



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
DAVID SCICLUNA**

Seduta tat-13 ta' Jannar, 2006

Citazzjoni Numru. 433/1990/2

**Ignatius Licari bhala stralcjarju ghan-nom u in
rapprezentanza tas-socjeta` Farr Limited**

vs

**Dennis Philip Pirotta, u b'digriet ta' l-24 ta' Jannar
1995 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Kevin Pirotta u
Estella armla ta' Dennis Pirotta f'isimha proprju kif
ukoll ghan-nom ta' l-assenti Vanessa Pirotta**

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fit-2 ta' Mejju 1990 li permezz
taghha l-attur nomine wara li ppremetta:

Illi l-attur nomine huwa propjetarju tal-art maghrufa bhal
"Tas-Swieqi" fil-limiti parrokkjali ta' San Giljan kif jirrizulta
mill-kuntratt il-kopja tieghu qed tigi hawn esibita u markata
"Dok A" kif ahjar deskritta fil-pjanta;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-konvenut xtara l-Plot bin-numru tnejn u ghoxrin (22) indikat fuq l-istess pjanta in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin fis-7 ta' Marzu 1980;

Illi ricentement il-konvenut bena garage abusivament illegalment u arbitrarjament u kostruzzjonijiet ohra fuq il-parti mixtrija pero` destinata bhala l-parti stradali u ghalhekk imblokka l-access ghall-plots kontigwi proprjeta` tas-socjeta attrici;

Illi di piu` dan l-agir arreka u qed ikompli jarreka danni kbar lill-atturi nomine konsistenti fid-deprezzament fil-valur tal-art;

Illi l-konvenut gie mwissi diversi drabi mill-attur nomine u dana anke permezz ta' ittra ufficjali datata 13 ta' Mejju 1989, izda huwa injora lill-istess attur nomine u ikkompleta l-benefikat;

Talab li din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut:

1. previa okkorrendo, tiddikjara illi l-bini tal-garage u kostruzzjonijiet ohra mill-konvenut fi Swieqi Valley sar illegalment;
2. tiddikjara lill-konvenut responsabbli tal-bini kontra l-ligi u konsegwentement tad-danni kawzati minnu lill-atturi nomine;
3. tillikwida d-danni sofferti mill-attur nomine u okkorrendo bl-opera ta' Periti nominandi;
4. tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur nomine dik is-somma li tigi likwidata ghar-raguni premessi;
5. tikkundanna lill-konvenut jiddemolixxi l-imsemmija garage u kostruzzjonijiet fi zmien qasir u perentorju;
6. tawtorizza lill-attur nomine li jekk iz-zmien prefiss fit-talba precedenti jghaddi inutilment, l-istess attur jiddemolixxi huwa l-imsemmija Garage u kostruzzjonijiet ghas-spejjez tal-konvenut;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 13 ta' Mejju 1989 tal-Mandati ta' Sekwestru u ta' Impediment tas-Safar datati 19 ta' April 1990 kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn qal:

1. Illi t-talbiet tal-attur noe huma bla ebda bazi fil-fatt u fid-dritt peress li l-konvenut bena l-garage in kwistjoni fuq art tieghu. Ghalkemm originarjament setgha kien hemm hsieb li parti mill-art tal-konvenut (fejn inbena l-garage) kellha sservi bhala triq, ebda triq fil-fatt qatt ma giet ipprogettata fil-pjani regolaturi jew skemi ta' dik l-"area". Tant hu hekk illi l-pjanta originali li kien ipprezenta l-konvenut lid-Dipartiment tax-Xogholijiet Pubblici ghab-bazi li l-plot kienet "corner plot" giet rigettata. Inltre l-garage in kwistjoni inbena bil-premessi kollha rikjesti mill-ligi.

2. Inltre fi kwalunkwe kaz, l-indikazzjoni fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenut li parti mill-art li xtara kienet destinata bhala stradali tista' talvolta tikkrea rapport bejn il-konvenut u l-awtur tieghu u ma tikkrea ebda servitu` jew obbligazzoni ta' xorta ohra lejn l-attur noe.

3. Subordinament u fi kwalunkwe kaz, il-bini tal-konvenut imsemmi fic-citazzjoni m'hu bl-ebda mod qed jostakola jew jimpedixxi l-access tal-fondi tal-attur noe u l-allegazzjoni li dan il-bini b'xi mod naqqas il-valur tal-proprijeta` tal-attur noe hi ghal kollox bla bazi u infondata.

4. Dejjem subordinament u minghajr pregudizzju l-attur noe akkwista l-plots tieghu meta l-kostruzzjonijiet lamentati minnu – li kif intqal saru reglarment u bil-premessi kollha mehtiega – kienu diga` jezistu u l-attur noe kien jaf bihom.

5. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet ta' l-4 ta' Dicembru 1990 li permezz tieghu gie nominat l-Avukat Dottor Giannino Caruana Demajo bhala pertit legali biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta' l-

Kopja Informali ta' Sentenza

eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat id-digriet ta' l-24 ta' Jannar 1995 li permezz tieghu, wara li l-imsemmi perit legali gie elevat ghall-gudikatura, gie rrevokat l-inkarigu tieghu u sostitwit ghalih l-Avukat Dottor Tonio Mallia;

Rat ir-relazzjoni debitament mahlufa fis-17 ta' Jannar 2001;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Rat in-nota ta' kritika tal-konvenuti ghar-relazzjoni peritali;

Ikkunsidrat:

Permezz ta' din ic-citazzjoni l-attur nomine jilmenta li l-konvenut bena garaxx u kostruzzjonijiet ohra fuq l-art mixtrija mill-istess konvenut izda destinata biex tkun triq u b'hekk imblokka l-access ghall-plots tas-socjeta` attrici. Skond l-attur nomine dan sar abuzivament, illegalment u arbitrarjament u b'rizultat ta' tali agir irreka danni lis-socjeta` attrici konsistenti fi deprezzament fil-valur ta' l-art.

Bernard Farrugia, wiehed mid-diretturi tas-socjeta` attrici, xehed li meta l-art in kwistjoni giet akkwistata, kienet diga` maqsuma fi plots u meta thejjiet il-pjanta nholqot triq bejn certi plots. Inhargu permessi biex isir bini fuq il-plots kif pjantati originarjament. Id-diversi trasferimenti dejjem saru skond il-pjanta bl-access kif indikat fuqha. Ftit qabel ma bdiet il-kawza, mar fuq il-post u sab li kien inbena hajt ta' *front garden* fit-triq li taghti access ghall-plots li s-socjeta` attrici kienet akkwistat. Dan il-hajt, kif ukoll il-garaxx, jestendi sa nofs it-triq u b'hekk is-socjeta` attrici ma setghetx tbiegh il-plots taghha. In kontro-ezami qal li fuq l-art in kwistjoni nhargu permessi darbtejn: bejn l-1964 u l-1968 meta kienu progettati vilel, u bejn l-1970 u l-1971 meta kienu progettati *terraced houses*. Skond ix-xhud, meta jinghata permess bhal dan, dan ifisser li t-triq issir pubblika.

Saviour Farrugia, direttur iehor tas-socjeta` attrici, ikkonferma li fit-trasferimenti li saru dejjem saret referenza ghall-pjanta originali ta' l-1964 fejn giet immarkata triq biex isservi ta' access. F'nofs din it-triq, li hi *cul-de-sac*, il-konvenut bena garaxx. Dan il-bini ha xi ghaxar piedi mill-wisa' tat-triq li hija progettata li tkun ta' ghoxrin pied. It-triq ghadha mhix formata. Minhabba tali ingombri, il-plots li fadlilha fl-inhawi s-socjeta` attrici ma jistghux jigu zviluppati u mibjugha. Meta kellem lill-konvenut, dan qalu li bnieh kif bnieh il-garaxx ghax kellu dritt jaghmel hekk. In kontro-ezami qal li l-pjanta li fuqha ntalbu u nhargu l-permessi hija kollha art privata.

Il-Perit Ray Vassallo xehed li hu kien inkarigat mill-konvenut biex jissorvelja l-bini ta' flats fis-Swieqi. Il-konvenut gablu pjanta ta' l-art, liema pjanta kienet turi wkoll *cul-de-sac*, tant li meta kellmu l-konvenut, dan kellu l-ideja li kien xtara *corner site*. Il-konvenut spjegalu li hu kien xtara sa nofs il-wisa' ta' dak li fuq il-pjanat hu muri bhala "*road*". Fuq din l-ideja, il-konvenut applika biex jizviluppa l-*corner site*, izda mill-PAPB il-permess ma harigx ghax, fost ohrajn, il-*cul-de-sac* mhux skond l-iskema u s-sit ma kellux jigi zviluppat bhala *corner site*. Meta raw hekk, biddlu l-pjanta u ssottomettew applikazzjoni b'garaxx mibni fuq nofs il-wisa' tas-suppost triq, bl-art quddiem il-garaxx isservi bhala *drive-in*. Minn dan id-*drive-in* inholoq ukoll access ghal blokk flats li nbena fuq is-sit. Il-permess inhareg u beda l-bini. Ix-xhud spjega li wara li hareg l-ewwel *refusal*, hu u l-konvenut kienu sorprizi u mar personalment il-PAPB biex jaccerta ruhu. Hemm tkellem ma' ufficjali tal-*Planning* li kkonfermalu li hemm ma kellhiex tigi *cul-de-sac* u l-art ma kellhiex tigi zviluppata bhala *corner site*. In kontro-ezami qal li mexa fuq il-linji li tah il-konvenut. Fassal fuq pjanta li kien tah il-konvenut. Il-garaxx in kwistjoni nbena wara li nbena l-blokk, izda ma jafx ghaliex gara hekk. Ikkonferma li l-plots in-naha l-ohra tal-garaxx ghadhom mhux mibnija.

Joe Felice, rapprezentant tal-Planning Authority, qal li l-*permit files* tal-PAPB illum jinsabu taht il-kontroll tal-Planning Authority waqt li l-*alignment files* huma in parti f'idejn il-Planning Authority u in parti f'idejn ir-Revenue

Section tal-Works Division. Il-file li gie mitlub jixhed fuqu ma sab ebda hjiel tieghu, sew ghand il-Planning Authority kif ukoll il-Works Division.

Victor Borg Fiorentino, *technical officer* mal-Planning Authority, xehed li hu fittex ghall-*alignment file* izda ma setax isibu. Meta xehed dwar l-art in kwistjoni qal li Triq il-Gejza tidher approvata fl-1967 u nonostante l-bdil fl-izvilupp li gie pjanat, il-konfigurazzjoni tat-triq tider li baqghet l-istess. L-area kienet *terraced house development* mill-1967 u hekk baqghet. Ma jidhirx li qatt giet pjantata triq li taghti ghal Triq il-Gejza. Il-kulur skur madwar it-triq fuq il-pjanta li hu esebixxa bhala Dok. VF1 turi z-zona ta' l-izvilupp, u minn dan johrog li t-tul kollu fuq iz-zewg nahat tat-triq jista' jinbena. Biex *private road* tkun approvata jehtieg *approval* mid-Direttur tal-Ippjanar jew mill-Planning Authority. F'dan il-kaz, ma jirrizultax li kien hemm xi *private road* li giet approvata ghall-iskema. Meta *private road* tidhol fl-iskema, issir *scheme road* u jinhareg *alignment*. Meta tintalab *private road* fis-sens ta' access ghal garaxxijiet, din tinghata lil min ikun irid jizviluppa l-proprjeta` tieghu b'dak il-mod. Mhux normali li jinghata permess ghal zvilupp residenzjali intern accessibbli minn triq privata ta' dan it-tip. Dan ix-xhud pero` ccara li dak li spjega hija l-iskema tal-*private roads* kif inhi wara l-1980 ghax ma jafx kif kienet qabel. Biex jinhargu permessi ghall-bini fuq it-triq, normalment it-triq trid tkun approvata u tidhol fi skema. Meta gie muri l-permessi ghall-bini li kellhom l-atturi, ix-xhud ikkummenta li lanqas fihom ma tidher it-triq in kwistjoni u nhargu "*subject to scheme alignment*" u bi tliet qasab "*minimum frontage*". Il-plots huma ndikati minghajr referenza ta' triq; izda, min-naha l-ohra, raha stramba kif il-pjanti approvati juru plots mat-triq. Ix-xhud qal ukoll li jista' jkun li kien hemm kaz fejn ried jiftah triq li tithalla privata, fis-sens li jhalli bicca mill-art tieghu ghall-uzu ta' passagg. Meta jkun hemm progett shih ghall-bini ta' *terraced houses*, ma tohrogx linja; izda fuq plot tinhareg linja u t-triq tidhol fl-iskema.

Fid-dawl tal-provi migbura u ta' l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti, il-perit legali ghamel is-segweni konsiderazzjonijiet:

"16. Ghar-rigward tal-interess guridiku biex issir din il-kawza, fid-dawl tal-eccezzjoni tal-konvenut dwar in-nuqqas ta' relazzjoni guridika bejn il-partijiet, l-esponenti jifhem li bejn il-partijiet f'din il-kawza ma tezistix rabta kuntrattwali, peress li l-konvenut ma xtarax il-plot tieghu minghand id-ditta attrici. F'dan il-kaz, pero`, id-ditta attrici ghandha interess tinsisti fuq l-osservanza ta' kundizzjoni li allegatament tipprojbixxi lill-konvenut jibni fuq parti mill-art minnu mixtrija, u dan peress illi d-ditta attrici tallega li kemm hi kif ukoll il-konvenut xtraw plots a bazi ta' scheme, u jekk il-konvenut ma jirrispettax dik l-iskema, l-plots taghhom jonqsilhom hafna l-valur ghax ma jkunux zviluppatti kif originarjament mahsub. Fi kliem iehor, id-ditta attrici qed tallega li bi ksur ta' kundizzjoni imposta fil-kuntratt tal-konvenut, huma qed jigu pregudikati u, kwindi, ghandhom interess dirett u legittimu biex jippromuovu din l-istanza (ara f'dan is-sens "Stivala nomine vs Mercieca" deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fit-30 ta' Gunju 1993).

"17. Punt iehor sollevat mill-konvenut u trattat fin-nota tal-eccezzjonijiet tieghu, jirrigwarda jekk id-deskrizzjoni moghtija lill-art in vendita li kellha, in parte, tkun stradali, tikkostitwixxix kundizzjoni li torbot lix-xerrej li jizviluppa l-art mixtrija b'dak il-mod. Dan il-punt huwa wiehed importanti u s-soluzzjoni tieghu ghandu jiddetermina l-ezitu finali tal-kaz.

"18. L-esponenti, wara li haseb fit-tul fuq il-materja, jhoss li meta art tinbiegh, u jinghad li parti hi fabbrikabbli u parti stradali, din id-deskrizzjoni ma tkunx saret ghal xejn. Ovvjament, isservi biex tkopri lill-venditur ghax tindika b'mod car li x-xerrej ma jkunx jista' jizviluppa l-art kollha in vendita u, jekk 'il-quddiem jigi b'xi pretensjoni simili, l-venditur ikun mehlus mir-responsabilita` ghax ikun ghamilha cara mill-ewwel kif u fejn l-izvilupp kien possibbli. Tali deskrizzjoni sservi wkoll biex, hafna drabi, jigi spjegat il-prezz tal-bejgh, u dana ghax ghall-parti stradali l-prezz ikun ferm anqas minn dak referibbli ghall-parti fabbrikabbli. Sa hawn, ma jidhirx li hemm problemi; tali deskrizzjoni, pero' tekivali ghall-kundizzjoni tal-

kuntratt li trid tigi osservata ad altranza? Li hu zgur hu li l-kuntratt ma jghidx car u tond li hi kundizzjoni, u wiehed irid jezamina l-kuntest fid-dawl tal-principji legali applikabbli biex jipprova jasal f'soluzzjoni.

"19. L-esponenti jidhirlu li, fic-cirkostanzi tal-kaz in ezami, d-deskrizzjoni tal-fond in vendita ghandha skop li sservi ta' kundizzjoni u dan peress li min zviluppa l-art in kwistjoni hejja pjan ta' zvilupp li kien jiddependi fuq it-toroq ikunu kif minnu kontemplati. Jekk il-kompratur jibnix jew le fil-parti intenzjonata ghat-triq, kien jaffettwa l-bqija ta' zvilupp kif kontemplat fl-inhawi. Il-bini li jsir fit-triq mhux kaz izolat li jinteressa biss lis-sid l-art u l-awtoritajiet, izda kien jinteressa direttament lill-awtur tal-venditur. L-awtoritajiet, ovvjament, mhux marbuta bil-pjanijiet ta' individwi, u jistghu jbiddu l-iskema ta' zvilupp jew il-linja tat-toroq skond l-esigenzi ta' interess pubbliku; art mibjugha bhala "green area" tista; ssir "building site", pero' din il-bidla ma tawtorizzax lill-kompratur jibni fuq dik l-art, jekk hu xtara bil-kundizzjoni li ma jizviluppa qatt dik l-art. Jista' jkun li, f'dan il-kaz, l-Awtorita' tal-Ippjanar awtorizzat bini fuq il-parti stradali, izda dik il-parti stradali giet hekk determinata mhux sempliciment ghall-prezz, izda ghax kienet parti integrali mill-izvilupp tal-inhaw. Fi kliem iehor, ghall-izviluppatur dik it-triq privata li holoq fl-inhawi kienet determinanti ghall-mod kif hu qasam l-art f'diversi plots u jekk jirrizulta li, f'xi kaz, l-awtorita' kompetenti ma tapprovax il-bini skond il-pjan li hejja l-izviluppatur, ir-rimedju tal-kompratur mhux li jinjora l-kuntratt u jizviluppa kif qaltlu l-awtorita', izda li jdur kontra l-venditur tieghu peress li l-art, kif mixtrija, mhux zviluppabbli.

"20. Id-direttivi u l-pjanijiet tal-Awtorita' tal-Ippjanar huma dejjem soggett ghad-drittijiet ta' terzi u, jekk terz ghandu xi dritt li fuq parti mill-art in vendita ma jsirx bini, l-permess ghall-bini mahrug mill-Awtorita' ma jissanzjonax ksur tal-kuntratt. Kif jinghad, jekk il-konvenut ma setax jibni skond il-pjan imfassal mill-izviluppatur, ir-rimedju tieghu hu li jitlob danni, mhux li jagixxi kontra l-kuntratt. L-esponenti jidhirlu li kien ikun ahjar li kieku l-izviluppatur ghamilha aktar espressa fil-kuntratt li fil-parti stradali tal-art in vendita ma jista' jsir qatt ebda bini, izda mill-kumpless tali

kundizzjoni kellha tirrizulta lill-kompratur, speċjalment jekk jeżamina, kif kellu obbligu li jeżamina, l-provenjenza tal-art li kien ser jixtri u l-pjanta tal-izvilupp. Kif qalet il-Qorti ta' Cassazione fl-Italja f'sentenza mogħtija fis-6 ta' Ottubru 1970 (numru 1803), *“la condizione non deve essere necessariamente enunciata in termini espressi e con il suo esatto nomen iuris e puo' anche' essere implicato o tacita ma, affinche' ricorra quest'ultimo ipotesi, e' necessario che la effettiva volonta' di subordinare l'efficacia del negozio al verificarsi o al non verificarsi di un predeterminato evento, sta univocamente riconoscibile attraverso l'esame e l'interpretazione del contenuto del negozio stesso.”* Il-bejgh li sar tad-ddiversi plots fl-area sar a bazid tal-pjanta mhejjija mill-izviluppatur, (f'xi kuntratti antecedenti tisemma anke espressament il-cul-de-sac) u, kwindi, dik it-triq in kwistjoni kienet tidher importanti għal kif kellu jsir il-bqija tal-izvilupp.

"21. Il-pozizzjoni tal-awtoritajiet tal-ippjanar ma tidhirx wisq cara f'dan il-kaz. Lill-atturi hargulhom permessi a bazi ta' dik it-triq, u l-pjanti approvati juru l-plots mat-triq in kwistjoni, filwaqt li, skond il-perit tal-konvenut, lill-konvenut ma ppermettewlux jizviluppa “corner site” mat-triq in kwistjoni. Meta gew approvati l-applikazzjonijiet għall-bini fuq plots 25 sa 28, mal-bini kellha tohrog linja u t-triq kellha tidhol fl-iskema; kwindi għaliex il-konvenut kellu jsib problema biex jibni, ma johrogx car. Anke l-bini fuq wara l-plot tal-konvenut tela' a bazi ta' dik it-triq li, bhala triq, tidher li ilha zviluppata u miftuha. Hi x'inh, kif gja spjega l-esponenti, l-pjanijiet tal-awtoritajiet ma jissuperawx id-drittijiet tat-terzi u kif wera l-esponenti, fil-fehma tieghu, l-obbligu li ma jsirx zvilupp fil-parti stradali, hija kundizzjoni li torbot lill-ewwel kompratur u lill-aventi kawza minnu – ara “Aquilina nomine vs Ellul”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-16 ta' Gunju 1994.

"22. Għar-rigward tat-talba attrici għad-danni, l-esponenti ma jistax ighaddi biex jillikwida l-istess, peress li ma tressqu l-ebda provi fir-rigward.

"23. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, hija l-fehma tal-esponenti li l-ewwel, it-tieni, l-hames u s-sitt talbiet attrici

Kopja Informali ta' Sentenza

ghandhom jigu milqugha, fil-waqt li din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex tiehu konjizzjoni tat-tielet u r-raba' talba attrici peress li ma saret ebda prova fir-rigward."

Din il-Qorti, wara li ezaminat l-atti kollha relattivi, inkluz in-nota ta' kritika tal-konvenuti, hi tal-fehma li l-perit legali ghamel analizi korretta tal-ligi u tal-fatti u ghaldaqstant takkolji fl-intier il-konkluzjonijiet tieghu.

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tichad it-tielet u r-raba' talbiet attrici izda tilqa' t-talbiet l-ohra attrici u ghalhekk:

- (1) Tiddikjara li l-bini tal-garaxx u kostruzzjonijiet ohra mill-konvenut fi Swieqi Valley sar illegalment;
- (2) Tiddikjara lill-konvenut responsabbli tal-bini kontra l-ligi u konsegwentement tad-danni kawzati minnu lill-attur nomine;
- (3) Tikkundanna lill-konvenuti jiddemolixxu l-imsemmi garaxx u kostruzzjonijiet fi zmien tliet xhur millum;
- (4) Tawtorizza lill-attur nomine li jekk it-terminu prefiss jghaddi inutilment, jiddemolixxi huwa stess l-imsemmi garaxx u kostruzzjonijiet a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez dwar it-tielet u r-raba' talbiet attrici li jithallsu mill-attur nomine u bl-ispejjez dwar it-talbiet l-ohra li jithallsu mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----