MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 2189/1995/2

Gio Maria Agius u b'digriet tat-8 ta' Ottubru 2003 l-atti tal-kawza gew trasfuzi fil-persuni ta' Frances Agius, Grace Gerada, Doris Galea, u Maria Agius u dana stante il-mewt tal-attur fil-mori tal-kawza

vs

Carmel sive Charles Polidano, Louis Gauci u Silvio Debono f'isimhom proprio u bhala diretturi gahn-nom u in rappresentanza ta' Porto Azzurro Limited, Polidano Holdings Limited, Seabank Catering Company Limited u Shawncara Limited

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-attur originali ppremetta:

Illi huwa, b'att tan-Nutar Dottor Sammy Abela tat-18 ta' Lulju 1966, akkwista minghand Nazzareno Muscat bicca art imsejha "tax-Xatt" fil-kontrada tal-Pwales f'San Pawl il-Bahar, tal-kejl superficjali ta' sitta u sittin qasba kwadra (66.2 q.k.) liema art hija ahjar deskritta u tidher aktar cara fil-kuntratt u l-pjanta relattiva hawn annessa bhala Dok. "A";

Illi l-attur, b'att tan-Nutar Dottor Francis Micallef tas-17 ta' Gunju 1969, kien itrasferixxa lil terzi biss parti, mill-art fuq imsemmija, u zamm porzjon art kif jidher u hu deskritt ahjar fil-kuntratt u l-pjanta relattiva hawn annessa bhala Dokument "B";

Illi l-attur, b'att tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, kien akkwista minghand is-socjeta' Saljos Estates Company Limited tliet porzjonijiet ohra mill-art imsejha "Tax-Xatt" fil-kontrada tal-Pwales f' San Pawl il-Bahar, tal-kejlijiet ta' tlieta u sebghin punt sittax metru kwadru (73.16mk), erbghin punt tlettax metri kwadri (40.13mk) u erbgha u hamsin punt wiehed metri kwadri (54.01mk), liema porzjonijiet huma ahjar deskritti u jidhru aktar cari fil-kuntratt u l-pjanta relattiva hawn annessa bhala Dok. "C";

Illi fuq parti mill-art tal-attur kienet progettata triq pubblika, izda sal-gurnata tal-lum din it-triq progettata baqghet biss progett futur f'mohh l-Awtoritajiet u ghall-dan il-ghan, l-istess art ghadha ma gietx espproprijata;

Illi matul is-sena li ghaddiet u f'dawn l-ahhar xhur il-konvenuti proprio et nomine bnew lukanda, licenzjata bhala self catering apartments, fl-inhawi tal-istess art tal-attur;

Illi l-konvenuti proprio et nomine abbuzivament u illegalment qabdu u ghaddew u asfaltaw triq li tghaddi minn fuq l-art tal-attur fuq deskritta sabiex ikollhom aktar accessi, oltre dawk li diga ghandhom, ghall-istess lukanda;

Illi l-istess konvenuti proprio et nomine abuzivament u illegalment qabdu u fethu twieqi u bieb ta’ garaxx direttament ghal fuq l-art tal-attur;

Illi dan l-agir abuziv u illegali tal-konvenuti proprio et nomine qieghed jimpedixxi lill-attur milli jgawdi l-propjeta’ tieghu, stante li zewg porzjonijiet ta’ art tal-kejl ta’ tlieta u sbeghin punt sittax metru kwadru (73.16mk) kif jidhru fil-pjanta annessa ma’ Dok. “C” u hmistax-il qasba kwadra (15qk) kif jidhru fil-pjanta annessa mad-Dok. “B” (li fuqha huma jidhru fil-tramuntana ta’ plot sebgha 7 u fuq il-punent ta’ plot tmienja 8) ittiehdu totalment mill-konvenuti proprio et nomine, filwaqt illi parti sostanzjali mill-faccata tal-porzjon ta’ art tal-kejl ta’ erbatax-il qasba kwadra (14 qk) kif tidher fil-pjanta annessa mad-Dok. “B” u mmarkata bhala plot sebgha (7) ma tistax titgawda mill-attur minhabba li l-konvenuti proprio et nomine qeghdin jaghmlu bhala taghhom il-front garden ta’ din il-bicca art fejn din l-art tangola mal-art tal-istess konvenuti kif ukoll ghaliex il-konvenuti proprio et nomine ma zammewx id-distanzi statutorji rikjesti mill-ligi fl-aperturi li ghamlu;

Ghalhekk l-attur originali talab li l-konvenuti proprio et nomine jghidu, in vista tal-premess, ghaliex m’ghandux minn din il-Qorti jigi:

1. Dikjarat u deciz illi l-porzjonijiet ta’ art tal-kejl ta’ tlieta u sebghin punt sittax metru kwadru (73.16mk) kif jidhru fil-pjanta annessa ma’ Dok. “C”, il-hmistax-il qasba kwadra (15qk) kif jidhru fil-pjanta annessa mad-Dok. “B” (li fuqha huma jidhru fit-tramuntana ta’ plot sebgha 7 u fuq il-punent ta’ plot tmienja 8) u l-bicca art tal-kejl ta’ erbatax-il qasba kwadra (14qk) kif tidher fil-pjanta annessa ma’ mad-Dok. “B” u mmarkata bhala plot sebgha 7, jappartjenu u huma proprjeta’ tal-attur; u

2. Tordna lill-konvenuti proprio et nomine sabiex jintegraw lill-attur fil-pussess tal-fuq imsemmija artijiet u dan fi zmien qasir u perentorju li tipprefiggilhom dina l-Qorti;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti proprio et nomine li gew ukoll ingunti biex jidhru ghas-subizzjoni u b'riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-attur;

Rat id-dikjarazzjoni tal-attur originali debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti proprio et nomine fejn gie eccepit:-

Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur. In effetti kif jinghad mill-attur innifsu fl-istess premessi tal-att tac-citazzjoni, fuq art meritu tal-kontestazzjoni hemm progettata triq pubblika u konsegwentement illum l-attur ma jista' jvanta ebda drittijiet patrimonjali dwarha;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti proprio et nomine debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet taghha tat-8 ta' Lulju 1996 li bih gie nominat bhala perit tekniku l-AIC Renato Laferla bil fakoltajiet kollha soliti;

Rat li fis-seduta tat 12 ta' Marzu 2001 l-imsemmi perit tekniku ppresenta u kkonferma bil-gurament ir-rapport tieghu;

Rat l-imsemmi rapport u l-verbali tas-seduti u accessi mizmuma mill-istess perit tekniku;

Rat in-nota tal-konvenuti propio et nomine tat-13 ta' Marzu 2001 fejn talbu n-nomina ta' periti addizzjonali;

Rat id-digriet taghha kif verbalizzat fil-kors tas-seduita tal-9 ta' Lulju 2001 li bih gew nominati bhala periti addizzjonali l-AIC Joseph Ellul Vincenti, l-AIC Albert Borg Costanzi u l-AIC David Pace u dana bil-fakoltajiet kollha soliti;

Rat li fil-kors tas-seduta tas-6 ta' Ottubru 2003 l-imsemmija tlett periti addizzjonali ppresentaw u kkonfermaw bil-gurament ir-rapport taghhom;

Rat l-imsemmi rapport tal-periti addizzjonali u l-verbali tas-seduti u tal-access minnhom mizmuma;

Rat in-nota tal-atturi li fiha indikaw bil-miktub id-domandi li xtaqu jghamlu lill-periti addizzjonali;

Rat ir-rapport ulterjuri, debitament konfermat bil-gurament, tal-periti addizzjonali li fih irrispondew ghad-domandi bil-miktub tal-atturi, liema domandi kienu kontenuti fl-imsemmija nota;

Rat l-imsemmi rapport ulterjuri tal-periti addizzjonali;

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-atturi;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Rat li l-kawza giet differita sabiex tinghata s-sentenza;

Ikkonsidrat:

Mill-provi jirrizulta li l-atturi huma sidien ta' diversi porzjonijiet ta' art mgharufa bhala "Tax-Xatt" fil-kontrada tal-Pwales f'San Pawl il-Bahar. Fuq parti tal-imsemmija artijiet hemm trieq progettata, pero l-awtoritajiet kompetenti, almenu sal-gurnata tal-presentata tac-citazzjoni, ma kienu ghamlu xejn f'dan ir-rigward u lanqas ma sar xejn ghar-rigwrd tal-eventwali espropju tal-istess parti mill-art in kwestjoni;

Fic-citazzjoni hemm allegat li, xi ftit zmien qabel il-presentata tac-citazzjoni, l-konvenuti proprio et nomine bnew lukanda fl-inhawi tal-istess artijiet. Inoltre l-istess konvenuti propio et nomine, abbuzivament u illegalment, ghaddew u asfaltaw triq fuq partijiet tal-imsemmija artijiet tal-atturi u dan sabiex ikollhom accessi, oltre dawk li gia ghandhom, mill u ghall-istess lukanda. Hu premess ukoll li l-istess konvenuti proprio et nomine, abuzivament u

illegalment, fethu twieqi u bieb ta' garaxx direttament ghal fuq l-artijiet tal-atturi. Skond l-atturi dan l-agir illegali tal-konvenuti proprio et nomine, qed jimpedihom milli jgawdu l-proprjeta' taghhom u dan peress li zewg porzjonijiet tal-bicca art tal-kejl ta' tlieta u sbeghin punt sittax metru kwadru (73.16mk) u ta' hmistax-il qasba kwadra (15qk) ittiehdu mill-konvenuti proprio et nomine, filwaqt li parti sostanzjali mill-faccata tal-porzjon ta' art tal-kejl ta' erbatax-il qasba kwadra (14 qk) ma tistax titgawda mill-atturi peress li l-konvenuti proprio et nomine ghamlu bhala taghhom il-"front garden" ta' din il-bicca art. Inoltre l-konvenuti proprio et nomine ma zammewx id-distanzi rikjesti mill-ligi fl-imsemmija aperturi li fethu;

Ghalhekk l-atturi qed jitolbu li jigi dikjarat li l-imsemmija porzjonijiet tal-art li ttiehdu mill-istess konvenuti, in effett jappartjenu lilhom u li jigi ordnat lill-konvenuti proprio et nomine sabiex jintegraw lill-atturi fil-pussess tal-imsemmija artijiet u dan fi zmien qasir u perentorju;

Il-konvenuti proprio et nomine eccipew li fuq l-art meritu tal-kontestazzjoni hemm progettata triq pubblika u ghalhekk l-atturi ma jistghux ivantaw ebda drittijiet patrimonjali dwar l-istess art;

F'dawn il-proceduri gie nominat bhala perit tekniku l-AIC Renato Laferla li ppresenta r-rapport tieghu, flimkien mal-verbali tas-seduti u accessi mizmuma minnu. Sussegwentement fuq it-talba tal-konvenuti propio et nomine gew nominati bhala periti addizzjonali l-AIC Joseph Ellul Vincenti, l-AIC Albert Borg Costanzi u l-AIC David Pace. Dawn it-tlett periti addizzjonali ppresentaw ir-rapport taghhom u inoltre ppresentaw rapport ulterjuri li fih irrispondew ghad-domandi li saru bil-miktub mill-atturi;

Il-Qorti esaminat bir-reqqa u funditus l-imsemmi rapport tal-ewwel perit tekniku, li kkonkluda li in effett il-bicciet art kontestati huma effettivament tal-atturi u l-konvenuti propio et nomine abusivament dahlu fl-istess artijiet, nehhew xi gebel u hammluha. Sussegwentement l-artijiet in kwestjoni gew asfaltati mill-konvenuti propio et nomine. Inoltre l-konvenuti propio et nomine okkupaw bicca ohra

mill-artijiet tal-atturi u din intuzat bhala parti minn triq li tghati ghall-garages u parti ohra bhala “front garden” u fejn inoltre saru bieb u tieqa ghal-fuq l-istess artijiet tal-atturi;

Skond il-perit tekniku l-konvenuti propio et nomine ghandhom ukoll jigu kundannati li jaqalghu it-tarmac kollu li ghamlu fuq l-art tal-atturi u jirrestawrawha bhala bicca raba. Huma ghandhom ukoll jaghlqu kull bieb u kull tieqa li jaghtu ghal fuq il-proprjeta’ tal-attur, li ukoll huma f’distanzi inferjuri ghal dawk li trid il-ligi. Il-Perit Tekniku, inoltre, ghamel konsiderazzjonijiet u suggerimenti ta soluzzjonijiet, li pero’ jmorru oltre t-talbiet tal-atturi u kwindi din il-Qorti ma tistax tikkonsidrhom;

Il-Qorti esaminat ukoll attentament ir-relazzjoni tal-periti addizjonali. Dawn il-periti addizzjonali qabblu ma’ dik il-parti tar-rapport ta’ l-ewwel perit fejn gie konkluz li l-bieb tal-garaxx u t-twieqi fil-bini tal-konvenuti li jharsu fuq l-art ta’ l-attur ghandhom jinghalqu mill-konvenuti a spejjez taghhom. Huma ddikjaraw inoltre li jaqblu mal-konkluzjonijiet l-ohra kollha li wasal ghalihom l-ewwel perit. Huma hassew ukoll li kellhom jikkonfermaw is-suggerimenti tal-ewwel perit tekniku u cioe’ li jithallas kumpens mill-konvenuti propio et nomine lill-atturi. Kif gia gie rilevat dan imur oltre t-talbiet tal-atturi u ghalhekk ma jistax jigi kkonsidrat. Il-periti addizzjonali finalment ikkonkludew li t-talbiet tal-atturi ghandhom jigu milqugha. Ghandu ukoll jigi rilevat li r-relazzjoni ulterjuri tittratta biss dwar l-imsemmi suggeriment li kif intqal imur oltra t-talbiet tal-atturi;

Il-Qorti taqbel ma l-imsemmija konsiderazzjonijiet u komkluzjonijiet li ghamlu u li wasslu ghalihom kemm l-ewwel perit tekniku kif ukoll il-periti addizzjonali. Ghalhekk dawn qed jigu adottati u l-Qorti tghamillhom taghha. Ma jirrizulta xejn li jista jgieghel il-Qorti tvarja jew tbiddel kompletament l-imsemmija konkluzjonijiet;

In vista tal-premess l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti propio et nomine ghandhom jigu rigettati filwaqt li t-talbiet

kollha tal-atturi jimmeritaw li jigi akkolti u dan stante li l-istess talbiet jirrizultaw sufficjentement ippruvati;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti propio et nomine u billi fit-tieni lok tilqa t-talbiet tal-atturi u tiddikjara u tiddeciedi li l-porzjonijiet ta’ art tal-kejl ta’ tlieta u sebghin punt sittax metru kwadru (73.16mk) kif jidhru fil-pjanta annessa ma’ Dok. “C”, il-hmistax-il qasba kwadra (15qk) kif jidhru fil-pjanta annessa mad-Dok. “B” (li fuqha huma jidhru fit-tramuntana ta’ plot sebgha 7 u fuq il-punent ta’ plot tmienja 8) u l-bicca art tal-kejl ta’ erbatax-il qasba kwadra (14qk) kif tidher fil-pjanta annessa mad-Dok. “B” u mmarkata bhala plot sebgha (7), jappartjenu u huma proprjeta’ tal-atturi;

Tordna li l-konvenuti proprio et nomine, fi zmien xahar millum, jintegraw lill-atturi fil-pussess tal-fuq imsemmija artijiet u cioe’ inehhu l-asfalt u jirrestawraw il-bicciet art in kwestjoni ghall-istat pristinu taghhom u li jghalqu l-aperturi kollha lli jghatu ghal fuq il-proprjeta tal-atturi u dan taht id-direzzjoni u s-sorveljanza tal-AIC Renato Laferla li qed jigi appositament nominat;

L-ispejjez kollha jithallsu mill-konvenuti propio et nomine.

< Sentenza Finali >

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