MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-25 ta' April, 2008

Appell Civili Numru. 1126/1997/1

Mario u Grace konjugi Mizzi

v.

Carmelo u Teresa konjugi Mizzi

Il-Qorti:

Preliminari:

B'att tac-citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-19 ta' Mejju 1997, l-atturi ppremettew illi huma l-proprjetarji ta' porzjon diviza ta' art b'faccata fuq

Enrico Vassallo Street kif ahjar deskritta fil-kuntratt hemm anness redatt quddiem in-Nutar Carmelo Mangion tal-20 ta’ Frar 1996 (Dok A) u kif ahjar deskritta wkoll fil-pjanta hemm annessa, (Dok B), liema art illum hija mibnija; illi l-konvenut qabad u bena tarag fil-gnien ta’ l-imsemmija proprjeta` ta’ l-atturi kif ukoll fetah bieb u tieqa ghal go l-istess gnien taghhom li huwa mmarkat bhala AB fl-imsemmija pjanta Dok B; illi in oltre l-istess konvenut qed jikkontendi li l-imsemmi gnien jappartjeni lilu; dan premess l-atturi talbu li l-konvenut ighid ghaliex ma kellhiex dik il-Qorti:

"1. Tiddikjara li l-gnien ossia l-parti ta’ wara tal-art f’Enrico Vassallo Street, Siggiewi u mmarkat AB fil-pjanta Dok B jappartjeni lill-atturi.

"2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn din il-Qorti tirrintegraw lill-atturi fil-godiment shih tal-proprjeta` taghhom u konsegwentement tordnalhom inehhu t-tarag mibni fil-proprjeta` taghhom u jaghlqu l-bieb u t-tieqa miftuha minnhom fil-proprjet` ta’ l-atturi.

"Bl-ispejjez u l-konvenuti ingunti in subizzjoni.

B’nota pprezentata fit-30 ta’ Settembru 1998, il-konvenuti eccepew illi t-talba attrici hi infondata fil-fatt u fid-dritt, stante li d-dominju tal-fond de quo ma huwiex ta’ l-atturi, izda tal-konvenuti;

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b’sentenza moghtija fl-14 ta’ Dicembru, 2005 bil-mod segwenti:
“Ghal dawn il-motivi tiddecidi billi tilqa’ l-eccezzjoni tal-konvenuti u tichad it-talbiet attrici. L-ispejjez jigu sopportati bil-mod segwenti: l-ispejjez tal-periti perizjuri ghandhom ikunu kompletament a kariku ta’ l-attur, filwaqt li l-ispejjez tar-Registru u dawk tal-espert tekniku l-AIC Joseph Ellul Vincenti ghandhom jinqassmu wgwalment bejn il-partijiet; il-kumplament ta’ l-ispejjez jibqghu bla taxxa.”

U dana wara li ghamlet is-sewgenti konsiderazzjonijiet:

"Illi permezz ta' l-azzjoni odjerna l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni gudizzjarja li l-area markata bl-ittri 'AB' fuq il-pjanta unita ma' l-att tac-citazzjoni hija proprjeta` taghhom; u talbu li l-konvenuti jnehhu t-tarag mibni minnhom f'din il-parti, kif ukoll jaghlqu t-tieqa u l-bieb miftuha minnhom li jaghtu ghal din il-parti. Min-naha taghhom l-konvenuti qed jopponu ghal din it-talba billi jsostnu li din il-parti tappartjeni lilhom.

"Illi l-fatti li taw lok ghal din il-vertenza huma s-segwenti. Carmelo Mizzi, missier il-kontendenti, u ohthom Nicolina Collings, qassam l-art kollha li tidher fuq l-imsemmija pjanta u li kienet proprjeta` tieghu, fi tlett porzjonijiet bl-ittri [A], [B] u [C] bil-hsieb li jittrasferihom fuq it-tlett uliedu. Il-plot [A] kienet destinata ghal bintu Nicholina Collings, il-plot [B] lill-konvenut u l-plot [C] lill-attur. Sussegwentement rizultat ta' ftehim verbali l-konvenut ha wkoll il-pussess tal-plot [A].

"Illi ghal habta tas-sena 1981 hareg permess ghall-izvilupp ta' dawn il-plots da parti ta' l-attur riferibbilment ghal plot [C] u da parti tal-konvenut fir-rigward taz-zewg plots l-ohra [A] u [B]. Sussegwentement, wara li dawn it-tlett plots kienu gja` zviluppati, sar il-kuntratt ta' l-akkwist permezz ta' kuntratt pubblikat minn Nutar Dottor Carmelo Mangion fl-20 ta' Frar 1986 li permezz tieghu l-konvenut akkwista in sub emfitewsi perpetwa l-imsemmija plots [A] u [B], filwaqt li l-attur akkwista l-plot [C].

"Illi bejn il-pjanta esebita mill-attur a fol. 8 hemm diskrepanza u dik esebita mill-konvenut a fol. 60 li <u>hi ffirmata mill-partijiet</u> fis-sens, li skond l-ahhar pjanta, il-plot [A] kienet testendi ghal fuq wara tal-plots [B] u [C], b' mod li din il-plot ghandha forma ta' l-ghenbut. Jidher li ma giex kontestat il-fatt li l-pjanta esebita a fol. 60 hija kopja reali tal-pjanta annessa ma' l-imsemmi kuntratt[1].

[1] Vide depos. Attur – fol.126 tergo

“Il-parti in kontestazzjoni hija proprju dik il-parti mill-plot [A] li testendi ghan-naha ta’ wara tal-plots [B] u [C]. It-tesi attrici hija fis-sens li skond il-konfini u l-kejl indikati fil-kuntratt ta’ l-akkwist, u anke skond il-pjanta annessa mieghu, il-proprjeta` ta’ l-attur testendi ghal dik il-parti ta’ wara markata bhala estensjoni ta’ plot [A] li skond hu twassal biex tikkonfina ma’ proprjeta` tal-Kurja Arciveskovili. In-naha konvenuta ssostni li, kemm id-deskrizzjoni tal-konfini kif ukoll il-kejl, huma indikati erroneament fuq il-kuntratt, u li l-partijiet akkwistaw dak li jidher fuq il-pjanta annessa. Inoltre, il-konvenuti jsostnu li l-kostruzzjoni tax-xoghlijiet fuq indikati, li saru fil-parti de quo, saru bil-konsapevolezza ta’ l-attur li f’dak iz-zmien ma offra ebda oppozizzjoni ghalihom.

“Illi l-periti perizjuri ghamlu survey ta’ l-imsemmija tlett plots billi hadu l-qisien personalment u kkonstataw li, filwaqt li l-kejl ta’ l-area globali tammonta ghal 327.21m.k li hu vicin il-kejl ta’ 322.33 m.k. indikat fil-pjanta annessa mal-kuntratt; il-kejl tal-plots kif indikat fil-kuntratt u fil-pjanta ma jikkorrispondux mal-kejl attwali tal-plots. Di fatti, filwaqt li skond il-kuntratt il-kejl tal-plots [A] u [B] gie indikat komplessivament bhala 218.99 m.k. u l-kejl tal-plot [C] gie indikat bhala 102.44m.k; il-kejl li rrizulta lil periti perizjuri tal-plots [B] u [C] kien inferjuri ghal dak indikat fil-pjanta. Kif jidher mill-pjanta esebita mill-periti perizjuri[2] il-plot [B] ghandha kejl ta’ 89.44mk u mhux 99.93 mk, filwaqt li l-plot [C] ghandha kejl ta’ 89.53mk, u mhux 102.44mk kif indikat fil-pjanta.

“In bazi ta’ dan, il-periti perizjuri bil-hsieb li jaghtu lill-partijiet il-kejl li jidher fuq il-kuntratt wasslu ghall-konkluzjoni li l-plot [C] ghandha tigi estiza minn wara b’ 12.91 mk sabiex din iz-zieda fil-plot tieghu u l-konswegwenzjali tnaqqis fil-plot [A] appartenenti lill-konvenut, twassal ghal-kejl li dawn il-partijiet ghandhom skond il-kuntratt ta’ l-akkwist taghhom. Rizultat ta’ dan l-esercizju fil-kejl, il-parti tal-gjardina de quo tigi tappartjeni lill-konvenuti, u ghalhekk ix-xoghlijiet li huma f’dik il-parti ghandhom jigu rimossi.

[2] Dok.AS1 – fol.123

“Illi fil-fehma tal-Qorti, ghalkemm dan l-esercizju matematiku jidher li joffri soluzzjoni ghal vertenza in disamina, stante li jwassal ghal kejl kif indikat fil-kuntratt, min-naha l-ohra din il-konkluzjoni hija monka legalment stante li ma tirriflettix dak li fil-fatt sar bil-kuntratt fuq indikat u l-intenzjoni tal-partijiet meta ffirmaw dak il-kuntratt.

“In tema legali l-Qorti tosserva li s-segwenti principji guridici ghandhom jiggvernaw fir-rizoluzzjoni tal-kaz odjern:

[1] Illi l-kuntratti jorbtu fit-termini taghhom, u dak li ftehmu l-partijet fil-konvenzjoni ghandha l-forza ta’ ligi u jorbot lill-istess fit-termini tal-konvenzjoni;

[2] Illi fil-kawza *App. Arthur Quintano vs Joseph Farrugia [25.11.1968]* citata b’ approvazzjoni fil-kawza *App.S. Robert Rendle vs Maddalena Vella et – 16.11.2004* l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell tat prevalenza lill-pjanta fuq il-kejl indikat fil-kuntratt; u ghamlet din l-osservazzjoni: “ .. bil-kuntratt gie koncess mhux tant kannegg ta’ art deskritta, izda hu **art deskritta b’ tant kannegg.** Il-kuntrat ma jghidx li kien qed jigi konncess kejl ta’ … izda jghid li kienet qieghda tigi koncessa il-porzjoni ta’ art kulurita bl-ahdar fuq il-pjanta **…. L-oggett tal-kuntratt** kien l-art kif murija kulurita fil-pjanta cioe` corpus, u l-kejl invece kien mera specifikazzjoni ulterjuri.”

“Fil-kaz in dizamina l-partijiet ddikjaraw li qed akkwistaw l-porzjoni ta’ art fabbrikabbli, u in segwitu gie indikat il-kejl u l-konfini. Fil-kaz ta’ l-attur il-kejl gie indikat approssimattivament. Fl-istess kuntratt gie specifikat, li dawn il-plots huma indikati bl-ittri [A] [B] u [C] fuq il-pjanta annessa ma’ l-istess kuntratt u ffirmata wkoll mill-partijiet. Il-Qorti tosserva li mid-dicitura tal-kuntratt jirrizulta car li dak li akkwistaw il-kontendenti kienu l-plots [A], [B] u [C] kif jidhru fuq il-pjanta [a fol.60] – xejn izjed u xejn anqas. Kemm il-kejl, kif ukoll il-konfini ghandhom rwol incidentali, multo magis fil-kaz ta’ l-attur stante li l-kejl ta’ plot [C] gie kwalifikat bil-kelma “circa”.

"Fid-dawl tal-premess, ezami, anke superficjali tal-pjanta mfassla mill-periti perizjuri fir-relazzjoni taghhom, juri bic-car li f' din il-pjanta id-delineamenti tal-plots kemm ta' l-attur [plot C] kif ukoll tal-konvenut [plot A], huma differenti minn kif jidhru fuq il-pjanta a fol.60 annessa mal-kuntratt. Kjarament iz-zieda ta' 12.91m.k mal-plot [C] ma tidhirx fuq din il-pjanta. Dan juri bic-car li din ma kienitx l-intenzjoni tal-partijiet meta huma ghamlu l-kuntratt. L-intenzjoni taghhom kienet dik li jakkwistaw il-plots indikati fuq il-pjanta annessa, u kif jidhru fuq l-istess pjanta. Din kienet il-volonta` tal-kontraenti li l-fusjoni taghhom wasslet ghall-iffirmar kemm tal-pjanta kif ukoll tal-kuntratt li fil-konfront ta' xulxin ghandhu forza ta' ligi.

"Illi rigward it-tesi ta' l-attur li l-plot [C] tikkonfina min-naha ta' wara ma' proprjeta` tal-Kurja Arciveskovili, din it-tesi giet ripudjata kemm mill-perit tekniku kif ukoll mill-periti perizjuri bhala frott ta' zball, stante wkoll li din ma tirriflettix dak li kien giet verament mifthiehm bejn il-kontraenti fil-kuntratt precitat.

"Illi l-konsiderazzjonijiet premessi jimmilitaw kontra t-tesi ta' l-attur li l-gnien fuq in-naha ta' wara tal-plot tieghu jappartjeni lilu. Din il-konkluzjoni issib konfort wkoll f'cirkostanzi ta' fatt li rrizultaw mill-assiem tal-provi.

"In fatti rrizulta pacifiku li meta gie ppubblikat l-att imsemmi, il-kontendenti kienu diga` zviluppaw il-plots taghhom, b' mod li meta sar il-kuntratt, ghalkemm gie indikat li qieghda tigi trasferita porzjon art, fil-fatt fuq dawn il-plots kien hemm il-bini; u ghalhekk il-posizzjoni kienet diga` giet defenita, anke b'dak li sehh wara l-kuntratt ta' l-akkwist.

"Di fatti kien hemm okkazzjoni meta l-attur kien gie imgieghel inehhi pilastru li kien bena f' din il-parti bi skop li jaghmel terrazzin. Inoltre, meta il-konvenuti kienu qed jaghmlu x-xoghlijiet indikati fic-citazzjoni l-attur kien pienament konsapevoli ta' dan, u ma ghamel ebda opposizzjoni, anzi kien ghen f' parti mix-xoghlijiet. Dan gie konfermat mill-bennej Carmel Camilleri li qal ukoll li

meta kien qed jaghmel ix-xogholijiet fuq inkariku tal-konvenut "L-attur qatt ma qalli li qed nibni fi hwejjeg haddiehor."[3] Inoltre, kif osserva l-perit tekniku fir-relazzjoni tieghu, jirrizulta wkoll li l-attur qatt ma ghamel xi pretensjoni ta' xi dritt fuq din l-art hlief meta dawn l-ahwa tlewmu u saret kawza fuq xi flus mislufa mill-konvenut lill-attur.

"Dan premess u kkunsidrat il-Qorti hija tal-fehma li l-attur ma rnexxielux jiressaq provi sodisfacenti in sostenn tat-tesi tieghu, u ghalhekk it-talbiet attrici huma insostenibbli fil-fatt u fid-dritt.

"Illi dwar il-kap ta' l-ispejjez il-Qorti hi tal-fehma in vista tac-cirkostanzi tal-kaz li kienu ragjonevolment jinnecessitaw decizjoni gudizzjarja, ghandu jkun hemm temperamet fis-sens li parti mill-ispejjes ghandhom jkunu a kariku tal-konvenuti."

L-appell ta' l-atturi.

L-atturi hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk b'rikors intavolat fit-3 ta' Jannar 2006, talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha thassar, tirrevoka u tikkancella is-sentenza imsemmija u filwaqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet tal-konvenuti appellati tilqa' t-talbiet attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati jew alternattivament tiddikjara illi parti mill-bitha jew giardina in kontestazzjoni tappartjeni lill-appellanti u dan kif rakkomandat mill-periti addizzjonali.

Il-konvenuti appellati prezentaw risposta ghall-appell ta' l-atturi fejn filwaqt li ddikjaraw li s-sentenza hija gusta, talbu li din tigi konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

Ikkunsidrat:

[3] Fol.130 tergo

Il-kwistjoni ta’ bejn il-kontendenti tirrigwarda bicca art retroposta ghal fond ta’ l-attur. Dan isostni li din hija tieghu w konsegwentement qed jitlob li l-konvenut jigi kundannat jirreintegrah fil-godiment shih ta' l-istess art.

L-art kollha murija fil-pjanta a fol. 60 tal-process, u li parti minnha hi mertu tal-kawza, kienet proprjeta` ta’ missier il-kontendenti. Dan kien qasamha bejn it-tlett uliedu b’mod li l-porzjoni A giet assenjata lil bintu Nicholina Collins, il-porzjoni B giet assenjata lill-konvenut mentri l-porzjoni C giet assenjata lill-attur. Sussegwentement il-konvenut akkwista l-porzjoni A minghand ohtu Nicholina Collins biex b’hekk kellu zewg plots. Ma' din id-distribuzzjoni ma giex pubblikat kuntratt pubbliku izda l-art giet zviluppata billi ttella' il-bini u l-kuntratt tal-koncessjonijiet enfiteutici gie pubblikat wara u cioe` fl-20 ta’ Frar 1986, in atti Nutar Carmelo Mangion. In forza ta’ dan il-kuntratt il-konvenut akkwista in enfiteusi perpetwa l-plots immarkati bl-ittri A u B, fil-pjanta annessa li kopja taghha tinsab a fol. 60 tal-process, liema plots ghandhom il-kejl komplessiv ta’ 218.99 mk. Bl-istess kuntratt l-attur akkwista, bl-istess titolu, il-plot mmarkata bl-ittra C, dejjem kif murija fuq l-istess pjanta annessa mal-kuntratt imsemmi, u liema plot giet indikata bhala tal-kejl ta’ 102.44 mk.

Fil-pjanta annessa mal-kuntratt jirrizulta li l-plot mmarkata bl-ittra A, u liema plot originarjament intiza ghal Nicholina Collins giet mehuda wkoll mill-konvenut, testendi wara l-plots B u C. Il-konvenut ghalhekk ezercita d-drittijiet tieghu ta’ proprjetarju u fetah access u twieqi ghal fuq din l-parti. L-attur izda jikkontendi li dik il-parti ta’ l-art retroposta ghall-plot tieghu hija proprjeta` tieghu u li konsegwentement il-konvenut ma kellu ebda dritt jokkupa dik il-parti tal-plot A kif tidher fuq il-pjanta a fol 60, u istitwixxa dawn il-proceduri.

L-ewwel Qorti waslet biex cahdet it-talbiet attrici billi rriteniet li l-intenzjoni tal-partijiet kienet “*dik li jakkwistaw il-plots indikati fuq il-pjanta annessa , u kif jidhru fuq l-istess pjanta.”* Dana minkejja l-accertamenti ta' l-esperti teknici dwar l-arja effettivament akkwistata mill-kontendenti.

Issa minn ezami ta’ l-atti processwali u senjatament il-kuntratt ta’ akkwist, il-pjanta annessa mieghu u r-rizultanzi tal-periti teknici din il-Qorti hija tal-fehma li l-pretensjoni ta' l-attur hija gustifikata almenu in parte. Infatti mhux kontestat li l-attur akkwista plot tal-kejl ta’ 102.44 mk kif jidher mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion. Dan il-kejl jirrizulta fil-pjanta annessa mal-kuntratt u li tinsab a fol. 60 tal-process. Ghalhekk l-argument li l-attur akkwista biss dak li gie zviluppat minnu huwa ghal kollox irrilevanti billi bil-kejl imsemmi u l-estensjoni tal-plot C kif delineata fil-pjanta annessa mal-kuntratt ta’ akkwist jidher bl-aktar mod car li l-plot C akkwistata mill-attur kienet testendi aktar lura mil-linja tal-bini u dana b’tul ta’ 2.75 metri. Infatti dan il-fond imkejjel bil-wisa’ tal-plot C tal-attur igieb 12.91 metri kwadri li mghaduda mal-arja mibnija tal-kejl ta’ 89.53 metri kwadri iwassal ghall-arja ta’ 102.44 metri kwadri li l-istess attur akkwista in forza tal-kuntratt imsemmi. Jidher ghalhekk li l-pjanta annessa mal-kuntratt ta' l-akkwist tiggustifika, almenu in parti, il-pretensjoni attrici, u li l-pretensjoni tal-konvenut hija zbaljata billi hu qed jokkupa dik il-parti mill-art akkwistata mill-attur.

Jidher ghalhekk li l-aggravju ta' l-attur huwa gustifikat.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-atturi billi tilqghu in parte, u wara li thassar u tirrevoka s-sentenza ta' l-ewwel Qorti tipprovdi billi tilqa' it-talbiet ta' l-atturi in parte fis-sens li tiddikjara li dik il-parti retroposta ghall-plot C li tappartjeni lill-atturi, u cioe`, dik il-parti b'fond ta' 2.75 metri u bil-wisgha ta' l-istess plot, tappartjeni lill-atturi billi giet lilhom koncessa in forza tal-kuntratt ta' l-akkwist tal-20 ta' Frar 1996, in atti Nutar Dottor Carmelo Mangion, u tipprovdi fuq it-tieni talba ta' l-atturi billi tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien xahrejn mil-lum jirrintegraw lill-atturi fil-godiment shih ta' dik il-porzjoni art u jaghmlu x-xoghlijiet kollha mehtiega sabiex l-istess porzjoni art tigi segregata mill-bqija tal-proprjeta` tal-konvenuti u sabiex tinghalaq kwalunkwe apertura jew bieb miftuha ghal fuq dina l-porzjon art, liema xoghol ghandu jsir taht is-sorveljanza u direzzjoni tal-perit arkitett Alan Saliba li qed jigi mahtur ghal dan l-iskop; f'kaz li dan it-terminu jghaddi inutilment, qed tawtorizza

minn issa lill-atturi sabiex jaghmlu x-xoghol kollu mehtieg huma stess a spejjez tal-konvenuti u dejjem taht id-direzzjoni u sorveljanza ta' l-istess perit nominat.

In vista tal-fatt li mhux il-pretensjoni kollha tal-atturi tirrizulta gustifikata l-Qorti tordna li l-ispejjez kollha, kemm tal-prim istanza kif ukoll dawk ta’ dan l-appell, jigu sopportati mill-kontendenti fi kwoti ugwali bejniethom.

< Sentenza Finali >

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