MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2014

Citazzjoni Numru. 368/2010

Tal-Wardija Construction Co Limited

Vs

Francis u Carmen konjugi Vella

Din il-kawza hi konnessa mal-kawza **Tal-Wardija Construction Co Limited vs Francis Vella et** (326/2006), deciza llum minn din il-qorti.

Fil-kaz in ezami l-ilment tal-attrici hu li bl-agir taghhom il-konvenuti ostakolaw lill-attrici milli tizviluppa l-art taghha. Il-kaz jitratta dwar giebja komuni taht il-proprjeta tal-kontendenti. L-attrici bniet hajt fil-giebja li bih firdet il-giebja. Fit-13 ta' Jannar 2006 il-konvenuti Vella u Catherine D'Amato pprezentaw rikors ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni (numru 58/2006 fl-ismijiet **Francis Vella et vs Anthony Bonanno**[1]), fejn talbu li Anthony Bonanno jigi inibit milli:-

"jkompli kwalsiasi xogholijiet ta' skavar, twaqqiegh u kostruzzjoni f'giebja li hija proprjeta komuni bejn l-esponenti, liema giebja hija sitwata sottostanti ghal fondi enumerati 7 u 8, Triq il-Wied, Zurrieq, li huma proprjeta ta' l-esponenti".

B'digriet tat-13 ta' Jannar 2006 il-qorti laqghet it-talba provizorjament. Imbaghad b'digriet tal-21 ta' Frar 2006, il-qorti ordnat il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni wara li osservat:

"Billi mir-relazzjoni tal-perit johrog illi, ghalkemm ma hemmx periklu ghall-istruttura, madankollu bix-xogholijiet l-intimat dahal taht il-proprjeta' tar-rikorrenti u qieghed jaghmel alterazzjonijiet permanenti fl-istess proprjeta' u ghalhekk hemm l-elementi mehtiega ghall-hrug tal-mandat".

L-attrici talbet lill-qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-konvenuti ghamlu aperturi, fethiet u twieqi fil-fond 7, Triq il-Wied, Zurrieq ghal fuq l-art taghha u dan bla jedd u kien thallew li jsiru b'tolleranza;
2. Tikkundanna lill-konvenuti jaghluq l-aperturi, fethiet u twieqi;
3. Fin-nuqqas tawtorizza lis-socjeta attrici taghmel dawk ix-xogholijiet kollha rimedjali sabiex jinghalqu l-aperturi, fethiet u twieqi li saru fil-fond numru 7, Triq il-Wied, Zurrieq.
4. Tiddikjara li l-konvenuti kkawzaw danni meta bla jedd ostakolaw u zammew lis-socjeta attrici milli tkompli bl-esekuzzjoni ta' xogholijiet ta' kostruzzjoni u meta bezzghu, sfrattaw, telfu u eskludew kull possibilita' li s-socjeta attrici tbiegh u tittrasferixxi lil terzi s-sit fuq indika bil-konsegwenza li ma setatx thallas il-kapital lilha misluf flimkien mal-imghax.

[1] Ara l-atti tal-kawza 192/2006.

5. Tillikwida d-danni.
6. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu d-danni.

Il-konvenuti wiegbu (fol. 12):

1. Jezistu r-rekwiziti tal-Artikolu 793 tal-Kapitolu 12 peress li hemm kawzi konnessi (192/2006 u 326/2006).
2. Il-gudizzju m'huwiex integru peress li ghandhom ikun parti ghall-kawza, il-werrieta ta' Catherine D'Amato.
3. In-nullita tar-rikors guramentat ghaliex l-ewwel tlett talbiet m'humiex ibbazati u ma jsegwux il-premessi.
4. Fil-meritu t-talbiet ghandhom jigu michuda ghaliex:

   i. it-twieqi ma nfethux b'mod abbuziv;
   ii. il-konvenuti jichdu li huma responsabbli ghal xi danni. Huma nqdew bil-mandat ta' inibizzjoni sabiex jissalvagwardjaw id-drittijiet taghhom.
   iii. Jichdu li kkawzaw xi danni.
   iv. L-attrici ghandha obbligu li turi li mminimizzat id-danni.

Permezz ta' nota prezentata fit-8 ta' Gunju 2012, l-attrici rrinunzjat ghall-ewwel tlett talbiet (fol. 173).

Id-difensur tal-konvenuti Vella kienet talbet li fl-ewwel lok tinghata decizjoni dwar ir-raba' talba. Fis-seduta tad-29 ta' April 2013 id-difensur tal-kumpannija attrici ddikjara li m'hemmx oggezzjoni. Il-qorti laqghet it-talba.

Wara li l-qorti semghet il-provi u rat l-atti, hi tal-fehma li:

i. Il-qorti ma taqbilx li l-gudizzju m'huwiex integru. Hu minnu li t-talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni saret ukoll minn Catherine D'Amato, pero' ma kien hemm xejn x'izomm lill-atturi milli jharrku lill-konjugi Vella biss, u dan b'applikazzjoni wkoll tal-Artikolu 1050(1) tal-Kodici Civili.

ii. Ma jirrizultax li qatt kien hemm xi ordni fil-konfront tal-kumpannija attrici li ma tizviluppax l-art proprjeta taghha. Il-mandat ta' inibizzjoni kien inhareg kontra Anthony Bonanno u mhux il-kumpannija attrici, u kien jolqot il-giebja u mhux xi parti ohra tal-proprjeta tal-attrici.

iii. Ma jirrizultax li l-konvenuti fixklu lill-attrici milli tizviluppa l-art proprjeta' taghha jew milli tbieghha[2]. Il-konvenuti kienu sempliciment qeghdin jiddefendu l-interessi taghhom bil-mezzi li tatihom il-ligi. Fil-fatt kienu ttiehdu wkoll proceduri kriminali kontra Vella u D'Amato wara kwerela li saret mill-kumpannija attrici, u l-Qorti tal-Appell ikkonkludiet li *"..... kull ma jirrizulta hu li l-appellanti Francis u Karmena Vella fixklu lill-proprjetarji ta' l-art milli jkomplu x-xoghol taghhom fil-giebja msemmija* <u>*bil-mezzi moghtija mil-ligi*</u>*. Mill-bqija ma jirrizulta xejn aktar"* (fol. 67 tal-kawza 192/2006).

iv. Ma jirrizultax li kien hemm xi ftehim bejn il-kontendenti li l-attrici kellha tifred il-giebja komuni. Il-qorti hi konvinta li ma kienx hemm tali ftehim. Il-konvenuti kellhom kull dritt li jitolbu ghall-intervent tal-qorti sabiex jipprotegu d-drittijiet taghhom. Irrizulta kif l-attrici hadet il-ligi b'idejha u firdet il-giebja. F'dan ir-rigward issir ampja riferenza ghall-apprezzament tal-provi u ragunament li ghamlet din il-qorti fis-sentenza li nghatat fil-kawza 326/06 deciza llum, u taddottah *mutatis mutandis* ghal finijiet ta' din is-sentenza. L-attrici ma ghandha l-ebda jedd li titlob rimedju meta kienet hi li hadet il-ligi b'idejha billi ghamlet xoghol ta' kostruzzjoni f'giebja komuni li wassal sabiex tinfired il-giebja.

v. L-attrici setghet:-

(a) waslet fi ftehim mal-konvenuti qabel bdiet ix-xoghol; jew
(b) fin-nuqqas ta' ftehim hadet passi bil-qorti sabiex tinfired il-giebja (Artikolu 422 tal-Kodici Civili)[3];
(c) ghamlet l-izvilupp b'tali mod li l-giebja tibqa' ntattata.

Minflok ghamlet ta' rasha u unilateralment firdet il-giebja. F'dawn ic-cirkostanzi m'ghandha l-ebda jedd li tfittex ghall-protezzjoni tal-qorti.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:

1. **Tghid li l-ewwel eccezzjoni hi ezawrita peress li l-kawzi 320/2006 u 192/2006 instemghu ma' din il-kawza u gew decizi llum.**
2. **Tichad it-tieni eccezzjoni bl-ispejjez kontra l-konvenuti.**

---

[2] Sahansitra fi proceduri kriminali, il-Qorti tal-Appell osservat: *"Minn dak kollu ghalhekk kull ma jirrizulta hu li l-appellanti Francis u Karmena Vella fixklu lill-proprjetarji ta' l-art milli jkomplu x-xoghol taghhom fil-giebja msemmija bil-mezzi moghtija mil-ligi. Mill-bqija ma jirrizulta xejn aktar"*.

[3] *"(1) Kull wiehed miz-zewg girien jista' jitlob li dik il-bicca tal-giebja li tkun that il-fond tieghu tigi mifruda minn dik li tkun that il-fond ta' l-iehor b'hajt li ghandu jinbena, u, meta jinhtieg, jissewwa, bi spejjez tat-tnejn"*.

3. **Tiddikjara li t-tielet eccezzjoni hi ezawrita peress li l-attrici rrinunzjat ghall-ewwel tlett talbiet.**
4. **Tilqa' r-raba' eccezzjoni (paragrafi (ii) u (iii) tat-twegiba) u tichad ir-raba' talba. B'riferenza ghall-hames u sitt talba, tiddikjara li peress li r-raba' talba giet michuda l-meritu hu ezawrit.**

Spejjez a karigu tal-kumpannija attrici.

< Sentenza Finali >

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