MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF RAYMOND C. PACE

Seduta tal-25 ta' Gunju, 2008

Mandat Numru. 824/2008/1

Rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 824/2008 fl-ismijiet:-

Carmel Gatt I.D. No. 862144(M), Lawrence Gatt I.D. No. 472150(M), Pawlina Bonello I.D. No. 948346(M), Maria Muscat I.D. No. 513843(M), Domenica Gatt I.D. No. 474224(M).

vs.

Rita Abela I.D. No. 661855(M), Walter Abela I.D. No. 479252(M), Pawlu Vella I.D. No. 116049(M).

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni ta' Carmel Gatt *et* datat 30 ta' Mejju 2008 a fol. 1 tal-process fejn ir-rikorrenti talbu li l-intimati jew min minnhom huma l-

proprjetarji tal-*plot* numru 4 li jinsab fi Triq is-Sienja, iz-Zebbiegh, Mgarr (Malta), jigu mizmuma u inibiti milli jkomplu jibnu jew isaqqfu u milli jaghmlu xi tip iehor ta' kostruzzjoni ta' bini fl-imsemmi *plot* numru 4.

Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-*plot* numru 3 li huwa adjacenti ghal *plot* numru 4, u li wkoll jinsab fi Triq is-Sebh, iz-Zebbiegh, Mgarr (Malta) hekk kif jirrizulta mill-kuntratt tal-akkwist ta' Emanuel Gatt datat 26 ta' Jannar 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Sammy Abela, u kif jirrizulta wkoll mill-pjanta riferita fl-imsemmi kuntratt, li kopja taghhom qieghda tigi annessa u mmarkata bhala Dol. "AX 1" u "AX 2".

Illi tali binja jew kull tip ta' kostruzzjoni jew thaffir li sar s' issa, jew li jista' jsir fil-*plot* numru 4, qed jinvadi l-*area* tal-art tal-*plot* numru 3 b'mod sostanzjali u dan skond ma rrizulta fl-access tekniku u fl-evalwazzjonijiet li saru fuq il-post mill-Perit Colin Zammit fid-19 ta' Mejju 2008, li gie nkarigat mir-rikorrenti ghal dan l-iskop, kif jidher ukoll fir-rapport anness u mmarkat bhala Dok. "AX3", "AX4" u "AX5".

Illi ghalhekk tali nvazjoni qieghda tnaqqas sostanzjalment l-*area* tal-art proprjeta` tar-rikorrenti u l-valur taghha, b' detriment ghalihom ukoll jekk jaslu biex jizviluppaw, ibieghu, jitrasferixxu jew jassenjaw id-dritt ta' proprjeta` li ghandhom bhala l-*aventi causa* tal-mejjet Emanuel Gatt, u ghalhekk talbu sabiex din il-Qorti timpedixxi lill-intimati milli jkomplu bix-xoghlijiet fuq imsemmija *stante* illi jekk dan id-dritt ma jigix kawtelat minn issa, huma ser isofru pregudizzju li difficilment jista' jigi rimedjat jekk l-intimati jaghmlu xoghlijiet ulterjuri fl-art gia` skavata, li bhalissa tinsab fi stat bikri ta' kostruzzjoni.

Rat id-digriet tat-30 ta' Mejju 2008 fejn il-Qorti laqghet it-talba provizorjament u appuntat l-istess rikors ghas-smigh ghas-seduta tad-12 ta' Gunju 2008, u ordnat in-notifika ta' l-istess rikors lill-kontro-parti b'erbat ijiem (4) zmien ghar-risposta.

Rat ir-risposta ta' l-intimati Rita Abela, Walter Abela u Pawlu Vella datata 3 ta' Gunju 2008 a fol. 15 tal-process fejn opponew ghat-talba tar-rikorenti billi sostew li Pawlu Vella ma huwiex il-legittimu kontradittur ghaliex huwa ma huwiex il-proprjetarju ta' *plot* 4, tant li l-proprjetarja tal-istess hija ohtu l-intimata Rita Abela li xtrat l-istess *plot* qabel iz-zwieg taghha mal-intimat l-iehor Walter Abela, li llum qed jibnu l-istess *plot*; illi l-*plots* gew mixtrija t-tnejn skond kuntratti tan-Nutar Dr. Sammy Abela datati rispettivament 21 ta' Jannar 1997 (anness mar-rikors) u 14 ta' Gunju 1977 (Dok. "A"), izda t-tnejn jaghmlu riferenza ghall-istess pjanta annessa mal-istess kuntratti bhala Dok. "A" (Dok. "B" anness mar-risposta) u z-zewg *plots* tal-kontendenti huma divizi b'hajt divizzorju immarkat mill-intimati fuq l-istess pjanta li skond huma jikkorrispondi mal-hajt indikat fir-ritratt (Dok. "C"); skond l-intimati huma bnew fil-konfini tal-*plot* taghhom cjoe' san-nofs il-hxuna tal-hajt, tant li huma ghamlu *survey* u bnew skond l-istess u dan kif ikkonfermat mir-rapport tal-Perit Martin Farrugia (Dok. "D"). Jghidu li skond il-pjanti redatti mill-Perit Colin Zammit r-rikorrenti qed jippretendu li l-konfini tal-*plot* taghhom tmur *oltre* mill-hajt divizzorju, tant li qed jghidu li l-parti l-hamra indikata mill-istess perit immarkata fuq il-pjanta Dok. "X" tigi kollha kemm hija lil hinn mill-hajt tas-sejjiegh u skond is-sentenza **"AIC Edwin Calleja vs Gaeatano Sammut"** (A.C. 15 ta' Marzu 1995 – Vol. LXXIX.ii.387) l-pjanta annessa mal-kuntratt hija mhux biss accessorja ghall-kuntratt ta' akkwisti izda parti integrali mill-kuntratt u ladarba skond l-istess pjanta l-kamra rurali hemm indikata kienet tirrizulta fejn hija b'mod car mela allura kull konsiderazzjoni ta' kejl hija rrelvanti *stante* dan ma jista' jwassal qatt sabiex tigi disturbata l-linja ta' demarkazzjoni li kif indikat fir-relazzjoni peritali jidher bic-car li giet iffissata fuq bazi ta' konfigurazzjoni u kejl approssimattiv tat-tlett porzjonijiet imsemmija fl-istess kawza, u allura l-istess intimati jsostnu li ladarba l-istess pjanti annessi mal-kuntratti tal-akkwist tal-partijiet jindikaw li d-divizjoni bejn il-*plots* 3 u 4 hija proprju dan il-hajt tas-sejjiegh/pali tal-bajtar, l-istess hajt tas-sejjiegh huwa l-linja divizzorja bejn l-istess *plots* u dan irrispettivament mill-kejl tal-istess *plots*, tant li l-kejl tal-faccata tar-rikorrenti jwassal sa nofs il-hxuna tal-hajt divizorju u ghalhekk jekk ir-

rikorrenti ghandhom kejl inqas fil-*plot* taghhom dan ma ghandux iwassal sabiex jcaqalqu l-linja tal-konfini li ilha li giet stabbilita aktar minn tletin sena, liema linja tal-konfini hija marbuta mal-hajt divizzorju u ghalhekk t-talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk presjeduta fejn fis-seduta tas-17 ta' Gunju 2008 meta ssejjah ir-rikors dehru d-difensuri tal-partijiet. Dr. Johann Debono ghar-rikorrenti u Dr. Massimo Vella ghall-intimati. Dehru wkoll l-intimati u r-rikorrenti. Xehdu bil-gurament il-Perit Colin Zammit u l-Perit Martin Farrugia. Id-difensuri trattaw il-kaz. Ir-rikors gie differit ghall-digriet *in camera.*

Rat id-digriet tat-18 ta' Gunju 2008 fejn il-Qorti riappuntat dan il-Mandat ta' Inibizzjoni ghad-19 ta' Gunju, 2008 fil-11:00 a.m. u nnominat a spejjez provizorjament tar-rikorrenti lill-Perit Tekniku Mario Cassar sabiex jirrelata dwar it-talba tar-rikorrenti wara li jiehu konjizzjoni tar-risposta tal-intimati, u jezamina l-pjanti u d-dokumenti kollha esebiti u b'dan li gie awtorizzat ukoll sabiex jaccedi fuq il-post minghajr il-prezenza tal-partijiet, u dan a spejjez provizorjament tar-rikorrenti.

Rat il-verbal tad-19 ta' Gunju 2008 fejn meta ssejjah ir-rikors dehru d-difensuri tal-partijiet, Dr. Aldo Vella ghall-intimat u Dr. Johann Debono ghar-rikorrenti, fejn l-istess difensuri tal-partijiet taw ruhhom notifikati ghall-partijiet bl-avviz tar-riappuntament tar-rikors u fejn il-Perit Tekniku Mario Cassar prezenta u halef ir-rapport u r-rikors baqa' differit ghall-ezami tar-rapport u eskussjoni tal-Perit Tekniku u finali trattazzjoni ghall-24 ta' Gunju, 2008 wara l-11:00 a.m.

Rat il-verbal tal-24 ta' Gunju 2008 fejn dehru d-difensuri tal-partijiet u l-Perit Tekniku Mario Cassar li xehed in eskussjoni. Id-difensuri prezenti qablu li Pawlu Vella mhux proprjetarju tal-*plot* Nru 4 li fuqha qed isiru x-xoghlijiet u wara li d-difensuri trattaw il-kaz ir-rikors giet differit ghal provediment kamerali.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku u l-eskussjoni tieghu.

Rat ix-xhieda kollha moghtija.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi dan huwa rikors ghall-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni fejn r-rikorrenti qed jitolbu li l-intimati bhala proprjetarji ta’ *plot* 4, fi Triq Is-Sinja iz-Zebbiegh, jigu inibiti milli jkomplu jibnu jew isaqqfu jew jaghmlu xi tip iehor ta’ kostruzzjoni ta’ bini fuq l-imsemmija *plot* 4 u dan peress li bix-xoghol li qed isir qed tigi invaza b’mod sostanzjali l-*plot* 3 li tinsab fi Triq is-Sienja, Iz-Zebbiegh, Mgarr u dan kif jirrizulta mill-kostatazzjoni u kejl li ghamel fuq il-post l-Perit Colin Zammit (Dok. “AX 3” sa (Dok. “AX 5”) u bil-konsegwenza li tali invazzjoni u bini fl-art tar-rikorrenti jnaqqas sostanzjalment l-*area* ta’ l-istess *plot* 3 u dan jippregudika serjament id-drittijiet tal-istess rikorrenti fuq *plot* 3.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li effettivament iz-zewg partijiet xtraw fuq l-istess pjanta (Dok. “B”) li kienet annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-*plot* 3 mir-rikorrenti datat 21 ta’ Jannar 1977 (Dok. “AX 1”), u dik tal-akkwist tal-intimata Rita Abela datat 14 ta’ Gunju 1977 (Dok. “A”) it-tnejn fl-atti tan-Nutar Dr. Sammy Abela. Fi kliem iehor l-pjanta anness maz-zewg kuntratti rispettivi hija l-istess.

Illi jirrizulta wkoll li skond l-istess pjanta l-linja divizorja bejn *plot* 3 u 4 tikkombaccja mal-hajt tas-sejjiegh li kien hemm fuq l-istess post, liema linja divizzorja hija indikata fl-istess pjanta u tikkombaccja man-nofs l-istess hajt tas-sejjiegh.

Illi skond ix-xhieda tal-Perit Colin Zammit u skond il-pjanta minnu esebita bhala Dok. “X” il-*plot* tal-intimata Rita Abela hija dik immarkata bl-ittri A,B,C,D, u E, mentri l-*plot* tar-rikorrenti hija dik immarkata bl-ittri X, X1, X2, X3, u X4, u l-

linja ta’ demarkazzjoni bejn iz-zewg *plots* hija l-linja indikata bhala A u X3 fuq l-istess pjanta, u allura n-nofs ta’ fejn kien il-hajt tas-sejjiegh jikkombaccja mal-istess linja fuq indikata, b’dan li huwa qed jghid li l-istess intimati bnew lill’hinn mill-posizzjoni fejn kien hemm l-istess hajt tas-sejjiegh.

Illi min-naha l-ohra l-intimati jsostnu li huma bnew mal-hajt tas-sejjiegh, tant li qabel ma bdew l-istess thaffir u dan xi disa’ xhur ilu (skond ir-rapport peritali a fol. 23 f’Mejju 2007), l-Perit Martin Farrugia kien issugerixxa li jsir *survey* tal-*plots* sabiex jigi rrekordjat l-alinjament tal-istess hajt tas-sejjiegh u dan ukoll sabiex tigi nterpretata l-linja divizorja tal-*plot* taghhom u jghid li skond l-istess *survey* l-istess intimati bnew il-gewwa mill-istess hajt divizorju. Jghid li l-istess hajt divizorju jikkombaccja mas-*survey sheet* tal-1958 (Dok. “MF 1”) u mas-*survey sheet* tal-1967 (Dok. “MF 2”) u jghid li f’dawn l-istess *survey sheets* il-hajt huwa vizzibbli u jaqbel ma’ dak indikat fil-pjanta ta’ divizzjoni originali tal-Perit Muscat Azzopardi (*drawing* 2.378) (Dok. “A” anness mal-kuntratti tal-akkwist).

Illi mir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar jirrizulta li l-hajt tas-sejjiegh ma ghadux prezenti u li huwa ha l-qisien (Dok. “MP 1”) u (Dok. “MP 2”) fuq is-sit; meta ghamel superimposizzjoni tal-pjanta originali ndikata bhala Dok. “A” fuq is-*site plan* u *survey sheet* tal-MEPA tas-sit in kwistjoni rrizulta li qisien meta skalati mis-*site plan* jaqblu ma’ dawk li hemm fuq is-sit, bil-konsegwenza li meta ghamel superimposizzjoni tal-pjanti pprezentati, nkluzi l-pjanta originali li huwa indika bhala Dok. “A”, dik Dok. “X” tal-Perit Colin Zammit, flimkien mas-*site plan* u mis-*survey sheets* tal-MEPA, u l-qisien mehuda waqt l-access lilu rrizultalu li l-binja fuq *plot* 4 fil-fatt dahlet fuq il-*plot* 3 u dan b’cirka tmien piedi u hames pulzieri (8’5”) fuq il-faccata kif indikat bil-kulur ahmar fuq id-Dok. “MP 4” b’dan li kif jirrizulta mill-istess pjanta l-istess perit tekniku kkonstata li l-intimati Abela bnew lil hinn minn fejn kien il-hajt tas-sejjiegh li huwa ndikat ukoll fl-istess pjanta, u b’hekk jidher li dak konstatat jaqbel mas-sottomissjoni tar-rikorrenti li l-intimati bnew oltre mill-hajt tas-sejjiegh u kien b’hekk li dahlu fil-*plot* tar-rikorrenti.

Illi l-intimati kkontestaw dan peress li sostnew li l-hajt tas-sejjiegh ma kienx fil-posizzjoni kif indikat mill-perit tekniku u dan peress li skond *survey sheet* tal-1958 (Dok. “MF 1”), li ghall-fini tal-eskussjoni giet ingrandita u mmarkata bhala Dok. “MV 2”, jirrizulta li l-hajt tas-sejjiegh kien linja mal-bini li jidher imiss mieghu fl-istess *survey* u iktar car fl-ingrandiment tieghu, u dan huwa differenti mill-konstatazzjonijiet li saru mill-perit tekniku fil-pjanti minnu maghmula, peress li tali bini fl-istess pjanti Dok. “MP 1” sa Dok. “MP 4” kollha jindikaw li hemm spazzju bejn l-istess binja u l-hajt divizorju, bil-konsegwenza allura li l-hajt divizzorju mhuwiex kif indikat mill-istess perit tekniku, izda dak indikat mill-intimati li huwa dak linja mal-istess bini.

Illi izda din il-Qorti ma thossx li tista’ taccetta din is-sottomissjoni u dan peress li jidher li l-kejl li gie konstatat fl-istess konkluzjonijiet peritali gie miksub billi l-istess perit tekniku rabat anke ma’ diversi punti li huma fissi u li jirrizultaw mill-pjanti esebiti, inkluz l-linja ta’ bini ta’ *plot* 1 (Dok. “MP 1” sa Dok. “MP 4”; u r-ritratt Dok. “CZ” – ittra “X”), u l-bini li jinsab il-boghod minn *plot* 1 b’14.2 metri ndikat fl-istess pjanti u dan apparti d-diversi qisien li l-perit Mario Cassar ikkonstata (Dok. “MP 1”) u (Dok. “MP 2”) u dan sabiex jigi stabbilit mill-istess perit anke fejn kien il-hajt divizorju.

Illi mhux biss izda huwa relevanti li l-istess intimati nnifishom esebew ukoll *survey sheet* ohra tas-sena 1967 immarkata bhala Dok. “MF 2” (li pero’ ma sar l-ebda ingrandiment taghha) u minn din is-*survey* jirrizulta li din-id darba (fol. 26) bejn l-istess kamra minnhom indikata u l-hajt tas-sejjiegh ukoll immarkat bir-roza mill-intimati jidher li hemm distanza u b’hekk dan *is-survey* jikkombaccja ukoll mal-konkluzjonijiet tal-perit tekniku Mario Cassar fejn jidher li hemm distanza bejn din l-ahhar binja u l-hajt tas-sejjiegh (Dok. Dok. “MP 1” sa Dok. “MP 4”). Jigi nnutat li fl-istess *survey* tas-sena 1967 jidher li l-hajt tas-sejjiegh lanqas huwa dritt kif min-naha l-ohra huwa ndikat fid-Dok. “MF 1”. Tenut kont tal-fatt li l-kuntratti tal-akkwist saru fis-sena 1977 jidher li huwa iktar relevanti ghall-kaz odjern is-

survey datat 1967 peress li dan huwa wkoll iktar vicin id-data ta’ akkwist tal-istess proprjetajiet rispettivi.

Illi dwar is-sottomissjoni tal-intimati fejn qed jghidu li l-linja divizorja bejn il-*plots* mertu tal-kawza odjerna hija dik indikata bil-hajt tas-sejjiegh muri fil-pjanta Dok. “A” annessa mal-kuntratti tal-akkwist rispettivi indipendentement minn kull konsiderazzjoni ohra nkluza dik ta’ kejl, jinghad li effettivament is-sottomissjoni tar-rikorrenti hija li l-linja divizzorja hija proprju l-linja fin-nofs tal-hajt tas-sejjiegh li kien ezistenti u li l-intimati bil-bini taghhom bnew *oltre* minn fejn kien kien l-istess hajt divizorju u dan huwa kkonfermat mill-pjanta Dok. “X” u wkoll mix-xhieda tal-Perit Colin Zammit. Fil-fatt l-Perit Tekniku Mario Cassar qabel bazikament mal-posizzjoni sottomessa mir-rikorrenti li l-intimati bnew lill’hin mill-hajt divizzorju (Dok. “MP 4”) u b’hekk l-insenjament fil-kawza fl-ismijiet **“AIC Edwin Calleja vs Gaeatano Sammut”** (A.C. 15 ta’ Marzu 1995 – Vol. LXXIX.ii.387) jidher ukoll li gie sodisfatt (ghalkemm dik il-kawza kienet qed tinterpreta pjanta ta’ divizzjoni). Ma jirrizultax ghalhekk li huwa minnu l-allegazzjoni tal-intimati li r-rikorrenti qed jippretendu li linja divizorja bejn il-*plots* rispettivi hija differenti minn fejn kienet nofs il-hxuna tal-hajt tas-sejjiegh li kien ezistenti bejn iz-zewg porzjonijiet divizi ta’ art.

Illi fil-kuntest ta’ dan il-mandat jirrizulta li l-prova li trid issir mir-rikorrenti hija dik *prima facie* u fil-fatt jinghad li f’dan il-kaz sar anke iktar minn hekk, mhux l-inqas bil-konstatazzjoni tal-perit tekniku u certament fuq konsiderazzjoni ta’ natura teknika din il-Qorti thoss li ghandha toqghod fuq l-istess konsiderazzjonijiet teknici, iktar u iktar meta dawn huma sorretti minn dak li irrizulta mhux lanqas mis-*survey* tas-sena 1967 **(“Charles Mugliette vs Saviour Bonnici”** – P.A. (JRM) – 25 ta’ Jannar 2005).

Illi ghalhekk din il-Qorti thoss li fil-konfront tal-intimati Walter u Rita Abela l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti gew ippruvati *prima facie* u gie ppruvat ukoll li bix-xoghol li qed isir mill-istess intimati Abela dawn effettivament invadew il-*plot* numru 3 proprjeta’ tal-istess rikorrenti skond kif

indikat mill-pjanta tal-Perit Mario Cassar immarkata bhala Dok. “MP 4” fil-parti *shaded* tal-istess pjanta bil-qisien ta’ tmien piedi u hames pulzieri u jirrizulta wkoll li jekk ikompli jsir l-istess bini fuq l-istess *plot*, specjalment fuq dik il-bicca art li tifforma parti minn *plot* 3, l-istess rikorrenti jsofru pregudizzju rreparabbli u ghalhekk gie ppruvat li fil-konfront tal-istess intimati Abela l-hrug tal-istess mandat huwa necessarju biex jitharrsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrenti b’dan li l-elementi rikjesti fl-**artikolu 873 (2)** gew ippruvati.

Illi dwar l-intimat Pawlu Vella ma jirrizultax li dan huwa l-legittimu kontradittur peress li ma huwiex proprjetarju tal-*plot* 4, u la darba t-talba tar-rikorrenti hija limitata ghal min mill-intimati huwa proprjetarju, t-talba fil-konfront tal-istess intimat Pawlu Vella qed tigi michuda u din il-Qorti qed tillibera l-istess Pawlu Vella mill-osservanza tal-gudizzju.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi,** billi filwaqt li tillibera lill-intimat Pawlu Vella mill-osservanza tal-gudizzju peress li ma huwiex il-legittimu kontradittur, u fil-waqt li tichad ir-risposta tal-intimati Rita u Walter Abela datata 3 ta’ Gunju 2008 inkwantu l-istess hija inkonsistenti ma’ dak hawn deciz, **tilqa’ t-talba tar-rikorrenti fir-rikors taghhom datat 30 ta’ Mejju 2008 ghall-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni fil-konfront tal-intimati Rita u Walter konjugi Abela** b’dan li tinibixxi lill-istess intimati Rita u Walter konjugi Abela milli jkomplu jibnu jew isaqqfu u milli jaghmlu xi tip iehor ta’ kostruzzjoni ta’ bini fl-imsemmi *plot* numru 4 li jinsab fi Triq is-Sienja, iz-Zebbiegh, Mgarr (Malta) u dan bil-mod kif indikat fl-istess rikors, b’dan l-intimati huma inibiti milli jkomplu jibnu, jsaqqfu u milli jaghmlu xi tip iehor ta’ kostruzzjoni li b’xi mod jippregudika d-drittijiet tar-rikorrenti fuq il-proprjeta’ taghhom *plot* 3 Triq is-Sebh, iz-Zebbiegh, Mgarr (Malta) kollox rikjest fir-rikors u kif indikat f’dan il-provediment.

Bl-ispejjez kontra l-intimati Rita u Walter Abela.

Degretat

< Sentenza Finali >

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