MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tas-16 ta' Dicembru, 2013

Citazzjoni Numru. 572/2003

Philip u Jane konjugi Gatt u b'digriet tas-17 ta' Gunju 2005 il-kawza tkompliet fl-isem ta' Josephine Azzopardi minflok Philip u Jane konjugi Gatt

Vs

Joseph u Rita konjugi Schembri

Permezz ta' citazzjoni prezentata fid-9 ta' Gunju 2003 l-atturi ppremettew li huma s-sidien ta' Rita Service Station, Tal-Barrani Road, Tarxien li nxtraw permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Dr Joseph Spiteri tad-29 ta' Mejju 1974.

L-atturi komplew ighidu li l-konvenuti tellghu bini fuq is-sit biswit u abbuzivament u illegalment fethu twieqi, bieb, gallarija u shaft ghal fuq il-proprjeta’ tal-atturi u ghamlu gallarija minghajr ma osservaw id-distanzi imposti bil-ligi mill-hajt divizorju bejn iz-zewg proprjetajiet. Inoltre fethu gallarija li tesporgi fuq l-arja tal-istess atturi.

Dawn it-twieqi u kostruzzjonijiet jikkostitwixxu vjolazzjoni tad-drittijiet ta’ proprjeta’ tal-atturi skond il-ligi.

Ghalhekk talbu li:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi li t-twieqi, gallarija u shaft li jaghtu ghal fuq il-proprjeta’ tal-atturi u l-gallarija mibnija mhux skond id-distanza legali mill-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti, f’Tal-Barrani, Tarxien jinsabu miftuhin jew mibnija minghajr ebda dritt validu skond il-ligi;
2. Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jaghlqu jew jimblukkaw b’mod permanenti t-twieqi, shaft u gallarija msemmija ghas-spejjez taghhom u taht id-direzzjoni ta’ perit.
3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jaghlqu u jimblukkaw l-istess twieqi, shaft u gallarija ghas-spejjez tal-konvenuti.

Il-konvenut Schembri wiegeb (fol. 28):-

1. Id-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress li l-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti m’huwiex hajt komuni izda proprjeta kollu tal-konvenut peress li hu hajt bejn bini u bitha. Ghalhekk skond l-Artikolu 409(3) dan il-hajt jappartjeni kollu lill-konvenut.

Inoltre l-gallarija u twieqi ma jharsux fuq proprjeta tal-atturi izda fuq service road u fuq art tal-Gvern li l-konvenuti jokkupaw biss b’encroachment minghand id-Dipartiment tal-Artijiet u ghalhekk m’huwiex il-legittimu kontradittur f’kawza petitorja.

2. Bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, is-shaft hi mibnija kollha fil-proprjeta' tal-konvenut u minnha m'hemm l-ebda fetha ghal fuq il-proprjeta' tal-konvenuti li jridu jippruvaw li l-bitha msaqqfa li tigi taht l-imsemmija shaft hi proprjeta' taghhom u mhux posseduta minnhom minghajr titolu izda biss fuq encroachment mid-Dipartiment tal-Artijiet.

Permezz ta' nota prezentata fil-5 ta' Novembru 2003 il-konvenuta ddikjarat (fol. 32):-

"[…] tammetti t-talbiet attrici salv li l-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu a karigu tal-konvenut li kien responsabbli ghall-fatti meritu tal-kawza odjerna.".

Il-qorti semghet il-provi, ghamlet access fil-post u rat l-atti.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet tikkoncerna fetha li hemm fil-hajt divizorju, tieqa u gallarija li jidhru fir-ritratti a fol. 23. L-atturi jsostnu li dawn qeghdin jaghtu ghal fuq proprjeta' taghhom u ghandhom jitnehhew.

B'kuntratt tad-29 ta' Mejju 1974 pubblikat min-nutar Dr Joseph Spiteri (fol. 8), T.C. Bros Limited bieghet lil Philip Gatt:

"[…] porzjon diviza mill-ghalqa ta' Sqajjaq b'faccata ta' erbgha u sebghin pied fuq bicca art tal-Gvern li tmiss ma' Tarxien By Pass u b'faccata ohra fuq Sqajjaq Street, tal-kejl ta' cirka sitta u sebghin qasba kwadra u tmiss mit-tramuntana ma' Sqajjaq Street, nofsinhar mal-art tal-Gvern u mil-lvant ma' gid ta' Amabile Gatt….." u

"Jigi dikjarat ukoll li l-porzjon ta' art bejn is-sit mibjugh u Tarxien ByPass tal-kejl ta' elf erbgha mija u tmenin pied kwadru u cioe' erbgha u sebghin pied faccata b'ghoxrin pied fond, tinsab ghand l-imsemmija socjeta taht encroachment minghand il-Gvern Civili versu l-hlas ta' tliet liri fis-sena u b'dan l-istess att T.C. Bros Ltd permezz tad-Diretturi taghha qiegheda ccedi lill-kompratur Gatt kull dritt li jista' jkollha fuq l-istess art taht il-pattijiet u kollha ndikati

fl-ittra tal-Commissioner of Lands hawn unita bhala Dokument B. L-istess porzjoni ta' art tirrizulta markata bl-ahmar fl-annessa pjanta Dokument C.".

F'rapport prezentat mill-perit Joseph Ellul Vincenti[1] fid-9 ta' Jannar 2013 (fol. 223) u konfermat bil-gurament fit-22 ta' Frar 2013, il-perit tekniku qies dak li jinghad fil-kuntratt tad-29 ta' Mejju 1974 u l-pjanta li pprezenta ufficjal tad-Dipartiment tal-Artijiet (fol. 192). Fuq din il-pjanta tidher bil-kulur roza il-proprjeta' tal-Gvern li qeghda ghand l-atturi b'encroachment[2]. Il-perit tekniku rrelata:-

"1. L-area ABCF ikkulurita bl-ahdar hi dik il-parti mill-art li giet akkwistata mill-attur u li fuqha bena ufficcji u workshops. Din il-parti fiha area ta' circa 2,553 piedi kwadri.
2.L-area CDEF, ikkulurita bl-ahmar, hi dik il-parti li l-attur halla bhala spazju mikxuf quddiem il-binja li hu kien tella'. Din il-parti ghandha kejl ta' cirka 1040 piedi kwadri.
3. Skond il-kuntratt ta' akkwist tad-29 ta' Mejju 1974, l-area tal-plot li xtara l-attur kienet ta' cirka 76 qasab kwadri jew ahjar ta' 3592 piedi kwadri.

Jekk wiehed ighodd l-area tal-parti tal-art f'para 1 hawn fuq imsemmija, ma' dik ta' para 2, ir-rizultat hu vicin hafna tal-area li l-attur kien akkwista cioe, 3592 piedi kwadri. Dan jikkonferma bic-car li l-area CDEF tappartjeni lill-attur filwaqt li l-art li qeghda f'idejn l-attur bhala encroachment hi l-area DEGH.

---

[1] B'digriet tas-7 ta' Dicembru 2012 inhatar bhala perit tekniku *"[…] sabiex izomm access fil-post u jirrelata bil-miktub dwar jekk il-gallarija li tidher fir-ritratti fol. 23 hijiex taghti fuq dik il-porzjon art murija bil-kulur roza fil-pjanta esebita illu u mmarkata bhala dokument AS (drg. No. ld70/68). Il-perit tekniku ghandu wkoll jiehu konjizzjoni tal-kuntratt tad-29 ta' Mejju 1974 pubblikat min-nutar Dr Joseph Spiteri a fol. 182 b'mod partikolari ghall-ahhar paragrafu li jibda bil-kliem 'jigi dikjarat ukoll li l-porzjon ta' art bejn is-sit…'"* (fol. 195).

[2] Alan Scicluna in rapprezentanza tal-Kummissarju tal-Artijiet xehed: *"Qed nipprezenta pjanta numru 70/68. Pjanta tad-Dipartiment tal-Artijiet. Fejn hemm immarkat bl-ahmar fuq din il-pjanta, hi fejn hemm l-encroachment fir-rigward tal-pompa tal-petrol St. Rita Service Station, tal-Barrani Road, Taxien. Qed nipprezenta ittra ukoll fejn jinghad li l-encroachment inghata lil Josephine Azzopardi, Elisa Azzopardi u Godfrey Azzopardi. L-ittra hi datata 12 ta' Mejju 2004….. Sal-lum l-encroachment hemm ghadu."* (fol. 197-198).

Konkluzjoni.

Ghaldaqstant, is-sottoskritt jikkonferma li l-gallarija li tidher fir-ritratt a fol. 23 tal-process taghti fuq art li hija proprjeta ta' l-attur u mhux ghal fuq dik il-porzjon art ikkulurita bir-roza fuq Dok. AS." (fol. 224-225).

Ir-rapport tekniku hu fih innifsu prova li tikkonferma dak li kienu qeghdin jallegaw l-atturi, cjoe' li l-aperturi nfethu fil-hajt divizorju li jaqsam il-proprjeta tal-atturi minn dik tal-konvenut. Prova li l-konvenut bl-ebda mod ma rnexxielu jirribatti u anzi xxejjen ghal kollox il-verzjoni li ta fl-affidavit li pprezenta fil-15 ta' Novembru 2012 (fol. 178[3]). Ir-rapport tekniku hu prova ta' dak li ddikjarat id-difensur tal-konvenut waqt is-seduta tas-7 ta' Dicembru 2012, cjoe' li *"[….] l-gallarija (ara ritratti fol. 23) qeghda taghti fuq l-art li fuqha Azzopardi ghandhom biss encroachment minghand il-Gvern, ghalhekk m'ghandhomx interess guridiku li jitolbu li din titnehha."* (fol. 195).

L-Artikolu 425 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

"Ebda wiehed mill-girien ma jista', minghajr il-kunsens ta' l-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju.".

M'huwiex rilevanti jekk il-hajt huwiex komuni jew le. Irrispettivament jekk il-hajt huwiex divizorju huwiex komuni jew ta' xi wahda mill-partijiet, b'applikazzjoni tal-Artikolu 425 tal-Kodici ma kellhomx isiru. Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut ma jistax ikollha effett fuq l-ezitu tal-kawza.

In vista ta' dak li nghad hawn fuq, ghal dak li jikkoncerna l-gallarija li tidher fir-ritratti a fol. 23 qeghda taghti ghal fuq proprjeta' tal-atturi. Il-presunzjoni legali hi li l-arja hi wkoll proprjeta' ta' l-atturi (Artikolu 323 tal-Kodici Civili). Ifisser li

---

[3] Ara l-ahhar paragrafu tal-ewwel faccata fejn il-konvenut isostni lii t-tieqa taghti ghal fuq proprjeta' tal-Gvern; *"Illi ghalhekk fuq din il-bicca art li Azzopardi qed jakkuzani li ftaht aperturi fuqha, billi ma tappartjenix bi proprjeta lilu, izda lill-gvern, u fuqa ghandu biss encroachment, huwa ma jista' qatt fuqha jippretendi li hi tieghu u allura li jharrikni ghax jien ftaht twieqi fuq proprjeta tieghu izda billi tinsab f'idejh biss b'encroachment, semmai huwa l-Gvern u l-Gvern biss li jista' jitlobni li naghlaqha."* (fol. 179).

l-gallarija tinsab fil-proprjeta' tal-atturi, u ghalhekk ghandhom dritt li jitolbu li titnehha. M'hemmx prova jekk id-distanza legali kontemplata fl-Artikolu 443 inzammitx meta nbniet il-gallarija.

Fir-rigward tas-shaft l-ilment tal-atturi hu dwar il-fetha li hemm fil-hajt divizorju. B'applikazzjoni ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 425 tal-Kodici Civili, din il-fetha qatt ma kellha ssir fil-hajt.
Pero' l-atturi originali (il-konjugi Gatt) bieghu l-proprjeta fil-mori tal-kawza. Fil-fatt il-proprjeta' nbieghet b'kuntratt tal-14 ta' Jannar 2004 pubblikat min-nutar Dr Tonio Spiteri (fol. 120). Fil-kuntratt jinghad:-

"Included also in the sale and transfer price there [are] all the litigious rights which vendors have in the court case instituted by them in the First Hall of the Civil Courts against Joseph Schembri.".

B'effett ta' dak il-kuntratt l-atturi Gatt ma baqghalhomx interess guridiku fil-kawza.

Element essenzjali ta' din il-kawza, li hi azzjoni petitorja, hu li l-attur jaghti prova li huwa s-sid tal-proprjeta. Dan irrispettivament jekk f'dan ir-rigward tinghatax eccezzjoni. Fil-kaz in ezami l-attrici Josephine Azzopardi trid taghti prova li hi s-sid ta' Saint Rita Service Station qabel maghrufa bhala T C Service Station, cjoe' l-proprjeta li ghal fuq qeghdin jaghtu l-fetha u tieqa fil-hajt divizorju u l-gallarija. B'nota prezentata fis-17 ta' Frar 2005 mill-atturi Gatti u Josephine Azzopardi (fol. 50) inghad, fost'affarijiet ohra:-

"Illi fil-mori tal-proceduri tal-kawza odjerna l-proprjeta' in kwistjoni meritu tal-kawza giet trasferita u akkwistata mill-esponenti Josephine Azzopardi skond kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri datat 14 ta' Jannar 2004.

Illi ghaldaqstant ai termini tal-istess kuntratt l-esponenti ghandha interess guridiku dirett fl-imsemmija kawza u tixtieq ghalhekk tigi akkolta bhala attrici legittima minflok l-atturi prezenti.".

Fis-seduta tas-17 ta' Gunju 2005 (fol. 55) il-qorti ordnat li l-kawza tkompli f'isem Josephine Azzopardi. Pero' minn qari tal-kuntratt minn imkien ma jirrizulta li l-proprjeta nxtrat minn Josephine Azzopardi. Anzi hu evidenti li l-proprjeta li kienet tal-konjugi Gatt inxtrat minn Saint Rita Service Station Limited. Il-qorti ma tistax taghlaq ghajnejha ghal tali fatt qiesu xejn mhu xejn. Azzjoni simili, irrispettivament jekk jinghataw eccezzjonijiet jew le, tezigi li l-attrici taghti prova li l-*petrol station* hi proprjeta taghha. Haga li m'ghamlitx. Il-ligi ma tippermettix li l-qorti taghti xi ordni *ex officio* li biha tissostitwixxi l-attrici. Fil-kuntratt tal-14 ta' Jannar 2004 Josephine Azzopardi deheret biss bhala garanti, flimkien ma' zewgha Michael Azzopardi, ghal self li nghata mill-HSBC Bank Malta plc lil Saint Rita Service Station Limited. Din il-kawza ilha snin twal pendenti u kien hemm bizzejjed zmien sabiex min verament ghandu nteress fil-proprjeta' jassumi l-atti. Fic-cirkostanzi l-qorti hi kostretta li tikkonkludi li l-attrici ma tatx prova li hi s-sid tal-proprjeta fejn hemm il-fetha, tieqa u gallarija oggett tal-kawza u ghalhekk hi kostretta li tichad it-talbiet taghha.

Ghal dawn il-motivi tichad it-talbiet tal-attrici peress li naqset milli taghti prova li hi s-sid tal-proprjeta' li ghal fuqha qeghdin jaghtu l-fetha, tieqa u gallarija li jidhru fir-ritratti a fol. 23. Spejjez a karigu taghha.

< Sentenza Finali >

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