QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX)
SUPERJURI

MAGISTRAT
Dr Antonio Micallef Trigona LL.D. Mag. Jur. (EU Law)

Seduta ta' nhar it-Tlieta 5 ta' Frar 2002

Citazzjoni numru 53/94

Maria armla ta' Salvu Xerri, Margherita xebba Saliba, Carmela xebba Saliba, Rita mart Joseph Cutajar, u Theresa armla ta' Coronato Xerri f'isimha u bhala mandatarju ta' l-imsefrin Joseph, Louis, Salvu u Rose mart Fredrick Jesper, ahwa Saliba

-vs-

Victor Vella u b'digriet tat-13 ta' Gunju 1995 gew kjamati fil-kawza "Direttur Generali (Works Division) u d-Direttur responsabbli mix-Xoghlijiet Pubblici

Il-Qorti;

Rat ic-citazzjoni pprezentata fit-23 ta' Marzu 1994 fejn l-atturi ppremettew:

Illi huma proprjetarji tar-remissa li qeghdha fit-Triq Skapuccina, Zebbug, Ghawdex liema remissa kienet giet mibnija fuq porzjoni art akkwistata b'kuntratt ta' divizjoni tat-tlieta u ghoxrin (23) ta' Settembru 1946 (atti Nutar Francesco Refalo), li kopja tieghu hija hawn annessa u markata bhala Dokument "A", liema porzjoni art tmiss mit-tramuntana ma' passagg proprjeta' ta' Antonio Saliba, li tieghu l-atturi huma s-successuri fit-titolu u ta' certa Rose Calleja u mill-punent u nofsinhar ma' beni ta' Vittoria Vella;

Illi l-konvenut Victor Vella kien qala' l-hajt tas-sejjiegh li hemm jifred l-entrata, proprjeta' ta' l-atturi u l-kumplament tar-raba bir-rizultat li l-atturi kienu kostretti li jitolbu l-hrug ta' l-opportun mandat ta'

inibizzjoni kontra l-istess intimat, Victor Vella fl-ismijiet "Maria armla ta' Salvu Xerri, Margherita, xebba Saliba; Carmela xebba Saliba; Rita mart Joseph Cutajar; Theresa mart Coronato Xerri f'isimha u bhala mandatarja ta' l-imsefrin Joseph, Louis, Salvu u Rose mart Fredrick Jesper u l-istess Rose mart Joseph Calleja bhala mandatarja ta' zewgha, Joseph Calleja, in forza ta' prokura hawn annessa u mmarkata bhala dokument "A" vs Victor Vella" (Mandat ta' Inibizzjoni nru: 50/90);

Illi fl-atti ta' l-istess mandat ta' inibizzjoni kien gie miftiehem illi l-konvenut kellu "jerga jibni l-hajt divizorju bejn l-isqaqijiet rispettivi tal-partijiet kif ukoll l-hajt ta' wara bejn l-imnadar rispettivi u dawna l-hitan iridu jinbnew fuq il-linja medjana ta' bejn il-proprjetajiet rispettivi. Dawn l-istess hitan ghandhom jinbnew bil-kantun tas-singlu, jibda b'gholi ta' erba' (4) filati mil-livell tal-proprjeta' tar-rikorrenti Margaret Saliba et u jimxi mal-livell ta' l-isqaq ta' l-intimat".

Illi nonostante l-istess obbligazzjoni assunta minnu, il-konvenut baqa' ma onerax dina l-obbligazzjoni minnu assunta u fil-fatt nonostante li gie interpellat diversi drabi baqa' ma beniex l-istess hajt tas-sejjiegh skond il-ftehim raggunt u fil-fatt dak kollu li ghamel kien li bena fis-sejjiegh parti minnu, liema hajt sussegwentement huwa kien rega' waqqghu meta dahhal id-drenagg;

Illi l-atturi ghandhom kull interess illi jibnu l-istess hajt kif originarjament kien jew kif miftiehem u dana principalment minhabba l-fatt illi l-ilma tax-xita minghajr l-istess hajt qieghed jiskula ghal gol-proprjeta' taghhom u barra minn dan huma ghandhom kull dritt li jissegregaw l-proprjeta' taghhom minn dik tal-konvenut u ohrajn.

Talbu li din il-Qorti ghaliex m'ghandhiex:

1. tiddikjara illi l-konvenut huwa responsabbli sabiex jibni l-hajt divizorju hawn fuq imsemmi fit-termini stabbilit fit-transazzjoni tal-wiehed u ghoxrin (21) ta' Marzu 1990 fil-mandat ta' inibizzjoni hawn fuq imsemmi jew in mankanza kif originarjament kien qabel ma gie maqlugh mill-konvenut u b'dawk il-modalitajiet u kundizzjonijiet kollha li l-istess Onorabbli Qorti joghgobha tiffissa;

2. tikkundanna lill-istess konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss, jibni dana l-hajt kif miftiehem jew kif originarjament kien;

3. f'kaz li l-istess zmien jghaddi inutilment ghaliex l-atturi m'ghandhomx jigu awtorizzati li jaghmlu l-istess xogholijiet huma a spejjez ta' l-istess konvenut u taht id-direzzjoni ta' perit li ghandu jigi nominat ghall-istess fini.

Bl-ispejjez komprizi dawk tat-22 ta' Frar 1993 u tas-16 ta' Frar 1994 u bl-ingunzjoni ta' l-istess konvenut ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa huwa mharrek.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghhom, l-lista tax-xhieda u d-dokumenti esebiti;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut li eccepixxa:

1. preliminarjament in-nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju stante illi mhux il-partijiet kollha fil-mandat ta' inibizzjoni citat mill-atturi bhala bazi ghal din ic-citazzjoni huma parti f'din il-kawza, u ghalhekk l-esponenti jitlob il-liberazzjoni mill-osservanza tal-gudizzju;

2. illi fil-meritu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma infondati fid-dritt u fil-fatt in kwantu mhux veru illi l-esponenti naqas illi jonora l-obbligazzjonijiet minnu assunti bis-sahha tal-verbal ta' tranzazzjoni imsemmi mill-atturi;

3. illi infatti in segwitu ghal dik it-tranzazzjoni l-esponenti kien bena l-hajt fit-termini tal-verbal fuq imsemmi, u dan bl-opera ta' Carmelo Vella. In segwitu dan l-istess hajt kien inhatt pero' mhux b'opera ta' l-esponenti jew ta' xi nies imqabbdin minnu, u kwindi l-esponenti m'ghandu jbati ebda responsabbilita' ghall-agir ta' dawn it-terzi. Aktar tard dan il-hajt kien rega' inbena, b'opera ta' impjegati Governattivi, u rega' ghat-tielet darba inhatt b'opera ta' terzi. Waqt inkontru ma' l-atturi sabiex tigi definita darba ghal dejjem din il-problema l-atturi riedu illi l-hajt jitla' mhux fuq il-linja divizorja originali izda aktar lejn il-proprjeta' ta' l-esponenti u ghalhekk kwalunkwe tentattiv ta' tranzazzjoni sfratta. Tajjeb jinghad pero' illi b'dan it-tentattiv ta' tranzazzjoni qatt ma giet ravvivata l-obbligazzjoni assunta mill-esponenti bis-sahha tal-verbal citat mill-atturi - liema obbligazzjoni l-esponenti kien wettaq u onora.

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tieghu u lista tax-xhieda elenkata.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-kjamat fil-kawza d-Direttur Generali tax-Xoghlijiet fejn eccepixxa:

1. illi t-talba attrici kwantu indirizzata lejh nomine, hija nfondata fil-fatt u fid-dritt;

2. illi m'ghandux ibati spejjez;

3. salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata akkopanjanti u l-lista tax-xhieda annessa.

Ezaminat il-provi.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha.

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidrat:

Illi jkun utili li fl-ewwel lok tinghata r-retroxena li waslet ghall-azzjoni mertu il-kawza. Hi ghandha l-origini taghha meta f'xi zmien fis-sena 1990 l-konvenut beda jizviluppa art proprjeta tieghu retroposta ghal-sqaq proprjeta ta' l-atturi, f'liema sqaq hemm bini ta' l-atturi u jasal, fil-wisgha tieghu, sa cint. Fuq il-parti l-ohra ta' dan ic-cint f'livell aktar gholi hemm passagg li jaghti ghall-ambjenti illum mibnija li huma retroposti ghall-isqaq u l-passagg. Din hi l-posizzjoni illum kif personalment konstatat minn dina l-Qorti f'access li ghamlet u fejn irrizultalha li c-cint li jikkostitwixxi proprju l-mertu tal-kawza jinsab fil-maggjor parti tieghu demolit. Dan ic-cint in kwistjoni jibda qisu, jekk mhux minn, ma' gemb il-faccata tal-proprjeta tal-attrici Margerita Saliba u jispicca kemm xejn 'il gewwa minn Triq Skapuccina. Illi fil-kors tal-izvilupp mill-konvenut tal-art retroposta hu beda diehel bl-ingenji, anke kbar, minn fuq il-passagg. L-atturi kif ukoll certa Rose mart Joseph Calleja u zewgha kienu oggezzjonaw ghal dan tant li b'rikors intavolat fl-14 ta' Marzu 1990 kienu talbu li jinhareg mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenut fost affarijiet ohra "sabiex huwa personalment jew permezz ta' haddiema minnu mqabbda jigi inibit milli jibni l-hajt divizorju li hemm jifred l-istess sqaq, proprjeta' ta' l-esponenti mill-entrata, proprjeta' ta' l-istess intimat u fejn qabel kien hemm il-hajt tas-sejjieh, mhux fuq il-linja divizorja, fejn l-istess hajt huwa suppost li jinbena skond il-ligi….". Sussegwentement u fil-kors tas-smiegh tar-rikors gie raggunt ftehim bejn il-partijiet, riprodott f'verbal li jgib id-data tal-21 ta' Marzu 1990 (il-jum li fih instema' r-rikors) fejn l-intimat intrabat vis-à-vis il-hajt li "a spejjez tieghu jerga [jibnih] bejn lis-sqaqijiet privati rispettivi tal-partijiet….fuq il-linja medjana ta' bejn il-proprjetajiet rispettivi….bil-kantun tas-singlu, jibda b'gholi ta' erba' filati mill-livell tar-rikorrenti Margaret Saliba et u jimxi mal-livell ta' l-isqaq ta' l-intimat…." (dok.FM14, folio 126). Huwa proprju l-hajt 'ut sic' li huwa l-mertu tal-kawza.

L-atturi qed jitolbu li l-konvenut qua l-persuna responsabbli sabiex jibni l-hajt jigi kkundannat jibni il-hajt divizorju fit-termini stabbiliti fit-transazzjoni tal-21 ta' Marzu 1990 jew in mankanza kif originarjament kien qabel ma gie maqlugh. Il-konvenut irribatta li huwa kien bena l-hajt fit-termini tat-transazzjoni izda sussegwentement inhatt b'opera ta' terzi u mhux minnu. Il-konvenut eccepixxa wkoll in linja preliminari in nuqqas ta' integrita tal-gudizzju stante li l-atturi ma jinkludux il-persuni kollha prezenti fil-mandat ta' inibizzjoni li tikkostitwixxi l-bazi ghal din ic-citazzjoni.

Il-Qorti ser titratta dan l-ahhar punt l-ewwel: hi tal-fehma li l-konvenut ma ghandux ragun f'din l-eccezzjoni tieghu. M'ghandux jkun hemm dubbju li l-interess tal-atturi biex jippromwovu din il-kawza huwa wiehed legittimu ossija konformi ghad-dritt u sussistenti fil-konfront tal-konvenut bhala kontradittur legittimu fil-kawza. L-istess interess tal-atturi huwa wkoll wiehed attwali u mhux ipotetiku.

Issa f'dak li ghandu x'jaqsam ma' l-integrita tal-gudizzju gie deciz mill-Qorti ta' l-Appell li "l-komproprjetarju ta' fond li jrid jagixxi kontra persuna li fil-bini taghha uzurpat bicca mill-fond li minnu dak il-komproprjetarju ghandu sehem biex jigi reintegrat fid-drittijiet tieghu fuq dak il-fond, ma ghandux bzonn iharrek lill dawk il-persuni l-ohra li ghandhom interess f'dak il-fond, joghobhom jew ma joghgobhomx dawk l-interessati l-ohra li jagixxu biex jissalvagardjaw id-drittijiet taghhom; dak il-komproprjetarju ghandu kull interess u dritt li jagixxi ghal dak li hu dritt tieghu. Ghaldaqstant, jekk huwa jitlob kontra l-uzurpatur id-demolizzjoni tal-bini li jkun ghamel fuq l-art uzurpata u r-reintegrazzjoni tieghu fid-drittijiet tieghu fuq dik l-art, mhix attendibbli l-eccezzjoni illi l-gudizzju mhux integru ghax ma giex propost mill-persuni l-ohra interessati f'dik l-art ukoll" (Federica Ciappara –v- Carmelo Caruana deciza fl-20 ta' Jannar 1961 – Vol.XLVI.I.13). Mutatis mutandi dan il-principju hu applikabbli ghall-kaz in ezami.

Ikkunsidrat:

Illi l-hajt divizorju li jaqsam l-isqaq mill-passagg jappartjenu kwantu ghal ta' l-ewwel lill-attur u terzi u kwantu ghat-tieni lill-konvenut. Il-kuntratt esebit in atti (folio 7) b'referenza ghal dan il-hajt jghid li kellu jinbena kollu kemm hu fuq l-art ta' Victoria Vella. Difatti mhux kontestat li sia l-isqaq kif ukoll il-passagg huma privati. Lanqas mhu kontestat li l-konvenut kien rega bena l-hajt bil-gebel tas-sejjieh u kien rega' twaqqa' f'xi partijiet meta ddahhal d-drenagg ghall-fond tal-konvenut retropost. Jirrizulta wkoll li f'din it-tieni okkazzjoni l-hajt inbena permezz tad-Dipartiment tax-Xoghlijiet. Anthony Mallia (folio 86) technical officer ma' dan d-dipartiment stqarr: -

li l-hajt (muri fir-ritratt folio 77 wara li kien gie ripristinat mill-konvenut) kien jispicca fix-xejn inti u tavvicina t-triq'; li meta ddahhal id-drenagg u l-hajt rega' inbena minnhom kien fis-sena 1991 jew 1992 u hawnhekk id-dar ta' Noel Said kienet diga mibnija; li kienu marru darbtejn biex jaghmlu xi xoghlijiet; darba meta ghaddew id-drenagg u kienu waqqghu xi partijiet mill-hajt li kienu regghu bnew u d-darba ta' wara biex iwittu t-triq u taw it-torba ghall-fondi li kienu qed jitilghu fuq il-parti ta' wara; li meta marru din it-tieni darba kienu sabu xi gebel mill-hajt imwaqqa' u kienu ippruvaw jiftehmu ma' l-atturi ghaliex dawn riedu li jinghata l-konkos fuq it-torba; li kienu l-istess atturi f'din l-okkazzjoni li kienu zammew milli jitkompla jittranga l-hajt.

Illi rilevanti hi wkoll ix-xhieda ta' Noel Said (folio 89 u 141), li hu r-ragel tat-tifla tal-konvenut , li stqarr li huwa sid id-dar li tidher bhala mibnija gdida fuq wara tar-ritratt (folio 77).   Ikkonferma l-okkazzjonijiet meta l-hajt gie res necessarju li jinbena u spjega li fl-ahhar okkazzjoni meta sar xoghol tat-twettiq tat-triq u l-hajt rega' waqa' ma regax inbena u baqa fi stat demolit stante li l-attrici Margaret Saliba sostniet li kellu jinbena 'l fuq mil-livell tat-triq ossia l-passagg.

Illi dwar l-gholi ta' dan il-hajt il-Qorti ser tistrieh fuq dak li xehed il-Perit Saviour Micallef (folio 56A) li fir-rigward kien stqarr li fil-waqt li l-atturi xtaqu li l-hajt il-gdid jitla 'l fuq mil-livell tal-parti l-ohra tal-passagg tal-konvenut, l-konvenut insista li l-hajt isir kif kien . Ma ridux jitla fil-livell illi xtaqu l-atturi. Jigifieri, l-gholi tal-hajt kien sal-livell tal-passagg li huwa f'livell ghola mill-isqaq u hekk ghandu jerga' jitla'. Dwar kejl u qisien dawn ghandhom isegwu l-iskizz li tinsab folio 127 markata dok.FM15.

Illi dwar il-mertu, cioe jekk il-konvenut ghandux jigi kkundannat li itella' l-hajt skond kif intqal fil-paragrafu precedenti, il-Qorti ghandha is-segwenti xi tghid. Li jirrisulta ben car li l-konvenut naqas mill-ftehim raggunt fil-mandat ta' inibizzjoni li jtella' l-hajt bil-kantun. Hu kien invece tellghu tas-sejjieh li certament ma kienx jirrispekja dak li l-partijiet kienu fthemu. Hu ghalhekk li l-konvenut ghandu jigi kkundannat li jibni l-hajt fl-gholi u kejl u qisien kif fuq indikat fuq il-principju "pacta sunt servanda" (Artikolu 992 tal-Kodici Civili).

Ghalhekk, tiddeciedi li fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' d-domandi tal-atturi fis-sens li:

(1) tiddikjara illi l-konvenut huwa responsabbli sabiex jibni l-hajt divizorju oggett tal-kawza fit-termini stabbiliti fit-tranzazzjoni tal-21 ta' Marzu 1990 fil-mandat ta' inibizzjoni 50/90 u dan sa l-gholi tal-passagg

u skond kejl u qisien li jirrizultaw skond skizz folio 127, dok. FM15, kif fuq inghad;

(2) tiffissa terminu ta' xahrejn sabiex il-konvenut jaghmel u jispicca dan ix-xoghol;

(3) f'kaz li l-istess zmien jghaddi inutilment tawtorizza lill-atturi li jaghmlu x-xoghol huma stess a spejjez tal-istess konvenut;

(4) tinnomina lil AIC Gordon Vella sabiex jissorvelja li x-xoghol isir skond l-arti u s-sengha u ai termini ta' din is-sentenza.

Spejjez tal-kawza a karigu tal-konvenut.

(ft.) A.Micallef Trigona
Magistrat.

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

Ghar-Registratur