MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta ta' l-14 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 58/2011

Borg Properties Limited

vs

Office Technology Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta attrici tal-20 ta' Jannar 2011 li jghid hekk:

Illi s-socjeta esponenti hija propjetarja ta' porzjon art tal-keji komplessiv ta' cirka elf hames mija u tlieta u sittin metri kwadri (1563mk), gewwa Fleur de Lys, Santa Venera, akkwistata minnha permezz ta' kuntratt in atti n-Nutar Joseph Brincat tas-16 ta' Mejju 1988, (Dok BP 1), u permezz ta' kuntratt korrettorju tal-istess nutar, tal-5 ta' April 1990, (Dok BP 2 u Dok BP 2a) u cioe l-art indikata bl-ahmar fuq l-annessa pjanta mmarkata Dok BP 3.

Illi s-socjeta intimata ghamlet kostruzzjoni ta' ufficini u showroom fuq in-naha l-ohra tat-triq, gewwa Fleur de Lys, Santa Venera, u cioe l-parti mmarkata bl-isfar fuq l-istess pjanta Dok BP 3, u dan bis-sahha ta' tlett (3) permessi mahruga mill-Awtorita dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, bin-numri PA 2894/03, PA 4011/04, u PA 01287/09.

IlIi permezz ta' Dikjarazzjoniji Presidenzjali (Avviz Numri 735/1990) ppubblikata nhar id-dsatax (19) ta' Novembru 1990, (annessa u mmarkata Dok PB 4), u dan ai termini tad-dispozizzzjonijiet tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, il-gvern 'inter alia' esproprija porzjon mill-propjeta tas-socjeta esponenti, u cioe tal-kejl 232mk, (L.D. 67A/89), indikata bil-blue fuq il-pjanta annessa u mmarkata Dok BP 3, u dan bl-iskop li titressaq it-triq gia ezistenti.

IlIi jirrizulta li sussegwentement it-triq f'dawk l-inhawi ma nbietx skont il-linji ufficcjali tat-triq, b'dan illi t-triq kienet imressqa aktar lejn il-propjeta tas-socjeta intimata, u ghalhekk kien ghad baqa' porzjon fabbrikabbli mill-propjeta tas-socjeta esponenti, li ma kienx gie esproprijat, u li suppost kien jinsab fuq in-naha l-ohra tat-triq, izda li minn fuqu kienet ghaddejja t-triq (u cioe dak indikat bil-kannella fuq il-pjanta annessa u mmarkata Dok BP 3).

IlIi fil-bidu ta' Ottubru 2010, is-socjeta intimata jew persuni inkarigati minnha bdew xogholijiet ta' estensjoni, sia tal-front garden, kif ukoll tal-bankina quddiem l-entratura tal-bini tas-socjeta intimata, fi Triq l-Indjana, gewwa Fleur de Lys, Sta Venera, b'dan illi invadiet il-propjeta tas-socjeta esponenti, u cioe dik il-parti indikata bil-kannella fuq l-annessa pjanta mmarkata Dok PB 3, u dan sabiex l-istess socjeta intimata tottempera ruha ma' l-istruzzjonijiet moghtija lilha mill-Awtorita dwar l-Ambjent Il l-Ippjanar, sabiex timxi skont il-linji ufficcjali tat-triq. (Rapport immarkat Dok BP 5, u ritratti mmarkati Dok BP 6, BP 7, u Dok BP 8 - li jindika kif kien is-sit qabel ma saret din l-estensjoni).

IlIi inoltre llum, din il-porzjon ta' art propjeta tas-socjeta rikorrenti, qieghda tintuza, mis-socjeta intimata, bhala passagg sabiex taccedi mit-triq, ghall-fuq l fond, propjeta taghha, fejn saret il-binja skont il-permessi suindikati, fit-Triq tal-Indjana, gewwa Fleur de Lys, Santa Venera.

Illi is-socjeta esponenti gia kienet hadet azzjoni simili kontra l-awtrici tas-socjeta intimata u cioe Majo Developments Limited (Citazz Nru 2524/97 GV), u hadet konsegwentement decizjoni favorevoli, deciza mill-Qorti tal-Appell nhar is-16 ta' April 2004, u dan peress illi meta kien qieghed isir l-iskavar fuq is-sit illum appartenenti lis-socjeta intimata, din kienet invadiet parti mill-porzjon mertu tar-rikors odjern. (Dok BP 9).

Illi ghalkemm interpellata permezz ta' protest gudizzjarju pprezentat nhar id-19 ta' Novembru 2010, (Kopja annessa u mmarkata Dok BP 10), is-socjeta intimata baqghet inadempjenti.

Illi ghalhekk l-agir tas-socjeta intimata, huwa fil-konfront tas-socjeta esponenti abbusiv u llegali stante li qeghda tokkupa illegalment, u abbusivament propjeta tas-socjeta esponenti, u taccedi mit-triq, ghall-fuq il-propjeta taghha, minn fuq il-propjeta tas-socjeta rikorrenti, u li konsegwentement dan l-istess agir ikkaguna u qieghed jikkaguna danni lis-socjeta rikorrenti.

Ghaldaqstant is-socjeta esponenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha-

1. Prevja li dan il-porzjon indikat bil-kannella fuq il-pjanta annessa u mmarkata Dok BP 3, gewwa Fleur de Lys, Sta Venera, huwa propjeta tas-socjeta rikorrenti, tiddikjara illi bl-estensjoni sia tal-front garden, kif ukoll tal-bankina, quddiem il-propjeta taghha, is-socjeta intimata invadiet il-propjeta tas-socjeta rikorrenti; u

2. Konsegwentement tordna lis-socjeta intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju tirripristina il-propjeta tas-socjeta rikorrenti, fl-istat li kienet qabel ma esegwiet ix-xogholijiet ta' estensjoni tal-front garden u tal-bankina, u dan taht is-supervizjoni ta' perit nominat minn din il-Qorti; u

3. Tordna, wkoll illi fin-nuqqas, is-socjeta esponenti tigi awtorizzata tesegwixxi l-istess xogholijiet, ghas-spejjez tas-socjeta intimata, taht is-supervizjoni ta' perit nominat minn din il-Qorti; u

4. Tordna lis-socjeta intimata sabiex ma tibqax taccedi mit-triq, ghall-fuq il-propjeta taghha, minn fuq il-propjeta tas-socjeta rikorrenti, u cioe minn fuq il-porzjon immarkat bil-kannella fuq l-annessa pjanta mmarkata Dok BP 3;

5. Tiddikjara illi bl-agir taghha is-socjeta intimata hija responsabbli ghad-danni fil-konfront tas-socjeta rikorrenti; u

6. Tillikwida dawn id-danni, bil-hatra ta' perit nominat minn din il-Qorti; u

7. Tikkundanna lis-socjeta intimata thallas dawn id-danni hekk likwidati lis-socjeta rikorrenti;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-protest gudizzjarju tad-19 ta' Novembru 2010, u bl-imghax sad-data tal-hlas effettiv kontra s-socjeta intimata minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat li r-risposta guramentata tas-socjeta konvenuta li tghid hekk:

Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess socjeta attrici ghas-segwenti ragunijiet:

1. Preliminarjament in-nuqqas ta' interess guridiku tas-socjeta attrici f'dawn il-proceduri, billi ghalkemm fil-kuntratt tas-16 ta' Mejju 1998 anness bhala Dok BP1, Emanuel Borg deher ghan-nom tas-socjeta attrici, fil-kuntratt korrettorju tal-5 ta' April 1990 anness bhala Dok BP2, l-istess Emanuel Borg deher f'ismu personali, u anzi gie indikat illi "... bieghu lill-istess Emanuel Borg bicca art ..." u ghalhekk ma huwiex car jekk is-socjeta rikorrenti hijiex is-sid tal-art in kwistjoni.

2. Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju, il-parti tal-art in kwistjoni ma hijiex okkupata jew accessibbli esklussivament ghas-socjeta intimata izda hija art/bankina pubblika li minn fuqha jista' jghaddi kulhadd, u in ogni caso l-entratura principali tal-binja tinsab fil-genb fil-genb tal-binja u mhux fuq dik tal-faccata.

3. Illi wkoll minghajr pregudizzju kull zvilupp li sar da parti tas-socjeta esponenti sar ai termini tal-permessi mahruga mill-Awtoritajiet kompetenti, u kif ammess mis-socjeta rikorrenti nnfisha fil-premessi taghha stess.

4. Illi mhux hekk biss, izda talli s-socjeta rikorrenti stess fil-premessi taghha tghid "... b 'dan illi nvadiet il-propjeta tas-socjeta esponenti ... u dan sabiex l-istess socjeta intimata tottempra ruhha mal-istruzzjonijiet mghotija lilha mill-Awtorita dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, sabiex timxi skond il-linji ufficcjali tat-triq" u ghalhekk anki jekk ghall-grazzja tal-argument wiehed kellu jikkoncedi illi s-socjeta rikorrenti soffriet xi danni, kif ammess mill-istess socjeta rikorrenti - dan huwa kollu rizultat tal-fatt illi t-triq ma nbnietx skond il-linji ufficcjali - u zgur li ghal dan ma ghandhiex tahti s-socjeta esponenti.

5. In linea ma' dan ghalhekk, u kif ukoll minn premessi ohra dikjarati fir-rikors guramentat, illi s-socjeta intimata mhix il-legittimu kontradittur u jkun utili ghal dan il-ghand, illi s-socjeta rikorrenti titlob il-kjamata in kawza l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u kif ukoll tad-Dipartiment tal-Artijiet u ta' Trasport Malta bhala responsabbli mit-toroq u l-kostruzzjoni taghhom, sabiex jirrispondu huma ukoll ghal dak allegat u pretiz mis-socjeta rikorrenti.

6. Illi inoltre l-allegati danni sofferti mis-socjeta rikorrenti jridu jigu ppruvati a sodisfazzjon ta' din l-Onorabbli Qorti, u jrid jigi ppruvat ukoll in-ness kawzali bejn l-istess danni u xi agir

abbuziv jew illegali da parti tas-socjeta intimata - agir li ma jistax jigi ppruvat galadarba ma jezistiex.

7. Minghajr pregudizzju ghas-su-espost, u ukoll fl-aghar ipotesi ghas-socjeta intimata jew l-Awtorita li tista' tigi msejjha in kawza, l-applikabilita tal-Artikolu 571 tal-Kodici Civili.

8. Salv risposta ulterjuri.

9. Bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta rikorrenti, inkluz dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru 91/2011 deciz fl-1 ta' Frar 2011.

Rat l-atti, in-noti li saru mill-partijiet quddiem il-periti guidizjari kif ukoll ir-relazzjoni ferm dettaljata u istruita tal-periti gudizjarji;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Bazikament din il-kawza titratta s-segwenti fattispecie sintetikament deskritti mill-periti gudizjarji kif gej:

1. Is-socjeta attrici kienet akkwistat proprjeta b'kuntratt datat 16 ta' Mejju, 1988 (Dok. BP1), illi matul iz-zmien bdiet titnaqqar b'numru ta' esproprjazzjonijiet da parti tal-Gvern (ara fol. 283 xhieda ta' AIC Adrian Mamo fis-seduta tal-4 ta' Lulju 2011 u fol. 291 xhieda ta' Frank Mizzi fis-seduta tat-13 ta' Lulju 2011). Is-socjeta konvenuta kienet kisbet proprjeta vicin il-proprjeta ta' l-attrici b'kuntratt datat 21 ta' Gunju, 2004 (ara Dok. BP12 fol. 74);

2. Ottenuti d-debiti permessi da parti ta' l-awtoritajiet pubblici, ghall-habta ta' Ottubru, 2010 is-socjeta konvenuta bdiet tizviluppa gidha li jigi vicin ghal porzjon art (dimensjoni ta' $232m^2$) appartenenti lis-socjeta attrici;

3. F'Novembru, 2010 is-socjeta attrici ilmentat formalment dwar tali zvilupp, bl-allegazzjoni li s-socjeta zviluppatrici konvenuta kienet rifset fuq tali porzjon art u baqghet ghaddejja bl-

izvilupp fuqha wkoll. Is-socjeta attrici kienet fil-fatt ressqet protest gudizzjarju u anki mandat ta' inibizzjoni kontra dik konvenuta;

4. Sussegwentement, infethet il-prezenti kawza fejn is-socjeta attrici qed titlob, inter alia, li l-porzjon art terga' tigi re-integrata fl-istat li kienet tinsab qabel l-izvilupp.

Eccezzjoni preliminari dwar in-nuqqas ta' interess guridiku

Is-socjeta konvenuta qed tallega illi s-socjeta attrici ma ghandhiex interess guridiku f'din l-azzjoni peress illi fil-waqt li fil-kuntratt tal-akkwist tal-art tas-16 ta' Mejju 1988 li parti minnha tifforma l-mertu ta' din il-kawza l-proprjeta giet akkwistata minn Emanuel Borg f'isem Borg Properties Limited, fl-att korrettorju tal-5 ta' April 1990 l-istess Emanuel Borg deher f'ismu bla ebda rapprezentazzjoni.

Il-Qorti tqis din l-eccezzjoni ingustifikata. Il-kuntratt tal-akkwist favur is-socjeta attrici stabilixxa t-titolu. Il-kuntratt korrettorju ma biddel xejn minn dan it-titolu u bih Emanuel Borg li deher mhux in rapprezentanza tas-socjeta attrici, ikkoregа biss zvista jew zball fil-konfini tal-art akkwistata permess tal-kuntratt originali ta' akkwist u b'dan il-mod ipprecizah. Il-partijiet kollha kienu l-istess bl-eccezzjoni tar-rapprezentanza dikjarata o meno ta' Emanuel Borg fil-kuntratt korrettorju. In-Nutar ukoll kien l-istess. Wiehed jista' jghid li kien biss fl-interess tas-socjeta attrici li tikkontesta l-operat ta' Emanuel Borg jekk dan deher mhux fl-interess jew kontra l-interess tas-socjeta attrici. Dan dikjaratament ma sarx peress illi bl-istess azzjoni odjerna s-socjeta attrici qed tikkonferma u tirratifika, jekk hu l-kaz ai termini tal-artikolu 1858 tal-Kap. 16 l-operat ta' Emanuel Borg fil-kuntratt korrettorju. Ebda pregudizzju ma hu qed jigi rekat lil partijiet f'dan il-kaz u din l-eccezzjoni ma tistax tigi akkolta.

Eccezzjoni dwar il-kjamati fil-causa

Din l-eccezzjoni giet imqajma tlett darbiet quddiem din il-Qorti b'rikors datat 10 ta' Awwissu 2011 fejn il-Qorti ddegretat li f'dak l-istadju tal-provi l-Qorti ma kinitx f'pozizzjoni tichad jew tilqa' t-talba u rriservat il-pozizzjoni tal-partijiet. Talba ohra saret fid-9 ta' Mejju 2012 u l-Qorti ddegretat it-talba fin-negattiv billi ma dehrx li hemm in-ness ta' kazwalita bejn it-talbiet u l-

eccezzjonijiet biex issir il-kjamat tal-persuni mitluba. Saret talba ohra fit-2 ta’ Lulju 2012 ghal rikonsiderazzjoni li wkoll giet michuda. Kwindi l-eccezzjoni preliminari fil-kors ta’ dawn il-proceduri giet michuda u din il-Qorti ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri taghha.

Mertu

Il-mertu tal-azzjoni, cioe l-allegata invazjoni tal-art proprjeta tas-socjeta attrici hi wahda purament teknika li din il-Qorti, wara li qrat ir-rapport peritali ma ssib xejn x’igeghla tiddistakka ruhha minnha. Anki bl-eskussjoni li saret principalment tal-perit tekniku mis-socjeta konvenuta, fl-ebda hin ma gie attakkat il-kwistjoni tat-titolu fuq l-hekk imsejjah parapett mertu ta’ din l-azzjoni. Il-perit tekniku li kabbar u qabbel diversi pjanti esebiti, wasal ghal konkluzjoni illi l-porzjon art indikata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta Dok. AS1 u fiha kejl ta’ erbgha u tletin metru kwadru, hi parti mill-art akkwistata mis-socjeta attrici bil-kuntratt originali ta’ akkwist tal-1988 u l-att korrettorju tal-1990 u illi ma tifformax parti mill-esproprjazzjoni li saret ta’ bicca art li tmiss maghha proprjeta tas-socjeta attrici li tidher mill-att korrettorju skond l-Avviz ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tad-19 ta’ Novembru 1990.

Il-Qorti tinnota illi s-socjeta konvenuta ma tinsistix li hi proprjetarja ta’ din il-bicca art izda fl-eccezzjonijiet issostni li din hi art pubblika/bankina. Apparti li l-perit tekniku kkonstata li fil-fatt l-art in kwistjoni tifforma parti mill-art mixtrija mis-socjeta attrici u li ma gietx esproprijata mill-Gvern, is-socjeta konvenuta kienet konsapevoli li hemm kontestazzjoni dwar din l-art billi f’zewg applikazzjonijiet li saru lil Awtorita tal-Ippjanar, f’dik tal-2009 gie indikat bhala proprjeta taghha aktar minn dak dikjarat fl-2014.

In oltre l-perit tekniku irrileva illi l-izvilupp li ghamlet is-socjeta konvenuta fuq l-art in kwistjoni kien il-kisi tal-parapett b’wicc kulur griz mhix iccirkondata b’hajt izda b’bollards li jifirdu l-parapett mill-bankina fuq it-triq liema bankina mhix mertu tal-kontestazzjoni ghax taqa’ fil-parti tal-proprjeta pubblika. Dan il-parapett jaghti ghal wiehed mill-bibien tal-binja tas-socjeta konvenuta billi hemm bieb iehor fil-genb tal-istess binja li mhux il-mertu ta’ din il-kontestazzjoni. Il-perit tekniku zied li ghalkemm minn dan il-parapett hemm access liberu ghal pubbliku xorta ma jifformax parti mit-triq u jista’ jigi fattwalment separat mit-triq.

Il-perit tekniku kemm fir-relazzjoni u fl-eskussjoni, ikkonsidra l-eccezzjoni tas-socjeta konvenuta li kellha tiksi l-parti tal-parapett biex johrog il-compliance certificate mill-Awtorita kompetenti u wasal ghal konkluzjoni illi tali esigenza tal-Awtorita li l-parti quddiem il-binja tas-socjeta konvenuta kellha titlesta sal-bankina kien biss biex johrog il-compliance peress illi fl-applikazzjoni li ghamlet is-socjeta konvenuta fl-2009 kienet sostniet li l-art taghha kienet tasal sal-linja tat-triq. Jekk riedet li ma taghmilx il-parapett ghax qed tghid issa li hi art pubblika messha ghamlet korrezzjoni fl-applikazzjoni u kwindi dan l-argument ma jistax jintuza favur is-socjeta konvenuta ghall-izvilupp li ghamlet fuq art li ghadha proprjeta tas-socjeta attrici.

Dawn il-kostatazzjonijiet ma jsibu ebda kontestazzjoni qawwija kontrihom u din il-Qorti hi tal-istess fehma illi fil-fatt is-socjeta konvenuta illum qed tokkupa bicca art li taghti ghal wiehed mill-bibien tal-fond taghha minghajr ebda dritt. Il-fatt li mhix cirkoskritta b’hajt u hi accessibbli ghal pubbliku ma jbiddel xejn mill-istat ta’ fatt illegali bl-azzjoni tas-socjeta konvenuta.

Kunsiderazzjonijet legali

Il-Qorti hi marbuta mat-talbiet u eccezzjonijiet maghmula. Saru divers osservazzjonijiet mill-partijiet dwar l-applikazzjoni o meno tal-artikolu 571 tal-Kodici Civili dwar l-accessjoni, kif ukoll ezami ferm akkurat, legali u gurisprudenzjali da parti tal-perit legali. Din il-Qorti tqis illi f’dan il-kaz ghandha tikkunsidra din l-ipostesi bhala mezz ta’ rizoluzjoni tal-vertenza ghax tifforma esplicitament wahda mill-eccezzjonijet tas-socjeta konvenuta, u tenut kont tal-fattispecie tal-kaz fejn qed jigi kunsidrat bicca art relattivament zghira quddiem binja ta’ terzi u li tista’ titqies bhala parapett li f’tarfha tmiss ma’ bankina tat-triq, ikun ekwu u gust li tali ipotesi tigi kunsidrata. Ir-rekwiziti ghall-applikazzjoni tal-artikolu 571 huma kif jirrikjedi l-istess artikolu li jghid hekk:

> Jekk fit-tlugh ta’ bini tiġi okkupata b’bona fidi bicca mill-fond li jmiss ma’ dak il-bini, u l-gar ikun jaf li qieghed isir dak il-bini, u ma jaghmilx opposizzjoni, l-art li tigi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistghu jigu ddikjarati ta’ proprjetà ta’ min bena, taht l-obbligu li jhallas lil sid l-art il-valur tal-wicc li jkun okkupa, u li jaghmel tajba kull hsara li tkun saret.

L-oppozizzjoni tas-socjeta attrici ghall-applikazzjoni ta' tali artikolu huma n-nuqqas ta' buona fede tas-socjeta konvenuta u l-oppozizzjni ab initio li saret mis-socjeta attrici ghal okkupazzjoni tal-imsemmija art.

Din il-Qorti tqis li dan l-artikolu hu inapplikabbli fuq fatt wiehed inkontestabbli cioe li l-art li fuqha hemm il-kwistjoni ma sar ebda bini fuqha kif irid l-artikolu 571. Il-ligi anki bil-lingwa Ingliza titkellem fuq 'building' mhux kostruzzjoni jew zvilupp. Din hi l-interpretazzjoni li ghandha tinghata ghall applikazzjoni tal-artikolu 571. Il-Qorti fil-kawza **Stephen Micallef et vs Joseph Mizzi et** (App supp 30/11/2007) qalet hekk:

> dak li l-ligi riedet tabilhaqq "issalva", huwa fejn ikollok l-erezzjoni ta' <u>edificju</u> maghmul in buona fede u mhux il-protezzjoni ta' hajt ta' gnien li semplicement iservi biex jiddividi proprjeta` minn ohra. Id-diskapitu f'dan il-kaz huwa wiehed ta' natura finanzjarja u certament ma jimplikax dak id-disturb li jikkawza l-hatt ta' edificju bhalma hija dar ta' abitazzjoni. Huwa minnu li l-ligi ma tiddefinix x'inhuwa "bini" ghall-fini ta' l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili, imma din il-Qorti ma jidhrilhiex li hajt divizorju bhal dak in ezami jinkwadra ruhu bhala "bini" fis-sens li trid il-ligi fl-artikolu msemmi, kif gie suggerit mill-konvenuti.

Fil-fatt jekk wiehed jmur ghal definizzjoni ta' bini jew building isib illi bini ifisser xi haga li ghandha saqaf u hitan.

Anki jekk ghal grazzja tal-argument ir-rekwiziti l-ohra jistghu jkunu dibattibbli mill-punto di vista probatorju, zgur li fuq il-kwistjoni fattwali ebda bini ma hu erett fuq il-porzjoni art in disputa.

Kwindi hi l-fehma tal-Qorti illi tenut kont l-inapplikabilita tal-artikolu 571 tal-kapitolu 16, ghandhomx b'daqshekk jintlaqghu t-talbiet attrici kollha kif maghmula. Il-Qorti filwaqt li tqis li l-ewwel talba dwar it-tiolu ghal din il-porzjon art ghandha tintlaqa' mhux necessarjament ghandu jsegwi t-tieni talba. Dan ghaliex hemm ragunijiet ta' natura ta' planning u ohrajn ta' natura legali li ghandhom jigu kunsidrati. Fl-ewwel lok gie rilevat mill-perit tekniku li qabel sar il-wicc tal-konkos u gie fformat il-parapett, il-porzjon art kienet tarmac ghax kienet tifforma parti minn triq iffurmata. Bil-bdil tal-allinjament tat-triq din il-parti ma baqghetx intiza bhala triq izda bicca art quddiem binja li f'tarfha saret il-bankina li tmiss mat-triq iffurmata. Hi l-opinjoni tal-perit tekniku illi mill-lat ta' planning tali art ma tistax tifforma parti minn triq asfalta ghax fil-

fatt mhix triq u illi l-fatt li din l-art giet mirduma u mghottija bil-wicc tal-konkos mill-istess socjeta konvenuta hu miljorament ikkunsidrat li l-art hi parti minn parapett f'zona residenzjali. Minghajr ebda pregudizzju ghat-titolu ta' proprjeta li ghandha s-socjeta attrici fuq din l-art ebda ripristinar ma ghandu jsir ghall-istat originali cioe qisha parti minn triq miksija bit-tarmac.

Fl-istess waqt pero, essendo din il-porzjoni art hi proprjeta tas-socjeta attrici, ghandha tintlaqa' t-talba maghmula mis-socjeta attrici illi s-socjeta konvenuta ma tibqax taccedi ghal proprjeta taghha mit-triq billi tghaddi minn fuq din il-porzjoni art.

Saret ukoll talba ghad-danni. Din it-talba giet tradotta mill-periti gudizjarji f'valur lokatizzju ghaz-zmien li okkupat l-art is-socjeta konvenuta mehud fuq valur lokatizju ta' €68 fix-xahar, sar rilaxx effettiv tal-art favur is-socjeta attrici. Din il-Qorti taqbal ma' tali kwantifikazzjoni ta' danni liema danni ghandhom jibdew jiddekorru mid-19 ta' Novembru 2010 cioe d-data li fiha s-socjeta konvenuta lestiet ix-xogholijiet fil-proprjeta taghha u sar protest gudizjarju mis-socjeta attrici fid-19 ta' Novembru 2010.

Decide

Ghalhekk il-Qorti tenut kont tat-talbiet u eccezzjonijet tal-partijiet, qed tichad l-eccezzjoni preliminari dwar l-interess guridiku u filwaqt li tichad l-eccezzjonijet tas-socjeta konvenuta, tilqa' t-talbiet attrici in linea ma dak kunsidrat, u ghalhekk tilqa' l-ewwel talba attrici u jigi dikjarat illi l-porzjon art indikata bil-kulur ahmar fuq Dok. AS1 a fol. 268 tal-process li fiha l-kejl ta' erbgha u tletin metri kwadri (34m^2), fi Fleur-de-Lys gewwa Santa Venera, hija proprjeta tas-socjeta attrici u, ghaldaqstant, jigi dikjarat illi bl-izvilupp maghmul mis-socjeta konvenuta, din tal-ahhar invadiet l-indikata porzjon art proprjeta ta' dik tal-ewwel; tichad it-tieni talba ghax tenut kont tac-cirkostanzi tal-kaz, qed jigi dikjarat illi ma hemmx xogholijiet ta' ripristinar x'jigu ezegwiti; tichad it-tielet talba ghax marbut mat-tieni wahda; tilqa' r-raba talba u jigi ordnat lis-socjeta konvenuta biex din ma taccedix u/jew ma tibqax taccedi mit-triq, ghal fuq il-proprjeta taghha (tas-socjeta konvenuta), minn fuq l-indikata porzjon art imsemmija fl-ewwel talba li hija proprjeta tas-socjeta attrici; tilqa' l-hames, sitt u seba' talbiet u tordna lis-socjeta konvenuta thallas s-somma ta' €3,183 (cioe sitta u erbghin xahar u hamsa u ghoxrin

gurnata) sad-data tas-sentenza u kull somma ulterjuri kalkolat bl-istess mod sad-data tar-rilaxx effettiv. L-ispejjez tal-kawza jithallsu mis-socjeta konvenuta.

< Sentenza Finali >

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