MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 535/2011

Nicholas Grech, Marianne Grech, Maria Dolores Fenech u Theresa Grech

Vs

Buz-Dov Developments Limited

Permezz ta’ rikors guramentat prezentat fit-3 ta’ Gunju 2011 l-atturi ppremettew u talbu:-

Illi l-esponenti huma lkoll flimkien proprjetarji tal-art superficjali li huma ghandhom fi Triq Zmien il-Bronz u l-madwar, fil-lokalita' tal-Mosta, kif muri fil-pjanta annessa u mmarkata bhala NG01;

Illi s-socjeta' intimata poggiet tower crane li kien qed jokkupa, u li per ezattezza kien ilu jokkupa l-area superficjali tal-proprjeta' tal-esponenti, ezattament fil-parti ta' nofsinhar taghha, minn Awissu tal-2010 sat-30 ta' Mejju 2011, u dan minghajr ma sar ebda tip ta' kumpens lill-esponenti ghal din l-okkupazzjoni, ghalkemm minn qabel ma tpogga dan it-tower crane kien hemm ftehim car u verbali li kellhom jingiebu hmistax-il trakk hamrija;

Illi jigi ccarat li din il-weghda tat-trakkijiet surreferita, baqghet titwal minn xahar ghal xahar, sakemm fl-ahhar l-esponenti ddecidew li jaghtu u jiffissaw ultimatum, u permezz ta' ittra legali datata 11 ta' Jannar 2011, huma wissew lid-Diretturi tal-imsemmija socjeta' intimata illi jekk tali konsenja ta' hamrija ma tigix onorata fi zmien stipulate, huma kienu ser jirrifjutaw dan il-ftehim u jitolbu li jitnehha mill-propjeta' taghhom it-tower crane, materjal ta' kostruzzjoni u terrapien li kien qed jokkupa u jcahhadhom milli juzaw il-propjeta' taghhom;

Illi nonostante din l-interpellazzjoni, l-esponenti baqghu sa llum ma hadu xejn, hlief ghal konsenja wahda ta' trakk u nofs hamrija;

Illi inoltre s-socjeta' intimata tramite l-lavranti taghha u / jew ohrajn ingaggati minnha minn Awissu 2010 'il quddiem waqt ix-xoghol li beda jsir fil-kostruzzjoni li bdiet tinbena, u li l-process taghha baqa' ghaddej sal-23 ta' Mejju 2011, bdiet tingombra l-art tal-esponenti b'materjal ta' kostruzzjoni li minn zmien ghal zmien beda gie mitfugh abbuzivament fil-proprjeta' taghhom, u wkoll b'rimi ta' terrapien b'mod partikolari fejn kien sar tqattiegh ta' blat aktar milli suppost u fil-qrib ta' dan it-tower crane u madwar il-binja tas-socjeta' intimata, fl-art propjeta' tal-esponenti, u dan, sat-10 ta' Mejju 2011, kif ser jigi gustament muri u ppruvat f'dan il-proceduri;

Illi minhabba dan l-agir ghal kollox abbuziv da parti tas-socjeta' intimata, l-esponenti spiccaw ukoll soffrew Danni serji u materjali f'numru ta' sigar, u f'hajt fuq in-naha ta' wara li nqaleb bir-rih wara li ma tqabbadx mal-kumplament tal-binja kif kien originarjament, sa anki gew impediti milli

jkomplu juzaw parti mill-art taghhom ghall-kultivazzjoni normali taghha u ghal pacifiku pussess ukoll;

Illi stante dan il-pregudizzju li nholoq ghall-esponenti, dawn ma kellhomx alternattiva ohra hlief li jinterpellaw lil tali socjeta' intimata sabiex minnufih twaqqaf kull xoghol ta' kostruzzjoni li beda jsir permezz tat-tower crane tramite mandate ta' inibizzjoni kawtelatorju Nru. 583/11FS li nhareg fl-4 ta' Mejju 2011 u kontestwalment mieghu gie notifikat lis-socjeta' intimata wkoll protest gudizzjarju li jirrifletti l-intenzjonijiet cari u diretti tal-esponenti ghal dan l-abbuz maghmul mis-socjeta' intimata;

Illi nonostante d-digriet moghti minn l-Onorabbli Qorti, Prim'Awla, datat 4 ta' Mejju 2011, fejn is-socjeta' intimata giet imwaqqfa milli taghmel kwalunkwe xoghol ta' kostruzzjoni permezz ta' dan it-tower crane, is-socjeta' intimata ghalkemm bdiet turi sinjali ta' kollaborazzjoni billi naddfet il-propjeta' tal-esponenti mit-terrapien, ghalkemm mhux sal-qiegh nett, ngiebet il-hamrija fejn kien hemm nieqes, rega' nbena l-hajt ta' wara li kien inqaleb bir-rih u ngabu zewg sigriet bhala rimedju ghal dawk li tkissru, baqghet inadempjenti fil-hlas tal-kumpens adegwat ghal tali okkupazzjoni;

Illi minhabba dawn il-fatti surreferiti, l-esponenti ormai qed ihossuhom serjament aggravate u ppregudikati, izjed u izjed, wara li huma ttentaw li jaslu ghal kompromess mas-socjeta' intimata qabel ma' jinfethu dawn il-proceduri, bil-konsegwenza li l-esponenti qatt ma gew avvicinati sabiex jintlahaq ftehim;

Għaldaqstant, l-atturi jitolbu għar-raġunijiet premessi, lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

a) Tinibixxi lill-intimati permanentement u b'mod definittiv milli jkompli jaghmel xoghol ta' kostruzzjoni fil-proprjeta' taghhom permezz tat-tower crane li jinsab fil-proprjeta' tar-rikorrenti;

b) Tiddikjara u tikkonferma, illi r-rikorrenti sofrew kemm dannu materjali serju peress li ghadhom ma hadu ebda kumpens xieraq ghal tali okkupazzjoni li saret permezz tat-tower crane mill-10 ta' Awissu 2010 sat-30 ta' Mejju 2011 li matul dan iz-zmien kienet ghal kollox kontra l-volonta' tar-rikorrenti, kif ukoll dannu materjali in kwantu saret okkupazzjoni permezz ta' ingombru ta' terrapien u materjal li jintuza ghal kostruzzjoni;

c) Tordna lis-socjeta' intimata ghalhekk, sabiex tirripristina l-proprjeta' intiera tar-rikorrenti ghall-istat originali li kienet qabel, billi tizgombra kwalunkwe materjal li ntefa' abbuzivament fil-proprjeta' tar-rikorrenti;
d) Konsegwentement, tillikwida d-danni sofferti mis-socjeta' rikorrenti minhabba l-agir jew in-nuqqas tieghu da parti tal-intimati u dan jekk ikun il-kaz permezz ta' periti nominandi; u
e) Tikkundanna lis-socjeta' intimata u/jew ir-rapprezentanti u/ jew l-azzjonisti taghha, sabiex ihallsu tali kumpens hekk likkwidat.

Bl-ispejjez tal-prezenti kawza, tal-protest gudizzjarju, tal-ittra legali mibghuta lill-istess fil-11 ta' Jannar 2011 u tal-mandat ta' inibizzjoni kawtelatorju li gie pprezentat kontestwalment mal-imsemmi protest, biex kollox jigi regolat minnufih, u kwalunkwe spejjez extra-gudizzjarji.

Permezz ta' twegiba guramentata prezentata fl-24 ta' Awissu 2011 (fol. 11) is-socjeta' konvenuta qalet:-

1. Fl-ewwel lok, l-inkompetenza rationae valoris ta' dina l-Onorabbli Qorti stante illi kif premess mill-istess atturi, il-kumpens pattwit bejn il-partijiet sabiex is-socjeta' konvenuta tpoggi t-"tower crane" fil-propjeta' tal-atturi kien jikkonsisti fi hmistax-il trakk hamrija li l-valur taghhom zgur ma jeccedix il-kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta). Illi inoltre, wara li gie akkordat fl-4 ta' Mejju 2011 il-mandat t'inibizzjoni li ntalab mill-atturi kontra s-socjeta' attrici, l-atturi ghamlu talba ghal kumpens fil-11 ta' Mejju 2011 fl-ammont ta' sebat elef tlett mija u hamsa u tmenin euro (€ 7,385), hawn allegata bhala Dok. "A", ammont li wkoll ma jeccedix il-kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta). Din it-talba ma gietx accettata mis-socjeta' konvenuta permezz ta' e-mail hawn allegata bhala Dok. "B", ghal liema e-mail l-atturi qatt ma rrispondew;

2. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, kif ikkoncedew l-istess atturi fl-ahhar paragrafu tal-premessi taghhom, is-socjeta' konvenuta wettqet dak kollu mehtieg minnha meta nehhiet it-"tower crane" mill-propjeta' tal-atturi u dana anke fir-rigward ta' inkonvenjenti li ma twettqux minnha imma minn terzi. Illi kienu l-atturi stess illi waqfu lis-socjeta' konvenuta milli ggorr aktar hamrija fl-ghalqa in kwistjoni minkejja illi s-socjeta' konvenuta kienet lesta illi tipprovdi aktar hamrija. Ghaldaqstant, l-atturi ma soffrew l-ebda dannu materjali kif qed jallegaw u t-talbiet attrici b sa e huma ghal kollox infondati u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez;

3. Illi l-partijiet ma kellhom l-ebda ftehim ghall-kumpens ghall-okkupazjoni ta' l-art tal-atturi da parti tas-socjeta' konvenuta hlief ghall-garr tal-hamrija msemmija u dana l-kumpens gie llum saldat u ghaldaqstant, l-atturi m'ghandhom dritt ghal ebda kumpens ulterjuri u t-talbiet taghhom ghandhom jigu michuda;

4. Illi l-atturi kienu jafu permezz ta' l-e-mail suriferita illi s-socjeta' konvenuta kienet ser tnehhi t-"tower crane" mill-propjeta' tal-atturi u tirripristina s-sit in kwistjoni, kif effettivament ghamlet. Ghaldaqstant, l-ewwel talba attrici hija ghal kollox supefluwa u ghandha tigi wkoll michuda bl-ispejjez;

5. Illi l-procedura odjerna ma tistax taghti lok ghal kundanna ta' kwalunkwe spejjez extra-gudizzjarji nkorsi mill-atturi kif qed jigi reklamat minnhom;

6. Illi lanqas ma tista' ssir is-subizzjoni ta' persuni li m'humiex partijiet f'dina l-procedura kif qed jitolbu l-atturi.

Il-qorti semghet il-provi u rat l-atti.

L-ilment tal-atturi jitratta dwar:-

1. Okkupazzjoni ta' parti minn ghalqa bejn Awissu 2010 u 30 ta' Mejju 2011 minghajr ma thallsu l-kumpens pattwit li kellu jkun 15 il-trukk hamrija;
2. Tfiegh ta' materjal tal-bini fl-art proprjeta' tal-atturi, b'mod partikolari fejn sar it-tqattih tal-blat u fil-qrib fejn sar it-tower crane;
3. Hsara f'numru ta' sigar li hemm fl-art u wkoll hsara f'hajt fuq in-naha ta' wara li nqaleb bir-rih wara li ma tqabbadx mal-kumplament tal-binja kif kien originarjament.

Qabel ipprezentaw il-kawza, l-atturi baghatu ittra legali (datata 11 ta' Mejju 2011) fejn interpellaw lill-konvenuta sabiex:-

i. thallashom is-somma ta’ €4,500 bhala hlas ta’ kumpens talli tpogga t-tower crane fil-proprjeta’ tal-atturi, u dan ghall-perjodu bejn nofs Awissu 2010 sa nofs Gunju 2011;
ii. mal-hlas it-tower crane ikun jista’ jibqa’ fil-post sakemm jitlesta x-xoghol, b’dan li l-art ghandha terga’ titqieghed fl-istat li kienet qabel;

Il-konvenuta eccepiet li din il-qorti m’ghandhiex kompetenza *ratione valoris*. Il-qorti ma taqbilx in kwantu l-atturi talbu lill-qorti sabiex tillikwida d-danni minghajr ma kkommettew ruhhom fuq l-ammont li qeghdin jippretendu. Inoltre permezz tal-ewwel talba l-atturi talbu lill-qorti sabiex twaqqaf lill-konvenuta milli tkompli taghmel uzu mill-proprjeta taghha. Talba li ghandha valur indeterminat u ghalhekk ma’ taqax fil-kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati (Artikolu 747 tal-Kap. 12).

Ghalhekk din l-eccezzjoni ser tigi michuda.

Il-qorti semghet il-provi u fl-24 ta’ Mejju 2012 ghamlet ukoll access fejn rat:-

(a) Hofra fejn kien tpogga l-bazi tat-tower crane.
(b) Terrapien ma’ hajt li nbena mill-konvenuta u li l-atturi jsostnu li nbena *straddling* bejn il-proprjeta tal-kontendenti (fol. 86).

M’hemmx kontestazzjoni li l-partijiet ftehemu li l-kumpannija konvenuta kellha tikkonsenja vjaggi ta’ hamrija talli thalliet taghmel uzu mill-art tal-atturi sabiex fiha poggiet tower crane biex tibni l-art biswit dik tal-atturi. Madankollu ma jidhirx li qeghdin jaqblu dwar l-ammont ta’ hamrija li giet konsenjata. L-atturi qalu li gie konsenjat trukk u nofs hamrija filwaqt li Gordon Farrugia, direttur tal-kumpannija, qal *"Hadnilu erba’ vjeggi hamrija fil-bidu"* (fol. 96) [ara wkoll affidavit ta’ Felic Camilleri, fol. 82[1]]. Waqt l-access il-qorti rat il-munzell hamrija li l-attur qal li kien ittiehed mill-kumpannija konvenuta. L-istess li jidher fir-ritratt Dok. Q (fol. 42). Hu evidenti li ma gewx konsenjati erba’ trukkijiet hamrija u l-qorti temmen il-verzjoni tal-atturi.

Ghalhekk kien fadal li jigu kkonsenjati tlettax u nofs trukk hamrija. Fit-tieni talba l-atturi talbu dikjarazzjoni li sofrew dannu ghaliex ghadhom ma hadux kumpens xieraq ghal tali okkupazzjoni bejn l-10 ta’ Awissu 2010 sat-30 ta’ Mejju 2011 *"… li matul dan iz-zmien kienet ghal kollox kontra l-volonta tar-rikorrenti"* (fol. 3). M’huwiex minnu li t-tower crane tpoggiet fl-art kontra l-volonta tal-atturi. Fit-tieni paragrafu tal-premessi tar-rikors guramentat l-atturi stess iddikjaraw li kien hemm ftehim bejn il-kontendenti li jitpogga t-tower crane fl-art taghhom. L-attur xehed li kien ta lill-konvenuta *"… ultimatum sa l-20 ta’ l-istess xahar*

[1] Ix-xhud ghamel riferenza ghar-ritratt Dok. Q (fol. 42).

[Jannar 2011] *biex iggibli dak li weghdni. Xi jum jew tnejn qabel id-data ta' l-ultimatum, cempilli Gordon Farrugia ta' Buzdov ighidli li kien se jgibli l-hamrija, stennejt gimgha u aktar izda baqa' ma gab xejn"* (fol. 20). Kompla jghid li xi jumejn wara kienu nduna li ntefghet xi hamrija fl-ghalqa u wara ngabet ftit iktar hamrija. Madankollu wara ma gietx konsenjata iktar hamrija. Ghalkemm il-partijiet ftehemu li l-hamrija kienet ser tigi kkonsenjata f'dak iz-zmien, il-kumpannija konvenuta baqghet moruza. Ghalhekk ghandha obbligu li taghmel tajjeb ghad-danni li jikkonsisti fit-telf li l-atturi sofrew minhabba li l-kumpannija konvenuta ma kkonsenjatx l-kwantita ta' hamrija li l-partijiet ftehemu. M'huwiex bizzejjed ghall-konvenuta li tghid li kienet dejjem lesta tikkonsenja l-hamrija u li kienu l-atturi li zammewha milli twettaq l-obbligazzjoni. Il-konvenuta kellha bizzejjed zmien u f'Jannar 2011 Gordon Farrugia, direttur tal-kumpannija, kien ikkonferma li l-hamrija ser tittiehed fl-art. Minflok ittiehdet biss ftit hamrija. M'hemmx dubju li f'dak l-istadju, jekk mhux qabel, il-konvenuta kienet moruza.

L-atturi jilmentaw li hajt fuq in-naha ta' wara kien inqaleb minhabba *"…. li ma tqabbadx mal-kumplament tal-binja kif kien originarjament"* (fol. 2). Il-qorti ma tistax tilqa' dan l-ilment peress li m'hemmx prova sodisfacenti li ggarraf xi hajt minhabba xoghol li sar mill-kumpannija konvenuta. F'dan ir-rigward ir-rapport *ex parte* tal-perit Joseph Ellul Vincenti ma fih l-ebda opinjoni teknika u hu bbazat fuq dak li qallu l-attur.

Fl-access il-qorti rat b'ghajnejja li wara li l-kumpannija konvenuta nqdiet bil-proprjeta' tal-atturi, kien hemm partijiet mill-ghalqa li kienet ghadha ma tnaddfitx kollha mill-materjal tal-bini. It-tindif irid isir mill-konvenuta. L-istess jinghad fir-rigward tal-hofra li sad-data tal-access kienet ghadha hemm (ara verbal tal-access), u li fiha kien tpogga l-bazi tat-tower crane. Din il-hofra trid timtela' b'hamrija li trid tittiehed fil-post mill-kumpannija konvenuta. Fin-nuqqas ghandha thallas is-somma ta' €500 (ara rapport tal-perit Ellul Vincenti, fol. 55).

Ghalkemm l-atturi lmentaw li l-konvenuta bniet hajt f'parti mill-proprjeta taghhom[2], dan l-ilment ma jifformax parti mir-rikors guramentat. Dan kien ilment li l-atturi pproponew fil-kors tas-smiegh tal-provi. F'dan ir-rigward ghamlu riferenza ghar-rapport tal-perit Ellul Vincenti li hu datat 13 ta' Ottubru 2011. Fir-rapport jinghad li l-perit ghamel access fid-9 ta' Ottubru 2011. Pero' r-rikors guramentat gie pprezentat fit-3 ta' Gunju 2011, cjoe' xhur qabel ir-rapport tal-perit Ellul Vincenti. Fic-cirkostanzi l-qorti ma tistax tikkunsidra dan l-ilment gialadarba ma giex kompriz fir-rikors guramentat.

[2] Fil-verbal tal-access jinghad li l-attur wera lill-qorti: *"Ic-cint li jsostni li Buz-Dov bniet fl-art tal-atturi bhala lqugh ghall-membrane li tpogga mal-hajt divizorju. Dan il-hajt ikompli tul il-hajt divizorju kollu, li l-attur isostni li nbena straddling bejn iz-zewg proprjetajiet. Indika wkoll terrapien li jidher biswit dan ic-cint u li jsostni li ghandu jitnehha mill-konvenuta. Jallega wkoll li taht dan ic-cint hemm irdim li tefghet Buz-Dov li ghandu jitnehha ghaliex qatt ma giet awtorizzata twaddbu fil-proprjeta tal-atturi"* (fol. 86). Ir-rapport imhejji mill-perit Ellul Vincenti (fol. 51) jitratta wkoll din il-materja.

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

1. **Tichad l-ewwel eccezzjoni.**
2. **Tiddikjara li l-ewwel talba hi ezawrita peress li l-kumpannija konvenuta ma baqghetx taghmel uzu mill-art tal-atturi.**
3. **Tichad l-eccezzjonijiet numru tnejn u tlieta.**
4. **Ghal finijiet tat-tieni talba tiddikjara li l-atturi sofrew danni in kwantu l-konvenuta ma onoratx ghal kollox il-ftehim li tikkonsenja hmistax-il trukk hamrija.**
5. **Tordna lill-kumpannija konvenuta sabiex fi zmien tletin (30) jum tnaddaf il-proprjeta tal-atturi billi tnehhi l-materjal tal-bini li jidher fil-wicc tar-raba' u wkoll tghatti l-hofra li hemm b'hamrija li ghandha ggib il-konvenuta ghas-spejjez taghha. F'dan ir-rigward l-atturi ghandhom jiehdu hsieb li jaghtu access ghal gewwa l-proprjeta taghhom. F'kaz li l-konvenuta tonqos milli twettaq din l-ordni fl-intjier taghha, ghandha thallas lill-atturi s-somma ta' tmien mitt ewro (€800) li l-qorti qeghda tillikwida a bazi ta' dak li jinghad fir-rapport tal-perit Joseph Ellul Vincenti (fol. 55).**
6. **Tillikwida s-somma ta' elfejn u hames mitt ewro (€2,500) bhala danni talli l-atturi naqsu milli jikkonsenjaw il-hamrija kif pattwit, u tikkundanna lill-kumpannija konvenuta thallas dan l-ammont.**

Spejjez jinqasmu 60% a karigu tal-kumpannija konvenuta u 40% a karigu tal-atturi[3]. Ghal dak li jirrigwarda spejjez tal-mandat ta' inibizzjoni, dawn ikunu a karigu tal-konvenuta diment li l-qorti li ddegretat il-mandat ma pprovdietx dwar min mill-kontendenti jrid ihallas l-ispejjez.

< Sentenza Finali >

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

[3] L-atturi jridu jaghmlu tajjeb ghal parti mill-ispejjez mejqus li l-ewwel talba saret bla bzonn. L-attur stess ikkonferma li fit-30 ta' Mejju 2011 it-tower crane kien tnehha mis-sit (fol. 22). Inoltre fir-rigward tad-danni pretizi u x-xoghol li ghandu jsir, il-kaz seta' gie propost fil-Qorti tal-Magistrati (Malta).