MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tal-11 ta' Gunju, 2012

Citazzjoni Numru. 235/2006

Rev. Patri Raymond Francalanza
ghan-nom u in rapprezentanza
tal-Provincja Agostinjana Maltija

vs

E.C.B. Hotel & Catering Equipment Ltd.,
Charles Cutajar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attur nomine tal-21 ta’ Marzu 2006 li jghid hekk:

1. Illi l-Provincja tal-Agostinjani hija proprjetarja tal-art u bini li flimkien jikkonsistu fil-kunvent u l-kullegg ta' Santu Wistin gewwa l-Pieta;

2. Illi l-intimati jew min minnhom huma sidien tal-fondi li jgibu in-numri tnejn (2) u tlieta (3) fi Sqaq numru wiehed, Pieta Wharf, Pieta li jinstabu qrib l-imsemmija kunvent u kullegg ta Santu Wistin;

3. Illi l-Provincja tipposjedi in pjena proprjeta d-dritt ta' servitu attiva ta' prospett fuq il-fondi tal-intimati, u fil-fatt dawn l-istess fondi tal-intimati huma soggetti ghall-kundizzjoni espressa illi ma jistghux jinbnew sulari ohra fuqu, kif jirrizulta mill-art pubbliku tal-21 ta' April tal-1943 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, kopja hawn mehmuza u mmarkata Dok "A";

4. Illi ricentement l-intimati jew min minnhom iddeciedew jiehdu l-ligi f'idejhom u, minghajr ebda forma ta' kunsens da parti tar-rikorrent nomine, bdew jibnu sulari godda fuq il-fondi de quo, liema kostruzzjoni qieghda ssir skond il-permess mahrug mil-MEPA d-dettalji ta liema permess huma ndikati fl-estratt hawn anness u mmarkat Dok. "B", u dana bi ksur tal-obbligu specifiku kkostitwit permezz tal-att pubbliku msemmi hawn fuq;

5. Illi dan l-agir jikkostitwixxi spoll vjolenti ghad-dannu tar-rikorrent nomine;

6. Ighid ghalhekk il-intimati ghaliex Dina l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

i. Tiddikjara li l-intimati jew min minnhom kkommettew spoll vjolenti ghad-dannu tar-rikorrent nomine bil-mod li agixxew kif fuq inghad;

ii. Tikkundanna lill-istess intimati jew min minnhom inehhu l-istruttura li tellghu fil-fondi numru tnejn (2) u tlieta (3) fi Sqaq numru wiehed, Pieta Wharf, Pieta proprjeta tal-intimati jew min minnhom u jergghu jirripristinaw l-fond de quo fl-istat primier tieghu fi zmien qasir u perentorju li jigi minn din il-Qorti ffisat, u okkorendo taht id-direzzjoni ta' perit nominand, a spejjez tal-istess intimati b'mod li r-rikorrent jista' jkompli fit-tgawdija tieghu tad-dritt ta' prospett fuq l-istess fond;

iii. Fil-kaz illi l-intimati jonqsu milli jiehdu dawk il-passi ordnati minn Dina l-Onorabbli Qorti fiz-zmien lilhom prefiss, tawtorizza lir-rikorrent nomine jaghmel ix-xoghlijiet kollha mehtiega ghar-ripristinazzjoni tal-fondi de quo taht id-direzzjoni tal-istess perit nominand u dan a spejjez tal-istess intimati;

B'riserva ta' kull azzjoni ohra ghad-danni kontra l-intimati. Bl-ispejjez komprizi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni li qieghed jigi pprezentat kontestwalment ma' dan ir-rikors kontra l-intimati li minn issa huma ingunti sabiex jixhdu u ghas-subizzjoni;

Rat ir-risposta guramentata li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament l-esponenti Charles Cutajar mhuwiex il-legittimu kuntradittur stante illi huwa direttur u azzjonist fis-socjeta intimata u kwalsiasi azzjoni mehuda kienet dejjem f'isem is-socjeta intimata u mhux fil-kapacita tieghu personali u ghaldaqstant ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;

2. Illi in via preliminari ukoll, ir-rikorrenti jridu juru l-interess guridiku taghhom, liema interess huwa stabbilit mill-ligi;

3. Illi fl-ewwel lok l-actio spolii m'hijiex l-azzjoni idoneja in kwantu l-kaz jitratta dwar hwejjeg inkorporali;

4. Illi bla pregudizzju u f'kull kaz, ma jezistux l-elementi necessarji u mehtiega sabiex tirnexxi azzjoni ta’ spoll, u inoltre fejn sar l-izvilupp l-attur ma kellu l-ebda prospett u ma kellux pussess;

5. Illi bla pregudizzju l-esponenti jikkontestaw l-allegata servitu favur il-proprjeta tar-rikorrenti u fi kwalunkwe kaz, u kif ser jirrizulta mill-provi l-proprjeta tal-esponenti m'hijiex milquta mill-allegata servitu;

6. Illi f'kull kaz id-domandi rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-esponenti ma kkawzaw ebda spoll fil-

konfront tar-rikorrenti izda l-esponenti sempliciment ezercitaw biss dritt taghhom bhala proprjetarji u kif ser jirrizulta mill-provi bejn il-proprjeta tal-kontendenti hemm distanza ta' ghexieren ta' metri;

7. Illi r-rikorrenti kellhom kull opportunita li jippartecipaw u jikkontestaw il-process ghall-hrug tal-applikazzjoni quddiem l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar fil-fazi li din kienet qeghda tigi processata izda hadd mir-rikorrenti jew xi terz iehor m'oggezzjona skond il-procedura kontemplata fil-Kap. 356. L-izvilupp li ghamlu l-esponenti huwa skond il-permess ta' zvilupp mahrug mill-awtorita kompetenti u mwaqqfa b'ligi ghal dan l-iskop;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri ohra;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huma minn issa ingunti in subizzjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawza inkluz id-dokumenti u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghall-11 ta' Gunju 2012;

Ikkunsidrat
Fatti

Hu pacifiku bejn il-partijiet li din hi kawza ta' spoll u ghalhekk l-indagini ta' din il-Qorti ser jittrattaw biss l-elementi tal-ispoll minghajr ma tidhol fil-kwistjonijiet ohra senjatament dawk konnessi ma' drittijiet fuq il-proprjetajiet hlief u limitatament ghal dak li hu strettament relevanti ghal finijiet ta' din il-vertenza.

L-attur qed jikkontendi illi l-Provincja Agostinjana Maltija hi proprjetarja tal-kunvent kullegg ta' Santu Wistin fil-Pieta. Din il-proprjeta giet akkwistata fid-29 ta' Novembru 1965 (Dok. LB1 a fol. 109 tal-process) minghand il-familja Zammit Tabona. F'dak iz-zmien dak li llum jikkostitwixxi l-kunvent u kullegg kienet tikkonsisti f'diversi stabbli mibnija

u mhux li nbieghu lil Provincja bl-imsemmi kuntratt. Fl-imsemmi kuntratt jinghad illi:
l-istess proprieta’ jgawdi servitu’ altius non tollendi fuq il-proprieta’ attigwa in-naha t’isfel tat-triq u cioe’ fuq il-proprieta’ okkupanti s-sit markat bl-ittri A, B, C u D fuq il-pjanta annessa mal-att tal-enfiteusi perpetwa ippubblikat min-Nutar Giovanni Azzopardi fil-wiehed u ghoxrin (21) ta’ Gunju, tas-sena elf disgha mija sitta u ghoxrin (1926) tal-kejl dan is-sit ta’ tliet mija u tmienja qasab kwadri (308q.k.) kif deskritt fl-imsemmi att fejn gie deskritt li jikkonfina mit-tramontana ma’ beni ta’ certu Aveta, min-nofsinhar ma’ Vial privat (illum Borton Lane) u mil-lvant ma’ Pieta’ Wharf, fis-sens illi l-bini fuq l-imsemmi sit ma’ jistghax ikun ghola izjed minn zewg sulari oltre l-pjan terran kif stipulat fil-clausola numru hamsa (5) tal-imsemmija koncessjoni fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi.

Dan is-servitu ta’ ’altius non tollendi’ favur il-Provincja akkwistat bl-imsemmi kuntratt isemmi proprjeta partikolari bhala dik servjenti cioe dik il-parti markata A, B, C u D fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt, liema pjanta tirrizulta fl-atti tal-kuntratt tal-21 ta’ Gunju 1926 atti Nutar Giovanni Azzopardi, minn fejn jorigina t-titolu tal-awtur tal-vendituri fil-kuntratt tal-1965.

Hi l-kontenzjoni tal-attur illi parti minn din l-art markata fuq il-pjanta A, B, C u D li taffaccja ghal fuq Pieta Wharf, hi l-istess proprjeta li s-socjeta konvenuta akkwistat permezz ta’ zewg kuntratti datati 20 ta’ Novembru 1988 u 7 ta’ Frar 1997 atti Nutar Antonio Carbonaro u Peter Carbonaro rispettivament (ara Dok. SS1 u SS fol. 328 u 300 tal-process) sogetti ghas-servitu msemmija fl-1965 b’referenza ghal dak kontrattat fil-kuntratt tal-1926.

Fl-ewwel trasferiment is-socjeta konvenuta akkwistat il-fond numru 3 gia numru 4 f’Marina Alley numru 1 u fit-tieni trasferiment is-socjeta konvenuta akkwistat il-fond numru 2 f’Marina Street, Sqaq numru 1.

L-attur ipprezenta fl-atti l-provenjenza ta’ dawn il-fondi dettaljament riportata fin-nota fl-atti tat-12 ta’ Settembru 2011 a fol. 226 et seq. tal-process.

Din il-provenjenza turi illi l-fond numru 2 kien originarjament numri 2 u 3 u b'avviz legali numru 553 gie enumerat numru 2. Il-fond numru 3 kien originarjament numru 4 u bl-istess avviz legali gie enumerat numru 3.

Rigward it-trasferimenti tal-istess proprjetajiet sa ma waslu ghand is-socjeta konvenuta jirrizulta mid-dokumenti pprezentati mill-attur illi l-awtur tal-familja Zammit Tabona cioe dak li akkwista bil-kuntratt tal-1926 xtara l-fondi 2 u 3 Alley 1 Marina Wharf, Pieta b'kuntratt tas-26 ta' Dicembru 1937 (ara Dok. VE1 fol. 236 tal-process). Fil-21 ta' April 1943 l-eredi ta' Zammit Tabona bieghu l-fond 2 u 3 bis-servitujiet ezistenti u inoltre zdiedet il-kundizzjoni:
”... bl-espressa kondizzjoni illi l-komparenti Sur Spiteri s-successuri tieghu u l-aventi kawza minnu ma jkunux jistghu jibnu ... aktar minn tliet sulari mill-livell tal-art ta' Pieta' Wharf fuq l-imsemmija tliet garages u dar ...”

Din il-proprjeta baqghet tigi trasferita skond il-kuntratti esebiti mill-atturi (Dok. VE3, VE4, VE5, VE6 u Dok. SS2 cioe l-ahhar trasferiment favur is-socjeta konvenuta) fejn hemm ribadut is-servitu ta' altius non tollendi b'dawn il-kliem:
”il-fond terran fi Gwardamangia f'Marina Street, Sqaq numru wiehed (1) fin-numru tnejn (2) fl-istat ta' tale quale u liberu u frank bl-arja libera tieghu u soggett ghas-servitu' passiv ta' altius non tollendi favur il-proprejtarji tal-fondi warajh u cioe ma jistax joghla aktar minn tlett (3) sulari oghla mill-livel tal-art ta' Pieta' Wharf”

L-awtur tal-familja Zammit Tabona xtara wkoll il-fond numru 3, gia numru 4 bil-kuntratt tat-26 ta' Dicembru 1937 (Dok. VE1 fol. 236 tal-process). Fis-27 ta' Dicembru 1938 hu ttrasferixxa dan il-fond (ara Dok. VE7 a fol. 305 tal-process) b'din il-kundizzoni cioe 'It is prohibited to the said Lovegrove to erect buildings on the tenement trasferred by this deed'. Il-kuntratt tal-akkwist tas-socjeta konvenuta tal-fond numru 3 ma ssemmix is-servitu 'altius non tollendi' filwaqt li l-kuntratt tal-akkwist tas-socjeta konvenuta tal-fond numru 2 isemmi din is-servitu specifikament.

Pero din il-Qorti li fliet il-kuntratti b'lura tal-fond numru 3 jirrizulta illi s-servitu baqghet tissemma fit-trasferimenti li saru wara dik lil Lovegrove hlief ghal ahhar wiehed cioe dak li bih akkwistat is-socjeta konvenuta.

Ghalkemm il-kuntratt tal-akkwist tal-Provincja ma tirreferix ghal dawn il-fondi in kwistjoni specifikament izda b'referenza ghal area partikulari li tiffaccja fuq Marina Wharf, pero kemm il-kuntratti li bihom Giuseppi Zammit Tabona awtur tal-atturi xtara l-proprjeta li biegh lil Provincja u l-proprjetajiet l-ohra akkwistati minnu li assoggetta ghas-servitu altius non tollendi meta hu ttrasferihom lil terzi jidhru li huma l-istess li akkwistaw is-socjeta konvenuta. Hemm proprjetajiet ohra fl-istess area li Giuseppe Zammit Tabona xtara formanti parti mill-area in kwistjoni pero dawn mhumiex relevanti ghall-kaz tallum. Anki l-access li ghamlet il-Qorti fejn setghet tara b'mod vizivi l-pozizzjoni tal-fondi kollha ma jhalliex dubbju ragonevoli li l-kuntratt soggetti ghas-servitu setghu jirreferu ghal fondi differenti minn dawk akkwistati mis-socjeta konvenuta u hi l-fehma tal-Qorti li l-fond dominanti hu fil-fatt il-proprjeta tal-attur.

Jirrizulta differenza fil-kejl tas-servitu impost minn Giuseppe Zammit Tabona fiz-zewg proprjetajiet in kwistjoni. Filwaqt li fil-kaz tal-fond numru 2 is-servitu kienet timponi restrizzjoni ta' tlett sulari mill-livell tat-triq fil-kaz tal-fond numru 3 kien hemm restrizzjoni ta' bini sic et simpliciter oltre dak gia ezistenti fuq is-sit b'kejl ta' sitta u sittin pied u tlett pulzieri fond u faccatta ta' dsatax-il pied u tlett pulzieri. Il-kuntratt originali ta' akkwist ta' dan il-fond tat-2 ta' Dicembru 1937 jiddeskrivih bhala 'terran' mentri fil-kaz tal-fond numru 2 gia 2/3 dan hu deskritt fl-istess kuntratt bhala sotterran u dar.

L-attur jikkontendi li kien dan l-istat ta' fatt gawdut minnu tramite s-servitu li gie vjolat. Fil-kaz tal-fond numru 2, hemm sular iehor oltre t-tlett sulari mit-triq kif premess u fil-kaz tal-fond numru 3, hemm tlett sulari u tarag liema tarag inbena fil-livell tal-bejt. Giet esebita pjanta dwar dan

mill-atturi a fol. 235 tal-process li juri kif kienet il-binja mil-livell tat-triq originarjament u kif inhi llum.

Is-socjeta konvenuta permezz tad-direttur Mario Cutajar ikkonferma li l-binjiet saru mis-socjeta konvenuta bil-permessi dovuti u hadd ma qal xejn qabel il-binja. Hu jzid li ma jafx sarx iktar xoghol wara. Is-socjeta konvenuta wkoll gabet prova permezz tal-Perit Alex Cutajar (fol. 179 et seq.) u sidien ta' appartamenti ta' bini fil-vicin (xiehda John Spiteri fol. 197 u 204 tal-process) illi hemm binjiet gholja ohra fil-vicin u anki fuq it-triq principali li jghattu l-veduta ghal bahar fuq bini warajhom bhal dak tas-socjeta konvenuta (fol. 200 u 201 tal-process) li juri l-bini tas-socjeta konvenuta paragunat mat-triq u binjiet ohra fil-vicinanzi. Il-Perit Cutajar zied li ma kienx konsapevoli li l-patrijiet Agostinjani kienu jgawdu minn xi drittijiet ta' veduta. Jiftakar li sar mandat mill-Agostinjani biex jieqaf ix-xoghol u f'dak il-perjodu kien ghad jonqos xi haga zghira li tkompla meta l-mandat ma ntlaqax.

Eccezzjonijiet
Legittimu kontradditur

Fl-ewwel eccezzjoni taghhom il-konvenuti eccepew illi Charles Cutajar ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju billi l-allegat spoll ma sarx minnu billi mhux hu l-proprjetarju tal-fondi in kwistjoni izda s-socjeta konvenuta u hu direttur biss fl-istess socjeta. Il-Qorti wara li rat l-atti tal-akkwist tal-proprjetajiet in kwistjoni ma taqbilx. Ghalkemm iz-zewg proprjetajiet li sar zvilupp fuqhom huma proprjeta ta' E.C.B. Hotel and Catering Equipment Limited pero hu minnu wkol illi Charles Cutajar qua direttur tas-socjeta konvenuta kien jaf b'dak li qed taghmel il-kumpanija u bl-agir tieghu akkonsentixxa ghalih. Il-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Dimitry Orlov et v. Edward Pavia pro et noe** deciza fl-14 ta' Ottubru 2002, liema Qorti fid-dawl tal-insenjament ta sentenza ohra tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Albert Mizzi noe v. Rev Prof. George Schembri** deciza fl-14 ta' Frar 1992 qalet li ghalkemm socjeta kummercjali ghandha tkun responsabbli ghall-agir illecitu minnha kompjut permezz tad-diretturi li jirrapprezentawha, "Dan pero` bl-ebda mod ma jfisser illi l-

awtur materjali tal-illeċitu li effettivament jikkommetti lazzjoni turbattiva tal-pussess ma kienx hu ukoll personalment azzjonabbli biex jirripristina l-molestja li hu kien wettaq".

Ziedet li
l-actio spolii mhix azzjoni ex contractu iżda hija invece azzjoni ex delicto u kull min jikkonkorri fil-kommissjoni tal-illeċitu huwa azzjonabbli personalment. "Kien għalhekk illi s-soċjeta` kienet azzjonabbli tramite d-diretturi tagħha jekk jiġi ritenut li hi kienet konsapevoli ta' dak li kellu jseħħ u allura kienet konparteċipi fl-att delittwuż. Kien ukoll azzjonabbli min effettivament iwettaq l-illeċitu li, fl-aħjar ipotesi għalih, seta' biss jiġi konsidrat bħala l-mandatarju li aġixxa flinteress tal-mandant espress jew taċitu li użufruwixxa mill-att illeċitu li għalih l-istess mandatarju kellu jiġi wkoll tenut
personalment responsabbli."

Din it-tezi giet konfermata mill-Qorti tal-Appell fil-kawza **Louis Casar vs San Lawrenz Leisure Resort Limited**, deciza fit-30 ta' Settembru 2011.

Il-Qorti tal-Appell imxiet fuq l-istregwa ta-sentenzi ohra fuq l-istess mertu (ara **Vol XXXII I 451**, **Vol XXVIII I 188**, u **Vol XLI II 849**).

Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi respinta.

Interess guridiku

Il-konvenuti eccepew ukoll illi l-attur irid jipprova li ghandu interess guridiku jippromuovi din l-azzjoni. Harsa lura lejn il-fatti migjuba quddiem din il-Qorti, l-interess dirett, legittimu u attwali da parti tal-attur gie ppruvat. L-attur ipprova fuq bazi ta' probabilita illi huma l-aventi causa tal-proprjetarju tal-fond dominanti cioe Giuseppe Zammit Tabona li kien proprjetarju tal-fondi mixtrija mill-Provincja Agostinjana b'kuntratt tal-21 ta' Gunju 1926. Meta sussegwentement hu xtara l-proprjetajiet fost ohrajn dawk mertu ta' din il-pendenza ikkonferma u specifika aktar is-

servitu altius non tollendi fuqhom skond kif deskritti fil-kuntratti ta’ trasferiment.

Ma hemmx dubbju li servitu ta’ dan l-ispecie hu intiz biex ma thallix tfixkiel ta’ dawl, arja jew veduta minhabba bini fil-proprjeta tal-garr. Kwindi l-attur ghandu interess car u legittimu li jippreserva l-gholi tal-bini li fuqu hemm limitazzjoni ta’ edifikar fl-istess limitu kif originarjament koncess.

Kwindi din l-eccezzjoni wkoll qed tigi michuda.

Actio spolii ma tistax issir dwar hwejjeg inkorporali

Din l-eccezzjoni ma fihiex mis-sewwa. Kwalsiasi tip ta’ pussess anki purament materjali hu protett bl-actio spolii, ahseb u ara pussess b’titolu kif inhu dan cioe servitu favur l-attur liema servitu qed jigi vjolat. Dak li jrid jigi ppruvat hu l-posesso di fatto u li dan l-istat ta’ fatt inbidel. F’dan il-kaz hu ppruvat illi s-socjeta konvenuta kellha servitu ta’ altius non tollendi fuq il-proprjetajiet mertu ta’ din l-azzjoni u illi l-atturi bhala sidien tal-proprjeta f’livell aktar gholi kienu jgawdu minn dan id-dritt favurihom kif mizmum mill-awtur tal-partijiet li hu l-istess wiehed ghall-kontendenti cioe Giuseppe Zammit Tabona. Hu minnu kif tikkontendi s-socjeta konvenuta illi ezatt mat-triq quddiem il-bini tas-socjeta konvenuta liema bini jigi faccata tal-bahar hemm bini iehor li hu gholi erba’ sulari mill-livell tat-triq u li jostakola l-veduta ghall-bahar mill-proprjeta tal-atturi. Pero din il-kunsiderazzjoni, qua argument ghalkemm jista’ jkollha xi relevanza fi proceduri ohra, ma fihiex relevanza ghall-azzjoni tal-ispoll liema azzjoni hi limitata ghall-ispussessar ta’ stat ta’ fatt favur l-attur kif inhu dan il-kaz (ara **Rosina Agius et vs Angelo Agius et**, PA, 26/06/1992 konfermata fl-Appell fit-2 ta’ Novembru 1994). Il-ligi ma tridx, in mertu ta’ din l-azzjoni, li l-ispoljant arbitrarjament ibiddel stat ta’ fatt, cioe jgholli l-bini tieghu oltre dak kontrattat minnu u b’hekk jiddisturba sitwazzjoni fattwali minghajr l-awotrizazzjoni tal-ligi u kontra l-volonta tal-attur, jew minghajr il-kunsens tieghu – kunsens li f’dan il-kaz ma nghatax, senjatament ghax waqt li kien qed isir il-bini mis-socjeta konvenuta, l-attur pprova jwaqqaf il-bini

bit-talba ghal hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni liema mandat ma giex milqugh. Pero dwar dan il-Qorti ser tiddilunga f’aspett iehor ta’ din l-azzjoni iktar l-isfel.

Ghalhekk din l-eccezzjoni wkoll qed tigi michuda.

Eccezzjoni dwar nuqqas ta’ prospett fejn sar l-izvilupp

Din l-eccezzjoni marbuta ma’ dak li ghadha kemm giet deciza hi intiza li qua stat ta’ fatt l-atturi ma kellhomx dak vantat minnhom u ghalhekk l-azzjoni ma tistax tirnexxi. Fattwalment dan mhux minnu kif gie kostatat mill-Qorti waqt l-access li sar fuq il-post mal-partijiet u d-difensuri taghhom fejn bhala stat ta’ fatt, dejjem b’referenza ghall-elementi necessarji tal-ispoll, il-binja tas-socjeta konvenuta tispikka bhala gholi anki mal-pjanijiet ta’ isfel tal-proprjeta tal-atturi cioe l-Kunvent fejn il-Qorti wkoll accediet biex jigi vizwalizzat direttament l-ilment li kien isir. L-attur kellu prospett li bil-bini gie mnaqqas. Hu rrilevanti ghal dan l-azzjoni l-estent tal-prospett izda li hu car u li rrizulta mill-access hu illi fattwalment il-binja tas-socjeta konvenuta llimitat dan l-element li hu wiehed u mhux l-uniku kunsiderazzjoni in kwantu relatat mas-servitu ta’ altius non tollendo. Il-Qorti tirreferi ghar-ritratti a fol. 221, 222 u 223 tal-process li jaghtu indikazzjoni tal-binja tas-socjeta konvenuta mill-partijiet l-gholja tal-binja tal-atturi biex wiehed jifhem ahjar il-fattispecie tal-kaz.

Ghalhekk anki din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Kontestazzjoni tas-servitu vantata mill-attur

Din l-eccezzjoni tinvesti il-mertu li ma ghandux strettament jigi nvestigat f’din is-sede. Il-Qorti ma ghandhiex tikkonsidra kwistjonijiet dwar proprjeta jew nuqqas taghha jew dwar servitujiet jew preskrizzjoni peress li dawn huma konsiderazzjonijiet li f’azzjoni ta’ spoll privileggjat, il-Qorti ma ghandhiex tidhol fihom billi l-iskop wara din l-azzjoni hu li kull disturb ta’ stat ta’ fatt arbitjarjament kommess jigi mnehhi u min ikun ghamel id-disturb jirripristina l-haga fl-istess stat li kienet qabel id-disturb mill-aktar fis. B’hekk huma permessi biss eccezzjonijiet dilatorji f’din l-azzjoni li

ma ssibx riskontru fil-ligi Taljana u lanqas f'dik Franciza u hi sui generis bil-mod kif impostata fil-ligi taghna.

Maghdud dan din il-Qorti kellha, minhabba l-eccezzjoni tal-interess guridiku tidhol xi ftit fil-kwistjoni tas-servitu vantat favur l-attur billi fattwalment hemm binjiet ohra bejn dik tal-attur u dik tas-socjeta konvenuta u ghalhekk ma humiex proprjetajiet li jmissu ma' xulxin u peress illi l-kuntratti ta' trasferiment segwew toroq differenti u kwindi l-bzonn ta' ness fattwali u legali qua interess guridiku biex l-attur jippromuovi l-azzjoni. Kien ghal din ir-raguni illi l-Qorti kellha bil-fors tkun konvinta dwar l-interess guridiku li l-attur iressaq azzjoni simili, ghalkemm ghal precizjoni l-pozizzjoni tal-fondi tal-konfront ta' xulxin jirradika stat ta' fatt li wahdu, minghajr konsiderazzjoni ohra jaghti gia hjiel ta' interess li l-attur ghandu li jippreserva stat ta' fatt konformi mal-obbligi tas-socjeta konvenuta fil-konfront ta' terzi li bil-binja taghha jistghu jigu effetwati bil-bini oltre dak li kien premess lilha bil-kuntratti ta' akkwist taghha. Fil-fat jirrizulta li ghalkemm bejn iz-zewg binjiet hemm distanza apprezzabbli ma hemm ebda binja bejniethom li b'xi mod tostakola l-prospett tal-attur.

Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Eccezzjoni ta' dritt ta' proprjeta skond il-premessi ta' bini ottenuti minghajr ebda oppozizzjoni

Dawn huma zewg eccezzjonijiet mressqa separatament izda konnessi. Din il-Qorti tiribadixxi illi mhux qed jigi kontestat id-dritt ta' proprjeta tas-socjeta konvenuta, anqas li l-bini sar bl-approvazzjoni tal-MEPA. Dawn mhumiex elementi li fi spoll jista' jkollhom xi importanza li jxejnu d-dritt tal-azzjoni. Kwalsiasi permess ta' bini li johrog mill-awtorita kompetenti johrog bla pregudizzju ghad-drittijiet ta' terzi, u fi spoll dak li qed jigi pregudikat hu pussess jew detenzjoni ta' stat ta' fatt li qed jigi mibdul kontra r-rieda jew minghajr l-awtorizzazzjoni tad-detentur jew possessur. Darba stabbilit il-fatt tal-pusses jew detenzjoni u l-ispoll naxxenti mill-vjolazzjoni ta' dak il-pussess jew detenzjoni, allura kwistjonijiet ohra dwar ezercizzju ta' dritt ta' proprjeta ghandu semmai jigi

investigat u deciz wara li l-vjolazzjoni ta' stat ta' fatt jerga' jigi riprestinat.

In-nuqqas ta' oppozizzjoni abbinata mal-eccezzjoni li ma gewx pruvati l-elementi tal-ispoll

Kif gia gie relevat, jidher illi s-socjeta konvenuta lahqet bniet parti sostanzjali mill-binja qabel l-atturi oppona ghat-tkomplija tal-binja. Id-direttur tas-socjeta konvenuta jammetti li huma ma avzawx lill-patrijiet Agostinjani li ser jaghmlu zvilupp u kien meta raw il-binja li l-Agostinjani oggezzjonaw. Jaf li sar mandat ta' inibizzjoni kontrihom pero ma jafx jekk ix-xoghol kienx gia komplut jew kien jonqos xi jsir, ghalkemm safejn jiftakar kienu twaqqfu bit-talba ghal hrug tal-mandat meta waslu fl-opra morta (ara fol. 230 et seq. u 245 et seq. tal-process). Il-Perit Cutajar, prodott mis-socjeta konvenuta, oltre li qal li ma kien jaf xejn dwar servitujiet, jaf li meta saret it-talba ghal hrug tal-mandat kien jonqos xi haga zghira li jsir bhala bini.

In-nuqqas ta' kunsens u l-oppozizzjoni tal-attur tidher minn dak li ghadu kif gie riportat fil-pragrafu ta' qabel pero din l-azzjoni biex tirnexxi tehtieg il-prova li saret fi zmien xahrejn mindu gie kommess l-ispoll. Bhala fatt il-kawza infethet fil-21 ta' Marzu 2006, u ntalab il-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni kontestwalment. Dan il-mandat intlaqa' provvizjorjament u gie michud ftit granet wara billi gie degretat fost affarijiet ohra li l-bini kien gia tlesta. Din fil-fatt kienet parti mit-twegiba fil-mertu tas-socjeta konvenuta ghal hrug tal-mandat (ara fol. 343 et seq. tal-process). L-attur rega' intavola mandat iehor simili fil-11 ta' April 2006 fuq l-istess premessi u din id-darba esebixxa tlett ritratti Dok. C, D u E (fol. 447, 448 u 449) li juru skond l-attur bil-gurament tieghu illi l-ahhar sular kien ghadu ma' issaqqafx fil-5 ta' April 2006 u ghalhekk il-bini ma kienx ghadu lest. Dan il-mandat gie michud billi l-Qorti ddegretat fl-20 ta' April 2006 (fol. 413 tal-process) illi l-attur kellu mezzi ohra biex jitharsu d-drittijiet tieghu.

Ir-rekwizit li l-azzjoni ta' spoll trid tigi intavolata fi zmien xahrejn mill-allegat att spoljattiv hu element essenzjali ta' din l-azzjoni, liema element irid jigi ppruvat

konklussivament mill-attur. Hu l-kompitu tal-attur li jipprova li minn meta gie spoljat mill-pussess li kien igawdi precedentement sad-data li fetah il-kawza ma kienx ghadhom ghaddew ix-xahrejn.

L-ispoll jibda jissusisti mill-mument li tibda l-lezjoni tal-pussess tal-attur. Hu irrelevanti kemm jigi lezjonat il-pussess cioe mhix rilevanti l-kejl tal-lezjoni ghax ghal fini ta' dan l-element taz-zmien, dan jibda jiddekorri mill-mument li beda jsir l-ispoll cioe meta tqeghdet l-ewwel filata oltre l-limitu ta' gholi li setghet tibni s-socjeta konvenuta (ara f'dan is-sens **Joseph Aquilina noe vs Louis Muscat,** App Civ, 27/04/2012).

Ghalhekk jinkombi fuq l-attur li jipprova li l-ewwel filata tqeghdet xahrejn jew anqas qabel il-21 ta' Marzu 2006 cioe d-data tal-ftuh tal-kawza. Il-Qorti fliet ix-xiehda u ma sabitx prova cara li l-ispoll beda jsehh entro x-xahrejn mid-data tal-prezentata tal-kawza. Fr. Alex Scerri u Fr. Mario Bonnici jixhdu biss li indunaw recentement li bdew jinbnew sulari ohra, minghajr ma jispecifikaw oltra (ara xhieda fol. 23 u 74 tal-process). Fr. John Borg hu aktar specifiku u jsemmi Marzu 2006 li nbdew xogholijiet lesivi ghad-drittijiet tal-attur (ara xhieda fol. 107 et seq. tal-process).

Ir-ritratti esebiti f'April 2006 mill-istess attur juru illi r-raba sular fuq iz-zewg binjiet li twaqqghu u nbnew bhala binja wahda hu lest pero mhux imsaqqaf.

Id-diretturi tas-socjeta konvenuta Mario Cutajar ighid li kien jonqos biss l-opra morta meta intalab il-mandat ta' inibizzjoni u sa dakinhar hadd ma kien oggezzjona. Hu zied li l-binja damet tiela' hafna xhur ghalkemm ma kienx jaf kemm dam biex inbena l-ahhar sular. Jaf li l-bennejja kaxkru saqajhom u inbidlu xi tlett darbiet (ara fol. 237 u fol. 246).

Il-Perit Alex Cutajar ukoll jixhed li x-xoghol kien near completion meta huh, id-direttur tas-socjeta konvenuta, qallu li kienu rcevew mandat.

Jirrizulta bhala fatt illi l-pjanti ghall-binja tas-socjeta konvenuta gew approvati fi Frar 2005.

Din il-Qorti tqis li l-attur naqas li jgib prova konkreta li l-ewwel filata lesiva ghad-drittijiet tal-attur saret entro xahrejn qabel nfethet il-kawza. Ingiebet prova li s-saqaf tar-raba' sular ma kienx ghadu tlesta meta saret il-kawza. Pero ma ngibitx il-prova necessarja li l-ewwel filata tar-raba sular tqeghdet inqas minn xahrejn qabel saret il-kawza. Ma hemmx hjiel dwar meta beda dan ix-xoghol.

Inoltre l-Qorti tirraviza li l-ewwel filata ma tirriferix ghar-raba sular fil-kuntest taz-zewg fondi ghaliex filwaqt li rigward il-fond numru 2, is-servitu kienet tipprekludi l-binja tar-raba sular, is-servitu rigward il-fond numru 3 kienet tipprekludi kull bini oltre l-pjan terran. Jirrizulta kwindi ghalhekk illi l-attur intenta jwaqqaf ix-xoghol meta almenu ghal fond numru 3 kienu gia lahqu nbnew tlett sulari ohra ghalkemm l-ahhar wiehed kien ghadu mhux imsaqqaf.

Hi l-fehma tal-Qorti li l-attur naqas milli jipprova b'mod car dan l-element taz-zmien ghar-riuscita tal-kawza minnu prezentata u a bazi ta' dan in-nuqqas, il-Qorti jkollha tichad it-talbiet attrici salv w impregudikat id-drittijiet tal-partijiet. F'dan is-sens qed titlaqa l-eccezzjoni li ma gewx pruvati l-elementi tal-ispoll.

Decide

Ghalhekk din il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta salv l-ewwel parti tal-eccezzjoni numru 4 cioe li ma jezistux l-elementi kollha biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll liema eccezzjoni qed tigi milqugha u kwindi tichad it-talbiet attrici. L-ispejjez jithallsu mill-attur.

< Sentenza Finali >

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