MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF**
**VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF**
**ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF**
**TONIO MALLIA**

Seduta tas-7 ta' Mejju, 2010

Appell Civili Numru. 8/2010/1

**Angela Borg, Salvina Bugeja, Maria Galea, Joseph Cachia,**
**Michael Cachia u Frank Cachia**

**v.**

**Anthony Sciberras**

**Il-Qorti;**

**1.** Rat ir-rikors ta’ Anthony Sciberras pprezentat fis-27 ta’ Jannar, 2010 li permezz tieghu talab li din il-Qorti joghgobha tirrevoka l-mandat ta’ Inibizzjoni numru 492/2005 mahrug mill-Prim Awla tal-Qorti Civili b’digriet tat-8 ta’ Frar 2006 u dan a tenur tal-Artikolu 836(1)(f) tal-

Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta billi fic-cirkostanzi m’huwiex ragjonevoli u gustifikat li jkompli jinzamm fis-sehh.

**2.** Fir-rikors imsemmi l-istess Anthony Sciberras ippremetta:
“Illi pendenti quddiem dina l-Onorabbli Qorti hemm rikors tal-appell li gie intavolat mill-atturi appellant Angela Borg et fis-26 ta’ Novembru, 2009 in segwitu tas-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta’ Novembru 2009.

“Illi permezz ta’ dina s-sentenza l-ewwel Qorti cahdet it-talbiet tal-atturi appellanti billi gie ritenut illi r-rikorrent ghandu jedd illi jghaddi bir-rigel u bl-ingenji fuq l-art li dwarha saret il-kawza, liema art tibqa’ proprjeta` tal-atturi appellanti b’dan li ghandu jithallas lil-istess atturi kumpens ta’ mitejn euro (€200).

“Illi qabel ma giet istitwita l-kawza, l-atturi appellanti talbu u ottenew il-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni numru 492/2005 b’dan illi l-esponent u l-agenti tieghu gie inibit milli jkomplu jghaddu fuq l-art proprjeta` taghhom sew fizikament kif ukoll permezz ta’ ingenji jew milli jaghmlu uzu mill-arja ta’ fuq l-istess proprjeta` permezz ta’ ngenji jew xorta ohra u milli jikkostruwixxu aperturi jew xorta ohra.

“Illi sa’ llum dan il-mandat ghadu fis-sehh u bhala stat ta’ fatt il-bini u kostruzzjoni li kien qed jaghmel l-esponent fuq il-plot proprjeta` tieghu ghadu fl-istat kif indikat fir-ritratt anness fejn essenzjalment lahaq tela’ l-pjan terran u ftit filati tas-sular ta’ fuq, kollox fi stat gebel u saqaf.

“Illi kif gie kostatat matul il-proceduri quddiem l-ewwel Qorti u eventwalment deciz fis-sentenza appellata “*l-atturi ma huma sejrin igarrbu ebda tfixkil jew inkonvenjent billi tinfetah apertura thares fuq l-art li huma b’ebda mod ma jistghu jinqdew biha ghax ghandha kejl ta’ metru kwadru biss, waqt li l-konvenut igarrab inkonvenjent serju ghax ma jkunx jista’ jinqeda bl-art tieghu jekk kontra l-ligi sanitarja ma jkollux aperturi fuq il-faccata tal-beni tieghu.”*

"Illi kwantu ghat-talba tal-atturi appellanti sabiex l-esponenti ma jghaddix minn fuq il-proprjeta` taghhom, kif intqal din l-art tikkonsisti f'bicca art zghira ta' metru kwadru li tinsab fil-*front garden* tal-bini tal-esponent b'dan illi huwa tabilfors ikollu jghaddi minn fuqha sabiex jidhol u johrog mill-bini li lahaq gie kostruwit.

"Ir-rikros tal-appell ghadu pendenti u mhuwiex mistenni li jinqatgha fil-futur vicin.

"Illi ghalhekk bil-mandat ta' inibizzjoni fis-sehh, l-esponent ser ikompli jigi projbit milli effettivament igawdi il-proprjeta` tieghu ghaliex mhuwiex possibbli li jaccedi fiha u wisq anqas jikkostruwixxi s-sular ta' fuq billi mhuwiex koncepibbli li jinbena dan is-sular minghajr aperturi fuq il-faccata.

"Illi anke jek ghal xi raguni is-sentenza appellata kellha tigi revokata, l-esponent ser ikun f'qaghda li jottempera ruhu ma' kull sentenza eventwali billi jaghlaq l-aperturi fuq il-faccata u ma jghaddix minn dik il-parti tal-*front garden* quddiem il-bini tieghu li tirrizulta li mhux tieghu."

**3.** L-intimati appellanti Angela Borg et intavolaw risposta oppozitorja ghar-rikors fuq imsemmi fejn qalu hekk:
"Illi fl-ewwel lok huwa utili li ssir referenza ghar-retroxena li tat lok ghal dawn il-proceduri.

"Illi meta l-konvenut xtara l-arja in kwistjoni fejn qieghed jittanta jkompli jibni kif qed jippremetti fir-rikors tieghu, huwa kien jaf illi kien hemm bicca art ta cirka ghaxar metri kwadri quddiem il-proprjeta` tieghu li kienet tappartjeni lill-atturi. Fil-fatt kull min xtara plot fit-triq in kwistjoni kien avvicina lill-atturi sabiex jixtri ukoll dik il-bicca art li kienet bejn il-plot li kienu xtraw u t-triq pubblika. Il-konvenut kien jaf b'din is-sitwazzjoni pero` ghazel li jinjora l-fatt illi biex jaccedi ghall-proprjeta` tieghu irid jghaddi minn fuq il-proprjeta` tal-atturi. Baqa' m'ghamel xejn dwar dan sakemm l-atturi finalment ippresentaw mandat ta' inibizzjoni kontra tieghu sabiex dan ma jghaddix minn gol-proprjeta` taghhom u sussegwentement

kellha ssir din il-kawza. Kien biss fl-atti ta’ din il-kawza illi l-konvenut beda f’daqqa wahda jipprova jipprevali ruhu mil-artikolu 447(1) tal-Kap 16 u dan ghamlu kjarament sabiex jipprova jiffranka l-ispejjez involuti fix-xiri ta’ din il-proprjeta`.

“Illi bis-sentenza tal-Prim Awla li giet appellata mill-esponenti f’dawn il-proceduri, ir-rikorrent inghata biss dritt li jghaddi minn gol-proprjeta` in kwistjoni tal-atturi bir-rigel u bl-ingenji sabiex jaccedi ghall-proprjeta` tieghu. Gie kundannat ukoll ihallas kumpens.

“Illi l-esponenti appellaw minn din is-sentenza ghaliex umilment jissottomettu illi kien il-konvenut stess li pogga lilu nnifsu fis-sitwazzjoni li m’ghandux access ghat-triq u kwindi ma ghandux jipprevalixxi ruhu mill-artikolu 447(1) tal-Kap 16 u l-appellanti ghamlu referenza ghal kazistika f’dan is-sens.

“Illi tenut kont dawn ic-cirkostanzi, it-talba tar-rikorrent m’hijiex gustifikata. Fl-ewwel lok ma kien hemm l-ebda bdil fic-cirkostanzi li tiggustifika r-revoka tad-digriet moghti mill-Prim Awla tal-Qorti Civili meta akkordat il-mandat ta’ inibizzjoni fl-ismijiet premessi. Wara kollox dik il-Qorti kienet ghamlet studju approfondit qabel ma akkordat it-talba ghall-hrug tal-mandat u kienet hatret ukoll perit tekniku li kopja tar-rapport tieghu flimkien ma’ kopja tal-atti tal-mandat tinsab ezebita fl-atti ta’ dawn il-proceduri.

“Illi effettivament jekk it-talba tar-rikorrent tigi milqugha huwa jitpogga fi stat ahjar milli jkun li kieku kellu jigi cedut l-appell u dan ghaliex l-ewwel Qorti tatu biss dritt limitatissimu ta’ access u ma taghtu l-ebda premess [*recte*; ‘permess’] biex jiftah aperturi fuq il-faccata kif huwa qieghed jissottometti li jrid jaghmel skond ir-rikors tieghu. Fil-kaz li l-mandat jigi revokat mill-banda l-ohra l-konvenut ser ikollu access mhux imfixkel minn fuq il-proprjeta` li tappartjeni lill-atturi – fatt mhux kontestat mill-konvenut.

“Illi apparti minn hekk li kieku it-talba tieghu tigi milqugha iz-zewg partijiet ser jigu ppregudikati ghaliex f’kaz ta’ ezitu pozittiv ta’ dan l-appell il-konvenut ikun fetah l-aperturi li

semma' inutilment u f'kaz ta' konferma tas-sentenza appellata l-atturi jkunu jridu jipprocedu ulterjorment biex il-konvenut jerga jaghlaq l-imsemmija aperturi. Dan ikun irendi l-bini tal-konvenut stess illegali kif sostna huwa stess fir-rikors tieghu."

**4.** Illi r-rikors hawn fuq imsemmi kien gie appuntat ghas-smigh ghall-udjenza tas-16 ta' Marzu, 2010 f'liema udjenza gew ezebiti mir-rikorrent kopja ta' ritratt li juri l-bicca art in kwistjoni u mill-intimati kopja ta' pjanta li tifforma parti mir-rapport tal-Perit Godwin Abela. Id-difensuri tal-partijiet ghaddew biex ghamlu s-sottomissjonijiet taghhom u l-kawza giet differita ghas-sentenza.

**Ikkunsidrat:**

**5.** L-Artikolu 836(1) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi li "*Minghajr pregudizzju ghal kull jedd iehor taht dan il-Kodici jew kull ligi ohra, l-intimat li jkun inhareg att kawtelatorju kontrih jista' jaghmel rikors lill-Qorti li tkun harget l-att kawtelatorju, jew inkella, jekk tkun saret kawza, jista' jaghmel rikors lill-Qorti li tkun qeghda titratta dik il-kawza li fih jitlob li l-att kawtelatorju jigi revokat, sew ghal kollox jew f'parti minnu, ghal xi wahda minn dawn ir-ragunijiet li gejjin:*" Fost ir-ragunijiet imsemmija bhala raguni valida ghar-revoka ta' mandat kawtelatorju u fuq liema huwa bazat ir-rikors ta' Anthony Sciberras insibu il-paragrafu (f) li jghid "*jekk jintwera li fic-cirkostanzi ma jkunx ragonevoli li jinzamm fis-sehh l-att kawtelatorju jew parti minnu jew li dan l-att jew parti minnu m'huwiex aktar mehtieg jew gustifikabbli.*"

**6.** Kuntrarjament ghall-kazi l-ohra msemmija fil-paragrafi (a) sa (e) tal-Artikolu 836(1) jidher li l-paragrafu (f) fuq citat jaghti diskrezzjoni qawwijja lill-Qorti li tkun qed tikkunsidra t-talba billi hemm jintuzaw il-kliem "*ragonevoli*" u "*gustifikabbli*". Dan ipoggi aktar piz fuq il-gudikant meta jigi biex jipprovdi fuq it-talba li tkun qeghda quddiemu.

**7.** Issa din il-Qorti, wara li hadet in konsiderazzjoni s-sottomissjonijiet tal-kontendenti kif ukoll tal-proceduri fil-

kawza msemmija u s-sentenza hemm moghtija in prim istanza (limitatament, pero`, ghall-fini tar-rikors odjern, u ghalhekk minghajr ma b'ebda mod qed tesprimi ruhha fi jew fuq il-meritu tal-appell li ghadu pendenti), liema sentenza tinsab appellata quddiem din il-Qorti, hija tal-fehma li t-talba tar-rikorrent m'ghandhiex tigi akkordata u dan ghas-segwenti ragunijiet:

a) il-vertenza bejn il-kontendenti tikkoncerna bicca roqgha art tal-kejl ta' cirka metru kwadru appartenenti lill-intimati, li, minhabba spostamenti li saru fit-triq fuq liema r-rikorrent qed jizviluppa l-proprjeta` tieghu, giet proprju quddiem il-plot tal-istess rikorrent.

b) Illi l-intimati, appellanti f'dawn il-proceduri, kienu talbu l-hrug tal-mandat fuq il-premessa "*Illi jekk l-intimat mhux ser jitwaqqaf milli jkompli illegalment, klandestinament u minghajr il-kunsens tal-esponenti, jghaddi u jkompli bix-xoghlijiet ta' kostruzzjoni fuq u jaghtu ghal fuq is-sit proprjeta`* tal-*esponenti kif gia` ndikat, il-pregudizzju li sejrin isofru l-esponenti ser ikompli jikber u d-danni konsegwenzjali ser ikunu ingenti…"* Milli jidher dawn id-danni, kif jinghad fl-istess talba ghall-hrug tal-mandat, jikkonsistu f'telf finanzjarju li l-istess intimati appellanti, kienu ser jaghmlu jekk l-konvenut jigi mgieghel jixtri l-istess bicca roqgha art. Dan ir-ragunament mhux sindakabbli mill-Qorti.

c) Illi, apparti dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti <u>ma tara ebda tibdil fic-cirkostanzi tal-kontendenti</u> li jistghu jiggustifikaw it-talba odjerna <u>tenut kont ukoll tal-fatt li ghad hemm appell</u> <u>pendenti fir-rigward tas-sentenza tal-Prim Awla</u>. Anzi, kif sewwa osservaw l-intimati, jekk jigi revokat il-mandat u b'hekk ir-rikorrent ikun jista', pendenti l-ezitu tal-appell, jghaddi minn fuq il-proprjeta` taghhom u jkompli bil-kostruzzjoni tieghu, dan ikun qed isir b'riskju ghall-istess rikorrent billi fil-kaz ta' ezitu favorevoli ghall-appellanti fil-proceduri pendenti, huwa jkun fetah aperturi fuq il-proprjeta` taghhom minghajr il-kunsens taghhom u bi pregudizzju ghall-istess appellanti li jkollhom jiehdu proceduri godda biex igieghlu lil-istess rikorrent (konvenut) jaghlaq l-istess aperturi.

d) Illi apparti dan jigi rilevat ukoll li ghalkemm fis-sentenza appellata jidher li gew michuda t-talbiet attrici, l-istess Qorti, fil-parti dispozittiva tas-sentenza ma esprimitx ruhha dwar it-tieni talba kontenuta fir-rikors promotur u cioe` li l-Qorti "*tghid illi l-konvenut m'ghandu ebda jedd illi jaghmel aperturi 'jew xort' ohra' li jaghtu fuq il-proprjeta*` tal-*atturi*" u dan ghalkemm fil-konsiderazzjonijiet taghha l-istess Qorti kienet esprimiet ruhha fir-rigward fis-sens li l-atturi ma kienux sejrin igarrbu ebda inkonvenjent billi tinfetah apertura.

**8.** Fic-cirkostanzi u *rebus sic stantibus* din il-Qorti tichad it-talba ta' Anthony Sciberras kontenuta fir-rikors tas-27 ta' Jannar, 2010, bl-ispejjez kontra tieghu.

**< Sentenza Finali >**

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