MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tas-7 ta' Ottubru, 2005

Appell Civili Numru. 868/1996/1

Reverendu George Schembri

v.

Saqqajja Caterers Limited

Il-Qorti:

Rat l-att ta' citazzjoni pprezentat fil-Prim Awla tal-Qorti Civili illi permezz tieghu l-attur, wara illi ppremetta illi b'rikors datat 27 ta' Frar 1996 huwa talab illi dik il-Qorti joghgobha tordna l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra s-

socjetà konvenuta biex dina tigi inibita milli tkompli abusivament u illegalment taghmel xogholijiet ta' kostruzzjoni fuq porzjoni ta' art lilha koncessa b'titolu ta' lokazjoni skond il-ku(n)tratt datat 24 ta' Awissu 1993 fl-atti tan-Nutar John Gambin (Dok. GVS); illi b'digriet ta' dik il-Qorti tal-5 ta' Marzu 1996 dik il-Qorti la(q)ghet it-talba attrici (*sic*); illi skond il-kuntratt datata (*sic*) 24 ta' Awissu 1993 l-attur kien ikkonceda *inter alia* b'titolu ta' lokazjoni l-art immarkata bhala *Plot 'C'* taht il-kundizzjonijiet risultanti mill-istess kuntratt li kopja tieghu giet annessa ma' din ic-citazzjoni; illi a tenur ta' l-Artikolu 843(1) tal-Kodici ta' l-Organizzajoni (*sic*) u Procedura Civili, r-rikorrenti, illum attur, ghandu jipprezenta citazzjoni insosten (*sic*) ta' l-istess mandat ta' inibizzjoni numru 1139/96 li mieghu gew ippresentati d-dokumenti relattivi li ghalhom qed issir pjena referenza, l-attur qed jaghmel din il-kawza ghall-istess fini; talab ghaliex (1) dik il-Qorti m'ghandhiex tikkonferma d-digriet fuq indikat moghti wara l-mandat ta' inibizjoni numru 1139/96 (Dok GVS1) u (2) dik il-Qorti m'ghandiex prevja dikjarazzjoni illi s-socjetà konvenuta ma kell(h)a l-ebda dritt li taghmel ix-xogholijiet li ghamlet fuq l-art in kwistjoni lilha koncessa in lokazzjoni, tikkundanna l-istess socjetà biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha ffis(s)at minn dik il-Qorti, tirriprestina fl-istat originali din l-istess art u dana bla pregudizzju ghad-drittijiet kollha ta' l-attur, inkluz id-dritt li jiddikjara, kif digà ddikjara unilateralment ix-xoghljiment (*sic*) ta' l-istess lokazzjoni; bl-ispejjez, komprisi dawk ta' ittra ufficjali datat (*sic*) 27 ta' Frar 1996 u tal-mandat ta' inibizjoni numru 1139/96 kontra s-socjetà konvenuta ngunta ghas-subizjoni;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-attur u l-listi tax-xhieda u tad-dokumenti relativi;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tas-socjetà konvenuta illi permezz taghha eccepiet:

1. Illi l-ewwel talba attrici ghandha tigi respinta stante li ma tissodisfax ir-rekwiziti msemmija fl-Artikolu 843(1) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12) li jiddisponi li l-kawza in sostenn tal-mandat ta' inibizzjoni

ghandha ssir 'ghall-jedd imsemmi fil-mandat' u mhux ghall-konferma tad-digriet kif fil-fatt gie mitlub;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, it-tieni talba attrici ghandha tigi respinta bl-ispejjez stante li l-mertu tat-talba huwa ezawrit ghaliex ix-xogholijiet in kwistjoni tnehhew minn fuq l-art *de quo*;

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez stante li m'huwiex minnhu li l-kumpannija eccipjenti ma kellhiex id-dritt li taghmel ix-xogholijiet in kwistjoni;

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, l-mertu tal-kawza huwa ukoll ezawrit ghaliex il-kumpannija eccipjenti ezercitat id-dritt moghti lilha permezz tal-kuntratt tal-24 ta' Awissu 1993 atti Nutar Dottor John Gambin li titlob li l-art *de quo* tigi mibjugha lilha, u ghaldaqstant l-attur huwa obbligat li jbiegh l-art lil-kumpannija eccipjenti;

5. Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjetà konvenuta, guramentata minn Joseph R. Camilleri, u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat is-sentenza tat-tletin (30) ta' April, 2003 illi permezz taghha l-Prim Awla tal-Qorti Civili ddcidiet hekk:
"… filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tas-socjetà konvenuta, tilqa' t-talbiet attrici biss fis-sens hawn premess u b'dan illi:-

1) Tikkonferma d-digriet tal-5 ta' Marzu 1996 moghti wara l-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 1139/96 u dan biss fis-sens li l-istess socjetà konvenuta hija inibita milli b'xi mod li jkun taghmel xoghol fuq l-art in kwistjoni li kienet originarjament koncessa lilha b'titolu ta' lokazzjoni skond il-kuntratt datat 24 ta' Awissu 1993 fl-atti tan-Nutar John Gambin hlief u b'eccezzjoni ghal dawk ix-xogholijiet li ser jigu ordnati u ndikati skond it-tieni talba tac-citazzjoni attrici li qed tigi hawn deciza.

2) Tiddikjara illi s-socjetà konvenuta ma kellha l-ebda dritt li taghmel ix-xogholijiet li ghamlet fuq l-art in kwistjoni lilha koncessa in lokazzjoni, liema xogholijiet kienu jikkonsistu fi skavar ghal cirka sitta u sebghin metru kwadru fl-art *de quo*, bini ta' hitan tal-*bricks* anke bid-dobblu, u kmamar taht l-art, art tal-konkos bix-xibka *at basement and underground level*, mili ta' l-istess kmamar, u pavimentar tal-*concrete* fuq l-istess, wara li saret *platform foundation*, u ghalhekk tikkundanna lill-istess socjetà konvenuta sabiex, taht id-direzzjoni tal-Perit Arkitett Valerio Schembri li qed jigi nominat minn din il-Qorti ghal dan l-iskop, a spejjez ta' l-istess socjetà konvenuta, fi zmien qasir u perentorju ta' disghin (90) gurnata mid-data ta' din is-sentenza tirripristina l-istess art *de quo* deskritta bhala *Plot 'C'* fil-kuntratt precitat fl-istat originali taghha, u ghalhekk fl-istess stat li l-art in kwistjoni kienet fiha qabel ma l-istess socjetà konvenuta intraprendiet l-istess xogholijiet ta' skavar, bini ta' hitan tal-*bricks* anke bid-dobblu, u kmamar taht l-art, art tal-konkos bix-xibka *at basement and underground level*, mili u rdim ta' l-istess kmamar, u pavimentar tal-*concrete* fuq l-istess, wara li saret *platform foundation*, u fin-nuqqas li l-istess socjetà konvenuta taghmel l-istess xogholijiet hawn indikati fit-terminu hawn perentorjament prefiss, tawtorizza lill-attur, sabiex a spejjez ta' l-istess socjetà konvenuta, u dejjem taht id-direzzjoni ta' l-istess Perit Arkitett Valerio Schembri, li n-nomina tieghu qed tigi wkoll ikkonfermata ghal dan l-iskop, u spejjez ukoll tas-socjetà konvenuta, jaghmel ix-xogholijiet kollha hawn ordnati sabiex l-istess art imsemmija tigi riprestinata fl-istat originali taghha qabel mas-socjetà konvenuta ghamlet illegalment tali xogholijiet imsemmija.

"Bl-ispejjez komprizi dawk ta' ittra ufficjali datata 27 ta' Frar 1996 u tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1139/96, u tal-Perit Tekniku hawn nominat kontra s-socjetà kovenuta";

u dana wara illi kkonsidrat hekk:

“<u>(i) L-EWWEL ECCEZZJONI</u>

“Illi s-socjetà konvenuta eccepiet illi l-ewwel talba attrici ghandha tigi respinta *stante* li ma tissodisfax ir-rekwiziti msemmija fl-Artikolu 843(1) tal-Kap. 12. Illi l-attur fl-ewwel talba tieghu talab li jigi kkonfermat digriet moghti wara l-mandat ta’ inibizzjoni Nru 1139/96.

“Illi ma hemm l-ebda dubju illi din il-kawza hija bbazata fuq l-Artikolu 843 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta, li huwa applikabbli ghall-Mandat ta’ Inibizzjoni, in forza ta’ l-Artikolu 875, li jipprovdi *inter alia* illi ‘*-ir-riokorrent ghandu jaghmel il-kawza ghall-jedd imsemmi fil-Mandat fi zmien sitt ijiem mill-kunsinna ta’ l-avviz …*’.

“Illi dwar dan l-istess Artikolu hemm diversi sentenzi li ippronunzjaw ruhhom fuq il-portata ta’ l-istess Artikolu u senjatament il-kawza fl-ismijiet *Carmela Aquilina vs Francis X. Aquilina* deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fis-27 ta’ Novembru 1991, fejn sostniet illi:-

‘*Kull mandat kawtelatorju min-natura tieghu stess, ghandu validità u hajja, sakemm u biex il-kreditur ikollu opportunità li jikkonkretizza il-kreditu tieghu f’titolu ezekuttiv … u jippermetti jesegwixxi kreditu li b’hekk ma jkollux bzonn ta’ aktar kawtela*’.

“Illi ghalhekk l-istess Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fl-istess sentenza ghamlet id-differenza li tezisti bejn ‘*id-dritt ta’ kawtela - cjoè id-dritt procedurali - li ma huwiex id-dritt sostanzjali li jista’ jigi kawtelat. Dawn huma zewg drittijiet distinti u ma jistghux jigu ridotti u konfuzi fi dritt wiehed … Huwa ovvju li l-jedd imsemmi fil-mandat m’huwiex id-dritt li taghmel il-mandat imma huwa d-dritt li ghalih il-kreditur ghamel uzu mid-dritt li johrog il-mandat*’.

“Illi l-kwistjoni kollha ghalhekk hija li ma ‘*tikkonfondix il-kuncett ta’ kawtela ma’ dik ta’ garanzija ta’ drittijiet*’.

"Illi ta' l-istess portata hija s-sentenza fl-ismijiet *Catherine Terrence Sullivan vs Adrian Stivala et* (K. (J.F.) 17 ta' Marzu 1992) fejn it-talba kienet semplicement sabiex jigi kkonfermat il-Mandat kawtelatorju. Il-Qorti qalet li ma hemm ebda fondament legali li tintalab konferma tal-Mandat kawtelatorju *stante* li '*il-ligi trid li mandati simili jigu msahhin u mwettqa b'citazzjoni, <u>li tkun allura allaccjata mal-pretensjoni tar-rikorrenti</u> u mhux ma' rikonferma ta' digriet gjà moghti fil-kaz tal-mandat jew mandati. Certament ghalhekk it-talba kif maghmula hija improponibbli ghax ma hijiex kontemplata mill-ligi*'.

"Illi dan gie kkonfermat f'diversi sentenzi fosthom fil-kawza *Connie mart Anthony Galea vs Joseph Gauci* (P.A. (AJM) 4 ta' Ottubru 1993) li sostniet illi '*tali talba attrici ma hijiex permessa fil-ligi taghna billi twassal ghall-inibizzjoni perpetwa tal-konvenut milli jaghmel dak imsemmi fil-mandat minghajr ma jigi stabbilit jekk l-attur ghandux il-jedd, li rrizulta prima facie pruvat fil-proceduri tal-mandat*'. Illi l-istess sentenzi gew ikkonfermati fil-kawza *George Giordmaina vs Kristinu Giordmaina* (P.A. (GV) 7 ta' Novembru 1995); *Michael Axisa vs Grazio Patiniott* (P.A. (AM) 21 ta' Marzu 1996) u *Louis Cuschieri vs. Dr. John C. Grech nomine* (P.A. (GV) 9 ta' Jannar 1997), u *Anthony Abdilla et vs Emanuel Deguara et* (P.A. (R.C.P.) tal-4 ta' Marzu 1999).

"Illi wkoll fil-kawza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet *Mary Grace Farrugia vs Stephen Farrugia et* deciza fit-30 ta' Mejju 1997, gie wkoll ikkonfermat dak li intqal fis-sentenzi *Joseph Gasan vs Nicola Spiteri* (App. 28.06.48 - XXXIII.i.665) u *Marco Bongailas vs John Magri et* (P.A. - 27 ta' Gunju 1995) u cjoè li '*id-dikjarazzjonijiet li talvolta jkunu mehtiega biex l-attur jasal ghal xi wahda mid-domandi tieghu ma hemmx bzonn li jsiru taht forma ta' domandi jimplika biss li certi dikjarazzjonijiet ma hemmx bzonn li jsiru taht forma ta' domandi. Fil-kaz odjern non si tratta ta'*

***nuqqas ta' dikjarazzjonijiet li jwasslu ghad-domanda izda nuqqas tad-domanda stess*'.**

"Illi l-istess Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-sentenza fl-ismijiet *Adrian de Haan nomine vs Dr. Tonio Farrugia et nomine*, (5 ta' Ottubru 1998), fejn il-kawza kienet talba sabiex il-konvenuti jigu inibiti definittivament milli jbieghu il-proprjetà hemm indikata u dan sabiex id-drittijiet ta' l-atturi fuq konvenju ma jigux pregudikati, u dwar l-istess inghad li tali talba '*id-dritt pretiz ma huwiex specifikat izda hemm referenza generika ghad-drittijiet stipulati fil-konvenju, u di più fit-talbiet ma kien hemm ebda terminu ghal tali inibizzjoni*'. *Di più*, tali nuqqas imur kontra l-Artikolu 156(1)(a) ghaliex ma hemmx tifsir car u sewwa ta' l-oggett u r-raguni tat-talba.

"Illi però, kif gie nnutat fis-sentenza *Anthony Abdilla et vs Emanuel Deguara et* (P.A. (RCP) 4 ta' Marzu 1999), hemm decizjonijiet ohra fejn talbiet apparentement simili ghal dawk fuq appena kkwotati fis-sentenzi citati gew ammessi mill-Qrati nostrali, u ghas-soluzzjoni tal-kwezit odjern jehtieg ukoll li jigu ezaminati. Hekk fis-sentenza *David Camilleri nomine vs John Camilleri* (K. (A.M.) 25 ta' Novembru 1994) konsegwenti ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni, giet milqugha talba sabiex il-konvenut jillibera permanentement il-fondi hemm indikati minn diversi molestji. Illi nonostante il-fatt li ma kienx [hemm] domanda ohra hlief dik fuq indikata, il-Qorti sostniet li '*l-azzjoni prezenti konsegwenza tal-mandat ta' inibizzjoni li kien ghamel l-attur, hija bbazata fuq id-dritt li wiehed ghandu li jithallas ghad-danni li jsofri fil-proprjetà tieghu; min isofri d-danni jista' wkoll jagixxi biex igieghel lil min qed jikkaguna id-danni illi jieqaf milli jkompli jaghmel atti li jikkagunaw, skond l-allegazzjoni tieghu, id-danni*'.

"Illi l-istess sentenza kompliet ukoll tghid li '*id-domanda* (kif hemm esposta fic-citazzjoni) *hija domanda giudizzjarja biex jigi stabbilit id-dritt oggett tal-mandat kawtelatorju ai termini ta' l-Artikolu 843*'.

"Illi wkoll fil-kawza *Alfred Cassar vs John Mallia* (P.A. (J.F.) 22 ta' Mejju 1995 il-Qorti sostniet illi:-

***'Li kieku l-attur strah u illimita ruhu ghall-ewwel talba biss (konferma b'mod definittiv tal-Mandat ta' Inibizzjoni), allura il-konvenut kien ikollu ragun li jeccepizzi in-nullità ta' l-azzjoni attrici. F'dan is-sens ukoll inghataw is-sentenzi citati mill-konvenut bhal 'Sullivan vs Stivala et' (13.3.1992 P.A.) u 'Galea vs Gauci' (4.10.1993). A differenza ta' dawn id-decizzjonijiet, l-attur zied talba addizzjonali li tindika kjarament li l-bazi ta' l-azzjoni attrici tohrog mill-fatt li ix-xogholijiet 'de quo' kienu qed isiru fuq proprjetà komuni …'*. (Art. 491 - 493 tal-Kap 16).**

"Illi konfermament ma' dak li inghad fis-sentenza *Licari Estates Limited vs Karnick Fashions Limited* (P.A. (R.C.P.) deciza 14 ta' Dicembru 2000 - Cit Nru 2814/97/RCP) huwa korrett li jinghad dak ritenut fl-istess sentenza hawn citata:-

***'Illi fid-dawl ta' dawn is-sentenzi din il-Qorti kif presjeduta fis-sentenza 'Anthony Abdilla et vs Emanuel Deguara et' (R.C.P. 4 ta' Marzu 1999) sostniet li minn dan jidher car li sabiex wiehed jiddeciedi fuq il-premess, wiehed irid jara in-natura ta' l-azzjoni ittentata, u jekk bit-talbiet li jsiru, supplimentati mill-premessi ta' l-istess citazzjoni, l-attur ikunx qieghed jitlob l-affermazzjoni w esercitazzjoni tad-dritt sostantiv li ghandu, jew inkella jkunx merament qed jagixxi proceduralment biss, mhux ghall-asserzjoni ta' l-istess dritt sostantiv, izda ghall-kawtela tieghu'*.**

"Illi fl-ewwel kaz ovvjament it-talba tieghu tigi ikkunsidrata bhala valida *ai termini* ta' l-Artikolu 843, (salv il-prova taghha), filwaqt li fit-tieni ipotesi tali talba ma hijiex permessa mill-ligi, ghas-semplici raguni li ma tezisti ebda azzjoni ghall-kawtela permanenti u perpetwa tad-drittijiet *ut sic* fl-astratt, kif lanqas tezisti ebda azzjoni sabiex mandat

kawtelatorju jigi estiz permanentement jekk mhux bil-prova w asserzjoni tad-dritt sustantiv innifsu.

"Illi hekk fil-fatt tispjega ruhha d-differenza bejn l-insenjament tal-kawza fuq citata *Carmela Aquilina vs Francis X. Aquilina* tas-27 ta' Novembru 1991 u dik tas-sentenza *Alfred Cassar vs John Mallia* tat-22 ta' Mejju 1995, u id-diversi sentenzi fuq citati li jaqghu taht branka jew ohra ta' l-istess.
"Illi ghalhekk il-gurisprudenza hija konstanti f'dan ir-rigward u stabbiliet konsistentement illi:-

(a) Talba sabiex mandat ta' inibizzjoni jigi ikkonfermat in perpetwità *ut sic* ma hijiex ammissibbli skond il-ligi taghna u senjatament kontra id-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 843 tal-Kap 12.

(b) Illi wara kull mandat ta' inibizzjoni, fit-terminu preskritt skond l-istess Artikolu 843 tal-Kap 12 ghandha ssir citazzjoni ghall-jedd imsemmi u kawtelat fil-mandat.

(c) Illi t-talbiet ghal tali konsegwiment u asserzjoni tal-jedd sostantiv ivarjaw skond id-dritt li jrid jigi vantat, u jista' jimporta talba sabiex il-konvenut jigi inibit milli jaghmel xi haga lill-attur, proprju minhabba d-dritt sotantiv ta' l-attur vantat u ezercitat fl-istess citazzjoni. (*Vide Cassar vs Mallia* u *D. Camilleri vs J. Camilleri* fuq citati; ara wkoll *Simon Debono vs H.S.B.C. Bank Malta p.l.c.* (P.A. (RCP) 23 ta' Gunju 2002; *Rainbow Production Limited vs Awtorità tax-Xandir* (P.A. (RCP) 5 ta' Ottubru 1999); u *Doris mart Carmel Spiteri vs Carmel Spiteri* (P.A. (RCP) 28 ta' April 1999).

"Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti m'hemm l-ebda dubju li abbazi ta' l-insenjamenti fuq riportati u kkonfermati diversi drabi mill-gurisprudenza nostrali, li l-kawza proposta mill-attur, ghalkemm fl-ewwel talba qed jitlob il-konferma tad-digriet tal-Mandat ta' Inibizzjoni, saret minnu sabiex iressaq quddiem il-Qorti d-dritt minnu pretiz. Dan huwa l-bazi ta' l-allegazzjoni

tieghu milqugha bl-att kawtelatorju premess, u f'din l-istanza tirrisolvi ruhha, fid-dritt allegat ta' l-attur, li skond il-kuntratt li sar bejn il-partijiet, is-socjetà konvenuta ma kellha l-ebda dritt taghmel ix-xogholijiet li ghamlet fil-*plot C* li jinsab ghandha b'titolu ta' lokazzjoni; u dan kollu, minghajr pregudizzju ghal drittijiet ohra tieghu fosthom il-jedd, skond il-kuntratt, li jittermina unilateralment il-lokazzjoni minhabba ksur ta' ftehim.

"Illi di fatti l-attur ma bbazax l-azzjoni teighu fuq it-talba li jigi kkonfermat id-digriet izda mar oltre minn hekk u dan kif jidher car mill-premessi ta' l-azzjoni attrici, fejn qed jghid li huwa qed jaghmel il-kawza sabiex ghat-tenur ta' l-Artikolu 843(1) u fit-talba sussegwenti tac-citazzjoni attrici specifika l-jedd li qed jippretendi li ghandu abbazi tal-kuntratt li hemm bejn il-kontendenti, u dan fi ftit kliem huwa li tali xogholijiet li allegatament saru mis-socjetà konvenuta, mertu wkoll tal-mandat ta' inizizzjoni premess, l-istess socjetà konvenuta ma kellhiex dritt taghmilhom skond l-imsemmi att pubbliku li jikkontjeni wkoll il-lokazzjoni ta' l-art *de quo*, mertu wkoll tal-kawza odjerna.

"Illi huwa wkoll ovvju li konsegwenza ta' l-ezercitazzjoni ta' dritt li jippretendi li ghandu l-attur huwa li l-istess socjetà konvenuta tigi inibita milli tagheml xoghol fuq l-istess imsemmija art fil-kuntest ta' dak deskritt fil-mandat ta' inibizzjoni Numru 1139/96. Jekk ghandux ragun l-istess attur dwar din il-pretensjoni minnu vantata din il-Qorti ghad trid tara iktar il-quddiem f'din is-sentenza, però certament li meta wiehed ihares lejn ic-citazzjoni fl-intier taghha, jidher ovvju li l-azzjoni attrici saret sabiex l-attur jvanta d-dritt li jippretendi li ghandu li abbazi tieghu inhareg il-mandat kawtelatorju premess, u mhux semplicement sabiex jigi kkonfermat in perpetwità u fl-astratt l-imsemmi mandat ta' inibizzjoni.

"Illi ghalhekk in vista tal-premess din l-ewwel eccezzjoni tas-socjetà konvenuta fejn qed is[s]ostni li

bl-ewwel talba attrici r-rekwiziti fl-Artikolu 843(1) tal-Kap. 12 ma gewx sodisfatti ghandha tigi u fil-fatt qed tigi michuda.

"<u>(ii)   IT-TIENI U T-TIELET ECCEZZJONIJIET</u>

"Illi s-socjetà konvenuta eccepiet illi t-tieni talba attrici ghandha tigi respinta peress li l-mertu tat-talba huwa ezawrit ghaliex ix-xogholijiet in kwistjoni tnehhew minn fuq l-art *de quo*.   Hija eccepiet ukoll li mhux minnu li l-kumpannija ma kellhiex id-dritt li taghmel ix-xogholijiet in kwistjoni.

"Illi ghar-rigward tat-tielet eccezzjoni, li mhux minnu li s-socjetà konvenuta ma kellhiex id-dritt li taghmel ix-xogholijiet in kwistjoni, l-attur jirreferi ghall-klawsola numru 3 fir-raba' parti tal-kuntratt (Dok. GVS a fol. 16 tal-process) li tistipula:-

'*Grantee is hereby granted the right by grantor to floor in concrete or tiles or other suitable flooring material this area C and to carry out general landscaping works on it*.'

Illi huwa jsostni li x-xogholijiet li saru mis-socjetà konvenuta jmorru oltre dak stipulat u kwindi huma abbuzivi w illegali u s-socjetà konvenuta kisret il-ftehim li jirrizulta mill-kuntratt.   Huwa nsista li ma kienx gie nfurmat u wisq anqas ta xi forma ta' kunsens biex dawn isiru.

"Illi, fl-ewwel lok, irid jigi stabbilit x'tip ta' xogholijiet kienu qed isiru.   Illi kemm l-attur, kif ukoll hutu, xehdu li meta marru fuq il-post sabu [li] s-socjetà konvenuta kienet haffret hofra f'*area* ta' cirka 76 metri kwadri.   L-attur fl-*affidavit* tieghu specifika '*li f'din il-hofra, kien digà nghata concrete bix-xibka fl-art, kif ukoll kienu nbnew xi hitan tal-bricks dobblu bid-dobblu*'.   Dawn infatti jirrizulta mir-ritratti mehuda mill-attur u li huma ezebiti fil-process u mmarkati bhala Dok. GF1 sa GF4 a fol. 133.

"Illi minbarra dan il-*Land Surveyor*, Mario Attard Trevisan, ukoll ikkonferma li meta huwa acceda fuq il-post kien hemm bini tiela' li kien '*at underground level*'. Kien hemm '*flooring*' li jestendi minn proprjetà adjacenti ghal fuq tieghu. Huwa kkonsidra dan bhala bini. Anki Randolph Joseph Camilleri, direttur tas-socjetà konvenuta, ammetta li sar skavar min-naha tas-socjetà konvenuta u '*concrete flooring*' li baqa' ghaddej bil-'*platform foundation*'.

"Illi certament m'hemm l-ebda dubju li x-xogholijiet li saru mis-socjetà konvenuta kienu jmorru oltre dawk stabbiliti fil-klawsola nru 3 tar-raba' parti tal-kuntratt li jitkellem car dwar in-natura ta' xogholijiet li setghu jsiru fuq l-istess art mikrija mill-attur lis-socjetà konvenuta u kif jinghad fis-sentenza *Alexander Ellul vs Boris Onoprienko et* (P.A. (RCP) 30 ta' Mejju 2002) li meta '*l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu l-uzu tieghu fiz-zmien tal-kuntratt hu car, ma hemmx lok ghal ebda interpretazzjoni*' kollox skond l-Artikolu 1002 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. (*Dr. Gerald Montanaro Gauci vs Alex Agius Cesareo et* - P.A. (RCP) 31 ta' Jannar 2002).

"Illi dan huwa konformi ma' dak li nghad fis-sentenza *Anton Spiteri vs Alfred Borg* (P.A. (RCP) 30 ta' Novembru 2000) li:-

'*ghalhekk hawn japplika l-principju stabbilit fl-Artikolu 1002 tal-Kap 12, fejn meta l-kliem ta' konvenzjoni mehud fis-sens skond l-uzu tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni, ghaliex tali interpretazzjoni, anke supplita minn xhieda, tista' tinghata biss sabiex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt incidentali jew accessorju taghha* (*Carmela Borg vs Bartolomeo Xuereb* - A.C. 30 ta' Marzu 1997).

'*Illi dan huwa wkoll konformi mal-principju 'contra scriptum non est argumentum', li jibqa' japplika sakemm ma tingiebx prova li tali skrittura hija nieqsa minn xi element kostituttiv taghha, prova li ovvjament f'din il-kawza ma ingabitx, u lanqas hija biss allegata*.

(*Joseph Grech Sant nomine vs Avukat Dr. Riccardo Farrugia et nomine* - A.C. 28 ta' Frar 1997)'.

"Illi hawn ta' min wiehed jirreferi ghal dak li hemm verbalizzat fl-atti ta' l-istess Mandat ta' Inibizzjoni Rikors Numru 1139/96GCD fis-seduta tal-5 ta' Marzu 1996 fejn jinghad li:-

'*Il-partijiet jaqblu illi l-intimat ghandu jithalla jaghmel dak li huwa mehtieg biex inehhi x-xogholijiet già maghmula fuq plot 'C' u jgib dan il-plot fl-istat li kien qabel ma bdew ix-xogholijiet. L-intimat huwa lest li jintrabat li ma jaghmel ebda xoghol fuq plot 'C' hlief dak indikat f'paragrafu 3 ta' parti 'CC' (ir-raba' parti) tal-kuntratt, cjoè 'to floor in concrete or tiles or other suitable flooring material this area 'C' and to carry out general landscaping works on it'. Ir-rikorrenti joggezzjona billi minhabba fix-xogholijiet li digà saru, l-intimat tilef kull dritt fuq l-'area C', inkluz id-dritt li jaghmel dawn ix-xogholijiet. L-intimat jiddikjara wkoll li dan kollu qed jghidu bla hsara ghad-drittijiet tieghu, izda biss ghall-ghanijiet ta' dan il-Mandat*'.

"Illi minn dan kollu jirrizulta li s-socjetà konvenuta kienet ben konxja tal-fatt li x-xogholijiet, anke ta' skavar, li saru minnha ma kienux konformi ma' dak fuq stipulat, tant li fl-atti ta' l-istess mandat l-istess socjetà konvenuta qablet hija stess li taderixxi ruhha biss li taghmel x-xogholijiet hemm indikati fl-imsemmi paragrafu tal-kuntratt fuq citat u msemmi specifikatament fl-istess verbal u kien abbazi ta' din l-istess dikjarazzjoni u din l-intiza li l-istess mandat ta' inibizzjoni gie milqugh mill-istess Qorti, appena gie registrat l-istess verbal.

"Illi apparti minn dan issir riferenza ghal dak li hemm provdut fl-Artikolu 1564 tal-Kap. 16 u cjoè li:-

'*il-kerrej, matul il-kirja, ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens tas-sid, u m'ghandux jedd jitlob il-hlas lura tal-valur, ikun kemm ikun, tal-miljoramenti maghmula minghajr il-kunsens*.'

"Illi din il-klawsola giet interpretata diversi drabi mill-Qrati taghna. F'*Gio Maria Cauchi vs Paolo Borg* (3 t'Ottubru 1958 - Vol. XLII.B.i.415), intqal:-

'*… billi si tratta ta' alterazzjonijiet parzjali u ta' ftit importanza, u mhux ta' innovazzjonijiet straordinarji, kif ukoll ta' alterazzjonijiet li ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-lokazzjoni, li ma jippregudikawx id-drittijiet tal-proprjetarju, u li huma necessarji jew utili ghat-dgawdija tal-fond, skond l-interpretazzjoni moghtija mill-Qrati Taghna lill-art. 1653 (illum 1654) fuq citat, dawn l-alterazzjonijiet ikunu jistghu jigu rimossi, u l-fond jigi ripristinat, meta tispicca l-lokazzjoni (Kollezz. XXXVI.II.493; u XXXVII.I.156)*;'

"Illi mbaghad f'*Matteo Spiteri vs Leonardo Attard et* (13 ta' Mejju 1963 - Vol. XLVIIB.i.264) gie ritenut illi:-

**'*… l-art. 1653 (illum 1654) fuq citat jiddisponi li l-kerrej ma jistax jaghmel tibdil bla kunsens tas-sid. Ghap-propozitu ta' kambjamenti simili, il-Laurent Vol. XXV - para 253 jghid li lill-kerrej ma hux inibit li jaghmel kwalunkwe modifikazzjoni, b'mod li hu jista' jaghmel dawk il-modifikazzjonijiet li jkunu necessarji jew utili ghal godiment tieghu u ghal bzonnijiet tieghu, taht l-obbligu li jerga' jirrimetti kollox in pristino fit-tarf tal-lokazzjoni jekk is-sid ikun irid hekk. Ikompli jghid <Questa interpretazione della regola è tradizionale, e la consuetudine è conforme alla dottrina>, u jiccita in kalce l-parir konformi tad-Duranton, tad-Duvergier, u tad-Dalloz. Il-Pacifici Mazzoni, Locaz. No. 116 (citat fis-sentenza Collez. Vol. XXV.I.206-221) jirrileva b'aktar precizjoni li l-kambjamenti parzjali jistghu jitqiesu permessi 'Quando la cosa in se stessa e nel suo assieme rimane sempre impiegata all'uso determinato nel contratto quando l'inquilino si dichiara pronto a rimetter le cose nel loro pristino stato prima che il contratto finisca'. Fis-sentenza issa citata gie opportunament osservat illi 'Non si può a priori, od in linea di massima, stabilire quali modificazioni, apportate dal conduttore alla cosa*

***locata, sieno legittime o meno; bisogna avere riguardo alle particolari circostanze del caso …*’.’**

“Illi dan kollu gie kkonfermat f’*Maria Stilon Depiro vs Giuseppa Falzon et* (5 ta’ Marzu 1965 - Vol. XLIXB.i.263) u fis-sentenzi recenti fl-ismijiet *Mary mart it-Tabib Joseph Vella Briffa vs Joseph Borg noe et* (P.A. (GV) 16 ta’ Ottubru 2002 - Cit. Nru: 1524/2000/GV) u *Catherine Genovese et vs Francis Schembri* (A.I. (JSP) 16 ta’ Ottubru 2002 - App Nru 25/1998/PS) fejn f’din ta’ l-ahhar inghad li l-kerrej m’huwiex inibit li jaghmel kwalunkwe modifikazzjonijiet li jkunu necessarji jew utili ghall-godiment tieghu u ghall-bzonnijiet tieghu, taht l-obbligu li jirrimetti kollox fl-istat pristinu f’gheluq il-kirja jekk is-sid ikun irid hekk. Imbaghad il-Qorti kompliet:-

‘*Biex wiehed jara x’modifikazzjonijiet huma legittimi jew le wiehed ghandu jhares lejn ic-cirkostanzi tal-kaz. Dan ghaliex mhux facli li dawn jigu formulati b’xi regola preciza u jkun perikoluz li wiehed jipprova jkun dommatiku in materja. Huwa veru li d-dottrina legali stabbilit certi linji gwida, ad exemplum, li t-tibdiliet ikunu parzjali, mhux ta’ importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond, u ma jippregudikawx. B’danakollu stante li din il-materja hi wahda ta’ apprezzament ta’ fatt din necessarjament tithalla fl-ghaqli gudizzju tal-gudikant biex mill-provi jiddetermina l-legittimità tal-kambjamenti, tenut s’intendi qies tan-necessità w utilità li ghandu l-kerrej ghall-ahjar tgawdija tal-fond*.’

“Illi huwa car li l-attur ma ta l-ebda kunsens lis-socjetà konvenuta sabiex tkun tista’ taghmel ix-xogholijiet li wettqet. Dan kif anki ammess mill-istess konvenut ghax qal li nduna li l-attur kien urtat bis-sitwazzjoni.

“Illi ma hemm l-ebda dubju [li] x-xogholijiet imorru oltre l-klawsola nru 3, u mhux biss izda jidher car mid-dicitura ta’ l-istess klawsola li dawk ix-xogholijiet hemm indikati huma l-unika xogholijiet li l-istess

socjetà konvenuta kienet permessa taghmel fuq l-istess art, u allura l-provizzjonijiet fuq indikati tal-ligi huma wkoll soggetti ghall-ftehim tal-partijiet f'dan is-sens, *stante* li fil-kaz odjern, huwa l-ftehim bejn il-partijiet li huwa l-ligi bejn il-partijiet, anke ghaliex l-istess disposizzjonijiet tal-ligi ma humiex ta' *public policy* u allura f'relazzjoni tal-partijiet dwar din il-materja hija regolata b'dak il-ftehim stess li sar bejn il-partijiet odjerni.

"Illi jinghad li ghall-grazzja ta' l-argument ma jistax lanqas jinghad li tali xogholijiet intraprizi mill-istess socjetà konvenuta ma kienux ta' xi importanza kbira u wisq anqas jista' jinghad li kienu utili jew necessarji ghall-godiment tal-fond u dan anke jekk jigi kkunsidrat f'ambitu tal-ftehim kollu ta' lokazzjoni, fejn jidher car li s-socjetà konvenuta qatt ma kienet awtorizzata sabiex thaffer l-istess art jew li taghmel xi forma ta' kostruzzjoni fuqha hlief li tipprovdi pavimentar ta' l-istess.

"Illi ghalhekk ghal din ir-raguni wkoll dawn ix-xogholijiet li effettivament gew esegwieti mis-socjetà konvenuta ma jistghux jigu sanzjonati minn din il-Qorti la abbazi tal-ftehim milhuq bejn il-partijiet u lanqas abbazi tal-gurisprudenza aktar 'il fuq imsemmija u f'dan il-kuntest l-osservazzjonijiet maghmula mis-socjetà konvenuta fin-nota taghha huma addirittura svijatorji, apparti li inkorretti, anke fl-isfond ta' dak kontenut fil-verbal ta' l-atti ta' l-istess mandat ta' inibizzjoni fuq citat.

"Illi fil-fatt mix-xhieda ta' Mario Attard Trevisan tat-30 ta' Mejju 2001 jirrizulta li kontrarjament ghal dak allegat mis-socjetà konvenuta fin-nota ta' osservazzjonijiet taghha, ma kienx qed issir semplicement rinforzar ta' hitan divizzorji, u lanqas semplicement lanqas jidher li sar skavar biss sabiex dan ix-xoghol isir b'kumdità, (xogholijiet li in verità huma kontra dak stipulat fl-imsemmi kuntratt tramite l-klawsola fuq citata - li certament ma taghmel l-ebda riferiment ghall-istess natura ta' xogholijiet), u lanqas

semplicement *flooring* permess fl-istess stipulazzjoni, izda kien qed issir bini *at underground level* jew *at basement level* u dan jidher wkoll car mir-ritratti esebiti mill-attur fis-seduta tat-3 ta’ Lulju 2001 a fol. 133 tal-process, fejn jidher ukoll skavar fil-livell tal-*basement* u wkoll paviment fil-livell ta’ *basement* fuq l-istess art proprjetà ta’ l-attur.

“Illi fil-fatt l-*area* li fuqha kienu qed isiru dawn x-xogholijiet kienet ta’ cirka 76.5 metru kwadri kif jirrizulta mill-*affidavit* ta’ l-istess xhud a fol. 102 tal-process u mis-*survey* tieghu esebit bhala Dok N 4 (fol. 64), u wkoll konfermat mix-xhieda ta’ l-attur tas-27 ta’ Jannar 1997 a fol. 33 tal-process, u korroborata mix-xhieda bl-*affidavit* ta’ Helen Debattista u Mary Schembri a fol. 91 u 92 tal-process.

“Illi din l-entità kbira ta’ xoghol fuq il-*plot* in kwistjoni tirrizulta wkoll mir-ritratti esebiti mill-istess socjetà konvenuta a fol. 82 u 83 tal-process, u hawn wiehed jirreferi ghax-xhieda skjetta ta’ l-istess attur dwar l-istess fl-*affidavit* tieghu tat-3 ta’ Dicembru 1997 fejn jghid li l-iskavar kien jestendi ghal 76 metru kwadru, u fejn fl-istess hofra nghata *concrete* bix-xibka fl-art u nbnew xi hitan ta’ *bricks* dobblu b’dobblu, b’mod li jirrizulta mill-istess xhieda ta’ l-attur li dawn gew jikkonsistu fi kmamar, li skond huwa l-istess kmamar ghadhom hemm (fol. 44) midfuna.

“Illi dan apparti li fir-risposta ta’ l-istess socjetà konvenuta fl-atti tal-mandat premess hija stess tghid:-

‘*Illi l-kumpanija esponenti kienet qed tkabbar l-ambjenti tar-ristorant u dahlet ftit fl-art in kwistjoni …*’

“Illi minn dan kollu premess ma jidhirx li l-istess socjetà konvenuta dahlet ftit biss fl-art ta’ l-attur suggetta ghall-kirja bil-kuntratt premess, u l-entità ta’ xogholijiet fuq deskritti juru certament mod iehor, u ghalhekk it-tezi ta’ l-istess socjetà konvenuta ma tistax tigi accettata la fattwalment u lanqas legalment, kif ampjament pruvat.

“Illi hawn wiehed jirreferi ghax-xhieda ta’ Joseph Randolph Camilleri in kontro-ezami fid-29 ta’ Mejju 2002 fejn a fol. 161 tal-process jinghad:-

‘*Av. Bianchi: Issa kemm il-metru kwadru, kieku kelli nghidlek li dhalt seventy six, sitta u sebghin metru kwadru gewwa plot C xi tghidli?*

‘*Xhud: Tista’ tkun inqas.*

‘*Av. Bianchi: Kemm tista’ tkun inqas?*

‘*Xhud: U le forsi, proprjament kienu xi sittin metru roughly*.’

“Illi certament li din l-estensjoni ta’ skavar ma jfissirx li l-istess socjetà dahlet ftit biss fl-art ta’ l-attur kif *invece* qalet fir-rispiosta taghha msemmija u fl-*affidavit* ta’ l-istess xhud, u dan apparti x-xogholijiet l-ohra li l-istess socjetà ammettiet li ghamlet, kif jirrizulta wkoll mill-provi kollha prodotti, mhux l-inqas mir-ritratti esebiti, adirittura miz-zewg nahat.

“Illi ghalhekk din l-eccezzjoni ghandha wkoll tigi michuda u certament li l-versjoni tas-socjetà konvenuta mhux biss ma hijiex kredibbli izda addirittura kontradetta mill-provi kollha l-ohra prodotti.

“Illi ghal dak li jirrigwarda t-tieni eccezzjoni tas-socjetà konvenuta li l-mertu huwa ezawrit minhabba li qed issostni li x-xogholijiet in kwistjoni tnehhew minn fuq l-art *de quo*, l-attur qed isostni li huwa minnu li llum *plot ‘C’* hija pavimentata u hemm ukoll *landscaping* fuqha izda xorta wahda x-xogholijiet ma sarux kif ordnati.

“Illi din il-Qorti, wara li rat ir-ritratti esebiti, u wara li ezaminat ix-xhieda kollha prodotta mill-partijiet u fuq riportata tasal ghall-konkluzjoni li dak li qal l-attur dwar il-bini ta’ kmamar taht l-istess pavimentar gie

konkludentement ppruvat. Illi fil-fatt jirrizulta li l-istess kmamar taht il-livel[l] ta' l-art originali bl-ebda mod ma tnehhew, izda gew biss midfuna b'dan li l-istess socjetà konvenuta mhux biss halliet kmamar midfuna taht l-art gewwa *plot 'C'* izda halliet paviment tal-*concrete* bix-xibka *at basement level*, hitan bil-*bricks* u travetti.

"Illi f'dan il-kuntest jinghad li mhux biss dawn ix-xogholijiet mhux biss ma jinkwadraw xejn f'dak li s-socjetà konvenuta kienet permessa li taghmel fuq l-istess art skond il-klawsola 3 tar-raba' parti tal-kuntratt tal-24 ta' Awissu 1993, ghaliex tali xogholijiet ma jikkonsistux '*to floor in concrete or tiles or other suitable flooring material this area 'C' and to carry out general landscaping works*', izda addirittua jidher li s-socjetà konvenuta lanqas biss osservat dak minnha dikjarat fis-seduta tal-5 ta' Marzu 1996 quddiem il-Qorti fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni premess, fejn hija obbligat ruhha *tramite* l-intimat hemm prezenti li '*jaghmel dak li huwa mehtieg biex inehhi x-xogholijiet già maghmula fuq plot 'C' u jgib dan il-plot fl-istat li kienet qabel ma bdew ix-xogholijiet*'.

"Illi nfatti jirrizulta li l-bini kollu *at basement level* fuq imsemmi ghadu hemm, tant li gie biss midfun, u fuqu sar biss pavimentar; izda certament dan ma huwiex l-istat li kienet il-*plot* qabel mas-socjetà konvenuta ghamlet dan l-iskavar u bini kollu taht l-art, u certament dan ukoll imur kontra dak li gie provdut fl-istess rikors ghall-mandat ta' inibizzjoni fejn il-Qorti kienet ordnat li:-

'*taghti lill-intimat tliet gimghat zmien millum biex inehhi x-xogholijiet maghmula minnu fi plot 'C' u jerga' jqieghed dan il-plot kif kien qabel ma beda x-xogholijiet*'.

"Illi kontrarjament ghal tali ordni jidher li fil-fatt mill-*affidavit* ta' l-istess Joseph Randolph Camilleri mkien ma jinghad li dawn il-hitan u kmamar thehhew izda x-xhud jghid biss li apparti xogholijiet ohra bhal

***membrane*, huma mlew il-vojt li kien hemm bil-materjal, u allura jidher li l-binjiet jew kmamar li hemm fl-istess art baqghu hemm, inkluz l-art tal-konkos, u tali kostruzzjonijiet gew biss imsaqqfa bl-istess pavimentar u *landscaping*. Kemm il-hitan, kemm it-travetti, kienu u ghadhom kollha hemm, u f'dan l-isfond l-eccezzjoni ta' l-istess socjetà konvenuta li l-mertu huwa ezawrit, certament u bla ebda ombra ta' dubju ma tistax tigi accettata.**

"Illi allura f'dan il-kuntest ma hemm l-ebda dubju li t-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha fis-sens biss kif ser jigi hawn deciz u b'mod li kollox jerga' lura kif kien qabel ma l-*plot 'C'* ghadda b'titolu ta' lokazzjoni f'idejn is-socjetà konvenuta. Din l-eccezzjoni wkoll tas-socjetà konvenuta ghandha tigi michuda.

"<u>(iii) IR-RABA' ECCEZZJONI</u>

"Illi s-socjetà konvenuta eccepiet ukoll illi l-mertu tal-kawza huwa wkoll ezawrit ghaliex hija ezercitat id-dritt moghti lilha permezz tal-kuntratt tal-24 ta'Awissu 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin li titlob li l-art in kwistjoni tigi mibjugha lilha, u ghaldaqstant l-attur huwa obbligat li jbiegh l-art lis-socjetà konvenuta.

"Illi din il-Qorti però ma tistax tilqa' din l-eccezzjoni jew b'xi mod tidhol fil-mertu taghha kemm ghaliex kif qal Randolph Joseph Camilleri stess hemm kawza quddiem Qorti diversament preseduta dwar il-kwistjoni li l-attur ma resaqx ghall-kuntratt sabiex is-socjetà konvenuta tixtri l-*plot de quo*, *nonostante* li ntbaghtitlu ittra ufficjali, kif ukoll ghaliex dan bl-ebda mod ma jfisser li sallum l-attur ma huwiex proprjetarju ta' l-istess art *de quo*, anzi ma hemm l-ebda dubju li sallum l-istess attur huwa attwalment il-proprjetarju ta' l-art in kwistjoni tant li dan qatt ma gie kkontestat. Apparti dan hemm il-kwistjoni wkoll ta' l-allegat xoljiment ta' l-istess lokazzjoni *da parte* ta' l-attur li s-socjetà konvenuta stess tammetti fin-nota ta' osservazzjonijiet taghha li dan ma huwiex il-mertu tal-kawza odjerna, w *in verità* u konsistentement lanqas

din l-eccezzjoni ma hija mertu ta' din il-kawza, u dan jidher li s-socjetà konvenuta tafu *stante* li fin-nota ta' osservazzjonijiet taghha din lanqas biss issemmiet."

Rat ir-rikors ta' l-appell tas-socjetà konvenuta illi bih, ghar-ragunijiet hemm esposti, talbet illi dina l-Qorti thassar u tirrevoka s-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tat-30 ta' April, 2003 billi, filwaqt illi tilqa' l-eccezzjonijiet tas-socjetà appellanti, tichad it-talbiet ta' l-attur appellat, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess attur appellat;

Rat ir-risposta ta' l-attur illi permezz taghha, ghar-ragunijiet hemm esposti, talab illi l-appell interpost jigi respint u illi s-sentenza appellata tigi konfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant;

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravji tas-socjetà konvenuta appellanti kontra s-sentenza appelata huma bazikament is-segwenti:
1. Illi, fi kliem ir-rikors ta' appell (fol. 220):

"Biex cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-kumpannija konvenuta li l-ewwel talba attrici ma tissodisfax ir-rekwiziti ta' l-Artikolu 843 (1) tal-Kodici ta' Organiz[z]azzjoni u Procedura Civili (Kap. 12), l-Ewwel Qorti effettivament ikkreat talbiet attrici li m'humiex dedotti fic-citazzjoni";

2. Illi, ukoll fi kliem ir-rikors ta' appell (fol. 222):
"L-Ewwel Qorti kkonkludiet li galadarba ix-xogholijiet li saru mill-kumpannija konvenuta imorru oltre dak permess f'klawsola 3 tar-raba parti tal-kuntratt, il-kumpannija konvenuta kisret din il-kondizzjoni tal-kuntratt. Din hija interpretazzjoni li ma hijiex konformi mal-principji stabbiliti ta' interpretazzjoni f'materja ta' kuntratti u drittijiet civili";

3. Illi l-ewwel Qorti kellha tilqa' u mhux tichad it-tielet (3) eccezzjoni tas-socjetà konvenuta ghaliex, *ai termini* ta'

l-Artikolu 1564(1) tal-Kodici Civili kif applikat u interpretat mill-Qrati taghna, din is-socjetà setghat taghmel ix-xogholijiet lamentati mill-attur;

4. Illi l-ewwel Qorti kellha tilqa' u mhux tichad it-tieni (2) eccezzjoni tas-socjetà konvenuta;

5. Illi l-ewwel Qorti kellha tilqa' u mhux tichad ir-raba' (4) eccezzjoni tas-socjetà konvenuta;

Ikkunsidrat:

Illi s-socjetà appellanti, in sostenn ta' l-ewwel (1) aggravju taghha, ghamlet is-segwenti sottomissjonijiet fir-rikors ta' appell (fol. 220):
"1.2 L-Ewwel Qorti wara li kkunsidrat il-gurisprudenza in materja qablet mat-tezi ta' l-esponenti li l-ewwel talba kif dedotta fic-citazzjoni attrici ma tissodisfax ir-rekwizit bazilari ta' l-Artikolu [843(1) tal-Kap. 12] fuq citat u cioè li kawza in sostenn ta' mandat ta' inibizzjoni ghandha ssir 'ghall-jedd imsemmi fil-mandat' u mhux ghall-konferma tad-digriet kif gie mitlub mill-attur. Però imbaghad il-Qorti dehrilha li fit-tieni talba dan il-jedd gie specifikat.

"1.3 Illi, bir-rispett kollu lejn l-Ewwel Qorti, <u>mkien fic-citazzjoni</u>, la fil-premessi u lanqas fit-talbiet, <u>ma jissemma l-jedd pretiz mill-attur</u>. It-tieni talba hija ghar-ripristinazzjoni ta' l-art mentri huwa ben risaput li l-iskop tal-mandat ta' mandat ta' inibizzjoni huwa dak li zzomm xi haga milli ssir (873(1) tal-Kap. 122 [*recte*: 12]) u mhux biex iggieghel xi haga li ssir kif qed jitlob l-attur. Ic-citazzjoni ma fiha l-ebda talba biex il-kumpannija konvenuta titwaqqaf milli taghmel xi haga izda biss li l-art tigi ripristinata 'fl-istat originali'." (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Tajjeb illi jigi rilevat, qabel xejn, illi fil-pagini erbatax (14) sa tmintax (18) tas-sentenza appellata (fol. 191 sa 195) l-ewwel Qorti ghamlet rassenja ezawrjenti u analizi korretta ta' dik illi, fis-silta appena citata mir-rikors ta' appell, is-socjetà appellanti issejjah "il-gurisprudenza in materja". Wara illi ghamlet dan, l-ewwel Qorti siltet is-segwenti

principipji, illi magħhom dina l-Qorti sostanzjalment taqbel (fol. 196):
"Illi għalhekk il-gurisprudenza hija konstanti f'dan ir-rigward u stabbiliet konsistentement illi:-

(a) Talba sabiex mandat ta' inibizzjoni jigi ikkonfermat in perpetwità *ut sic* ma hijiex ammissibbli skond il-ligi tagħna u senjatament kontra id-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 843 tal-Kap 12.

(b) Illi wara kull mandat ta' inibizzjoni, fit-termini preskritt skond l-istess Artikolu 843 tal-Kap 12 għandha ssir citazzjoni għall-jedd imsemmi u kawtelat fil-mandat.

(c) Illi t-talbiet għal tali konsegwiment u asserzjoni tal-jedd sostantiv ivarjaw skond id-dritt li jrid jigi vantat, u jista' jimporta talba sabiex il-konvenut jigi inibit milli jagħmel xi haga lill-attur, proprju minħabba d-dritt sostantiv ta' l-attur vantat u ezercitat fl-istess citazzjoni."

Immedjatament wara, l-ewwel Qorti caħdet l-ewwel (1) eccezzjoni tas-socjetà konvenuta wara illi, fis-segwenti silta mis-sentenza appellata (fol. 197), applikat il-principipji appena elenkati għall-att ta' citazzjoni odjern:
"Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti m'hemm l-ebda dubju li abbazi ta' l-insenjamenti fuq riportati u kkonfermati diversi drabi mill-gurisprudenza nostrali, li <u>l-kawza proposta mill-attur</u>, għalkemm fl-ewwel talba qed jitlob il-konferma tad-digriet tal-Mandat ta' Inibizzjoni, <u>saret minnu sabiex iressaq quddiem il-Qorti d-dritt minnu pretiz</u>. …

"Illi di fatti l-attur ma bbazax l-azzjoni tiegħu fuq it-talba li jigi kkonfermat id-digriet izda mar oltre minn hekk u dan kif jidher car mill-premessi ta' l-azzjoni attrici, fejn qed jgħid li huwa qed jagħmel il-kawza sabiex għat-tenur ta' l-Artikolu 843(1) u <u>fit-talba susssegwenti</u> [*i.e.* it-tieni talba] tac-citazzjoni attrici <u>specifika l-jedd li qed jippretendi li għandu</u> abbazi tal-kuntratt li hemm bejn il-kontendenti, u dan fi ftit kliem huwa li tali xogħolijiet li allegatament <u>saru</u> mis-socjetà konvenuta, mertu wkoll tal-mandat ta' inibizzjoni premess, l-istess socjetà konvenuta ma kellhiex dritt

taghmilhom skond l-imsemmi att pubbliku …" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Dina l-Qorti, wara illi ezaminat l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni in kwistjoni (fol. 21 sa 23) u l-att ta' citazzjoni odjern, ma taqbilx mas-segwenti zewg (2) konstatazzjonijiet illi ghamlet l-ewwel Qorti fis-silta appena citata mis-sentenza appellata:

(i) illi "l-kawza proposta mill-attur … saret minnu sabiex iressaq quddiem il-Qorti d-dritt minnu pretiz [fil-mandat ta' inibizzjoni]";

(ii) illi fit-tieni (2) talba attrici l-attur "specifika l-jedd li [skond l-istess mandat ta' inibizzjoni] qed jippretendi li ghandu";

Infatti, fir-rikors promotur tal-mandat ta' inibizzjoni in kwistjoni (fol. 21-22) l-attur - dak iz-zmien rikorrent - allega illi s-socjetà konvenuta - dak iz-zmien intimata - ghamlet xogholijiet "illegali" fuq l-art in kwistjoni u talab illi l-istess socjetà tigi mizmuma milli taghmel xogholijiet ohra fuq l-istess art. Dan juri illi l-"jedd imsemmi fil-mandat" (art. 843, Kap. 12) u pretiz mill-attur huwa illi s-socjetà konvenuta ma tkomplix taghmel xogholijiet fuq l-art in kwistjoni. Kif tajjeb issottommiet is-socjetà konvenuta fir-rikors ta' appell taghha, la fil-premessi ta' l-att ta' citazzjoni (fol. 2 *tergo*) u lanqas fit-talbiet attrici ma jissemma dan il-"jedd". Tajjeb illi, f'dan ir-rigward, jigu riprodotti t-talbiet kollha attrici (fol. 2 *tergo*):

"Tghid ghalhekk is-socjetà konvenuta ghaliex (1) ma ghandiex dina l-Onorabbli Qorti tikkonferma d-Digriet fuq indikat moghti wara l-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 1139/96 (Dok GVS1) u (2) ghalliex m'ghandiex dina l-Onorabbli Qorti prevja dikjarazzjoni illi s-socjetà konvenuta ma kellha l-ebda dritt li taghmel ix-xogholijiet li ghamlet fuq l-art in kwistjoni lilha koncessa in lokazzjoni, tikkundanna l-istess socjetà biex fi zmien qasir u peremptorju li jigi lilha ffis[s]at minn dina l-Qorti, tirriprestina fl-istat originali din l-istess art u dana bla pregudizzju ghad-drittijiet kollha ta' l-attur, inkluz id-dritt li jiddikjara, kif digà ddikjara unilateralment ix-xogholjiment ta' l-istess lokazzjoni" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

A skans ta’ ekwivoci, tajjeb illi jinghad illi dina l-Qorti ma ghandha ebda dubbju illi meta l-attur, fit-tieni (2) talba tieghu, semma x-“xogholijiet li ghamlet” is-socjetà konvenuta kien qed jirreferi ghax-xogholijiet maghmula qabel il-hrug tal-mandat ta’ inibizzjoni in kwistjoni;

Ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija, fil-fehma ta’ dina l-Qorti, l-ewwel (1) aggravju tas-socjetà appellanti huwa fondat u, konsegwentement, hemm lok ghall-akkoljiment ta’ l-ewwel (1) eccezzjoni ta’ l-istess socjetà u ghac-cahda ta’ l-ewwel (1) talba attrici;

Ikkunsidrat:

Illi r-raba (4) aggravju tas-socjetà appellanti jimmerita illi jigi kunsidrat qabel it-tieni (2) u t-tielet (3) aggravji ta’ l-istess socjetà. Infatti, permezz tar-raba’ (4) aggravju taghha s-socjetà appellanti qed issotni, kif già inghad, illi l-ewwel Qorti kellha tilqa’ u mhux tichad it-tieni (2) eccezzjoni ta’ l-istess socjetà, liema eccezzjoni taqra hekk (fol. 27):
“Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, it-tieni talba attrici ghandha tigi respinta bl-ispejjez stante li l-mertu tat-talba huwa ezawrit ghaliex ix-xogholijiet in kwistjoni tnehhew minn fuq l-art *de quo*”;

Jekk ir-raba’ (4) aggravju huwa validu ikun hemm lok ghall-akkoljiment tat-tieni (2) eccezzjoni tas-socjetà konvenuta u, konsegwentement, ma jkunx hemm lok illi jigu kunsidrati t-tieni (2) u t-tielet (3) aggravji;

Ikkunsidrat:

Illi ma hemmx wisq x’jinghad dwar ir-raba’ (4) aggravju tas-socjetà appellanti. Din is-socjetà stess, fir-rikors ta’ appell taghha, tammetti illi x-xogholijiet in kwistjoni illi hija ghamlet qabel il-hrug tal-mandat ta’ inibizzjoni jinkludu l-kisi bil-*concrete* ta’ l-art illi giet skavata u illi dan il-*concrete* ghadu hemm. Infatti, fil-paragrafu enumerat 4.2 tar-rikors ta’ appell, fost affarijiet ohra, jinghad hekk (fol. 226):

"Huwa minnu li … kien inghata il-konkos fuq din il-parti [skavata] però dan huwa illum mirdum taht metri ta' materjal" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

La darba l-mertu tat-tieni (2) talba attrici huwa illi l-art in kwistjoni tigi ripristinata u la darba, kif ghadu kemm inghad, is-socjetà konvenuta stess tammetti illi din l-art ma ngibitx ghal kollox fl-istat pristinu taghha, ma jistghax jinghad illi l-mertu tat-tieni (2) talba attrici huwa ezawrit. Mhux moghti lis-socjetà konvenuta *to pick and choose* liema xogholijiet, lamentati mill-attur, ghandhom jitnehhew u liema ghandhom jibqghu hemm;

Ghaldaqstant, ir-raba' (4) aggravju tas-socjetà appellanti huwa respint;

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi t-tieni (2) u t-tielet (3) aggravji tas-socjetà appellanti jirrigwardaw il-meritu tat-tielet (3) eccezzjoni ta' l-istess socjetà. Dak illi din is-socjetà qed issostni permezz tat-tielet (3) eccezzjoni taghha huwa illi "m'huwiex minnhu li l-kumpannija eccipjenti ma kellhiex id-dritt li taghmel ix-xogholijiet in kwistjoni";

Kif già inghad, is-socjetà appellanti, permezz tat-tieni (2) aggravju taghha, qed issostni illi hija zbaljata l-konkluzjoni ta' l-ewwel Qorti illi, fi kliem ir-rikors ta' appell, "… galadarba ix-xogholijiet li saru mill-kumpannija konvenuta imorru oltre dak permess fi klawsola 3 tar-raba' parti tal-kuntratt [illi kopja tieghu hija esibita a fol. 6 sa 19], il-kumpannija konvenuta kisret din il-kondizzjoni tal-kuntatt". Fir-realtà, imkien fis-sentenza appellata ma jinghad *expressis verbis* illi s-socjetà konvenuta, minhabba illi ghamlet ix-xogholijiet in kwistjoni, kisret l-imsemmija klawsola ta' dan il-kuntratt. Dan il-ksur jista' jkun biss sottintiz, kif jirrizulta mis-siltiet rilevanti tas-sentenza appellata hawn riprodotti (fol. 200):
"Illi certament m'hemm l-ebda dubju li x-xogholijiet li saru mis-socjetà konvenuta kienu jmorru oltre dawk stabbiliti fil-klawsola nru 3 tar-raba' parti tal-kuntratt li jitkellem car

dwar in-natura ta' xogholijiet li setghu jsiru fuq l-istess art …";

u (fol. 202):
"… jirrizulta li s-socjetà konvenuta kienet ben konxja tal-fatt li x-xogholijiet, anke ta' skavar, li saru minnha ma kienux konformi ma dak … stipulat [fl-imsemmija klawsola] …";

u (fol. 205):
"Illi ma hemm l-ebda dubju [li] x-xogholijiet imorru oltre l-klawsola nru 3, u mhux biss izda jidher car mid-dicitura ta' l-istess klawsola li dawk ix-xogholijiet hemm indikati huma l-unika xogholijiet li l-istess socjetà konvenuta kienet permessa taghmel fuq l-istess art …";

Dan premess, dina l-Qorti ma tezitax illi tghid illi, ghalkemm taqbel mal-konkluzjoni ta' l-ewwel Qorti - kif tidher illi taqbel ukoll is-socjetà appellanti - "li x-xogholijiet li saru mis-socjetà konvenuta kienu jmorru oltre dawk stabbiliti fil-klawsola nru 3 tar-raba' parti tal-kuntratt", ma taqbilx mal-konkluzjoni l-ohra illi waslet ghaliha l-ewwel Qorti, jigifieri illi "jidher car mid-dicitura ta' l-istess klawsola li dawk ix-xogholijiet hemm indikati huwa l-unika xogholijiet li l-istess socjetà konvenuta kienet permessa taghmel fuq l-istess art";

Tajjeb illi f'dan l-istadju tigi hawn riprodotta dina l-klawsola tal-kuntratt (fol. 16):
"*Grantee is hereby granted the right by grantor to floor in concrete or tiles or other suitable flooring material this area 'c' and to carry out general landscaping works on it*."

Kwantu ghall-kontenut ta' din il-klawsola, dina l-Qorti taqbel ma' dak illi affermat l-ewwel Qorti, jigifieri illi la darba l-kliem uzat huwa car, *ai termini* ta' l-Artikolu 1002 tal-Kodici Civili, ma hemmx lok ghall-interpretazzjoni taghhom. Però, x'jghidu dawn il-kliem? Jghidu illi l-attur qed jaghti d-dritt lis-socjetà konvenuta illi taghmel ix-xogholijiet imsemmija fl-istess klawsola izda ma jghidux illi l-istess socjetà tista' taghmel dawn ix-xogholijiet <u>biss</u>, kif qalet l-ewwel Qorti. Fil-fehma ta' dina l-Qorti, l-ewwel

Qorti ippekkat ghaliex, filwaqt illi qalet illi l-kliem huwa car u illi, ghalhekk, ma hemmx lok ghall-interpretazzjoni tieghu, ghaddiet sabiex interpretatu fis-sens illi jimporta illi s-socjetà konvenuta kienet prekluza milli taghmel xogholijiet oltre dawk illi jissemmew fil-klawsola in kwistjoni tal-kuntratt;

Fil-fehma ta' dina l-Qorti, ghalhekk, ic-cahda tat-tielet (3) eccezzjoni tas-socjetà konvenuta u l-akkoljiment tat-tieni (2) talba attrici, kwantu bazati fuq il-konkluzjoni illi x-xogholijiet in kwistjoni ma setghux isiru ghax mhux permessi - jew addirittura vjetati - mill-imsemmija klawsola, ma humiex korretti u, f'dan is-sens, huwa validu t-tieni (2) aggravju tas-socjetà appellanti;

Ikkunsidrat:

Minn ezami tas-sottomissjonijiet illi ghamlet is-socjetà appellanti in sostenn tat-tielet (3) aggravju taghha jemergi illi, fis-sustanza, l-ilment ta' din is-socjetà huwa illi l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament hazin tal-provi prodotti fid-dawl ta' dak illi jipprovdi l-Artikolu 1564(1) tal-Kodici kif applikat u interpretat mill-Qrati taghna. Dina l-Qorti, wara illi ezaminat il-provi prodotti u qrat ghal izjed minn darba s-sentenza appellata, filwaqt illi tapprezza l-mod elaborat u korrett illi bih l-ewwel Qorti esponiet il-pozizzjoni legali illi tirregola l-materja u l-gurisprudenza relattiva, ma ssib ebda raguni ghala ghandha tiddisturba l-apprezzament tal-provi prodotti maghmula mill-istess Qorti illi wassalha ghall-konkluzjoni, ukoll korretta, illi x-xogholijiet in kwistjoni - illi huma ta' natura pjuttost estensiva - ma kienux legalment permissibbli. F'dan ir-rigward, huwa utili illi tigi hawn citata mill-gdid is-silta -citata fis-sentenza appellata (fol. 204) - mis-sentenza moghtija minn dina l-Qorti (Sede Inferjuri) fis-sittax (16) ta' Ottubru, 2002 fil-kawza fl-ismijiet ***Catherine Genovese et v. Francis Schembri***:

"Biex wiehed jara x'modifikazzjonijiet huma legittimi jew le wiehed ghandu jhares lejn ic-cirkostanzi tal-kaz. Dan ghaliex mhux facli li dawn jigu formulati b'xi regola preciza u jkun perikoluz li wiehed jipprova jkun dommatiku in materja. Huwa veru li d-dottrina legali stabbilit certi linji gwida, *ad exemplum*, li t-

tibdiliiet ikunu parzjali, mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond, u ma jippregudikawx lis-sid. B'danakollu <u>stante li din il-materja hi wahda ta' apprezzament ta' fatt din necessarjament tithalla fl-ghaqli gudizzju tal-gudikant biex mill-provi jiddetermina l-legittimità tal-kambjament</u>, tenut s'intendi qies tan-necessità w utilità li ghandu l-kerrej ghall-ahjar tgawdija tal-fond" (sottolinear ta' dina l-Qorti kif komposta);

Ghalhekk, it-tielet (3) aggravju tas-socjetà appellanti mhux fondat;

Ikkunsidrat:

Illi ma hemmx wisq x'jinghad dwar il-hames (5) aggravju tas-socjetà appellanti. Permezz ta' dan l-aggravju is-socjetà appellanti qed issostni illi l-ewwel Qorti ma kellhiex tirrespingi izda kellha tilqa' r-raba' (4) eccezzjoni ta' l-istess socjetà. Din l-eccezzjoni taqra hekk:
"Illi … l-mertu tal-kawza huwa ukoll ezawrit ghaliex il-kumpannija eccipjenti ezercitat id-dritt moghti lilha permezz tal-kuntratt tal-24 ta' Awissu 1993 atti Nutar Dottor John Gambin li titlob li l-art *de quo* tigi mibjugha lilha, u ghaldaqstant l-attur huwa obbligat li jbiegh l-art lill-kumpannija eccipjenti";

Ma hemm ebda prova fl-atti processwali illi meta giet intavolata l-kawza odjerna jew fil-mori tal-proceduri sakemm giet pronunzjata s-sentenza appellata l-attur ma kienx ghadu s-sid ta' l-art in kwistjoni. Anqas ma jirrizulta illi dan l-istat ta' fatt inbidel fil-mori tal-proceduri quddiem dina l-Qorti. Dina l-Qorti, ghalhekk, bhall-ewwel Qorti, ma tistax tifhem kif s-socjetà appellanti tista' tippretendi illi l-mertu tat-tieni (2) talba attrici huwa ezawrit;

Tajjeb illi jinghad ukoll - ghalkemm mhux strettament mehtieg - illi kieku irrizulta illi l-attur ma kienx ghadu sid il-fond meta ntavola l-kawza odjerna jew illi ma baqax sid fil-mori tal-proceduri gudizzjarji, seta' kien hemm lok ghal eccezzjoni ta' karenza ta' interess gudizzjarju fl-attur, izda mhux ghal eccezzjoni illi l-mertu tal-kawza huwa ezawrit;

Ghaldaqstant, il-hames (5) aggravju tas-socjetà appellanti huwa infondat;

Ghal dawn il-motivi:

Tipprovdi dwar l-appell billi tirriforma s-sentenza appellata fis-sens illi:
(1) tirrevokaha kwantu cahdet l-ewwel (1) eccezzjoni tas-socjetà konvenuta u laqghet l-ewwel (1) talba attrici u kwantu pprovdiet dwar l-ispejjez tal-kawza;

(2) tikkonfermaha ghall-kumplament, b’dan illi, ghall-kjarezza, tiddikjara illi c-cahda tat-tielet (3) eccezzjoni tas-socjetà konvenuta u l-akkoljiment tat-tieni (2) talba attrici huma dovuti ghal dawk ir-ragunijiet biss moghtija fis-sentenza appellata u konfermati minn dina l-Qorti f’dan il-gudikat, u b’dan ukoll illi t-terminu stabbilit ghall-finijiet tat-tieni (2) talba attrici ghandu jibda jiddekorri mil-lum;

(3) tilqa’ l-ewwel (1) eccezzjoni tas-socjetà konvenuta, tichad l-ewwel
(1) talba attrici u tordna illi l-ispejjez ta’ l-ewwel istanza jigu sopportati bin-nofs (1/2) bejn il-kontendenti, b’dan illi l-ispejjez konnessi man-nomina ta’ l-Arkitett u Inginier Civili Valerio Schembri ghandhom ikunu a kariku tas-socjetà konvenuta;

Tordna illi l-ispejjez ta’ din l-istanza jigu sopportati kwantu ghal nofs (1/2) mill-attur appellat u kwantu ghal nofs (1/2) mis-socjetà konvenuta appellanti;

< Sentenza Finali >

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