MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tad-29 ta' Mejju, 2009

Appell Civili Numru. 941/1992/1

Anthony Buttigieg

v.

Henry Borg u b'digriet tat-28 ta' Mejju 1997 gew kjamati fil-kawza Lay-Lay Company Limited, Raymond Mintoff u M.N. Developments Limited

Il-Qorti:
Preliminari:

B'citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta' Awwissu, 1992 l-attur ppremetta illi huwa propjetarju ta' tlett *plots* fabbrikabbli, markati bin-numri

hamsa, sitta u sebgha, formanti parti mill-art maghrufa bhala “Tan-Nadur” sive “Ta’ San Tumas” fil-limiti ta’ Marsascala, liema *plots* l-attur akkwista b’kuntratt tas-16 ta’ Dicembru 1987 fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli, kopja ta’ liema kuntratt giet annessa u markata “Dokument A”; illi mal-imsemmi kuntratt giet annessa pjanta, esebita u markata “Dokument B”; illi l-*plots* kollha ndikati fil-pjanta ga` gew mibnija u kien fadal biss it-tlett *plots* tal-attur li ghadhom mhux kostruiti; illi f’dawn l-ahhar granet, il-konvenut vjolentement u klandestinament qabad u dahal fil-*plots* tal-attur, waqqa’ l-hajt li kien jezisti, u hammel bil-gaffa l-*plot* numru sebgha u beda jibni fuq wahda mill-*plots* tal-attur; illi ghalkemm l-attur widdeb lill-konvenut, anke permezz tal-Pulizija, biex ma jidholx aktar fil-proprjeta` tieghu, dana rega’ dahal u qed jinsisti illi jkompli bil-kostruzzjoni; illi l-attur isostni illi l-art kollha li fadal bejn il-bini hija kompletament tieghu u li l-konvenut m’ghandu ebda drittijiet fuqha; illi kieku l-konvenut kompla bix-xoghol tieghu fuq l-art tal-attur, il-pregudizzju li kien isofri l-attur u d-danni konsegwenzjali kienu ser ikunu ngenti, u ghalhekk l-attur talab u ottjena l-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni numru 1520/92 kontra l-konvenut u ghalhekk kellu jipprocedi b’din il-kawza; dan premess l-attur talab li dik il-Qorti:

1. tiddikjara u tiddeciedi, anke permezz ta’ periti nominandi, illi l-plots li fadal mhux mibnija mill-art “Tan-Nadur” sive “Ta’ San Tumas” u li huma markati bhala plots numri hamsa, sitta u sebgha, fuq il-pjanta annessa u markata “Dokument B” huma ta’ propjeta esklussiva tal-attur;

2. konsegwentement tordna lill-konvenut biex b’ebda mod ma jidhol jew jinvadi aktar l-istess art tal-attur u jnehhi kull kostruzzjoni li sa llum ghamel fuqha u jerga jpoggi kollox fl-istat pristinu tieghu.

Salv kull azzjoni ghad-danni spettanti lill-attur skond il-ligi.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 1520/92, kontra l-konvenut, li gie ngunt ghas-subizzjoni;

B’nota pprezentata fit-28 ta’ Settembru, 1992 (fol. 12) il-konvenut eccepixxa illi t-talba tal-attur ghandha tigi michuda billi l-art in kwistjoni hija proprjeta` tal-konvenut u mhux tal-attur;

B’nota ta’ eccezzjonijiet ulterjuri (fol. 230) il-kovnenut eccepixxa l-preskrizzjoni decennali lilu kompetenti bhala possessor in buona fede a tenur ta’ l-artikolu 2140 tal-Kodici Civili;

B’digriet tat-28 ta’ Mejju 1997 (fol. 234) giet milqugha t-talba tal-konvenut ghall-kjamata fil-kawza ta’ Lay-Lay Company Limited, Raymond Mintoff u M.N. Developments Limited kif ukoll it-talba sabiex tkun prezentata n-nota ta’ eccezzjonijiet ulterjuri msemmija;

Il-kjamati fil-kawza (fol. 241) eccepew:

1. L-eccipjenti bieghu korrettement porzjonijiet separati sija lill-attur kemm lill-konvenut kif jidher mid-dokument A, fol. 4, u d-dokument fol. 15;

2. Il-garanzija tal-pacifiku pussess moghtija mill-eccipjenti ma tkoprix il-kaz fejn xi hadd abusivament invada proprjeta` ta’ haddiehor;

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi jekk u meta jkun il-kaz;

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b’sentenza moghtija fit-30 ta’ Jannar, 2007 bil-mod segwenti:

“Ghal dawn il-motivi:

“Tiddeciedi billi, prevja adozzjoni tat-tieni u t-tielet relazzjonjiet peritali, tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-kjamati fil-kawza, tilqa’ wkoll it-talbiet attrici u ghalhekk:

“(1) Tiddikjara illi l-plots li fadal mhux mibnija mill-art “Tan-Nadur” sive “Ta’ San Tumas” u li huma markati bhala plots numri hamsa, sitta u sebgha, fuq il-pjanta annessa mac-citazzjoni u markata “Dokument B” huma ta’ propjeta esklussiva tal-attur;

“(2) Tordna lill-konvenut biex b’ebda mod ma jidhol jew jinvadi aktar l-istess art tal-attur u li, a spejjez tieghu, inehhi kull kostruzzjoni li sa llum ghamel fuqha u jerga jpoggi kollox fl-istat pristinu tieghu, u dan fi zmien tliet xhur millum u taht is-sorveljanza ta’ l-A.I.C. Frederick Doublet li qed jigi nominat ghal dan l-iskop.

“Salv kull azzjoni ghad-danni spettanti lill-attur skond il-ligi.

“Bl-ispejjez kontra l-konvenut.”

U dana wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:-

”L-attur qieghed isostni illi huwa l-proprjetarju ta’ tliet plots enumerate 5, 6 u 7, formanti parti mill-art imsejha “Tan-Nadur” sive “Ta’ San Tumas” fil-limiti ta’ M’Scala li akkwista permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli, liema plots kienu ghadhom mhux zviluppati. Huwa jghid illi l-konvenut vjolentement u klandestinament dahal u beda jibni fuq din l-art u ghalhekk qieghed jitlob dikjarazzjoni fis-sens illi dawn il-plots huma effettivament proprjeta` tieghu.

”L-A.I.C. Frederick Doublet gie nominat bhala perit tekniku. Fl-ewwel rapport tiegu huwa kkonkluda illi dawk li l-attur qieghed jippretendi li huma plots 5, 6 u 7 huma effettivament plots numri 6, 7 u 8. Wara sottomissjonijiet tal-partijiet, pero`, il-process gie rimess lill-perit tekniku sabiex ikun jista’ jaghmel indagini ulterjuri u, wara li sema’ xhieda ohrajn, ezamina dokumenti ohrajn li gew esebitiu zamm access fuq il-post, sab illi l-konkluzjoni tieghu fl-ewwel rapport kienet erroneja u kkonkluda hekk:

”“(i) Il-konkluzjoni milhuqa mill-esponent fl-ewwel relazzjoni hija erronja, peress li kienet ibbazata fuq assunzjoni li l-allinjament fl-inkrocju tat-toroq ma kienx

imcaqlaq minn dak progettat ghal dak esegwit, kif fil-fatt illum jidher li kien sostanzjalment imcaqlaq.

”(ii) Il-prova li l-hajt tat-tarf tal-bini bil-blokk fuq l-art in kwistjoni gie mibni fuq il-konfini tal-lvant (hajt tas-sejjiegh), tidher li hija korretta u l-aktar li tissodisfa l-kumplament tal-fatti kif konstatati. Tissodisfa wkoll lill-esponent.

”(iii) Il-bicca art vojta meritu tal-kawza li giet imkejla mill-Perit Tekniku turi parti mill-plots 4, 5, 6 u 7. Dan b’differenza ghal Drg. No. 3097-7, u ghaliex:

“(a) Il-plots kellu jkollhom fond akbar minn dak ezistenti.
“(b) Il-hajt divizorju bejn plot 4 u plot 5 gie mibni fi plot 4.
“(c) Il-hajt divizorju bejn plot 8 u plot 7 gie mibni fi plot 7.

“(iv) Il-plots li fadal mhux mibnija mill-art ‘Tan-Nadur’ sive ‘Ta’ San Tumas’ u li huma markati bhala plots numri hamsa, sitta u sebgha, fuq il-pjanta esebita markata Dokument ‘B’ huma proprjeta` esklussiva tal-attur, kif ikkwalifikat fil-paragrafu precedenti [15.0(iii)].”

“Wara li gie pprezentat dan ir-rapport, il-konvenut talab li jigu kjamati fil-kawza Lay-Lay Company Ltd., Raymond Mintoff u M.N. developments Ltd. kif ukoll ipprezenta nota ta’ eccezzjonijiet ulterjuri fejn eccepixxa l-preskrizzjoni decennali a tenur ta’ l-artikolu 2140 tal-Kodici Civili.

“Il-kjamati fil-kawza eccepew li huma kienu bieghu korrettement porzjonijiet separati sija lill-attur kif ukoll lill-konvenut, kif fil-fatt jirrizulta mill-kuntratti rispettivi tas-16 ta’ Dicembru 1987 u tas-27 ta’ Dicembru 1980. Mix-xiehda ta’ Raymond Mintoff u ta’ Girgor Schembri jirrizulta li meta l-kontendenti akkwistaw l-artijiet rispettivi taghhom minghand il-kjamati fil-kawza, ma kienx hemm bini fuqhom u sahansitra fuq il-plots l-ohra b’eccezzjoni possibilment ghal plot numru 1. Il-konvenut pero` jghid illi meta sar il-kuntratt tas-27 ta’ Dicembru 1980 kien hemm referenza ghal pjanta f’kuntratt tan-Nutar George Cassar

datat 8 ta’ Mejju 1980 li tirreferi ghal art ohra u kien sar att korrettorju fit-3 ta’ Mejju 1993 fejn giet emendata d-data ghal kuntratt iehor ta’ l-istess Nutar ta’ l-4 ta’ Settembru 1980, u fi zmien l-att korrettorju diga` kien hemm bini.

”L-att korrettorju, kif inghad, sar biex tigi korretta referenza zbaljata ghal pjanta annessa ma’ kuntratt tan-Nutar George Cassar. Tali att b’ebda mod ma biddel in-natura, posizzjoni jew deskrizzjoni tal-plot mibjugh lill-konvenut. Il-perit tekniku msemmi, li gie nominat biex jirrelata dwar l-eccezzjonijiet tal-kjamati fil-kawza, osserva fit-tielet rapport tieghu illi “bhala bniedem tekniku minghajr konsiderazzjonijiet ta’ aspetti legali, sejjer jassumi li l-kuntratt tal-bejgh kien xorta validu u li l-plot trasferita b’dan il-kuntratt kienet l-istess plot 8 kif dejjem ha li hi fiz-zewg relazzjonijiet precedenti tieghu u skond id-dokumenti esebiti konsiderati fihom. Qieghed ghalhekk jassumi li l-att korrettorju kien biss sabiex jirranga zball ta’ referenza. Fisikament il-partijiet involuti kienu jafu x’qed jinnegozjaw.” Ghalhekk huwa kkonkluda korrettement illi “l-ewwel eccezzjoni tal-kjamati fil-kawza hija korretta”.

”Kwantu mbaghad ghall-eccezzjoni ta’ preskrizzjoni decennali li qajjem il-konvenut, din ma tistax tirnexxi. Il-konvenut dejjem emmen li hu kien il-proprjetarju ta’ plot 8, sahansitra meta, snin wara li akkwista, terzi nvadew fuq il-plot tieghu ma kien konxju ta’ dan. Huwa ovvju li l-plot 8 tal-konvenut ma tifformax u qatt ma setghet tifforma parti mill-plot 7 ta’ l-attur. Il-konvenut naqas milli jiehu azzjoni tempestivament meta l-proprjetarju tal-plot adjacenti invada l-plot tieghu (numru 8). Ma jistax issa jippretendi illi jaghmel l-istess billi jinvadi l-plots ta’ l-attur. Din il-Qorti inoltre tirreferi ghas-sottomissjonijiet li saru mill-attur fin-nota tieghu tat-12 ta’ Marzu 2001 relattivament ghal din il-kwistjoni ta’ preskrizzjoni decennali u li hija tikkondividi.

”Fl-ahharnett din il-Qorti tosserva, in kwantu l-applikabilita` o meno ta’ l-artikolu 1409 tal-Kodici Civili, illi kif tajjeb josservaw il-kjamati fil-kawza fin-nota ta’ osservazzjonjiet taghhom, biex ikun hemm evizzjoni fis-sens tal-ligi, irid ikun hemm l-element guridiku ta’ dritt ta’ terzi fuq l-istess haga mibjugha. F’dan il-kaz hadd ma huwa jivvanta xi dritt

fuq il-proprjeta` mibjugha lill-konvenut. L-attur qieghed jghid biss illi huwa proprjetarju ta’ dak li xtara hu u mhux ta’ dak li xtara l-konvenut. U fil-fatt dan gie debitament pruvat.”

L-appell tal-konvenut.

Il-konvenut Henry Borg hass ruhu aggravat bis-sentenza fuq riportata u b’rikors pprezentat fit-18 ta’ Frar, 2007 talab li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirrevoka l-imsemmija s-sentenza billi tilqa’ l-eccezzjonijiet moghtija minnu u dana bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellat.

Kemm l-attur kif ukoll il-kjamati fil-kawza pprezentaw risposta ghar-rikors tal-konvenut fejn ilkoll stqarrew li s-sentenza hija gusta u li konsegwentement timmerita konferma.

Ikkunsidrat:

F’dawn il-proceduri l-attur qed jitlob dikjarazzjoni gudizzjarja li t-tlett *plots* mhux mibnija formanti parti mill-art maghrufa bhala Tan-Nadur sive Ta’ San Tumas, fil-limiti ta’ Marsascala huma proprjeta` tieghu u jirrapprezentaw il-*plots* minnu akkwistati b’kuntratt tas-16 ta’ Dicembru, 1987 fl-atti tan-Nutar Carmel Marinelli u indikati bhala *Plot*s 5, 6 u 7 mill-istess territorju.

Da parti tieghu l-konvenut qed isostni li wahda minn dawn il-*plots* u cioe` dik fuq in-naha tal-Punent, hija tieghu billi hu kien akkwistaha bhala *Plot* numru 8 minghand l-istess sidien b’kuntratt tas-27 ta’ Dicembru, 1980. Ghal bidu tas-snin disghin il-konvenut beda jizviluppa l-art li, skond hu, kienet tieghu u gie mizmum mill-attur, anke permezz ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni, milli jaghmel dan billi l-attur allega li l-konvenut kien qieghed jinvadi l-proprjeta` tieghu.

L-ewwel Qorti kienet hatret bhala espert biex jassistiha, stante n-natura teknika tal-kwistjoni, lil A.I.C. Fredrick Doublet u dana fuq il-provi mressaq quddiemu kien orriginarjament wasal ghall-konkluzzjoni li “*dawk li l-attur qed jippretendi li huma plots numri 5,6 u 7 huma*

effettivament plots numri 6, 7 u parti minn 8"; b'dan il-mod kien qed jaghti ragun lill-konvenut fis-sens li l-art li dan xtaq jizviluppa effettivament kienet dik li huwa kien xtara bil-kuntratt tas-27 ta' Dicembru, 1980.

Wara dan ir-rapport u fuq talba ta' l-attur, il-process rega' gie rimess lill-istess perit tekniku bl-awtorizzazzjoni li jisma' xhieda u jigbor provi godda u l-istess espert, wara li ha in konsiderazzjoni dawn il-provi godda ddikjara li l-konkluzjoni tieghu fl-ewwel rapport kienet zbaljata u li effettivament l-art mhux mibnija fit-territorju in kwistjoni u li tmiss ma' Triq l-Imriekeb gia` Triq il-Menhir kienet tirraprezenta l-*Plots* numri 5, 6 u 7 akkwistati mill-attur. Minn dan ir-rapport ma saret ebda talba ghall-perizja perizjuri u l-partijiet ghaddew ghan-noti ta' sottomissjonijiet.

Jigi rilevat li, apparti l-kwistjoni teknika, gie sollevat aspett legali mill-konvenut billi dan eccepixxa l-preskrizzjoni decennali u l-*bona fede*.

L-ewwel Qorti ddisponiet minn din il-vertenza billi abraccjat l-konkluzzjoni fit-tieni rapport tal-espert tekniku kif ukoll cahdet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva.

L-aggravji tal-konvenut.

Il-konvenut ressaq diversi aggravji kontra s-sentenza appellata u dawn huma bazikament fis-sens:-

a) illi l-ewwel Qorti naqset milli tindirizza l-akkwist li sar mill-konvenut u n-natura u l-entita` tal-art minnu akkwistata.

b) illi dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni l-ewwel Qorti skartat l-punt fundamentali illi l-appellant dejjem kkunsidra l-art tieghu bhala li kienet dik mertu tal-kawza.

c) illi l-ewwel Qorti naqset li tezamina l-ezistenza o meno tal-prova tat-titolu vantat mill-appellat.

Ikkunsidrat:

Jinghad qabel xejn li l-appell tal-konvenut ma jressaq ebda argument gdid ghas-soluzzjoni tal-vertenza bejn il-kontendenti u kull ma jaghmel il-konvenut hu li jerga jirrepeti l-istess argumenti li huwa ressaq fin-nota ta' osservazzjonijiet tieghu u li necessarjament kienu ittiehdu in konsiderazzjoni mill-ewwel Qorti biex waslet ghad-decizjoni taghha. Jinghad ukoll li ghalkemm il-konvenut kellu l-opinjoni tal-espert tekniku mahtur mill-ewwel Qorti avversa ghat-tezi tieghu l-istess konvenut baqa' lura milli jitlob il-hatra ta' periti perizjuri biex jergghu jevalwaw il-provi mressqa mill-partijiet u strah biss fuq nota ta' sottomissjonijiet fejn ressaq il-kritika tieghu ghar-rapport tal-perit tekniku.

Il-materja sotto-ezami, u li kellha tigi deciza mill-ewwel Qorti, certament kienet wahda principalment teknika li necessarjament kienet tehtieg l-interevent ta' persuna kompetenti in materja. Il-persuna mqabbda mill-Qorti fl-esekuzzjoni tal-inkarigu taghha wriet dik is-serjeta` u onesta` li wiehed jistenna minn persuna professjonali billi ma qaghditx lura milli tammetti li l-ewwel konkluzzjoni taghha, kif espressa fl-ewwel rapport, kienet difettuza u zbaljata u, wara li hadet in konsiderazzjoni l-provi godda prodotti, waslet biex tat opinjoni kompletament opposta ghal dik li kienet qalet fl-ewwel rapport. Din l-opinjoni, ghax wara kollox l-espert dak li jesprimi u mhux jiddeciedi l-kawza, kienet imsejsa fuq dawk l-provi ulterjuri li ngiebu a konjizzjoni tieghu mill-partijiet, u jidher li l-istess espert kien konvint minn dak li kien qed ighid u ma esprima ebda dubju meta kkonkluda li t-talba attrici ghandha tigi akkolta.

Din il-Qorti, ezaminati l-atti hija tal-fehma li kemm il-perit tekniku kif ukoll l-ewwel Qorti li adottat ir-rapport tieghu, kienu korretti meta iddikjaraw li l-art mhux mibnija fuq imsemmija kienet formata mill-*plots* 5,6 u 7 tal-attur. Dan qed jinghad billi fl-ewwel lok jirrizulta li bhala rizultat ta' twessieh tal-isqaq li kien jinsab fuq in-naha tal-Punent tal-*plots* in kwistjoni u spostamenti ta' l-istess triq, intilfet l-ewwel *plot* enumerata bin-numru wiehed u minflok in-numri tal-plots bdew minn numru tnejn. Issa jekk wiehed jhares lejn ir-ritratti li gew esebiti mill-Perit Genovese jidher li lejn il-punent tal-art tal-attur inbnew tlett fondi u

cioe` dawk fuq il-*plots* numri 2, 3 u 4 kif anke jirrizulta mill-pjanti li hejja l-istess espert tekniku mat-tieni rapport. Konsegwentement il-*plots* lejn Lvant mill-*plot* numru 4 u li ma humiex mibnija, necessarjament huma l-*plots* numri 5, 6 u 7 tal-attur. Inoltre jirrizulta li meta l-art in kwistjoni kienet qed tigi maqsuma fi plots ghal bejh lil diversi akkwirenti, il-kantuniera fil-hajt tas-sejjieh, li tidher fil-pjanti kollha esebiti, kienet tinsab f'nofs il-*plot* numru 6 tal-attur u minn konstatazzjonijiet maghmula mill-istess espert tekniku, ghalkemm mhux b'mod car hafna, irrizulta li din il-kantuniera fil-hajt tas-sejjieh kienet tinsab f'nofs l-art mhux mibnija u cioe` fil-*plot* numru sitta, b'rizultat li l-*plots* fuq Lvant u Punent taghha kellhom ta' bilfors ikunu l-*plots* numri hamsa u seba'. Din il-Qorti, tenut kont tal-materja estremament teknika ma tara ebda raguni l-ghala hija ghandha tiddipartixxi mill-konkluzzjonijiet tal-espert tekniku kif abbraccjati mill-ewwel Qorti.

Huwa minnu li l-konvenut kien dak li akkwista l-ewwel pero` dan ma jfissirx li b'daqshekk huwa ghandu xi titolu prijuri fuq l-art rimanenti. Jekk, minhabba xi nuqqas tieghu l-plot tieghu giet mehuda minn terzi ma jistax jdur fuq l-attur u jitlob li jinghata parti mill-art li kien akkwista l-istess attur. Dan qed jinghad fir-rigward tas-sottomissjonijiet maghmula fir-rikors ta' l-appell dwar il-ftehim li kien intlahaq bejn il-konvenut u l-vendituri tal-*plot* minnu akkwistata. Lanqas ma jista` l-konvenut jivvanta xi drittijiet fuq xi parti mill-art in virtu` tal-preskrizzjoni akkwizittiva decennali billi tali dritt jista` jigi akkwistat fil-konfront ta' terzi pero` dejjem b'referenza ghall-art li tkun indikata u trasferita – anke bi zball – lill-istess konvenut. F'dan ir-rigward jinghad li gialadarba rrizulta li l-art ossia l-plot numru 7 tappartjeni lill-attur ghax minnu akkwistata l-konvenut qatt ma setgha kellu l-*animo domini* li jokkupa din l-art kontra l-interessi tal-attur billi huwa dejjem kellu f'mohhu l-*plot* numru 8 u xejn aktar.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenut qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjez ta' dan l-appell ghall-konvenut appellant. It-terminu ta' tliet xhur ghall-finijiet tat-tieni decide jibda jiddekorri mil-lum. Il-Qorti qieghda wkoll tissostitwixxi lill-A.I.C Richard

Aquilina ghall-A.I.C Frederick Doublet, u dan ukoll ghall-fini tat-tieni decide.

< Sentenza Finali >

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