MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-28 ta' Frar, 2011

Citazzjoni Numru. 93/2008

Lay Lay Company Limited
vs
Carmelo Schiavone

Il-Qorti,

A. RIKORS:

Rat ir-rikors tas-socjeta` rikorrenti li bih esponiet:

1. Illi b'att pubbliku tal-15 ta' Jannar 1981 il-kumpannija attrici kienet akkwistat solidament mal-kumpannija Fenech Estates Company Limited l-ghalqa li qieghda fil-limiti ta' Marsaxlokk imsejha tal-Hawt (Dokument LL1).

2. Illi l-kumpannija attrici kienet qassmet l-imsemmija art mal-kumpannija Fenech Estates Company Limited u dan permezz ta' att pubbliku fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa tat-12 ta' Ottubru 2007 (Dokument LL2).

3. Illi ghalhekk il-kumpannija attrici hija s-sid tal-bicca art immarkata bl-ahmar fuq il-pjanta prezentata mar-rikors u immarkata Dokument LL3.

4. Illi l-intimat uzurpa d-drittijiet tar-rikorrenti fuq l-art immarkata bl-ahmar fuq il-pjanta prezentata mar-rikors u immarkata Dokument LL3 billi ghamel xogholijiet li jinkludu fost l-ohrajn li erega sporgimenti u fetah aperturi (bibien u twieqi) li jaghtu fuq il-proprjeta` premessa tar-rikorrenti u dan kif ser jirrizulta dettaljatament waqt is-smigh tal-kawza. Uhud minn dawn ix-xogholijiet huma murija fuq ir-ritratti prezentati mar-rikors u immarkati Dokumenti LL4, LL5 u LL6.

5. Illi interpellat sabiex inehhi dawn l-isporgimenti u jaghlaq l-aperturi kemm verbalment kif ukoll b'ittra bonarja tat-12 ta' Dicembru 2007 il-konvenut baqa' inadempjenti.

6. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Is-socjeta` rikorrenti talbet lill-Qorti:

1. Tiddikjara li l-intimat personalment jew tramite nies imqabbda minnu wettaq xogholijiet ta' kostruzzjoni fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti deskritta f'dan ir-rikors billi fost l-ohrajn erega sporgimenti u fetah aperturi (bibien u twieqi) li jaghtu fuq il-proprjeta` premessa tar-rikorrenti liema xogholijiet jizurpaw id-drittijiet tal-atturi.

2. Tipprefiggi terminu qasir u perentorju lill-intimat biex a spejjez tieghu, u taht id-direzzjoni tal-periti nominandi, jirripristina l-proprjeta` tal-atturi billi fost l-ohrajn jiddemolixxi l-isporgimenti msemmija u jaghlaq l-aperturi premessi u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jwettqu huma stess ix-xogholijiet in kwistjoni, spejjez tal-intimat.

3. Bl-ispejjez inkluzi dawk li din il-Qorti joghgobha tillikwida u li jinkludu spejjez ta' ricerki fir-registru pubbliku u ma' l-Awtorita` tal-Ippjanar u ta' konsultazzjonijiet professjonali ma' l-avukati u periti qabel ma nfethet din il-kawza.

4. B'riserva ta' kull azzjoni ghad-danni naxxenti mill-agir tal-intimat kif premess fil-qosor f'dan ir-rikors liema danni jigu likwidati f'*sede* opportuna.

L-intimat gie ingunt ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mis-socjeta` attrici.

B. RISPOSTA:
Rat ir-risposta ta' l-intimat li biha espona:

1. Illi fl-ewwel lok it-talbiet tas-socjeta` rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, stante li l-istess talbiet huma preskritti.

2. Illi fit-tieni lok, mhux minnu li l-intimat uzurpa d-dirttijiet tar-rikorrenti fuq l-art indikata, billi fost l-ohrajn erega sporgimenti u fetah aperturi li jikkonsisti f'bibien u twieqi u dan peress illi l-istess sporgimenti jaghtu ghat-triq u mhux ghall-proprjeta` tar-rikorrenti kif indikat minnhom fir-rikors promotur.

3. Illi fit-tielet lok, il-bini ta' l-intimat, huwa kollu *ai termini* tar-regolamenti tal-bini, u fil-fatt ghandu l-appoziti permessi, kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

4. Illi inoltre, dan huwa l-unika access illi ghandu l-intimat, u li ghandhom terzi, minn dik in-naha tat-triq, u ghalhekk dan l-istess access ma jistax jigi ostakolat *stante* li huma ghandhom dritt ta' passagg.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta` rikorrenti.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mill-intimat.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Illi fil-21 ta’ April, 2008 il-Qorti ordnat lill-intimat biex jiddikjara taht liema artikolu qed issir l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni. Fid-9 ta’ Lulju, 2008 il-Qorti osservat li dan ma sarx u estendiet sal-31 ta’ Lulju ghad-dikjarazzjoni ta’ l-artikolu u iddikjarat li jekk dan ma jsirx, tqis l-eccezzjoni irtirata. Tali nota baqghet ma saritx u ghalhekk ma tistax tigi kunsidrata eccezzjoni generika ta’ preskrizzjoni minghajr indikazzjoni ghal xiex tirreferi.

Rat id-digriet tad-9 ta’ Lulju 2008 li permezz tieghu l-Qorti innominat lill-Perit Mario Cassar bhala Perit Tekniku.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar li fih issemma:
“KUNSIDERAZZJONIJIET.

1) Illi s-socjeta` Lay Lay Company Ltd. flimkien ma’ Fenech Estates Co. Ltd kienu akkwistaw ghalqa maghrufa bhala ‘tal-Hawt’ f’Marsaxlokk minghand il-familja Attard Montalto u ohrajn, b’kuntratt datat il-15 ta' Jannar 1981 fl-atti tan-nutar Dr. Joseph Cachia a fol. 4 fil-process. Pjanta mehmuza mal-kuntratt a fol. 38 fil-process, Dok MA8.

2) Illi l-intimat Carmelo Schiavone akkwista d-dar tieghu bl-indirizz numru 40, *Sacre Coeur* fi Triq iz-Zejtun, Marsaxlokk, b’kuntratt datat l-1 ta’ Awissu 1989, fl-atti tan-nutar Dr. Tonio Spiteri (Dok. CS1).

3) Illi fil-kuntratt u specifikament fi klawsola numru 5 il-vendituri jiggarantixxu lill-kumpratur id-dritt ta’ access mit-triq ghal garaxx retropost ghad-dar. (pagna 2, Dok. CS1).

4) Illi fix-xhieda tas-6 ta' Marzu 2009, l-intimat xehed ghad domanda dwar f'hiex kienet tikkonsisti l-proprjeta` li xtara tal-avukat tieghu Dr. Marion Camilleri li 'Naqbel, li kienet gardina. L-ewwel kien hemm id-dar, warajha l-garaxx u mbaghad il-gardina. Nghid illi ghall-garaxx kont tidhol ghalih minn fetha fil-hajt tal-gardina. Nirreferi ghal Dok MA8 u nispecifika li l-fetha fil-hajt tal-gnien ghal garaxx kien fil-punt indikat bl-ittra "X".' (Dok. MA8).

5) Illi l-intimat applika mal-MEPA biex jibni *garage* fuq in-naha ta' wara tal-proprjeta` tieghu fl-1993. (Dok MA10).

6) Illi in-ezami n-nutar Dr. Tonio Spiteri fid-29 ta' April, 2009, xehed illi 'Ippubblikajt kuntratt tat-trasferiment ta' dar Nru. 40, Zejtun Road, M'Xlokk. Sar konvenju u l-kuntratt ippubblikat fl-1 ta' Awwissu, 1989. Pjanti ma hemmx mieghu, biss il-kumpratur insista mal-venditur illi tigi inserita klawsola fil-kuntratt fil-paragrafu numru 5 fejn qieghed immarkat illi l-vendituri jiggarantixxu lill-kumpratur id-dritt ta' access mit-triq ghal garaxx li qieghed retropost ghad-dar. Jien ktibt li qaluli. Il-vendituri kienu akkwistaw minghand il-papa` taghhom Michael Caruana b'kuntratt tan-Nutar Gambin tat-8 ta' Ottubru, 1985. Fuq dak il-kuntratt kienu Salvina u Antonia Caruana t-tnejn xebbiet. In-Nutar Spiteri jkompli fl-ezami tieghu billi jghid illi; Li nista' nimmagina, nghid li probabbilment illi t-triq ma kienitx iffurmata.

7) In kontro ezami tal-istess xhud ta' Dr. Refalo, dwar illi jekk kien hemm xi access fuq triq ohra kienitx tigi indikata, in-Nutar Spiteri kkonferma illi Generalment iva, tghid li ghandha faccata fuq triq ohra. U fl-istess kontro ezami n-Nutar Spiteri kkonferma li l-fatt illi nghatat garanzija hija minhabba li ma kienx hemm access dirett ghall-garaxx mit-triq. (fuq wara tal-proprjeta`)

8) Illi fix-xhieda ta' Salvina Caruana tad-29 ta' April, 2009, in ezami ta' Dr. Charmaine Cherrett, l-istess xhud (wahda mill-vendituri fil-kuntratt tal-1 ta' Awwissu

1989 lill-intimat) ma gharfitx twiegeb ghalfejn kien hemm bzonn li tigi inkluza l-klawsola numru 5 fl-istess kuntratt.

9) L-istess xhud ikkonfermat illi kienu ilhom jidhlu mill-isqaq (Sqaq l-Iskola l-Antika), u jibqghu dehlin gol-garaxx, ghal tletin sena u izjed.

10) Illi x-xhud ma gharfitx twiegeb ghaliex dan l-access minn fuq wara tal-proprjeta` ma ssemmiex meta hi u ohta xtraw minghand missierhom b'kuntratt datat it-8 ta' Ottubru 1985, fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin. (Dok. CSA1).

11) Fix-xhieda tieghu tat-30 ta' Gunju 2009, Benedettu Camilleri ikkonferma li l-garaxx tal-intimat Schiavone inbena madwar 17 jew 18-il sena ilu. Qabel kien hemm garaxx antik il-gewwa mill-garaxx il-gdid.

KONKLUZJONIJIET.

I) Illi l-kumpanija Lay Lay Co. Ltd, u Fenech Estates Co. Ltd. akkwistaw ghalqa premezz ta' kuntratt datat il-15 ta' Jannar 1981 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia liema konfini tal-art jaslu sal-konfini ta' wara l-proprjeta` li l-intimat Schiavone akkwista skond il-kuntratt datat l-1 ta' Awwissu 1989 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri.

II) Illi fil-kuntratt ta' xiri tal-intimat Schiavone, l-istess intimat kumpratur insista li tigi inkluza l-klawsola a parag 5, ghal garanzija ghad-dritt ta' access ghall-garaxx retropost ghad-dar. Dan 'id-dritt' ta' access ma kienx imsemmi meta Salvina u Antonia ahwa Caruana akkwistaw l-istess fond minghand missierhom skond il-kuntratt datat it-8 ta' Ottubru 1985 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin. (Dok. CSA1).

III) F'dan il-kuntratt u specifikament l-ewwel pagna, hemm illi l-kamra ta' wara nett ta' dina d-dar hija uzata bhala garage u huwa accessibbli minn sqaq bla isem (illum Sqaq l-Iskola l-Qadima), li jaghti ghal-istess Zejtun Road, adjacenti ghad-dar in koncessjoni. (Dok.CSA 1), MP1), u mhux minn wara tal-fond.

IV) Illi l-intimat applika biex il-bicca art wara l-*garage* (fil-fatt kien *store*, kif indikat fil-pjanta tal-applikazzjoni ref 2346/93/2K - Dok. MA10) jibni garaxx. Fil-pjanta ta' taht, fuq l-istess dokument hija indikata bhala *existing first floor*, l-*extenth* tal-gardina fuq in-naha ta' wara mhix indikata.

V) Illi mill-provi rrizulta illi l-intimat fetah aperturi, li jikkonsistu f'tieqa u bieb, u bieb ta' garaxx li jaghtu direttament fuq il-proprjeta` tas-socjeta` attrici, u bena gallerija, fuq il-proprjeta` tas-socjeta` attrici. (Dok MC1)/2.

VI) Il-bini huwa kopert bil-permessi tal-bini skond il-permess PA 2346/93, biss dan gie mahrug fuq informazzjoni zbaljata/qarrieqa li ssottometta l-perit tal-intimat. Mill-informazzjoni li ghandu l-esponent, dik il-parti fis-*site plan* f'Dok. MA10), illi l-perit indika bhala '*road*' qatt ma kienet approvata bhala triq f'ebda *local plan* jew *policy* ohra tal-MEPA, jew *survey sheets*, bhala tali.

VII) Illi dan l-access minn wara tal-proprjeta` tal-intimat mhux l-uniku access ghall-istess proprjeta`, minhabba li l-access ghall-fond huwa minn numru 40, *Sacre Coeur*, Zejtun Road, Marsaxlokk.

Salvi u impregudikati ghad-drittijiet Civili spettanti l-partijiet."

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

D1. L-eccezzjoni dwar il-preskrizzjoni:

Kif issemma fuq, l-intimat qatt ma indika taht liema sezzjoni jew ghal liema raguni hu eccepixxa l-preskrizzjoni. Inghata terminu li gie estiz biex jaghmel dan izda baqa' qatt ma ghamel dan, u ghalhekk m'ghandhiex aktar x'tikkunsidra dwar dan l-aspett.

D2. It-tieni eccezzjoni ta' l-intimat:

L-intimat sostna li hu ma uzurpax id-dirttijiet tar-rikorrenti fuq l-art indikata, billi fost l-ohrajn erega sporgimenti u fetah aperturi li jikkonsistu f'bibien u twieqi u dan peress

illi l-istess sporgimenti jaghtu ghat-triq u mhux ghall-proprjeta` tar-rikorrenti kif indikat minnha fir-rikors promotur.

Il-Qorti bilfors dwar dan l-aspett tirreferi ghar-rapport peritali, minn fejn jirrizulta li l-intimat fetah aperturi (tieqa u bieb u biex ta' garaxx) li jaghtu direttament fuq il-proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti, u bena gallarija fuq il-proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti. Dawn jidhru fuq id-dokumenti "MC1" u "MC2" u l-konkluzjoni tal-perit tinsab fol 75 para V. Huwa ovvju li l-Qorti ma tistax ma tqisx dan il-punt kif deskritt mill-perit u kif jirrizulta anke mir-ritratti esebiti.

<u>D3. Bini ai termini tar-regolamenti:</u>

L-intimat eccepixxa li l-bini huwa kollu *ai termini* tar-regolamenti tal-bini, u fil-fatt ghandu l-appoziti permessi.

Huwa veru li hu ghandu l-permessi tal-bini bil-permess numru 2346/1993, izda dan jirrizulta li gie mahrug fuq informazzjoni zbaljata/qarrieqa li issottometta l-perit ta' l-intimat. Infatti, dik il-parti li l-perit ta' l-intimat indika bhala *road*, qatt ma kienet approvata bhala triq f'ebda *local plan* jew *policy* ohra tal-MEPA jew *survey sheets* bhala tali.

Illi dan huwa sufficjenti biex jikkontrobatti din it-tielet eccezzjoni ta' l-intimat, izda ghal kull buon fini jizdied li anke kieku stess il-MEPA taghti l-permessi, hi qatt ma tidhol fuq drittijiet civili u ma tistax taghmel dan.

<u>D4. Uniku access:</u>

Finalment l-intimat eccepixxa li dak huwa l-uniku access li ghandu u ghalhekk dan l-istess access ma jistax jigi ostakolat *stante* li huma ghandhom dritt ta' passagg.

Hawn ukoll il-Qorti tirrikorri ghal dak konkluz mill-perit arkitett fejn a fol 76 para VII jikkonkludi li dan l-access minn wara tal-proprjeta` ta' l-intimat mhux l-uniku access ghall-istess proprjeta` minhabba li l-access ghall-fond huwa min-numru 40, *Sacre Coeur*, Zejtun Road, Marsaxlokk. Naturalment il-perit kien ghaqli bizzejjed li jipproponi li d-drittijiet civili spettanti lill-partijiet jibqghu impregudikati.

E. KONKLUZJONIJIET:

Dwar l-ewwel eccezzjoni fuq il-preskrizzjoni, il-Qorti tirreferi ghal dak li ntqal taht “D1” hawn fuq u ghalhekk tichadha.

Dwar it-tieni eccezzjoni dwar l-isporgimenti u aperturi, il-Qorti tirreferi ghal dak li ntqal taht “D2” hawn fuq u ghalhekk tichadha.

Dwar it-tielet eccezzjoni dwar li l-bini huwa konformi mar-regolamenti, il-Qorti tirreferi ghal dak li ntqal taht “D3” hawn fuq u ghalhekk tichadha.

Dwar ir-raba’ eccezzjoni dwar l-uniku access, il-Qorti tirreferi ghal dak li ntqal taht “D4” hawn fuq u ghalhekk tichadha.

Tiddikjara li l-intimat wettaq xogholijiet ta’ kostruzzjoni fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti billi fost l-ohrajn erega sporgimenti u fetah aperturi (bibien u twieqi) li jaghtu fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti liema xogholijiet juzurpaw id-drittijiet tar-rikorrenti.

Tipprefiggi terminu ta’ tliet (3) xhur lill-intimat biex a spejjez tieghu, u taht id-direzzjoni tal-Perit Mario Cassar, jirripristina l-proprjeta` tar-rikorrenti billi jiddemolixxi l-isporgimenti u jaghlaq l-aperturi u fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti jwettqu huma stess ix-xogholijiet in kwistjoni, a spejjez ta’ l-intimat wara rikors appozitu.

Provi dwar spejjez imsemmija taht para (iii) ma sarux u ghalhekk ma tistax tilqa’ dik it-talba, ghalkemm tirriserva kull azzjoni ghad-danni naxxenti mill-agir ta’ l-intimat.

Spejjez kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

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