MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-27 ta' Jannar, 2011

Appell Civili Numru. 14/1999/2

Vincent, John, Benny, Rokku, Carmen armla ta' Pietru Spiteri u Josephine xebba lkoll ahwa Abdilla.

vs

Angelika Bonnici u b'digriet tat-12 ta' April 2000, l-atti kienu trasfuzi f'isem uliedha Jessie mart Emanuel Polidano, John, Francis u Joseph lkoll ahwa Bonnici

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-Appell ta' Jessie mart Emanuel Polidano, John, Francis u Joseph (ID 166662 (M)) datat 17 ta' Novembru 2009 a fol. 120 tal-process fejn espona:-

Introduzzjoni

Illi premezz ta' rikors intavolat mill-ahwa Abdilla, l-appellati talbu lill-Bord sabiex jawtorrizzawhom jirriprendu l-ghalqa

mlaqqma “Tal Barlott”, limiti taz-Zurrieq mikrija lill-appellanti versu qbiela ta’ erba’ liri Maltin fis-sena, u dan ghar-ragunijiet segwenti:-

1. Illi l-intimata ghamlet tibdiliet materjali fl-ghalqa u b’hekk kissret il-kondizzjonjiet lokatizzji

2. Illi l-ghalqa *de quo* ma hijiex fonti mportanti ghall-ghixien tal-initmata.

3. Illi l-intimata issullokat u/jew cediet l-ghalqa lill-terzi minghajr il-kunsens tal-appellati

4. Illi l-appellati jenhtiegu jirriprendu lura din l-ghalqa ghall-htigijiet ta’ Joseph Abdilla.

Illi fir-risposta taghha, Angelika Bonnici, dak iz-zmien hajja, oggezzjonat ghat-talbiet tal-appellati u dan billi qalet:-

1. Illi ma saru ebda tibdiliet meterjali fl-ghalqa kif qed jigi allegat.

2. Illi l-ghalqa hija fonti mportanti ghall-ghixien taghha.

3. Illi hija qatt ma ssullokat u/jew cediet l-ghalqa lill-terzi.

Illi, wara illi semghet ix-xhieda ppresentati mill-partijiet kif ukoll qabbdet il-Periti taghha sabiex jaccedu fuq il-post, l-ewwel Onorabbli Qorti, permezz ta’ sentenza datata 26 ta’ Ottubru 2009, filwaqt illi cahdet it-tieni, tielet u raba’ talba tar-rikorrent ghaddiet biex tifqa’ l-ewwel talba tar-rikorrenti.

Illi l-fatti tal-kaz, in succint huma s-segwenti:-

Il-famiija Bonnici kienet ilha, ghal generazzjonijiet shah, taghmel uzu minn ghalqa mlaqqma tal-Barlott, illi kienet tikkonsisti f’zewg bicciet art, wahda mqabbla mill-familja Saydon, mhux parti f’din il-kawza, u ohra mqabbla mill-appellati Abdilla.

Tali ghalqa hija konfinata, min-naha minnhom, minn sqaq maghruf bhala Sqaq Tenghout, u min-naha l-ohra, minn Sqaq Barlott, u dan kif jidher ahjar fil-pjanta ppresentata minn Vincent Abdiila, wiehed mill-appellati, u li jinsab fl-atti tal-process.

L-ghalqa propjeta` tal-familja appellata Abdilla kienet diviza mill-ghalqa adjacenti tal-familja Saydon u mahduma wkoll mill-appellanti, permezz ta' postijiet tal-gebel, liema postijiet, maz-zmien, tnehhew. L-access ghal dawn iz-zewg ghelieqi kien minn bieb li kien hemm fl-ghalqa mqabbla mill-familja Saydon.

Konkluzjonijiet tal-Ewwel Qorti

L-ewwel Qorti, fis-sentenza taghha, ikkonkludiet illi "*huwa inkontestat..... Inoltre, kull access li seta' kien hemm ghal din l-ghalqa [tal-familja Abdilla] inghalaq biex issa z-zewg ghelieqi ghandhom access uniku minn fuq it-tieni ghalqa li tappartjeni lill-terzi".*

Illi, ghalhekk, l-Ewwel Qorti, abbazi tal-fatt illi kkonkludiet li ma kienx kontestat li infetah access uniku minn fuq l-ghalqa ta' terzi persuni, ikkonkludiet illi *"l-ghalqa tar-rikorrenti [familja Abdilla] issa tilfet l-identita` taghha b'tali mod li, kif tajjeb qalu l-periti membri, tista' taghti lok ghall-kontestazzjoni".*

Aggravju tal-Appellanti

Illi l-esponenti jhossu ruhhom aggravati minn din id-decizjoni u nterpretazzjoni tal-Ligi u ghalhekk qieghdin jintavolaw l-appell odjern.

Ir-raguni tal-appell taghhom huwa kif gej.

L-Ewwel Onorabbli Qorti strahet l-argument kollu taghha l-ghala l-ghalqa tilfet l-identita` taghha fuq il-fatt illi l-unika access ghaliha kien minn fuq ghalqa ta' terzi kif ukoll ghaliex tnehhew il-postijiet tal-gebel.

Illi, bir-rispett kollu, dan l-argument huwa zbaljat u hija nterpretazzjoni zbaljata tal-Ligi. L-ewwel u qabel kolllox, ghandu jinghad illi l-periti, fir-rapport taghhom, qalu kif gej:-

"*jirrizultalna, ukoll, illi l-access ghal fuq ir-raba' in kwistjoni, cioe' l-lokazzjoni koncernata f'din il-kawza, presentement huwa minn fuq ir-raba' tal-familja Saydon, u ma **jidhirx li kien hemm xi ghamla ta' access iehor f'dan ir-rigward"*** [tipografija maghmulha accentwata mill-Periti stess]

Apparti minn hekk, l-istess periti jghidu illi:-

"il-linja ta' divizjoni jew qsim tar-raba' ma hijiex delinjata fizikament fuq il-post u jista' jaghti lok ghol kontestazzjoni"

Dan kollu qieghed jinghad ghax l-ewwel Onorabbli Qorti sahqet illi l-Periti qablu maghha li l-fatt li l-ghalqa giet amalgamata u infetah access uniku wasslet sabiex ir-raba' titlef l-identita` taghha, mentri fil-fatt, l-unika punt ta' kontestazzjoni seta' kien il-fatt li ma kienx hemm posti tal-gebel u mhux li ma kellhiex access iehor.

Illi l-identita` tal-ghalqa, kien u dejjem baqa' protett fl-ahjar interess tal-appellati Abdilla, u dan, principalment minhabba fil-fatt illi l-ghalqa mqabbla minnhom illi appellanti Bonnici hija konfinata t-tul kollu taghha bi sqaq, maghruf bhala Sqaq Tenghut, u ghalhekk, access ghal tali ghalqa mhux minn fuq propjeta` ta' terzi dejjem jista' jkun hemm u dan minkejja l-fatt illi, kemm kienet ilha mqabbla lill-familja Bonnici, qatt ma kien hemm.

Harsa lejn il-hajt kollu li jikkonfina ma' Sqaq Tenghout, liema hajt jidher illi ilu hemm ghal ghexieren ta' snin, juri bl-aktar car u limpidu, illi QATT ma kien hemm access ghall-ghalqa tal-appellati Abdilla minn dan l-isqaq. *Del resto*, dan kien ikkonfermat mill-Periti tal-Bord stess illi sahqu illi "ma jidhirx li kien hemm xi ghamla ta' access iehor f'dan ir-rigward".

Illi, ghal dak li jirrigwarda l-postijiet tal-gebel li darba kienu jiddelinjaw l-ghalqa tal-appellati mill-ghalqa tal-familja Saydon imqabbla lill-appellanti, jinghad illi l-pjanta ppresentata mill-familja Abdilla stess turi bl-aktar mod car id-delinjazzjoni tal-ghalqa, u anke fin-nuqqas ta’ tali postijiet, wiehed jista’ jara carament fejn tikkonfina l-ghalqa tal-appellati minn ma’ l-ghalqa ta’ terzi, ossija l-familja Saydon.

Interpretazzjoni erronea tal-Ligi

L-Ewwel Onorabbli Qorti laqghet it-talba tal-appellati fejn dawna sahqu illi l-appellanti ghamlu tibdiliet materjali fl-ghalqa biex b’hekk kisret il-kundizzjonijiet lokatizji.

L-istess Qorti ghaddiet biex taghmel referenza ghas-sentenza **‘Michael Angela Zammit et vs Felix Xiberras’** deciza mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta’ Lulju 2005, liema sentenza l-appellanti qieghda jaghmlu l-istess referenza ghaliha, fis-sens illi s-sentenza tghid li wiehed jista’ jaghmel modifikazzjonjiet fil-fond sakemm din tibqa’ impjegata skont id-destinazzjoni taghha.

Illi, fil-kaz in ezami, huwa car u manifest illi l-ghalqa in kwistjoni kienet giet imqabbla sabiex tintuza bhala ghalqa u baghet tintuza bhala ghalqa b’mod illi d-destinazzjoni taghha qatt ma nbidel, u, ghalhekk l-Ewwel Qorti qatt ma setghet tasal ghal konkluzjoni illi sar tibdil fil-kundizjonijiet lokatizji.

Illi access ghall-ghalqa tal-appellati qatt ma kien hemm, salv minn ghalqa ta’ terzi, kif ikkonfermat mill-Periti stess, izda, f’kull hin u mument, access ghall-ghalqa jista’ dejjem jinghata peress illi hija konfinata minn sqaq, u ghalhekk, f’ebda mument l-ghalqa ma tilfet u jew setghet tilfet l-identita’ taghha.

La darba gie stabbilit u mhux ikkontestat illi l-ghalqa ghadha qieghda tintuza bhala ghalqa b’mod regolari, id-destinazzjoni tal-ghalqa qatt ma nbidel u l-uzu taghha ghadha *in linea* ma’ l-uzu originalment moghti lil generazzjonijiet ta’ qabel tal-appellanti Bonnici.

Konkluzjoni

Ghaldaqstant, l-esponenti, filwaqt illi jgibu dan kollu a konjizzjoni tal-Qorti, jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza moghtija mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-raba’ fejn din laqghet l-ewwel talba tal-appellati Abdilia, u dan billi tichad tali talba, filwaqt illi tikkonferma l-istess sentenza fejn din cahdet it-tieni, tielet u raba’ talba tar-rikorrenti, u ghalhekk tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-appellanti, bl-ispejjez taz-zewgt istanzi kontra l-appellati Abdilia.

Rat l-inkartament ta’ dan il-kaz gie mdahhal fl-atti ta’ din il-kawza llum 3 ta’ Dicembru 2009.

Rat il-verbal tas-seduta tat-8 ta’ Jannar 2010 mizmuma quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onor. Mhallef Philip Sciberras. Peress illi l-iMhallef sedenti kien jippatrocinja lir-rikorrenti f’din il-kawza, il-Qorti rat artikolu 734 (d) tal-Kap 12, astjeniet milli tiehu konjizzjoni ta’ dan l-appell u ordnat li l-atti jigu trasmessi lura lir-Registratur biex dan jassenjah lill-iMhallef hekk desinjat minnu. Il-Qorti ordnat l-kancellament ta’ dan l-appell minn fuq il-lista tal-appelli taghha.

Rat is-S=surroga datata 21 ta’ Jannar 2010 (fol 129) u irriappuntat dan l-Appell ghas-smigh ghall-25 ta’ Marzu 2010.

Rat il-verbal tas-seduta tal-25 ta’ Marzu 2010 mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk presjeduta fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Francesco Depasquale ghall-appellant u Dr. Karmenu Mifsud Bonnici ghall-appellat. Dr. Karmenu Mifsud Bonnici talab jaghmel nota ta’ osservazzjonijiet fi zmien ghoxrin (20) gurnata. Dr. Francesco Depasquale rrimetta ruhu. Il-Qorti laghet it-talba bin-notifika/visto lid-difensur tal-kontro-parti li jkollu zmien ghoxrin (20) gurnata min-notifika lilu, ghan-nota responsiva. Il-kawza giet differita ghall-finali trattazzjoni ghas-17 ta’ Gunju 2010.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-appellati datata 16 ta' April 2010 a fol 134 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti tas-17 ta' Gunju 2010 fejn meta ssejhet l-appell deher Dr. Francesco Depasquale ghall-appellant u Vincent Abdilla mhux assistit. Il-Qorti giet infurmata minn Dr. Depasquale li l-appellati xtraw sehem Rokku Abdilla mill-ghalqa in kwistjoni kif jirrizulta minn kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja datat 8 ta' April 2010. Il-partijiet ghandhom jirregolaw ruhhom dwar il-kaz. Il-kawza giet differita ghal dan l-iskop ghas-7 ta' Ottubru; u l-verbal tas-7 ta' Ottubru fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Karmenu Mifsud Bonnici ghall-appellati. Il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghas-27 ta' Jannar 2011.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi dan huwa appell minn decizjoni tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba (il-Bord) datata 26 ta' Ottubru 2009 fejn giet milqugha t-talba tal-appellati ghaliex gie ritenut li saru tibdiliet materjali fir-raba' mqabbla mertu tal-azzjoni odjerna u dan dis-sens li ma ghadx baqa' linja ta' dimarkazzjoni bejn din l-ghalqa u l-ghalqa l-ohra li l-appellanti jikru minghand il-familja Saydon, b'dan li z-zewg ghelieqi gew amalgamati u ghalhekk inghad li l-ghalqa *de quo* tilfet l-identita' taghha u fi kliem il-periti dan jista' johloq lok ghall-kontestazzjoni; apparti minn dan il-Bord sab li l-intimati ghalqu l-access originali li ghalqa kellha minn sqaq b'dan li minflok sar access uniku minn fuq l-ghalqa l-ohra mikrija lill- intimati u gholla r-recint minn naha ta' l-isqaq b'dan li l-ghalqa tar-rikorrenti appellati *"tilfet l-identita' taghha b'tali mod, li kif tajjeb qalu l-periti membri, tista' taghti l-lok ghall kontestazzjoni"* u dan

partikolarment minhabba l-gheluq ta’ passagg li kien jaghti access ghall-istess ghalqa u l-bini ta’ hajt gholi li znatura l-identita’ tal-ghalqa bhala appartenenti lill-appellati u issa ghandha biss access minn ghalqa ta’ terzi…..u b’hekk laqa` it-talba tar-rikorrenti u awtorizzawhom jirriprendu l-pusssess tal-ghalqa wara l-15 ta’ Awissu 2010 u dan minghajr ebda kumpens dovut.

Illi l-appell odjern sar ghaliex l-appellanti ma qablux mal-konkluzjonijiet tal-Bord fejn qalu li kontrarjament ghal dak li qal il-Bord mhux minnu li periti membri tal-Bord qablu ma` dak indikat fis-sentenza li l-ghalqa tilfet l-identita’ taghha fuq il-fatt li l-unika access ghaliha huwa minn fuq ghalqa ta’ terzi kif ukoll ghaliex tnehhew il-posti ghaliex kull ma l-istess periti qalu kien biss li kien hemm access ghall-istess ghalqa minn fuq l-ghalqa ta’ Saydon u ma jidhirx li kien hemm xi ghamla ta’ access iehor, u li peress li ma kienx hemm linja divizorja bejn iz-zewg ghelieqi dan jista’ jaghti lok ghall-kontestazzjoni.

Illi dan huwa certament punt ta’ fatt u f’dan il-kuntest jinghad li kif gie kkonfermat fis-sentenza **“Teresa Schembri et vs Carmel Cassar et”** (A.I.C. (RCP) – 27 ta’ Mejju 2010) gie kostantement ritenut illi l-apprezzament tal-fatti mill-Qorti tal-ewwel grad ma ghandux normalment jigi ddisturbat minn Qorti ta’ kompetenza superjuri u ghandu jsir biss f’dawk il-kazijiet fejn ic-cirkostanzi jkunu tali illi jikkonvincu lill-Qorti ta’ revizjoni illi l-apprezzament ta’ l-Ewwel Qorti kien tant zbaljat illi altrimenti tkun ser tigi krejata ingustizzja. Dan ghaliex huwa car li l-Ewwel Qorti (jew f’dan il-kaz il-Bord tal-Kera) kellha l-opportunita` li tisma’ x-xhieda *viva voce* u kienet f’qaghda ferm aktar favorevoli biex tifforma opinjoni objettivament korretta tal-kredibilita` *o meno* taghhom. Vantagg li l-Qorti ta’ l-Appell generalment m’ghandhiex. (ara **“Elena Magri et vs Rosaria sive Rosa Borg”** (A.C. – 10 ta’ Frar 1961); **“Brigitte Vella pro et noe vs Richard Vella”** (A.C. - 5 ta’ Ottubru 2001); **“Carmelo Agius vs John Agius”** (A.C. (Inferjuri) – 2 ta’ Dicembru 1994); **“Ruth Spiteri vs Emanuel Vella noe”** (A.I. C. – 5 ta’ Marzu 2003) u recentement **“Dr. Adrian’s Garden Centre Co. Limited vs A.X. Construction Limited”** (A.C. – 4 ta’ Lulju, 2008)).

Illi dan l-insenjament gie kkonfermat fis-sentenza ricenti fl-ismijiet **"Carmelo Camilleri et vs Joseph Spiteri et"** (A.I.C. (RCP) – 28 ta' Ottubru 2008) fejn appuntu nghad li f'materja ta' valutazzjoni ta' fatti, il-Qorti tal-Appell tiddisturba d-diskrezzjoni ezercitata mill-ewwel Qorti biss f'kazi eccezzjonali – (**"Phyllis Ebejer vs Joseph Aquilina"** – 10 ta' Jannar 1995).

Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami jirrizulta li sabiex wasal ghall-konstatazzjoni tieghu l-Bord mexa mhux biss fuq dak li l-periti ivverbalizzaw fl-access izda anke fuq ix-xhieda prodotta quddiemu nkluza dik ta' Vincent Abdilla, John Abdilla, u Carmen Spiteri minn naha tal-appellati u ta' l-intimat Joseph Bonnici, min fejn jirrizulta li kull demarkazzjoni bejn iz-zewg ghelieqi tnehhiet, tant li l-periti li accedew fuq il-post ikkonstataw li din tista' taghti lok ghall-kontestazzjoni, u wkoll li l-access li kien hemm qabel ghall-istess ghalqa, issa tbiddel u sar biss minn fuq l-ghalqa adjacenti ta' Saydon, u dan permezz ta' bieb tal-hadid kbir ta' cirka 4.88m, tant li l-periti ikkonstataw li ***"ma jidhirx li kien hemm xi ghamla ta' access iehor f'dan ir-rigward".*** Mela allura din il-Qorti thoss li l-konkluzjonijiet li l-Bord wasal ghalihom huma sorretti mill-provi, nkluz il-konstatazzjonijiet tal-periti teknici, u din il-Qorti thoss li ma ghandhiex tiddisturba l-apprezzament tal-provi li ghamel il-Bord, iktar u iktar meta mill-provi prodotti, huwa seta` jasal, kif wasal, ghall-konkluzjonijiet tieghu. B'hekk dan l-aggravju qed jigi michud.

Illi t-tieni aggravju tal-appellanti huwa fis-sens li qed jinghad li kien hemm interpretazzjoni hazina tal-ligi ghaliex bit-tibdil li sar ma tkissrux il-kondizzjonijiet lokatizji ghaliex il-fond ma biddilx b'daqshekk id-destinazzjoni tieghu. Izda anke hawn il-Qorti ma taqbilx ma' dan il-gravam ghaliex jirrizulta li bil-modifikazzjonijiet li saru fil-proprjeta' tal-appellati din tidher li tilfet l-identita' taghha, kemm ghaliex giet maghquda ma' ghalqa ohra ta' terzi li allura holoq lok ghall-kontestazzjoni sabiex tigi identifikata l-proprjeta' tal-appellati, kif ukoll peress li access indipendenti ghaliha ma baqax jezisti, tant li l-unika access li hemm ghall-istess

kif ikkonstatat mill-periti, huwa minn fuq l-ghalqa ta' terzi (indikata bhala ta' Saydon) u dan f'ghajnejn din il-Qorti jikkostitwixxi bdil sostanzjali fl-ghalqa mqabbla ghad-dannu u/jew pregudizzju tas-sid, liema tibdil ma kien mehtieg sabiex l-oggett lokat jitgawda, izda serva sabiex l-istess identita' tal-ghalqa in kwistjoni bhala tali giet snaturata u dan kollox fl-ambitu ta' dak kontenut fil-ligi ghaliex tali tibdiliet ma sarux bil-permess tas-sidien (**artikolu 1564 tal-Kap. 16)** u wkoll fid-dawl tal-gurisprudenza kostanti dwar l-istess, inkluz dik citata mill-Bord fil-kazijiet **Vol. XLIX.i.263,** u **Vol.XLVII.i.264** fejn inghad li tali tibdil ma ghandux jibdel is-sostanza tal-haga *"in se stessa e nel suo assieme"* u din *"tibqa' impjegata skont id-destinazzjoni taghha u ma jiznaturax id-destinazzjoni tal-fond".* Dan gie kkonfermat fid-decizjoni fl-ismijiet **"Michael Angelo Zammit et vs Felix Xiberrax"** (A.I.C. (PS) – 7 ta' Lulju 2005) u ohrajn bhal **"Pantaleone Vella et vs John Farrugia"** (A.C. – 26 ta' Marzu 1996), u **Vol.XVII.i.293** fejn anke gie ritenut li l-kambjament denunzjat irid ikun sostanzjali u mhux accidentali u tali li *"non alternano la sostanza della cosa".*

Illi f'dan il-kuntest jinghad li fid-dawl anke tas-sentenzi citati tali tibdil ma' jistax jigi kkonsidrat bhala wiehed semplici ta' manutenzjoni necessarji jew estesnsjonijiet, anzi huwa wiehed ta' cettu gravita' apprezzabbli u proporzjonata li ligi trid ticcensura ghaliex bid-tibdil li sar ghamila ferm aktar difficli ghas-sid li jipprestina l-ghalqa ghall-istat originali taghha. *"Huwa appuntu agir bhal dan li l-ligi riedet tevita. L-inkwilin qatt ma kellu jinsa li t-titolu tieghu fuq l-art imqabbla kien wiehed temporanju. Ghalkemm inghata certa protezzjoni mil-ligi, din il-protezzjoni mhijiex wahda assoluta li tippermettilu jaghmel li jrid u li jaqbel lilu biss fi hwejjeg haddiehor"* (**"Giuseppe Magro vs Francis Eric Mizzi"** (A.C. – 22 ta' Jannar 1971). Dan huwa iktar relevanti tenut kont il-fattiospecie tal-kaz odjern u dan fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-**artikolu 4 (2) (f) tal-Kap. 199.** Illi ghalhekk anke dan l-aggravju qed jigi michud.

Illi ghalhekk l-appell odjern imressaq mill-appellanti qed jigi michud ghaliex ghar-ragunijiet hawn decizi huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi **tichad l-appell tal-appellanti fir-rikors taghhom datat 17 ta' Novembru 2009** u tikkonferma s-sentenza appellata.

Bl-ispejjez kontra l-appellanti Jessie mart Emanuel Polidano et.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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