MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-17 ta' Marzu, 2004

Citazzjoni Numru. 938/1997/1

Joseph, Paul, Felix, Agnes Farrugia u Mary Rose Zahra, ahwa Abela u Lucy Abela

Vs

A. A. Construction Ltd.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fit-28 ta' April 1997 li bih l-atturi premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi l-atturi u l-konvenuti jipposjedu indivizament triq privata li taghti ghall-Islets Promenade, Bugibba;

Premess illi l-konvenuti, meta akkwistaw l-proprjeta` taghhom li taghti ghal fuq din it-triq privata, kienu gew

moghtija d-dritt li jifthu bibien u twieqi fuq l-istess triq privata (Dok. A);

Premess illi l-konvenuti, flok fethu bibien u twieqi kif awtorizzati, bnew gallariji fil-proprjeta` taghhom, markati bl-isfar fil-pjanta annessa ma' l-att tac-citazzjoni Dok. B;

Premess illi l-bini ta' dawn il-gallariji jikser il-kundizzjoni tal-kuntratt fuq imsemmi, u inoltre sar bi ksur tal-ligi billi dawn jisporgu fil, u juzurpaw l-arja tat-triq privata li taghha l-atturi huma koproprjetarji;

Premess illi l-atturi ma jridux li jkompli dan il-ksur tal-kuntratt u tal-ligi;

Talbu ghalhekk l-atturi lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-imsemmija gallariji saru llegalment;

2. Tikkundanna lill-konvenuti jiddemolixxu l-imsemmija gallarji fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss;

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu dawn ix-xoghlijiet a spejjez ta' l-attur (*recte* socjeta` konvenuta) taht id-direzzjoni ta' perit li jigi nominat minn din il-Qorti ghal dan l-iskop;

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali ta' l-4 ta' Marzu 1997 kontra l-konvenuti;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess atturi, il-lista tax-xhieda minnhom indikati u l-elenku tad-dokumenti esebiti ma' l-att tac-citazzjoni;

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta pprezentata fis-26 ta' Mejju 1998, li permezz taghha hija eccepiet:-

1. Illi l-atturi ma kellhom ebda relazzjoni guridika mas-socjeta` konvenuta stante li ta’ l-ahhar ma kienet ghamlet ebda obbligazzjoni maghhom;

2. Illi l-gallariji kienu saru skond il-permess ta’ l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar;

3. Illi l-kuntratt *de quo* ma kienx jeskludi lill-konvenuti milli jifthu gallariji u dana kif kellu jigi ppruvat f’ din il-kawza;

4. Illi huma kienu qed isofru danni minhabba dan l-agir irresponsabbli ta’ l-atturi;

5. Salvi eccezzjonijiet ohra;

6. Bl-ispejjez;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess socjeta` konvenuta u l-lista tax-xhieda minnha indikati;

Rat id-digriet tas-17 ta’ Marzu 2000 li permezz tieghu giet nominata l-Assistent Gudizzjarja Dr. Anna Caruana biex tisma’ l-kontro-ezamijiet u l-provi li kien fadal;

Rat l-affidavits ipprezentati u t-traskrizzjonijiet tax-xhieda moghtija;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:

Il-kwestjoni li minnha originat din il-kawza hi din. L-atturi jippretendu illi l-bini ta’ gallariji da parte tas-socjeta` konvenuta sporgenti ghal fuq triq privata li taghha l-kontendenti huma komproprjetarji jikser il-kondizzjonijiet tal-kuntratt kif ukoll juzurpa d-drittijiet ta’ komunanza taghhom fir-rigward ta’ l-arja ta’ l-istess triq privata. Ghall-

precizazzjoni, skond l-attur Joseph Abela "l-gallariji mibnija mis-socjeta` konvenuta jmorru kontra l-interessi ta' l-atturi, joholqu servitu fuq proprjeta` taghhom, u ghandhom ghalhekk jitnehhew" (Ara Affidavit ta' dan l-attur a fol. 75);

Il-fatti principali tal-kawza kif johorgu mill-provi jistghu jigi rikapitolati kif gej:-

Permezz ta' kuntratt datat 2 ta' Awissu 1961 atti Nutar Dottor George Cassar (fol. 31), Francis Abela, presumibilment missier l-atturi prezenti, biegh il-mezzanin numru erba' (4) bl-isem 'Phaleron' tal-korp ta' bini jismu 'Dolphin Buildings' fi Triq Islets Promenade, Bugibba lil Adelinda Muscat Azzopardi. Kompriz f' dan il-bejgh kien hemm kwarta parti (1/4) indiviza ta' triq privata sitwata fuq il-gemb tal-punent tal-blokk ta' bini msemmi;

Aktar tard, u precizament fit-12 ta' Lulju 1996 l-eredi tal-precitata akkwirenti, ittrasferew il-fond lis-socjeta` konvenuta skond kuntratt in atti Nutar Dottor Pierre Attard (fol. 5);

Kif jinghad f' dawn il-kuntratti l-fond meritu tal-kawza "jinsab sovrappost ghat-terran drabi ohra maghruf bin-numru tlieta (3) fl-istess korp ta' bini illum maghruf bin-numru tnejn u hamsin (52)". Ix-xhud Raymond Coppini (fol. 98) jispjega illi hu u l-eredi l-ohra ta' Adelinda Muscat Azzopardi kienu bieghu mill-ewwel sular 'il fuq ossija l-ewwel u t-tieni sular;

Ghal dawk li huma gallariji, dejjem skond dan ix-xhud, fil-faccata tal-fond kien hemm zewg gallarijiet fil-livell ta' kull sular li kienu jduru ghal fuq il-gemb fuq il-*private road*. Dawn kienu miftuhin u bir-*railings*;

Fid-deposizzjoni tieghu tat-23 ta' April 2002 l-attur Joseph Abela jafferma illi meta s-socjeta` konvenuta xtrat il-mezzanin "kien hemm diga` gallarijiet miftuhin u dawn kienu jaghtu ghal fuq it-triq privata" (fol. 111). F' seduta

sussegwenti (27 ta' Jannar 2003) l-istess attur jikkjarifika illi l-gallariji kienu fuq il-faccata biss u mhux mat-triq privata (fol. 123). Kjarifika din ribadita minnu f' xhieda ulterjuri a fol. 133 u konfermata wkoll minn Jonathan Abela (fol. 125 u fol. 135);

Jirrizulta illi wara l-akkwist is-socjeta` konvenuta applikat ghal permess tal-Planning Authority biex taghmel *inter alia* ristrutturar tal-gallariji (ara xhieda ta' Alex Falzon a fol. 69) fil-fond li skond Raymond Agius, direttur iehor tas-socjeta`, kellu "gallarija li parti minnha taghti ghall-faccata, u parti ohra ghal got-triq" (fol. 91). L-istrutturar kien jikkonsisti filli dawn inbnew tal-gebel u maghluqin. Dan proprju hu wiehed mill-ilmenti ta' l-atturi, sekondarju ghall-ilment principali tal-bini tal-gallariji sporgenti fuq it-triq privata meta l-kostruzzjoni taghhom ma kienetx konsentita mill-kuntratt;

Fid-dawl tal-fatti u cirkostanzi premessi, mehuda naturalment mat-termini tal-kuntratt u l-kondizzjonijiet fih dettaljati, trid tigi deciza d-domanda ta' l-atturi, cjoe il-pretensjoni taghhom kif espressament artikolata fic-citazzjoni li l-bini tal-gallariji fil-proprjeta` tas-socjeta` konvenuta saru bi ksur tal-kondizzjonijiet tal-kuntratt u b' lezjoni tad-drittijiet taghhom *qua* komproprjetarji tat-triq privata;

Issa qabel xejn biex tinghata twegiba ghall-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta ma jistax ikun dubitat illi l-atturi ghandhom certament interess dirett, legittimu u attwali biex jipproponu l-azzjoni. Dan l-interess hu wiehed guridiku u kapaci jaghtihom rizultament utili. Is-socjeta` konvenuta tikkontestalhom dan l-interess in kwantu ssostni li bejn il-kontendenti ma tirrizulta l-ebda relazzjoni guridika. L-argoment taghha hu msejjes fuq il-kontenzjoni illi l-atturi ma kienux kompartecipi fil-kuntratt li permezz tieghu akkwistaw il-fond;

Dan l-argoment hu vizzjat in bazi ghall-konsiderazzjoni illi l-interess guridiku ta' l-atturi jemani mid-dritt, *qua*

proprjetarji ta’ fondi numri 5 u 6 mill-istess kumpless ta’ bini, ta’ komproprjeta` fir-rigward tat-triq privata. *Qua* komproprjetarji huma ghandhom dritt jagixxu kontra l-persuna li allegatament tkun uzurpat parti mit-triq li minnha l-atturi ghandhom sehem. Dan ghal fini tar-reintegrazzjoni fid-drittijiet taghhom fuq din it-triq. Li jfisser illi huma ghandhom dritt jitolbu kontra s-socjeta` konvenuta uzurpatrici d-demolizzjoni tal-bini li jkun sar fuq it-triq u r-restawr tad-drittijiet taghhom. Ghaldaqstant mhix attendibbli l-eccezzjoni illi l-atturi ma ghandhom l-ebda relazzjoni guridika mas-socjeta` konvenuta in kwantu din l-istess relazzjoni twieldet mill-fatt tal-komunanza tad-drittijiet fuq il-haga komuni;

Dan premess, il-kwezit imressaq ghall-attenzjoni tal-Qorti jirrigwarda l-interpretazzjoni tal-kuntratt, in partikulari dik il-parti tieghu li tikkoncerna t-triq privata. Hi allura ta’ importanza vitali dik il-parti tal-kuntratt fejn gie dikjarat, bhala wahda mill-kondizzjonijiet tieghu, xi drittijiet kienu qed jigu assenjati lix-xerrej u akkwirent tal-fond meritu tal-kawza;

Ghall-ahjar kjarezza din il-parti tal-kuntratt tat-2 ta’ Awissu 1961 qed tigi riprodotta fl-interezza taghha:-

“Rigward din it-triq privata, jibqa’ wkoll stabbilit u miftiehem dawn l-kondizzjonijiet li gejjin, (u cjoe, *inter alia*):

“Kull wiehed mill-proprjetarji tal-fondi numri tlieta (3), erba’ (4), hamsa (5) u sitta (6) tal-korp ta’ bini “Dolphin Buildings” ikun responsabbli, fil-kwota ta’ kwart, ghall-indafa, manutenzjoni, tiswija u kull haga ohra li tinqala’ in konnessjoni ma’ din it-triq privata, bid-dritt a favur ta’ kull wiehed minnhom ta’ l-uzu normali li ghalih saret it-triq, <u>bid-dritt favur il-proprjeta tal-mezzanini 4 u 5 li jistghu jghollu l-bini skond il-ligijiet vigenti fuq il-faccata tat-triq privata u bid-dritt favur kull wiehed li jiftah anki bibien u twieqi fuq l-istess triq</u>.”

Din l-istess kondizzjoni hi mod jew iehor ripetuta fil-kuntratt tat-12 ta’ Lulju 1996 li permezz tieghu s-socjeta` konvenuta akkwistat il-fond;

Fis-sistema tal-ligi taghna huwa principju notorju ben affermat illi “fl-applikazzjoni tar-regoli ta’ interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom moghti li jiswa’ imma hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti lill-kliem is-sens ordinarju tieghu fil-kuntest ta’ kif gie uzat mill-kontraenti li ghandu jghodd.” (“**John Zammit *et* -vs- Michael Zammit Tabona *proprio et nomine***”, Appell, 28 ta’ Frar 1997);

Din l-osservazzjoni tattalja mal-hsieb anterjorment espress fis-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell tat-13 ta’ Frar 1950 fil-kawza fl-ismijiet “**Onor. Edgar Cuschieri *nomine* -vs- Perit Gustavo R. Vincenti**” jigifieri, illi “meta f’ kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car, jew posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx giet preveduta u li hemm bzonn tigi maqtugha, allura l-Qrati huma obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni; u din ghandha tigi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher car mill-kumpless tal-konvenzjonijiet”;

Fil-fattispeci tal-kaz wiehed irid jara x’ portata ghandha tigi attribwita lill-kliem sottolinejat fil-kundizzjoni fuq espressa. In partikulari, imbaghad, il-kelma “anki” ghax din certament mhix bla sinjifikat;

Fit-tifsira bl-Ingliz li nsibu fil-“Maltese - English Dictionary”, Volume One, tal-Professur Joseph Aquilina, il-kelma “anki” tikkorrispondi ghall-kelma ‘*also*’, ‘*too*’. Skond il-“Miklem Malti”, l-ewwel volum, ta’ Erin Serracino-Inglott din ghandha s-sinjifikat ta’ “ukoll”, “barra minn dan/hekk”, “sahansitra”. Ifisser allura li l-kelma “anki” hi generalment uzata biex testendi u twessgha s-sinjifikat tal-kliem uzat;

Fil-kaz taht ezami l-interpretazzjoni tal-kelma, fil-kuntest tal-frazi, ghandu jkollha t-tifsira estensiva taghha in kwantu, altrimenti, ma jkollhiex sens, specjalment meta mal-kliem tigi kombinata l-intenzjoni tal-kontraenti;

Kif taraha din il-Qorti r-razzjonalita` tal-kelma bilfors kienet tikkomprendi hwejjeg ohra, kif naturalment u ordinarjament kellu jkun kompriz ukoll l-bini ta’ gallariji. Mod iehor difficilment tista’ tkun koncepibbli l-koncessjoni ta’ ftuh ta’ bibien fil-livell ta’ l-ewwel u tat-tieni sular ghal fuq it-triq privata minghajr l-uzu ta’ gallariji. In effetti l-istess attur Joseph Abela ma gharafx jaghti risposta plawsibbli ghad-domanda lilu posta in kontro-ezami f’ dan is-sens u kuntest hlief li jiddiskartaha bhala assurda (fol. 134);

Minn dan jitnissel illi ghalkemm il-partijiet kontraenti ma specifikawx il-bini ta’ gallariji l-interpretazzjoni naturali tal-konvenzjoni tissuggerixxi li l-kliem taghha ghandhom “(1) jassumu s-sens li l-partijiet li jkunu ntrabtu jkunu manifestament riedu jaghtuhom, jew jassumu s-sinifikat li (2) l-manjiera komuni ta’ l-espressjoni “*per se*” tiddetermina, jew (3) il-verita ta’ l-operat tirrikjedi.” (**Kollez. Vol. XXXIV P I p 31**);

Il-konkluzjoni ta’ din il-Qorti, anke fuq l-evalwazzjoni tal-versjonijiet moghtija, hi msahha wkoll minn dawn l-osservazzjonijiet:-

I. Qabel ix-xoghlijiet intraprezi mis-socjeta` konvenuta wara l-otteniment tal-permess mill-awtorita` kompetenti kienu diga` jezistu gallarijiet fuq it-triq privata. F’ dan ir-rigward il-versjoni tas-socjeta` konvenuta hi aktar attendibbli u konvincenti minn dik ta’ l-atturi. Anke jekk l-attur Joseph Abela ghazel li jikkorregi ruhu, l-ewwel xhieda tieghu in kontro-ezami kienet dik li kien hemm mhux biss gallarijiet miftuhin fil-fondi proprji taghhom izda wkoll f’ dak tas-socjeta` konvenuta;

II. Fil-verita` jidher fil-kumpless illi l-lanjanza principali ta’ l-atturi mhix dik tal-fatt tal-bini *per se* tal-gallariji, hekk formanti l-bazi u l-obbjett tad-domanda ta’ l-azzjoni taghhom, daqskemm il-fatt ta’ l-ostakolu tal-veduta, li hi kwestjoni ben distinta mir-raguni u l-premessi tal-kawza taghhom;

Fid-dawl ta’ dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, u wara li hasbet sew fuq il-kwestjoni agitata, din il-Qorti hi tal-fehma umli illi l-interpretazzjoni possibbli kif ukoll l-aktar prattikabbli, u fuq kollox, l-izjed attinenti ghal presumibbli volonta tal-partijiet kontraenti u tas-sens prattiku hi dik hawn fuq esposta u mfissra.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi wara li tichad l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta, bl-akkoljiment tat-tielet eccezzjoni taghha, tichad it-talbiet kollha ta’ l-atturi;

Is-socjeta` konvenuta ghandha tbati l-ispejjez fir-rigward ta’ l-ewwel eccezzjoni. L-ispejjez gudizzjarji l-ohra jibqghu a karigu ta’ l-atturi.

< Sentenza Finali >

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