MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta ta' l-14 ta' Mejju, 2004

Appell Civili Numru. 1150/1989/1

Perit Lawrence Montebello, Charles Camilleri,
Anthony Cordina, u Joseph Oliver Ruggier,
ilkoll bhala Diretturi, ghan-nom
u in rappresentanza
tas-socjetà Marmo Properties Limited

vs

Gio Maria Bartolo

Il-Qorti:

Rat l-att ta' citazzjoni pprezentat fil-Prim Awla tal-Qorti Civili illi permezz tieghu l-atturi nomine, wara illi ppremettew illi huma proprietarji ta' porzjoni ta' art li tmiss min-naha tat-tramontana mal-fond *Sempreviva* Dun Frangisk Sciberras Street, Mellieha, liema fond huwa proprietà tal-konvenut; illi l-konvenut, abusivament u bi vjolazzjoni tad-drittijiet ta' proprietà fuq l-istess art ta' l-atturi nomine bena *garage* u wkoll ghamel *side garden* ghad-dar tieghu minn fuq l-imsemmija art, apparti wkoll li fetah twieqi u bibien li jaghtu direttament ghal fuq din l-art *de quo*; illi *di più* l-istess konvenut, dejjem bi vjolazzjoni tad-drittijiet ta' proprietà tal-istess atturi qed juza l-istess art taghhom a skopijiet ta' access ghall-*garage* minnu mibni illegalment fuq l-istess art, u ghal bibien ohra similment miftuha illegalment fuq l-istess art ta' l-atturi; illi tali agir da parte tal-konvenut qed jikkawza danni gravi lill-atturi nomine, u nonostante li gie interpellat permezz ta' protest giudizzjarju datat 7 ta' Awissu 1989 sabiex jirreintegra l-art ta' l-atturi fl-istat u estensjoni originali taghha u dan billi jwaqqa u jnehhi l-*garage* u s-*side garden* minnu abusivament kostruiti fuq l-istess art, u jimblokka b'mod permanenti t-twieqi, bibien u kull apertura ohra li taghti fuq l-istess art u finalment biex jiddesisti milli jkompli juza din l-art bhala mezz ta' access ghalih, huwa baqa' inadempjenti; talbu ghaliex dik il-Qorti m'ghandhiex: (1) tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenut abbusivament u illegalment u bi vjolazzjoni tad-drittijiet ta' proprietà u reali tal-attur (*sic*) fuq il-porzjoni diviza ta' art li mit-tramuntana tmiss mal-fond *Sempreviva* f'Dun Frangisk Street, Mellieha, bena *garage*, u ghamel *side garden* ghad-dar tieghu fuq l-istess art, u *di più* qed juza illegalment l-istess art a skopijiet ta' access ghall-istess *garage* mibni illegalment kif premess, u fl-ahharnett illegalment fetah twieqi u bibien li jaghtu illegalment fuq l-art ta' l-atturi; (2) konsegwent[e]ment ghall-ewwel talba ta' din ic-citazzjoni, tikkundanna lill-konvenut sabiex f'terminu qasir u perentorju lilu prefiss ghal tali skop jigi ikkundannat sabiex jirreintegra l-art ta' l-atturi nomine fl-istat u estensjoni originali taghha, u b'dan billi jigi ikkundannat illi jwaqqa' u jnehhi l-*garage* u s-*side garden* minnu abbusivament

kostruiti fuq l-istess art, u jimblokka b'mod permanenti t-twieqi u l-bibien u in generali l-aperturi kollha li jaghtu illegalment fuq l-istess art proprietà ta' l-atturi nomine, kollox skond l-arti u s-sengha, occorrendo taht id-direzzjoni ta' periti nominandi; (3) fin-nuqqas da parti tal-konvenut li jirreintegra l-art ta' l-atturi nomine fl-istat u estensjoni originali taghha, u li jaghmel u jesegwixxi x-xogholijiet kollha necessarji u specifikati fit-tieni talba ta' din ic-citazzjoni fit-terminu qasir u perentorju lilu prefiss, tawtorizza lill-atturi nomine, sabiex a spejjez tal-istess konvenut, jaghmlu huma x-xoghol kollu necessarju sabiex jirreintegraw l-art *de quo* proprietà taghhom, fl-istess (*sic*) u estensjoni originali taghha premessa, okkorrendo taht id-direzzjoni ta' periti nominandi; (4) fl-ahharnett il-konvenut jigi permanentement inibit milli juza illegalment u abbusivament l-istess art proprietà esklussiva ta' l-atturi nomine bhala access ghall-proprietà tal-konvenut, u dan taht is-sanzjonijiet ta' disprezz ta' dik il-Qorti; bl-ispejjez inkluzi dawk tal-protest gudizzjarju datat 7 ta' Awissu 1989 u b'rizerva ta' kull azzjoni ta' danni kompetenti lill-atturi nomine kontra l-konvenut, ingunt ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi nomine, guramentata mill-attur il-Perit Lawtrence Montebello, u l-lista tax-xhieda relattiva;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut illi permezz taghha eccepixxa:

1. Illi preliminarjament ic-citazzjoni hija nulla ghax l-ismijiet ta' tnejn mill-atturi huma indikati hazin;

2. Fil-meritu d-domandi ta' l-atturi noe huma insostenibili ghaliex hu ma kkometta ebda vjolazzjoni tad-drittijiet ta' l-atturi. Dawn akkwistaw l-art sena ilu meta l-eccipjent kien già irradika d-drittijiet tieghu bil-preskrizzjoni trentennali. Tant li l-awturi tas-socjetà attrici bieghet (*sic*) minghajr garanzija 'li ma jesistux servitujiet fuq l-art li tnislu b'titolu ta' preskrizzjoni';
Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut u l-lista tax-xhieda relattiva;

Rat is-sentenza ta’ l-ewwel (1) ta’ Lulju, 2000 illi permezz taghha l-Prim Awla tal-Qorti Civili cahdet l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut, laqghet it-talbiet kollha attrici kif dedotti b’dan illi ghall-fini tat-tieni (2) talba ipprefiggiet lill-konvenut terminu perentorju ta’ erbgha (4) xhur mid-data tas-sentenza u ordnat illi fin-nuqqas tigi fis-sehh it-tielet (3) talba kif dedotta, okkorrendo taht is-sorveljanza u direzzjoni peritali ta’ l-Arkitett u Inginier Civili David Pace, a spejjez tal-konvenut; spejjez tal-kawza. inkluzi dawk peritali, a kariku tal-konvenut; u dana wara illi kkunsidrat hekk:
“… li din hija kawza istitwita mill-attur[i] nomine fejn dawn qeghdin jallegaw li l-konvenut ghamel bini bi vjolazzjoni ta’ drittijiet ta’ proprjetà u reali taghhom u kwindi talbu li jigu reintegrati fl-art li hija taghhom u l-konvenut jigi inibit milli juza l-istess art li tappartjeni lilhom. Il-konvenut min-naha tieghu qieghed jichad tali akkuzi u vjolazzjoni kif jallegaw l-atturi nomine fl-att ta’ citazzjoni.

“Illi wara li semghu l-provi u zammew access u ezaminaw id-dokumenti esebiti dwar il-porzjoni ta’ art li tmiss mat-tramuntana mal-fond *Sempreviva*, Dun Frangisk Sciberras Street, Mellieha, il-periti gudizzjarji kkonkludew kif gej, u cjoè li: (huma),

‘*… ma ghandhomx dubju li l-konfini tal-fond tal-konvenut fuq in-naha tat-Tramuntana kienu linja dritta. L-isporgenzi tal-bini u xoghol iehor, u l-ghamla taghhom, huma kbar wisq biex jithallew barra, anke fuq skala zghira bhalma hija 1:2500 tas-‘survey sheet’. Ghalhekk l-izvilupp ikkontestat ma telax mal-bini tal-fond tal-konvenut izda sar wara. Mill-kejl illi ha u l-provi migbura (jew nuqqas ta’ provi min-naha tal-konvenut) l-esponenti jikkonkludu li l-art li fuqha hemm dan l-izvilupp huwa ta’ l-atturi u ghaldaqstant ghandhom jigu michuda l-eccezzjonijiet tal-konvenut u milqugha t-talbiet attrici*’.

“Il-Qorti, wara li ezaminat il-provi u rat ukoll l-imsemmija relazzjoni hija tal-fehma li kemm il-konsiderazzjonijiet tar-

relaturi, kif ukoll il-konkluzjoni taghhom ghandhom iregu billi hija tikkondividihom pjenament. Ghal din ir-raguni u a skans ta' ripetizzjoni, qeghda ssir riferenza ghal dik il-parti tar-relazzjoni li tibda bl-intestatura 'Konsiderazzjonijiet tal-Esponenti' (fol. 10 tar-rapport, fol. 57 tal-process) u tibqa' sejra, xejn eskluz, sal-paragrafu penultimu (fol. 13 tar-relazzjoni, a fol. 60 tal-process) u tiddikjaraha bhala formanti parti integrali mill-korp ta' din id-decizjoni. Ghall kull fini fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni tal-konvenut issir riferenza ghall-verbal datat id-9 ta' April 1990 u oltre dan jigi rilevat f'kull kaz li in vista tal-ahhar emendi fil-ligi procedurali li saru fl-1995 it-tismija ta' isem is-socjetà huwa bizzejjed ghall-fini tat-tahrika."

Rat ir-rikors ta' l-appell tal-konvenut illi bih, ghar-ragunijiet hemm esposti, talab illi tigi revokata s-sentenza ta' l-1 ta' Gunju, 2000 billi jigu michuda t-talbiet attrici u jigu milqugha l-eccezzjonijiet tieghu bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess atturi;

Rat ir-risposta ta' l-atturi nomine illi permezz taghha, ghar-ragunijiet hemm esposti, talbu hekk:
"… li din l-Onorabbli Qorti tikkonferma fi shih s-sentenza taghha (*sic*) ta' l-1 ta' Gunju, 2000, u ghalhekk tichad l-appell tal-appellanti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess appellanti, u previa okkorrendi dikjarazzjoni illi dan l-appell huwa wiehed fieragh u vessatorju a bazi tal-fuq imsemmija ragunijiet tikkundanna lill-appellanti thallas (*sic*) l-ispejjez doppji;

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi dina l-Qorti sabet diffikultà sabiex tidentifika l-aggravji tal-konvenut appellant kontra s-sentenza appellata u, wara illi qrat u ezaminat ir-rikors ta' appell diversi drabi, hija tal-fehma illi dawn l-aggravji jistghu jigu hekk puntwalizzati:

1. l-ewwel Qorti kellha tilqa’ l-eccezzjoni tal-konvenut illi huwa akkwista drittijiet reali fuq l-art in kontestazzjoni bis-sahha tal-preskrizzjoni trentennali ghaliex, fil-kliem testwali tar-rikors ta’ appell, “… prova ta’ dan hemm il-fatt li l-awturi tal-attur [*sic*] kienu indikaw li gjà kienu jezistu servituijiet u cioè li l-art li kienet in vendita kienet art servjenti ghall-proprjetà dominanti tal-konvenut … Dan il-fatt tnizzel fil-kuntratt ta’ akkwist, li huwa kuntratt pubbliku u li jikkostitwixxi prova fih innifsu”;

2. l-ewwel Qorti ma kellhiex tiehu in konsiderazzjoni dak illi xehdu l-atturi dwar tentattiv tal-konvenut illi jakkwista l-art in kontestazzjoni minghandhom ghaliex, fi kliem ir-rikors ta’ appell, “… il-fatt li huwa ipprova jakkwista l-art ma tvarja xejn u ma tinpingix fuq id-dritt li huwa akkwista u kif gie mnizzel fil-kuntratt ta’ akkwist ta’ l-atturi”;

3. l-argument migjub mill-periti gudizzjarji - u adottat mill-ewwel Qorti - illi l-konvenut ma ressaq ebda prova in sostenn tal-eccezzjonijiet tieghu, argument illi fuqu jidher illi gew bazati hafna mill-konkluzjonijiet peritali, dejjem fi kliem ir-rikors ta’ appell, “… huwa argument … zbaljat u dan billi l-konvenut ma kellu bzonn jaghmel xejn aktar hlief li jirreferi ghall-rikonoxximent tad-drittijiet tieghu fil-kuntrast [*recte*: kuntratt] ta’ akkwista [*recte*: akkwist] ta’ l-atturi”;

4. il-periti gudizzjarji - u l-ewwel Qorti - “… erroneament accettaw u strahu fuq dokument [is-*survey sheets* dokumenti LM11 u LM12] li skond il-ligi ma jikkostitwixx l-ahjar prova”;

Ikkunsidrat:

Illi huwa evidenti illi l-appellant qed jibbaza l-ewwel aggravju tieghu - dak illi l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kellha tintlaqa’ - unikament fuq dik il-parti tal-kuntratt pubblikat min-Nutar Dottor Pierre Cassar fid-disgha u ghoxrin ta’ Settembru, 1988 (Dok. CC1) illi fiha jinghad hekk:
“Il-vendituri proprio et nomine qieghdin jiggarantixxu l-pacifiku pussess u reali godiment tal-art hawn mibjugha

b'ipoteka generali fuq il-beni taghhom u tal-mandanti taghhom kollha presenti u futuri, b'dana però illi l-vendituri proprio et nomine mhux qieghdin jiggarantixxu li ma jesistux servitujiet fuq l-art li tnisslu b'titolu ta' preskrizzjoni" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Huwa evidenti wkoll illi l-appellant qed jippretendi illi s-"servitujiet" indikati f'dik il-parti ta' l-imsemmi kuntratt appena citata jinkombu fuq l-art in kontestazzjoni. Dina l-Qorti ma taqbilx ma' din il-pretensjoni ghaliex:
(i) il-kliem sottolineat f'din is-silta tal-kuntratt ma jfissirx necessarjament illi l-art in vendita kienet soggetta ghal servitujiet. Jidher illi l-vendituri permezz ta' dan il-kliem riedu jipprotegu ruhhom kontra xi eventwalità illi setghet tissucciedi. Trattandosi ta' raba' ta' certa estensjoni, l-ezistenza ta' xi servitujiet mhix haga impossibbli. Certament, però, ma jistax jinghad illi l-vendituri qed jirrikonoxxu illi l-art kienet soggetta ghal xi servitujiet;

(ii) l-art kollha illi nbieghet lis-socjetà attrici permezz ta' l-imsemmi kuntratt hija ta' kapacità komplessiva ta' erbat elef, sebgha mija u erbgha u sittin metru kwadru (4764m^2) filwaqt illi l-art in kontestazzjoni hija parti zghira hafna mill-art kollha, cirka erbgha (4) metri wisa' b'hamsa u ghoxrin (25) metru fond. Ghalhekk, anke kieku kellu jigi konsidrat illi l-kliem sottolineat fil-parti hawn fuq citata ta' l-imsemmi kuntratt jammonta ghal dikjarazzjoni pozitiva illi l-art in vendita kienet soggetta ghal xi servitujiet, mill-provi prodotti ma jirrizultax b'mod inekwivoku u konkluziv illi dawn is-servitujiet jinkombu fuq l-art in kontestazzjoni;

Illi, fil-fehma ta' dina l-Qorti, hija parti ohra mill-imsemmi kuntratt illi, b'xi mod, jista' jkollha rilevanza ghar-rigward ta' l-eccezzjoni in ezami. F'dan il-kuntratt jinghad hekk:
"Dan il-bejgh qieghed issir bil-kondizzjonijiet li gejja:
1. …;
2. …;
3. … Ix-xerrejja [is-socjetà attrici] jiddikjaraw ukoll li jafu li fuq parti mill-art hemm pendenza legali fuq spoll … (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Dina l-Qorti hija konvinta illi l-art imsemmija fil-parti appena citata tal-kuntratt hija dik in kontestazzjoni. Il-Qorti waslet ghal dan il-konvinciment principalment in vista tal-kontenut ta' ittra datata disgha (9) ta' Dicembru, 1987 - cirka disgha (9) xhur qabel ma gie pubblikat l-imsemmi kuntratt - illi l-konsulent legali tal-vendituri baghat lill-konvenut u illi kopja taghha (Dok. NR) giet esibita mix-xhud Noel Radmilli waqt is-seduta mizmuma mill-periti gudizzjarji fit-tmintax ta' Ottubru, 1993. F'din l-ittra, fost affarijiet ohra, jinghad hekk:
"Qed nikteb ghan nom tal eredi tal mejta Gerolama Piera Depiro Gourgion biex navvertik illi fil fehma taghhom inti ikkommetejt diversi atti ta' spoll fuq proprjetà taghhom fl-art Tas Snajjin il Mellieha …" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Zgur illi ma jistax jinghad illi dan il-kliem appena citat, abbinat mal-kondizzjoni numru tlieta (3) - ukoll citata hawn fuq - ta' l-imsemmi kuntratt, jammonta, kif qed jippretendi l-konvenut, ghal rikonoxximent da parti tas-socjetà attrici - jew ta' l-awturi taghha - illi l-konvenut akkwista xi drittijiet fuq l-art in kontestazzjoni bis-sahha tal-preskrizzjoni trentennali;

Ghal dawn ir-ragunijiet, l-ewwel aggravju tal-konvenut huwa infondat u qed jigi respint;

Ikkunsidrat:

Illi t-tieni (2) u t-tielet (3) aggravji tal-konvenut appellant huma bazati fuq il-premessa illi l-konvenut akkwista drittijiet fuq l-art in kontestazzjoni bis-sahha tal-preskrizzjoni trentennali. La darba, minn dak illi inghad waqt il-konsiderazzjoni ta' l-ewwel (1) aggravju, jirrizulta illi dina l-premessa mhix sorretta mill-provi prodotti, it-2 u t-3 aggravji ta' l-appellant huma bla bazi u, ghalhekk qed jigu respinti;

Ikkunsidrat:

Illi l-appellant, sabiex jispjega u jsahhah ir-raba' (4) aggravju tieghu, fir-rikors ta' appell jghid hekk:

"Ma hemm xejn ufficjali li d-dokumenti esebit[i] u cioè iz-zewg *surveys* jirreferu proprju ghas-snin li hemm indikar [*recte*: indikati] bil-kitba fuq l-istess dokumenti. L-atturi naqsu serjament li jipproducu l-ahjar prova u cioè rappresentant tad-dipartiment relattiv biex jikkonferma ghal liema sena kienu jirreferu l-istess *surveys*. Fin-nuqqas ta' din il-prova l-imsemmija dokumenti ma jikkostitwux prova u qatt ma kellhom jittiehdu in konsiderazzjoni mill-periti."

Jidher, ghalhekk, illi l-oggezzjoni tal-konvenut ghaz-zewg (2) *survey sheets* esibiti, id-dokumenti LM11 u LM12, hija illi ma saritx l-ahjar prova dwar ghal liema snin jirreferu dawn id-dokumenti. Din l-oggezzjoni ta' l-appellant mhix valida ghaliex, waqt illi kien qed jixhed quddiem l-ewwel Qorti fl-udjenza tal-wiehed u tletin (31) ta' Jannar, 1995, l-attur Perit Lawrence Montebello qal illi s-*survey sheet* dokument LM11 tirreferi ghas-sena 1959 u illi *s-survey sheet* dokument LM12 tirreferi ghas-sena 1968. Il-konvenut ma esigiex prova ahjar dwar dawn id-dokumenti la waqt l-imsemmija udjenza - illi ghaliha la kien prezenti hu u anqas il-legali tieghu (fol. 36) - u anqas sa meta giet pronunzjata s-sentenza appellata. Il-periti gudizzjarja u l-ewwel Qorti, ghalhekk, kienu gustifikati illi jiehdu konjizjoni ta' dak illi jirrizulta minn dawn id-dokumenti. Il-konvenut ma jistax issa jilmenta min-nuqqas tieghu stess;

Ghalhekk, anqas ir-raba' (4) aggravju ta' l-appellant ma huwa fondat;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddisponi mill-appell billi tichdu u billi tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan illi t-terminu perentorju ta' erbgha (4) xhur prefiss ghall-fini tat-tieni (2) talba attrici ghandu jibda jiddekorri millum;

Tordna illi l-ispejjez ta' din l-istanza jigu sopportati kollha mill-konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

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