MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tad-9 ta' Frar, 2010

Citazzjoni Numru. 921/2007

Joseph Falzon
vs
Anthony u Tereza sive Tessie konjugi Brincat

Il-Qorti,

A. RIKORS:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih espona:

1. Illi r-rikorrenti permezz ta' kuntratt pubbliku in atti tan-Nutar Dott. Victor John Bisazza datat disgha (9) ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija u sebgha u tmenin (1987) (Dok K esebit mal-Mandat ta' Inibizzjoni 898/07) kien akkwista minghand wahda mill-intimati 'nofs indiviz tal-porzjoni divisa ta' art markata triq fl-imsemmija pjanta f'Haz-Zabbar tal-kejl ta' cirka mija u hmistax-il metru kwadru (115m2) b'wisgha ta' tmintax-il (18) pied pari ghal cirka hamsa punt erbgha tmienja metri (5.48m) lineari (dawl) konfinanti mill-Majjistral in parti mal-porzjoni immarkata "D" u in parti ma' beni tal-komparenti Tereza

Brincat, mill-Grigal ma' proprjeta' ta' Tereza Brincat u mix-Xlokk mat-triq liberu u frank’ ossija il-parti immarkata bl-orangjo fuq id-dokument esebit u immarkat Dok X esebit mal-Mandat ta' Inibizzjoni 898/07);

2. Illi minn meta sar kostruzzjoni ta' *garages* fil-parti immarkata bl-ittra 'D' fuq il-pjanta msemmija u immarkata Dok X, il-parti mertu ta' din il-kontensjoni kienet u ghadha tintuza sabiex il-vetturi meta jidhlu u johorgu mill-*garages* ikunu jistghu jimmanuvraw;

3. Illi recentement, minghajr kunsens tar-rikorrenti, minghajr permessi mill-awtoritajiet kompetenti, u minghajr ma l-art mizmuma in komun bhala access giet diviza, l-intimati, abbuzivament bdew jiskavaw u jikkostruwixxu pedamenti ta' xi bini fuq l-art immarkata bl-orangjo fuq il-pjanta msemmija u immarkata Dok X, u dan bhal ma jidher mir-ritratti esebiti Dok R1 u R2 esebiti mal-Mandat ta' Inibizzjoni 898/07);

4. Illi dana l-izvilupp apparti li ma huwiex kopert bil-permessi ta' l-awtoritajiet kompetenti, qed isir fuq art li taghha r-rikorrenti huma titolari ta' nofs indivis bhal ma jirrizulta mill-kuntratt suriferit, u qatt ma nghata l-ebda kunsens ghal dana l-izvilupp mir-rikorrenti;

5. Illi dana l-izvilupp ser jispossessa definittivament lir-rikorrent minn porzjon art li taghha hu titolari f’nofs indivis;

6. Illi permezz ta' digriet datat hamsa u ghoxrin (25) ta' Gunju elfejn u sebgha (2007), din il-Qorti kienet laqghet it-talba tar-rikorrenti li l-intimati jigu inibiti milli jibnu, ihaffru, jikkostruwixxu, jingombraw, jew b'kull mod iehor ikomplu jbiddlu l-istat originali tat-triq, ossija triq privata ghal fuq Triq il-Marlocc, Zabbar fil-parti immarkata bl-orangjo fuq il-pjanta gja esebita u immarkata Dok X mal-mandat ta' Inibizzjoni 898/07.

Ir-rikorrent talab lill-Qorti:

1. Tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tiffissa din il-Qorti, jaghmlu x-xoghlijiet kollha mehtiega sabiex jirriprestinaw il-parti immarkata bl-orangjo fuq il-pjanta esebita u immarkata Dok X mal-Mandat ta' lnibizzjoni 898/07 ghall-istat li kien qabel ma nbdew ix-xogholijiet tal-kostruzzjoni mertu ta' din il-kontensjoni okkorrendo taht id-direzzjoni ta' perit nominandi;

2. U fin-nuqqas illi jottempraw irwiehom, tawtorizza lir-rikorrent sabiex a spejjes ta' l-intimati jaghmel dawk ix-xogholijiet bzonnjuzi u necessarji sabiex il-parti immarkata bl-orangjo fuq il-pjanta esebita u immarkata Dok X mal-Mandat ta' lnibizzjoni 898/07 tingieb ghall-istat illi kienet qabel ma saru x-xogholijiet mertu ta' din il-kontensjoni, u dana dejjem taht is-supervizjoni ta' periti teknici.

Bl-ispejjez, tal-prezenti, u tal-Mandat ta' Inibizzjoni 898/07 kontra l-intimati li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mir-rikorrent.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta ta’ l-intimati li biha esponew:

Illi in vena preliminari ghandu jinghad li r-rikors promotur huwa monk u kwindi null stante li t-talbiet rikorrenti huma mankanti talba ghad-dikjarazzjoni li tikkombacja t-talba proprja.

Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li kien l-istess attur li ta lok ghac-cessjoni tal-komunita` tal-proprjeta` meta b'mod abbuziv u illegali appropja ruhu minn parti tas-sit ritenuta in komuni kif jirrizulta mic-certifikat tal-perit Johan Farrugia anness mar-risposta, kopja ta’ liema certifikat gie esebit u anness bhala dokument A.

Illi minhabba fil-premess l-istess konvenuti qed jiehdu l-okkazzjoni sabiex kontestwalment jipprezentaw il-kontro talba taghhom.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument prezentati mill-intimati.

C.: KONTRO-TALBA:

Rat il-kontro-talba ta' l-intimati Anthony u Tereza sive Tessie konjugi Brincat li biha ippremettew

Illi ghandu jirrizulta li permezz tal-kuntratt pubbiku in atti tan-Nutar Victor John Bisazza data tad-9 ta' Ottubru 1987, esebit bhala dokument B, ir-rikonvenzjonat kien akkwista minghand ir-rikonvenzjonanti Tessie Brincat nofs indiviz tal-porzjon diviza ta' art immarkata triq fl-imsemmija pjanta immarkata bhala Dok C f'Haz-Zabbar kif ahjar deskritta fil-kuntratt imsemmi.

Illi b'hekk naturalment nofs indiviz ta' l-imsemmija proprjeta` baqghet tappartjeni lil Tessie Brincat.

Illi kif jirrizulta mic-certifikat tal-perit Johann Farrugia jirrizulta li r-rikonvenzjonat qabad u approprja ruhu minn parti ta' proprjeta' ritenuta in komuni fil-kejl ta' circa 2.9m.

Illi ghandu jinghad ukoll li x-xoghol li sar hemm mhux kopert mill-awtoritajiet kompetenti.

Illi b'hekk il-konjugi Brincat gew spossessati minn porzjon li taghha huma titulari f'nofs indiviz.

Ir-rikonvenzjonanti talbu lill-Qorti:

1. Tiddikjara li r-rikonvenzjonat b'mod abbuziv u illegali okkupa parti mill-proprjeta` ritenuta in komuni mal-konjugi Brincat.

2. Tikkundanna lir-rikonvenzjonat sabiex fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tiffissa din Qorti jaghmlu x-xogholijiet kollha mehtiega sabiex jirriprestinaw il-parti mmarkata bl-ahmar fuq il-pjanta essebita u immarkata bhala Dok C u jirrintegraw lill-konjugi Brincat fil-pussess shih u reali godiment tal-proprjeta` taghhom u dan taht id-direzzjoni ta' perit nominandi.

3. Fin-nuqqas li r-rikonvenzjonant jonqos li jottempera ruhu tawtorizza lill-konjugi Brincat sabiex bl-ispejjez jaghmlu dawk ix-xogholijiet bzonjuzi u neccessarji sabiex il-parti immarkata bl-ahmar fuq il-pjanta esebita u immarkata Dok C tingieb ghall-istat li kienet qabel u dan taht is-supervizjoni ta' perit nominandi.

Bl-ispejjez.

D.: RISPOSTA GHALL-KONTRO-TALBA:

Rat ir-risposta tar-rikorrenti rikonvenzjonat ghall-kontro-talba ta' l-intimati li biha espona;

Illi fl-ewwel lok, in-nullita' tat-talba rikonvenzjonali stante li ma fihiex lista tax-xhieda a tenur ta' artikolu 156.5 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi minghajr pregudizzju ghal dak su espost, it-talbiet rikonvenzjonali huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez, stante li r-rikorrent rikonvenzjonat ma approprjax ruhu minn porzjoni art mizmuma in komun kif qed jigi allegat;

Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghal dak suespost, anke kieku kellu jirrizulta li r-rikonvenzjonat dahal fuq proprjeta' mizmuma in komun, dan kien in *buona fede* u ghalhekk id-dritt ta’ l-intimati jista’ jistrieh biss ghal talba ta' formazzjoni ta' kumpens xieraq.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

E. PROVI:

Rat li fil-15 ta’ Ottubru 2007 il-Perit Godwin Abela gie nominat bhala perit arkitett.

Rat ir-rapport tal-Perit Godwin Abela li fih ghamel ezami tax-xhieda kif ukoll is-segwenti kunsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet:
“Punti Rilevanti Mix-Xhieda

Carmelo Falzon, prodott mill-attur xehed:

- Illi l-arja fejn saret is-*survey* kienet kollha proprjeta` tieghu u li kien baqghalu bicca minnha;
- Illi l-garaxxijiet li jaghtu fuq it-triq privata kienu tal-familja tieghu;
- Illi l-linja tal-faccata ghamilha hu skond il-pjanta annessa mal-kuntratt;
- Illi hu kien ta d-dritt ta’ passagg lill-konvenut li kellu jirrimbursah tal-ispejjez.

Il-konvenut Anthony Brincat xehed:

- Illi hu kellu proprjeta` adjacenti ma’ tal-attur pero` ma kellux access ghaliha mit-triq;
- Illi sar skambju bejnu u l-attur fejn hu ta lill-attur bicc’art sabiex jinholoq access komuni bejnithom b’qisien miftehma;
- Illi l-attur bena aktar milli kellu art u dahal fl-art li kellha tinzamm in komuni bhala trjeqa;
- Illi kien inhariglu permess biex jibni fl-art tieghu pero` gie mizmum b’mandat ta’ inibizzjoni li ghamillu l-attur;
- Illi qabel ma ppjanta u bena kien dejjem ikkonsulta mal-perit tieghu.

KUNSIDERAZZJONIJIET

Wara li ha konjizzjoni tal-atti u wara li ngabru l-provi u sar l-access fuq il-post inkluz is-*survey* kif awtorizzat mill-Qorti, l-esponent jaghmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

1. Illi permezz ta' kuntratt datat 9 ta' Ottubru 1987 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza sar skambju ta' bicciet ta' art bejn l-attur u l-konvenuti kif elenkat hawn taht.

Il-konvenuti ttrasferew lill-attur:

- porzjon art ta' kejl ta' cirka 63 metri kwadri ta' forma rettangolari b'dawl jew wisgha ta' 4.11 metri kif murija ahjar immarkata bl-ittra D u bl-orancjo fuq Dok A li hi kopja tal-pjanta annessa mal-imsemmi kuntratt;

- porzjon art ta’ kejl ta’ cirka 20.6 metri kwadri kif murija ahjar immarkata bl-ittra E u bl-ahdar fuq Dok A li hi kopja tal-pjanta annessa mal-imsemmi kuntratt;

- nofs indiviz ta’ porzjon diviz ta’ art ta’ cirka 115 metri kwadri b'wisgha ta' 5.48 metri linejari (18') kif murija ahjar immarkata Triq u bl-ahmar fuq Dok A li hi kopja tal-pjanta annessa mal-imsemmi kuntratt;

- porzjon art ta' kejl ta' cirka 37.1 metri kwadri kif murija ahjar immarkata bl-ittra C u bl-ahdar fuq Dok A li hi kopja tal-pjanta annessa mal-imsemmi kuntratt;

- porzjon art ta' kejl ta' cirka 18.8 metri kwadri kif murija ahjar immarkata bl-ittra B u bl-ahdar fuq Dok A li hi kopja tal-pjanta annessa mal-imsemmi kuntratt;

L-attur ittrasferixxa lill-konvenuti:

- nofs indiviz ta' porzjon art ta' kejl ta' cirka 127.7 metri kwadri porzjon art ta' kejl ta' cirka 20.6 metri kwadri kif murija ahjar immarkata bl-ittra A u bil-blu fuq Dok A li hi kopja tal-pjanta annessa mal-imsemmi kuntratt.

2. Illi l-iskop ta' dan l-iskambju ta' artijiet kien sabiex il-konvenut ikollu access ghall-artijiet tieghu ghal fini ta' zvilupp ulterjuri fuq dawn l-istess artijiet;

3. Illi l-kontestazzjoni f'din il-kawza tirrigwarda l-izvilupp li sar mill-konvenut fuq l-art tieghu w anke l-izvilupp li ghamel l-attur fuq il-porzjon trasferit lilu mmarkat bl-ittra D gia deskritt aktar ’il fuq;

4. Illi dan il-porzjon immarkat bl-ittra D kellu kejl superficjali ta’ cirka 63 metri kwadri b'wisgha ta'cirka 4.11 metri linejari, dan iffisser li dan l-izvilupp kellu jkollu tul ta' faccata ta' 15.33 metri linejari;

SURVEY

Is-*survey* li saret taht id-direzzjoni ta’ l-esponent, liema survey tinsab annessa ma' din ir-relazzjoni mmarkata Dok B, u li fuqha gew superimposti l-qisien principali murija fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt, tindika s-segwenti:

a. It-trejqa wiesgha 5.49 metri (18-il pied) murija bil-kulur magenta li saret fuq art komuni li tappartjeni b'nofs indiviz kull wiehed lill-partijiet;

b. Il-garaxxijiet numri 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, u 48 li huma proprjeta` tal-attur u li nbnew korrettement bil-faccata fuq il-linja tat-trejqa kif jidher fuq il-*survey*;

c. Il-garaxxijiet bin-numri 54A, 54, 52 u 50 li huma proprjeta` tal-attur u li nbnew korrettement bil-faccata fuq il-linja tat-trejqa kif jidher fuq is-*survey* bid-differenza li, minflok saret binja b'tul ta' 15.33 metri linejari bejn il-linji hodor murija fuq is-*survey*, saret binja b'tul ta' 17.23 metri linejari li jfisser illi din il-binja hi itwal milli suppost b'rizultat li l-istess binja dahlet b'distanza ta' 2.9 metri got-trejqa komuni kif muri bil-linja blu skura, fejn din it-trejqa ddur mal-garaxxijiet u tifred il-proprjeta` tal-attur minn ma’ dik tal-konvenut;

d. L-izvilupp immarkat *NEW GARAGES* li sar mill-konvenut muri delinejat bil-linja blu (dashed) li kellu jkun b'faccata fuq it-trejqa komuni fil-fatt inbena qasir u cioe` b'distanza ta' 0.98 metri minn mat-trejqa pero` l-estensjoni ta' din il-binja, murija bil-linja hamra, inbniet ukoll fit-trejqa komuni b'distanza ta' 1.61 metri.

KONKLUZJONIJIET

L-esponent jissottometti bir-rispett is-segwenti konkluzjonijiet li jindirizzaw punti teknici bl-eskluzjoni ta’ materja ta’ natura legali mhux kompetenza tieghu.

I. Illi fl-opinjoni tieghu l-ewwel talba attrici ghandha tigi milqugha peress illi l-konvenut bena got-trejqa komuni b'estensjoni ta' 1.61 metri.

II. Illi fl-opinjoni tieghu l-ewwel kontro-talba tal-konvenuti ghandha tigi milqugha peress illi l-attur rikonvenzjonat bena got-trejqa komuni b'estensjoni ta' 2.9 metri."

F. KUNSIDERAZZJONIJIET:

<u>F1. l-ewwel talba tar-rikorrent:</u>

Il-Qorti tirrileva li l-elementi f'din il-kawza huma aktar ta' indoli teknici milli legali ghalkemm naturalment il-Qorti trid tapplika l-principji legali rilevanti. Il-Qorti thoss li dak li l-perit arkitett Godwin Abela ikkonkluda jidher sostenibbli u li ghandha ghalhekk tibbaza l-konkluzjonijiet taghha fuq dawk l-aspetti li hu hass applikabbli ghall-kaz.

L-ewwel talba tar-rikorrenti, ma' liema talba qabel l-istess Perit Abela, hija biex din il-Qorti tikkundanna lill-intimati jaghmlu x-xogholijiet kollha mehtiega biex jirripristinaw il-parti immarkata orangjo fuq il-pjanta esebita u immarkata Dok X mal-Mandat ta' Inibizzjoni 898/07 ghall-istat li kien qabel ma nbnew ix-xogholijiet tal-kostruzzjoni mertu ta' din il-kontensjoni. Irrizulta li l-konvenut bena go trejqa komuni b'estenzjoni ta' 1.61 metri.

Konsegwentement, kontra dak sollevat fin-nota ta' eccezzjonijiet ta' l-intimati, it-tieni eccezzjoni ma tirrizultax.

<u>F2. Nullita` o meno tar-rikors promotur:</u>

Inoltre, il-konvenut anqas ghamel ebda prova dwar l-ewwel eccezzjoni tieghu li r-rikors promotur huwa monk u null ghax mankanti d-dikjarazzjoni li tikkombacja t-talba propja. Fil-kors tar-rikors jissemmew il-fatti, l-akkwist ta' l-art, kostruzzjoni tal-garaxxijiet, skavar u kostruzzjoni ta' pedamenti. Illi huwa veru li ma saritx talba ghal dikjarazzjoni qabel il-kundanna, izda fil-fehma tal-Qorti tali nuqqas mhux sufficjenti biex iwassal ghal dak sostnut mill-intimat dwar in-nullita` tar-rikors. It-talbiet flimkien mal-korp tar-rikors huma sufficjenti fil-kaz in ezami biex wiehed jasal ghall-identifikazzjoni kompleta tas-suggett.

F3. Kontro-talba ta' l-intimat:

L-intimat rikonvenzjonant talab li l-Qorti tiddikjara li r-rikorrent rikonvenzjonat b'mod abbuziv u illegali okkupa parti mill-proprjeta` ritenuta in komuni. Fl-opinjoni ta' l-espert tekniku l-Perit Godwin Abela, din it-talba ghandha tigi milqugha u dan peress li r-rikorrent rikonvenjonat bena got-triq komuni b'estensjoni ta' 2.9 metri. Dawn il-fatti irrizultaw mix-xhieda, dokumenti, pjanti u *survey*, u ma hemm ebda raguni ghaliex il-Qorti ghandha tvarja l-konkluzjonijiet peritali f'dan ir-rigward.

G. KONKLUZJONIJIET:

Ghar-raguni moghtija taht "F1", tikkundanna lill-intimati biex fi zmien xaharejn jaghmlu x-xogholijiet kollha mehtiega sabiex jirripristinaw il-parti immarkata bl-orangjo fuq il-pjanta Dok X esebita mal-Mandat ta' Inibizzjoni 898/07.

Ghar-ragunijiet moghtija taht "F3", il-Qorti tikkundanna lir-rikorrent rikonvenzjonat biex fi zmien xaharejn jaghmel dawk ix-xogholijiet kollha mehtiega sabiex jirripristina l-parti immarkata bl-ahmar fuq il-pjanta esebita u immarkata Dokument C biex jirreintegra lill-intimati fil-pussess shih u reali godiment tal-proprjeta` taghhom.

Tordna li fin-nuqqas ta' kwalunkwe wahda mill-kundanni msemmija fl-ahhar zewg paragrafi, a spejjez tal-parti mankanti, isiru x-xogholijiet necessarji ghar-ripristinar, u dan taht is-supervizjoni tal-Perit Godwin Abela in segwitu ta' rikors appozitu.

Spejjez bin-nofs.

< Sentenza Finali >

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