MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tat-3 ta' Dicembru, 2010

Appell Civili Numru. 93/2004/1

**Carmel Tabone u Tony Tabone f'ismu proprio
kif ukoll bhala mandatarju specjali ta' hutu msefrin
Michael, Mario u Eugene lkoll ahwa Tabone,
Concetta Vella f'isimha proprju kif ukoll
bhala mandatarja specjali ta' ohtha msiefra Julia Cini,
Annie Azzopardi, Laura Zarb, Natalina Enriquez u
M'Assunta Hili**

v.

Silvan Galea

Il-Qorti:

PRELIMINARI

1.1. Il-konvenut Silvan Galea interpona appell minn sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali, fit-2 ta' Ottubru 2008, ghal fini ta' riforma, u dan peress li l-appell huwa limitat ghall-kap tal-ispejjez.

1.2. Ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell, is-sentenza moghtija mill-Qorti tal-ewwel grad qeghdha tigi hawn taht riprodotta *in toto*:
"Il-Qorti,

"Rat ic-citazzjoni prezentata mill-atturi fl-1 ta' Settembru 2004 fejn ippremettew li huma l-propjetarji ta' porzon art fi Triq il-Ponta Zebbug, Ghawdex tal-kejl ta'cirka tlett mija u hamsin metri kwadri (350m.k) kif ahjar delinejata fuq il-pjanta annessa markata bhala Dok 'A' filwaqt li l-konvenut huwa proprjetarju tas-sit kontigwu u cioe' il-fond bla numru u minghajr isem li jinsab fi Triq il-Ponta Zebbug, Ghawdex;

"Premess illi l-konvenut fetah diversi apeturi konsistenti fi twieqi, gallarji u sahansitra bieb u sporgenzi ohra li jaghtu direttament ghal fuq il-proprjeta' ta l-atturi.

"Talbu lil din il-Qorti:

"1. Tiddikjara li l-istess konvenut ma ghandu ebda dritt li jzomm l-istess aperturi miftuha ghall-fuq il-proprjeta' tal-atturi.

"2. Tikkundana lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss jaghlaq b'mod permanenti dawn l-aperturi u sporgenzi.

"3. F'kaz illi l-istess zmien koncess jithalla jiddekorri inutilment, tawtorizza lill-atturi li jaghmlu x-xogholijiet kollha necessarji sabiex jaghlqu b'mod permenenti l-istess aperturi u dan a spejjez tal-konvenut u taht id-direzzjoni u supervizzjoni ta' perit nominandi.

“Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet prezentata fit-22 ta’ Novembru 2004 (fol. 15) mill-konvenut Silvan Galea fejn ecepixxa;

“1. Illi preliminarjament l-attur Tony Tabone jrid jipprova l-mandat li huwa ghandu minghand hutu imsefrin Michael, Mario u Eugene ahwa Tabone filwaqt illi Concetta Vella trid tipprova l-mandat li ghandha minghand l-imsiefra ohtha Julia Cini.

“2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-aperturi kollha li nfethu mill-konvenut jaghtu ghal fuq triq pubbliku li ilha iffurmata snin twal. Infatti din it-triq ghandha wicc tal-konkos u nfethet meta diversi snin ilu nbnew numru ta’ residenzi faccata tal-fond li nbena mill-konvenut.

“3. Illi l-atturi jekk ghandhom xi drittijiet huma fil-konfront tal-Gvern ta’ Malta biex jigu kumpensati ghall-art li ttehditilhom sabiex tigi miftuha din it-triq pubblika u mhux fil-konfront tal-konvenut u dan kif jigi dettaljatment ippruvat waqt it-trattazjoni tal-kawza.

“Semghet ix-xhieda.

“Rat l-atti kollha.

“Rat l-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni numru: 43/2004 fl-ismijiet **Carmel Tabone proprio et nomine et vs Silvan Galea**.

“Rat il-verbal tas-seduta tat-30 ta’ April 2008 minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

“1. Il-fatti huma s-segwenti:

“(a) Il-konvenut hu l-proprjetarju tal-fond 10, Triq il-Ponta, Zebbug li nbniet wara li fit-28 ta’ Marzu 2003 inghata permess ta’ zvilupp numru 6620/02. Dan il-permess ha post il-permess ta’ zvilupp numru 475/01. Il-konvenut akkwista l-art li fuqha bena d-dar permezz ta’ kuntratt ta’ donazzjoni tal-10 ta’ April 2002 fl-atti tan-nutar Dr. Enzo Dimech (fol. 167).

"(b) Fil-5 ta' Gunju 2002 il-konvenut kien ghamel applikazzjoni mal-MEPA ghal *"initial setting-out alignment and formation of levels."* (fol. 100). L-izvilupp sar skond il-linja tal-bini li nghatat lill-konvenut[1].

"(c) L-atturi jsostnu li huma l-proprjetarji tal-porzjon art tal-kejl ta' cirka 350 metri kwadri u li min-naha tat-tramuntana tmiss mad-dar tal-konvenut. L-atturi spjegaw kif din l-art kienet giet assenjata lin-nanna paterna taghhom (Concetta Camilleri) permezz ta' kuntratt tas-27 ta' April 1925 atti nutar Francesco Refalo[2] u sussegwentement ghaddiet ghand uliedha. L-atturi huma t-tfal ta' Francesca Tabone, wahda minn ulied Concetta Camilleri u wara l-mewt taghha din l-art giet inkluza fid-dikjarazzjoni *causa mortis* li saret fit-23 ta' Mejju 1997 fl-atti tan-nutar Mariosa Grech (fol. 93) li saret mill-atturi Carmel, Michael u Laura ahwa Tabone. Fost'affarijiet ohra l-atturi qeghdin jilmentaw dwar l-aperturi (zewg bibien u bieb ta' garaxx) li mill-proprjeta' tal-konvenut jaghtu ghal fuq l-art taghhom (ara ritratt a fol. 106).

"(d) Skond xhieda li nghatat minn Francis Cauchi (Principal Technical Officer mal-MEPA), l-art li ghal fuqha jaghtu dawn l-aperturi u murija bil-kulur isfar fil-pjanta a fol. 119 *"…trid tghaddi t-triq minnha. Nikkonferma ghalhekk illi l-parti murija bil-kulur isfar trid tifforma parti mit-triq."* (seduta tat-13 ta' Novembru 2007 – fol. 117).

"(e) Il-konvenut isostni li l-aperturi li fetah jaghtu ghal fuq triq pubblika. Ghalhekk jekk l-atturi ghandhom xi drittijiet dan hu fil-konfront tal-Gvern. Meta xehed spjega: *"Min-naha tieghi jiena qieghed insostni illi l-art li ghandna l-kwistjoni fuqha hi pubblika, ghaliex kif spjegajt fl-affidavit jiena dejjem niftakar in-nies, jiena nkluz, nghaddu minn hemmhekk."* (seduta 4 ta' Marzu 2008 – fol. 160-161).

"(f) Vincent Gilson, ufficjal tad-Dipartiment tal-Artijiet, ikkonferma li l-art in kwistjoni m'hijiex proprjeta' tal-Gvern (seduta tat-18 ta' Ottubru 2007 – fol. 99). L-istess ghamel Carlo Borg, *technical officer* li jahdem fid-Dipartiment ta' l-Artijiet (13 ta' Ottubru 2005 – fol. 42).

---

[1] Anton Farrugia xehed: *"Jiena nikkonferma illi mort originarjament ghand Silvan Gale hames (5) snin ilu biex tajtu l-linja fejn kellu jibni. Xi sentejn ilu naf li ghamel xi alterations fil-proprjeta' tieghu; jiena mort fuq il-post flimkien ma' Frans Cauchi u hemmhekk stabbilejt illi l-bini tellghu skond il-linja li tajtu jien."* (seduta tal-11 ta' Dicembru 2007 – fol. 152).

[2] Porzjon numru erbgha (4) fil-kuntratt.

"(g) Minn xiehda li nghatat minn Joseph Sciberras, ufficjal tad-Dipartiment tax-Xoghol (seduta tal-11 ta' Dicembru 2007 – fol. 149), ma rrizultax li sar xi xoghol fl-art in kwistjoni; L-inginier Charles Camilleri, ufficjal tal-Korporazzjoni ghas-Servizzi ta' l-Ilma, ikkonferma li *"….l-unici servizzi li ghaddejjin minn din il-parti ta' l-art huma tad-dranagg u ta' l-ilma u dawn saru biex joffru s-servizz lill-proprjeta' li bena l-konvenut."* (sedua tal-11 ta' Dicembru 2007 – fol. 150). Spjega wkoll li *"Ahna min-naha taghna ma noqghodux nidhlu fi kwistjonijiet ta' min hi l-art minn fejn inkunu qeghdin nghaddu l-pipe."* (fol. 151).

"1. Fir-rigward ta' l-ewwel eccezzjoni, l-atturi li qeghdin jagixxu wkoll bhala mandatarji ta' persuni assenti minn Malta, taw prova li ghandhom mandat (ara dokumenti a fol. 31-37) u b'hekk kellhom kull dritt li jintavolaw proceduri ghan-nom ta' Michael, Mario, Eugene ahwa Tabone u Julia Cini.

"2. Min-nota ta' l-eccezzjonijiet prezentata mill-konvenut ma jirrizultax li qieghed jikkontesta li xi darba l-atturi kellhom sehem fil-proprjeta' in kwistjoni. Qieghed jibbaza d-difiza tieghu fuq il-fatt li l-art ilha snin twal triq pubblika, u li *"….l-atturi qatt ma oggezzjonaw li tigi ffurmata din it-triq minkejja li din kienet ilha snin iffurmata kif ukoll qatt ma talbu xi forma ta' kumpens ghall-istess formazzjoni tat-triq."* (fol. 16). Ghal dak li huma provi li ressqu l-atturi dwar it-titolu, ma tressqux provi biex jikkontrabattu l-verzjoni taghhom.

"3. Il-principji huma s-segwenti:

- "Ir-restrizzjoni tad-dritt ta' proprjeta' ta' haddiehor, minghajr il-kunsens tal-proprjetarju, jikkostitwixxi vjolazzjoni tal-proprjeta';
- "Il-fatt wahdu li hemm spazju miftuh accessibbli mill-pubbliku, ma jwassalx ghat-telfien tal-proprjeta' ta' dak l-ispazju. F'dan il-kuntest hi rilevanti s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Frank Attard vs Anthony Farrugia et** deciza fit-28 ta' Jannar 2005 fejn il-qorti ghamlet distinzjoni bejn triq pubblika, triq privata u triq vicinali. Il-qorti kkonkludiet li ghalkemm il-privat jista' jiftah triq ghall-uzu pubbliku, *"…. Ma jbiddilx il-jeddijiet ta'*

proprjeta' li hija ghandha fuq din l-art izda jinholoq invece favur il-komunita' servitu' ghal uzu tat-triq. L-appellat kellu kull dritt juza t-triq in kwistjoni billi jghaddi minnha kemm bir-rigel u anke permezz ta' vetturi, ***izda ma kellux dritt jiftah id-diversi aperturi li fetah iharsu fuq din it-triq u jaghmel l-isporgenzi msemmija mill-appellant.****";*

- *"Le strade pubbliche, costruite su suolo pubblico, conducono per luoghi pubblici, formano parte del pubblico demanio, amministrate dal Governo e mantenute dal pubblico tesoro, sono esse stesse di diritto pubblico, come inservienti all'uso generale di tutti I cittadini e stranieri ancora – e qunidi non sono passibili dell'idea di proprieta privata nel senso della nostra Legge. Le strade private sono le aperte da uno o piu' proprietari del suolo ridotto in istradao, od altrimenti acquistate da particolari per uso e comodo loro – e queste in conseguenza non sono soggette all'uso del pubblico e formano parte della proprieta' privata."* (**Sac. Don Michele Vassallo nomine vs Il Gentiluomo Giuseppe Pullicino** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Ottubru 1883 Vol. X.270);
- "Il-prova li triq hi pubblika tmiss lil min jaghmel l-allegazzjoni (**Nazzareno Sammut vs I.C.A. Carmelo Micallef nomine** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-21 ta' Marzu 1958 – Vol. XLII.i.135). F'din l-istess sentenza giet ikkonfermat li: *"jekk it-triq hija privata, ma jistghax jinghad li saret pubblika ghax ikun ilha ghal zmien twil miftuha ghall-uzu pubbliku, jew ghax il-Gvern ikun ghamel fiha xi tiswijiet jew xi xogholijiet ohra, bhal ma huwa d-drenagg."*;
- "Triq ma ssirx tal-Gvern bil-preskrizzjoni akkwizittiva meta *"….l-Gvern qatt ma ppretenda, u ma jippretendix, li akkwista t-triq; ghax l-uzukapjoni ma tistax tigi imposta fuq il-parti li ma tridhiex u ma hix qeghedha tirreklamaha. U biex il-Qorti taghti effett ghall-preskrizzjoni, jehtieg li tigi allegata mill-parti interessata."* (**Nutar Dr. Rosario Frendo Randon vs Onor. Dr. Paolo Boffa nomine et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-10 ta' Jannar 1955[3]);
- "Servitu' m'ghandix tigi prezunta u f'kaz ta' dubju ghandha tigi eskluza;

[3] Vol. XXXVIII.i.1.

"1. Mill-provi rrizulta li snin ilu ma kienx hemm l-ispazju li jidher fir-ritratt a fol. 106, izda moghdija dejqa murija fil-pjanta a fol. 119 (dan il-passagg hu muri b'sinjali homor) li ma kenitx tifforma parti mill-proprjeta' ta' l-atturi. Kien hemm hajt tas-sejjiegh jaqsam l-art li fiha l-atturi ghandhom sehem u dan il-passagg[4]. F'xi zmien dan il-hajt tnehha (ma rrizultax min nehhieh) u fl-art ta' l-atturi inghata l-konkos. Mario Zammit li jghix f'dar li ghandha dhul minn dan il-passagg, xehed li ghandu 43 sena u li l-passagg (dak muri b'sinjali homor fil-pjanta a fol. 119) kien gie ffurmat minn art tal-familja tieghu u li kien ghamel il-konkos fil-wicc[5]. Zied ighid li jiftakar *"….illi kien hemm hajt tas-sejjiegh illi jaqsam il-proprjeta' tal-familja tieghi mill-porzjon ta' hdejha,….., pero' dan il-hajt tas-sejjieh jiena niftakru jinqalgha meta ghaddew id-dranagg minn din it-triq u dak iz-zmien jien kont ghadni mmur l-iskola."* (fol. 104), u li fl-art in kwistjoni kien sar il-konkos xi 10 snin qabel u li qabel inbniet id-dar tal-konvenut l-art kienet kif tidher fir-ritratt a fol. 106. Fl-access li sar fis-26 ta' Lulju 2007 (fol. 53) irrizulta li m'hemm xejn li jostakola lill-pubbliku milli jghaddi minn din il-porzjon art (ara ritratt a fol. 57 li ttiehed waqt l-access). Sahansitra saret bankina u anke wires tad-dawl ghaddejjin minn fuq l-arja. Pero' sal-lum dan l-ispazju ghadu ma sarx triq proprjeta' tal-Gvern. Ma nghatat l-ebda prova li saret il-procedura kontemplata fl-Artikolu 20(10) tal-Kodici tal-Pulizija (Kap. 10):-

(vi) It-toroq li ma jkunux tal-Gvern għandhom, meta dawk it-toroq ikunu inklużi fi skema jew fi pjan lokali -

(*a*) malli jitlesta l-kisi tagħhom bl-asfalt jew xort'oħra; u

(*b*) malli tiġi pubblikata Ordni tal-President fil-Gazzetta li tkun tordna dan,

isiru proprjetà tal-gvern u minn dak il-waqt is-sidien ikunu meħlusin minn kull dmir ieħor li jieħdu ħsieb dawk it-toroq.

[4] Ara xiehda ta' Louis Dimech, seduta tat-18 ta' Ottubru 2007 (fol. 107).
[5] Seduta 18 ta' Ottubru 2007.

"2. Sfortunatament ghall-konvenut jidher li ma ghandux dritt li jhalli miftuha l-aperturi li ghamel. In kontro-ezami l-konvenut ikkonferma li fejn illum hemm il-hajt li fih hemm l-aperturi li minnhom qeghdin jilmentaw l-atturi, qabel kien ***"..hajt tal-kantun u ma kienx hemm fetha f'dan il-hajt illi jaghti ghal fuq din l-art li dwarha ghandna l-kwistjoni."*** (seduta tal-4 ta' Marzu 2008 – fol. 160). Ghalkemm hu minnu li mill-provi rrizulta li fejn saru dawn l-aperturi hi *schemed road*[6], dan il-fatt wahdu ma jatix id-dritt lill-konvenut li jiftah u jzomm l-aperturi miftuhin. Inoltre, il-fatt li ghaddejjin xi servizzi ta' l-ilma u tad-dawl, ma jistax ighin it-tezi tal-konvenut iktar u iktar meta tqies li dawn saru ghall-uzu tal-konvenut. Sakemm l-art issir tal-Gvern, il-konvenut irid jasal fi ftehim mas-sidien jew inkellha jimbarra l-aperturi li ghamel. F'dan il-kaz ma jirrizultax li saret il-procedura kontemplata fil-ligi sabiex dan l-ispazju jsir proprjeta' tal-Gvern. Mark Cini, ufficjal tal-MEPA, spjega kif *"Min-naha tal-MEPA ma nidhlux fil-kwistjoni jekk fejn hem mil-projected road huwiex tal-privat jew huwiex tal-Gvern. Imbaghad hu fl-obbligu tal-applikant li jirregola ruhu. Ahna naghtu s-setting out, jigifieri l-linji tal-bini, skond l-iskema approvata illi ghadni kif spjegajt iktar qabel."* (seduta tat-13 ta' Novembru 2007 – fol. 123). Il-qorti tittama li tipprevali r-raguni u li l-partijiet jaslu fi ftehim bonarju ghal gid ta' kullhadd. Ghalkemm minn dak li jidher fuq il-post wiehed facilment jista' jiehu l-impressjoni li l-ispazju in kwistjoni m'huwiex tal-privat, ir-realta' hi differenti. Anke jekk ghal grazzja tal-argument wiehed kellu jasal ghal konkluzjoni li dan l-ispazju jifforma parti minn triq ghaliex minnu jghaddu n-nies (l-atturi jikkontestaw li dan l-ispazju jikkwalifika bhala triq), il-konkluzjoni ma tistax tkun differenti peress li ma jistghux jinfethu aperturi li jaghtu ghal fuq dan l-ispazju jekk mhux bil-kunsens tas-sid.

"Ghal dawn il-motivi, il-Qorti qeghda taqta' u tiddecidi l-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talbiet ta' l-atturi fis-sens li:

---

[6] L-atturi stess jaccettaw dan il-fatt fin-nota ta' sottomissjonijiet (ara paragrafu numru 46 – fol. 192).

"1. Tiddikjara li l-konvenut m'ghandux dritt izomm miftuha l-aperturi li jidhru fir-ritratti a fol. 55 u 61, kif ukoll l-fethiet li hemm fl-opramorta li jidhru fir-ritratt a fol. 62. Il-qorti qeghda tillimita d-decizjoni ghal dawn l-affarijiet in kwantu fil-fehma taghha dawn huma l-ilmenti li l-atturi ghamlu fic-citazzjoni, tant li permezz tat-tielet talba qeghdin jitolbu li f'kaz li l-konvenut ma jwettaqx l-ordni tal-qorti, *"…tawtorizza lill-atturi li jaghmlu x-xogholijiet kollha necessarji sabiex* ***jaghlqu b'mod permanenti*** *l-istess aperturi u dan a spejjez tal-konvenut….."*[7].

"2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien mija u ghoxrin (120) gurnata mil-lum jaghlaq b'mod permanenti l-imsemmija aperturi u fethiet.

"3. Fin-nuqqas qeghda tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu x-xoghol a spejjez tal-konvenut taht id-direzzjoni u supervizjoni ta' Vincent Ciliberti.

"Spejjez a karigu tal-konvenut."

L-APPELL TAL-KONVENUT

2.1. Il-konvenut hass ruhu aggravat bil-fatt li, in konsegwenza tas-sentenza moghtija surriferita, huwa gie kkundannat li jhallas l-ispejjez gudizzjarji kollha relattivi.

Fil-fehma tieghu, invece, il-konvenut appellant deherlu li dak illi gie deciz fir-rigward tal-kap tal-ispejjez kien skorrett u talab riforma tas-sentenza appellata fis-sens li, minflok dak deciz, din il-Qorti tal-Appell:
"tordna illi dawn (l-ispejjez gudizzjarji) jithallsu interament mill-atturi appellati jew li fic-cirkostanzi tordna li l-kawza tibqa' bla taxxa bejn il-partijiet."

2.2. L-aggravji tal-appell, in succint, jikkonsistu fis-segwenti:

[7] Fil-fehma tal-qorti l-ilmenti l-ohra ta' l-atturi li saru waqt l-access tas-26 ta' Lulju 2007 jaqghu barra l-parametri tac-citazzjoni.

(i) li x-xoghlijiet strutturali intraprizi minnu fir-residenza tieghu saru *"in buona fede"* u wara li gew ottenuti l-permessi kollha mehtiega mill-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar. Huwa qatt ma kellu l-intenzjoni li jnaqqas xi dritt ta' proprjeta` spettanti lit-terz, isostni l-appellant.

(ii) kienu l-atturi appellati li, bil-maqlub tal-konvenut, agixxew "in mala fede" billi dawn ghazlu li jiehdu passi gudizzjarji biss wara li x-xoghol *de quo* kien lahaq tlesta. Tul il-kors tax-xoghol, ma sar ebda ilment jew protesta min-naha tal-appellati.

(iii) Ir-"realta` tal-fatti" (sic) kienet tindika li l-ispazju fejn infethu l-aperturi min-naha tal-konvenut kien wiehed ta' natura pubblika. Anzi dan l-ispazju huwa skedat sabiex minnu ssir "a schemed road" – di fatti jidher li t-triq giet asfaltata u anke moghtija l-konkos.

(iv) L-atturi messhom ghamlu xi forma ta' tabella biex juru n-natura privata ta' dan l-ispazju jew jirregistraw formalment l-oppozizzjoni taghhom. L-appellant ghalhekk jistaqsi: x'kienet l-intenzjoni tal-atturi appellati f'dan l-istadju fid-dawl illi jafu illi l-porzjon art hija wkoll 'schemed road'?

IR-RISPOSTA TAL-ATTURI APPELLATI

3. L-appellati wiegbu, in succint, hekk:
(i) li l-appell huwa frivolu u vessatorju u ghandu jigi michud bl-ispejjez;
(ii) li l-appell hu ghal kollox infondat u fil-fatt fil-mertu lanqas sar appell;
(iii) li l-appell intavolat dwar l-ispejjez huwa intiz biss biex jahli z-zmien tal-Qorti u jivvessa lill-appellati;
(iv) li l-appellant m'ghandux ragun li jinvoka l-*"buona fede"* tieghu meta strah biss fuq "impressjonijiet" tieghu;
(v) li l-appellant stess xehed li l-proprjeta` *de quo* kienet wahda privata u mhux pubblika. Il-*"mala fede"* tal-appellati ma ticcentra xejn fl-agir taghhom ghall-harsien ta' dak li jappartjeni lilhom bi dritt;

(vi) Mhux minnu li t-triq fejn infethu l-aperturi nghatat l-asfalt. Din ghandha kisja konkos maghmula minn xi hadd mhux maghruf;
(vii) il-provi u x-xiehda kollha prodotta tindika li l-fatt li hemm *"a schemed road"* ippjanat ma jfissirx li d-drittijiet tas-sidien jigu maqbuzin abbuzivament;
(viii) Il-fatt li s-sit *de quo*, li qabel kien recentat b'hajt li mbaghad twaqqa' minn xi hadd, mhux senjalat b'tabella li turi li huwa proprjeta` privata ma jintitola lil hadd li jiftah aperturi kif ghamel l-appellant.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

4. Il-mertu proprju tal-kaz, li fir-realta` huwa wiehed semplici, mhux qieghed jigi kkontestat. Jirrizulta li l-appellant fetah aperturi u ghamel xoghol konness maghhom fuq proprjeta` li ghadha tappartjeni lill-appellati. Il-fatt li fl-ispazju in kwistjoni giet skedata triq ma kienx jintitola lill-konvenut li jaqbad u jaghmel l-aperturi li jirrizulta li ghamel, u dan minkejja li huwa kellu l-permess biex jaghmel l-istess xoghlijiet mill-awtorita` kompetenti. Bilkemm hemm ghalfejn jinghad li permessi simili huma dejjem soggetti ghal kull dritt li t-terz jista' jkollu. Issa l-oneru li wiehed jara ghandux id-dritt li jintraprendi u jattiva xi zvilupp strutturali bhax-xorta maghmul mill-konvenut appellant jinkombi interament fuq l-izviluppatur u mhux fuq is-sid. Dan qieghed jigi rilevat ghar-raguni li l-appellant ghadu donnu sa issa jippretendi li huwa messu bilfors twaqqaf milli jkompli bix-xoghol <u>qabel</u> ma dan l-istess xoghol gie attwat u kompletat. Fi kliem iehor, l-appellant zbaljatament qieghed jippretendi li kemm-il darba proprjetarju ta' immobbli ma jehux passi mill-ewwel hekk kif jibda xi xoghol fi hwejgu, dan is-sid jaqa' *"in mala fede"* u ghandu jbati l-konsegwenzi ghan-nuqqas ta' azzjoni fil-pront min-naha tieghu. Bir-rispett kollu, dan ir-ragjonament huwa legalment skorrett, apparti li kien hemm ukoll f'dan il-kaz in ezami fatti li juru kjarament li l-proprjeta` *de quo* ma kenitx ghadha ghaddiet fid-demanju pubbliku. Kien jispetta lill-konvenut li jaccerta ruhu li seta' jaghmel ix-xoghol *de quo* <u>qabel</u> ma beda u mhux l-ewwel jaghmel fattieh u mbaghad jippretendi li haddiehor iwaqqfu. Dan apparti l-fatt li l-atturi hadu z-zmien taghhom qabel ma agixxew mhux b'kapricc imma sabiex

ikunu certi mija fil-mija li setghu jasserixxu tali dritt spettanti lilhom. Fil-fatt l-appellant lanqas biss appella fil-mertu ghax illum jirrealizza kemm ma kellux ragun. Li jippretendi li alternattivament dawn l-ispejjez jibqghu bla taxxa jammonta wkoll ghal suggeriment bla ebda bazi legali. Tajjeb li jitfakkar li l-Artikolu 223(1) tal-Kap. 12 jiddisponi li gej:

“Kull sentenza definittiva ghandha tikkundanna lit-tellief ghall-ispejjez”.

It-tieni ipotesi (i.e. spejjez bla taxxa) kontemplata bhala alternattiva min-naha tal-appellant lanqas ma hija wahda idoneja ghall-kaz ghax din tista’ u ghandha tinghata fil-kazi li gejjin (ara l-Artikolu 223 (3) Kap. 12):

(1) meta kull wahda mill-partijiet tkun it-telliefa f’xi punt tal-kawza;
(2) jew meta jindahlu kwistjonijiet difficli tal-ligi;
(3) jew inkella ghal xi <u>raguni tajba</u> ohra.

Il-mertu li gie deciz u kuntestat mill-konvenut appellant ma kien jaqa’ taht ebda wahda minn dawn it-tlett ipotesijiet. Kulma rrizulta, a skans ta ripetizzjoni fit-tul, hu dak li l-konvenut deherlu li seta’ janticipa zvilupp li ghad possibbilment isehh xi darba fil-futur, u bla ma fittex jara sew x’kienu d-drittijiet kemm tieghu u kemm tat-terz qabad u ghamel fattieh.

Fic-cirkostanzi, l-appell odjern ghandu jitqies mhux biss wiehed infondat imma wkoll wiehed fieragh u vessatorju u tali li jimmerita ghalhekk li jigi sanzjonat kif tipprovdi l-ligi.

Ghal dawn ir-ragunijiet, tiddeciedi billi tichad l-appell tal-konvenut appellant, b’dan li, wara li rat l-Artikolu 233, sub-inciz (4) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta qeghda tikkundanna lill-appellant li jhallas lill-appellati l-ispejjez gudizzjarji relattivi ghal darbtejn.

< Sentenza Finali >

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