FIL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI.

IMHALLEF

ONOR. GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 5 ta' Novembru, 2001.

Kawza Numru: 1

Citaz. Nru. 3471/96GV

Doc. 161-01

Joseph u Frances konjugi Caruana

-vs-

L & D Attard Company Limited

Il-Qorti,

PRELIMINARI

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha gie premess illi skond kuntratt tas-16 ta' Mejju, 1986, hawn ezebit u mmarkat Dok. A, fl-atti tan-nutar Maurice Gambin, ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-*garage* nru. 6 immarkat bl-ittra A mill-kumpless ta' *garages* jisimhom 'Cassar Yard', f'Gudja Road, Tarxien, kif ukoll ta' sehem indiviz mill-*fore court* komuni oltre dik il-parti diviza ta' l-istess *fore court* li hija proprjeta' esklusiva tieghu. In fatti fil-fuq imsemmi kuntratt b'liema l-atturi xtraw il-proprjeta' jinghad testwalment li kienu qeghdin 'jixtru u jakkwistaw' minn ghandu l-*garage* numru sitta (6), wkoll markat bl-ittra A li jifforma parti minn kumpless ta' *garages* jisimhom 'Cassar Yard' pero' ser jissemma 'Unicentre' off Tarxien Road, Gudja,

bl-arja tieghu kollha, fl-istat attwali li huwa llum cioe' gebel u saqaf biss, b'sehemu mill-*fore court* komuni oltre dak tieghu proprju hawn taht deskritt.

U premess illi fl-4 ta' Novembru, 1994 is-socjeta' konvenuta akkwistat il-fond bla numru maghruf bhala 'Cassar Yard', li jinsab f'Gudja Road, Tarxien.

U premess illi s-socjeta' konvenuta bdiet taghmel xi xogholijiet fil-*forecourt* komuni ta' l-istess fond minghajr ma fittxet il-permess ta' l-atturi li huma koproprjetarji tal-fond.

U premess illi l-atturi interpellaw ufficjalment, b'ittra ta' Settembru, 1996 lis-socjeta' konvenuta sabiex tieqaf taghmel dawn ix-xoghlijiet u ssewwi l-hsarat li kienet ghamlet fuq il-post.

U premess illi kontestwalment ma' din ic-citazzjoni, qieghed jigi pprezentat mandat ta' inibizzjoni.

U premess illi sal-lum is-socjeta' konvenuta ghadha ma ghamlet xejn sabiex tirranga s-sitwazzjoni.

L-atturi talbu lil din il-Qorti:

1 tiddikjara li s-socjeta' konvenuta ezegwiet xogholijiet fuq l-art ta' l-atturi minghajr permess ta' l-atturi u minghajr ma kellha ebda jedd illi taghmel dawn ix-xoghollijiet;

2 tillikwida konsegwentement id-danni sofferti mill-atturi kawza ta' dan l-agir tal-konvenuti;

3 tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas id-danni hekk likwidati;

4 tordna lis-socjeta konvenuta tezegwixxi x-xogholijiet necessarji sabiex tirritorna l-fond fi stat pristinu u fin-nuqqas ta' dan tawtorizza lilll-atturi jezegwixxu dawn ix-xogholijiet a spejjez ta' l-atturi.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat in-nota ta' l-eccezjonijiet tas-socjeta' konvenuta L & D Attard Company Limited a fol. 11 tal-process fejn eccepiet:

1 illi ma huwiex minnu li s-socjeta' konvenuta b'xi mod esegwiet xi xoghlijiet li permezz taghhom d-drittijiet ta' l-imsemmija -- huma x'inhuma -- gew lezi.

2 illi fit-tieni lok minghajr pregudizzju jinghad ulterjorment li jrid jigi definit u ccarat b'mod inekwivoku x'inhuwa d-dritt li ghandhom effettivament l-atturi.

3 B'riserva ta' eccezzjonijiet ohra.

Rat id-digrieti a fol. 35 u 70;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet:

TALBA

L-atturi qed jitolbu li dina l-Qorti tiddikjara li s-socjeta' konvenuta ezegwiet xogholijiet fuq l-art ta' l-atturi minghajr permess ta' l-atturi u minghajr ma kellha ebda jedd illi taghmel dawn ix-xogholijiet; tillikwida konsegwentement id-danni sofferti mill-atturi kawza ta' dan l-agir tal-konvenuti; tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas id-danni hekk likwidati.

ECCEZZJONIJIET

Il-konvenuti eccepew illi mhux minnu li s-socjeta' konvenuta b'xi mod esegwit xi xogholijiet li permezz taghhom id-drittijiet ta' l-atturi gew lezi; li jrid jigi definit u ccarat b'mod inekwivoku x'inhuwa d-dritt li ghandhom effetivament l-atturi.

PROVI

L-attur xehed li kien xtara l-proprejta' in kwistjoni skond kuntratt tas-16 ta' Mejju, 1986 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin (fol. 5) konsistenti f'*garage* minn kumpless ta' *garages*, *forecourt* quddiem il-*garage* u sehem indiviz mill-*forecourt* komuni. Hu dejjem uza l-*forecourt* komuni billi pparkja l-karozza tieghu u stiva affarijiet hemmhekk. Dan jintuza wkoll mis-sidien tat-tliet *garages* l-ohra u s-sid tal-*office block*. Il-konvenuti riedu jizvilluppaw il-*forecourt* komuni billi jibnu xi *garages* fiha u hu kien oppona u kien ottjena l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni. Il-konvenuti bieghu parti mill-proprjeta' lil Frances Gauci u qeghdin f'konvenju ghall-bejgh ta' parti ohra ma' Elmar Co. Ltd u ma' Tlata Ltd. Il-konvenuti kienu jafu li qed ibieghu proprejta' li mhiex taghhom. Kien hemm pjanta tal-proprjeta' meta dina kienet kollha ta' Joe Cassar Dok. fol. 54. L & D Attard ma bnew xejn. Gauci li bniet il-garaxx. Il-mandat kien sar qabel il-konvenuti bieghu u Gauci bniet il-garaxx. Il-

proprjeta' li sar ix-xoghol fuqha kienet tal-konvenuti. Hu cahad li meta xtara, kien diga mfassal fejn kellhom jigu l-*garages* l-ohra.

In-Nutar Maurice Gambin xehed li kien ippubblika l-att in kwistjoni Dok. A. L-atturi kienu xtraw *garage* numru 6, b'sehemu mill-*forecourt* komuni, oltre dak tieghu proprju. Il-*garage* ghandu l-*forecourt* tieghu proprju faccata tieghu tal-kejl 340sq.ft. **Illi mill-kliem uzat fl-istess kuntratt jidher li minbarra li l-atturi huma proprjetarji ta' sehem indiviz tal-*forecourt* komuni, huma wkoll proprjetarji tal-*forecourt* ta' quddiem il-*garage* numru sitt (6) ara fol. 26.**

Lawrence Attard xehed li kienu xtraw il-proprjeta' mis-subasta fuq deskrizzjoni tal-perit tal-Qorti. Kienu bieghu parti mill-proprjeta' lil Silvercraft Ltd. u parti ohra lil Spiteri. Caruana kien talbu biex jipparkja l-van tieghu fil-bitha u kien qallu li setgha jzommu hemm dment li ma jkunux ser ibiegh.

Carmelo Zahra xehed li hu shab ma L & D Attard. Kienu xtraw il-proprjeta' b'subbasta. Naddfu l-bitha. Kienu qalu lill Caruana biex inehhi l-imbarazz mill-bitha. Caruana kien hareg mill-kmamar li hemm fil-bitha Kienu bieghu parti lill Frances Gauci u parti lill Silvercraft. Hu direttur tas-socjeta' Elmar Properties. Din kienet xtrat it-territorju kollu li kellha L & D Attard. L-art mertu ta' dina l-kawza kienu xtrawha huma. Parti mill-proprjeta' nbieghet lill Silvercraft. Fil-pjanta a fol. 54 il-parti mmarkata b'ittra Y inbieghet lill Silvercraft; il-parti b' X hija ta' l-atturi u l-parti bl'ittra Z kienet bitha u issa inbniet. Kienu bieghu zewg *garages* hemm. Faccata ta' Caruana kien hemm officini u trid tidhol ghalihom mill-bitha. Fil-parti ta' quddiem il-*garage* hemm tarag. Dan qieghed fil-*forecourt*.

KONSIDERAZZJONIJIET

Xogholijiet

Il-konvenuti qed jissottomettu li mhux minnu li s-socjeta' konvenuta b'xi mod esegwit xi xogholijiet li permezz taghhom id-drittijiet ta' l-atturi gew lezi. Huma kienu bieghu parti mill-proprjeta' lil Frances Gauci u kienet dina li zviluppat il-porzjon tal-*forecourt* u mhux L & D Attard. Jekk l-atturi jidhrilhom li konvenuti bieghu hazin il-proprjeta' taghhom l-atturi messhom agixxew bl-azzjoni rivendikatorja.

Il-kawzali tad-domanda hija dik li jkun hemm espressa fic-citazzjoni u ma tistax tigi mibdula u mhux permess li l-kawza tigi maqtugha fuq kawzali differenti minn dik espressa fic-citazzjoni. Il-Qrati taghha pero addottaw is-sistema liberali tal-validita' tac-citazzjoni meta l-kawzali mhux espressa sewwa fic-citazzjoni imbaghad tirrizulta mid-dokumenti jew mid-dikjarazzjonijiet fil-kaz ta' kawzali aktarx imfissra lakonikament. Dan isir biex jigu evitati moltiplikazzjoni ta' kawzi u jitnaqqsu l-ispejjez bejn il-kontendenti (Ara sentenza PA JSP Calleja vs Dr. J. Herrera 5/10/92.)

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-konvenuti qabdu u qasmu il-*forecourt* komuni ta' Cassar Yard fi *plots* u aljenaw uhud minn dawn il-*plots* li fuqhom imbaghad saru kostruzzjonijiet permanenti. Ghall-atturi hi dina l-qasma li tikkonsisti fix-xogholijiet li jissemmew fil-premessi tac-citazzjoni u dan il-qsim ta' l-art komuni f'porzjonijiet ikkawzat danni lill-atturi li huma qed jitolbu fic-citazzjoni apparti li hemm ukoll terzi li qed jippretendu drittijiet fuq dina l-art. Ghalhekk dina l-eccezzjoni ma tistax tigi milqugha.

Titolu

Il-konvenuti qed jissottomettu wkoll li l-atturi kienu qed jixtru *garage* minn kumpless ta' *garages* b'sehemhom mill-*forecourt* komuni. Din kienet il-parti ta'

quddiem il-*garage* li fl-istess hin kienet tifforma l-passagg minn fejn jghaddi kulhadd.

L-atturi qed jippretendu li ghandhom bhala proprjeta' esklussiva taghhom il-*forecourt* ta' quddiem il-*garage* u sehem indiviz mill-*forecourt* in komun.

Skond il-kuntratt Dok. A fol. 5 l-atturi xtraw *garage* numru sitta (6) li jifforma parti minn kumpless ta' *garages*, jisimhom 'Cassar Yard', fil-Gudja bl'arja kollha tieghu, fl-istat attwali tieghu cioe' gebel u saqaf, **b'sehemu mill-*forecourt* komuni <u>oltre</u> dak tieghu proprju hawn taht deskritt……dana l-*garage* ghandu il-*forecourt* tieghu proprju faccata tieghu ta' kejl tliet mija u erbghajn piedi kwadru (340 sq.ft) cioe' tletin punt sittin metri kwadri (30.60mk) sal-faccata tal-bini ta' quddiemu.**

In-Nutar Maurice Gambin gie mharrek biex jixhed dwar dana l-kuntratt u qal hekk:

Illi mill-kliem uzat fl-istess kuntratt jidher li minbarra li l-atturi huma proprejtarji ta' sehem indiviz tal-*forecourt* komuni<u>, huma </u>wkoll propretarji tal-*forecourt* ta' quddiem il-*garage* numru sitt (6) .

Meta l-kliem ta' konvenzjoni hu car ma hemmx lok ghall-interpretazzjoni - Art. 1002 Kap. 16.

Meta l-konvenuti kienu ppruvaw johorgu mandat ta' inibizzjoni kontra l-atturi odjerni f'dawk il-proceduri kien gie nominat il-Perit David Pace li kien dahal f'dina l-kwistjoni tat-titolu wkoll. Hu kien ghamel accessi fuq il-post u ddeskriva l-proprjeta' nkwistjoni.

Il-Perit Pace kien ha l-qisien fuq il-post u rrizultalu li fil-fatt il-qisien indikati fuq il-kuntratt Dok. A jirrizultaw fuq il-post ukoll u dejjem b'riferenza ghal bicca art quddiem il-mahzen li kellha tifforma parti integrali mill-proprjeta' trasferita permezz ta' l-att.

Il-Perit Pace ghamel riferenza ghar-relazzjoni tal-Perit M. A. Refalo fl-atti tas-subbasta li fiha l-konvenuti xtraw l-imsemmija proprjeta'. F'dina r-relazzjoni u precizament fid-deskrizzjoni tal-fond illi kien ser jinbiegh hemm dina d-deskrizzjoni: Il-mahzen ta' gewwa nett jappartjieni ghal terzi (ta' l-atturi) u ghalhekk ma jiffurmax parti mill-prezenti deskrizzjoni u segwenti valutazzjoni. Inkluz ma' dan il-mahzen hemm bicca art zghira bejnu u bejn l-*office block*. Apparti l-mahzen ghalhekk kien hemm ukoll bicca art mieghu appartenenti lil terzi.

Id-deskrizzjoni moghtija fl-atti tas-subbasta taqbel mal-posizzjoni ta' l-art li kienet tappartjeni esklussivament lill atturi .

Dana jaqbel ma dak li hemm deskritt car fil-kuntratt u dak li spjega n-Nutar Gambin, cioe' li l-atturi barra li huma proprjetarji tal-*forecourt* ta' quddiem il-*garage* numru sitt (6) huma proprjetarji wkoll ta' sehem indiviz tal-*forecourt* komuni.

Ghalhekk l-ewwel talba ta' l-atturi ghandha tigi milqugha.

Dwar it-tieni talba ma ngabux provi ghalhekk il-kawza ser tibqa' differita' ghal dan l-iskop.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi il-Qorti tiddecidi billi tilqa' l-ewwel talba attrici; u tirrizerva li tiddeciedi dwar it-tieni sar r-raba' talba meta jingabu provi fuq it-tieni talba;

spejjez riservati ghad-decizjoni finali.

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Frankie Mercieca
Deputat Registratur.