Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum it-Tlieta, 8 ta' Marzu, 2016

Rikors Guramentat Numru:- 117/2012JVC

Josephine Camilleri mart Victor Camilleri u l-istess Victor Camilleri ghal kull interess li jista' jkollu, kif ukoll Eliza Bugeja ghal kull interess li jista' jkollha.

Vs

It-Tabib George Guda Thaddeus sive Teddie George Farrugia u martu Monica Farrugia

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn l-atturi ppremettew:-

Illi b'kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech tal-hmistax (15) ta' Gunju elfejn u sebgha (2007), l-attrici rceviet minghand ommha Eliza Bugeja b'titolu ta' donazzjoni porzjoni diviza mill-fond numru sittax, sbatax, u tmintax (16, 17, 18) jew numri verjuri fi Triq is-Suq, Rabat,

Ghawdex, konsistenti fl-arja tal-kejl superficjali ta′ cirka mija u erbatax-il metru kwadru (114m.k) li tigi in parti sovrastanti beni li kienu gew trasferiti mill-istess Eliza Bugeja lil bintha ohra Nicolette Buttigieg, in parti sovrastanti proprjeta′ ta′ Sunta Bugeja, u in parti sovrastanti proprjeta′ tal-konvenuti Farrugia, konfinanti din l-arja mit-tramuntana ma′ Triq is-Suq, nofsinhar mal-ufficini u l-istudios tar-Radju ‘Lehen il-Belt Vittoria′ proprjeta′ tal-Parrocca ta′ San Gorg, u punent ma′ Pjazza San Gorg, u li tibda mil-livell ta′ hmistax (15)–il filata ‘l fuq minn fuq dik il-parti proprjeta′ ta′ Sunta Bugeja u tal-konvenuti konjugi Farrugia u mil-livell tal-ghoxrin (20) filata ‘il fuq minn dik il-parti proprjeta′ ta′ Nicolette Buttigieg, u tasal biss sal-gholi ta′ tletin (30) filata ‘l fuq mil-livell tat-triq. L-arja li tigi sovrastanti proprjeta′ ta′ Sunta Bugeja u tal-konvenuti Farrugia hija tal-kejl ta′ cirka sebgha u tmenin metru kwadru (87m.k) u tikkonfina punent ma′ Pjazza San Gorg, lvant mal-bqija ta′ din l-istess arja li rceviet b′donazzjoni r-rikorrenti, u nofsinhar mal-proprjeta′ tal-Parrocca ta′ San Gorg, filwaqt li l-arja sovrastanti proprjeta′ ta′ Nicolette Buttigieg fiha kejl ta′ cirka sebgha u ghoxrin metru kwadru (27m.k) u tmiss tramuntana ma′ Triq is-Suq, lvant ma′ beni ta′ Marcell Micallef, u punent mal-kumplament tal-istess arja hawn fuq deskitta. L-arja giet trasferita biex fuqha nbena appartament mill-atturi Camilleri nternament markat numru wiehed (1);

Illi qabel ma sar dan il-kuntratt bejn ir-rikorrenti u ommha Eliza Bugeja kien hemm kitba privata li saret fl-ewwel (1) ta′ Mejju tas-sena elfejn u tnejn (2002), fejn l-istess Eliza Bugeja kienet intrabtet u obbligat ruhha li titrasferixxi lill-attrici Josephine Camilleri l-arja fuq deskritta u lil tnejn ohra minn hutha porzjonijiet divizi ohra mill-istess fond fuq deskritt,

izda billi bejn ir-rikorrenti u ohtha Nicolette Buttigieg kienu qamu xi divergenzi dwar kuntratt li kien sar bejn l-istess Nicolette Buttigieg ma' ommha Eliza Bugeja fis-sena 2002, dan kien ta lok ghall-kawza quddiem din il-Qorti fl-ismijiet: 'Josephine Camilleri vs Eliza Bugeja u Carmel u Nicolette konjugi Buttigieg' (Citazzjoni numru 4/2003), u l-kuntratt tad-donazzjoni bejn ir-rikorrenti u ommha kien sar wara li kienet giet deciza dik il-kawza b'sentenza tat-13 ta' Ottubru 2006;

Illi fil-mori ta' dik il-kawza l-fond li minnu parti diviza mill-arja li kienet imwieghda lill-attrici kien gie demolit, izda l-attrici baqghet ma zviluppatx l-arja taghha sakemm kienet giet deciza l-kawza;

Illi rrizulta li fil-mori ta' dik il-kawza l-konvenuti Farrugia kienu zviluppaw ukoll il-fond taghhom li jigi sottostanti l-arja li kienet imwieghda mill-attrici Eliza Bugeja lil bintha Josephine Camilleri, u dawn il-konvenuti fl-izvilupp tal-fond taghhom kienu qalghu s-saqaf u saqqfu l-bini l-gdid taghhom fuq livell aktar gholi minn dak li kien qabel b'mod li mill-arja tal-attrici Eliza Bugeja kienet ittiehdet parti minnha f'gholi ta' xi mija u erbghin centimetru (140cm) jew kejl verjuri;

Illi wara li kienet giet deciza l-kawza Eliza Bugeja kienet ittrasferiet lil bintha Josephine Camilleri l-arja kollha li kienet imwieghda lill-attrici;

Illi minkejja li l-konvenuti kienu gew interpellati mill-attrici Josephine Camilleri biex jirripristinaw l-fond taghhom ghall-istess gholi li kien qabel u jirreintegraw l-arja mehuda minnhom lill-atturi jew ihallsu kumpens gust taghha, huma baqghu nadempjenti;

Illi mhux biss ttiehdet din l-arja mill-konvenuti izda talli wkoll l-konvenuti kienu mbaghad fethu fiha abbuzivament u bla ebda jedd zewg aperturi zghar fil-hajt divizorju ghal gox-shaft ossia bitha nterna, proprjeta' wkoll tal-attrici Josephine Camilleri;

Illi l-fond zviluppat mill-konvenuti qed jintuza ghal skopijiet kummercjali, bhala hanut tal-ikel u x-xorb, u mil-liema aperturi johorgu rwejjah u storbju ghal go dan ix-shaft b'inkonvenjent ghall-atturi konjugi Camilleri;

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara li l-konvenuti ma kellhom ebda jedd li jaqilghu s-saqaf tal-fond taghhom u jgholluh aktar 'il fuq b'madwar mija u erbghin centimetru (140cm) jew kejl verjuri liema spazju gie mehud mill-arja tal-atturi, liema xoghol mill-konvenuti sar abbuzivament u bi ksur tad-drittijiet tal-atturi jew ta' min minnhom;

2. Tikkundanna lill-konvenuti jirrispintaw il-fond taghhom ghall-istess gholi li kien qabel ma huma ghamlu x-xoghlijiet tal-izvilupp u ghollew il-bini taghhom, u li jirreintegraw lill-atturi jew lil min minnhom dik l-arja li giet uzurpata minghandhom bla ebda jedd;

3. Alternattivament u/jew f'kaz li din il-Qorti jkun jidrilha li ghal dan il-kaz ghandu japplika l-artikolu 571 tal-Kap. 16, tiffissa tramite l-hatra ta' perit dak il-valur tal-arja kollha li giet mehuda

mill-konvenuti, u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi jew lil min minnhom dan il-valur li jigi hekk stabbilit, bl-imghaxijiet legali fuq dik is-somma minn dak in-nhar li ttiehdet din l-arja mill-konvenuti;

4. Tiddikjara li l-aperturi li l-konvenuti fethu gox-shaft tal-attrici Josephine Camilleri ossia bitha nterna, dawn saru abbuzivament u minghajr jedd u bi pregudizzju tal-atturi konjugi Camilleri;

5. Tikkundanna lill-istess konvenuti jaghlqu u jimblukkaw permanentement dawn l-istess aperturi u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti, u jekk ikun mehtieg tramite l-hatra ta' perit ukoll;

6. Fin-nuqqas li l-konvenuti jaghlqu dawn l-aperturi li fethu abbuzivament fi zmien li jigi lilhom moghti, tawtorizza lill-atturi konjugi Camilleri jaghlqu l-istess aperturi a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali numru 458/07 kontra l-konvenuti.

Bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa jinsabu mharrkin.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti fejn eccepew:

1. Illi ta' ostakolu ghat-talbiet attrici hemm il-ftehim datat l-1 ta' Gunju 2002 Dok "C" li jispecifika car u tond li "is-saqaf ta' Dr Farrugia li ser jitwaqqa' ghandu jitwaqqa a spejjez ta' Dr Farrugia u jinbena mill-gdid bil-planki jew b'saqaf tal-konkos rinfurzat a spejjez ta' Buttigieg. Dan ghandu jinbena kollu kemm hu f'livell wiehed liema livell ghandu jkun dak prezenti tas-saqaf tal-kamra tan-naha tal-Pjazza San Gorg tal-fond ta' Dr Farrugia ossia l-ewwel kamra kif tidhol mill-bieb principali ta' Dr Farrugia". Illi ghalhekk il-bini ezistenti sar skont il-ftehim li kien hemm bejn l-awturi tal-atturi u l-konvenut Dottor Farrugia qabel ma twaqqa' l-bini u nbena dak ezistenti.

2. Illi l-ftehim originali Dok "C" kien sar bejn il-konvenut u Nicolette Buttigieg nee' Bugeja. Skont l-istess ftehim Nicolette Buttigieg kienet wahda mill-proprjetarji tal-fond sovrastanti dak tal-konvenuti u dehret ghan-nom taghhom. Infatti skont l-istess ftehim tal-1 ta' Gunju 2002 gie dikjarat li "Buttigieg prezentement hija ko-proprejtarja ta' dan il-fond flimkien ma' partijiet ohra". In-nahat (sic) jippremettu illi l-fond ta' Buttigieg ser jitwaqqa' u jitla' bini iehor minfloku u dahlet fi ftehim mal-komproprjetarji l-ohra sabiex jitwaqqa' dan il-bini a spejjez ta' Buttigieg. Permezz tal-istess ftehim Buttigieg ser tibni u ssaqqaf il-ground floor tal-bini l-gdid a spejjez taghha u l-ground floor sejjer ikun proprjeta' tal-istess Buttigieg. Fl-istess zmien il-fond ta' Dr Farrugia ser jitwaqqghu s-soqfa tieghu u xi hitan minnu. Ghalhekk iz-zewg partijiet qed jiftehmu illi: ......". Huwa evidenti ghalhekk li l-bini ezistenti huwa kif kellu jkun wara li twaqqa' dak li kien hemm

qabel u jinbena dak li hemm illum skont ix-xewqa tas-sidien ta' dak iz-zmien.

3. X'gara wara d-data tal-1 ta' Gunju 2002 bejn l-attrici, ohta l-ohra Nicolette Buttigieg, ohta l-ohra Maria Vella u ommhom Eliza Bugeja huwa ghall-finijiet tal-ftehim ezistenti bejn l-awturi tal-atturi u l-esponenti "*pacta tertii nec nocent nec prosunt*". Skont il-premessi fir-rikors tal-attrici jidher li filwaqt li kien qieghed jigi esegwit il-ftehim ta' l-ewwel ta' Gunju 2002 kien hemm divergenzi bejn l-ahwa Bugeja u eventwalment l-arja sovrastanti l-fond tal-konvenuti l-ewwel kienet imweghda mbaghad giet trasferita tal-atturi. Izda fil-frattemp u proprju sa ftit ilu meta l-bini tal-konvenuti kien ilu kompletat u qed jintuza, hadd ma tkellem u avza lill-konvenuti b'xi rregolarita' u dana proprju ghaliex il-bini tal-konvenuti kien sar skont il-ftehim bejn il-partijet originali. Fi kwalunkwe kaz, jekk l-atturi kellhom xi lanjanza huma misshom illamentaw "*a tempo debito*", meta kien qed isir il-bini u mhux snin wara.

4. Illi proprju kif inghad mill-istess atturi fir-rikors taghhom, kien wara li giet deciza l-kawza "Josephine Camilleri vs Elzia Bugeja u Carmel u Nicolette konjugi Buttigieg" (Citazz. Nru 4/2003) li Eliza Bugeja ittrasferit l-arja sovrastanti l-fond tal-konvenuti lill-attrici Josephine Camilleri. Izda f'dan iz-zmien il-bini tal-konvenuti kien ilu li sar skont il-ftehim fuq imsemmi u hadd ma qajjem ebda lamentela. Ghalhekk mhux il-kaz li llum jinghata lill-attrici xi dritt ta' rivalsa kontra l-konvenuti ghaliex sar il-bini, dan sar skont

arrangament li kien sar li kellu jirranga s-sitwazzjoni tal-fondi rispettivi, u jelimina kemm jista' jkun l-inkonvenjent, is-sovraposizzjoni u sottoposizzjoni u jigu definiti b'mod car is-servitujiet li kienu jezistu. Nicolette Buttigieg oltre f'isimha proprju kienet qeghdha tidher ghal ommha Eliza Bugeja u ghal kull minn kellu xi parti mill-fond li kien sejjer jigi demolit.

5. Illi fi kwalunkwe kaz fir-rigward tar-raba', il-hames u s-sitt talbiet attrici, dawn ghandhom jigu michuda, peress illi qabel ma twaqqa' u rega' nbena mill-gdid il-bini tal-konvenuti, kien gia jezistu s-servitu ta' aperturi fuq il-fond adjacenti li llum huwa proprjeta' tal-atturi jew min minnhom, u ghalhekk indipendentment mill-ftehim fuq imsemmi dawn regghu saru regolarment, ghalhekk l-istess ftehim kien intiz ukoll li jirregola l-modalita' ta' din is-servitu' fil-kuntest tal-bini l-gdid li tela'.

6. Il-konvenuti jirrizervaw li jaghtu eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Rat illi a fol. 26 originarjament kienet saret talba mill-konvenuti sabiex tigi kjamata fil-kawza Nicolette Buttigieg;

Rat illi a fol. 42 fid-digriet taghha tat-12 ta' April, 2013 din il-Qorti diversament preseduta cahdet it-talba ghall-kjamata fil-kawza kif isegwi:

'Illi l-atturi opponew il-kjamata fil-kawza stante li sostnew li trasferiment jew cessjoni ta' drittijiet immobiljari jrid isir taht piena ta' nullita' permezz ta' kuntratt pubbliku u mhux bi skrittura privata. Oltre dan isostnu li Nicolette Buttigieg lanqas kienet akkwistat il-proprjeta' li ghandha hija u ma setghet qatt taghmel skrittura privata dwar hwejjeg haddiehor.

Illi f'dan l-istadju l-qorti mhiex qeghda tara l-utilita' li tigi kjamata fil-kawza Nicolette Buttigieg. L-ilment tal-atturi huwa dupplici: (i) li l-konvenuti zviluppaw parti mill-arja tal-atturi Camilleri; u (ii) ftuh abbuziv ta' aperturi gox-xaft proprjeta' taghhom. Dawn l-ilmentii huma diretti lejn il-konvenuti ghaliex allegatamanet l-uzurpazzjoni ta' l-arja ta' l-atturi grat minhabba zvilupp li ghamlu l-konvenuti u anki l-aperturi qieghed jigi allegat li saru minnhom. Il-fatt li d-difiza principali tal-konvenuti hija bbazata fuq l-imsemmija skrittura privata ma jwassalx neccessarjament li Nicolette Buttigieg tkun parti fil-kawza li ma jidhrix li ghandha dak l-interess neccessarju biex tkun parti f'dawn il-proceduri. Din Nicolette Buttigieg tista' dejjem titressaq bhala xhud in sostenn o meno tad-difiza taghhom u sabiex tipsjega x'wassal ghal dik l-iskrittura.'

Rat ix-xhieda, afffidavits, pjanti, dokumenti u l-atti kollha esebiti;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Clint Camilleri a fol. 264 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal tat- 8 ta' Ottubru, 2015 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' lill-partijiet li jipprezentaw is-sottomissjonijiet taghhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat

Illi r-retroxena u fatti f'din il-kawza huma li l-fond bin-numri 16, 17, 18 fi Triq Is-Suq, Victoria, kien proprjeta' tal-attrici Eliza Bugeja, omm l-attrici Josephine Camilleri, li permezz ta' kuntratti diversi fi zminijiet diversi ghaddiet dan il-fond lit-tliet uliedha Nicolette Buttigieg, l-attrici Josephine Camilleri u Maria Vella u dan billi permezz ta' kuntratt ta' bejgh ghaddiet lil Nicolette Buttigieg l-arja tal-pjan terran ntiza ghall-bini ta' boutique, permezz ta' donazzjoni lill-attrici Josephine Camilleri l-arja ta' fuqha ntiza ghall-bini ta' flat fil-*first floor level* u lil Maria Vella l-arja ta' fuq nett intiza ghall-bini ta' flat fis-*second floor level*. Dan kollu wara li fl-1 ta' Mejju 2002, l-attrici Eliza Bugeja kienet iffirmat skrittura privata flimkien mat-tliet uliedha (fol. 57) u maghhom kienet ftehmet li huma jwaqqghu l-fond l-antik taghha u minfloku jibnu korp bini gdid fuq tliet sulari. F'dan il-ftehim kienet weghdithom li titrasferixxi lil Nicolette Bugeja l-faxxa tal-arja fil-pjan terran, lill-attrici Josephine Camilleri l-faxxa tal-arja tan-nofs, u lil bintha l-ohra Maria Vella l-faxxa tal-arja ta' fuq nett apparti ftehim dwar l-arja rimanenti u gew specifikati l-filati li kellhom jigu trasferiti fl-istess konvenju, u kull wiehed minn dawn it-tliet uliedha kellhom jizviluppaw a spejjez taghhom dik il-faxxa tal-arja li kienet giet imweghda lilhom.

Fl-istess ftehim kien hemm ukoll diversi kundizzjonijiet fosthom dawk li jsegwu:

'1. Il-kompartenti Nicolette Buttigeig tintrabat illi a spejjez taghha twaqqa' l-fond ezistenti fi Pjazza San Gorg, Victoria, Ghawdex, u illi tibni l-hanut fil-pjan terran. . . .
3. Kull wahda mid-donatarji tkun tenuta illi tlesti l-bini tal-porzjon donata lilha "in shell form" (i) ghal dak li jirrigwarda t-twaqqiegh tal-fond ezistenti u fuq ahjar deskritt u ta' l-izvilupp tal-proprjeta' li qed tigi donata lill-komparenti Nicolette Buttigieg sa zmien sena mid-data tal-lum salv kull estensjoni li tista' tigi koncessa mill-komparenti Maria Vella u Josephine Camilleri . . .
6. Kull flat u hanut ikun igawdi flimkien mal-proprjetarji l-ohra ta' l-imsemmi blokk, il-partijiet komuni u cioe' l-entrata principali, il-kaxxa tat-tarag sa' l-oghla bejt, kif ukoll il-*lift shaft*, li ghandhom jinbnew fuq il-porzjon appozitament indikata fuq il-pjanta dokument X ..
8. Fil-*finishing* tal-faccata id-donatarji ghandhom josservaw l-ispecifikazzjonijiet kollha komprizi anki ghamla u disinn ta' aperturi li jigi stabbilit mill-Perit Edward Scerri. Ma jkunx permess lill-ebda wiehed mid-donatarji li jbiddlu l-faccata tal-flats u/jew hanut, jew il-*colour scheme* tal-blokk kollu; . . .
12. Il-partijiet jaqblu li x-xoghol ta' bini ghandu jsir taht is-supervizjoni tal-AIC Edward Scerri jew ta' xi Perit Arkitett iehor appuntat mid-donanti. F'kull zvilupp ghandu jinghata kont tal-fatt li ser isir zvilupp ulterjuri fuqu. L-istess perit ikollu l-awtorita' jiddeciedi dwar kull divergenza li tista' tinholoq relattiva ghall-modalitajiet ta' zvilupp u d-decizjoni tieghu tkun finali.'

Jirrizulta li effettivament il-fond in kwistjoni fil-livell ta' *'ground floor'* huwa izghar mil-livelli ta' fuqu ghaliex fl-istess livell kien hemm zewg fondi ohra dak tal-konvenut li kien jintuza bhala klinika u iehor uzat bhala hanut minn terzi.

Konsegwentement ghal dan il-konvenju Nicolette Buttigieg ipprocediet taht struzzjonijiet tal-Perit Edward Scerri sabiex twaqqa' l-fond l-antik u tibni dak li obbligat ruhha li taghmel ai termini tal-kuntratt cioe' l-*boutique* taghha u s-saqaf lest sabiex ikunu jistghu jkomplu jibnu l-arja promessa lilhom hutha ai termini tal-istess konvenju. Huwa car fl-istess konvenju li l-atturi Josephine Camilleri u Eliza Bugeja obbligaw, taw il-kunsens u hallew kompletament f'idejn Nicolette Buttigieg sabiex taghmel l-izvilupp tal-livell tal-*'boutique'* sal-livell tas-saqaf kollu lest bil-planki biex fuqu jkunu jistghu jipprocedu bil-bini hutha l-ohra. Mill-atti huwa evidenti li dan kollu sar taht is-supervizjoni u skont l-ordnijiet li ta l-Perit Edward Scerri.

Jirrizulta li meta Nicolette Buttigieg ipprocediet sabiex teffettwa l-obbligi taghha skont l-istess konvenju, il-konvenut Tabib Farrugia sar jaf li din kienet ser twaqqa' l-fond li in parti kien jigi fuq il-proprjeta tieghu fil-livell tal-'ground floor' liema fond sa dak iz-zmien jidher li s-soqfa tieghu ma kienux kollha fl-istess livell. Il-konvenut sostna diversi drabi fix-xhieda tieghu li huwa ma gie nfurmat minn hadd dwar x'ser isir u kienet sorpriza ghalih li kien ser isir dan ix-xoghol meta huwa kellu l-klinika tieghu li tigi taht parti mill-proprjeta' li kellha tigi demolita (ritratt tal-fond proprjeta' tal-konvenuti kif kien qabel ma sar l-izvilupp jinsab a fol. 276 tal-process). Ghall-bidu l-konvenut kellem lill-attur

Victor Camilleri izda dan idderigih sabiex ikellem lil Nicolette Buttigieg ghaliex qallu li kienet hi nkarigata mill-bini fil-livell t'isfel. Jirrizulta wkoll li wara diskussjonijiet bejn ir-ragel tal-istess Nicolette Buttigieg u l-Perit Edward Scerri inkarigat mill-progett sar ftehim bejn Buttigieg u l-konvenut li jinsab esebit a fol. 30 tal-process u jgib id-data l-1 ta' Gunju, 2002. F'dan il-ftehim jirrizulta li Nicolette Buttigieg dehret fuq l-att f'isimha minghajr ma gie specifikat xi ftehim hija kellha ma' hutha u ommha ai termini tal-konvenju. F'dan il-ftehim in succint il-partijiet ftehmu li waqt ix-xoghlijiet it-Tabib Farrugia kellu johrog mill-klinika tieghu u fl-istess hin kellu jitwaqqa' l-fond tal-konvenut u s-saqaf jerga' jinbena a spejjez ta' Nicolette Buttigieg fuq livell wiehed u cioe' dak li kien hemm originarjament fl-ewwel kamra tal-klinika tal-konvenut u dan kellu jinbena bil-planki. Apparti hekk ftehmu li l-proprjeta' tal-konvenut tizdied maghha kamra zghira bhala 'toilet' fil-bitha li skont il-konvenju kellha tkun parti mill-'boutique' ta' Nicolette Buttigieg liema toilet kellu jkollu wkoll ventilatur, li kellha tigi rilokata r-rewwieha ezistenti u li setghu jsiru xi rewwiehat ohra f'certu livell.

Jirrizulta izda li fl-istess zmien it-terz li kien qed imexxi l-fond l-iehor fil-livell tal-'ground floor' irrifjuta li l-fond tieghu jigi mwaqqa' b'dana li kellhom jinbidlu l-pjanijiet ta' kif kien ser jigi mibni l-livell tal-'ground-floor' u s-saqaf ta' fuqu. Kif xehed il-Perit Edward Scerri sabiex seta' jsir saqaf shih u li jiflah il-binja ta' fuqu minghajr ma jithallew dizlivelli sar saqaf wiehed min-naha ghall-ohra tal-binja u sabiex dan seta' jsir kellu jinqabez is-saqaf tal-bejt l-antik tal-hanut tat-terz (li jinsab bejn il-proprjeta' tal-konvenut u l-livell tal-'ground floor' tal-fond koncernat f'din il-kawza li u li gie trasferit lil Nicolette Buttigieg) b'tali mod li l-

livell tas-saqaf fil-'boutique' ta' Nicolette Buttigieg u tal-konvenut tela' skont l-attrici ghad-dsatax-il filata flok ghas-sittax-il filata kif ippjanat originarjament. Id-differenza ezatt bejn is-saqaf l-antik u dak gdid tinsab indikata mill-Perit Tekniku mqabbad mill-Qorti fil-pjanta esebita a fol. 284 tal-process. Il-Perit Edward Scerri fix-xhieda tieghu fl-atti (fol. 181 et seq) ikkonferma li ma kienx hemm mod iehor kif setghu jahdmu u li Nicolette Buttigieg imxiet mal-istruzzjonijiet li ta hu. In vista ta' dan it-tibdil sfurzat kellhom jinbidlu l-pjanti sottomessi lill-MEPA sabiex jaghmlu tajjeb ghall-bdil fil-livell tas-saqaf tal-'boutique' kif ukoll tal-konvenut (il-pjanti sottomessi lill-MEPA jinsabu esebiti a fol. 91 et seq tal-process). Il-konvenut isostni konsistentement fil-proceduri li huwa ma kellu l-ebda ntenzjoni li jbiddel jew iwaqqa' l-klinika tieghu u li kien sfurzat sabiex jaghmel dan minhabba l-izvilupp intiz minn Nicolette Buttigieg u hutha. Isostni wkoll li originarjament huwa kien kuntent bil-ftehim li sar bejnu u bejn Nicolette Buttigieg u li ma kellu x'jaqsam xejn mad-decizjoni li s-saqaf jigi f'livell aktar gholi. Il-konvenut jammetti izda li fil-mument li gie nfurmat li kien ser joghla s-saqaf huwa aprofitta ruhu minn dan il-fatt u grazzi wkoll ghal skavar li sar fil-fond tieghu stess proprjeta' tieghu rnexxielu johrog zvilupp fuq zewg livelli li llum jintuza bhala hanut tal-kafe kif jidher fir-ritratt a fol. 277 sa 282.

Jirrizulta izda li fis-16 ta' Ottubru, 2012 l-attrici Eliza Bugeja pprocediet sabiex tersaq ghall-kuntratt ta' bejgh ma' bintha Nicolette Buttigieg esebit a fol. 62 tal-process fejn gie trasferit dak li jsegwi:

' . . il-Venditrici qeghdha tbiegh, tassenja u titrasferixxi versu u a favur tal-Kompraturi illi qeghdin jixtru, jaccettaw u jakkwistaw parti separata

u diviza mill-fond fuq imsemmi u cioe' l-arja mil-livell tat-triq (inkluz is-sottoswol) sad-dsatax (19)–il filata 'l fuq mil-livell tat-triq, fejn huwa destinat illi jinbena l-fond minghajr numru u minghajr isem fi stat ta' gebel u saqaf fi Triq is-Suq, Victoria, Ghawdex . . . l-istess arja fuq trasferita tkun tgawdi l-partijiet komuni u cioe' l-entrata principali, il-kaxxa tat-tarag u t-tarag sa l-oghla bejt, kif ukoll il-lift shaft, kif murija ahjar bil-blu fuq il-pjanti hawn annessi . . '

Il-kundizzjoni numru 4 fil-kuntratt taqra kif isegwi:

'Il-Kompraturi jkunu obbligati li jsaqqfu l-arja b'dan l-att trasferita bi planki illi jkunu jifilhu sa minimu ta' tliet (3) sulari ohra fuqhom.'

Il-kundizzjoni numru 7 fil-kuntratt taqra kif isegwi:

'Il-partijiet jaqblu li x-xoghol ta' bini ghandu jsir taht is-supervizjoni tal-AIC Edward Scerri jew perit iehor appuntat mill-istess partijiet. F'kull zvilupp ghandu jinghata kont tal-fatt li ser isir zvilupp ulterjuri fuqu. L-istess perit ikollu l-awtorita' jiddeciedi dwar kull divergenza li tista' tinholoq relattiva ghall-modalitajiet ta' zvilupp u d-decizjoni tieghu tkun finali.'

Konsegwentement ghall-iffirmar ta' dan il-kuntratt infethet kawza mill-attrici Josephine Camilleri fil-konfront ta' Nicholette Buttigieg in vista li gew trasferiti lil din ta' l-ahhar tliet filati aktar (ara konvenju a fol. 57 li jghid sal-livell tas-sittax (16)-il filata filwaqt li l-kuntratt a fol. 62 jaqra sal-livell tad-dsatax-il (19) filata minn dak imwieghed lilha fil-konvenju

originali minghand l-omm Eliza Bugeja fejn intalab minn Josephine Camilleri li tigi dikjarata n-nullita tal-istess kuntratt. Il-kawza giet deciza fit-13 ta' Ottubru, 2006 billi giet michuda kif isegwi:

'Ghal dawn il-motivi u peress illi gie deciz illi l-azzjoni kif proposta mill-attrici mhix legalment koncepibbli, tiddeciedi l-kawza billi tichad it-talbiet attrici, salv u mpregudikata pero' kwalunkwe azzjoni ghad-danni lilha spettanti .'

Konsegwentement permezz ta' kuntratt datat 15 ta' Gunju, 2007 (fol. 6) l-attrici Eliza Bugeja ghaddiet sabiex tramite kuntratt ta' donazzjoni tghaddi l-arjiet imwieghda lil uliedha Josephine Camilleri u Maria Vella tenut kont izda li sa dakinhar il-livell sas-saqaf tal-'ground-floor' kien gia mibni nkluz il-proprjeta' tal-konvenuti odjerni Farrugia sal-livell tad-dsatax-il (19) filata. Id-deskrizzjoni ta' dak donat lil Josephine Camilleri taqra kif isegwi:

'- Nofs (1/2) indiviz mill-bieb principali, entrata u tarag ezistenti sal-ewwel sular u cioe' sal-oghli tal-ground floor level fi Triq is-Suq, Victoria, Ghawdex, liema partijiet komuni huma murija ahjar bil-kulur isfar fuq l-annessa pjanta markata dokument 'A'.

- Nofs (1/2) indiviz mill-arja ntiza ghall-bini u kostruzzjoni tal-kaxxa tat-tarag komuni . .

- L-arja tal-kejl superficjali ta' cirka mija u erbatax-il metru kwadru (114 m.k.) li tigi in parti sovrastanti, beni ta' Nicolette Buttigieg, parti sovrastanti proprjeta' ta' Sunta Bugeja u in parti sovrastanti proprjeta' tat-Tabib Teddie George Farrugia. . . . Din l-arja tasal biss sal-oghli ta'

tletin (30) filata 'l fuq mil-livell tat-triq ezistenti izda tibda mil-livell ta' hmistax (15)-il filata 'il fuq minn fuq dik il-parti proprjeta' ta' Sunta Bugeja u tat-Tabib Teddie George Farrugia u mil -livell tal-ghoxrin (20) filata (din il-filata inkluza) fuq dik il-parti proprjeta' ta' Nicolette Buttigieg. L-arja sovrastanti l-proprjeta' ta' Sunta Bugeja u tat-Tabib Farrugia hija tal-kejl ta' cirka sebgha u tmenin metro kwadu (87mk) jew jew kejl verjuri . . . u hija murija bil-kulur blue fuq l-annessa pjanta markata dokument A. Il-kumplament tal-arja hawn donata lil Josephine Camilleri tal-kejl superficjali ta' cirka sebgha u ghoxrin metro kwadru (27mk) hija murija bil-kulur roza fuq l-istess pjanta markata dokument A . . . Din l-arja hija ntiza wkoll ghall-bini u kostruzzjoni ta' appartament li nternament ghandu jkun maghruf bin-numru wiehed (1) li ghandu jokkupa dan is-sular kollu. Din l-arja hija murija ahjar bil-kulur roza fuq l-annessa pjanta markata dokument B.

- Terz (1/3) indiviz mill-arja tal-kejl ta' cirka mija u hdax-il metru kwadru (111mk) li tibda mill-wiehed u erbghin (41) filata mil-livell tat-triq 'il fuq mingahjr beda limitu fl-oghli . . Din l-arja hija murija ahjar bil-kulur orange fuq l-annessa pjanta markata dokument C.

Wara l-kuntratt imsemmi l-atturi Camilleri pprocedew biex jibnu l-livell taghhom. Qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt u cioe' fit-18 ta' Mejju 2007 Josephine Camilleri interpellat lill-konvenut it-Tabib Farrugia sabiex jirripristina l-fond ghall-istess gholi li kien qabel u jirreintegra l-arja allegatament mehuda jew ihallas kumpens gust. Da parti tieghu l-konvenut jikkonferma li huwa ghazel li jinjora dawn l-interpellazzjonijiet ghaliex skont hu hekk inghata parir mill-konsulent

legali tieghu li kienx hemm bazi ghall-jeddijiet pretizi minn Josephine Camilleri (fol. 332).

Finalment giet intavolata din il-kawza hames snin wara cioe' nhar l-4 ta' Dicembru, 2012 kemm fir-rigward tal-arja allegatament usurpata mill-konvenuti kif ukoll dwar aperturi allegatament miftuha minghajr dritt fl-arja tal-bitha li skont l-atturi Camilleri tinsab fil-livell tal-proprjeta' taghhom kif hekk trasferita ai termini tal-kuntratt tal-15 ta' Gunju, 2007 u cioe' fil-livell tat-tliet filati li permezz taghhom ghola s-saqaf tal-fond proprjeta' tal-konvenuti u li l-atturi jippretendu li hija proprjeta' taghhom.

Da parti taghhom il-konvenuti jsostnu li dak kollu li ghamlu ghamluh ai termini tal-ftehim li sar ma' Nicolette Buttigieg datat 1 ta' Gunju, 2002 u li huma sabu ruhhom bi proprjeta' ghola bi tliet filati aktar mhux kagun ta' xi azzjoni taghhom izda ghaliex hekk sar il-bini minn Nicolette Buttigieg fuq struzzjonijiet tal-Perit Edwar Scerri. Fir-rigward tas-servitu' ta' aperturi l-konvenuti jsostnu li dawn kienu gia jezistu qabel ma twaqqa' l-bini originali u regghu nbnew skont il-ftehim li sar ma' Nicolette Buttigieg.

It-talbiet:

L-ewwel talba:

Illi l-ewwel talba attrici taqra kif isegwi:

'1. Tiddikjara li l-konvenuti ma kellhom ebda jedd li jaqilghu s-saqaf tal-fond taghhom u jgholluh aktar 'il fuq b'madwar mija u erbghin centimetru (140cm) jew kejl verjuri liema spazju gie mehud mill-arja tal-atturi, liema xoghol mill-konvenuti sar abbuzivament u bi ksur tad-drittijiet tal-atturi jew ta' min minnhom.'

Da parti taghhom il-konvenuti jirrespingu dawn il-pretensjonijiet a bazi tal-ftehim li sar ma' Nicolette Buttigieg u ghall-fatt li ma kienux huma li ghamlu dawn ix-xoghlijiet li ma kienux voluti minnhom *ab inizio*.

Fl-ewwel lok din il-Qorti tirrileva li rrizulta mill-atti li meta fil-fatt inqala s-saqaf tal-konvenuti u regghet saret il-binja bis-saqaf b'kollox, l-atturi Camilleri ma kienux ghadhom sidien tal-arja sovrapposta stante li l-kuntratt taghhom sar fis-sena 2007 wara li b'ammissjoni anki taghhom stess fil-kontro-ezamijiet taghhom ix-xoghol fil-livell tal-'ground floor' inkluz dak tal-konvenuti kienu ilu snin lest. Ghalhekk hija biss l-attrici Bugeja li kienet l-uniku sid dak iz-zmien li sar l-izvilupp li se mai jista' jkollha interess tressaq tali talba.

Irrizulta izda ppruvat b'mod ampju lil din il-Qorti li x-xoghlijiet fil-livell ta' 'ground floor' inkluz it-twaqqiegh u l-bini mill-gdid tal-fond proprjeta' tal-konvenuti sar kollu fuq inizjattiva ta' Nicolette Buttigieg u mhux ghaliex kien volut mill-konvenuti. Dwar dan il-punt il-konvenut Dr. Farrugia kien dejjem konsistenti nonostante li ta x-xhieda tieghu permezz tal-affidavit diversi drabi u anki fil-kontro-ezami tieghu. Tant li dawn ix-xoghlijiet kienu nstigati minn Nicolette Buttigieg li sahansitra sar ftehim bejnha u bejn il-konvenuti Farrugia dwar kif ser isiru x-

xoghlijiet. Da parti taghha Nicolette Buttigieg kienet giet obbligata mill-attrici Bugeja u hutha lkoll parti fil-konvenju tal-1 ta' Mejju, 2002 (fol. 57) sabiex tiehu hsieb hi u a spejjez taghha d-demolizzjoni tal-fond u l-bini mill-gdid sal-livell tas-saqaf bi planki sabiex fuqu jkunu jistghu jinbnew tliet sulari ohra u dan fi zmien sena mpost sahansitra mill-atturi u oht l-attrici l-ohra Maria Vella. L-istess obbligi fuq Nicolette Buttigieg gew ikkonfermati permezz tal-att pubbliku li trasferixxa l-proprjeta' lil Nicolette Buttigieg minghand Eliza Bugeja u li jgib id-data tas-16 ta' Ottubru, 2002 u cioe' fl-istess zmien li saru x-xoghlijiet (fol. 62). Il-Perit Edward Scerri fix-xhieda tieghu a fol. 181 tal-process kien skjett u car fejn sostna li sabiex Nicolette Buttigieg setghet tahdem u ssaqqaf il-'ground floor' bil-planki kif kienet obbligata li taghmel bilfors kellhom jahdmu kif hadmu in vista tan-nuqqas tal-kunsens da parti tat-terz li jitwaqqa' wkoll il-fond tieghu jew almenu s-saqaf u jerga' jsir:

'Jien milli niftakar jiena, u fil-fatt imbaghad kien inqala' xi disgwid bejn, ha nghidu hekk, internament Bugeja minhabba f'hekk, konna uzajna planki fuq il-bjut ta' dawn it-terzi li kienu fil-ground floor u wzajna l-planki proprju minhabba illi dawn il-bjut ta' taht kienu tax-xorok u allura biex nevitaw il-problemi wzajna sistema ta' planki . . . ghas-sahha, imma mhux ghas-sahha biss, fis-sens illi biex ma nitrasferixxux loads fuq il-bjut ta' taht . . . nitrasferixxu l-loads direttament ghal fuq il-hitan.' (fol. 186)

Jirrizulta ampju fl-atti li l-konvenuti Farrugia ma kellhomx alternattiva ghajr li jimxu mad-direzzjoni tal-Perit Edward Scerri ghal dak li huwa s-saqaf tant li wara li dahhlu applikazzjoni mal-MEPA li kienet tindika s-

saqaf fl-gholi originali tieghu fis-sena 1999, kellha terga' tiddahhal ohra sabiex jigi sanzjonat l-gholi zejjed fis-saqaf in vista tad-diffikulta' li nqalghet fis-sena 2002. Sahansitra l-konvenut isostni li wehel multa minhabba li x-xoghol kien gia sar minn Nicolette Buttigieg.

Jirrizulta wkoll li mill-ftehim a fol. 30 tal-process li s-saqaf il-gdid kellu jsir a spejjez ta' Nicolette Buttigieg ghalhekk huwa car li dan is-saqaf ma sarx mill-konvenuti izda minn Nicolette Buttigieg. Da parti taghha Nicolette Buttigieg kienet obbligata bil-konvenju datat l-1 ta' Mejju, 2002 a fol. 57 tal-process li taghmel dawn ix-xoghlijiet mill-istess atturi u permezz tal-kuntratt datat 16 ta' Ottubru, 2002 ma' l-attrici Eliza Bugeja (fol. 62) u dan fuq direzzjoni tal-istess Perit Edward Scerri kif ukoll impost fuqha mill-istess atturi ai termini ta' kundizzjoni numru 12 tal-istess konvenju u l-kundizzjoni u numru 7 tal-kuntratt.

Din il-Qorti hija sodisfatta mill-atti u l-provi mressqa quddiemha li kien fuq insistenza ta' Nicolette Buttigieg li s-saqaf tal-konjugi Farrugia twaqqa' u rega' nbena u mhux ghax volut *ab inizio* minnhom, in oltre hija sodisfatta li dan rega' nbena minnha fuq struzzjonijiet tal-Perit Edward Scerri kif kienet obbligata li taghmel mill-istess atturi fil-konvenju tal-1 ta' Mejju, 2002 u fil-kuntratt pubbliku tas-16 ta' Ottubru, 2002.

In vista ta' dak suespost l-ewwel talba tal-atturi leglament tippekka minn diversi aspetti, fosthom li l-konjugi Camilleri mhumiex il-persuni li kellhom iressqu tali talba izda se mai kellha biss dritt li tressaq tali lment Eliza Bugeja li kienet is-sid fiz-zmien li sar ix-xoghol u apparti

minn hekk jirrizulta li x-xoghlijiet li saru ma sarux mill-konjugi Farrugia izda saru minn Nicolette Buttigieg kif obbligata u nkarigata li taghmel mill-istess atturi anki separatament.

Ghar-ragunijiet suesposti, l-ewwel talba attrici ser tigi michuda

It-tieni talba:

Illi t-tieni talba attrici taqra kif isegwi:

'2. Tikkundanna lill-konvenuti jirripristinaw il-fond taghhom ghall-istess gholi li kien qabel ma huma ghamlu x-xoghlijiet tal-izvilupp u ghollew il-bini taghhom, u li jirreintegraw lill-atturi jew lil min minnhom dik l-arja li giet uzurpata minghandhom bla ebda jedd;'

Illi din it-talba hija facilment sorvolata billi ssir referenza ghall-affidavit tal-attrici Josephine Camilleri fejn a fol. 56 tal-process tixhed bil-gurament kif isegwi:

'Jien ma nippretendix li issa l-konvenut ghandu jwaqqa' l-bini tieghu biex niehu lura l-arja li hadli avolja l-konvenut kien jaf x'qed jaghmel u dak li ghamel ghamlu biex jiehu hwejjeg haddiehor, izda nippretendi li almenu jhallasni kumpens gust tal-arja li wzurpali . .'

Ghalhekk jirrizulta li l-istess atturi mhux qed jinsistu ghal din it-talba kif ukoll jaghmlu fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom fejn jinsistu fuq il-kumpens izda mhux li l-proprjeta' titregga' lura ghal li kienet. Irrizulta

in oltre b'mod specjali mix-xhieda tal-Perit Edward Scerri li realistikament mhux possibbli li l-arja in kwistjoni tigi reintegrata ghal dak li kienet in vista tat-tisqif li llum il-gurnata hemm fuq il-fond u li gia kien prezenti meta l-atturi Camilleri saru sidien tal-fond in kwistjoni fis-sena 2007.

In oltre l-Qorti tifhem in-nuqqas ta' insistenza tal-attrici fuq din it-talba stante li *a contrario* la darba l-attrici qed tinsisti fuq l-applikazzjoni tal-artikolu 571 tal-Kap 16 ghall-kaz in ezami fit-tielet talba taghha dan minnu nnifsu jeskludi awtomatikament it-talba ghar-reintagrazzjoni u dan anki ai termini ta' gurisprudenza kkwotata mill-istess atturi aktar 'il isfel f'din id-decizjoni.

Ghar-ragunijiet suesposti, il-Qorti ser tghaddi wkoll sabiex tichad ukoll it-tieni talba.

It-tieliet talba:

It-tielet talba attrici taqra kif isegwi:

'3. Alternattivament u/jew f'kaz li din il-Qorti jkun jidrilha li ghal dan il-kaz ghandu japplika l-artikolu 571 tal-Kap.16, tiffissa tramite l-hatra ta' perit dak il-valur tal-arja kollha li giet mehuda mill-konvenuti, u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi jew lil min minnhom dan il-valur li jigi hekk stabbilit, bl-imghaxijiet legali fuq dik is-somma minn dakinhar li ttiehdet din l-arja mill-konvenuti;'

L-artikolu 571 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jaqra kif isegwi:

'Jekk fit-tlugh ta' bini tigi 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' proprjeta' 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.'

Illi dwar dan il-punt fis-sottomissjonijiet taghhom l-atturi jsostnu kif isegwi:

'Jinsab deciz fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet : ***Flora Caruana et vs Anthony Casingena*** *riportata fil-**Volum XLIII.i.446**, li din id-dispozizzjoni tikkontempla biss il-kaz li fil-bini tigi okkupata bicca mill-fond kontigwu, u mhux ukoll dak fejn bini jsir kollu fuq art ta' haddiehor; u tista' tigi applikata biss fil-kaz fiha kontemplat. U allura, jekk it-terz possessur kien in buona fede, billi kellu ragunijiet verosimili biex jahseb li l-art li bena fuqha kienet tieghu, sid l-art ma ghandux id-dritt li jitlob id-demolizzjoni tal-kostruzzjonijiet li saru fuq l-art tieghu, imma dak li jzomm l-art bil-bini li sar fuqha, billi jhallas lit-terz possessur il-kost tax-xoghol jew awment tal-valur tal-fond - haga li ma tistax issir f'gudizzju fejn it-talba ta' sid l-art tkun biex jigi demolit bini li sar fuqha u jigu rimmossi minn fuqha l-materjali. Jekk imbaghad it-terz possessur, waqt li kien qed jibni, jigi avzat u diffidat li l-art mhix tieghu, u ntant hu jkompli jibni, hu mhux tenut jiddemolixxi u jnehhi dak li ghamel wara d-diffida, jekk ix-xoghlijiet li jaghmel wara d-diffida jkunu fil-kaz partikulari taghhom accessorji ta' dawk li kienu tlestew qabel, u kienu utili, jekk mhux mehtiega, ghall-istess konservazzjoni taghhom.*

*L-artikolu 571 tal-Kodici Civili jipprospetta biss li, f'certi determinati cirkostanzi u f'dawk biss u meta hekk jirrizulta, ghandu jitqies li jkun hemm accessjoni tal-bini li jkun maghmul fuq il-proprjeta' ta' haddiehor u ta' l-art tahtha b'mod li din titqies bhala li tappartjeni lil min ikun ghamel il-kostruzzjoni. Din hi ghalhekk eccezzjoni ghar-regola. Eccezzjoni li tippermetti lill-Qorti d-diskrezzjoni li ma tapplikax is-sanzjoni ultima tar-reintegrazzjoni shiha l-aktar in omagg tal-prezunta u ppruvata buona fede ta' min bena. Dikjarazzjoni li tista' ssir mill-Qorti sua sponte jekk jirrizultawlha c-cirkostanzi stabbiliti fl-artikolu jew b'decizjoni ta' eccezzjoni ad hoc moghtija mill-konvenut. (Prim'Awla, **Michele Peresso et vs Ruth Gatt**, 02/10/2002).*

*Hamsa huma ghalhekk l-elementi jew rekwiziti li jehtiegu li jigu ezawditi biex ikun hemm accessjoni, u cjoe' :- i) illi x-xoghol in kwistjoni jrid ikun xoghol ta' bini; ii) illi parti biss minn tali, u mhux il-bini kollu jkun erett fuq art altrui; iii) illi l-art altrui tigi okkupata in parte biss u mhux in toto; iv) illi l-okkupazzjoni trid tkun in buona fede; v) illi sid l-art altrui okkupata jkun jaf bil-fatt u jibqa' inattiv. (Appell, **John Abela et noe vs John Cassar**, 20/03/2001).*

*Dwar l-ewwel tliet rekwiziti jinsab deciz ukoll illi l-ligi mkien ma tghid li gid tal-partijiet irid ikun imiss lateralment biss. Dak li jinteressa l-ligi huwa li l-gid tal-parti u tal-ohra <u>jmissu ma' xulxin b'kull mod li jkun</u> (Prim'Awla, **Champalin Company Limited vs Emanuel Debono**, 01/03/2004). Dwar l-element tal-buona fede, inghad ukoll li mhux bizzejjed ghal min qieghed jikkostruwixxi bini li jiskarika kollox fuq terzi biex jezimi ruhu minn kull responsabbilita'. (Appell, **Abela vs Cassar**, 20/03/2001).*

Ghall-iskop ta' l-imsemmi artikolu l-buona fede rilevanti tikkonsisti f'dak il-konvinciment ragonevoli tal-kostruttur li hu qed jibni fuq art proprja tieghu u li ma kien qed jikkommetti ebda uzurpazzjoni. Dan l-istat soggettiv irid jezisti mill-bidu sat-tmiem tal-bini. Barra minn hekk din il-buona fede ma tistax tkun prezunta izda trid tigi dimostrata, fil-fattispeci partikolari tal-kaz, mill-kostruttur jekk irid jikkonsegwixxi favur tieghu t-trasferiment tal-proprjeta' ta' l-art okkupata bil-bini. Dan ghaliex, kif dottrinalment indikat, dan l-artikolu tal-ligi huwa limitazzjoni ghall-principju generali ta' l-accessjoni superficies solo cedit. (Prim'Awla, ***Victor Mangion et vs Raphael Aquilina et****, 09/03/2005).*

Dwar ir-rekwizit li sabiex ikun hemm accessjoni, il-bini ikun sar 'minghajr opposizzjoni' tal-proprjetarju, jinsab deciz li jekk ikun il-proprjetarju stess li jitlob l-applikazzjoni ta' dak l-artikolu, bl-okkupant ikun accettanti, ikun jaqbel, fl-interess ta' kullhadd, li l-Qorti tghaddi ghall-applikazzjoni ta' dak l-artikolu, fuq il-premessa li l-proprjetarju tal-art ikun qieghed jirrinunzja ghall-opposizzjoni li jkun ghamel ghall-kostruzzjoni da parti tal-konvenut. (Prim'Awla, ***Benjamin Camilleri noe vs Charles Debattista noe****, 16/01/2003).*

Min-naha l-ohra l-konvenuti f'dan ir-rigward jissottomettu kif isegwi:

'Mal-ewwel daqqa t'ghajn lejn dan l-artikolu tal-ligi, huwa ovvju li l-ligi hawnhekk qeghdha tittratta minn okkupazzjoni ta' ART u mhux ta' ARJA kif inhu l-kaz in ezami u ghalhekk l-azzjoni odjerna in kwantu bbazata fuq id-disposizzjonijiet tal-artikolu 571 mhijiex sostenibbli.

1. *Dana jinghad b'mod specjali ghaliex fl-applikazzjoni tal-artikolu 571 tal-Kodici Civili jista' jkun hemm ukoll lok ghall-applikazzjoni tal-aforisma latina: "Quod solo inaedificatur solo cedit"*[1] *tfisser li kull ma jinbena fuq l-art jappartjeni lill-art. Infatti fil-kawza "Cassar vs Agius ed altri"*[2] *il-Prim Awla tal-Qorti Civili ukoll accennat li fl-applikazzjoni ta' dan il-principju tad-dritt Ruman il-kwistjoni ta' jekk is-sid tal-art li fuqha l-gar ikun bena bicca mill-fond tieghu ghandux jigi kkumpensat hija mhollija fid-diskrezzjoni tal-Qorti: "Imperoche', nella detta disposizione e detto che l'edifizio ed il swolo potranno essere dichiarati di proprieta'del costruttore e non gia che saranno dichiarati di sua proprieta': per cui spetta all autorita' giudiziaria di dichiarare se vi sia luogo a tale indennizzo ovvero si debba applicarsi la regola generale 'quod solo inaedificatur solo cedit'". Infatti huwa nteressanti li wiehed jissottolinea li fil-fatt l-artikolu 571 tal-Kodici Civili jiddisponi li "l-bini li jsir fuqha jistghu jigu dikjarati ta' proprjeta' ta' min bena". Fil-kawza "Carmelo Parnis vs George Fenech"*[3] *il-Prim Awla tal-Qorti Civili kienet elenkat ir-rekwiziti li jinhtieg ikun hemm biex japplika l-artikolu 571 (qabel 608) tal-Kodici Civili u cioe': (1) li jkun jittratta minn bini; (2) illi l-bini li jsir ikun jokkupa parti mill-fond li jmiss mieghu; (3) illi l-kostruzzjoni tkun saret in buona fede; (4) illi l-vicin ikun jaf li qed isir il-bini". Li kieku fil-kaz in ezami si trattava minn art adjacenti allura jidher li r-rekwiziti tal-artikolu 571 huma sodisfatti imma hawn si tratta minn allegata urzurpazzjoni ta' arja li fil-fatt ma tirrizultax kif ser jigi spjegat aktar 'il quddiem ghaliex l-atturi huma proprjetarji ta' "kexxun" arja fil-volum taghha li 'ex admissis" dan il-volum ma giex nominat.*

---

[1] Inst.2.1.,29,16 Mass 449, 2 Bovv. Inst,n.1571
[2] Kollezz. Vol. XVII-II-44
[3] Kollezz Vol. XXXVII-II-678

2. *Fil-kawza "Paul Grech vs Farmacista Arturo Felice"*[4] *il-Qorti tal-Appell regghet ghamlet accenn ghall-principju u ghac-cirkostanzi li fihom ghandu japplika d-dispositiv tal-artikolu 571.*

"Illi huwa principju universalment rikonoxxut u espressament konsagrat mil-ligi ...... li "quid quid solo aedificatur solo cedit". L-artikolu 608 (illum 571) tal-imsemmi Kodici jikkontjeni limitazzjoni ghal dak il-principju; izda din id-disposizzjoni hija ta' natura eccezzjonali, u ma tistax tigi estiza izjed minn dak li fiha jinsab stabbilit. Il-fondament guridiku tal-imsemmija disposizzjoni huwa bbazata fuq il-konsiderazzjoni li "non essendo sempre sicuro ed accertato il confine, la legge indulge in certo modo a chi lo oltrepassa per una erronea e non istrana opinione della proprieta". (Borsani, Vol.II, p.203). Fl-istess disposizzjoni tipprevali l-massima derogatorja ghall-principju generali fuq imsemmi. "inaedificatur solo cedit", li bis-sahha tieghu kulma jaccedi ghall-art jappartjeni lill-proprjetarju tal-istess art. U bhalma ntqal fuq trattandosi ta' disposizzjoni eccezzjonali, tapplika biss fil-kaz previst mil-ligi, u ma tistax tigi estiza ghall-kazijiet ohra"[5]. *Dan il-principju mbaghad gie ribadit fil-kawza maqtugha mill-istess Qorti tal-Appell fis-sentenza tal-4 ta' Dicembru 1959 fl-ismijiet "Flora Caruana vs Anthony Casingena"*[6] *meta qalet:*

"Ghal dawn il-konkluzzjonijiet milli jidher, wasal il-perit fuq il-bazi tal-artikolu 608 (illum 571) tal-Kodici Civili. Izda din id-disposizzjoni tikkuntempla biss li fil-bini tigi okkupata bicca mill-fond kontingwu (V. Pacifici Mazzoni, Beni paragrafi 209 u 212, u nota in kalce pag. 207; Ricci Diritto Civile, Vol.II para 88); mentri l-bini in kwistjoni jinsab kollu fuq l-art tal-atturi..... u billi l-

[4] Vol. XL-I-149
[5] Ibid. Pag.155
[6] Kollezz. Vol. XLIII-I-441

artikolu 608 (illum 571) fuq citat jikkontjeni limitazzjoni ghall-principju tal-artikolu 360, ghandu jigi applikat biss fil-kaz hemm kuntemplat"[7]

Illi huwa minnu li l-fatti fil-kawza odjerna jimponu d-diffikulta' li *prima facie* ma jirrizultax li l-konvenuti okkupaw (bil-benevolenza ta' Nicolette Buttigieg u tal-Perit Edward Scerri) art adjacenti izda arja tal-proprjeta' adjacenti. Din il-Qorti izda ma tqisx li l-argument tal-konvenuti li l-artikolu 571 ma japplikax ghaliex ma gietx okkupata art izda arja huwa wiehed legalment validu anki ghaliex il-ligi tuza l-kelma 'fond' u mhux art u lanqas arja. Ma ghandu jkun hemm l-ebda dubju li fond jikkonsisti kemm fl-art li fuqu huwa mibni kif ukoll fl-arja kollha tieghu. Ghalhekk jirrizulta li l-element li giet okkupata mill-bennej, f'dan il-kaz il-konvenuti, parti mill-fond li jmiss huwa sodisfatt. L-element l-iehor huwa li s-sid ghalkemm kien jaf x'kien qed jigri ma ghamel l-ebda opposizzjoni. Fil-fatt f'dawn l-atti ma giet prezentata l-ebda prova fl-atti li Eliza Bugeja fiz-zmien li sar il-bini cioe' fl-2002 u qabel kienet is-sid tal-arja in kwistjoni ghamlet xi oggezzjoni ghall-istess bini. Jirrizulta ghalhekk li anki dan l-element tal-artikolu 571 huwa sodisfatt. L-element l-iehor li ghandu jirrizulta sabiex japplika l-artikolu 571 hija l-buona fede ta' min bena. Jirrizulta mill-atti li l-bini sar taht direzzjoni tal-Perit Edward Scerri kif inkarigat mill-istess atturi tramite l-konvenju u l-kuntratt pubbliku li sar bejn Eliza Bugeja u Nicolette Buttigieg u fuq direzzjoni ta' Nicolette Buttigieg li giet obbligata mill-atturi u Maria Vella permezz tal-konvenju u mill-attrici Bugeja anki permezz tal-kuntratt pubbliku tas-16 ta' Ottubru, 2002 sabiex isir il-bini sal-livell tas-saqaf bil-planki tal-'ground floor'. Finalment il-bini fil-proprjeta' tal-

[7] Ibid. Pag, 448

konvenuti u fil-filati zejda li gew okkupati sar a vantagg tal-konvenuti li ma talbux tali vantagg izda sabu ruhhom f'sitwazzjoni fejn ma setghux jirrifjutaw tali vantagg fic-cirkustanzi. Skont il-ftehim datat l-1 ta' Gunju, 2002 il-bini tal-proprjeta' tal-konvenuti kellu jsir a spejjez tal-istess Dr. Farrugia ghajr ghall-ispejjez tas-saqaf li kellha thallas ghalihom Nicolette Buttigieg. Ghalhekk il-konvenut jikkwalifika bhala l-persuna li bena l-binja in kwistjoni mill-anqas sal-livell tas-saqaf u fic-cirkustanzi kif suesposti u stante l-ftehim tal-1 ta' Gunju, 2002 din il-Qorti ma ghandha l-ebda dubju li huwa kien qed jagixxi in 'buona fede'. Ghalhekk dan l-element huwa wkoll sodisfatt. Jirrizulta wkoll sodisfatt l-element li mhux il-fond kollu adjacenti gie okkupat izda biss parti minnu cioe' l-arja mis-sittax sad-dsatax-il filata (issir referenza ghall-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku a fol. 264 et seq tal-process u ghall-indikazzjoni aktar cara tal-arja okkupata ssir referenza specifika ghar-ritratt bil-marki tal-perit a fol. 277 u l-pjanta a fol. 284 tal-process) u certament mhux il-proprjeta' kollha ta' Eliza Bugeja li konsegwentement giet trasferita jew donata lit-tliet uliedha. Din l-okkupazzjoni giet ukoll ammessa mill-konvenut Dr. Farrugia fil-kontro-ezami tieghu a fol. 332 et seq tal-process.

Jirrizulta li ai termini tal-artikolu 571 tal-Kap. 16 li la darba din il-Qorti tkun sodisfatta li jezistu l-elementi kollha sabiex japplika dan l-artikolu, sta ghall-Qorti li tiddeciedi jekk tali arja okkupata mill-konvenuti ghandhiex tigi dikjarata proprjeta' taghhom sabiex jemani l-obbligu li sid il-fond l-iehor jithallas il-valur tal-arja okkupata.

Din il-Qorti tqis, anki sabiex jigu evitati kawzi ulterjuri bejn il-partijiet stante l-anomalija li proprjeta' tal-atturi Camilleri tinsab fil-pussess tal-konvenuti, li huwa fl-ahjar interess tal-partijiet kollha li l-arja in kwistjoni formalment proprjeta' ta' Eliza Bugeja u li llum tifforma parti ntegrali mill-fond tal-konvenuti ghandha tigi dikjarata proprjeta' ta' l-istess konvenuti Farrugia. Deciz dan il-punt din il-Qorti trid ukoll tiddeciedi l-valur tal-arja okkupata u li ghandha tithallas lis-sid li fiz-zmien tal-okkupazzjoni kienet Eliza Bugeja u llum jirrizulta li huma l-konjugi Camilleri. Jirrizulta li skont ir-rapport tal-Perit Tekniku Clint Camilleri din l-arja ta' tliet filati giet valutata kif isegwi:

'Valutazzjoni

L-arja bejn is-saqaf l-antik u s-saqaf ezistenti llum, fil-fond tal-hanut Piazza Cafe, Pjazza San Gorg, Rabat, proprjeta' tal-konvenuti:

'1. Il-fond jikkonsisti f'hanut kummercjali, fil-pjan terran.
2. F'dan il-pjan terran, hemm spazju ghall-imwejjed u siggijiet, kif ukoll bar, kamra li tintuza bhala *store* u kamra tal-banju.
3. Il-hanut ghandu ukoll access ghall-pjan mezzanin li jigi accessat permezz ta' tarag.
4. Il-post huwa f'kundizzjoni tajba.
5. Il-fond huwa ukoll f'zona kummercjali mfittxija.
6. Dettalji ulterjuri tal-fond huma annessi fil-pjanti CCP1, CCP2 u CCP 3 u permezz tar-ritratti CC3, CC4, CC5, CC6 u CC7.

L-esponent jistma dan il-fond kif inhu prezenti illum, jigifieri nkluz b'din l-arja addizzjonali bejn is-saqaf l-antik u s-saqaf ezistenti llum, ghal **Mija, Hamsa u Sebghin Elf Ewro (€175,000)**

Ghaldaqstant, l-esponent jistma li l-arja bejn is-saqaf l-antik u s-saqaf ezistenti llum, ghal **Tletin Elf Ewro (€30,000).'**

Din il-Qorti ssostni mill-ewwel li mill-fatti li rrizultawlha fl-atti hija ma taqbilx assolutament ma' din il-valutazzjoni kif moghtija mill-Perit Tekniku u mihijiex konvinta u dan ghar-ragunijiet segwenti:

1. Jirrizulta mill-atti li l-konvenuti rnexxielhom johorgu zewg livelli fil-fond taghhom li originarjament kien jintuza bhala klinika mhux unikament minhabba l-ftit filati ghola li ottjenew bis-saqaf il-gdid izda wkoll minhabba uzu effettiv tas-sottoswol proprjeta' taghhom fejn sar ukoll skavar. Ma jirrizultax lil din il-Qorti li l-Perit Tekniku ha konjizzjoni ta' dan il-fatt. Li huwa zgur huwa illi kieku l-konvenuti ma skavawx il-proprjeta' taghhom stess, it-tlit filati in kwistjoni ma kienu ser iservu ghal xejn u ma kienux bizzejjed biex jinhareg livell iehor f'dak li llum jintuza bhala hanut;
2. Jirrizulta mill-atti li l-Perit Tekniku, mhux neccessarjament zball tieghu izda ghaliex hekk gie ndikat lilu mill-partijiet, ghamel valutazzjoni tal-fond fiz-zmien tar-rapport cioe' f'Dicembru 2014 u mhux fiz-zmien meta sar l-izvilupp u giet okkupata l-arja in kwistjoni. Din il-Qorti tqis li l-Perit Tekniku kellu jivvaluta l-fond bhala hanut gdid mibni a spejjez tal-konvenut u mhux l-atturi u li kien ghadu ser jibda jinnegozja u cioe' lura fis-sena 2002 meta giet intavolata l-applikazzjoni

sanatorja sabiex tissana l-gholi tal-bini kif kien sar. Qed issir referenza ghal din l-applikazzjoni stante li la darba din kienet wahda sanatorja *per conseguenza* l-bini kien gia lest u fil-fatt il-konvenut isostni fix-xhieda tieghu li sahansitra wehel multa ghaliex il-bini kien gia sar.

Il-Qorti ghalhekk f'dawn ic-cirkustanzi ma thossx li ghandha tkun marbuta mal-konkluzzjonijiet tar-rapport tal-perit kontra l-konvinzjoni taghha nnifisha u ghalhekk ser tipprevalixxi ruhha mis-setgha moghtija lilha ai termini tal-artikolu 681 tal-Kap. 12 u taghzel li ma tistriehx fuq il-valutazzjoni moghtija mill-istess Perit Tekniku.

Fic-cirkostanzi suesposti, il-Qorti ser tghaddi sabiex taghti valur lill-arja fl-opinjoni tal-Qorti minima okkupata mill-konvenuti fil-fond taghhom ta' madwar tlit filati kif indikati mill-Perit Tekniku fir-ritratt a fol. 277 tal-process u l-pjanta a fol 284 tal-process tenut kont tac-cirkostanzi ezistenti fis-sena 2002 cioe' il-limitazzjonijiet tal-fond in kwistjoni li kieku ma giex ukoll mwaqqa', skavat u mibni mill-gdid a spejjez tal-konvenut u mhux tal-atturi u l-fatt li f'dak il-mument ma kienx jikkonsisti f'negozju mqabbad izda hanut gdid li ghadu ma bediex jinnegozja u ghalhekk tghaddi sabiex tivvaluta *abritrio boni viri* l-valur tal-arja in kwistjoni ghas-somma ta' hamest elef Euro (€5,000) li din il-Qorti tqis li huwa valur gust fic-cirkustanzi kollha tal-kaz.

Illi apparti l-valur tal-arja t-tielet talba wkoll titlob il-hlas ta' imghax fuq il-valur hekk dikjarat lura minn dakinhar li ttiehdet din l-arja mill-konvenuti. Din il-parti tat-tielet talba taghti fl-ewwel lok ragun lil din il-Qorti li ma kellux jigi applikat il-valur odjern tal-arja in kwistjoni izda

dak applikabbli fiz-zmien li din ittiehdet lura fis-sena 2002. Fit-tieni lok fir-rigward tat-talba ghall-hlas ta' imghax fis-sottomissjonijiet taghhom l-atturi jinsistu li dan ghandu jithallas mill-konvenuti kif isegwi:

'Fid-dawl ta' dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell, Sede Inferjuri per Onor. Philip Sciberras, fis-sentenza : ***Mekkanika Malta vs Direttur tad-Dipartimenti tal-Kuntratti, Heritage Malta****, deciza fis-6 ta' Frar 2008, hemm lok li din il-Qorti takkorda wkoll it-talba ghall-hlas tal-imghax fuq dan il-valur minn meta saqqaf il-bini tieghu l-konvenut fis-sena 2002, sal-effettiv pagament. Il-Qorti qalet illi :-*

"Fuq is-suggett .... jidher minn certa mpostazzjoni gurisprudenzjali illi l-interessi jistghu jkunu ta' tliet tipi :-

(i) dawk moratorji dovuti b'titolu ta' rizarciment ta' danni ghad-dewmien tad-debitur fl-adempiment ta' l-obbligazzjoni [Artikolu 1141 (1), Kodici Civili kombinat ma' l-Artikolu 1130 (1) ta' l-istess Kodici];

(ii) dawk korrispettivi in kwantu jirrapprezentaw il-korrispettiv tat-tgawdija ta' somma determinata ta' flus oltre l-iskadenza tal-kreditu (Artikolu 1139, Kodici Civili);

(iii) dawk kompensattivi, imprexxindibilment minn kwalsiasi dewmien jew dak tas-semplici skadenza tad-debitu. Normalment, dawn jinghataw b' titolu ekwitattiv biex jikkompensaw lill-kreditur ta' l-obbligazzjoni mit-telf tal-godiment tas-somma rizarcitorja.

Il-gurisprudenza jidher li tenuncja f'dan il-kuntest illi l-interessi fuq is-somma likwidata b'titolu ta' rizarciment tad-dannu ghandhom natura kompensativa bl-iskop li jigi evitat pregudizzju lill-kreditur. F'kaz bhal dan, 'il-Qorti ghandha

*diskrezzjoni minn meta takkordahom'. Ara "**Evaristo Psaila et vs George Spiteri**", Appell Kummercjali, 12 ta' Frar, 1965."*

Issokta jinghad fl-istess sentenza hawn citata : "B'aktar precizazzjoni ghall-kwestjoni hawn ventilata (tal-imghaxijiet) jinsab ritenut illi 'stricto juris' ma huwiex necessarju ghall-atturi li jaghmlu domanda ad hoc ghall-hlas ta' l-imghaxijiet. Dan huwa hekk ghaliex il-hlas ta' l-imghaxijiet jistghu jitqiesu wkoll bhala danni dovuti ghan-nuqqas tal-hlas tal-kapital li jkun dovut."

Il-konvenuti jahtu illi biex l-esponenti jithallsu l-valur gust tal-proprjeta' li giet mehuda minghandhom kellhom jghaddu dawn is-snin kollha li l-ewwel ghazlu li jinjoraw l-intimazzjonijiet li sarulhom u mbaghad irrezistew lill-atturi billi kkontestaw il-kawza sal-punt li ppreciptaw sentenza minn din il-Qorti. Ghalhekk hu gust li l-konvenuti jigu kundannati wkoll ihallsu l-imghaxijiet, li fuq l-insenjament ta' dak li gie osservat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza appena citata dawn l-imghaxijiet meta nkwadrati fit-tipologija aktar 'il fuq esposta, ghandhom iservu mhux biss biex jaghmlu tajjeb ghal kull dewmien fl-ezekuzzjoni (moratorji) imma wkoll in via ekwitativa ghat-telf tal-godiment tas-somma rizarcitorja li ma thalsetx lilha minn qabel l-att formali tal-likwidazzjoni minn din il-Qorti.'

Da parti taghhom il-konvenuti izda jopponu tali talba kif isegwi:

'Huwa ovvju li l-atturi qeghdin ihawdu l-kuncett ta' x'tip ta' kumpens huwa dovut. Qed tigi rigettata kwalunkwe ipotesi li huwa dovut lill-atturi xi forma ta' kumpens. Imma fi kwalunkwe kaz xi kumpens huwa dovut dan ikun dovut fuq il-valur tal-proprjeta' fil-mument li jigi hekk likwidat. L-esponenti jidhirlu li ma ghandux joqghod jahli spazju jipprova jikkontesta' ipotesi assurda bhal dik

imqajjma mill-atturi dwar l-imghaxijiet. Ibda biex ghaliex il-valur stabbilit huwa l-valur tal-lum. It-tieni nett fuq talba 'da liquidarsi' ma jghaddi ebda imghax ghaliex proprju l-ammont jigi likwidat bis-sentenza tal-Qorti.'

Illi dwar l-oggezzjoni ghall-hlas tal-imghax stante li l-valur likwidat huwa dak tal-lum, stante li din il-Qorti ma applikatx dak il-valur din l-opposizzjoni da parti tal-konvenuti fic-cirkostanzi u *per conseguenza* ma tregix. Izda l-Qorti wara li fliet l-atti rat li ghalkemm l-arja ttiehdet mill-konvenuti bil-buona volonta ta' Nicolette Buttigieg u l-Perit Edward Scerri (it-tnejn mqabbdin mill-atturi sabiex isir ix-xoghol) fis-sena 2002, jirrizulta li sas-sena 2007 l-konvenuti ma gewx interpellati sabiex ihallsu l-ebda valur. In oltre wara l-interpellazzjonijiet bil-miktub li sarulhom mill-atturi Camilleri (li saz-zmien tal-interpellazzjoni ma kienux is-sidien tal-arja in kwistjoni) jirrizulta lil din il-Qorti kif ukoll xehed il-konvenut Dr. Farrugia li t-talba tal-atturi kienet ta' ghaxart elef Euro (€10,000) liema somma ma kienx hemm qbil fuqha da parti tal-konvenuti. In oltre l-fatt li l-konvenuti kellhom skrittura ffirmata ma' Nicolette Buttigieg dwar kif kellu jsir ix-xoghol u stante li l-konvenuti sabu ruhhom f'din is-sitwazzjoni ta' vantagg mhux volonta' taghhom izda konsegwenza tal-azzjonijiet tal-atturi stess u Nicolette Buttigieg inkarigata minnhom din il-Qorti tqis li n-nuqqas ta' hlas pendenti likwidazzjoni ta' dak dovut kien gjustifikat da parti tal-konvenuti. Apparti minn hekk, jirrizulta li ghalkemm il-konvenuti Camilleri saru l-proprjetarji tal-arja in kwistjoni fis-sena 2007 huma hallew sas-sena 2012 qabel fethu l-kawza kontra l-konvenuti u dan id-dewmien certament ma ghandux jahdem kontra l-istess konvenuti. Jirrizulta in oltre li din il-kawza nfethet *'da liquidarsi'* da parti tal-atturi u ghalhekk fuq dan il-punt

taghti ragun lill-konvenuti li fuq somma *'da liquidarsi'* ma jkunx legalment gust li jinghata l-hlas ta' imghax b'lura.

Ghaldaqstant abbazi tas-suespost il-Qorti ser tilqa' t-tielet talba attrici *in parte* u b'applikazzjoni tal-artikolu 571 tal-Kap.16, filwaqt li tiddikjara dik l-arja mil-livell tas-saqaf l-antik tal-konjugi Farrugia sal-livell tas-saqaf il-gdid fuq il-proprjeta' tal-konvenuti Farrugia u cioe' a skans ta' ekwivoci dak kollu li llum jifforma parti mill-fond tal-konvenuti Farrugia (murija fir-ritratt a fol. 277 u fil-pjanta a fol. 284 tal-process) bhala proprjeta' tal-konvenuti konjugi Farrugia, tiffissa l-valur tal-arja kollha li giet mehuda mill-konvenuti ghas-somma ta' hamest elef Euro (€5,000) u ser tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi Camilleri s-somma ta' hamest elef Euro (€5,000). Ghar-ragunijiet suesposti ser tichad il-bqija tat-tielet talba ghal dak li huma pretensjonijiet tal-atturi ghall-imghaxijiet b'lura minn dakinhar li ttiehdet din l-arja mill-konvenuti.

Ir-raba', l-hames u s-sitt talba:

Illi r-raba' talba tal-atturi taqra kif isegwi:

'4. Tiddikjara li l-aperturi li l-konvenuti fethu gox-shaft tal-attrici Josephine Camilleri ossia bitha nterna, dawn saru abbuzivament u minghajr jedd u bi pregudizzju tal-atturi konjugi Camilleri.'

Filwaqt li l-hames talba ssegwi s-success o meno tar-raba' talba kif isegwi:

'5. Tikkundanna lill-istess konvenuti jghalqu u jimblukkaw permanentement dawn l-istess aperturi u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti, u jekk ikun mehtieg tramite l-hatra ta' perit ukoll.'

Is-sitt talba li ssegwi taqra:

'6. Fin-nuqqas li l-konvenuti jghalqu dawn l-aperturi li fethu abbuzivament fi zmien li jigi lilhom moghti, tawtorizza lill-atturi konjugi Camilleri jghalqu l-istess aperturi a spejjez tal-konvenuti.'

Jirrizulta mis-suespost illi d-dawn it-talbiet huma bbazati fuq il-premessa li l-bitha jew xaft fejn saru l-aperturi mill-konvenuti hija proprjeta' unika tal-atturi Camilleri kif fil-fatt fil-premessi tal-kawza a fol. 3 tal-process jinghad kif isegwi:

'Illi mhux biss ittiehdet din l-arja mill-konvenuti izda talli wkoll l-konvenuti kienu mbaghad fethu fiha abbuzivament u bla ebda jedd zewg aperturi zghar fil-hajt divizorju ghal gox-shaft ossia bitha nterna, proprjeta' wkoll tal-attrici Josephine Camilleri.'

Illi l-attrici Josephine Camilleri tibbaza l-pretensjoni taghha li hija l-proprjetarja assoluta tal-arja in kwistjoni abbazi tal-kuntratt taghha ma' ommha Eliza Bugeja datata 15 ta' Gunju, 2007 (esebit a fol. 6) tal-process.

Il-parti rilevanti fil-kuntratt hija dik li ssegwi:

'L-arja tal-kejl superficjali ta' cirka mija u erbatax-il metru kwadru (114mk) li tigi in parti sovrastanti, beni ta' Nicolette Buttigieg, in parti sovrastanti proprjeta' ta' Sunta Bugeja u in parti sovrastanti proprjeta' tat-Tabib George Farrugia. Din l-arja konfinanti tramuntana ma' triq is-Suq, nofsinhar mal-ufficcju tar-Radju "Lehen il-Belt Vittoria" u punent ma' Pjazza San Gorg. Din l-arja tasal biss sal-oghli ta' tletin (30) filata 'l fuq mil-livell tat-triq ezistenti izda tibda mil-livell ta' hmistax (15)–il filata 'il fuq minn fuq dik il-parti proprjeta' ta' Sunta Bugeja u tat-Tabib Teddie George Farrugia u mil-livell tal-ghoxrin (20) filata (din il-filata inkluza) fuq dik il-parti proprjeta' ta' Nicolette Buttigieg. L-arja sovrastanti l-proprjeta' ta' Sunta Bugeja u tat-Tabib Farrugia hija tal-kejl ta' cirka sebgha u tmenin metru kwadru (87mk) jew kejl verjuri aktar korrett u tikkonfina punent ma' Pjazza San Gorg, lvant mal-bqija ta' din l-istess arja hawn donata lil Josephine Camilleri u nofsinhar mal-ufficcju tar-radju 'Lehen il-Blet Vittoria" **u hija murija ahjar bil-kulur blue fuq l-annessa pjanta markata dokument 'A'**. Il-kumplament tal-arja hawn donata lil Josephine Camilleri tal-kejl superficjali ta' cirka sebgha u ghoxrin metru kwadru (27mk) **hija muriija bil-kulur roza fuq l-istess pjanta markata dokument 'A'** u tmiss tramuntana ma' triq is-Suq, lvant ma' beni ta' Marcell Micallef u punent mal-kumplament ta' din l-istess arja hawn donata lil Josephine Camilleri. . .' (*emfasi skur tal-Qorti*)

Illi din il-Qorti gharblet sew il-pjanta dokument A annessa mal-kuntratt (a fol. 12) tal-attrici Josephine Camilleri u kkonstatat illi l-arja mmarkata bil-kulur blu u li tibda mill-hmistax-il filata 'l fuq ma tinkludix ix-xaft li

fih allegatament gew miftuha l-aperturi tal-konvenuti Farrugia izda tinkludi biss l-arja ta' fuq il-bjut tat-terzi nkluz ta' Farrugia. Fil-fatt jirrizulta li x-xaft in kwistjoni huwa mmarkat bil-kulur roza li skont l-istess kuntratt giet trasferita lill-attrici Josephine Camilleri mil-livell tal-20 filata 'il fuq. Ghalhekk jirrizulta car li mid-19-il filata 'l isfel mhux proprjeta' ta' Josephine Camilleri kif dikjarat minnha fil-premessi tal-kawza stante li dan ma giex trasferit lilha. Jirrizulta mill-konkluzjonijiet tal-espert tekniku l-Perit Clint Camilleri a fol. 274 tal-process dwar l-aperturi in kwistjoni kif isegwi:

'L-esponent iddetermina ukoll li min-naha ta' gewwa tal-hanut tal-konvenuti, dawn l-aperturi gew iffurmati fil-hajt li jigi f'dak l-ispazju tad-differenza li hemm fil-gholi tas-saqaf l-antik u dak ezistenti kif immarkat fi pjanta CCP2.'

Din il-konkluzjoni hija wkoll murija fid-dettal fil-pjanta redatta mill-Perit a fol. 284 tal-process u l-istess aperturi jidhru car f'liema livell huma fir-ritratt a fol. 281 tal-process. Jirrizulta ghalhekk lil din il-Qorti li l-aperturi in kwistjoni huma miftuha taht il-livell tal-ghoxrin (20) filata fix-xaft in kwistjoni, liema arja ma gietx trasferita lill-attrici Josephine Camilleri kif vantat minnha. Ghaldaqstant stante li l-attrici Josephine Camilleri ma rnexxilhiex tipprova l-pretensjoni taghha li l-arja tax-xaft fejn saru l-aperturi hija proprjeta' taghha u li fuq liema pretensjoni huma msejsa ir-raba', il-hames u s-sitt talba, din il-Qorti ma ghandhiex triq ohra ghajr li tichad l-istess talbiet.

Il-Qorti tirrileva wkoll li dak suespost qed jinghad minghajr pregudizzju:

- ghall-fatt li rrizulta lil din il-Qorti li ghall-kuntrarju ta' dak espost mill-attrici Josephine Camilleri, jirrizulta mill-provi li qabel gie demolit il-fond tal-konvenuti kien hemm fil-fatt ezistenti mill-anqas apertura ghall-gewwa x-xaft in kwistjoni (li tidher ukoll fil-pjanti 'as existing' sottomessi mill-Perit Edward Scerri lill-MEPA li l-Qorti tfakkar ukoll li kien il-Perit ta' fiducja mqabbad mill-istess atturi – a fol. 99 tal-process) ghalkemm huwa minnu li rrizulta li din kienet tinsab f'livell aktar baxx minfejn tinsab 8llum;

- ghall-fatt illi l-aperturi kif ezistenti llum saru mill-konvenuti bi qbil ma' Nicolette Buttigieg li kienet il-persuna nkarigata mill-atturi sabiex tiehu hsieb il-bini tal-livell tal-'ground-floor' kif ukoll mal-Perit Edward Scerri li skond il-konvenju u l-kuntratt bejn l-attrici Eliza Bugeja u Nicolette Buttigieg kellu jkollu l-ahhar kelma fuq kif kellu jsir l-izvilupp;

- ghall-fatt illi skont il-kuntratt ta' bejgh li sar bejn Nicolette Buttigieg u l-attrici Eliza Bugeja esebit a fol. 62 tal-process u li sar fis-sena 2002, ix-xaft in kwistjoni gie ndikat bhala proprjeta' komuni mmarkat bil-kulur blu fil-pjanti annessi mal-istess arja (fol. 66) inkluz l-arja tieghu u li terz minn din il-proprjeta' in komuni giet trasferita lil Nicolette Buttigieg tramite l-istess kuntratt li sar hames snin qabel dak tal-attrici Josephine Camilleri. Ghaldaqstant jirrizulta li l-attrici Eliza Bugeja kienet gia ddisponiet minn terz indiviz tax-xaft in kwistjoni u l-arja tieghu u b'hekk ma setghetx terga' legalment tittrasferixxi l-arja shiha mil-livell

tal-ghoxrin filata 'l fuq lil uliedha l-ohra Josephine u Maria fil-kuntratt li sar maghhom hames snin wara stante li ma kinitx ghadha kollha taghha.

Spejjez tal-kawza kif mitluba:

Din il-Qorti tqis li ghalkemm huwa minnu li ser jigu milqughin in parte t-talbiet attrici, in vista li rrizulta evidenti li l-konvenuti sabu ruhhom f'din is-sitwazzjoni mhux volonta taghhom izda rizultat tal-agir tal-atturi u ta' Nicolette Buttigieg inkarigata minnhom stess dan il-fatt ghandu jigi rifless fil-kundanna dwar il-hlas tal-ispejjez ta' din il-kawza.

<u>**Decizjoni**</u>

Ghar-ragunijiet suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi fl-ewwel lok tilqa' limitatament l-eccezzjonijiet tal-konvenuti sakemm dawn huma konsistenti ma' dak hawn fuq deciz u tghaddi sabiex:

1. Tichad l-ewwel talba attrici;
2. Tichad it-tieni talba attrici;
3. Tilqa' t-tielet talba attrici in parte u b'applikazzjoni tal-artikolu 571 tal-Kap. 16 tiddikjara dik l-arja mil-livell tas-saqaf l-antik tal-konjugi Farrugia sal-livell tas-saqaf il-gdid fuq il-proprjeta' tal-konvenuti Farrugia u cioe' a skans ta' ekwivoci dak kollu li llum jifforma parti mill-fond tal-konvenuti Farrugia sas-saqaf bhala proprjeta' tal-konvenuti konjugi Farrugia (murija fir-ritratt a fol. 277 u fil-pjanta a fol. 284 tal-process), tiddikjara *arbtirio boni viri* li l-valur tal-arja kollha li giet

mehuda mill-konvenuti hija dik ta' hamest elef Euro (€5,000) u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi Camilleri s-somma ta' hamest elef Euro (€5,000). Tichad il-bqija tat-tielet talba ghal dak li hija talba ghall-hlas ta' imghax fuq l-istess somma.

4. Tichad ir-raba', l-hames u s-sitt talbiet attrici.

Bl-ispejjez kollha ta' dawn il-proceduri ghandhom jigu sopportati wiehed minn sitta (1/6) mill-konvenuti u hamsa minn sitta (5/6) mill-atturi.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur