzu mill-garage imsemmi pendenti r-rifjut da parti tas-socjeta' konvenuta li tesegwixxi l-obbligi kuntrattwali taghha;

Illi l-atturi ghandhom ghaliex jahsbu li s-socjeta' konvenuta tinsab fi stadju ta' likwidazzjoni f'liema eventwalita' allura l-proprjeta' msemmija tiddevolvi favur il-konvenuti konjugi Xuereb;

Talbet ghalhekk ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

1. tiddikjara illi l-konvenuti jew min minnhom bhala proprjetarju tal-art fuq imsemmija huwa tenut sabiex

jikkontribwixxi ghall-estensjoni tat-triq fuq imsemmija fit-termini tal-kuntratt fuq citat;

2. tiffissa anki permezz ta' espert tekniku l-modalitajiet li ghandhom jigu segwiti sabiex tigi ffurmata l-istess triq liema triq ghandha ghalhekk issir fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dina l-Qorti minn u a spejjez taz-zewg kontendenti u taht is-supervizjoni ta' perit arkitett li jigi mahtur ghal dan il-fini minn din l-istess Qorti;

3. tawtorizza lis-socjeta' attrici sabiex fin-nuqqas da parti tal-konvenuti jew min minnhom taghmel l-istess xoghlijiet a spejjez nofs kull wiehed bejn il-kontendenti;

4. tillikwida d-danni sofferti mis-socjeta' attrici konsegwenza tar-rifjut ingustifikat tal-konvenuti;

5. tikkundanna lill-istess konvenuti jew min minnhom sabiex ihalsu d-danni hekk likwidati;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja spedita fl-14 ta' Mejju 1996, tal-ittra ufficjali spedita f'Gunju 1996, tal-protest gudizzjarju spedit fl-istess ismijiet u tal-mandati ta' sekwestru u qbid fl-istess ismijietipprezentat kontestwalment ma' din il-kawza; il-konvenuti mharrka ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghha flimkien mal-lista tax-xhieda u l-lista tad-dokumenti esebiti;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta li eccepiet:

1. illi prelimarjament il-konjugi Andrew u Mary Xuereb ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju u dana peress illi huma m'ghandhomx x'jaqsmu xejn mal-meritu ta' dina l-kawza;

2. illi fil-mertu u minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, is-socjeta' Ryan Company Limited' qatt ma rrifjutat li tesegwixxi l-obbligi kontrattwali taghha u difatti

skond il-kuntratt tat-tletin (30) ta’ Gunju 1990 (atti Nutar Paul George Pisani) it-triq komuni kellha titkompla bl-istess ‘projection’ attwali u l-istess triq kellha ssir a spejjez komuni “meta tkun ser tigi zviluppata l-art retrostanti l-garage imsemmi”. Illi pero’ fil-kaz odjern l-istess socjeta’ attrici qeghdha tippretendi li s-socjeta’ konvenuta ghandha tohrog nofs l-istess spiza u dana meta t-triq imsemmija fil-kuntratt, oggett ta’ dina l-kawza, tigi quddiem u mhux wara l-garage li gie mibni;

3. illi l-izvilupp li ghamlet is-socjeta’ attrici ma kienux inizjalment koperti bil-permessi necessarji mill-Awtorita’ tal-Ippjanar kif qatt ma giet hekk koperta l-istess triq u l-istess socjeta’ attrici kompliet ghaddejja bl-istess xoghlijiet taghha minghajr lanqas biss ma’ l-atturi gew ikkonsultati dwar ix-xoghol li kellhu jsir bir-rizultat li s-socjeta’ attrici gholliet il-livelli kif dehrilha hija ghad-dannu tal-istess socjeta’ konvenuta;

4. illi wkoll mill-kuntratt hawn fuq citat jirrizulta b’mod l-aktar car li l-obbligu tas-socjeta’ konvenuta jibqa’ isehh appena kull parti tizviluppa l-art retrostanti u mhux il-porzjoni raba li tigi quddiem il-garage tas-socjeta’ attrici;

5. illi fil-meritu u minghajr ebda pregudizzju ghall-premess m’ huwiex minnu illi l-istess socjeta’ konvenuta qeghdha tohloq ostakoli u timxi b’mod vessatorju u dana peress illi l-istess konvenuti kienu diga’ kkomunikaw mal-Perit Teddie Busuttil biex wara li jispezzjona l-fond jiddeciedi kif ghandha l-istess triq tigi furmata;

6. salvi eccezzjonijiet ohra fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tas-socjeta’ attrici flimkien mal-lista tax-xhieda.

Rat l-verbal ta’ dina l-Qorti diversament preseduta (folio 30) fejn gie nominat il-Perit Teddie Busuttil bhala perit tekniku;

Rat ir-relazzjoni debitament mahlufa tal-imsemmi Perit inserita folio 43 u l-pjanti relattivi annessi;

Rat il-verbal folio 68 li fih il-kontendenti ddikjaraw li l-mertu tal-kawza kien jinsab ezawrit u l-unika kontestazzjoni kien l-kap tal-ispejjez;

Ezaminat ix-xhieda ghall-finijiet li tistabilixxi min mill-kontendenti ghandu jigi kkundannat l-ispejjez;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

Ikkunsidrat:

Din hi sentenza li tirrigwarda biss il-kap tal-ispejjez stante li l-kontendenti waslu biex jittransigu l-meritu fil-mori tal-proceduri. Is-socjeta' attrici fl-azzjoni taghha kienet allegat inadempjenza kontrattwali da parti tas-socjeta' konvenuta in rigward tal-formazzjoni, tlestija u estensjoni tat-triq li kienet intiza' li tghaddi fuq art li kienet lilhom rispettivament tappartjeni. M'hemm ebda kontroversja bejn is-socjetajiet dwar l-art rispettiva ta' kull wahda minnhom; lanqas li l-kwistjoni kienet regolata minn kuntratt tat-30 ta' Gunju 1990 atti Nutar Dottor Paul George Pisani (dok.A folio 6 et seq in atti). Il-vertenza kwindi sabiex jigi definit min minn fost is-socjetajiet litiganti ghandha tbati l-ispejjez tal-kawza jistrieh interament fuq r-rabtiet u l-obbligi miftehma u sanciti fil-kuntratt fuq imsemmi.

Intant il-brani rilevanti tal-kuntratt li taw lok ghal din il-kawza testwalment jaqraw:

" (3) it-triq adjacenti l-fondi deskritti fil-paragrafu (b) [ossija r-raba fi Triq San Leonardu, Victoria, Ghawdex, kejl ta' 5465m.k u minn nofsinhar u lvant konfinanti ma' proprjeta' tas-socjeta' attrici] u (c) [ossija l-garage bla numru b'art ta' 788m.k mieghu fi Triq Mgarr Victoria, Ghawdex, konfinanti tramuntana ma' beni tas-socjeta' attrici] [oggett tal-vendita mis-socjeta' attrici lis-socjeta' konvenuta] ghandha tibqa' komuni bejn il-partijiet u

ghandu jkun assigurat f'kull zmien passagg ta' mhux inqas minn 4.87mk;

(4) il-partijiet jaqblu li meta tkun ser tigi zviluppata l-art retrostanti l-garage imsemmi [ossija dak appena imsemmi], it-triq komuni fuq imsemmija ghandha titkompla bl-istess 'projection' attwali u l-istess triq ghandha ssir a spejjez komuni".

Illi mill-perizija teknika (folio 43) jirrizulta li t-triq in kwistjoni gja kellha ftuh fuq Triq l-Imgarr u kienet progettata li ssir tul il-proprjeta' adjacenti tal-kontendenti u tiftah fi Triq Leonard. Ghall-intendiment ahjar il-Qorti tirreferi hawnhekk ghall-pjanti esebiti folio 8 u 45. Jirrizulta wkoll illi l-kontendenti kienu sa mill-25 ta' Frar 2002 ftehmu kif kellha ssir it-triq kif kien allura gie propost mill-perit tekniku izda baqaghu ma ftehmux fuq il-kap tal-ispejjez.

Illi mill-provi jintrapella illi l-vertenza kollha kienet tikkonsisti dwar jekk it-triq progettata kellhiex issir f'xoghol wiehed jew jekk kull parti kellhiex taghmel il-parti san-nofs adjacenti u faccata l-art rispettiva taghhom.

Issa l-pjanta a folio 8, li kienet giet annessa mal-kuntratt tat-30 ta' Gunju 1990 (u li gja saret referenza ghaliha) kienet gja 'per se' toffri indikazzjonijiet carissimi dwar kif kellha tigi progettata t-triq. Id-disgwid kien minhabba l-livelli. Difatti mill-mandat t'inibizzjoni li segwa, cirka sena wara l-prezentata tac-citazzjoni, mis-socjeta' konvenuta, jirrizulta li s-socjeta' attrici kienet gja bdiet tizviluppa l-art taghha. Fil-fatt kienet iddikjarat fl-atti tal-istess mandat illi "ix-xoghlijiet li qed isiru minnha ser isiru unikament fil-proprjeta' taghhom; huma ntizi biss sabiex ikun hemm access ghall-garages minnhom zviluppati u b'ebda mod ma huma intizi sabiex jistabilixxu l-livell definittiv tat-triq f'dik l-inhawi u ghalhekk huma provvizorji sakemm jigu stabbiliti definittivament il-livelli li ser ikollha t-triq galadarba tigi ffurmata u ghalhekk tobbliga ruhha li fi zmien xahar minn meta jigu stabbiliti l-livelli definittivi hija tirregola ruhha sabiex it-triq quddiem l-istess garage tkun konformi mal-livelli hekk iffissati". Minn dan ghandu jirrizulta, li fil-kuntest tac-citazzjoni taghha, is-socjeta'

attrici kienet qed tippretendi li s-socjeta' konvenuta tiftiehem dwar il-livelli (cjoe' "il-modalitajiet kif kellha titkompla u titlesta t-triq a beneficcju taz-zewg partijiet") u dan fil-waqt li s-socjeta' konvenuta ma kinitx ghadha bdiet tiviluppa l-art taghha.

Illi fil-verita' il-kuntratt stabilixxa biss li t-triq kellha ssir bi spejjez komuni bejn is-socjetajiet litiganti u kien ben car mill-pjanta annessa mieghu t-tul u l-wisa' tat-triq u l-ispejjez konsegwenzjali li kienu rikjesti ghall-formazzjoni taghha u allura s-sehem ta' kull parti. Il-kuntratt ma stipulax xi zmien entro liema l-artijiet kellhom jigu zviluppati u lanqas ssemma' x'kellu jigri f'kaz li parti tizviluppa l-art qabel il-parti l-ohra u dan kien proprju dak li bl-intervent tal-perit nominat gie stabbilit definittivament a sodisfazzjon tas-socjetajiet kontendenti, haga li setghet u messha saret minghajr il-bzonn ta' dawn il-proceduri.

Illi ghalhekk fil-fehma kunsiderata ta' din il-Qorti fil-waqt li da parti tas-socjeta' attrici hi kellha nteress impellenti biex issir taf il-modalitajiet, da parti tas-socjeta' konvenuta dan l-interess ma kienx jezisti u fil-verita' ma kienx hemm xi obbligazzjoni da parti taghha li taddivjeni ghall-formazzjoni tat-triq qabel ma kienet tiddeciedi meta ser tizviluppa l-art taghha. Malgrad dan il-prokrastinazzjoni taghha kienet fic-cirkostanzi vessatorja.

Illi f'dawn ic-cirkostanzi l-Qorti hi tal-fehma li l-ispejjez tal-kawza ghandhom jigu sopportati nofs bin-nofs bejn il-partijiet. Hekk, fil-fatt, qeghdha tiddeciedi u tiddisponi mill-kawza fil-waqt li qeghdha tiddikjara l-meritu ezawrit.

< Sentenza Finali >

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