MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tas-27 ta' Novembru, 2009

Appell Civili Numru. 433/1990/2

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

v.

Dennis Philip Pirotta u b’digriet tal-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:

Preliminari:

B'citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta' Mejju 1990 l-attur nomine ppremetta illi huwa proprjetarju tal-art maghrufa bhal "Tas-Swieqi" fil-limiti parrokkjali ta' San Giljan kif jirrizulta mill-kuntratt, kopja esebita u mmarkata "Dok A" kif ahjar deskritta fil-pjanta; 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 dan anke permezz ta' ittra ufficjali datata 13 ta' Mejju 1989, izda huwa injora lill-istess attur nomine u ikkompleta l-benefikat;

Dan premess, l-attur talab li dik il-Qorti li:

"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;”

B’nota pprezentata fl-14 ta’ Awwissu, 1990 il-konvenut Dennis Philip Pirotta eccepixxa:

“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. Inoltre l-*garage* in kwistjoni inbena bil-premessi kollha rikjesti mill-ligi.

“2. Inoltre 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. Subordinatament 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-proprjeta` tal-attur noe hi ghal kollox bla bazi u infondata.

“4. Dejjem subordinatament 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-digriet tal-4 ta' Dicembru 1990 li permezz tieghu gie nominat l-Avukat Dottor Giannino Caruana Demajo bhala Perit Legali biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat id-digriet tal-24 ta' Jannar 1995 li permezz tieghu, wara li l-imsemmi Perit Legali gie elevat ghall-gudikatura, gie rrevokat l-inkarigu tieghu, u dan gie sostitwit bl-Avukat Dottor Tonio Mallia;

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b’sentenza moghtija fit-13 ta’ Jannar, 2006 bil-mod segwenti:

“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 mil-lum;

“(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.”

U dan wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“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 tal-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 tal-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 ingombru, 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 tal-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-pjanta 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-kovenut. 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 tal-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 tal-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti, il-perit legali ghamel is-segwenti 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

zviluppati 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 v. 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, ihoss 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-responsabbilita` 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` tekwivali ghall-<u>kundizzjoni</u> 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 jbiddlu 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, specjalment jekk jezamina, kif kellu obbligu li jezamina, l-provenjenza tal-art li kien ser jixtri u l-pjanta tal-izvilupp. Kif qalet il-Qorti ta' Cassazione fl-Italja f'sentenza moghtija 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-diversi *plots* fl-*area* sar

a bazi tal-pjanta mhejjija mill-izviluppatur, (f'xi kuntratti antecedenti tissemma anke espressament il-*cul-de-sac*) u, kwindi, dik it-triq in kwistjoni kienet tidher importanti ghal 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 ghall-bini fuq *plots* 25 sa 28, mal-bini kellha tohrog linja u t-triq kellha tidhol fl-iskema; kwindi ghaliex 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'inhi, 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 v. Ellul**, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-16 ta' Gunju 1994.

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

"23. Ghaldaqstant, fid-dawl tal-premess, hija l-fehma tal-esponenti li l-ewwel, it-tieni, il-hames u s-sitt talbiet attrici ghandhom jigu milqugha, filwaqt 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."

L-appell tal-konvenuti.

Il-konvenuti hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b'rikors intavolat fit-2 ta' Frar, 2006

talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirriforma s-sentenza msemmija fis-sens li tilqa' l-eccezzjonijiet sollevati minnhom, tichad l-ewwel, it-tieni, il-hames u s-sitt talba tal-appellat nomine, bl-ispejjez kollha taz-zewg istanzi kontra l-istess appellat nomine.

L-attur nomine pprezenta risposta ghall-appell fuq imsemmi fejn, filwaqt li ssottometta li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma, talab li din il-Qorti tichad l-appell bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess konvenuti appellanti.

Ikkunsidrat:

F'dawn il-proceduri s-socjeta` attrici ppremettiet li l-konvenuti (originarjament, ovvjament il-konvenut Dennis Philip Pirotta) bnew *garage* abbuzivament, illegalment u arbitrarjament fuq il-*plot* numru tnejn u ghoxrin (22) tal-art maghrufa bhala "Tas-Swieqi" fil-limiti parrokjali ta' San Giljan li huwa kien akkwista b'kuntratt tas-7 ta' Marzu, 1980 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin billi dik il-parti fejn saret din il-kostruzzjoni kienet destinata bhala parti stradali u b'hekk imblokka l-access ghall-*plots* kontigwi proprjeta` tas-socjeta` attrici, b'mod li gew kkawzati danni ingenti lill-istess socjeta`. Kien ghalhekk li s-socjeta` attrici talbet li l-konvenut jigi kundannat jiddemolixxi l-imsemmija kostruzzjoni u jhallas id-danni.

Il-konvenuti eccepew li huma bnew fuq l-art taghhom u kull indikazzjoni ta' parti mill-art bhala parti stradali ma tikkreja ebda rapport guridiku bejn il-kontendenti, u li fi kwalunkwe kaz huma ma ostakolaw ebda passagg.

L-ewwel Qorti sabet favur it-tezi attrici fir-rigward tat-talbiet koncernanti l-kostruzzjoni abbusiva, biss cahdet dawk it-talbiet rigwardanti d-danni billi ma tressqu ebda provi dwar dan. Konsegwentement kkundannat lill-konvenuti jiddemolixxu l-imsemmi *garage* u kostruzzjoni fi zmien tliet xhur mid-data tas-sentenza billi dawn kienu saru illegalment.

Fir-rikors tal-appell taghhom il-konvenuti ressqu zewg aggravji kontra s-sentenza appellata li gew minnhom sintetizzati hekk (ara fol. 3 tar-rikors ta' appell):

a) L-ewwel Qorti ghamlet apprezzament zbaljat tar-rapporti guridici li rrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u tad-drittijiet u obbligazzjonijiet li dawn ir-rapporti kienu kkrejaw, u

b) L-ewwel Qorti ghamlet apprezzament zbaljat tal-istitut tas-servitujiet.

Ikkunsidrat ulterjorment:

B'kuntratt tal-5 ta' Dicembru, 1988 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa, esebit mac-citazzjoni attrici, jinghad li s-socjeta` Farr Limited kienet akkwistat minghand is-socjeta` Basinghall Estates Limited "*hames porzjonijiet ta' art formanti parti mill-art 'tas-Swieqi' f'Saint Andrews limiti ta' San Giljan, markati plots erbgha u ghoxrin (24), hamsa u ghoxrin (25), sitta u ghoxrin (26), sebgha u ghoxrin u tmienja u ghoxrin (28), liema plots huma kontigwi u fihom kejl komplessiv ta' cirka elf u mitt metru kwadri (1,100) konfinanti flimkien mill-Punent u Majjistral ma' sqaq, mit-Tramuntana in parti ma' beni ta' Emmanuel Cassar u in parti ma' beni Victor Estates Limited jew is-successuri taghha ……. delineata ahjar fl-annessa pjanta dokument 'C'.*"

B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin hawn fuq imsemmi, l-awtur tal-konvenuti, id-defunt Denis Pirotta, kien akkwista minghad certu Emmanuel Grech "*sit fabbrikabbli f'San Giljan, f'kuntrada tas-Swieqi, parti mill-ghalqa wkoll maghrufa "Tas-Swieqi" tal-kejl ta' madwar erbat elef u seba' mitt pied kwadri cioe` cirka hames mija tlieta u ghoxrin metri kwadri; <u>dan il-kejl jinkludi fih parti li ser isservi ghat-triq u front garden</u>;* (enfazi tal-Qorti) *din l-art hija maghrufa bhala plot numru tnejn u ghoxrin fil-pjanta indikata b'Att pubblikat min-Nutar Dottor George Bonello Du-puis tal-erbgha u ghoxrin ta' Mejju elf disa' mija u sebgijn u hija ukoll murija fil-pjanta hawn annessa u*

markata "Dokument A' u tmiss ……. mill-bqija liberu u frank …."

Ma hemmx kontestazzjoni li meta xtara l-konvenut bil-kuntratt fuq imsemmi, il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist kienet turi li l-*plot* minnu akkwistata kienet *corner site* billi din il-pjanta turi sqaq li jghati ghall-*plots* l-ohra li eventwalment xtrat is-socjeta` attrici u li jisbokka fuq Triq il-Gejza. Il-*plot* tal-konvenuti tinsab f'tarf dan l-isqaq. Biss meta l-konvenut, tramite l-Perit Raymond Vassallo, kien applika mal-Awtorita` biex jizviluppa l-art tieghu bhala *corner site* din l-applikazzjoni giet rifjutata mid-Dipartiment tax-Xoghlijiet Pubblici – Building Permits Section – billi f'ittra mibghuta lilu fl-20 ta' Mejju, 1980 intqal "*I am to inform you that your application was considered by the Authorities concerned, but a building permit cannot be issued because …. (b) the cul-de sac is not according to the approved scheme i.e. site should not be developed as a corner site."* (Fol. 102). Infatti meta xhed Victor Borg Fiorentino – Principal Technical Officer mal-Awtorita` tal-Ippjanar, dan qal "*L-area kienet 'terraced house development' mill-1967 u hekk baqghet. Mill-pjanta ma jidhirx li hemm toroq li jghatu ghal Triq il-Gejza …….. id-dok. VF1* (fol. 115 tal-process) *tirraprezenta l-iskema tat-toroq kif approvati, filwaqt li biex ikun hemm toroq privati irid ikun hemm jew approval biex tigi nkluza fl-iskema ….*"

Wara dan ir-*refusal* tal-Awtorita`, il-konvenut ipprezenta applikazzjoni ohra ghall-kostruzzjoni tal-*plot* tieghu fejn, a tenur ta' dak li qallu d-dipartiment, uzufruwixxa mill-estensjoni kollha tal-art tieghu billi bena *garage* u *drive-in* f'dik il-parti li kienet intiza bhala parti stradali fl-isqaq imsemmi li jwassal ghall-*plots* tas-socjeta` attrici. <u>Hija ghal din il-kostruzzjoni li s-socjeta` attrici qed toggezzjona</u>.

Ikun opportun li qabel ma jigi diskuss l-ewwel aggravju mressaq mill-appellanti tinghata konsiderazzjoni ghat-tieni aggravju, u cioe` fejn l-appellanti jirrilevaw li sar apprezzament zbaljat tal-istitut tas-servitujiet, billi dan huwa l-qofol kollu tal-kawza odjerna.

Kif gja` nghad, fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti fejn hija deskritta l-art in vendita, wara li gie indikat il-kejl tal-*plot* kollha jinghad semplicement li "***dan il-kejl jinkludi fih parti li ser isservi ghat-triq u front garden***". Is-socjeta` attrici torbot kollox ma' din id-deskrizzjoni tal-art billi ssostni li gialadarba parti mill-art tal-konvenuti kienet intiza ghall-formazzjoni tat-triq, l-istess konvenuti ma kellhom ebda dritt li jibnu fuq dik il-parti hekk intiza ghat-triq.

L-appellanti jsostnu fir-rigward li din id-deskrizzjoni fil-kuntratt tal-art akkwistata mill-awtur taghhom "*ma tirradika ebda jedd ta' servitu` jew obbligazzjoni simili ohra affavur tal-parti l-ohra li maghha sar il-kuntratt u wisq anqas ma tirradika ebda jedd affavur ta' persuni ohra u persuni estranei ghall-istess rapport guridiku rizultanti mill-istess kuntratt bhalma huwa l-appellat nomine f'din il-kawza. Fil-fatt tali indikazzjoni kienet biss indikazzjoni u ma hadet ebda forma ta' jedd, obbligazzjoni, terminu jew kundizzjoni kuntrattwali kif qed jippretendi li ghandha l-appellat nomine.*"

Ghandu jinghad li dak li gie sottomess mis-socjeta` attrici u abbraccjat mill-ewwel Qorti, jammonta ghal limitazzjoni fl-izviluppar ta' proprjeta` immobiljari u cioe` servitu`. Infatti l-Artikolu 400 tal-Kap. 16 jiddisponi li "(1) *Is-servitu` hija jedd stabbilit ghall-vantagg ta' fond fuq fond ta' haddiehor, sabiex isir uzu minn dan il-fond ta' haddiehor jew sabiex ma jithalliex li sidu juza minnu kif irid.*" (2) *Il-fond li fuqu jkun hemm is-servitu` jissejjah fond servjenti; u l-fond li ghall-vantagg tieghu s-servitu` tigi mahluqa jissejjah il-fond dominanti.*"

Fis-sentenza ta' din il-Qorti, kif dakinhar komposta, tal-20 ta' April, 1995 fil-kawza fl-ismijiet **Anthony Darmanin v. Spiridione Zammit et** li kienet titratta dwar l-ezistenza o meno ta' servitu` predjali ta' *altius non tollendi,* il-Qorti waslet biex irrevokat is-sentenza tal-Prim Istanza li kienet akkoljiet t-talba attrici u kkundannat lill-wiehed mill-konvenuti jhott kull kostruzzjoni maghmula kontra dan id-divjet billi, wara li hadet in konsiderazzjoni l-artikolu fuq riprodott, qalet hekk:

"*L-appellanti Cutajar ikompli billi jistaqsi, skond il-kuntratt bejn Darmanin u Zammit* (il-venditur originali u l-akkwirent originali, awtur tal-konvenut Cutajar), *jekk il-kundizzjoni limitattiva tikkostitwixxi servitu`, u liema huwa l-fond dominanti li favur tieghu nholqot is-servitu` predjali. Huwa dan l-aspett li s-sentenza appellata ittraskurat u li difatti injorat kompletament ghaliex ma kkunsidratx li l-fond dominanti ma ssemma xejn;*

"*Il-Qorti taqbel ma' dawn is-sottomissjonijiet tal-appellant Cutajar, li kkonfermahom ukoll b'riferenzi precizi ghall-awtoritajiet bhala Pacifici Manzoni 'Trattato delle Servitu Prediali' u l-Laurent – "Diriti Reali – Delle Servitu`". Din l-ahhar riferenza hija importanti u rilevantissima u l-kwotazzjoni timmerita li tigi riportata hawnhekk:*

"L-Artikolu 686 tal-Kodici Napolejoniku Franciz (li l-Artikolu 400 Kap. 16 huwa mudellat fuqu) *dice che la servitu` deve essere costituita per un fondo, il che significa, secondo l'artikolu 637 che un onere viene imposto ad un fondo per l'uso e l'utilita` d'un altro fondo. <u>E' questo un carattere essenziale della servitu</u>` ; se il legislatore ha ammesso simili restrizioni al diritto di proprieta`, gli e' inquanto procurano un vantaggio ad un altro fondo; l'uno e' diminuito, l'altro e' aumentato."*

"Il-Qorti jidhrilha li dan l-espost huwa korrett u ma jidhirx li l-kundizzjoni tal-kuntratt tat-30 ta' April, 1971 tikkwalifika bhala kostituzzjoni ta' servitu` predjali proprju ghaliex fiha hemm nieqes l-element ta' fond dominanti li favur tieghu s-suppost servitu` giet istitwita;"

Dan it-taghlim, li qed jigi abbraccjat min din il-Qorti, japplika, *mutatis mutandis*, ghal kaz li din il-Qorti ghandha quddiemha u dan qed jinghad billi ghalkemm fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti jissemma' li parti mill-art kienet intiza biex isservi ghat-triq, ma jistax jinghad li tali deskrizzjoni tammonta ghal servitu` imposta fuq il-proprjeta` tal-konvenut "*sabiex isir uzu minn dan il-fond ta' haddiehor jew sabiex ma jithalliex li sidu juza minnu kif irid*", billi fil-kuntratt tal-akkwist ma jissemiex il-fond dominanti li nghata dan il-jedd.

Isegwi li t-tieni aggravju tal-konvenuti appellanti huwa gustifikat inkwantu s-socjeta` attrici ma tista' qatt tivvanta xi dritt, fuq dik il-parti tal-art akkwistata mill-konvenuti, b'titolu ta' servitu`.

Fic-cirkostanzi, u billi s-sentenza appellata ser tigi revokata fuq l-iskorta ta' dak li nghad hawn fuq, din il-Qorti ma tarax li hemm il-htiega li jigi ezaminat l-ewwel aggravju tal-appellanti.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenuti qed jigi milquh u s-sentenza appellata riformata billi qed tigi konfermata nkwantu cahdet it-tielet u r-raba' talba u revokata ghal bqija. Konsegwentement it-talbiet attrici qed jigu michuda. L-ispejjes kemm, in prim istanza kif ukoll ta' dan l-appell, ikunu a karigu tas-socjeta` attrici appellata.

< Sentenza Finali >

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