MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
SCIBERRAS PHILIP LL.D.

Seduta tad-9 ta' Dicembru, 2002

Citazzjoni Numru. 1635/1994/1

Avukat Dottor Joselle Farrugia

-vs-

Dr. Pascal Demajo u Philip A. Ransley it-tnejn ghan-nom u in rapprezentanza tas-Socjeta` Edrichton Holdings Limited, l-istess Dr. Pascal Demajo u Philip A. Ransley, it-tnejn ghan-nom u in rappresentanza tas-Socjeta` Edrichton Services Limited u l-istess Dr. Pascal Demajo u Philip A. Ransley, it-tnejn ghan-nom u in rapprezentanza tas-Socjeta` Edrichton Development & Construction Limited.

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li bih l-attrici premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni.

Premess illi b'digriet ta' dina l-Qorti ta' l-14 ta' Novembru, 1994, l-attrici otteniet il-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 3930/94 kontra l-konvenuti *nomine* sabiex dawn jigu inibiti milli jittrasferixxu lil terzi xi parti mill-art indentifikata bhala Plot 22, formanti parti mill-art maghrufa bhala "Ta' Bulebel", b'faccata fuq Qawra Road, Qawra, limiti ta' San Pawl il-bahar, appartenenti lill-attrici bhala ko-proprjetarja;

Premess illi dak il-Mandat gie esegwit mill-Marixxal u l-attrici ghandha interess illi tali Mandat jigi konfermat b'sentenza ta' din il-Qorti;

Premess illi kemm-il darba l-konvenuti *nomine* kellhom jittrasferixxu xi bicca minn tali art fuq identifikata, appartenenti lill-attrici bhala ko-proprjetarja, l-istess attrici ssofri pregudizzju gravi peress li d-dritt ta' proprjeta` taghha jigi ppregudikat u vvjolat;

Talbet ghalhekk, l-attrici lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tikkonferma il-Mandat ta' Inibizzjoni numru 3930/94 fl-ismijiet "L-Avukat Dottor Joselle Farrugia –vs- Dr. Pascal Demajo u Philip A. Ransley it-tnejn ghan-nom u in rapprezentanza tas-Socjeta` Edrichton Holdings Limited, l-istess Dr. Pascal Demajo u Philip A. Ransley, it-tnejn ghan-nom u in rappresentanza tas-Socjeta` Edrichton Services Limited u l-istess Dr. Pascal Demajo u Philip A. Ransley, it-tnejn ghan-nom u in rapprezentanza tas-Socjeta` Edrichton Development & Construction Limited;

2. Tordna u tinibixxi definittivament lill-konvenuti *nomine* milli jipprova jittrasferixxu jew xort' ohra jiddisponu lil terzi xi bicca mill-art, identifikata bhala Plot 22, formanti parti mill-art maghrufa bhala "Ta' Bulebel", b'faccata fuq Qawra Road, fil-limiti ta' San Pawl Il-Bahar, fuq identifikata, sabiex b'hekk jigi salvagwardat u ma jigix ippregudikat u vvjolat id-dritt ta' proprjeta` ta' l-attrici bhala ko-proprjetarja ta' din l-istess art;

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nurmu 3930/94, kontra l-konvenuti *nomine*;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess attrici, l-elenku tad-dokumenti minnha esebiti u l-lista tax-xhieda indikati;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut *et nomine* illi permezz taghha huwa eccepixxa:-

1. Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-proprjeta` in kwistjoni hija proprjeta` ta’ Edrichton Holdings Limited, liema proprjeta` s-socjeta` konvenuta kienet tifforma ma’ Dottor Philip Attard Montalto b’kuntratt ta’ l-24 ta’ Mejju 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras;

2. Illi missier l-attrici s-Supretendent Joseph Farrugia kien akkwista porzjoni diviza mit-territorju Ta’ Bulebel limiti ta’ San Pawl il-Bahar b’faccata fuq Qawra road illum Triq it-Turisti tal-kejl ta’ 153 sq. canes li tmiss mit-Tramuntana ma’ l-imsemmija triq, mill-Punent ma’ proprjeta` ta’ Robert Knowles u mil-Lvant ma’ proprjeta` ta’ Edrichton Holdings Limited, soggett ghac-cens annwu u perpetwu kif rivedibbli ta’ Lm26.14c;

3. Illi fil-kejl ta’ l-art in kwistjoni jirrizulta illi dak li qed tippretendi l-attrici huwa ferm aktar minn dak li gie mibjugh lis-Supretendent Farrugia u cioe` f’dak li qed tippretendi l-attrici hemm kejl ta’ 192.50 sq. canes mill-153 sq. canes li kien akkwista;

4. Illi jinhtieg illi jitqabbad Perit biex isir il-kejl appositu u biex l-art li gie akkwistat bil-kuntratt tat-12 ta’ Dicembru 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino;

5. Salv eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess konvenut *et nomine* u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat id-digriet tal-25 ta’ Jannar 1995 li permezz tieghu gie nominat bhala perit tekniku AIC Michelangelo Refalo biex

ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta’ l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x’jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess perit tekniku li tinsab a fol. 40 *et sequitur* u li giet minnu debitament konfermata fl-Udjenza ta’ l-10 ta’ Ottubru 1997;

Rat in-noti ta’ l-osservazzjonijietipprezentati mill-abbli difensuri;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkunsidrat:-

Il-fatti saljenti f'din il-kawza huma s-segwenti:-

i. L-art identifikata mill-attrici bhala plot 22 formanti parti mill-art denominata "Ta' Bulebel", b'faccata fuq Qawra Road, Qawra, tappartjeni lilha bhala ko-proprjetarja;

ii. Din l-art hekk identifikata kienet inxtrat mill-awtur taghha missierha, illum defunt, mill-poter tas-socjeta` P. A. M. (Malta) Limited b'kuntratt tat-12 ta' Dicembru 1968, li kopja tieghu tinsab esebita a fol. 4 tal-process. F'dan il-kuntratt hemm specifikat il-kejl ta' l-art akkwistata (153 qasab kwadri) u l-konfini taghha;

iii. L-allinjament ta' Qawra Road inbidel wara l-precitat akkwist u dan fis-sens li hareg il-barra mill-konfini originali Tramuntana tal-plot. Dan kien hekk il-kaz ukoll ghall-plots adjacenti maghha, u fil-fatt is-sidien taghhom approfittaw ruhhom minn din is-sitwazzjoni biex jestendu l-proprjeta` taghha sa' l-allinjament il-gdid. Ara deposizzjoni ta' l-Arkitett Martin Farrugia hu l-attrici, fis-seduta tas-16 ta' Ottubru 1995 (fol. 77);

iv. Kien gie kondott survey fl-1993 minn certu Louis Muscat ta' England & England, li minnha nstab illi l-

plot 22 *de quo* kellu 38.5 qasab kwadri aktar minn dak indikat bhala kejl fl-att ta' l-akkwist tat-12 ta' Dicembru 1968;

v. Fuq il-bazi ta' dan is-survey is-socjeta` konvenuta Edrichton Development Company Limited - li incidentalment kienet ukoll sid tat-territorju cirkondanti l-plot *de quo* (Ara kuntratt ta' permuta tat-12 ta' Marzu 1968 esebit a fol. 71) - ippretendiet li l-kejl zejjed kien jappartjeni lilha u fil-fatt ipprocediet biex tinkariga bennejja ha jissegregaw din il-parti. Dawn gew imwaqqfa minn missier l-attrici;

vi. Huwa ammess in kontro-ezami mill-konvenut Anthony Demajo (Seduta 13 ta' Novembru 1995, fol 90) illi "l-konfini kif stabbiliti fil-pjanta tal-kuntratt qatt ma nbiddlu." Dan ix-xhud zied jaggungi illi "l-hitan ta' wara taz-zewg plots adjacenti ma' dik ta' l-attrici qatt ma nbiddlu, u cjoe ghadhom kif inbnew." Biex jigi kompletat il-kwadru dwar il-hitan jinsab ammess mill-konvenuti wkoll illi l-hajt fuq wara tal-plot tal-attrici nbena mill-istess imsemmija socjeta` konvenuta;

vii. It-tibdil fl-allinjament gab tkabbir tal-plot ta' l-attrici fuq "quddiem". Il-konfini taghha baqghu inalterati. B'danakollu l-konvenuti *nomine* ippretendew li ghandhom jeddijiet fuq dik il-parti zejda li tinsab fuq il-parti ta' wara tal-plot ta' l-attrici. Ara f'dan il-kuntest ix-xhieda tal-konvenut Philip Ransley u l-pjanta minnu esebita (Dok. P2 a fol. 58);

viii. Kien in konsegwenza ghal din il-pretensjoni tas-socjetajiet konvenuti - li l-art zejda mill-plot ta' l-attrici u ta' ohrajn kienet taghhom - illi gieghel lill-attrici tipprocedi bit-talba taghha ghal otteniment u hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni;

Qabel analisi ulterjuri tal-kwestjoni jkun forsi opportun jekk jigu senjalati certi kanoni ta' l-ernenewtika stabbiliti mill-Kodici Civili fejn jirrigwarda l-interpretazzjoni tal-kuntratti. *Inter alia*, insibu li meta l-kliem tal-konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, huwa

car, ma hemmx lok ghall-interpretazzjoni (Artikolu 1002, Kodici Civili u decizjonijiet fuq din il-materja a **Vol. XII p 265, Vol. XXXVI P I p 191; "John Zammit et -vs- Michael Zammit Tabona noe",** Appell, 28 ta' Frar 1997, fost bosta ohrajn). Hu biss "meta s-sens tal-kliem ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi hsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher mill-pattijiet mehudin kollha flimkien, li ghandha tghodd l-intenzjoni tal-partijiet (Artikolu 1003, Kodici Civili);

Li ghalhekk l-ewwel haga li trid issir hija li wiehed jezamina l-kliem tal-kuntratt u jara jekk dan huwiex car, anke ghaliex dan kapaci, ghal certi riflessjonijiet ohra li jehtieg isiru, jolqtu l-materja u jincidu fuqha;

Issa l-kuntratt ta' l-akkwist tat-12 ta' Dicembru 1968 jipprovdi mhux biss il-kejl ta' l-art (153 qasab kwadri) li kienet qed timbiegh izda wkoll il-konfini precizi ta' l-istess art, *inter alia*, li din kienet konfinanti "on the North by Qawra Road". Ghall-Qorti il-kliem tal-kuntratt fis-sens ordinarju tieghu huma cari bizzejjed u ma jaghtu lok ghall-ebda interpretazzjoni. Per konsegwenza mhux il-kaz li wiehed jiddesumi x'kienet l-intenzjoni tal-kontraenti;

Dippju l-art hi murija fuq il-pjanta(fol. 8) li turi l-kejl u l-konfigurazzjoni taghha. Intqal fid-decizjonijiet "**Giuseppe De Raffaele -vs- Carmelo Calleja**" Appell, 5 ta' Ottubru 1962 u "**Giuseppe Mifsud -vs- Paolo Camilleri**" Appell Civili, 23 ta' Ottubru 1967 illi f'kazijiet simili il-kwistjoni ma tistax tigi risoluta hlief fuq il-basi tal-kuntratt kif avvalorat b'dik il-pjanta anki jekk din ma tikkorrispondix ezattament ghall-intenzjoni originali tal-partijiet jew ghal xi ftehim verbali li talvolta seta' sar bejniethom jew anki tkun giet konsenjata lill-akkwirent art izjed;

Fil-verita` ma jidhirx li tezisti kontroversja bejn il-kontendenti la dwar il-kejl u lanqas dwar il-konfini kif fil-kuntratti indikati jew deskritti. Dak li holoq id-dizgwid bejniethom hi l-qaghda li nholqot konsegwenti ghat-tibdil fl-allinjament. Id-diverbju jikkoncerna dak pretiz mill-konvenuti *nomine* illi gjaladarba l-area fil-plot ta' l-attrici kibret fl-estensjoni taghha huma ghandhom jedd jirreklamaw ghalihom il-parti li hekk zdiedet;

Kieku l-konvenuti *nomine* arginaw l-isforzi taghom entro dan il-parametru. b'xi kontro-talba jew b'azzjoni appozita, forsi kapaci kien ikollhom argument validu. Din il-Qorti mhux ser tinoltra aktar fuq dan il-punt li qed thallih impregudikat, anke ghaliex mhux sewwa li tesorbita mill-isfera ta' l-azzjoni prezenti;

Huma ma ghamlux dan u, anzi, ippretendew li ghandhom jarrogaw ghalihom parti specifika mill-art attwalment fil-proprjeta` u pussess ta' l-attrici. Kif konfessat mill-konvenut Anthony Demajo (fol. 79), filwaqt li esebixxa l-pjanta (Dok. P1, fol. 57), prodotta ukoll mix-xhud Philip Ransley (Dok. P2, fol. 58), il-parti "*hatched*" hi "l-parti li qed nallega li hija <u>oltre</u> dik akkwistata minn missier l-attrici". Il-parti hekk "*hatched*" tikkorrispondi ghal parti fuq wara tal-plot ta' l-attrici. Effettivament il-konvenuti segwew fil-prattika din il-pretiza taghhom tant li nkarigaw bennejja biex jissegregaw din il-parti;

Il-gudizzju li ghamel il-perit tekniku fir-rigward huwa ineccepibbli. Huwa iddipartixxi mill-punt krucjali illi l-vertenza, kif kien jaraha hu, kien jikkoncerna dik il-<u>bicca</u> mill-plot ta' l-attrici "*hatched*" fuq il-pjanta Dok. P1 u Dok. P2 esebiti mill-konvenuti u ghal liema saret referenza hawn fuq. Dan il-punt ta' partenza kien wiehed logiku hafna in kwantu madwaru jorbitaw l-azzjoni ta' l-attrici u l-pretensjonijiet reklamati mill-konvenuti *nomine*. Kien proprju entro l-argini ta' dan il-punt involut li l-istess perit tekniku fassal l-opinjonijiet tieghu;

Bejn wiehed u iehor dawn l-opinjonijiet hadu din is-sura:-

a) Bit-tibdil fl-allinjament xorta wahda ma nbiddlitx il-posizzjoni geografika tal-plot ta' l-attrici ghal dawk li huma l-konfini taghha;

b) Jekk dan hu hekk allura lanqas inbidel il-konfini ta' wara tal-plot ta' l-attrici gjaladarba l-konfini kollha baqghu immutati mil-mument ta' l-akkwist il quddiem;

c) Konsegwentement u in linea ma' dak dettat fil-kuntratt din il-parti ta' wara, li fuqha l-konvenuti *nomine* avvallaw pretensjonijiet, hi zgur ta' l-attrici, in kwanto che il-konfini ta' wara baqghu, kif inghad, l-istess konfini stabbiliti fl-att ta' akkwist;

d) Ergo, il-kontestazzjoni tal-konvenuti *nomine*, hekk fondata fuq din il-pretensjoni specifika taghhom, ma tistax, *rebus sic stantibus*, tircievi aditu jew akkoljiment;

Din il-Qorti tikkondividi pjenament il-konkluzjonijiet tal-perit relatur li ghandhom valur probatarju qawwi. Huwa veru li, kif ritenut fid-decizjoni fl-ismijiet "**Philip Grima -vs- Carmelo Mamo et noe**", Appell, 29 ta' Mejju 1998, "il-Qorti ma hijiex tenuta jew marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni taghha innifisha (Artikolu 681, Kap. 12). Dan pero` ma tistax taghmlu b'mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravement ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa, b'ragunijiet li ma ghadhomx ikunu privi mill-kundizzjonijiet ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami." Aktar u aktar, imbaghad, meta l-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ghan-nomina ta’ periti addizzjonali (**Vol. LI P I p 390**);

Gjaladarba il-Qorti waslet hi wkoll ghal din il-konkluzjoni jista' jinghad fil-konkret illi l-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni *de quo* wera li l-attrici kellha jeddijiet fil-meritu li kien jehtieg li jigu tutelati.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi billi, prevja l-adozzjoni tar-rizultanzi konkretizzati fir-rapport ta' l-abbli perit tekniku AIC Michelangelo Refalo, tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti *nomine* u takkolji invece it-talbiet attrici, b'dan pero` illi kwantu ghat-Tieni Talba l-inibizzjoni mitluba qed tkun limitata ghal dik il-bicca mill-plot mill-art in kwistjoni murija "*hatched*" fil-pjanta esebita mill-konvenuti *nomine* a fol. 57 u 58 (Dok. P1 u Dok. P2) tal-process u dan kif ahjar

suggerit f'paragrafu 40.2 tar-relazzjoni ta' l-imsemmi perit tekniku;

Il-Qorti qed tirrizerva *si et quatenus* lill-konvenuti *nomine* kull dritt ta' azzjoni lilhom spettanti skond il-ligi.

L-ispejjez kollha tal-prezenti istanza jibqghu a kariku tal-konvenuti *nomine*.

(ft) Philip Sciberras

____

Onor. Philip Sciberras
Imhallef

(ft) Emanuel Sciriha

____

Emanuel Sciriha
Deputat Registratur