MALTA

QORTI TA' L-APPELL

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

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

**ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI**

Seduta tas-26 ta' April, 2013

Appell Civili Numru. 235/2006/1

**Rev Patri Raymond Francalanza għan-nom
u in rappreżentanza tal-Provinċja Agostinjana Maltija**

v.

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

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

Dan huwa appell ad istanza tal-attur nomine mis-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Ġunju

2012 li permezz tiegħu qed jitlob lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi tikkonferma dik il-parti fejn l-ewwel Qorti ddeċidiet li tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta` appellata konvenuta[1] u tirrevoka, tħassar u tannulla dik il-parti fejn laqgħet l-ewwel parti tar-raba' eċċezzjoni u cioe` li ma jeżistux l-elementi kollha biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll u li l-ispejjeż jitħallsu mill-attur, u minflok tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti appellati, u dan bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellati.

Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

"**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

[1] Għall-kjarezza għandu jingħad li għalkemm l-ewwel Qorti fid-*decide* tas-sentenza tagħmel riferenza għall-eċċezzjonijiet "tas-soċjeta` konvenuta", effettivament l-eċċezzjonijiet kienu saru kemm mis-soċjeta` konvenuta ECB Hotel & Catering Equipment Ltd, kif ukoll mill-konvenut Charles Cutajar permezz ta' risposta ġuramentata waħda datata 17.04.2006.

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

“i. Tiddikjara li l-intimati jew min minnhom kkommettew spolI 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-Iegittimu 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 tippreklundi l-binja tar-raba sular, is-servitu rigward il-fond numru 3 kienet tippreklundi 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."

Rikors tal-appell tar-Rev. Patri Raymond Francalanza għan-nom u in rappreżentanza tal-Provinċja Agostinjana Maltija:

L-attur nomine ħass ruħu aggravat bid-deċiżjoni mogħtija mill-ewwel Qorti u għalhekk interpona dan l-appell minnha.

L-ewwel aggravju: "*infra bimestre deduxisse*"

Dan l-ewwel aggravju jirrigwarda wieħed mill-elementi rikjesti sabiex azzjoni ta' spoll tirnexxi: u cioe` li l-kawża tiġi intavolata fi żmien xahrejn minn meta l-allegat pussess ikun ġie disturbat.

L-attur appellant nomine jilmenta li l-ewwel Qorti kienet simplistika żżejjed fl-apprezzament tagħha tal-evidenza

miġjuba minnu f'dan ir-rigward. Huwa jagħmel riferenza għal diversi xiehda u dokumenti u jsostni li mill-assjem tal-provi jidher biċ-ċar li huwa pprova li minn meta ġie spoljat mill-pussess li kien igawdi preċentement sad-data li nfetħet il-kawża ma kinux għaddew xahrejn.

<u>It-tieni aggravju</u>: l-ispejjeż

L-ewwel Qorti ddeċidiet li l-ispejjeż kellhom jitħallsu mill-attur (nomine). L-attur appellant nomine jargumenta li l-fatt spoljattiv ġie kommess u l-uniku kontestazzjoni kien dak taż-żmien li fih saret l-azzjoni ta' spoll u abbażi ta' dak li ġie ritenut f'**Av Dr Frank Xavier Vassallo et v. Joseph Baldacchino et**[2] (04.12.1998, Q. App) isostni li l-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom *se mai* jinqasmu bejn il-partijiet (għalkemm jagħmilha ċara li qed jitlob li l-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jiġu sopportati kollha mill-konvenuti appellati.)

<u>Risposta tal-konvenuti s-soċjeta ECB Hotel & Catering Equipment Ltd u Charles Cutajar:</u>

Il-konvenuti appellati jsostnu li s-sentenza tal-ewwel Qorti hija ġusta u timmerita konferma.

Dwar l-ewwel aggravju huma jirrilevaw li l-argumenti magħmula mill-attur appellant nomine fir-rigward tal-allegat non dekorriment taż-żmien ta' xahrejn huma sempliċi argumenti legali u mhux provi konkreti.

Dwar it-tieni aggravju li jikkonċerna l-ispejjeż, huma jirrilevaw li huwa sew magħruf ai termini tal-Artikolu 223 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta li l-kap tal-ispejjeż huwa mħolli fid-diskrezzjoni tal-Qorti li tinvesti u tiddeċiedi l-każ ta' quddiemha. Iżidu jgħidu li sentenza preċedenti ma tikkundizzjonax u ma torbotx b'mod assolut sentenzi oħra li jiġu emessi warajha. Di piu` jargumentaw illi għalkemm l-attur appellant nomine silet minn sentenza fejn l-ispejjeż ġew spartiti b'mod ugwali bejn il-kontendenti jibqa' l-fatt li kull każ għandu l-istorja proprja tiegħu u

[2] Qorti tal-Appell, 4 ta' Diċembru 1998.

element fattwali wieħed jista' jkun biżżejjed biex jagħmel differenza minn każ għal ieħor.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

Sfond:

Din hija kawża ta' spoll li tirrigwarda l-kostruzzjoni ta' "sulari ġodda" fuq il-fond numru 2 u l-fond numru 3, fi Sqaq numru 1, Pieta` Wharf, Pieta`, proprjeta` tas-soċjeta` konvenuta, liema fondi jinsabu qrib il-proprjeta` tal-Provinċja tal-Agostinjani. Jirriżulta mill-kuntratt tal-akkwist tal-1965 li din il-proprjeta` tal-Provinċja Agostinjana tgawdi servitu` "*altius non tollendi*" fuq biċċa art indikata bħala "ABCD" fuq pjanta annessa mal-istess kuntratt. Hija l-kontenzjoni tal-attur nomine li l-fondi bin-numru 2 u 3 proprjeta` tas-soċjeta` konvenuta jinsabu proprju f'din l-art servjenti, cioe` l-art immarkata "ABCD" fuq il-pjanta. L-ewwel Qorti fliet il-kuntratti ta' trasferiment tal-fond numru 2 u tal-fond numru 3 sa ma dawn waslu għand is-soċjeta` konvenuta u anke għamlet aċċess fuq il-post u waslet għall-fehma li s-servituijiet imsemmija fihom huma fil-fatt vis-a-vis il-fond tal-Provinċja Agostinjana; cioe` il-fond tal-Provinċja Agostinjana huwa l-fond dominanti. Fir-rigward tal-fond numru 2 is-servitu` kienet timponi restrizzjoni ta' tlett sulari mil-livell tal-art ta' Pieta` Wharf, u fir-rigward tal-fond numru 3 is-servitu` kienet timponi restrizzjoni ta' bini oltre dak eżistenti fuq is-sit (terran)[3].

Jirriżulta li ż-żewġ binjiet kienu dilapidati. Twaqqgħu u ttellgħet binja ġdida fuq is-sit tagħhom (liema sit fih pendil qawwi[4]). Il-Provinċja tal-Agostinjani ssostni li bl-aġir tagħhom il-konvenuti jew min minnhom ikkommettew spoll vjolenti għad-dannu tagħha peress li l-istat ta' fatt gawdut minnha abbażi tas-servitu` ġie vjolat. Fil-każ tal-fond numru 2 tela' sular ieħor oltre t-tlett sulari minn Pieta

[3] Fir-rigward tal-fond numru 3, is-servitu` baqgħet tissemma fit-trasferimenti ħlief għall-aħħar wieħed – dak li bih akkwistat is-soċjeta` konvenuta.

[4] *"Iva mela, s-site hi sloping, jiġifieri għandek pendil mhux ftit, jiġifieri hemm pendil qawwi, jiġifieri meta ngħid hekk jiġifieri l-bini mtarraġ mhux ħażin! Jiġifieri mhux qed nitkellmu fuq pendil żgħir li ma tinnutaħx…ma nistax ngħid offhand kemm hemm imma qed nitkellmu fuq sulari."* Xhieda tal-perit Alex Cutajar, 20.02.2009. fol 179-188

Wharf u fil-każ tal-fond numru 3 minflok il-bini oriġinali inbena garaxx u tlett sulari u taraġ fil-livell tal-bejt. Dawn is-sulari li telgħu oltre dak permess mill-kuntratti jirriżultaw spjegati tajjeb fil-pjanta a fol 235 (proċess vol II), esebita mill-attur nomine.

L-ewwel aggravju: *infra bimestre deduxisse*.
Ir-raba' eċċezzjoni mogħtija mill-konvenuti fir-risposta ġuramentata tagħhom taqra hekk: *"Illi bla preġudizzju u f'kull każ, ma jeżistux l-elementi neċessarji u meħtieġa sabiex tirnexxi azzjoni ta' spoll, u inoltre fejn sar l-iżvilupp l-attur ma kellu l-ebda prospett u ma kellux pussess*."

L-ewwel Qorti rriteniet li l-attur nomine naqas milli jipprova l-element taż-żmien (it-terminu ta' xahrejn) għar-riuscita tal-kawża minnu preżentata u konsegwentement laqgħet din ir-raba' eċċezzjoni peress li sabet li ma jeżistux l-elementi kolha biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll.

L-attur appellant nomine jilmenta li l-ewwel Qorti ma ġġustifikatx suffiċjentement minn fejn nibet id-dubju tagħha dwar jekk l-azzjoni saritx fiż-żmien prefiss ta' xahrejn, anżi jissottometti li kienet simpliċistika żżejjed fl-apprezzament tagħha tal-evidenza miġjuba minnu fir-rigward iż-żmien li fih sar l-att spoljattiv. Isostni li l-provi miġbura minnu juru biċ-ċar li mid-data li saru l-atti spoljattivi sad-data li fiha ġiet intavolata l-kawża (21 ta' Marzu 2006) ma kinux għaddew xahrejn, u jagħmel riferenza għal (i) xhieda u (ii) dokumenti li fil-fehma tiegħu jippruvaw dan.

"*(i) Ix-xiehda:*

"Rev. Patri John (Lucjan) Borg OSA[5]:

"*Illi f'Marzu tas-sena 2006 indunajna illi ECB Hotel & Catering Equipment Ltd jew Charles Cutajar jew min minnhom, bdew xi xogħlijiet fuq il-proprjeta` tagħhom b'mod leżiv għall-obbligazzjonijiet kompriżi fl-att pubbiku tal-21 ta' April 1943.*

[5] Affidavit, fol 107-108, maħluf 28.05.2007

"*Illi sussegwentement il-Provinċja għamlet talba għal ħrug ta' mandat ta' inibizzjoni 450/2006GC sabiex iwaqqaf ix-xogħlijiet, iżda din l-Onorabbli Qorti għoġobha tiddekreta illi x-xogħol ta' kostruzzjoni tlesta u konsegwentement ċaħdet it-talba.*

"*Iżda fil-fatt ix-xogħlijiet fuq l-imsemmija proprjeta` ta' ECB Hotel & Catering Equipment Ltd jew ta' Charles Cutajar jew min minnhom, komplew, kif jirriżulta biċ-ċar mir-ritratti ġja esebiti Dok D sa Dok 0, fir-rikors promotur*."

"Rev. Patri Alan Scerri OSA[6]
"*Indunajt riċentement illi mingħajr ma ntalab kunsens lill-Provinċja bdew jinbnew sulari ġodda fuq il-fondi b'numru 2 u 3 fi Sqaq numru 1, Pieta` Wharf, Pieta`, u għalhekk dawn is-sulari qegħdin jinbnew kuntrarju għall-obbligu speċifiku skont l-att pubbliku tal-21 ta' April 1943."*

"Rev. Bro. Mario Bonnici OSA[7]
(dan l-affidavit huwa identiku għal dak ta' Rev Patri Alan Scerri OSA.)"

L-attur appellant nomine jagħmel ukoll riferenza għax-xiehda ta' Mario Cutajar[8] (id-direttur tas-soċjeta` konvenuta appellata) minn fejn jirriżulta li l-istess Cutajar ma kienx avża lill-patrijiet Agostinjani li kien ser isir l-iżvilupp u li kien meta dawn tal-aħħar raw il-binja li għamlu oppożizzjoni. L-aħħar xhud li jirreferi għalih l-attur appellant nomine huwa l-perit Alex Cutajar, li kien il-perit inkarigat mill-proġett, u jaċċenna għall-fatt li dan kien xehed li ma ħass l-ebda obbligu li jinforma lill-patrijiet Agostinjani bix-xogħlijiet.[9]

Din il-Qorti pero` tosserva li d-depożizzjonijiet ta' dawn ix-xhieda msemmija effettivament ma jikkonfermawx li s-sulari ġodda li qiegħed jilmenta minnhom l-attur appellant nomine, fil-fatt bdew jinbnew xahrejn jew inqas qabel il-21

[6] Affidavit, fol 73, maħluf 05.05.2006
[7] Affidavit, fol 74, maħluf 05.05.2006
[8] Fol 230 et seq u fol 245 et seq
[9] Kontro-eżami tat-3 ta' Diċembru 2010, fol 252 et seq

ta' Marzu 2006. Il-fatt li l-patrijiet xehdu li indunaw f'"*Marzu tas-sena 2006*" jew "*riċentement*" bix-xogħlijiet, u l-fatt li Mario Cutajar u l-perit Alex Cutajar xehdu li ma kinux avżaw il-partijiet bix-xogħlijiet ma jitfa' l-ebda dawl fuq id-data li fiha effettivament beda x-xogħol fuq is-sulari kkontestati.

Dak li jirriżulta invece mix-xiehda tal-perit Alex Cutajar u ta' Mario Cutajar hu li (1) ix-xogħol tal-iżvilupp kien fl-aħħar tiegħu meta l-patrijiet għamlu l-oġġezzjoni u (2) ix-xogħol ma telax malajr iżda ħa x-xhur. Għalkemm il-perit Alex Cutajar fil-kontro-eżami tiegħu xehed li ma jiftakarx eżatt f'liema fażi tal-kostruzzjoni kienu waslu meta inħareġ il-mandat, (jekk kienx fadal l-opramorta jew il-kamra tal-bejt) ftakar li x-xogħol kien kważi tlesta. Fix-xiehda tiegħu anterjuri[10] ukoll kien xehed li sar jaf bl-oġġezzjoni da parti tal-Agostinjani lejn l-aħħar:

"Jiġifieri kellimni ħija…kien lest il-bini, jiġifieri li kellimni bqajt naqra sorpriża! Għax speċi dana lestejt imbagħad inqalgħu dawn l-affarijiet li ma tiħux pjaċir" Ehe dak kienet l-ewwel darba meta intbagħat il-mandat jiġifieri."

Mario Cutajar, meta fil-kontro-eżami tiegħu d-difensur tal-attur appellant nomine ssuġġerietlu li l-binja telgħet malajr ħafna, huwa rrisponda hekk:

"*Li ngħid 'malajr ħafna' ma naħsibx, għax il-kuntrattur li użajna biddlu l-ħaddiema tlett darbiet, u mhux xi ħaġa b'xi ħarba; u dana jekk inġib id-dati mingħand il-bennejja stess; dan kien hemm guy u telaq, kien hemm guy u telaq, anzi konna niktbulhom biex jiġu…sa fejn naf jien ma kellna l-ebda rush u lanqas xejn*."

"….nerġa' nsostni li ma kien hemm l-ebda rush biex jinbena dan jew użajna xi forza; anzi pjuttost ngħidlek li kaxkru saqajhom ħafna dawn…"[11]

Fil-kontro-eżami sussegwenti[12] imbagħad xehed li damu x-xhur biex tellgħu il-binja kollha. Mistoqsi

[10] Xiehda tal-perit Cutajar, prodott mill-konvenuti, 20 ta' Frar 2009
[11] Kontro-eżami tas-7 ta' Lulju 2010, fol 230 et seq

speċifikatament fuq dik il-parti li tisporġi l-parti mill-binja l-ħamra, kif jidher indikat fid-Dokument JC2[13], huwa irrisponda li ma jafx kemm ħadu biex bnew dik il-parti. Jiftakar pero` li kienu avviċinawh meta x-xogħol kien f'dik il-biċċa:

"*Niftakar meta avviċinawna, naf f'dik il-biċċa; għax konna wasalna sa fuq nett din – sa hawnhekk, u jekk kien fadal (ħalli nkun onest) jekk kien fadal il-parti ta' fuq din – iċ-ċint.*"

Imbagħad jippreċiża li huma effettivament qatt ma kienu ltaqgħu magħhom (l-Agostinjani) iżda kienu rċevew mandat.

Għalkemm wieħed jista' jargumenta li dan kollu ma jippruvax li x-xogħol fuq is-sulari in kontestazzjoni nbeda aktar minn xahrejn qabel id-data tal-kawża (cioe` il-21 ta' Marzu 2006), min-naħa l-oħra ma tantx jgħin biex jikkonvinċi lill-Qorti li x-xogħol nbeda xahrejn jew inqas qabel tali data.

<u>*(ii) Id-dokumenti (ritratti):*</u>

L-attur appellant nomine jagħmel riferenza għal tmin dokumenti ossia fotokopji ta' ritratti, mmarkati Dok D sa K[14]. Fuq in-naħa t'isfel ta' kull ritratt tidher data. Ir-ritratti Dok D sa Dok K ikopru ż-żmien bejn il-11 ta' April 2006 u t-2 ta' Mejju 2006. L-attur appellant nomine jagħmel riferenza għal dawn ir-ritratti sabiex jistabilixxi *timeline* tax-xogħlijiet. Jispjegahom b'dan il-mod:

Dok D: 11.04.2006 – juri r-raba' sular mingħajr il-konkos
Dok E: 12.04.2006 – juri l-ħaddiema qegħdin jagħmlu x-xibka
Dok F: 13.04.2006 – juri l-ħaddiema qegħdin jagħtu l-konkos
Dok G: 13.04.2006 – juri x-xogħol lest
---14.04.2006 sa 17.04.2006 ---perjodu ta' bejn il-Ġimgħa l-Kbira u t-Tnejn tal-Għid
Dok H: 18.04.2006 – juri li ma kienx hemm ħaddiema

---

[12] Kontro-eżami tat-3 ta' Diċembru 2010, fol 245 et seq
[13] Fol 201
[14] Dawn jinsabu esebiti a fol 60-67 rispettivament

Dok I: 21.04.2006 – juri l-ħaddiema jibnu l-opramorta
Dok J: 23.04.2006 – juri li ma kienx hemm ħaddiema
Dok K: 02.05.2006 – juri li f'sitt ijiem ta' xogħol il-ħaddiema bnew iżjed minn terz ta' korp tas-sular fuq dan is-sit u għalhekk jista' jiġi kkalkolat li biex jibnu sular tipiku fuq dan is-sit ma jeħdux iktar minn tlett ġimgħat.

L-attur appellant nomine jkompli jargumenta li b'dan ir-ritmu allura wieħed jista' jikkalkula li dan is-sular beda jinbena għall-ħabta tal-1 ta' Marzu 2006.

Jagħmel imbagħad riferenza għar-ritratt immarkat Dok N datat 4 ta' Mejju 2006[15], li juri l-fond numru 3, fejn jispjega li fir-rigward ta' dan il-fond ma kienx hemm permess li jitla' bini barra dak eżistenti fuq għoli ta' madwar sbatax-il filata. Dan ir-ritratt juri garaxx u tlett sulari fuqu. L-attur appellant nomine jirraġuna li jekk wieħed jieħu l-istess *time frame* għall-binja tar-raba' sular li kien komplut fil-21 ta' Marzu 2006, it-tielet sular beda jinbena għall-ħabta tas-7 ta' Frar 2006, waqt li t-tieni sular mir-raba' filata 'l fuq (b'dan li wieħed iħalli tlett filati għall-opramorta) beda jinbena għall-ħabta tat-23 ta' Jannar 2006.

Iżid jgħid li din id-data hija waħda konservattiva għaliex avolja huwa possibbli li l-ewwel filata tat-tieni sular fuq il-fond gia numru 2 tqegħdet qabel it-23 ta' Jannar 2006, ir-raba' filata fuq il-proprjeta` gia numru 3 tpoġġiet ġranet wara t-23 ta' Jannar 2006 u huwa aktar verosimili li d-data kienet it-30 ta' Jannar 2006. Ikompli jgħid li dan jista' jiġi kkonstatat mir-ritratti Dok F u G – wieħed jista' josserva li s-sistema li ntużat għall-kostruzzjoni tal-binja kienet li l-ewwel tinbena dik il-parti fuq il-fond gia numru 2 u wara jitkomplew ix-xogħlijiet fuq in-naħa l-oħra, cioe` fuq il-fond gia numru 3 biex ma jintilifx ħin ta' xogħol u jkun hemm kontinwita`.

Fil-fehma ta' din il-Qorti dawn m'humiex ħlief argumenti u spekulazzjonijiet u bl-ebda mod ma jippruvaw li s-sulari lamentati bdew jitilgħu xahrejn jew inqas qabel il-21 ta' Marzu 2006. Ir-ritmu ta' sitt ijiem li ħadu biex bnew terz ta'

[15] Fol 70

sular bejn April u Mejju mhux neċessarjament l-istess ritmu li ħadu fir-rigward tax-xogħol li kienu tellgħu qabel u di piu` kif diġa ġie osservat, mix-xiehda jirriżulta li l-bennejja inbidlu diversi drabu u kaxkru saqajhom.

L-attur appellant nomine jikkritika wkoll dik il-parti tas-sentenza fejn fir-rigward tal-fond numru 3 intqal hekk: "*Jirriżulta kwindi għalhekk li l-attur intenta jwaqqaf ix-xogħol meta almenu għall-fond numru 3 kienu ġia laħqu nbnew tlett sulari oħra għalkemm l-aħħar wieħed kien għadu mhux imsaqqaf*." Huwa jsostni li dan mhux korrett peress li bħala fatt inbnew mhux tlett sulari imma żewġ sulari li minnhom wieħed irid ineħħi l-erba' filati tal-opramorta u għalhekk se mai kienu laħqu nbnew sular u żewġ terzi u mhux tlett sulari. Pero` fi kwalunkwe każ din id-differenza bl-ebda mod ma kienet ser tbiddel il-konklużjoni tal-Qorti. Kinux laħqu nbnew sular u żewġ terzi jew tlett sulari meta l-attur appellant nomine ttanta jwaqqaf ix-xogħol xorta jibqa' l-fatt li kien tela' ammont ġmielu, iżda aktar minn hekk jibqa' l-fatt li d-data ta' meta tqegħdet l-ewwel filata lamentata mill-attur nomine ma tirriżultax.

L-attur appellant nomine jilmenta wkoll li l-ewwel Qorti għamlet apprezzament ħażin tal-fatti meta rriteniet li *"…ma nġabitx prova li l-ewwel filata tar-raba' sular tqegħdet inqas minn xahrejn qabel il-kawża*" u dan għaliex l-att spoljattiv qatt ma seta' jseħħ bit-tqegħid tal-ewwel filata tar-raba' sular iżda meta tqegħet l-ewwel filata oltre l-limitu ta' għoli permissibbli u cioe` mir-raba' filata 'l fuq (b'dan li wieħed iħalli tlett filati għall-opra morta li huwa l-limitu permissibbli skont il-kuntratt).  Pero` anke jekk l-ewwel Qorti ma kinitx preċiża f'dan ir-rigward, hawnhekk ukoll dan id-dettall ma kienx ser jaffettwa l-konklużjoni li waslet għaliha peress li lanqas ma nġabet prova li r-raba' filata tar-raba sular ta' dan il-fond tqegħdet xahrejn jew inqas qabel id-data li fiha nfetħet il-kawża.

It-teżi tal-attur appellant nomine li l-binja oltre l-limitu permissibbli fuq il-proprjeta` numru 2 bdiet tinbena għall-ħabta tal-1 ta' Marżu 2006, u li r-raba' filata fuq l-ewwel sular (forma ta' garaxx) tal-proprjeta` numru 3 bdiet

tinbena għall-ħabta tat-30 ta' Jannar 2006, assolutament ma tirriżultax mill-provi.

Dan l-ewwel aggravju għalhekk huwa fil-fehma ta' din il-Qorti infondat.

<u>(2) It-tieni aggravju: l-ispejjeż</u>
L-attur appellant nomine ħass ruħu aggravat b'dak li l-ewwel Qorti ddeċidiet dwar il-kap tal-ispejjeż, u cioe` li l-ispejjeż għandhom jitħallsu minnu. Huwa jagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti tal-appell fl-ismijiet **Av. Dr Frank Xavier Vassallo et v. Joseph Baldacchino et** deċiża fl-4 ta' Diċembru 1998. L-appellant ikkwota din il-parti:
"*Kif pero` din il-Qorti ġa rriteniet f'każijiet oħra fejn jirriżulta li l-att ta' spoll ġie kommess, dan huwa żgur fejn dwar l-ispejjeż il-Qorti għandha tuża d-diskrezzjoni tagħha. L-att ta' spoll ġie kommess, huwa biss għax l-atturi forsi ma ndunawx meta ġie kommess li huma ma pproċedewx fit-terminu rikjest mil-liġi. Għalhekk l-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jinqasmu ugwalment bejn il-partijiet*."

Effettivament dawn il-kliem ma ntqalux mill-Qorti tal-Appell, kif jagħti x' jifhem l-attur appellant nomine, iżda mill-Qorti tal-Prim Istanza. L-atturi kienu appellaw mid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti li ċaħditilhom it-talbiet u l-Qorti tal-Appell osservat u kkummentat li l-konvenut ma kienx appella inċidentalment u konsegwentement it-temperament li għamlet l-ewwel Qorti fir-rigward tal-kap tal-ispejjeż għadda in ġudikat. Il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza appellata (u ċaħdet it-talbiet tal-atturi) u dwar l-ispejjeż ikkonkludiet li dawk tal-prim istanza jibqgħu kif deċiżi mill-ewwel Qorti u dawk tal-appell għandhom ikunu a karigu tal-atturi appellanti.

Huwa għalhekk żvijanti da parti tal-attur appellant nomine odjern li jgħid li l-Qorti tal-Appell fil-kawża ċitata kkonkludiet li ladarba kien biss għax l-atturi forsi ma ndunawx meta ġie kommess l-ispoll li ma pproċedewx fit-terminu rikjest mil-liġi allura l-ispejjeż kellhom jinqasmu ugwalment. Huwa evidenti li l-Qorti tal-Appell ikkonfermat id-deċiżjoni tal-ewwel Qorti li l-ispejjeż jinqasmu

ugwalment bejn il-partijiet, sempliċiment għaliex ma kienx hemm appell inċidentali da parti tal-konvenut dwar l-ispejjeż. Fir-rigward tal-ispejjeż tal-appell fil-fatt l-istess Qorti tal-Appell ordnat li dawn kellhom ikunu a kariku tal-atturi appellanti.

Din il-Qorti fir-rigward tal-każ odjern hija wkoll tal-fehma li l-ispejjeż tal-prim istanza kellhom ikunu a karigu tal-attur nomine. Ladarba jirriżulta li wieħed mill-elementi ta' spoll ma ġiex pruvat għas-sodisfazzjoni tal-Qorti ifisser allura li l-azzjoni ta' spoll falliet u l-parti telliefa (l-attur nomine) għandha tħallas l-ispejjeż tal-kawża li falliet.

Għalhekk dan it-tieni aggravju huwa wkoll infondat.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell interpost mill-attur appellant nomine u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-attur appellant nomine.

< Sentenza Finali >

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