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' Jannar, 2006

Appell Civili Numru. 972/1997/1

Fal-Con Limited u C & F Enterprises Limited

v.

Andre` u Maria konjugi Vassallo

Il-Qorti:

IC-CITAZZJONI TA' L-ATTURI

1. B'citazzjoni pprezentata fil-Prim Awla tal-Qorti Civili, l-atturi appellati, wara li ppremettew:

"Illi l-atturi jippossjedu porzjoni ta' art formanti parti minn art akbar imsejha *Tal-Qtates* fil-kontrada ta' Hal Saflieni fil-Limiti ta' Hal Luqa konfinanti mill-grigal ma' zewg plots

fabbrikabbli bin-numri rispettivi wiehed u ghoxrin (21) u tnejn u ghoxrin (22) proprjeta` tal-konvenuti, u mil-Lbic u mill-Majistral ma' proprjeta` ta' l-istess atturi, immarkata bl-isfar fuq il-pjanta hawn annessa u markata Dokument "A";

"Illi l-konvenuti abbuzivament u llegalment dahlu u okkupaw l-imsemmija porzjon ta' art mmarkata bl-isfar fil-pjanta annessa (Dok. "A") u hemmhekk estendew ix-xogholijiet ta' kostruzzjoni illi ghaddejjin fl-imsemmija plots taghhom adjacenti bin-numri rispettivi wiehed u ghoxrin (21) u tnejn u ghoxrin (22), biex b'hekk ikkostitwew spoll ricenti, klandestin u/jew vjolenti (Dokument "B");

"Illi l-konvenuti interpellati *inter alia* jizgombraw minn dik il-porzjon art illegalment okkupata minnhom, naqsu (Dokumenti "C", sa "F");

"Talbu illi:

(1) jigi dikjarat li l-konvenuti kkommettew spoll ricenti, vjolenti u/jew klandestin billi dahlu u okkupaw l-imsemmija porzjon ta' art immarkata bl-isfar fil-pjanta annessa (Dok. "A") u billi hemmhekk estendew ix-xogholijiet ta' kostruzzjoni illi ghaddejjin fl-imsemmija plots taghhom adjacenti bin-numri rispettivi wiehed u ghoxrin (21) u tnejn u ghoxrin (22); u

(2) fi zmien qasir u perentorju l-konvenuti jirrientegraw lill-atturi fil-pussess ta' l-art hawn fuq deskritta u jirritornawha lilhom fl-istat prestin taghha; u

(3) l-atturi jigu awtorizzati jikkonducu x-xogholijiet kollha mehtiega sabiex din l-art tigi prestinata fl-istat originali taghha a spejjez tal-konvenuti, u jekk hemm bzonn taht is-sorveljanza ta' perit nominat ghal dan l-iskop.

"Bl-ispejjez."

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

2. Il-konvenuti eccepew:
(1) illi l-azzjoni attrici hija perenta stante li ma saritx entro t-terminu ta' xahrejn;

(2) illi subordinatament u minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, fil-meritu huma kkostruwew biss skond il-kuntratt ta' akkwist taghhom meta huma xtraw l-art minghand l-istess atturi;

(3) illi fi kwalunkwe kaz l-agir taghhom dejjem kien in buona fede u bil-konsapevolezza ta' l-atturi;

(4) Salvi eccezzjonijiet ohra.

IS-SENTENZA APPELLATA

3. B'sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tas-27 ta' Gunju 2002, fl-ismijiet premessi, il-Qorti filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, laqghet it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra l-konvenuti u ddikjarat li l-konvenuti kkommettew spoll, ipprefiggiet terminu ta' sittin gurnata lill-atturi sabiex, taht is-supervizjoni tal-Perit Valerio Schembri li gie nominat, jirreintegraw lill-atturi fil-pussess ta' l-art hawn deskritta fl-istat prestin taghha, u awtorizzat lill-atturi jaghmlu tali xogholijiet huma stess fin-nuqqas, pero` dejjem taht is-supervizjoni ta' l-imsemmi perit.

L-APPELL TAL-KONVENUTI

4. Il-konvenuti hassewhom aggravati b'din id-decizjoni, u interponew appell minn din id-decizjoni tas-27 ta' Gunju 2002, fuq l-aggravju principali li hu s-segwenti:
"ILLI fl-ewwel lok tenut kont tan-natura tal-kawza, l-atturi kienu tenuti jippruvaw l-elementi ta' l-azzjoni ta' spoll, u cioe` illi

(1) huma kellhom pussess jew detenzjoni;

(2) illi dan il-pussess gie mehud lilhom bi vjolenza jew klandestinita`;

(3) illi huma fethu l-kawza entro t-terminu perentorju ta' xahrejn mill-allegata azzjoni spoljattiva."

Skond il-konvenuti, dawn it-tliet elementi l-atturi ma ppruvawhomx.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

5. Qabel ma tibda tiddelibera dwar l-aggravju, bid-diversi aspetti tieghu, tal-konvenuti appellanti, din il-Qorti thossha fid-dmir li tirrileva li vertenza bazata fuq azzjoni ta' spoll la ghandha u lanqas messha tikkonverti ruhha f'wahda pseudo-petitorja. Azzjoni ta' spoll hija msejsa fuq konsiderazzjonijiet ta' pussess semplici u m'ghandha ghalhekk qatt taghti lok biex il-partijiet kontendenti – kif sar fil-kawza in ezami – jadducu provi prolungati u ripetuti li jimpingu fuq dak li hu strettament fil-petitorju. Lanqas ma kien hemm raguni valida li l-partijiet jithallew jipprezentaw monografiji elaborati biex huma jikkjarifikaw x'inhija l-posizzjoni taghhom riferibbilment ghal dak li kien qed jigi kkontestat.

6. Il-fatti in kontestazzjoni, fis-semplicita` taghhom, huma s-segwenti:

(I) B'kuntratt tat-8 ta' Awissu 1996, fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion (ara Dok A a fol. 29-34 tal-process), is-socjetajiet attrici appellati bieghu lill-konvenuti appellanti u lil certu Joseph Cutajar zewg 'plots' enumerati rispettivament bin-numru 21 u 22, kif indikat mal-pjanta annessa ma' l-istess kuntratt, u fejn jinsab imnizzel ukoll li; "Li l-linja tat-triq u tal-bini huma kif indikati fuq l-annessa pjanta dokument A;"

(II) Dawn il-"plots" kienu jiffurmaw parti minn art akbar maghrufa bhala "tal-Qtates", fil-kontrada ta' Hal Saflieni, limiti ta' Hal Luqa;

(III) Fil-bidu tas-sena 1997 – bejn ix-xhur ta' Jannar u Marzu – il-konvenuti ghamlu xoghol ta' kostruzzjoni fuq dawn iz-zewg "plots";

(IV) Skond l-atturi fil-kors ta' dawn ix-xogholijiet intraprizi mill-konvenuti, l-istess konvenuti dahlu u okkupaw b'mod abbuziv u llegali porzjoni ta' art li kienet tappartjeni lilhom

u mhux lill-konvenuti u ghalhekk huma agixxew kontrihom fil-possessorju b'kawza ta' spoll sabiex jigi spurgat l-istess spoll;

(V) Il-konvenuti, min-naha taghhom, eccepew li din l-azzjoni ma gietx maghmulha entro z-zmien ta' xahrejn kif tghid il-ligi, u li huma, fi kwalsiasi kaz, bnew skond ma xtraw fuq il-kuntratt surreferit u kienu "in buona fede";

(VI) Wara li qieset il-provi kollha, l-ewwel Qorti laqghet it-talbiet kollha attrici kif dedotti.

7. L-aggravji tal-konvenuti appellanti jistghu jigu sintetizzati kif gej (u dan ukoll in vista tat-tul esagerat taghhom f'dik li hija esposizzjoni fir-rikors ta' appell);-
(i) li l-element tal-pussess ma giex ippruvat mill-atturi;
(ii) li l-atturi lanqas l-element l-iehor ta' "spoliatum fuisse" ma rnexxielhom jippruvaw, u l-apprezzament fattwali ta' l-ewwel Qorti taht dan l-aspett kien wiehed zbaljat;

(iii) li l-kawza attrici saret "fuori termine";

(iv) li l-konvenuti bnew skond ma gie ttrasferit lilhom u fit-terminu ta' dak li gie mnizzel fil-kuntratt ta' akkwist;

(v) illi fl-agir taghhom, il-konvenuti agixxew "in buona fede", filwaqt li kienu l-atturi li agixxew "in mala fede", u dan ukoll bil-maqlub ta' dak li gie ritenut mill-Qorti ta' l-ewwel grad;

(vi) illi s-sentenza appellata hija wkoll zbaljata "minhabba li fiha diversi mankanzi ta' natura procedurali sinjifikanti" li jaghtu lok ghar-revoka taghha.

Jigi rilevat li fl-esposizzjoni taghhom, l-appellanti xi minn daqqiet "jikkonfondu" aggravju ma' iehor b'mod li jakkomunaw certi lanjanzi daqqa ma' aggravju u daqqa ma' iehor; gieli wkoll jidhlu f'aspetti strettament ta' natura

petitorja; u fl-ahharnett jinkorru f’numru ta’ argumenti ripetuti.

8. Min-naha taghhom, is-socjetajiet attrici appellati, xejn anqas prolissi u ripetitivi mill-konvenuti fl-esposizzjoni responsiva taghhom ghar-rikors ta’ appell, jichdu li kien hemm xi haga skorretta fis-sentenza appellata, u kwindi, talbu c-cahda ta’ l-appell interpost mill-appellanti fejn dawn talbu r-revoka ta’ dak deciz.

Dwar il-pussess reklamat mill-atturi

9. L-ewwel aggravju tal-konvenuti jpoggi fid-dubju l-element tal-pussess li fuqha hija msejsa l-azzjoni attrici. Skond huma, dan l-element lanqas biss jirrizulta mill-provi.

Din il-Qorti frankament ma sabet assolutament l-ebda fondatezza f’din l-ewwel lanjanza. L-atturi kienu cari bizzejjed f’dak li ddikjaraw u halfu ghalih fid-dikjarazzjoni taghhom annessa ma’ l-att tac-citazzjoni. Tali dikjarazzjoni ma gietx opposta mill-kontroparti konvenuta (ara nota ta’ l-eccezzjonijiet a fol. 15 tal-process) u, kwindi, din il-Qorti ma tasalx biex tifhem ir-raguni l-ghala issa, fl-istadju ta’ appell, l-imsemmija konvenuti qeghdin iqanqlu dan l-aggravju. Dan maghdud, jekk, wiehed jghaddi biex jezamina dak li gie esebit mac-citazzjoni ghandu facilment jikkonkludi li, anke li kieku din il-pretensjoni kellha in segwitu tirrizulta skorretta, l-atturi mill-bidunett urew kjarament dak li qeghdin jippretendu bhala pussess. Bizzejjed wiehed jifli l-pjanta dok A (fol. 8) u r-rapport peritali “ex parte” – Dok B – biex jikkonkludi li l-atturi qeghdin jippretendu li t-trasferiment ta’ l-art mghoddija lill-appellanti ma kenitx tikkomprendi wkoll il-parti hemm immarkata billi l-pussess fuqha kien u baqa’ taghhom (i.e. ta’ l-atturi). Jekk imbaghad wiehed jezamina d-deposizzjonijiet moghtija – hekk, per ezempju, l-affidavit ta’ Joseph Falzon, a fol. 25-28 tal-process – isib li altru milli s-socjetajiet attrici ppruvaw l-element tal-pussess. Evidentement, l-appellanti jew ghazlu li jinjoraw dak li xehdu l-atturi nomine jew inkella semplicement iridu jahlu z-zmien ta’ din il-Qorti f’indagni bla sens. Hi kif inhi, dan l-ewwel aggravju huwa manifestament infondat ghar-

raguni li l-provi juri mod iehor minn dak sottomess mill-konvenuti.

<u>Dwar l-att spoljattiv</u>

10. L-appellanti jsostnu li l-att spoljattiv ma jirrizultax mill-provi akkwiziti. Jghidu li l-atturi kienu jafu sew li l-konvenuti kienu qeghdin jaghmlu xoghol ta’ bini fis-sit in kwistjoni, u minkejja li fil-bidu dawn baqghu “inerti” u “accettaw” l-istess xogholijiet, fl-ahhar donnhom stenbhu u ddecidew li jagixxu kontrihom. Huma (i.e. il-konvenuti) jsostnu li mxew ma’ dak li kien hemm stipulat fil-kuntratt u ma marrux oltre.

Din l-Qorti tibda billi ghal darb’ohra tosserva li fl-indagni li trid hawn issir, trattandosi ta’ kawza ta’ spoll, hija ghandha tillimita ruhha ghal dak li hu meru pussess. Tajjeb jew hazin, ghal dak li jikkoncerna dina l-procedura, jirrizulta li l-atturi rnexxielhom jippruvaw sufficjentement li kien hemm parti mill-ambjenti fejn il-konvenuti bdew jibnu li ma gietx ukoll ittrasferita lilhom imma li din invece kienet u baqghet fil-pussess taghhom. Hekk jirrizulta li appena l-atturi ntebhu li x-xogholijiet intraprizi mill-konvenuti kienu estendew ukoll ghal fuq naha li l-atturi jippretendu li baqghet tappartjeni lilhom, huma hadu passi biex ma jhalluhomx. Ippruvaw javvicinaw lill-konvenuti bil-kelma t-tajba, ippruvaw anke jaslu f’xi forma ta’ ftehim maghhom, izda meta dan kollu deher impossibbli, allura in segwitu huma agixxew gudizzjarjament kontrihom. Di fatti, jirrizulta li l-atturi sa anke ottjenew il-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni kontrihom, li gie fermament kombattut u li fih gie sahansitra nominat espert arkitett gudizzjarju. Kif tajjeb issottomettew l-atturi, u bil-maqlub allura ta’ dak li qeghdin jissottomettu l-appellanti, bil-fatt biss li l-atturi kienu <u>au courant</u> tax-xogholijiet “in corso” inizjati mill-konvenuti, b’daqshekk ma jfissirx li huma b’xi mod kienu qeghdin jaccettaw, japprovaw jew jakkwiexxu ghall-istess xogholijiet. Bir-rispett kollu, l-argumenti kollha li l-konvenuti appellanti ghogobhom isejsu fuq dan ir-ragonament huma ghal kollox zbaljati. L-ewwel Qorti ezaminat b’mod tassew approfondit il-provi tal-partijiet taht

dan l-aspett u mhux il-kaz li dawn jigu ripetuti. Dik il-Qorti inter alia rriteniet gustament li gej,

"Illi fil-kuntest ta' l-azzjoni odjerna jirrizulta ghalhekk li l-istess xoghol sar mill-konvenuti kontra l-volonta` ta' l-istess socjetajiet attrici, u minghajr il-kunsens taghhom, u wkoll *nonostante* li s-socjetajiet attrici ddifidaw lill-istess konvenuti milli anke jkomplu bl-istess xoghol, u l-allegati pretensjonijiet tal-konvenuti verso s-socjetajiet attrici bbazati fuq il-kuntratt ta' l-akkwist premess u fuq il-linja tat-triq li sallum tidher li hija ezistenti ma' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar, bl-ebda mod ma jiggustifika l-azzjoni illecita ta' l-istess konvenuti, li ghazlu li jiehdu l-ligi b'idejhom, u b'hekk ikkommettew l-att spoljattiv premess ghad-dannu tas-socjetajiet attrici formanti l-mertu ta' l-azzjoni attrici fuq art li kienet dejjem fil-pussess ta' l-istess socjetajiet attrici, u li qatt ma giet trasferita, jew bi kwalunkwe mod iehor mghoddija fil-pussess tal-konvenuti."

Ghalhekk dan l-aggravju wkoll qieghed jigi respint.

Dwar l-aggravju li l-kawza saret fuori termine

11. L-appellanti jsostnu li l-kawza ma saritx entro z-zmien ta' xahrejn minn meta gie kommess l-allegat spoll, jghidu anzi li minn meta beda x-xoghol f'Jannar 1997 sat-30 ta' April 1997, meta effettivament giet intavolata l-azzjoni, kienu ghaddew erba' (4) xhur. L-appellanti jissottomettu li f'kawza ta' spoll dak li jghodd hu minn meta beda l-agir allegatament spoljattiv u mhux sakemm dan dam sejjer.

Fil-fehma tal-Qorti, ghalkemm minn punto di vista ta' dritt huwa minnu li l-azzjoni ta' spoll privileggjat trid tigi intavolata u esperita entro xahrejn minn meta jkun gie kommess l-ispoll, minn punto di vista ta' fatt pero`, mhux dejjem tkun daqstant netta u inekwivoka d-data ta' l-allegat spoll. Per ezempju, bil-fatt li persuna tkun tat bidu ghal xogholijiet u li din in segwitu tinkorri f'agir abbuziv, ma jfissirx allura li l-ispoll ikun f'dak il-kaz gie kommess fid-data ta' meta nbdew dawk ix-xogholijiet, imma l-ispoll f'dak il-kaz ghandu jitqies meta dan effettivament avvera ruhu. Diversament ikun ifisser li xi hadd in mala fede jkun bizzejjed ghalih li jaghti bidu ghal xogholijiet bhax-xorta in ezami u wara li jiddekorru x-xahrejn jinvadi u jibni fuq art li mhijiex tieghu, minghajr ma jkunu jistghu jittiehdu passi

kontrih. Dan certament m'huwiex il-mod kif tigi stabbilita d-data ta' meta jkun sehh l-ispoll.

12. Fil-kaz in ezami, jirrizulta li ghalkemm kien minnu li x-xoghlijiet de quo nbdew f'Jannar 1997, kien biss fix-xahar ta' Marzu ta' dik is-sena li sehh l-allegat spoll u l-kawza saret fit-30 ta' April 1997, jigifieri entro t-terminu statutorju ta' xahrejn.

Ghalhekk dan l-aggravju huwa wkoll infondat u qed jigi respint.

Dwar ir-raba' u hames aggravju tal-konvenuti

13. Ghal fini ta' praticita`, din il-Qorti ser tezamina r-raba' u hames aggravju flimkien billi huma konnessi ma' xulxin.

L-appellanti ghadhom jinsistu li huma bnew skond dak li gie akkwistat minnhom fil-kuntratt. Fil-fehma tal-Qorti, il-provi juru li dak li qeghdin jivvantaw il-konvenuti kien soggett ta' kontestazzjoni bejnhom u bejn il-kontroparti. Kif gustament gie kkostatat mill-ewwel Qorti (ara fol. 23 tas-sentenza appellata),
"(Illi) l-affidavit tal-konvenut Andre` Vassallo jikkonferma dan kollu *stante* li jidher mill-istess affidavit li bil-bini li ghamel fuq il-parti li fil-pjanta annessa mal-kuntratt tidher li hija triq huwa kien jaf li kien qed jiehu art aktar milli fil-fatt xtara minghand is-socjetajiet attrici, tant li anke offra biex ihallas ghall-istess art li huwa kien jokkupa f'dimensjonijiet akbar minn dak li hemm indikat fl-istess kuntratt u pjanta hemm annessa."

Agir bhal dak kommess min-naha tal-konvenuti ma jista' qatt u taht ebda cirkostanza jitqies li sar "in buona fede". Il-provi anzi juru li l-konvenuti bdew jaraw kif jaghmlu u "jirbhu" porzjoni ta' art li dwarha l-atturi kellhom proceduri ghaddejjin ma' l-awtoritajiet biex tibqa' taghhom.

Ghalhekk isegwi li dawn iz-zewg aggravji huma wkoll infondati u qeghdin jigu respinti.

<u>Dwar l-aggravju ta’ mankanzi procedurali kommessi mill-ewwel Qorti</u>

14. L-appellanti jillanjaw li l-ewwel Qorti strahet fuq dokumenti informali li ma gew ikkonfermati minn hadd kif ukoll li bbazat ruhha fuq relazzjoni ta’ l-AIC René Buttigieg li kien gie nominat fuq inkarigu divers minn dak ta’ spoll. Fl-ahharnett, skond l-appellanti, l-ewwel Qorti strahet hafna fuq xiehda <u>ex parte</u> moghtija mill-AIC Anthony Fenech Vella izda ghazlet li tinjora dak li xehed favur taghha l-AIC Alan Saliba.

Dwar l-ewwel lanjanza, din il-Qorti kellha l-okkazzjoni li tisma’ bil-gurament ufficjal tar-Registru tal-Qorti li kkonfermat li l-atti li ghalihom irriferew l-atturi kienu ddahhlu regolarment fl-atti tar-Registru. Dwar ir-relazzjoni peritali ta’ l-artkitett Buttigieg, ghandu jinghad li l-ewwel Qorti hadet debitu kont taghha proprju biex ta’ lanqas <u>prima facie</u> tistabilixxi jekk dak li kienu qeghdin jippremettu l-atturi fl-att tac-citazzjoni kienx minnu jew le. L-ewwel Qorti tidher bic-car li ma strahitx unikament fuq din ir-relazzjoni biex tasal ghad-decizjoni taghha b’dan pero` li lanqas ma waqghet fin-nasba li tidhol f’materja li tmur ’il hinn minn dak li hu strettament rikjest u konsentit f’azzjoni possessorja. Bl-istess mod, lanqas ma hija gusta l-kritika li saritilha mill-appellanti, li l-ewwel Qorti strahet hafna fuq xiehda partikolari u skartat dik migjuba min-naha taghhom. Kien anzi proprju ghalhekk ukoll li hija dehrilha opportun li ma toqghodx biss fuq dak li xehdu l-arkitetti mqabbdin mill-partijiet, imma rriferiet ukoll ghal dak li rrelata perit newtrali nominat mill-Qorti.

Fil-fehma ta’ din il-Qorti ghalhekk, dan l-ahhar aggravju hu wkoll infondat u qieghed jigi respint;

Ghal dawn il-motivi, tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma <u>in toto</u> s-sentenza appellata tichad l-appell tal-konvenuti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontrihom, u b’dan ukoll li z-zmien perentorju ta’ sittin (60) jum impost mill-ewwel Qorti fuq il-konvenuti sabiex jispurgaw l-ispoll jibda jiddekorru mil-lum.

< Sentenza Finali >

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