QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgha 2 ta' Marzu 2018

Numru 1

Rikors numru 336/13 JA

Rev. Fr. Emanuel Borg Bonello u Rev. Fr. Joseph Farrugia għan-nom u in rappreżentanza tal-Provinċja Agostinjana ta' Malta; u b'digriet tal-10 ta' April 2015 l-atti ġew trasfużi f'isem Rev. Patri Raymond Francalanza u Rev. Patri Pierre Desira stante li Rev. Fr. Emanuel Borg Bonello miet fil-mori tal-kawża

v.

BCD Projects Ltd (C38742) u Jesmond Bonello

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tal-patrijiet Raymond Francalanza u Pierre Desira għan-nom u in rappreżentanza tal-Provinċja Agostinjana

ta' Malta mis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-11 ta' Jannar 2017, li permezz tiegħu qed jitolbu lil din il-qorti tirrevoka, tħassar u tannulla s-sentenza appellata fl-intier tagħha, u

(i) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet tagħhom; jew

(ii) alternattivament, sabiex ma jkunx mittiefes il-jedd tad-*doppio esame* in linea mad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell tad-29 ta' April 2016 fil-kawża fl-ismijiet (81/11JA) tibgħat l-atti lura lill-ewwel Qorti sabiex hija tiddeċiedi dwar l-elementi rimanenti tal-azzjoni attriċi.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi (inkluż dawk tal-mandat ta' inibizzjoni (545/2013AF) kontra l-konvenuti appellati.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

> "Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fid-9 t'April 2013 li permezz tiegħu ġie premess:
>
> "Illi r-rikorrenti nomine huma l-Provinċjal u l-Prokuratur rispettivament tal-Provinċja Agostinjana ta' Malta;
>
> "Illi l-Provinċja Agostinjana hija proprjetarja tal-art u bini li flimkien jikkonsistu fil-kunvent u Kulleġġ ta' Santu Wistin ġewwa l-Pieta';
>
> "Illi l-Provinċja rikorrenti tippossjedi in pjena proprjeta' d-dritt ta' servitu' attiva *altius non tollendi* fuq il-fond tal-intimati, u fil-fatt dawn l-istess fondi tal-intimati huma soġġetti għall-kundizzjoni espressa illi *"... ma jistax ikun ogħla iżjed minn żewġ sulari oltre*

l-pjan terren kif stipulat fil-klawsola numru ħamsa (5) tal-imsemmija konċessjoni fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi'...", kif jirriżulta mill-att pubbliku tad-29 ta' Novembru 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef [Dok. "A"];

"Illi l-intimati applikaw lill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u ngħataw permess [Dok "B"] għall-iżvilupp fuq il-fondi tmienja u għoxrin (28) u disgħa u għoxrin (29), Marina Street, Pieta', li jinstabu qrib l-imsemmija kunvent u Kulleġġ ta' Santu Wistin;

"Illi riċentement, l-intimati jew min minnhom, b'mod abbużiv, illegali u *ad insaputa* tal-Provinċja rikorrenti, u mingħajr ebda forma ta' kunsens da parti tal-Provinċja rikorrenti, taw bidu għal xogħlijiet strutturali fil-fondi tagħhom, li kjarament u manifestement jidher li ser jispussessahom mid-drittijiet immobiljari spettanti lilhom fil-fond *de quo* riferibbilment għal dik il-parti eċċedenti l-għoli permissibbli;

"Illi *inoltre* l-pjanti pprezentati lill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar [Dok. "C"] jikkonfermaw kemm ix-xogħlijiet kontemplati jeċċedu l-limitu permissibbli u dana bi ksur tal-obbligu speċifiku kkostitwit permezz tal-att pubbliku msemmi hawn fuq;

"Illi dan l-agir jikkostitwixxi spoll vjolenti għad-dannu tal-Provinċja rikorrenti;

"Għaldaqstant, għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. "Tiddikjara li l-intimati jew min minnhom kkommettew spoll vjolenti għad-dannu tal-Provinċja rikorrenti bil-mod kif aġixxew kif ingħad;

2. "Tikkundanna lill-istess intimati jew min minnhom jneħħu l-istruttura li tellgħu fil-fondi numru tmienja u għoxrin (28) u disgħa u għoxrin (29), Marina Street, Pieta' u jerġgħu jirripristinaw l-fond *de quo* fl-istat primier tiegħu fi żmien qasir u perentorju li jiġi minn din il-Qorti ffissat, u okkorendo taħt id-direzzjoni ta' perit nominand, a spejjeż tal-istess intimati b'mod li l-Provinċja rikorrenti tista' tkompli fit-tgawdija tagħha tad-dritt ta' servitu' ta' *altius non tollendi*;

3. "Fil-każ illi l-intimati jonqsu milli jieħdu dawk il-passi ordnat minn dina l-Onorabbli Qorti fiż-żmien lilhom prefiss, tawtorizza lil-Provinċja rikorrenti tagħmel ix-xogħlijiet kollha meħtieġa għar-ripristinazzjoni tal-fondi *de quo* taħt id-direzzjoni tal-istess perit nominandi u dan a spejjeż tal-istess intimati.

"B'riserva għall-kull azzioni oħra għad-danni u / jew azzjoni *rei vindicatoria* kontra l-intimati.

"Bl-ispejjeż komprizi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni u bl-imgħaxijiet legali kontra l-intimati li minn issa huma nġunti sabiex jixhdu in subizzjoni.

"Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

"Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti BCD Projects Ltd (C28742) u Jesmond Bonello ppreżentata fl-10 ta' Mejju 2013, li permezz tagħha eċċepew:

"Illi, preliminarjament il-konvenut Jesmond Bonello mhuwiex il-leġittimu kontradittur f'din il-kawża, *stante* li huwa, fil-kwalitá tiegħu personali, mhu qed jintraprendi l-ebda xogħlijiet li għalihom tirreferi l-Provinċja attriċi u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju;

"Illi, subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, assolutament mhux minnu illi il-Provinċja attriċi tippossjedi in piena proprjeta' d-dritt ta' servitu attiva *altius non tollendi* fuq il-fondi tas-soċjeta' konvenuta.

"Illi, subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, il-konvenuti ma kkommettew l-ebda spoll fuq il-proprjeta' tal-Provinċja attriċi.

"Illi, subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, l-azzjoni attriċi fi kwalunkwe każ ma tistax tirnexxi *stante* li ma ġietx intavolata *entro* t-termini legali ta' xahrejn, u dana peress li l-Provinċja attriċi kienet diġa pjenament konsapevoli tal-fatti minnha allegati li fuqhom hija qiegħda tibbaża l-azzjoni odjerna iktar minn xahrejn qabel ma intavolat din l-azzjoni, kif jirriżulta mill-Protest Ġudizzjarju Dok 'BCD1' li hija ppreżentat kontra l-konvenuti fit-28 ta' Jannar 2013.

"Illi għar-raġunijiet premessi t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-Provinċja attriċi, kompriżi dawk tal-Kontro Protest Ġudizzjarju Dok. 'BCD2' ippreżentat fis-26 ta' Marzu 2013.

"Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri u b'riserva għall-azzjoni għad-danni spettanti lill-konvenuti minħabba l-aġir illegali u abbużiv tal-atturi.

"Illi, il-konvenuti jaqblu mal-premessi numru wieħed (i), tnejn (2) u erbgħa (4) tar-Rikors Ġuramentat, pero' jikkontestaw il-premessi l-oħra kollha numru tlieta (3), ħamsa (5), sitta (6) u sebgħa (7).

"Illi, l-konvenult Jesmond Bonello għan-nom u in rappreżentanza ta' BCD Projects Limited, jaf bil-fatti fuq imsemmija *di scientia propria*.

"Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

"Rat l-affidavits preżentati mill-partjiet fosthom tal-istess partijiet;

"Semgħet ix-xhieda;

"Rat in-noti ta' osservazzjonijiet tal-partijiet;

"Rat id-digriet tas-7 ta' Ottubru 2015 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza wara li l-Avukati tgħamlu t-trattazzjoni finali tagħhom;

"Ikkunsidrat:

"Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta' spoll. L-attur nomine qed isostni illi l-konvenuti taw bidu għal xi xogħlijiet strutturali fil-propjeta' tagħhom li permezz tagħhom spoljaw lill-attur nomine mill-pussess tas-servitu' msemmija; qed jitlob għalhekk li dawn jitneħħew biex jiġi reintegrat fil-pussess tagħhom. Kif hu magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi, u ċjoe':

1. "il-pussess – ***possedisse****;*

2. "li l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-moħbi jew kontra l-volonta tal-attur – ***spoliatum fuisse****;* u

3. "li l-azzjoni ssir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll – ***infra bimestre deduxisse***.

"Illi l-konvenuti qed jikkontestaw li huma kkomettew spoll, u dan billi ma jissussistux l-elementi biex l-azzjoni ta' spoll tirnexxi u li f'kull każ l-azzjoni attriċi ġiet intavolata ferm wara x-xahrejn imsemmija mill-liġi (artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili) minn meta nfetĦet it-tieqa.

"Illi fil-fehma tal-Qorti għalhekk tajjeb li l-Qorti l-ewwel tinvestiga jekk l-azzjoni lamentata mill-attur saritx *entro* x-xahrejn in kwistjoni.

'Illi fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Mejju 1956 fl-ismijiet **"Vincenzina Cassar et vs Annetto Xuereb Montebello"** l-istess Qorti qalet illi:

"*Il-ġurisprudenza tat-Tribunali tagħna dejjem kienet kostanti fl-interpretazzjoni ta' dawn il-liġijiet fis-sens li l-azzjoni ta' spoll hija 'di ordine pubblico', unikament u esklussivament intiża biex timpedixxi li wieħed jagħmel ġustizzja b'idejh mingħajr l-intervent tat-tribunal ċivili u tipprevjeni l-konsegwenzi deplorevoli ta' aġir simili. Għalhekk il-liġi tivvjeta l-allegazzjoni ta' kwalsiasi eċċezzjoni li ma tkunx dilatorja kontra r-reintegrazzjoni u tiċċirkoskrivi l-eżami tal-Qorti għall-fatt biss tal-pussess u tal-ispoll denunzjat. Ir-reintegrazzjoni għandha dejjem tiġi ordnata mill-Qorti, kwantunkwe l-pussess jista' jkun vizzjat, u min jikkommetti l-ispoll ikun il-veru proprjetarju tal-ħaġa li minnha l-possessur tagħha jkun ġie spoljat.*"

"Illi f'din is-sentenza l-Qorti ċċitat sentenza riportata fil-**Volum XXXIII-ii-83** fejn irriteniet *'che la reintegrazione dovra' essere dalla Corte ordinate, comunque viziato possa essere il possesso dell' attore, comunque il citato possa essere il vero propietario della cosa di cui l' attore avesse sofferto lo spoglio; sicche' l' indagine intormo alla legittimita' del possesso, da farsi in altra sede, tornerebbe oziosa in questo giudizio".*

"Illi fis-sentenza **"Delia vs Schembri"** (deċiża mill-Prim' Awla fl-4 ta' Frar 1958) ġie ritenut illi:

"*L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipproteġi l-pussess, ikun x'ikun ... li jiġi vjolentement jew okkultament meħud mingħand il-possessur jew detentur, u ġie deċiż kemm-il darba li tapplika wkoll għat-tutela tal-kważi pussess tad-drittijiet legali, u hija inerenti għall-fatt ta' min b'awtoritá privata ... jagħmel għad-dannu ta' terza persuna att li għalkemm jista' jkollu dritt għalih ma jistax jeżerċitah mingħajr intervent tal-Qorti.*

"Illi fi kliem **Pacifici Mazzoni** spoll vjolent huwa *"qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volontarieta' dello spogliato"*. (Vol III Sez. 52).

"Illi kif ukoll intqal fil-kawża **"Margħerita Fenech vs Pawla Zammit**" deċiża fit-12 ta' April 1958:

"*L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esiġenzi ta' utilita' soċjali milli fuq il-prinċipju assolut ta' ġustizzja hija eminentement intiża l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess, u jiġi impedut liċ-ċittadin privat li jieħu l-ligi f'idejh; b'mod li l-fini tagħha huwa dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat.*"

"Illi wieħed isib ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **"Cardona vs Tabone"** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Marzu 1992) illi:

"*Kif kellha okkażjoni tesprimi ruħha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indaġini li trid issir hija waħda limitatissima, rigoruża u skarna, u ma tinsab f'ebda leġislazzjoni oħra, u kompliet tgħid illi*

> *għalhekk indaġnijiet ibbażati fuq x'jgħidu u ma jgħidux ġuristi u awturi Franċiżi u Taljani huwa għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku tagħna".*

"Illi l-indaġini dwar il-*"punctum temporis"* in kwistjoni mhijiex diffiċli f'dan il-każ; l-istess atturi ppreżentaw protest ġudizzjarju kontra l-konvenuti fit-28 ta' Jannar 2013 li fih allegaw li l-istess konvenuti kienu taw bidu għax-xogħlijiet li permezz tagħhom kienu qed jilledu s-servitu' li qed jirreklamaw skond il-kuntratti esebiti minnhom; allura ċertament dakinhar l-azzjoni lamentata minnhom kienet ġja' bdiet. Il-kawża odjerna ġiet intavolata fid-9 ta' April tal-istess sena – allura aktar minn xahrejn wara.

"Illi kif intqal fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"Trevor Arendts vs Veronique Mizzi"** (deċiża fil-11 ta' Jannar 2013):

> "*Ir-rekwiżit li l-azzjoni ta' spoll għandha ssir fi żmien xahrejn mill-allegat spoll huwa rekwiżit essenzjali li joħroġ mill-artikolu tal-liġi stess u l-ġudikant għandu jkun sodisfatt li dan jissussisti indipendentement minn jekk jitqajjimx fl-eċċezzjonijiet jew le. Il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża **"Alfred Paul Farrugia nomine vs Peter Paul Cutajar"** (deċiża fit-13 ta' Frar 2004) irriteniet illi "Dan huwa terminu ta' dekadenza estintiva tal-azzjoni ta' spoll fis-sens li jekk ma jiġix provat li l-azzjoni saret fi żmien xahrejn mid-data tal-att spoljattiv allura l-azzjoni ta' spoll privileġġjat ma tistax treġġi." Aktar speċifikatament fil-kawża **"Georgina Borg vs Errol Cassar et"** (deċiża fil-21 t'Ottubru 2002) fejn il-Prim' Awla dwar it-terminu ta' xahrejn f'azzjoni ta' spoll qalet illi: "Huwa veru li dan il-punt ma ġiex formalment eċċepit, kif normalment u ġuridikament wieħed kien jistenna in bażi għal dak provdut fl-Artikolu 728 tal-Kap 12. B'danakollu t-terminu ta' xahrejn li fih l-attur irid jiddeduċi l-pretensjoni tiegħu huwa element essenzjali ta' din l-azzjoni li jeħtieġ li jiġi konkludentement pruvat mill-attur."*

"Illi huwa stabbilit li x-xahrejn jibdew għaddejjin minn meta jseħħ l-ispoll u mhux minn meta l-attur jinduna bih (ara **"Mamo vs Grima"**, deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Frar 1958). Stabbilit dan kollu allura, ma hemmx lok għal deliberazzjonijiet ulterjuri. (ara wkoll **"Sapienza vs Mikkelsen"** deċiża mill-Prim Awla, fil-15 ta' Diċembru 2015).

"**DEĊIŻJONI**

"**Għaldaqstant il-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti u tillibera lill-istess konvenuti mill-osservanza tal-ġudizzju;**

"**L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-atturi nomine**".

Rikors tal-appell tal-atturi *nomine*

3. L-imsemmija atturi appellanti *nomine* ħassew ruħhom aggravati bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha. Isostnu li hija ma għamlitx apprezzament tajjeb tal-provi fir-rigward tat-tielet rekwiżit f'azzjoni ta' spoll, u cioe` l-*infra bimestre deduxisse*. Jilmentaw illi kienet żbaljata meta ħadet id-data li fiha li fiha huma kienu għamlu protest ġudizzjarju (it-28 ta' Jannar 2013) bħala d-data li fiha sar l-ispoll lamentat minnhom. Jargumentaw illi f'dak l-istadju l-konvenuti kienu għadhom ma kkommettew l-ebda spoll, għaliex kienu għadhom kemm bdew jibnu l-pedament u allura ma kien hemm l-ebda kwistjoni ta' leżjoni tad-dritt tagħhom ta' *altius non tollendi*. Isostnu li l-*punctum temporis* tal-ispoll effettivament kien id-9 ta' April 2013, u li kien proprju f'dik il-ġurnata li huma ppreżentaw il-mandat ta' inibizzjoni u l-kawża odjerna. Isostnu illi l-ispoll seħħ f'dak l-istadju, mhux qabel.

Risposta tal-appell tal-konvenuti appellati (15.02.2017)

4. Il-konvenuti appellati wieġbu biex jgħidu għaliex l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata. Bl-ispejjeż kontra l-atturi appellanti *nomine*. Parti kbira mir-risposta tal-appell hija fil-fatt

riproduzzjoni tan-nota tas-sottomissjonijiet tagħhom tat-3 ta' Ottubru 2016. L-appellati jfakkru fil-ġurisprudenza estensiva fi s-sens li din il-Qorti ma tiddisturbax d-diskrezzjoni tal-ewwel Qorti ħlief f'każijiet gravi u *inter alia* jsostnu li l-element ta' *spoliatum fuisse* ma ġix pruvat skont il-liġi u jsostnu li dan jirriżulta ampjament mir-relazzjoni tal-perit tekniku.

Sfond u provi

5. Permezz ta' kuntratt datat 29 ta' Novembru 1965[1] fl-atti tan-Nutar Francis Micallef, il-Provinċja Agostinjana akkwistat proprjeta` fi Guardamangia (Pieta`). F'dan il-kuntratt ġie dikjarat li l-proprjeta` in vendita tgawdi servitu` *altius non tollendi* fuq biċċa art attigwa, indikata bħala "ABCD" fuq pjanta annessa mal-istess kuntratt, u dan fis-sens li l-bini fuqha ma jistax ikun ogħla minn żewġ sulari oltre l-pjan terren.

6. Il-konvenut Jesmond Bonello ottjena permess ta' żvilupp[2] mingħand l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) fir-rigward tal-proprjeta` 28-29, Triq Marina, Pieta`. Il-Perit Ennio Ellul, prodott mill-atturi *nomine,* fl-affidavit tiegħu spjega li din il-proprjeta` 28-29, Triq Marina, Pieta` hija parti mill-art indikata bħala "ABCD" fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1965. Huwa fil-fatt indika l-art in

[1] Fol 6-18
[2] Dok B, Applikazzjoni mal-MEPA għal *"Demolition of existing terraced house and shop, retaining façade and construction of apartments"*, fol 19

kwistjoni bin-numru 2 u bil-kulur aħmar fuq il-pjanta redatta minnu.[3] Għalhekk il-Provinċja Agostinjana ssostni li din il-proprjeta` hija effettivament soġġetta għall-kondizzjoni fuq imsemmija, u cioe` li ma tistax ikollha bini ogħla minn żewġ sulari oltre l-pjan terren. Il-pjanti sottomessi lill-MEPA[4] pero` juru li l-iżvilupp propost u approvat effettivament fih iktar minn żewġ sulari oltre l-pjan terren.

7. Fit-28 ta' Jannar 2013 il-Provinċja Agostinjana ppreżentat protest ġudizzjarju[5] kontra l-konvenuti Jesmond Bonello u BCD Projects Ltd fejn ilmentat illi:

> "*Riċentement, il-protestati jew min minnhom, b'mod abbużiv, illegali, u ad insaputa tal-protestanti, u mingħajr ebda forma ta' kunsens da parti tal-esponenti protestanti nomine, taw bidu għal xogħlijiet strutturali fil-fond tagħhom adjaċenti għal dak tal-protestanti nomine, li kjarament u manifestament jidher li ser jilledi d-drittijiet immobiljarji spettanti lilhom fuq il-fond de quo. Illi skont il-pjanti ppreżentati lill-MEPA jeċċedi l-limitu permissibbli u dana bi ksur tal-obbligu speċifiku kkostitwit permezz tal-att pubbliku imsemmi hawn fuq;*
>
> "*Id-drittijiet tal-protestanti nomine ser jiġu gravament leżi bl-iżvilupp tal-bini in corso bir-riżultat inter alia li jirrendi l-imsemija protestati jew min minnhom passabbli għal danni sostanzjali*". (enfasi ta' din il-qorti)

8. Fis-26 ta' Marzu 2013 il-konvenuti ppreżentaw kontro-protest ġudizzjarju[6] fejn *inter alia* argumentaw illi l-kuntratt tal-1965 ma jagħmilx stat fir-rigward tagħhom, li huwa *res inter alios acta*, u li bl-ebda mod ma jivvinkolahom peress li la huma u lanqas l-awturi tagħhom ma kienu

---

[3] Pjanta redatta mill-Perit Ennio Ellul, fol 360
[4] Dok C, pjanti tal-iżvilupp propost, fol 20-25
[5] Dok BCD1, fol 36-37
[6] Kontro-protest, Dok BCD2, fol 39-40

parti fl-imsemmi kuntratt. Subordinatament u bla preġudizzju komplew jgħidu illi l-klawsola fl-kuntratt tal-1965 li fuqha l-Provinċja Agostinjana qed tibbaża l-pretensjonijiet tagħha, hija interpretazzjoni kompletament żbaljata ta' obbligu purament personali assunt unikament minn Giuseppe Zammit fil-kuntratt tal-21 ta' Ġunju 1926, liema obbligu ġie pjenament adempit mill-istess Zammit, pero` li minn imkien ma jimporta xi servitu`, ossia dritt reali ieħor.

9. Fid-9 ta' April 2013 l-atturi *nomine* intavolaw il-kawża odjerna fejn *inter alia* ipremettew illi:

> "*Riċentement, l-intimati jew min minnhom, b'mod abbużiv, illegali u ad insaputa tal-Provinċja rikorrenti, u mingħajr ebda forma ta' kunsens da parti tal-Provinċja rikorrenti, taw bidu għal xogħlijiet strutturali fil-fondi tagħhom, <u>li kjarament u manifestement jidher li ser jispussesshom mid-drittijiet immobiljarji spettanti lilhom fil-fond de quo</u> riferibbilment għal dik il-parti eċċedenti l-għoli permissibbli*". (enfasi ta' din il-qorti)

10. Irreferew għall-fatt li l-pjanti li ġew ippreżentati lill-MEPA jikkonfermaw kemm ix-xogħljiet ikkontemplati "*jeċċedu l-limitu permissibbli*" bi skur tal-obbligu speċifikat fil-kuntratt tal-1965 u għalhekk talbu li jiġi dikjarat li l-konvenuti jew min minnhom ikkommettew spoll vjolenti għad-dannu tal-Provinċja Agostinjana u konsegwentement li l-istess konvenuti jew min minnhom jiġu kkundannati "*ineħħu l-istruttura li tellgħu*" fil-fondi 28-29 Marina Street, Pieta`.

11. Il-konvenut Jesmond Bonello (wieħed mix-*shareholders* tas-

soċjeta` konvenuta) fix-xhieda tiegħu[7] qal illi:

> "*…meta saret il-kawża f'April, aħna konna għadna kif lestejna l-pedamenti u għadna ħa nibnu l-ewwel sular*".

12. Sabiex jikkawtelaw id-drittijiet pretiżi minnhom, barra l-kawża odjerna, l-atturi nomine ppreżentaw ukoll mandat ta' inibizzjoni[8] fejn talbu lill-qorti żżomm lill-konvenuti milli "*jkomplu bix-xogħol ta' kostruzzjoni*" fuq l-imsemmi fond.

13. Fis-17 ta' Mejju 2013, ir-rikors għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni ġie milqugħ u l-qorti ordnat li "*m'għandux jitla' bini aktar minn żewġ sulari oltre l-pjan terren*".

14. L-attur *nomine* Patri Pierre Desira fix-xhieda tiegħu[9] u b'referenza għar-ritratt Dok PD6[10] (fejn tidher il-faċċata tal-proprjeta` 28-29 Marina Street, Pieta`, u fejn jidher ukoll li x-xogħlijiet ta' kostruzzjoni kienu waslu fil-livell tat-tieni sular fuq l-pjan terren u li tali sular kien għadu mhux imsaqqaf) qal li dan ir-ritratt ittieħed fit-12 ta' Ottubru 2013. Ir-ritratti Dok PD7 sa Dok PD11[11] juru l-kostruzzjoni min-naħa ta' wara, u ttieħdu f'diversi fażijiet tal-kostruzzjoni:

---

[7] xiehda ta' Jesmond Bonello, 11.03.2016, fol 303 et seq

[8] Dok D, Mandat ta' inibizzjoni Nru 545/2013AF, fol 26-27. Għalkemm l-atturi nomine jsostnu li dan il-mandat ġie ppreżentat fid-9 ta' April 2013, din il-kopja esebita minnhom mar-rikors ġuramentat ma fiha l-ebda data, firma jew timbru tar-Reġistru tal-Qorti.

[9] xiehda ta' Fr Pierre Desira, 14.11.2014, fol 217 et seq

[10] Dok PD6, ippreżentat minn Fr Pierre Desira, fol 211

[11] Dok PD7 sa Dok PD11, ippreżentati minn Fr Pierre Desira, a fol 212-216 rispettivament

> "*It-ritratt numru 7 meta ssaqqaf it-tieni sular, in-numru 8 jurina li ttieħed xahrejn wara 4 ta' Diċembru 2013 ikompli jtella', jiġifieri dan huwa bini fuq it-tieni sular, l-ewwel filata forsi tgħid li hija opramorta pero` meta' jibda' tiela' tibda' tissoponi li hemm ġej it-tielet sular. Ir-ritratt ta' wara numru 9 ittieħed fid-9 ta' Diċembru 2013, tibda' tidher li telgħin qishom żewġt ikmamar. Fir-ritratt numru 10, ittieħed 28 ta' Diċembru 2013, il-bini jidher iktar huwa konkluż speċjalment fuq in-naħa tal-faċċata u l-kmamar diġa jidhru. L-aħħar tirtatt li ħa nipprovdi huwa d-Dok PD11 li huwa meħud fit-3 ta' Jannar ta' din is-sena 2014 u juri li dawk iż-żewġt ikmamar issa ssaqfu, mela dan huwa t-tielet sular parti minnu msaqqaf*".

15. Fis-6 ta' Frar 2014 l-atturi *nomine* ppreżentaw rikors fl-atti tal-mandat tal-inibizzjoni 545/13AF għaliex skont l-istess atturi *nomine*, minkejja dak li ġie ordnat fid-digriet tas-17 ta' Mejju 2013:

> "*….l-intimati komplew bix-xogħlijiet hekk kif permess mill-Qorti, ta' żewġ sulari oltre l-pjan terren, iżda malizzjożament baqgħu telgħin fil-kostruzzjoni u żiedu sitt filati opramorta, kif ukoll bini ta' washroom (li tista' tkun preparament għal penthouse ara wkoll ritratti mehmuża) u dan bi ksur tal-ordni lilhom impost fid-digriet hekk kif indikat hawn fuq*".

L-atturi għalhekk talbu lill-qorti tieħu l-proċedimenti opportuni għall-(allegat) ksur tal-ordni impost minnha li (allegatament) jikkostitwixxi disprezz lejn l-awtorita` tagħha.

16. Fil-11 ta' Marzu 2014 il-konvenuti wieġbu għar-rikors tas-6 ta' Frar 2014 fejn sostnew li kienu żammew skrupolożament ma' dak li ordnat il-qorti fil-mandat. Qalu li l-opramorta nbniet skont il-liġi, u li kull ma bnew kien taraġ għall-bejt imsaqqaf biss fuq seba' filati. Sostnew li mhux minnu li bnew *washroom* u wisq anqas xi preparament għal *penthouse*, kif allegat fir-rikors. Anzi argumentaw illi l-fatt li bnew tromba tat-taraġ

fih innifsu jindika li mhux ser isir żvilupp ulterjuri, pendenti l-proċeduri quddiem il-qorti.

17. Fil-21 ta' Marzu 2014 fl-atti tal-imsemmi mandat ta' inibizzjoni 545/13AF il-qorti nnominat lill-perit tekniku Mario Cassar sabiex iżomm aċċess wieħed u jirrelata dwar ir-rikors imsemmi. Fir-relazzjoni peritali tiegħu li ġiet ippreżentata fid-9 ta' Marzu 2015 huwa spjega illi l-binja effettivament għandha għoli ta' tlett sulari u mhux ta' erbgħa (kif approvat mill-MEPA). Spjega li l-aħħar sular ta' kull żvilupp għandu jkollu opramorta u aċċess għal fuq il-bejt. B'referenza għall-kuntratt tal-1965 jgħid li dan ma jistipulax in-numru ta' filati massimi 'l fuq mil-livell tat-triq. Huwa kkonkluda li l-binja kif mibnija tikkostitwixxi pjan terren u żewġ sulari sovrastanti u dan fl-ispirtu ta' dak stipulat fil-kuntratt tal-1965. Peress li ma rriżultax li kien hemm vjolazzjoni tal-ordni mogħtija mill-qorti fis-17 ta' Mejju 2013, u allura l-ebda disprezz lejn l-awtorita` tagħha, l-istess qorti fl-10 ta' Diċembru 2015 ċaħdet ir-rikors tal-atturi *nomine* tas-6 ta' Frar 2014.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-qorti</u>

18. L-ewwel Qorti, wara li identifikat din il-kawża bħala waħda ta' spoll, u wara li identifikat it-tlett rekwiżiti li jridu jkunu sodisfatti sabiex azzjoni bħal din tirnexxi, bdiet biex tinvestiga jekk l-azzjoni lamentata

mill-atturi *nomine* saritx entro t-terminu ta' xahrejn. Hija (i) irreferiet għall-protest ġudizzjarju li ġie ppreżentat fit-28 ta' Jannar 2013 u qalet li fih l-atturi *nomine* kienu allegaw li l-konvenuti kienu taw bidu għal xogħlijiet li permezz tagħhom "*kienu qed jilledu s-servitu` li qed jirreklamaw*"; (ii) aċċennat għall-fatt li l-kawża odjerna ġiet intavolata fid-9 ta' April 2013 u allura kkonkludiet li din saret aktar minn xahrejn minn meta seħħ l-ispoll.

19. Fl-ewwel lok din il-qorti tosserva illi l-ewwel Qorti ma kienitx preċiża meta għamlet referenza għall-protest ġudizzjarju tal-atturi *nomine*. Fil-protest ġudizzjarju l-atturi *nomine* ma qalux li l-konvenuti kienu taw bidu għal xogħlijiet li permezz tagħhom "*kienu qed jilledu s-servitu`*" pretiża minnhom (kif irraportathom li qalu l-ewwel Qorti), iżda qalu invece li l-konvenuti kienu taw bidu għal xogħlijiet li "*kienu ser jilledu*" d-drittijiet immobiljarji (cioe` s-servitu`) spettanti lilhom fuq il-fond de quo.

20. Saħansitra anke fir-rikors ġuramentat tal-atturi *nomine* tad-9 ta' April 2013 (minkejja li intalbet dikjarazzjoni li <u>seħħ spoll</u> fil-konfront tagħhom, u biex tiġi ordnata r-ripristinazzjoni) qalu li bix-xogħlijiet li kienu bdew isiru fil-proprjeta` 28-29, Marina Street, Pieta`, kien "*jidher li ser jispussesshom mid-drittijiet immobiljari spettanti lilhom…*". Anke fir-rikors għall-ħruġ tal-mandat ta' inibiżżjoni li sar fl-istess ġurnata

ilmentaw illi "*jidher li ser jilledi d-drittijiet immobilijari spettanti lilhom…*".

21. Għaldaqstant kemm sat-28 ta' Jannar 2013 meta sar il-protest ġudizzjarju, kif ukoll kif sad-9 ta' April 2013 meta sar ir-rikors għall-ħruġ tal-mandat tal-inibizzjoni u ġiet intavolata l-kawża, ix-xogħljiet ta' kostruzzjoni fil-fondi 28-29 Marina Street, Pieta`, ma kienu bl-ebda mod qabżu t-tieni sular fuq l-pjan terren. Il-konvenut Jesmond Bonello fil-fatt xehed li f'dak l-istadju kienu għadhom kemm lestew il-pedamenti u kienu ser jibdew l-ewwel sular (cioe` l-pjan terren).

22. Inoltre, fis-17 ta' Mejju 2013 il-qorti laqgħet it-talba għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni u ordnat li l-kostruzzjoni ma kellhiex tkompli tiela' oltre l-livell ta' żewġ sulari fuq il-pjan terren. Dan juri li anke sad-data msemmija tas-17 ta' Mejju 2013 l-bini kien għadu ma telax sa tali livell u wisq anqas li qabeż dak il-livell. Tant hu hekk li l-attur *nomine* Patri Pierre Desira stess xehed illi fit-12 ta' Ottubru 2013 kien għadu lanqas biss issaqqaf it-tieni sular ta' fuq il-pjan terren.

23. Kien imbagħad fis-6 ta' Frar 2014, u cioe` għaxar (10) xhur wara li ġiet intavolata l-azzjoni odjerna, li l-atturi ppreżentaw rikors fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni fejn ilmentaw illi b'"*disprezz lejn l-awtorita` tal-qorti*" il-konvenuti kienu kisru l-ordni imposta fuqhom fid-digriet tas-17 ta' Mejju 2013 u baqgħu telgħin bil-kostruzzjoni oltre l-livell ordnat mill-

istess qorti, u cioe` oltre żewġ sulari fuq il-pjan terren (li kif fuq spjegat, il-perit tekniku ikkonkluda li ma kienx il-każ).

24. Għaldaqstant mhux il-każ li din il-qorti tiddeċiedi jekk il-kawża saritx *fuori termine* jew le. L-azzjoni odjerna ma treġix, u dan mhux għaliex ma ġiex sodisfatt ir-rekwiżit tal-"*infra bimestre deduxisse*", iżda proprju għaliex ma ġiex sodisfatt ir-rekwiżit tal-"i*spoliatum fuisse*", ġia ladarba fil-mument li ġiet intavolata l-kawża ma kienet immaterjalizzat l-ebda kostruzzjoni li tista' remotament titqies spoljattiva fir-rigward tad-dritt ta' servitu` ta' *alitus non tollendi* li allegatament tgawdi l-proprjeta` tal-Provinċja attriċi fuq il-fond mertu tal-kawża 28-29, Marina Street, Pieta`.

25. Jiġi rilevat li l-ewwel Qorti fil-parti deċiżorja tas-sentenza qalet li kienet qed tiċħad ir-raba' eċċezzjoni u tillibera lill-konvenuti mill-osservanza tal-ġudizzju. Għalkemm ma ddikjaratx speċifikatament li kienet qegħda tiċħad it-talbiet tal-atturi *nomine*, effettivament hekk jiġi li kienet qegħda tagħmel.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant din il-Qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata limitatament in kwantu ċaħdet it-talbiet attriċi iżda dan mhux

għar-raġunijiet minnha mogħtija iżda għar-raġunijiet premessi f'din is-sentenza.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-atturi appellanti *nomine.*

Silvio Camilleri Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
mb/rm