MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tas-17 ta' Mejju, 2013

Citazzjoni Numru. 1268/1995/1

Carmelo sive Charles, Mario u Joseph ahwa Dingli

vs

Adrian Mifsud u Neville Mifsud bhala diretturi ghan-nom u in rappresentanza ta' Silmar Limited

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni tal-atturi ahwa Dingli fejn gie premess:-

B'kuntratt tat-22 ta' April, 1989 l-atturi bieghu u ttrasferew lill-kumpanija konvenuta Silmar Limited nofs indiviz ta' porzjoni ta' art formanti parti mill-art ta' Giakondu limiti ta' San Andrews B'Kara u tal-kejl ta' cirka elf tlett mija u sitta u ghoxrin metri kwadri kif ukoll porzjoni ta' art formanti parti mill-fuq imsemmija artijiet tal-kejl ta' cirka disa mitt metri kwadri u porzjoni ohra ta' art formanti parti mill-fuq imsemmija artijiet ta' l-kejl ta' cirka elf mitejn u

hamsa u hamsin punt tmienja metri kwadri, kif ahjar deskritt fl-anness kopja ta' kuntratt ta' bejgh tat-22 ta' April, 1989 fl-atti tan-nutar Dr Clyde La Rosa hawn esebit u mmarkat Dokument A.

Billi f'dak il-kuntratt fuq imsemmi l-atturi bhala I-vendituri kienu imponew servitu' fuq l-art minnhom mibjugha fis-sens li kwalunkwe bini li jigi mibni fuq l-istess artijiet ma jistax jeccedi aktar minn zewg sulari mill-1ivel1 ta' dik il-parti tat-triq l-Uqija li tigi faccata tal-plot numru tnejn (2) fuq 1-istess pjanta u dan versu 1-art l-ohra proprjeta' tal-istess atturi.

Billi nonostante dina s-servitu' s-socjeta konvenuta bniet bini ta' erba sulari u b'dan il-mod kisret is-servitu' imposta fil-fuq imsemmi kuntratt.

Billi ghalhekk l-imsemmi bini li jghati fuq triq l-Uqija f'St Andrews limiti ta' B'Kara jinsab imtella illegalment u bi ksur tas-servitu impost fuq l-istess art.

Ghal dawn ir-ragunijiet l-atturi qed jitolbu (1) li jigi dikjarat li l-bini proprjeta' tas-socjeta konvenuta mibni fuq l-art fuq imsemmija li jghati fuq triq l-Uqija St. Andrews hu mibni bi ksur u in vjolazzjoni tas-servitu' imposta mill-atturi fuq 1-istess art fis-sens li l-bini ma jeccedix aktar minn zewg sulari mill-livell ta' dik il-parti tat-Triq l-Uqija li tigi faccata tal-plot numru tnejn fl-istess area; (2) li s-socjeta' konvenuta tigi kkundannata tnehhi l-bini kollu li hija ghamlet bi ksur tal-fuq imsemmija servitu' u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss minn din il-Qorti u (3) fin-nuqqas l-atturi jigu awtorizzati jghamlu ix-xoghol mehtieg ghar-rimozzjoni tal-istess bini a spejjez tas-socjeta' konvenuta.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenuti nomine ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi ahwa Dingli debitament konfermata bil-gurament u l-lista x-xhieda taghhom.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta Silmar Limited fejn gie eccepit:-

1.Illi l-ewwel talba tal-atturi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi l-eccepjenti ma bnietx bini ta' erba' sulari u f'kwalunkwe kaz il-bini ma jeccediex aktar minn zewg sulari mil-livell ta' dik il-parti ta' Triq l-Uqija li tigi faccata tal-plot numru tnejn.
2.Illi sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-ewwel talba tal-atturi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi servitu', koncessa minn wiehed mis-sidien ta' fond, mhux maqsum, ma titqiesx stabbilita fuq dak il-fond, hlief meta s-sidien l-ohra jikkonceduha wkoll, ilkoll flimkien jew kull wiehed ghalih.
3.Illi sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-ewwel talba tal-atturi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi l-bini ezistenti llum kien gja ezistenti fiz-zmien tal-kuntratt fl-atti tan- Nutar Clyde La Rosa tat-22 ta' April, 1989 u bhala konsegwenza s-servitu' relattiva ma tapplikax, galadarba servitu' bhal din ma setghetx kienet intiza biex tapplika ghal bini li kien gja mtella' fiz- zmien li giet imposta l-istess servitu'.
4.Illi b'konsegwenza tal-premess it-tieni u t-tielet talbiet tal-atturi huma wkoll infondati fil-fatt u fid-dritt.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' konvenuta Silmar Limited, debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha.

Rat id-dikriet taghha tal-22 ta' Ottubru 1996 li bih gie nominat bhala Perit Tekniku l-AIC Rene' Buttigieg bl-inkarigu li jirrelata fuq l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta u dan bil-fakoltajiet kollha soliti.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku li gie debitament konfermat bil-gurament fil-kors tas-seduta tald-29 ta' Mejju 2001.

Rat in-nota tal-konvenuti li biha talbu li jigu nominati periti perizjuri.

Rat id-dikriet taghha tal-23 ta' Ottubru 2001 fejn gew appuntati bhala periti addizzjonali AIC David Pace, AIC Frederick Doublet u AIC Godwin Abela.

Rat in-nota tas-socjeta' konvenuta presentata fl-20 ta' Awissu 2002.

Rat ir-rapport tal-Periti addizzjonali debitament konfermat bil-gurament.

Rat in-nota tal-osservazzjoniiet tal-atturi presentata fil-25 ta' Jannar2005.

Rat in-nota responsiva tas-socjeta konvenuta presentata fil-25 ta' Ottubru 2007.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti.

Rat li l-kawza giet differita sabiex tinghata s-sentenza.

Ikkonsidrat:-

Jirrizulta li s-socjeta konvenuta akkwistat il-proprjetà in kwestjoni mingħand l-atturi, u fil-kuntratt relattiv ġiet imposta servitu' "altius non tollendi" u cioe's-socjeta' konvenuta obbligat ruhha li kwalunkwe bini fl-istess proprjetà mixtrija ma kellux jeċċedi l-għoli ta' żewġ sulari mill-parti ta' Triq l-Uqija li tiġi quddiem il-plot numru '2'. L-atturi jallegaw li fil-fatt din is-servitu' ġiet vjolata u l-bini li sar huwa ogħla minn dak li gie pattwit.

F'dawn il-proceduri l-ewwel gie nominat Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar l-ewwel eccezzjoni, u cioe' li l-bini in kwestjoni mhux ta' erba' sulari u li, fi kwalunkwe każ, ma jeċċedix iz-zewg sulari l-fuq mil-livell ta' dik il-parti ta' Triq l-Uqija indikata fil-kuntratt imsemmi. In effett it-talbiet tal-atturi jirrigwardaw principalment l-gholi tal-bini li sar fil-propjeta' in kwestjoni in relazzjoni mal-imsemmija servitu'. Kwindi jekk tissolva l-ewwel eccezzjoni jkun qed jissolva l-meritu kollu ta' dawn il-proceduri.

Lill-Perit Tekniku rrizultalu li l-bini in kwistjoni huwa ogħla mil-livell stabbilit fis-servitu' in kwstjoni u ċioe' hu ogħla minn zewg sulari mil-livell ta' Triq l-Uqija. Il-perit tekniku kkonkluda li l-ewwel talba tal-atturi għandha ghalhekk tiġi akkolta u konsegwentement jigi ddikjarat li s-socjeta' konvenuta bniet il-blokk in kwistjoni in vjolazzjoni tal-imsemmija servitu'.

Is-socjeta' konvenuta kkontestat il-mod kif il-Perit Tekniku kkalkola l-għoli ta' sular. F'dan ir-rigward is-socjeta' konvenuta tikkontendi li l-Perit ibbaża fuq il-miżura ta' sular ta' 6.474m użata fil-bini in kwistjoni, u mhux l-istandard stabbilit mill-PAPB li f'dak iż-żmien kien ta' 8.50m kull sular. Is-socjeta' konvenuta kompliet tikkontendi li għandu jintuża l-istandard uffiċjali billi hu zgur li ma kien hemm l-ebda ftehim bejn il-partijiet dwar x'kien l-gholi tas-sular li kellu jigi kalkulat u kwindi skond is-socjeta' konvenuta l-limitu stabbilit mis-servitu' ma giex eccedut.

Fuq talba tas-socjeta' konvenuta gew appuntati periti addizjonali, li kkonkludew li l-livell tal-paviment żewġ sulari 'l isfel mill-bejt tal-bini tas-soċjetà konvenuta kien 0.24 metru ogħla mill-aktar livell għoli ta' Triq l-Uqija, jiġifieri ftit inqas minn filata aktar għoli mil-livell tat-triq. Il-periti kienu tal-fehma li hija prattika normali li l-paviment ta' kwalunkwe fond li jkun se jinbena jkun fil-fatt xi filata ogħla mil-livell tat-triq għal raġunijiet ta' natura teknika. Għalhekk, skond il-periti addizzjonali, ghandu jtqies li l-livell tal-paviment ta' l-ewwel sular tal-bini tal-konvenuti kien il-livell korrett, li fuqu nbnew żewġ sulari mill-konvenuti. Dawn kellhom għoli ta' 6.474m, u l-livell tal-bejt tat-tieni sular kien 107.714, u għalhekk dan ta' l-aħħar huwa għoli ta' żewġ sulari mil-livell ta' Triq l-Uqija. Il-periti addizzjonali kienu ukoll tal-fehma li l-għoli tas-sulari m'għandux jittieħed mil-livell eżistenti tal-lukanda għaliex sular jista' jkollu internament għoli ta' bejn għaxar filati u erbatax-il filata. Għalhekk il-periti addizzjonali kkonkludew illi l-għoli tal-bini tal-konvenuti ma jeċċedix iż-żewġ sulari mil-livell aktar għoli ta' Triq l-Uqija faċċata l-plot numru tnejn.

L-atturi, fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghhom isostnu li r-relazzjoni addizzjonali fiha xi inkorrettezzi, l-aktar fl-interpretazzjoni tal-ewwel rapport peritali. L-atturi ma jaqblux mal-periti addizzjonali li l-ogħla livell ta’ Triq l-Uqija hu ta’ 101.0. Jikkontendu li l-livell tat-triq kellu jittieħed bħala wieħed sħiħ, u mhux l-ogħla livell ta’ dik il-parti tat-triq imsemmija fis-servitu’. Din is-sottomissjoni m#’ghandhiextigi akkolta stante li bis-servitu’ in kwestjoni l-partijiet stabbilew minn fejn kellom jigu kalkolati l-livelli u, in effett, il-periti addizzjonali kkalkolaw il-livelli mill-punt imsemmi fil-kuntratt li bih giet stabbilita s-servitu’.

Il-periti addizzjonali kkonkludew ukoll li l-għoli tas-sulari tal-proprjeta’ in kwistjoni m’għandux jittieħed mil-livell eżistenti tal-lukanda għaliex sular jista’ jkollu għoli internament ta’ bejn għaxar filati u erbatax-il filata. Għalhekk il-periti addizzjonali kkonkludew illi l-għoli tal-bini tal-konvenuti ma jeċċedix iż-żewġ sulari mil-livell aktar għoli ta’ Triq l-Uqija faċċata l-plot numru tnejn.

Hu stabbilit fil-gurisprudenza li l-kostatazzjonijiet u l-konsiderazzjoni tal-periti nominati jikkostitwixxu prova ta' fatt. Il-Qorti, pero’, mhux obbligata li taccetta l-konkluzjonijiet milhuqa f’rapport ta’ periti teknici bhala prova determinanti u ghandha d-dritt li tiskarta r-rapport, d’altronde kif tista tiskarta kull prova ohra. Il-Qrati taghna, pero’, dejjem irritenew li ghandu jinghata l-piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti u l-Qorti ma tistax tiskarta b’mod legger dik l-opinjoni teknika[1].

F’dan il-każ, ladarba hemm l-opinjoni tal-periti addizzjonali, hu ferm difficli li l-Qorti tiskarta dik l-opinjoni. In effett il-Qorti taqbel ma l-konsiderazzjonijiet li ghamlu l-periti addizzjonli u taqbel ukoll ma l-konkluzjonijiet li wasslu ghalihom l-istess periti addizzjonali u ghalhekk taddotthom u taghmilhom taghha. In effett l-opinjoni li qed jaghtu l-periti hi opinjoni teknika li hi bbazzata fuq

[1] Calleja Joseph Noe Vs Mifsud John, Qorti ta’ l-Appell, 19 ta’ Novembru 2011.

ragionamenti teknici. Dawn l-istess ragionamenti u konkluzjonijiet jidhru li huma ben ibbazati u huma ukoll ragjonevoli u hu ghalhekk li l-Qorti qed tabbracchom. Dak li kkonkludew it-tliet periti hu l-mezz kif jitkejjel is-sular u certament il-Qorti, ghar-ragunjiet gia moghtija, ghandha toqod fuq dak il-parir. Jidher li hemm qbil bejn il-periti addizzjonali dwar il-konkluzjonijiet taghhom kif inkluzi fir-rapport.

In vista tal-premess is-sottomissjonijiet tal-atturi kif kontenuti fl-imsemmija nota taghhom m'ghandhomx jigu akkolti. Ma jirrizulta xejn li jista, b'xi mod, igieghel lil din il-Qorti tbiddel jew tirrigetta l-konkluzjonijiet tal-periti addizzjonali. Ghalhekk il-konstatazzjonijiet u l-konkluzjonijiet tal-periti addizzjonali m'ghandhomx jigu disturbati. Konsegwentement it-talbiet kollha attrici ghandhom jigu michuda.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tichad it-talbiet tal-atturi.

Spejjez kollha jithallsu mill-atturi.

< Sentenza Finali >

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