MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2003

Appell Civili Numru. 1035/1979/1

**Carmel Zammit u b'digriet ta' l-ghoxrin (20) ta' Novembru, 2003
gie ordnat illi l-kawza titkompla f'isem Gaetana armla ta'
Carmelo Zammit u l-istess Gaetana Zammit bhala prokuratrici ta'
Emanuel Zammit, Rosaria armla ta' Mikiel Zahra, Francesco Zammit, Bettina armla ta' Vincenzo Attard, Giuseppi Zammit, Pawlu Zammit, Leonardo Zammit, Anthony Zammit u Piju Zammit minflok
Carmelo Zammit illi miet fil-mori tal-kawza**

vs

Emanuel Monreal

Il-Qorti:

Rat l-att ta’ citazzjoni pprezentat fil-Prim Awla tal-Qorti Civili illi permezz tieghu l-attur, wara illi ppremetta illi l-konvenut li hu l-proprjetarju tal-fond ‘Holy Family’, Zurrieq Road, Safi ghamel xogholijiet ta’ kostruzjoni fuq il-*verandah* tal-fond adjacenti denominat ‘Carmel House’ proprjetà tal-attur u b’hekk okkupa art proprjetà tal-attur; talab ghaliex m’ghandux jigi dikjarat u deciz illi (1) l-attur hu l-proprjetarju tal-*verandah* li tmiss mal-fond ‘Carmel House’, Zurrieq Road, Safi fl-estensjoni kollha taghha kif murija fl-annessa pjanta markata DOK ‘A’; (2) konsegwentement il-konvenut jigi kkundannat inehhi kull kostruzjoni abuziva illi hu ghamel fuq l-istess *verandah* fi zmien qasir u perentorju iffissat minn dik l-Qorti; u (3) fin-nuqqas ghaliex l-attur m’ghandux jigi awtorizzat jaghmel l-istess xogholijiet hu stess a spejjez tal-konvenut - fiz-zewg kazi dejjem taht direzzjoni ta’ periti nominandi; bl-ispejjez inkluzi dawk tal-protest legali tas-27 ta’ Gunju 1978 kontra l-konvenut li huwa ngunt ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-attur u l-lista tax-xhieda u l-elenku tad-dokumenti relativi;

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenut illi permezz taghha eccepixxa:
Illi l-kostruzzjonijiet imsemmija fic-citazzjoni saru l-fuq minn sbatax (17) il-sena ilu, meta l-attur kien ghadu l-anqas biss xtara l-fond li illum jinsab jokkupa, u illi fi kwunkwe kaz, l-azzjoni illum tinsab preskritta a termini ta’ l-artikoli 571, 572, u 2245 tal-Kodici Civili;

Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-tnejn (2) ta' Marzu, 1989 illi permezz taghha l-Qorti iddecidiet hekk:
"… filwaqt illi tirrespingi l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talbiet ta' l-attur u tipprefiggi lill-konvenut terminu perentorju ta' xahrejn mil-lum ghalbiex jirrimuovi l-isporgenzi u kostruzzjonijiet maghmulin fl-arja proprjetà ta' l-attur kif indikat fl-att tac-citazzjoni u pjanta annessa a fol 5; u biex, fin-nuqqas li dan jitwettaq, tawtorizza lill-attur biex jaghmel ix-xoghol kollu u a spejjez tal-konvenut - u fiz-zewg kazi, qeghda tahtar ghall-fini ta' direzzjoni u sorveljanza peritali lill-AIC Joseph Huntingford. Il-kap tal-ispejjez ghandu jigi sopportat kwantu ghal terz (1/3) mill-attur u zewg terzi (2/3) mill-konvenut, komprizi l-ispejjez peritali."

u dana wara illi kkunsidrat hekk:
"Wara li kkunsidrat il-provi mressqa mill-partijiet minn fejn jirrizulta illi l-kontendenti xtraw artijiet adjacenti ghal xulxin f'Zurrieq Road, Safi. Dawn iz-zewg *plots* attigwi ghal xulxin gew mibnija. Illi ghalhekk l-attur huwa proprjetarju tal-fond maghruf bhala 'Carmel House' filwaqt illi l-konvenut huwa l-proprjetarju tal-fond l-iehor maghruf bl-isem ta' 'Holy Family'.

"L-attur qieghed jallega li l-konvenut bena b'mod abbuziv ghaliex ghamel bini li jisporgi u li ghalhekk jinvadi fil-proprjetà tal-attur. Il-konvenut, filwaqt li eccepixxa wkoll il-preskrizzjoni, eccepixxa 'illi l-kostruzzjoni imsemmija fic-citazzjoni saru 'l fuq minn sbatax-il sena ilu, meta l-attur kien ghadu lanqas biss xtara l-fond li llum jinsab jokkupa …' (ara fol 7).

"Issa l-Qorti, wara li gharblet il-provi, sabet li hemm diskrepanzi notevoli bejn dak li eccepixxa u ssottomettew id-difensuri tal-konvenut u bejn dak li xehdu l-kontendenti, komprizi dak illi xehed il-konvenut innifsu. Hekk, in kontro-ezami, il-konvenut xehed hekk:-

‘B’riferenza ghad-dokument a fol 5 tal-process, nghid li l-proprjetà delinejata bl-ittra X fl-istess pjanti kienet giet mixtrija mill-attur meta originarjament konna xtrajna l-art flimkien minghand il-venditur’.

“Mela, in kwantu jirrigwarda dika l-parti tal-proprjetà markata bl-ittra X fuq il-pjanta a fol 5 tal-process li fuqha wkoll irrizulta li l-konvenut sporga huwa infondat dak li eccepixxa li din ma kentix tal-attur.

“Di più, jirrizulta li l-konvenut kien pjenament edott mill-konfini delinejanti l-proprjetà minnu akkwistata, ghaliex kompla xehed hekk:-

‘Il-linja ta’ bejn il-proprjetajiet taghna tinsab fin-nofs tal-hxuna tal-appogg u dan kont nafu meta bnejt l-irtall, u cioè il-faxxa indikata bl-ahmar fuq dan id-dokument’.

“Ma jfissirx u ma jsegwix kwindi dak li gie sottomess mid-difensur tal-konvenut li galadarba l-attur ma waqqafx lill-konvenut milli jinvadilu l-proprjetà tieghu dan ta’ l-ahhar akkwerixxa. Il-verità hi li l-konvenut kien il-hin kollu edott mill-fatt - ex admissis - li qed jisporgi fuq proprjetà mhux tieghu u li dan kien qieghed isir f’mument meta kien hemm kwistjoni rigwardanti xi fdalijiet ta’ hajt Ruman li kien in parti fil-proprjetà attrici. Meta din il-kwestjoni tidher li giet rizoluta u l-attur inghata l-permess li jibni fuq dina l-parti tal-proprjetà ukoll sab li l-konvenut kien abbuzivament approprija ruhu minnu parti mill-arja tieghu.

“Huwa minnu li l-konvenut kien gie mitlub ihallas ghall-kontribuzzjoni tat-triq li kienet f’mument minnhom tikkomprendi wkoll il-parti markata bl-ittra ‘X’ a fol 5, izda li l-Gvern fil-fatt qatt ma ghadda biex effettivament jehodha in definittiva. Tassew li din inghatat l-asfalt u kellha drenagg jghaddi minnha però jibqa’ l-fatt illi l-Gvern stess bidel il-pjan, u baqghet allura proprjetà ta’ l-attur, u di più gew rifuzi lura l-flus imhallsa mill-kontribwenti ghall-formazzjoni tat-triq. Kwindi jfisser li l-konvenut qatt ma kellhu d-dritt li johrog b’ledge zghir kemm hu zghir li jesporgi fuq proprjetà ta’ haddiehor u dan allura sar abbuzivament.

“Dwar l-arja sovrastanti ghall-art forma ta’ triangolu u markata fuq il-pjanta esebita mill-attur u indikata bl-ittra ‘Y’ jidher li l-isporgenza tal-konvenut hija aktar pronunzjata. Jidher li l-attur akkwista din il-porzjoni ta’ l-art x’aktarx wara li l-konvenut kien digà bena izda ghalkemm il-konvenut kellu *building permit* huwa qatt ma gab prova li turi li l-arja xi darba kienet tieghu. Bil-maqlub ta’ dan, il-provi juru illi din l-art f’xi zmien saret tal-attur billi dan xtraha minghand il-Gvern. Huwa risaput illi normalment il-Gvern jaghti permessi ghal bini bla hsara tad-drittijiet ta’ terzi. Ghalhekk anki f’dan ir-rigward, il-konvenut ma jidher li kellu ebda dritt illi jibqa’ hiereg bil-bini tieghu bil-mod kif hareg - meta kien jaf il-hin kollu li din ma kenitx tappartjeni lilu.

“Kwantu ghall-eccezzjoni ta’ preskrizzjoni sollevata mill-konvenut, din mhix applikabbli ghall-azzjoni intentata mill-attur billi din hi wahda petitorja u mhux possessorja.”

Rat il-petizzjoni ta’ l-appell tal-konvenut illi biha, ghar-ragunijiet hemm esposti, talab illi jigi milqugh l-appell u illi tigi revokata u mhassra s-sentenza tal-Prim’ Awla tal-Qorti Civili tat-3 ta’ Marzu, 1989 billi prevja illi tigi milqugha l-eccezzjoniji ta’ l-appellant illi l-isporgenzi in kwistjoni kienu nbnew u saru bil-kunsens u bl-approvazzjoni tas-sid ta’ l-art fil-mument li dawn gew kostruwiti jigu michuda t-talbiet ta’ l-appellat, bl-ispejjez kollha taz-zewg istanzi kontra tieghu;

Rat ir-risposta ta’ l-appell u l-appell incidentali ta’ l-attur illi bihom, ghar-ragunijiet hemm esposti, talab illi tigi konfermata s-sentenza appellata u illi l-appell principali jigi rigettat bl-ispejjez ta’ dina l-istanza u illi s-sentenza appellata tigi riformata fuq il-kap tal-ispejjez tal-ewwel istanza billi l-ispejjez jigu decizi interament kontra l-konvenut;

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi l-konvenut appellant ghandu aggravju wiehed kontra s-sentenza appellata dak illi, fi kliem ir-rikors ta' appell, "… l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament hazin tal-fatti u ghalhekk wasslet ghal zewgt konkluzjonijiet zbaljati";

Skond il-konvenut appellant, dawn iz-zewg "konkluzjonijiet zbaljati" huma:
(i) "Illi l-ewwel Qorti kienet ikkonkludiet li l-appellant kien jaf li l-art markata markata 'X' fil-pjanta a fol. 5 kienet tal-appellat …";

(ii) "Illi l-ewwel Qorti dwar l-isporgenza fuq il-feles markat 'Y' fil-pjanta Dok 'A' kienet ikkonkludiet billi qalet is-segwenti:

'*Jidher li l-attur akkwista din il-porzjon tal-art x'aktarx wara li l-konvenut kien digà bena, izda ghalkemm il-konvenut kellu building permit huwa qatt ma gab prova li xi darba din l-art kienet tieghu*'."

Ikkunsidrat:

Illi, skond il-konvenut appellant, il-konkluzjoni (i) hija zbaljata ghaliex, kif issottometta l-konvenut fir-rikors ta' appell tieghu:
"… l-art markata 'X' kien hadha l-gvern mill-bidu nett biex tifforma pjazza biex jigu preservati fdalijiet ta' bini Ruman u dan il-fatt mhux kontestat. Ghalhekk l-isporgenzi ta' mal-hajt tal-konvenut gie li saru fuq l-art li l-gvern kien ha biex jaghmel l-imsemmija pjazza";

Dina l-Qorti, wara illi ezaminat il-provi prodotti, ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni ta' l-appellant, ghaliex ma saret ebda prova illi sar <u>trasferiment skond il-ligi</u> favur il-Gvern ta' l-art relativa. Dak illi jirrizulta mill-provi prodotti huwa illi din l-art kien akkwistaha l-attur b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa permezz ta' kuntratt tat-tlettax (13) ta' Ottubru, 1957 fl-atti tan-Nutar Giovanni Caruana (fol. 37 sa 42) u illi meta sar il-bini lamentat mill-attur din l-art kienet ghadha ta' l-istess attur;

Ghalhekk, il-konkluzjoni (i) ta’ l-ewwel Qorti hija korretta;

Ikkunsidrat:

Illi l-konvenut appellant jesprimi r-raguni ghaliex huwa jsostni illi l-konkluzjoni (ii) hija zbaljata fit-termini segwenti: “… l-esponenti [l-appellant] qatt ma ppretenda li l-art markata Y kienet proprjetà tieghu izda li hu bena l-isporgenza in kwistjoni fuqha bil-kunsens tal-gvern li kien il-proprjetarju tal-istess art meta saru [*sic*] …”;

Mill-provi prodotti ma jirrizultax pruvat illi l-konvenut appellant kellu l-“kunsens tal-gvern” sabiex jaghmel il-bini lamentat mill-attur fuq dik il-parti ta’ l-art markata bl-ittra ‘Y’ fuq id-dokument ‘A’ a fol. 5. Konsegwentement, dina l-Qorti ma tistax taqbel mas-sottomissjoni tal-konvenut appellant illi l-konkluzjoni (ii) ta’ l-ewwel Qorti hija zbaljata;

Ikkunsidrat:

Illi, ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija, l-appell interpost mill-konvenut ma jistax jintlaqa’;

Ikkunsidrat:

Illi, kif già inghad, l-attur appella incidentalment dwar il-kap ta’ l-ispejjez ta’ l-ewwel istanza u qed jitlob illi s-sentenza appellata tigi riformata fis-sens illi jigi ordnat illi l-ispejjez ta’ dik l-istanza jithallsu kollha mill-konvenut appellant;

Ikkunsidrat:

Illi dwar l-ispejjez tal-kawza l-ewwel Qorti qalet biss hekk:
“Il-kap tal-ispejjez ghandu jigi sopportat kwantu ghal terz (1/3) mill-attur u zewg terzi (2/3) mill-konvenut, komprizi l-ispejjez peritali”;

Illi dina l-Qorti - filwaqt illi tikkonstata illi ma jirrizultax illi l-konvenut ghamel risposta bil-miktub ghall-imsemmi appell incidentali u illi l-istess konvenut anqas ghamel

sottomissjonijiet orali dwar l-istess appell incidentali - ma ssib ebda raguni rizultanti mill-atti processwali ghaliex l-attur - jew ahjar l-atturi attwali - ghandu ibati xi sehem mill-ispejjez ta’ l-ewwel istanzi, liema spejjez, fil-fehma taghha kellhom ikunu kollha ghall-parti sokkombenti, jigifieri l-konvenut.

Ghaldaqstant, l-appell incidentali jimmerita illi jigi akkolt;

Ghal dawn il-motivi:

Tichad l-appell principali tal-konvenut appellant u tilqa’ l-appell incidentali ta’ l-attur appellat billi tirriforma s-sentenza appellata fis-sens illi, filwaqt illi tikkonfermaha, b’eccezzjoni ta’ dik il-parti tal-kap ta’ l-ispejjez illi ordnat illi l-attur ghandu jissaporti terz (1/3) minn dawk l-ispejjez, liema parti qed tigi revokata, u billi tordna illi l-ispejjez kollha ta’ l-ewwel istanza ghandhom ikunu a kariku tal-konvenut, u b’dan illi t-terminu perentorju ta’ xahrejn stabbilit fis-sentenza appellata ghandu jibda jiddekorri millum u b’dan ukoll illi, in vista tal-mewt tal-kompjant AIC Joseph Huntingford, tissostitwixxi ghalih lill-Arkitett u Inginier Civili David Pace ghall-finijiet tad-direzzjoni u tas-sorveljanza tax-xogholijiet ordnati bl-istess sentenza;

Tordna illi l-ispejjez ta’ din l-istanza, kemm ta’ l-appell principali u kemm ta’ l-appell incidentali, jigu sopporati mill-konvenut appellant;

< Sentenza Finali >

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