MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tas-16 ta' April, 2004

Appell Civili Numru. 2524/1997/1

Emanuel Borg ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjetà Borg Properties Limited

vs

Majo Developments Limited

Il-Qorti:

Rat l-att ta’ citazzjoni pprezentat fil-Prim’Awla tal-Qorti Civili illi permezz tieghu l-attur nomine, wara illi ppremetta

illi huwa proprjetarju ta’ porzjoni ta’ art fabbrikabbli fi Fleur de Lys, tal-kejl ta’ erba’ mija wiehed u tletin punt tmienja wiehed qasab kwadri (431.81qk) tmiss mill-Lvant ma’ Fleur de Lys Road, nofsinhar ma’ Valletta Road u Tramuntana mal-beni tal-venditur kif skond pjanta mall-kuntratt ta’ l-akkwist pubblikat minn Nutar Joseph Brincat tas-16 ta’ Mejju 1988; illi l-konvenut huwa propjetarju ta’ porzjoni art fabbrikabbli kontigwa ghal dik ta’ l-attur; illi l-attur fil-porzjoni fabbrikabbli propjetà tieghu hemm inkluza l-bicca art markata bl-ahdar fl-annessa pjanta Doc. X; illi l-konvenut abusivament u llegalment haffer fil-propjetà tieghu kontigwa u baqa’ diehel taht l-imsemmija porzjoni tal-propjetà ta’ l-attur kif indikat fl-imsemmija pjanta bil-kliem “*Area excavated to 2 Storey Depth*”; illi bhala konsegwenza ta’ dan l-iskavar il-konvenut uzurpa parti mill-propjetà ta’ l-attur; illi nonostante l-protesti ta’ l-attur il-konvenut baqa’ jhaffer b’dannu kbir ghall-attur; illi l-attur nomine ottjena l-ispedizzjoni ta’ mandat ta’ inibizzjoni (mandat numru 5367/97) li bih il-konvenut gie inibit milli jkompli bix-xogholijiet li kien qed jaghmel; talab ghaliex dik il-Qorti m’ghandhiex: 1. tinibixxi definittivament lill-konvenut milli jkompli bix-xogholijiet ta’ thaffir u skavar; 2. tordna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi iffissat minn dik il-Qorti jirripristina l-propjetà ta’ l-attur nomine fl-istat li kienet qabel ma esegwixxa x-xogholijiet illegali fuq imsemmija; 3. illi fin-nuqqas l-attur jigi awtorizzat jesegwixxi l-istess xogholijiet huwa ghas-spejjez tal-konvenut taht is-supervizjoni ta’ perit nominat minn dik il-Qorti; bl-ispejjez inkluz dawk tal-mandat numru 5367/97 kontra l-konvenut ngunt ghas-subizzjoni u b’rizerva ghal kull azzjoni ghad-danni;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-attur u l-listi tax-xhieda u tad-dokumenti relattivi;

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tas-socjetà konvenuta illi permezz taghha eccepiet:

1. Illi preliminarjament tinhtieg il-prova li l-attur huwa fil-fatt il-proprjetarju tal-porzjoni art allegatament usurpata mis-socjetà konvenuta;

2. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ewwel domanda attrici hija legalment insostenibbli minghajr talba *ad hoc* sabiex il-Qorti tiddikjara li l-parti tal-art *de qua* hija proprietà ta' l-attur;

3. Minghajr pregudizzju ukoll, ix-xogholijiet ta' thaffir u skavar fuq is-sit tas-socjetà konvenuta kienu già gew kompletati qabel il-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 5367/97. Ghal din ir-raguni ukoll, l-ewwel domanda attrici ghandha tigi michuda;

4. Fil-mertu, l-allegazzjonijiet attrici fil-konfront tas-socjetà konvenuta huma infondati fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet ta' l-attur ghalhekk ghandhom jigu respinti;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjetà konvenuta, konfermata bil-gurament minn Joseph Galea, u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat is-sentenza tat-tmienja u ghoxrin (28) ta' Frar, 2001 illi permezz taghha l-Prim' Awla tal-Qorti Civili ddecidiet hekk:
"… tichad l-ewwel talba ta' l-attur, tilqa' t-tieni talba limitatament ghat-tnehhija tal-hajt ta' natura temporanja li bnew il-konvenuti (*sic*) fuq l-art ta' l-attur li qed iservi ta' lqugh madwar il-hofra zewg sulari fonda liema xoghol ghandu jsir taht is-sorveljanza tal-perit nominat. Fin-nuqqas l-attur qed jigi awtorizzat jesegwixxi l-istess xogholijiet huwa a spejjez tal-konvenuti taht is-supervizjoni ta' perit nominat.

"Spejjez tal-kawza: tlett kwarti ghall-attur u kwart ghall-konvenuti";

u dana wara illi kkunsidrat hekk:
"Il-Perit ikkonsidra li l-ilment ta' l-attur issa (fic-citazzjoni t-talba hija differenti) hu limitat ghal feles art ta' xi tlett piedi li l-konvenuti allegatament dahlu fil-proprjetà ta' l-attur. Din il-bicca art sussegwentement giet esproprijata mill-Gvern.

“Il-bini tal-hajt ta’ barra li bena l-konvenut hu mibni fuq linja ufficjali skond l-*alignment* tal-Gvern (ara fol 116).

“Meta nqata l-blat, inqata’ z-zejjed u f’xi parti zghira l-konvenut dahal fil-proprjetà ta’ l-attur. Dan kien ivarja minn xejn ghal xi sitt piedi (ara parti orangjo f’Dok JEV4).

“Ghalhekk il-Perit ikkonkluda:

(a) li l-hajt ta’ madwar il-linja ta’ bini tal-konvenut qed jigi mibni fuq l-art tal-konvenut u fl-ebda parti ma uzurpa l-art ta’ l-attur;

(b) il-qtugh tal-blat sar b’tali mod li f’xi partijiet inqata’ bla[t] izjed milli kien hemm bzonn u fil-fatt dahal fl-art ta’ l-attur, liema art illum tinsab esproprjata mill-Gvern;

(c) il-konvenut bena hajt ta’ natura temporanja fuq l-art ta’ l-attur minghajr kunsens ta’ l-attur li qed iservi ta’ lqugh madwar il-hofra zewg sulari fonda.

“Fuq esekuzzjoni [*recte*: eskussjoni] l-Perit wiegeb li fid-dok JEV4 il-parti li ma nxtratx hija dik immarkata bil-kulur orangjo. It-triq il-qadima qatt ma kienet ta’ l-attur ghax ma kienx xtraha u allura l-konvenuti ma dahlux fl-art tieghu.

“Dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut jirrizulta li mill-kuntratt ta’ l-akkwist ta’ l-attur Dok B hu qatt ma akkwista nofs it-triq ghalhekk din l-*area* tal-parti ghal formazzjoni tat-triq qatt ma kienet tieghu. Rigward il-parti l-ohra li l-attur qed jghid li giet usurpata jirrizulta li dina issa giet ukoll esproprjata mill-Gvern.

“L-ewwel talba ta’ l-attur hija biex dina l-Qorti tinibixxi definittivament lill-konvenut milli jkompli bix-xogholijiet ta’ thaffir u skavar. Jirrizulta mill-provi migbura li fil-fatt ix-xoghol sar (ara xhieda tal-konvenut a fol 60) u dana apparti li mhiex legalment ammissibbli talba biex persuna tigi inibita ghal dejjem. Ghalhekk l-ewwel talba ma tistax tigi milqugha.

“Fit-tieni domanda l-attur qed jitlob li dina l-Qorti tordna lill-konvenut jirripristina l-proprjetà ta’ l-attur nomine fl-istat li kienet qabel ma esegwixxa x-xogholijiet illegali. Mir-rapport tal-perit nominat jirrizulta li meta nqata’ l-blat, inqata’ z-zejjed u f’xi parti zghira l-konvenut dahal fil-proprjetà ta’ l-attur. Dan kien ivarja minn xejn ghal xi sitt piedi (ara parti orangjo f’Dok JEV4). Dina l-proprjetà però issa giet espropriata u m’ghadiex ta’ l-attur.

“Jibqa’ biss il-hajt ta’ natura temporanja li bnew il-konvenuti fuq l-art ta’ l-attur minghajr kunsens ta’ l-attur li qed iservi ta’ lqugh madwar il-hofra zewg sulari fonda.”

Rat ir-rikors ta’ l-appell ta’ l-attur nomine illi permezz tieghu, ghar-ragunijiet fih esposti, talab illi s-sentenza appellata tigi riformata billi filwaqt illi tigi konfermata in kwantu ordnat it-tnehhija tal-hajt ta’ natura temporanja u in kwantu awtorizzat lill-attur jaghmel dawn ix-xogholijiet a spejjez tas-socjetà konvenuta, tintlaqa’ l-ewwel talba ta’ l-attur u jintlaqghu wkoll it-tieni u t-tielet talbiet in kwantu jirreferu ghall-art proprjetà ta’ l-appellant li fiha sar thaffir u/jew li giet usurpata mis-socjetà konvenuta, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjetà konvenuta;

Rat illi ma jirrizultax illi s-socjetà konvenuta ipprezentat risposta ghall-appell interpost mill-attur nomine;

Trattat l-appell;

Ezaminat l-atti tal-process;

Ikkunsidrat:

Illi minn ezami tar-rikors ta’ appell jirrizulta illi s-socjetà attrici appellanti ghandha zewg (2) aggravji kontra s-sentenza appellata, illi huma:

1. Illi l-ewwel Qorti kellha tilqa’ l-ewwel (1) talba attrici ghaliex, fi kliem ir-rikors ta’ appell, “… kuntrarjament ghal dak li qalet l-ewwel Qorti il-possibiltà li persuna tigi inibita definittivament milli taghmel xi xoghol hija rimedju kontemplati [*sic*] mill-Ligi”;

2. Illi, ukoll fi kliem ir-rikors ta’ appell, “… l-ewwel Qorti naqset … milli tordna lis-socjetà konvenuta milli tirripristina dik il-parti ta’ l-art (minn xejn ghal sitt piedi) li thaffret mis-socjetà konvenuta u li hija propjetà ta’ l-attur”;

Ikkunsidrat:

Illi fis-sentenza appellata ic-cahda ta’ l-ewwel (1) talba attrici giet motivati fit-termini segwenti:
“L-ewwel talba ta’ l-attur hija biex dina l-Qorti tinibixxi definittavament lill-konvenut milli jkompli bix-xogholijiet ta’ thaffir u skavar. Jirrizulta mill-provi migbura li fil-fatt ix-xoghol sar (ara xhieda tal-konvenut a fol 60) u dana apparti li mhiex legalment ammissibbli talba biex persuna tigi inibita ghal dejjem. Ghalhekk l-ewwel talba ma tistax tigi milqughha.”

Fil-fehma ta’ dina l-Qorti, mis-silta appena citata tas-sentenza appellata jidher illi r-raguni principali ghac-cahda ta’ l-ewwel talba attrici hija r-rizultanza illi meta giet pronunzjata s-sentenza s-socjetà attrici kienet itterminat ix-xogholijiet in kwistjoni ta’ thaffir u skavar. Dan il-fatt - kif qalet tajjeb l-ewwel Qorti - jirrizulta mill-prova mhux kontradetta mressqa mis-socjetà konvenuta quddiem il-perit tekniku, l-Arkitett u Inginier Civili Joseph Ellul Vincenti, waqt is-seduta minnu mizmuma fid-disgha (9) ta’ Dicembru, 1998, u tikkonsisti fis-segwenti dikjarazzjoni (fol. 60):
“It-tqattieh tal-blat tlesta mhux se jitqatta blat izjed. Anke l-pedamenti fuq il-parti ta’ quddiem huma lesti” (sottolinear ta’ din il-Qorti);

Oltre dak illi qalet l-ewwel Qorti, huwa utili illi jinghad illi mill-atti processwali jirrizulta illi l-imsemmi xoghol ta’ skavar kien addirittura già kompletat qabel ma giet intavolata l-kawza odjerna. Infatti, fid-dikjarazzjoni annessa man-nota ta’ eccezzjonijiet tas-socjetà konvenuta, konfermata bil-gurament minn Joseph Galea, direttur ta’ l-istess socjetà, jinghad hekk:
“Ix-xogholijiet ta’ thaffir u skavar fuq l-art illum tlestew u fil-fatt kienu già tlestew qabel il-hrug tal-Mandat ta’

Inibizzjoni li fuqha dina l-azzjoni hija bbazata" (sottolinear ta' din il-Qorti);

Illi ma jidhirx illi s-socjetà attrici ghandha xi ilment dwar ir-raguni principali hawn fuq imsemmija illi a bazi taghha l-ewwel Qorti cahdet l-ewwel (1) talba attrici. Konsengwentement, anke kieku, ghall-grazzja ta' l-argument, is-socjetà attrici ghandha ragun fis-sottomissjoni taghha illi huwa legalment permissibbli illi "persuna tigi inibita definittavament", xorta wahda tibqa' valida c-cahda ta' l-ewwel (1) talba attrici fis-sentenza appellata;

Illi, ghalhekk, l-ewwel (1) aggravju tas-socjetà attrici ma jistax jintlaqa';

Ikkunsidrat:

Illi, dwar dak illi fit-tieni (2) aggravju taghha s-socjetà attrici ssejjah "dik il-parti ta' l-art (minn xejn ghal sitt piedi) li thaffret mis-socjetà konvenuta u li hija propjetà ta' l-attur", fis-sentenza appellata jinghad hekk:
"Mir-rapport tal-perit nominat jirrizulta li meta nqata' l-blat, inqata' z-zejjed u f'xi parti zghira l-konvenut dahal fil-proprjetà ta' l-attur. Dan kien ivarja minn xejn ghal sitt piedi (ara parti orangjo f'Dok JEV4). Dina l-proprjetà però issa giet esproprjata u m'ghadhiex ta' l-attur" (sottolinear ta' din il-Qorti);

Permezz tat-tieni (2) aggravju taghha s-socjetà attrici qed tikkontendi illi mill-atti processwali ma jirrizultax illi l-proprjetà imsemmija fis-silta appena citata mis-sentenza appellata giet trasferita lil terzi - senjatament lill-Gvern ta' Malta. Dina l-Qorti, wara illi ezaminat il-provi kollha prodotti, taqbel ma' din il-kontenzjoni tas-socjetà attrici.

Is-socjetà attrici, fir-rikors ta' appell taghha, tkompli tikkontendi hekk:
"Illi konsegwentement isegwi li jekk m'hemmx trasferiment, l-attur - il-propjetarju - jibqa' jzomm u jgawdi d-drittijiet kollha ta' propjetarju inkluz dak li jesigi li l-

propjetà tieghu tigi ripristinata fl-istat li kienet qabel ma sar ix-xoghol illegali da parti tas-socjetà konvenuta.”

Dina l-Qorti taqbel ma’ din il-kontenzjoni ukoll u, ghalhekk, tikkonsidra t-tieni (2) aggravju tas-socjetà attrici bhala fondat;

Ikkonsidrat:

Illi, dan stabbilit, tajjeb illi jigi rilevat illi dina l-Qorti ma ghandha ebda raguni ghala ma taccettax il-konkluzjoni tal-perit tekniku illi fix-xoghol ta’ skavar in kwistjoni giet invasa dik il-parti tal-proprjetà tas-socjetà attrici kulurita *arancio* fuq il-pjanta dokument JEV4 a fol. 43 tal-process. Konsegwentement, hemm lok ghall-infraskritta riforma tas-sentenza appellata;

Ghal dawn il-motivi:

Tipprovdi dwar l-appell ta’ l-attur nomine billi tirriforma s-sentenza appellata fis-sens illi tikkonfermaha kwantu cahdet l-ewwel (1) talba attrici, tikkonfermaha kwantu laqghet it-tieni (2) talba attrici b’dan illi tordna ukoll illi s-socjetà konvenuta tirripristina l-art tas-socjetà attrici indikata bil-kulur *arancio* fuq il-pjanta dokument JEV4 a fol. 43 tal-process, dejjem taht id-direzzjoni u sorveljanza ta’ l-Arkitett u Inginier Civili Joseph Ellul Vincenti, u dana billi x-xogholijiet kollha jsiru fi zmien tlett (3) xhur mill-lum, tikkonfermaha kwantu laqghet it-tielet (3) talba attrici, b’dan illi x-xogholijiet relattivi ghandhom jinkludu dawk mehtiega sabiex tigi ripristinata l-imsemmija art kulurita *arancio*, tirrevoka l-kap ta’ l-ispejjez u tordna illi l-ispejjez ta’ l-ewwel istanza jigu sopportati bin-nofs (1/2) bejn il-kontendenti;

Tordna illi l-ispejjez ta’ din l-istanza jigu sopportati kwantu ghal nofs (1/2) mill-attur nomine appellant u kwantu ghal nofs (1/2) mis-socjetà konvenuta appellata.

< Sentenza Finali >

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