MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMĦALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-22 ta' April, 2004

Ċitazzjoni Numru. 624/1989/1

Perit Raymond VASSALLO u Tony Parlato

vs

Peter BORĠ CARDONA

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fis-16 ta' Ġunju, 1989, li bih l-atturi ippremettew:

Illi l-atturi huma proprjetarji ta' biċċa art is-Swieqi delineata bl-aħmar fuq il-pjanta esebita (Dok. A) tal-kejl ta' ċirka erbgħin metri kwadri (40m.k.) tmiss mit-tramuntana ma' proprjeta' tal-konvenut, mill-majjistral ma' proprjeta' ta' Carmelo Bajada jew aventi kawża tiegħu u mix-xlokk ma' proprjeta' ta' Joseph Attard Kingswell, soġġetta għal sehemha minn ċens akbar;

Illi l-konvenut beda jivvanta pretenzjonijiet fuq l-istess art jew aħjar fuq parti minnha u ppretenda li jibni ħajt diviżorju u fil-fatt bnieh f'post fejn wara hu stess ammetta li ma kellux jibnieh u ħattu hu stess;

Illi l-konvenut għamel tentattiv li jibni ħajt ieħor ukoll fuq proprjeta' tal-attur b'aġir spoljattiv da parti tiegħu, li ġie repuls mill-atturi kif kellhom dritt li jagħmlu skond il-liġi vim vi velle repellere liceit;

Illi l-konvenut intima lill-atturi li rega' beħsiebu jibni l-ħajt u dan fuq proprjeta' li hi manifestiament kontestata u l-istess konvenut għandu dubju dwar fejn għandu jiġi erett dan il-ħajt, u l-effett ta' din il-minaċċja tkun li jappropja għalih illegalment u abbużivament biċċa mill-art tal-atturi b'dannu kbir għalihom;

Illi l-atturi talbu bir-rispett illi in kawtela tad-drittijiet tagħhom fuq imsemmija, din l-Onorabbli Qorti togħgobha tordna l-ħrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenut u tordnalu li jieqaf milli jibni l-ħajt fuq il-proprjeta ta' l-atturi indikati bl-aħmar fuq il-pjanta esebita (Dok. A);

Illi b'digriet ta' din l-Onorabbli Qorti tal-1 ta' Ġunju 1989 it-talba għall-ħrug tal-mandat ta' Inibizzjoni ġiet milqugħa;

Għalhekk l-atturi talbu lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m'għandhiex tikkonferma id-degriet għall-ħrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni;

B'riserva għal kull azzjoni għad-danni kontra l-konvenut u bl-isejjeż inklużi dawk tal-imsemmi mandat ta' inibizzjoni tal-1 ta' Ġunju 1989 kontra l-konvenut li jibqa' minn issa nġunt għas-subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-atturi, flimkien mad-dokument mehmuż magħha;

Rat in-Nota mressqa fit-13 ta' Lulju, 1989, li biha l-imħarrek Peter Borġ Cardona eċċepixxa:

Illi t-talba attriċi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħha stante illi l-art li dwarha l-eċċipjenti qed jivvvanta drittijet hija proprjeta' leġittima tiegħu debitament akkwistata, kif jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

Salvi eċċezzjonijiet oħra;

Rat id-Degriet tal-21 ta' Novembru, 1989, li bih il-Qorti (diversament presjeduta) ħatret bħala Perit Ġudizzjarju lill-mibki Arkitett Joseph Huntingford;

Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-imsemmi Perit Tekniku fit-8 ta' Ottubru, 1992[1], u minnu debitament maħlufa waqt is-smigħ tal-24 ta' Novembru, 1992[2];

Rat in-Nota mressqa mill-atturi fis-26 ta' Novembru, 1992, li biha talbu l-ħatra ta' periti addizzjonali;

Rat id-Degriet tagħha (diversament presjeduta) tas-26 ta' Jannar, 1993, li bih ħatret lill-Arkitetti Michaelangelo Refalo, Frederick Doublet u Rene' Buttiġieġ bħala periti addizzjonali;

Rat in-Nota mressqa mill-Perit Arkitett Joseph Huntingford fit-22 ta' Marzu, 1994[3], flimkien mad-dokument mehmuż magħha;

Rat id-Degriet tal-21 ta' Mejju, 1996[4], li bih il-Qorti kif kienet presjeduta astjeniet milli tkompli tisma' l-kawża;

Rat ir-Relazzjoni tal-periti addizzjonali minnhom imressqa fit-28 ta' Marzu, 2001[5], u debitament maħlufa waqt is-smigħ tad-19 ta' April, 2002;

Rat id-Degriet tagħha (diversament presjeduta) tas-26 ta' Novembru, 2001[6], li bih ordnat li ssir it-trattazzjoni tal-

[1] Paġġ. 46 sa 63 tal-proċess
[2] Ara verbal tas-smigħ f'paġ. 137 tal-proċess
[3] Paġġ. 146-7 tal-proċess
[4] Paġ. 157 tal-proċess
[5] Paġġ. 194 sa 204 tal-proċess
[6] Paġ. 187 tal-proċess

kawża u iddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi, ladarba ma kienx tħallas ir-rapport tal-periti addizzjonali;

Rat id-Degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-25 ta' Jannar, 2002[7], li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Rat id-Degriet tagħha (diversament presjeduta) tat-22 ta' Marzu, 2002[8], fuq talba magħmula mill-atturi b'rikors tal-20 ta' Marzu, 2002, li bih il-Qorti waqfet milli tgħaddi għall-għoti tas-sentenza u awtorizzat lill-atturi jħallsu d-drittijiet taxxati lill-Periti addizzjonali u li r-rapport imressaq minnhom ikun jista' jinħalef;

Semgħet ix-xhieda tal-periti addizzjonali in eskussjoni;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-Degrieti tagħha tal-10 ta' Lulju, 2003, tal-20 ta' Novembru, 2003, u tad-29 ta' Jannar, 2004, li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni mibdija wara l-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni. L-atturi riedu jżommu lill-imħarrek milli jtella' ħajt fuq art li huma jgħidu li hija tagħhom bil-ħsieb li jieħu għalih biċċa mill-art tagħhom. Kienu talbu u kisbu l-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni biex iżommu lill-imħarrek milli jtella' l-imsemmi ħajt, u b'din l-azzjoni qegħdin jitolbu l-konferma tal-imsemmi Mandat;

Illi, għal din l-azzjoni, l-imħarrek laqa' billi ċaħad li l-azzjoni attriċi hija mistħoqqa u billi seħaq li l-art li fuqha l-ħajt kien se' jittella' kienet tiegħu u mhux tal-atturi;

[7] Paġ. 188 tal-proċess
[8] Paġ. 190 tal-proċess

Illi, l-fatti ewlenin li joħorġu mill-atti tal-kawża juru li l-atturi huma sidien flimkien ta' qatgħa art fis-Swieqi, fil-kontrada magħrufa bl-istess isem jew ukoll "tal-Ħabel l-Abjad"[9]. Huma kisbu l-biċċa art b'kuntratt ta' xiri u bejgħ tas-6 ta' Marzu, 1989[10]. L-imħarrek kien kiseb biċċa art fil-qrib b'kuntratt tat-3 ta' Frar, 1987[11] u fuq biċċa minnha bena d-dar tiegħu u ħalla firxa fuq wara bħala ġnien. Ftit wara Marzu tal-1989, l-atturi raw bennej itella' ħajt fl-inħawi u żammewh milli jkompli. L-imħarrek kien mar ikellimhom u stqarr li lill-bennej kien qabbdu hu u, meta ntwera pjanta, aċċetta li l-ħajt ma messux itella' fejn kien ittella'. Il-ħajt tneħħa. Ftit taż-żmien wara, il-ħajt reġa' ttella' u l-atturi waqqgħuh huma stess f'ħin qasir. F'Mejju tal-1989, l-imħarrek wera l-ħsieb li jerġa' jibda jtella' l-ħajt u l-atturi ressqu rikors għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontrih. Il-Qorti laqgħet it-talba fl-1 ta' Ġunju, 1989[12]. Il-kawża nfetħet fis-16 ta' Ġunju, 1989;

Illi għal dak li jirrigwarda kostatazzjonijiet ta' dritt marbuta mal-każ, jibda biex jingħad li jirriżulta li kemm l-ewwel perit ġudizzjarju maħtur mill-Qorti u kif ukoll il-periti addizzjonali waslu għall-fehma li l-pretensjoni tal-atturi ma kinitx mistħoqqa. Dan waslu għalih mhux biss wara li qiesu x-xhieda mressqa mill-partijiet, imma wkoll minn eżami tal-provi dokumentali, teħid ta' kejl fuq il-post u aċċessi. Huwa sinjifikattiv li l-ewwel perit wasal għall-fehma tiegħu, fost l-oħrajn, billi qies li l-pjanti li kellhom il-partijiet fil-kuntratti tal-akkwist tagħhom kienu l-istess. In-nuqqas ta' qbil bejniethom kien dwar l-interpretazzjoni li kellha tingħata għal dawk il-pjanti;

Illi din il-Qorti ssib li l-fatt li l-periti kollha maħtura mill-Qorti f'din il-kawża waslu għal fehma waħda (ukoll jekk mhux għall-istess raġunijiet), jagħmilha ħaġa ċerta li tali fehma għandha minn fatt pruvat. Ir-raġunament imfisser tant tajjeb fir-Rapporti imressqa minnhom jikkostitwixxi determinazzjoni ta' fatt li din il-Qorti sejra toqgħod fuqu għaliex, għalkemm *dictum expertorum numquam transit in*

[9] Dok "RV3", f'paġ. 113 tal-proċess
[10] Dok "APT4", f'paġġ. 132-3 tal-proċess
[11] Dok "PBC", f'paġġ. 118-9 tal-proċess
[12] Mandat 745/89

rem judicatam, il-konklużjonijiet ta' periti tekniċi jikkostitwixxu prova u mhux sempliċi opinjoni jew suspett. Tali fehmiet għandhom is-saħħa ta' prova bħal kull prova oħra ammissibbli fil-liġi, u jibqgħu jgawdu din il-kwalita' sakemm ma jiġux kontestati, jew permezz ta' provi oħrajn kuntrarji għalihom jew inkella b'sottomissjonijiet serji u tajbin biżżejjed li juruhom bħala fehmiet inattendibbli u li ma jitwemmnux[13]. Għalkemm il-Qorti m'hijiex marbuta li toqgħod għal fehmiet ta' perit minnha maħtur kontra l-konvinzjoni tagħha nnifisha[14], madankollu l-*giudizio dell'arte* ma jistax u m'għandux jitwarrab faċilment, sakemm ma jkunx jidher b'mod ċar li l-fehmiet u konklużjonijiet tal-perit huma irraġonevoli[15]. Din il-fehma hija msaħħa miċ-ċirkostanza l-oħra li l-periti baqgħu jtennu l-istess konklużjoni, minkejja li kienu mgħarblin sewwa in eskussjoni;

Illi għalhekk, il-Qorti qegħda tagħmel tagħha l-konklużjonijiet li waslu għalihom il-periti tekniċi;

Illi, madankollu, hemm ċirkostanza oħra ta' għamla legali li tikkaratterizza din il-kawża. Eżami xieraq tat-talba attriċi turi li l-atturi ma talbu xejn għajr il-konferma tal-effetti tal-Mandat;

Illi din iċ-ċirkostanza tagħti lil din il-Qorti x'tifhem li għalkemm il-kawża nfetħet fiż-żmien li trid il-liġi wara li nħareġ il-Mandat, l-atturi xorta waħda jidher li naqsu li jwettqu dak li titlob il-liġi minn min ikun kiseb favurih il-ħruġ ta' Mandat bħal dak. Kif ingħad għadd ta' drabi, id-dritt tal-kawtela (dak proċedurali) m'huwiex id-dritt sostantiv li jista' jiġi mħares, għaliex dawn huma żewġ jeddijiet distinti li ma jistgħux jitqiesu bħala l-istess jedd. Il-jedd imsemmi fil-Mandat m'huwiex id-dritt li tagħmel mandat, imma huwa d-dritt li għalih il-kreditur eżekutant jagħmel użu mid-dritt li jinstilet mill-kawtela mogħtija bil-ħruġ tal-mandat[16];

[13] App. Ċiv. **9.2.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Benjamin Camilleri vs Carmel Debattista et***
[14] Art. 681 tal-Kap 12
[15] App. Ċiv. **23.6.1967** fil-kawża fl-ismijiet ***Buġeja et vs Muscat et*** (Kollez. Vol: **LI.i.389**)
[16] App. Ċiv. **27.11.1991** fil-kawża fl-ismijiet ***Aquilina vs Aquilina noe***

Illi, minbarra dan, talba waħedha f'att taċ-Ċitazzjoni fis-sens li l-effetti ta' Mandat ta' Inibizzjoni jiġu konfermati tqieset bħala talba inaċċettabbli billi timmira li tagħmel perpetwa inibizzjoni li, min-natura tagħha, hija limitata għaż-żmien meħtieġ sakemm jiġi meqjus id-dritt sostantiv li b'ħarsien tiegħu jkun inħareġ tali Mandat[17]. F'każ bħal dan, il-Qorti ma taħsibhiex darbtejn biex tiddikjara l-att ġudizzjarju li jkun nieqes mit-talba għad-dritt imsemmi fil-Mandat bħala att li ma jiswiex[18];

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda tiddeċiedi billi:

Filwaqt li tilqa' l-eċċezzjoni tal-imħarrek;u

Tiddikjara t-talba attriċi inammissibbli u mhux fattwalment u legalment mistħoqqa u b'hekk tiċħadha bl-ispejjeż kontra l-atturi.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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

[17] App. Ċiv **7.10.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea et vs Gauċi*** (Kollez. Vol: **LXXXI.ii.719**)
[18] App. Ċiv. **14.1.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Lawrence Tabone pro et noe vs Raymond Tabone***