MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

Seduta ta' l-24 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 685/2005

L-Onorevoli Dottor John Attard Montalto, il-Perit Austin Attard Montalto, Paul Attard Montalto, Nazzareno sive Reno Attard Montalto, Edward Attard Montalto, Victoria Grech mart Dr. David Grech, Patricia mart Thomas Agius Vadala, Deborah Attard Montalto, Arlette Grech mart David Grech, Angela Hathaway, Mario Galea Testaferrata, it-tabib psikjatra Michael Kitson Attard Montalto, Philip Kitson Attard Montalto, Susan Lee mart Martin Lee, Achille Attard Montalto, Marion Saydon mart in-Nutar Joseph H. Saydon, Charles Vella Bonavita, Mary Ferro Attard Montalto, in-Nutar Dottor Gerald Spiteri Maempel, Maria Teresa Scicluna u A.M. Developments Limited (C – 18510)

vs

SIAR Property Investments Limited (C – 34267),
George Gatt u l-kumpannija Rite-Mix (Gatt Bros.) Ltd
(C – 2821)

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni promotrici datata s-26 ta' Lulju, 2005, li permezz taghha l-atturi fuq indikati ippremettew is-segwenti:

1.1 Illi huma l-proprjetarji ta' l-art imsejha Ta' Bibu jew ta' Ghar Ghasfur, limiti ta' San Pawl il-Bahar kif deskritta fl-istess citazzjoni, (ara fol 1);

1.2 Illi b'kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Roland John Wadge datat is-7 ta' Settembru, 2004, is-socjeta` konvenuta SIAR Property Investments Limited xtrat il-proprjeta` numru 418, precedentement enumerata 246 u 247, Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar, minghand is-successuri fit-titolu ta' Mary Clare Caruana Galizia mizzewga lil Peter Manduca, liema proprjeta` hi in parti sottostanti l-proprjeta` 418 go l-istess imsemmija triq, bl-arja taghha u bil-pussess liberu u vakanti, u ta' kejl ta' mill-anqas erba' mitt (400) metru kwadru;

1.3 Illi l-istess socjeta` konvenuta indikata fil-paragrafu precedenti akkwistat ukoll bl-imsemmi kuntratt, il-*maisonette* 418A minghand il-Professur Herbert Gilles, liema proprjeta` ghandha entratura separata ghal fuq Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar, mill-proprjeta` 418 gia` fuq imsemmija u indikata;

1.4 Illi l-konvenuti fuq indikati bdew jaghmlu xoghlijiet fuq l-art in kwistjoni;

1.5 Illi rizultat tal-istess xoghlijiet minnhom kondotti, il-konvenuti invadew, okkupaw u bdew jaghmlu xoghlijiet fil-proprjeta` tal-atturi b'mod abbuziv u illegali u minghajr il-konoxxenza jew kunsens tal-atturi;

1.6 Illi rizultat ta' dan ix-xoghol abbuziv indikat, il-konvenuti waqqghu hajt tas-sejjieh li kien jissepara l-art tal-atturi minn dik tal-konvenuti;

1.7 Illi *di piu`* jirrizulta li l-konvenuti wkoll skavaw l-art u anke bdew itellghu l-bini fuq l-art tal-atturi;

1.8 Illi l-konvenuti erigew ingenji fuq il-proprjeta` tal-atturi u qed juzawha ghall-skopijiet ta' zvilupp;

1.9 Illi din l-okkupazzjoni ta' l-art tal-atturi mill-konvenuti hi illegali u qed tirrekka danni lill-atturi;

1.10 Illi bl-agir taghhom il-konvenuti immolestaw lill-atturi fil-pussess ta' hwejjighom;

1.11 Illi nonostante li whud mill-atturi avzaw verbalment lill-konvenuti u lill-haddiema taghhom bl-akkadut u avzawhom biex jiddesistu, il-konvenuti baqghu ghaddejjin bl-invazjoni *de quo*, u ghalhekk kellha tittiehed il-procedura odjerna;

1.12 Illi ghalhekk l-atturi fuq indikati aderew lil din il-qorti biex il-konvenuti jkollhom l-opportunita` jghidu ghaliex m'ghandhiex:

1.12.1. Tiddikjara lill-konvenuti jew min minnhom invadew u/jew okkupaw u/jew ghamlu xoghlijiet fuq parti minn porzjon ta' art imsejha Ta' Bibu jew ta' Ghar Ghasfur, limiti ta' San Pawl il-Bahar kif deskritta fl-istess citazzjoni promotrici;

1.12.2. Tiddikjara li l-konvenuti jew min minnhom immolestaw il-pussess tal-atturi jew parti minnhom *in virtu`* tal-artiklu 534 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta fuq l-istess prozjon ta' art indikat fil-paragrafu precedenti, ta' circa tmintax –il elf, (18,000) metru kwadru kif hemm ukoll deskritt;

1.12.3. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom, anke bl-ghajnuna ta' periti nominandi biex jirrintegraw lill-atturi fil-pussess tal-proprjeta` taghhom, u fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi jaghmlu x-xoghlijiet rimedjali huma a spejjez tal-konvenuti jew min minnhom;

1.12.4. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess citazzjoni promotrici u bl-imghaxijiet dovuti;

1.12.5. Illi *di piu`* l-atturi jirrizervaw id-dritt u azzjoni lilhom spettanti ghad-danni naxxenti mill-agir tal-konvenuti;

2.0. Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta` SIAR Property Investments Limited datata t-13 t'Ottubru, 2005, li permezz taghha eccepiet is-segwenti:

2.1. Illi d-dritt ta' proprjeta` vantat mill-atturi hu kontestat;

2.2. Illi tikkontesta l-interess guridiku tal-atturi fl-azzjoni minnhom istitwita;

3. Rat il-verbal datat id-9 ta' Jannar, 2006, li permezz tieghu ikkonstatat li l-konvenuti George Gatt u s-socjeta` Rite-Mix (Gatt Bros.) Limited huma fi stat ta' kontumacja, (ara fol 16);

4. Rat il-verbal datat il-5 ta' Gunju, 2007, li permezz tieghu gie rilevat is-segwenti: (ara fol 23)

" … illi bis-sahha ta' dikjarazzjoni maghmula mill-President ta' Malta fl-10 ta' Mejju, 2007, l-art meritu ta' din il-kawza giet dikjarata bhala mehtiega ghal skop pubbliku bhala formanti parti minn art akbar … konsegwentement … illum l-atturi ma ghadx ghandhom interess guridiku f'dawn il-proceduri";

5. Rat l-istess verbal idnikat fil-paragrafu precedenti li jkompli:

" … minn ezami superficjali jirrizulta li ghad baqa' feles ta' art li mhix kolpita bl-esproprijazzjoni", (ara fol 24);

6. Rat id-digriet ta' din il-qorti diversament preseduta wkoll datat il-5 ta' Gunju, 2007, li permezz tieghu, fuq talba tal-konvenuti, hatret il-perit tekniku hemm indikat biex jiddetermina jekk l-art mertu tal-procedura odjerna hijiex

kolpita *in toto* jew *in parte* bl-esproprjazzjoni *de quo*, (ara fol 24);

7. Rat id-digriet tal-istess qorti ndikata fil-paragrafu precedenti datat is-26 ta' Marzu, 2009, li permezz tieghu awtorizzat lill-konvenuti biex jipprezentaw nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri fit-terminu hemm indikat, (ara fol 35);

8.0. Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri tas-socjeta` konvenuta SIAR Property Investments Limited datata t-2 t'April, 2009, li permezz taghha eccepiet is-segwenti, (ara fol 36);

8.1. Illi l-atturi tilfu l-interess guridiku li seta' kellhom f'dawn il-proceduri stante li b'dikjarazzjoni tal-President datata l-10 ta' Mejju, 2007, l-art meritu tal-kawza kienet esproprijata skont il-ligi;

8.2. Illi ma' l-imsemmija dikjarazzjoni l-art in dizamina meritu ta' din il-procedura giet akkwistata mill-awtorita` kompetenti bhala libera u franka;

8.3. Illi ghalhekk l-azzjoni attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjez;

9. Rat id-digriet tal-qorti diversament preseduta gia` riferita datat it-30 t'April, 2009, li permezz tieghu ordnat lill-perit tekniku minnha nominat jiehu wkoll konjizzjoni tan-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri *de quo*;

10. Rat il-verbal datat is-27 t'April, 2010, li permezz tieghu jirrizulta li l-perit tekniku ikkoncernat halef ir-relazzjoni peritali tieghu, (ara fol 47);

11.0. Ezaminat ir-relazzjoni peritali *de quo* li sintetikament osservat is-segwenti:

11.1. Illi effettivament hemm feles art li jappartjeni lill-atturi u gie inkorporat fil-bini tal-konvenuti, (ara fol 59);

11.2. Illi l-art indikata bil-kulur orangio fil-pjanta a fol 8 tal-process hi kolpita *in toto* bid-dikjarazzjoni Presidenzjali datata l-10 ta’ Mejju, 2007, (ara fol 59);

11.3. Illi l-linja ta’ zvilupp tal-konvenuti hi preciz mal-allenjament tat-triq kif stabbilita mill-MEPA li jirrispekkja l-konfigurazzjoni tal-art esproprijata, (ara fol 59);

11.4. Illi l-art esproprijata ma tinkorporax il-hajt tas-sejjieh in dizamina, (ara fol 59 u 60), stante li d-dikjarazzjoni *de quo* tkopri biss dik il-parti tat-triq li tasal sal-linja tal-bini tal-konvenuti;

11.5. Illi allura l-feles art li jappartjeni lill-atturi gie anness mal-bini tal-konvenuti;

11.6. Illi ghalkemm ir-rapprezentant tas-socjeta` konvenuta jafferma li din kienet xtrat il-hajt tas-sejjieh *de quo*, il-perit tekniku nominat ma jaqbilx stante li ma jirrizulta xejn minn dan fil-kuntratt t’akkwist in dizamina, (ara fol 60);

11.7. Illi hu ritenut li l-posizzjoni tal-bieb li kien hemm imwahhal mal-hajt tas-sejjieh *de quo* ma jitfa’ l-ebda dawl fuq min hu il-proprjetarju tal-istess hajt kif erronjament tallega l-istess socjeta` konvenuta, (ara fol 60);

11.8. Illi s-socjeta` konvenuta naqset li ggib prova li l-hajt tas-sejjieh jappartjeni lilha;

11.9. Illi ghalhekk l-istess perit tekniku jikkonkludi li l-hajt effettivament jappartjeni liz-zewg partijiet – wiehed kull naha, (ara fol 61);

11.10. Illi stante li d-differenza fil-livell tal-artijiet hi wahda irrizorja, din mhix indikattiva xejn fir-rigward ta’ min jista’ ghalhekk ikun il-proprjetarju tal-hajt tas-sejjieh de quo, (ara fol 61);

11.11. Illi konsegwentement il-perit tekniku *de quo* wasal ghas-segwenti konkluzjonijiet:

11.11.1. Illi bejn il-linja tat-triq kif esproprijata u nofs il-hajt tas-sejieh, hemm feles art triangolari li jappartjeni lill-atturi u hu kkulurit ahmar fid-Dok. JEV/A;

11.11.2. Illi dan il-feles hu ta' kejl ta' erbgha punt metru kwadru, (4.1), u ta' tul ta' tlettax punt wiehed tnejn metri kwadri, (13.12), (ara fol 62);

12. Rat id-digriet taghha datat is-27 ta' Marzu, 2012, li permezz tieghu awtorizzat lill-partijiet fuq talba taghhom stess, biex it-trattazzjoni finali tal-kaz issir bil-modalita` hemm indikata, (ara fol 170), u dan, kif sussegwentement modifikat fid-digriet taghha tat-23 t'Ottubru, 2012, (ara fol 171);

13. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi datata l-5 ta' Novembru, 2012, u dik tas-socjeta` konvenuta datata t-18 t'April, tal-istess sena, (ara fol 172 u 178 rispettivament);

14. Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

15. Illi effettivament din il-kawza tant dispendjuza f'rizorsi, zmien u flus, hi riducibbli ghall-hajt tas-sejjieh ta' tul ta' erbgha (4) metri kwadri li hu trijangolari u jispicca fix-xejn;

16. Illi ghalhekk, tenut kont tal-mertu verament irrizorju nvolut, il-procedura odjerna ma tistax ma tkunx meqjusa bhala wahda skandaluza;

Ikkonsidrat:

17. Illi nonostante s-suespost (ara paragrafi hmistax, (15), u sittax, (16)), xorta hi kostretta tindirizza l-eccezzjonijiet sollevati – specjalment dik rigwardanti l-interess guridiku sollevat mis-socjeta` konvenuta;

18.0. Illi f'dan ir-rigward jinghad is-segenti:

18.1. Illi skont l-insenjament tal-kawza fl-ismijiet **Beatrice Manche` nomine vs Maria Montebello, tal-Qorti ta' l-Appell, datata t-13 ta' Frar, 1953, (Vol. XXXVII.1.56)**:

"Skont id-duttrina u l-gurisprudenza, biex jsita' jinghad li jkun hemm interess legali fil-proponiment tal-azzjoni, huwa bizzejjed li l-kawza tkun tista' tipproduci rizultament utili jew vantaggjuz lil min jipproponiha";

18.2. Illi rigward l-utili jew vantagg in dizamina din il-qorti qed tistrieh ghal kollox fuq il-konkluzjoni peritali fuq riferita li ghalkemm ghandu jkun pacifiku li effettivament din il-procedura hi *de minimis,* jidher li xorta ghadha ta' interess lill-atturi;

18.3. Illi ghaldaqstant qed tiehu l-opportunita` tiddikjara li qieghda ghalhekk tistrieh ghal kollox fuq ir-relazzjoni peritali fuq sintetikament elenkata, (ara paragrafu numru hdax (11) fuq indikat), u qed taghmlu taghha;

18.4. Illi ghalhekk, stabbilit li l-atturi ghandhom interess f'dan l-ispazju tal-hajt tas-sejjieh *de quo*, tiddikjara li l-atturi, nonostante l-esproprijazzjoni *de quo*, ghad verament baqghalhom l-interess guridiku u legali li jippersegwixxu din il-procedura – ghalkemm il-principji tal-proporzjonalita`, tal-*buon sens* u tal-pratticita`, jindikaw mod iehor;

DECIDE:

18.5. Illi ghaldaqstant, qed tirrespingi din l-eccezzjoni kif sollevata mis-socjeta` konvenuta fuq gia` riferita, bl-ispejjez;

Ikkonsidrat:

19.0. Illi fuq il-mertu ghandu sintetikament jinghad is-segwenti:

19.1. Illi l-atturi huma proprjetarji tal-art hekk esproprijata, inkluz il-parti koperta mill-hajt tas-sejjieh *de quo*, jew sahansitra kif isostni b'aktar precizjoni l-perit tekniku

nominat – ta’ nofs il-hajt tas-sejjieh *de quo*, (ara paragrafu hdax punt hdax punt wiehed), (11.11.1), u fol 61-62);

19.2. Illi l-esproprjazzjoni *de quo* ma kkolpietx dan il-feles indikat fil-paragrafu precedenti;

19.3. Illi l-konvenuti jirrizulta li mmolestaw lill-atturi fil-godiment tal-proprjeta` taghhom billi bl-akbar ardir qabdu u dahlu fl-istess proprjeta` u utilizzawha kif dehrilhom – haga verament odjuza li ma tistax tigi tollerata u li dawn il-qrati missu li ilu li waqqfu lil dan l-abbuz;

DECIDE:

20. Illi tenut kont tas-suespost din il-qorti hi sodisfatta li l-atturi ipprovaw il-kaz taghhom skont il-ligi u konsegwentement, filwaqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta u terga’ tirribatti li qed tirrespingi wkoll l-eccezzjonijiet ulterjuri taghha tirrileva li t-talbiet attrici kif postulati issa m’ghadhomx aktar konsoni mar-realta` ezistenti qabel ma saret l-esproprjazzjoni *de quo* u konsegwentement:

1. Tiddikjara li l-konvenuti immolestaw il-pussess tal-atturi fuq il-feles art kif fuq indikat minnhom fic-citazzjoni promotrici;

2. Tikkundanna lill-konvenuti *arbitio boni viri* biex ghall-feles art fuq indikat ihallsu lill-atturi s-somma ta’ hames elef Ewro, (€5,000.00);

3. Bl-ispejjez ta’ din il-procedura kontra l-konvenuti.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

< Sentenza Finali >

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