MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tas-27 ta' Frar, 2003

Appell Civili Numru. 1267/1992/1

Joseph Borg ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta JEM Investments Limited

vs

Avukat Dottor Kevin Dingli

Il-Qorti,

PRELIMINARI: IC-CITAZZJONI TA' L-ATTUR NOMINE

1. B'citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta' Novembru 1992, l-attur nomine wara li ppremetta:

illi l-attur nomine huwa proprjetarju tal-fond bla numru li jinsab fi Triq l-Ordinanza, Valletta konsistenti f'kamra, passagg u garigor, liema garigor igawdi access permezz ta' bieb ghal verandah li tinsab sovrastanti proprjeta` ta' l-istess attur nomine;

illi dan l-ahhar l-attur nomine induna li l-istess bieb li jaghti ghall-imsemmija verandah, tnehha w inghalqet il-fetha b'mod permanenti bil-gebel u dan fuq ordni tal-konvenut;

Illi l-agir tal-konvenut jammonta ghall-spoll recenti w dan stante li l-attur nomine gie arbitrarjament imcahhad mid-dritt ta' access liberu tramite l-imsemmi bieb ghal fuq il-verandah;

Talab lill-istess Qorti sabiex:
(i) tiddikjara w tiddeciedi li l-agir tal-konvenut konsistenti fit-tnehhija tal-bieb ta' l-injam u l-eghluq tal-fetha proprjeta` tal-attur nomine bil-gebel tikkostitwixxi spoll recenti;

(ii) tikkundannah sabiex jerga' jqieghed kollox fl-istat ta' qabel sar l-ispoll billi jirrestitwixxi l-bieb ta' l-injam fil-posizzjoni originali w jnehhi kull ostakolu mill-fetha tal-bieb sabiex l-attur nomine jkun jista' jgawdi l-access liberu w dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss; u

(iii) fin-nuqqas tawtorizza lill-attur nomine jaghmel dawk ix-xogholjiet kollha necessarji w opportuni biex jirrestitwixxi l-bieb ta' l-injam fil-posizzjoni originali w jnehhi kull ostakolu mill-fetha tal-bieb w dan jekk hemm bzonn bl-opera tal-periti nominandi a spejjez tal-konvenut.

Bl-ispejjez.

<u>L-ECCEZZJONIJIET TAL-KONVENUT</u>

2. Il-konvenut eccepixxa illi l-azzjoni ta' spoll mhix a disposizzjoni tal-attur nomine li mhux pussessur u lanqas detentur ta' xi dritt ta' access kif allegat fic-citazzjoni.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

IS-SENTENZA APPELLATA

3. B'sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Jannar 2000, fil-kawza fl-ismijiet premessi, il-Qorti ddecidiet il-kawza billi:

(i) iddikjarat u ddecidiet illi l-agir tal-konvenut konsistenti fit-tnehhija tal-bieb ta' l-injam u l-gheluq tal-fetha proprjeta` tal-attur nomine bil-gebel kien jikkostitwixxi spoll ricenti;

(ii) ikkundannat lill-konvenut sabiex jerga' jqieghed kollox fl-istat ta' qabel sar l-ispoll billi jirrestitwixxi l-bieb ta' l-injam fil-posizzjoni originali u dana fi zmien tlett xhur mid-data tas-sentenza; u

(iii) fin-nuqqas awtorizzat lill-attur nomine li jaghmel dawk ix-xogholijiet kollha necessarji w opportuni biex jirrestitwixxi l-bieb ta' l-injam fil-posizzjoni originali u dana taht is-supervizjoni tal-Perit A.I.C. Joseph Jaccarini li gie nominat minn dak il-hin stess ghal dan l-iskop u dana a spejjez tal-konvenut;

(iv) In vista tad-decide fuq il-meritu pero` kunsidrat ukoll illi t-talbiet attrici gew biss in parte milqugha u dana stante wkoll li anke l-attur nomine stess ippropona dak li mhuwiex legalment proponibbli f'kawza ta' dina n-natura, gie deciz ukoll mill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili illi l-ispejjez ta' din il-kawza nkluz l-ispejjez tan-nomina tal-Perit Tekniku ghandhom ikunu ssoportati bin-nofs bejn iz-zewg partijiet.

L-APPELL TAL-KONVENUT

4. Il-konvenut hass ruhu aggravat bis-Sentenza precitata moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili u interpona appell minnha lil dina l-Qorti fuq l-aggravju li fil-fatt l-Ewwel Qorti kien imissha cahdet it-talbiet kollha attrici, bl-ispejjez kollha kontra l-istess attur nomine, u mhux laqghethom in

parti kif fil-fatt ghamlet, bl-ispejjez issoportati bin-nofs bejn iz-zewg partijiet.

Difatti, dejjem skond l-appellant konvenut, jirrizulta bl-aktar mod car mill-premessi tac-citazzjoni attrici, fuq liema premessi huma mbaghad ibbazati l-istess talbiet attrici, illi l-ilment ta' l-istess attur nomine kien specifikament u unikament fis-sens illi permezz tal-agir tal-appellant huwa allegatament gie imcahhad mid-dritt tal-access illi huwa ppretenda illi kellu ghal fuq il-veranda sovrastanti proprjeta` tieghu. Ghall-attur, l-allegat spoll illi huwa sofra kien senjatament fic-cahda tal-allegat dritt tal-access tieghu.
"...dan l-agir tal-konvenut _jammonta ghal spoll stante_ illi l-attur gie mcahhad mid-dritt tieghu ta' access".

Kliem aktar cari minn hekk fil-premessi tac-citazzjoni zgur illi ma setghux jintuzaw, skond l-appellant.

Illi mhux hekk biss, izda talli anke l-istess talbiet attrici kienu iffokaw fuq ic-cahda tal-allegat dritt tal-access, tant illi l-attur nomine talab il-kundanna tal-appellant bl-iskop biss illi l-istess attur nomine jkun jista' jerga' jgawdi l-allegat dritt tal-access ghall-veranda in kwistjoni, minn liema allegat dritt huwa kien gie allegatament spoljat skond l-istess premessi tac-citazzjoni tieghu:

"tikkundannah sabiex jerga' jqieghed kollox fl-istat ta' qabel sar l-ispoll billi jirrestitwixxi l-bieb ta' l-injam fil-posizzjoni originali w jnehhi kull ostakolu mill-fetha tal-bieb _sabiex l-attur nomine jkun jista' jgawdi l-access_ liberu w dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss;"

Illi milli minn qari tas-sentenza appellata jirrizulta car illi l-Prim' Awla tal-Qorti Civili ma qablitx mal-attur nomine fir-rigward tal-allegat dritt tieghu tal-access ghall-veranda:

"...Il-kwistjoni tal-prova da parti ta' l-attur ta' dritt ta' access (_il-Qorti taqbel ghal kull buon fini li dana ma giex sufficjentement ippruvat_)... ..."

Illi l-aggravju tal-esponent appellant huwa proprju hawn, ghaliex gialadarba illi t-talbiet attrici kienu bhala fatt ibbazati fuq kawzali illi kienet tiddeskrivi l-allegat spoll kommess mill-appellant bl-aktar mod car bhala konsistenti fic-cahda lill-attur nomine mill-allegat dritt tal-access tieghu ghal fuq il-veranda in kwistjoni, allura gialadarba wkoll illi l-Ewwel Qorti kienet tal-fehma illi tali allegat dritt tal-access da parti tal-attur nomine ma kienx gie sufficjentement ippruvat (u b'hekk ikkondividiet ukoll fil-konkluzzjonijiet peritali) allura kellu jsegwi illi l-Qorti kellha tieqaf hemm u tichad it-talbiet kollha attrici – liema talbiet kienu bbazati fuq il-premessa kategorika tal-allegat dritt tal-access u tal-allegat spoll minn tali dritt.

Ghaldaqstant l-appellant talab li dina l-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata moghtija mill-Prima' Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Jannar 2000 fil-kawza fl-ismijiet premessi u tipprovdi minflok billi filwaqt illi tilqa' l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut appellat tichad it-talbiet kollha attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess attur nomine.

<u>IR-RISPOSTA TA' JOSEPH BORG NOMINE</u>

5. L-appellat nomine wiegeb hekk:

Illi s-sentenza tal-31 ta' Jannar, 2000 hija gusta u timmerita konferma in kwantu ghall-mertu tal-kawza peress li hija kawza ta' spoll li fid-dritt taghna jirrigwarda obbligu ta' min spolja biex ipoggi l-ispoljat fil-posizzjoni originali li kien qabel ma huwa agixxa abbuzivament u illegalment.

Illi fil-kaz in kwistjoni kien jezisti bieb fil-garigor proprjeta` tal-attur nomine li jaghti ghal fuq veranda proprjeta` tal-konvenut.

Illi l-konvenut xi zmien ilu qabad u ghalaq dan il-bieb b'mod abbuziv u illegali minkejja illi l-access ghal din il-veranda kienet minn proprjeta` tal-attur nomine bil-firrolli fuq in-naha ta' gewwa tal-garigor proprjeta` tal-attur nomine.

Fil-fatt il-konvenut ma kellux firrolli fuq in-naha tal-veranda u ghalhekk l-access kien kontrollat totalment mill-attur nomine.

Inoltre fil-kuntratt tal-akkwist tal-attur nomine li sar qabel l-akkwist tal-konvenut hemm indikat bl-aktar mod car u inekwivoku illi l-bieb fil-garigor jaghti ghal fuq veranda tal-konvenut, liema veranda giet mixtrija mill-konvenut mill-istess vendituri tieghu.

Illi mhux minnu illi fis-sentenza fuq imsemmija b'xi mod iddecidiet id-drittijiet reciproci li l-partijiet ghandhom fuq il-proprjeta` rispettiva taghhom imma il-Qorti in Prim Istanza riedet li l-posizzjoni ta' bejn il-partijiet tibqa' dik li kienet minn dejjem sakemm fil-mertu tigi deciza f'kawza ohra xi drittijiet ta' access ghandu l-istess attur nomine fuq il-veranda tal-konvenut.

Illi fil-fatt l-attur ser jintavola citazzjoni fejn huwa ser jitlob li jigi radikat fid-dritt ghall-access ghal fuq il-veranda in kwistjoni proprjeta` tal-konvenut liema access huwa dejjem kellu partikolarment minhabba l-fatt illi l-bieb kien jinghalaq minn-naha tieghu u huwa kien jaccedi ghall-istess veranda skond l-istess kuntratt ta' akkwist.

Illi wiehed ma jistax jifhem ghala l-Ewwel Qorti qasmet l-ispejjez tal-kawza bejn l-attur nomine u l-konvenut meta irrizulta bl-aktar mod car li l-konvenut spolja lill-attur nomine.

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tikkonferma s-sentenza appellata fl-ismijiet premessi tal-31 ta' Jannar 2000 bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellat.

<u>KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

6. L-appell hu dwar azzjoni ta' spoll maghmula mill-attur nomine appellat li allega li kien hemm bieb li jaghti ghall-veranda sovrastanti l-fond tieghu, bla numru, fi Triq l-Ordinanza, Valletta, liema bieb tnehha permanentement mill-kontroparti konvenuta appellanti billi minfloku din erigiet hajt bil-gebel. L-attur nomine ma jillimitax l-azzjoni

tieghu, ghal dak li jikkoncerna l-allegat fatt spoljattiv, ghar-rimozzjoni ta’ dan il-bieb u ghall-fatt li gie sostitwit b’hajt tal-gebel imma jorbot sija l-premessi kif ukoll parti mit-talbiet tieghu ghall-fini ta’ reintegrazzjoni mad-dritt vantat minnu ta’ access liberu ghal fuq il-veranda surreferita. Di fatti, it-tieni parti tat-tieni domanda attrici fl-att tac-citazzjoni tinkludi wkoll talba biex il-konvenut jigi kkundannat “inehhi kull ostakolu mill-fetha tal-bieb sabiex l-attur nomine jkun jista’ jgawdi l-access liberu”, liema talba tirrepeti ruhha ghal darb’ ohra fit-tielet u l-ahhar talba attrici.

Jigi osservat li konformement mal-kostatazzjonijiet u konkluzjonijiet raggunti mill-perit gudizzjarju li kien gie mahtur minna, l-ewwel Qorti ma laqghetx it-talbiet kollha tal-attur nomine kif dawn gew dedotti. Minflok, il-Qorti ta’ l-ewwel grad illimitat l-ispoll u l-kundanna taghha ghal fini ta’ ripristinazzjoni tal-bieb ta’ l-injam u biex dan il-bieb allura jigi restitwit (sic) fil-posizzjoni originali u dana fi zmien tlett xhur, u ddikjarat bhala li mhuwiex legalment proponibbli f’kawza ta’ din in-natura “l-bqija tat-talbiet attrici”.

7. L-appell minn din is-sentenza tal-Prim’ Awla tal-Qorti Civili gie interpost biss mill-konvenut. Minn-naha tieghu l-attur nomine ma ressaq ebda appell, lanqas incidentalment - ghalkemm fit-twegiba tieghu ghar-rikors ta’ appell ghamilha cara illi kien fi hsiebu jagixxi ulterjorment fil-petitorju kontra l-konvenut ghall-bqija tal-pretensjoni tieghu dwar il-pretiz dritt ta’ access.

8. L-aggravju tal-konvenut huwa fis-sens li, kif maghmula c-citazzjoni promotrici, kellu jirrizulta li d-dritt li l-attur nomine appellat ried li jigi ripristinat ma kienx proprjament il-bieb ta’ l-injam li gie tassew mnehhi mill-konvenut imma d-dritt ta’ access ghall-veranda li l-istess attur nomine ippretenda u ghadu sa issa jivvanta bla ma pero` ghandu legalment ragun. Skond il-konvenut appellant, ghalhekk, tenut kont ta’ dan ir-ragjonament,
“gialadarba wkoll illi l-Ewwel Onorabbli Qorti kienet tal-fehma illi tali allegat dritt tal-access da parti tal-attur nomine ma kienx gie sufficjentment ippruvat (u b’hekk

ikkondividiet ukoll fil-konkluzzjonijiet peritali) allura kellu jsegwi illi l-Qorti tieqaf hemm u tichad it-talbiet kollha attrici."

9. Din il-Qorti, wara li ezaminat mill-gdid il-provi prodotti inkluzi d-dokumenti li gew ipprezentati quddiem din il-Qorti kif ukoll ir-relazzjoni peritali u s-sentenza appellata, u hadet kont tas-sottomissjonijiet kemm orali kif ukoll in iskritt li sarulha mill-partijiet kontendenti, hija tal-fehma li l-aggravju tal-konvenut huwa infondat fil-fatt u fid-dritt.

Mill-provi jirrizulta b'mod car u inekwivoku li bieb ta' l-injam li kien jifforma parti integrali mill-ambjenti posseduti mis-socjeta` attrici gie rimoss mill-konvenut biex minfloku dan eriga hajt tal-gebel. Il-provi f'dan ir-rigward huma evidenti ghall-ahhar. Lanqas ma hu kkontestat il-fatt li dan ix-xoghol sar klandestinament u ad insaputa tal-attur nomine. Issa jekk il-presenza ta' dan il-bieb ta' l-injam kenitx tammonta, timplika jew tikkomprendi wkoll dritt ta' access ghall-veranda sovrastanti, tali ezami – tenut kont ta' verzjonijiet kontrastanti u divergenti ta' fatt u ta' dritt – kien fic-cirkostanzi tal-kaz jinnecessita` intromissjoni fil-petitorju, liema ezercizzju pero` m'huwiex konsentit, anzi hu pprojbit milli jsir, f'azzjoni ta' spoll. Kien ghalhekk li gustament l-ewwel Qorti llimitat ruhha ghar-reintegrazzjoni tal-bieb ghall-istat li kien fih qabel. Jekk wiehed jezamina sew it-termini li fihom gew dedotti t-talbiet tas-socjeta` attrici u jabbina dawn it-talbiet <u>ma dak illi gie attwalment deciz</u> mill-Qorti ta' l-ewwel grad isib li dik il-Qorti qaghdet ferm attenta biex fid-<u>decide</u> taghmilha cara li r-reintegrazjoni li trid issir mill-parti konvenuta tirrigwarda <u>unikament it-tqeghid lura tal-bieb ta' l-injam</u>. Fi kliem iehor, it-talbiet l-ohrajn attrici dwar "l-gheluq tal-fetha proprjeta` tal-attur nomine" u l-"access liberu" minnu vantati ma gewx ukoll milqughin imma baqghu impregudikati. Fil-fehma ta' din il-Qorti, dak li ddecidiet l-ewwel Qorti mhux biss kien gust u korrett imma lanqas taqbel mal-konvenut li l-ewwel Qorti ma setghetx tiddeciedi bil-mod cirkoskritt kif effettivament iddecidiet. B'dan il-mod lanqas ma jista' jinghad li gie kkonferit lill-attur nomine xi dritt ulterjuri li qabel ma kellhux ghaliex certament is-sentenza moghtija ma taghmel xejn minn

dan. Jekk imbaghad hemm xi dritt jew drittijiet ulterjuri ta' proprjeta` li l-istess socjeta` attrici trid tirrivendika, tali ezercizzju kien manifestament jezorbita minn azzjoni ta' spoll. Mill-bqija kwantu si tratta ta' spoll, kif gie ritenut fid-decizjoni moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet "Camilleri vs Aguis" deciza fl-20 ta' Ottubru 1882, ribadita minn din il-Qorti, kif diversament komposta, fil-kawza fl-ismijiet "Nicola Mallia pro et noe. – vs – Antonio Vassallo" moghtija fis-16 ta' April 1984,
"All' attore in reintegrazione e` sufficiente per la sua azione un possesso qualunque o detenzione anche talora privo di causa giuridica, la injusta possessio toltagli vi aut clam, entro il bimestre legale."

10. Fi kliem iehor, huwa bizzejjed pussess kwalunkwe, pussess purament materjali u "di fatto". Kulma jrid jipprova l-attur f'azzjoni simili hu dak li ghandu "un possesso di fatto". Di fatti kif sew inghad fis-sentenza ta' din il-Qorti, kif dakinhar komposta, fid-19 ta' Gunju 1953 fil-kawza "Annetto Xuereb Montebello et vs Paulina Magri et", citata wkoll mill-perit gudizzjarju fir-relazzjoni tieghu,
"Hu elementari, f'materja ta' pussess, illi l-pussess li trid il-ligi fl-ispoljat ghall-finijiet ta' l-azzjoni ta' reintegrazzjoni ma hemmx bzonn ikun il-pussess b'titolu ta' proprjeta` jew ta' servitu`, izda hu bizzejjed pussess kwalunkwe...."
Ikkunsidrat dan kollu, l-aggravju tal-konvenut jirrizulta li huwa infondat u qieghed ghalhekk jigi respint. Fl-ahharnett, u dan ghaliex l-appellat nomine qed jillanja mill-mod kif gie spartit il-kap ta' l-ispejjez, din il-Qorti jidhrilha li tenut kont ta' dak li gie deciz mill-ewwel Qorti, temperament fil-kap ta' l-ispejjez kien jidher opportun u ghalhekk ghamlet sew l-ewwel Qorti, kif kien fid-diskrezzjoni taghha, li taqsam l-ispejjez nofs bin-nofs bejn il-kontendenti.

Ghal dawn ir-ragunijiet tiddeciedi billi filwaqt li tikkonferma in toto is-sentenza appellata, tichad l-appell tal-konvenut bl-ispejjez ta' dina l-istanza kontra tieghu.

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