MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tat-3 ta' Novembru, 2006

Appell Civili Numru. 1650/1997/1

Joseph Cuschieri

v.

Sandra Scicluna Calleja

Il-Qorti:

PRELIMINARI

1. Dan hu appell interpost mill-konvenuta minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta’ Ottubru 2003 fil-kawza fl-ismijiet premessi li fiha gie deciz kif gej,

“Il-Qorti,

“Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu, l-attur wara li **ppremetta**: illi l-attur huwa proprjetarju tal-fond konsistenti f’fully detached ground floor maisonette nru. 25, Philip Skippon Street, Birguma limiti tan-Naxxar, liema proprjeta` hija deskritta ampjament fil-kuntratt ta’ l-akkwist datat 16 ta’ Gunju 1995 u l-pjanta hemm annessa ma’ l-istess kuntratt u esebita fl-atti tal-Mandat ta’ Inibizzjoni nru 4974/96/GC ippublikat minn Nutar Charles Vella Zarb; illi l-konvenuta a sua volta hija proprjetarja tal-proprjeta` adjacenti nru. 27, Philip Skippon Street, Birguma, Naxxar; illi f’dawn l-ahhar zminijiet il-konvenuta, abbuzivament u bl-ebda titolu validu fil-ligi qed tipprova tuzurpa u tokkupa parti mill-proprjeta` ta’ l-attur nru. 25, Philip Skippon Street, Birguma, Naxxar u senatament qed tipprova tokkupa parti mill-*car port* ta’ l-istess fond, u dan kemm billi applikat ma’ l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar b’applikazzjoni nru. 5091/96 u dan sabiex f’nofs l-istess car port hija tibni hajt divizorju b’mod li tokkupa illegalment nofs l-istess *car port*, b’dannu u bi pregudizzju kbir ghad-dritt ta’ proprjeta` tal-istess attur fuq l-istess car port; illi apparti dak premess l-istess konvenuta immanifestat l-intenzjoni taghha li tibni dan l-istess hajt billi ricentement u fil-pendenza tar-rikors ghall-hrug tal-mandat ta’ inibizzjoni fl-ismijiet premessi nru 4974/96/GC hija qabdet terzi persuni sabiex effetivament jibnu l-istess hajt divizorju fil-car port proprjeta` ta’ l-attur, izda giet imwaqqfa mill-attur; illi l-attur ipprezenta rikors ghal-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni nru 4974/96/GC fl-ismijiet premessi sabiex l-istess konvenuta tigi inibita milli bi kwalunkwe mod taghmel xi xogholijiet ta’ kostruzzjoni jew bini jew kwalunkwe xoghol iehor, ikun ta’ liema natura jkun u sabiex tigi inibita milli bi kwalunkwe mod tidhol jew tghaddi jew b’xi mod taghmel kwalunkwe haga fil-proprjeta` ta’ l-attur nru. 25, Philip Skippon Street, Birguma, Naxxar u fi kwalunkwe parti ta’ l-istess proprjeta` kif deskritta fil-kuntratt ta’ l-akkwist premess, u kif delinejata bl-ahmar fil-pjanta annessa ma’ l-istess kuntratt, u senjatament fil-car port formanti parti mill-iestess proprjeta, liema rikors gie dekretat fl-4 ta’ Lulju 1997; illi l-attur bhala proprjetarju ta’ l-istess fond 25, Philip Skippon

Street, Birguma, Naxxar u tal-car port de quo ghandu interess li ma jhalliex lill-konvenuta tersaq jew taghmel kwalunkwe bini fil-proprjeta` tieghu premessa inkluz fl-istess car port.

“Talab li l-konvenuta tghid, previa okkorrendo dikjarazzjoni li l-attur huwa proprjetarju tal-fond 25, Philip Skippon Street, Birguma, Naxxar kif jirrizulta fil-kuntratt ta’ l-akkwist ippubblikat fis-16 ta’ Gunju 1995 minn Nutar Charles Vella Zarb, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu u kif indikat fil-pjanta anessa mal-kuntratt u immarkat b’ittra ‘B’ u delinijata bl-ahmar u ghalhekk huwa proprjetarju ta’ l-istess car port hemm indikat, ghaliex ghar-ragunijiet, m’ghandhiex din il-Qorti:

“1. tiddikjara li l-konvenuta abbuzivament u illegalment qed tipprova tuzurpa u tokkupa l-car port formanti parti mill-fond proprjeta` ta’ l-attur 25, Philip Skippon Street, Birguma, Naxxar u dan billi applikat mal-Planning Authority sabiex tibdni hajt divizorju f’nofs l-istess car port, bl-intenzjoni illi tokkupa nofs l-istess car port, tant illi fil-mori tal-Mandat ta’ Inibizzjoni nru 4974/96/GC hija ittentat permezz ta’ haddiema imqabda minna sabiex effetivament taghmel l-istess kostruzzjoni, b’dan li b’tali atti l-istess konvenuta qed tippregudika d-drittijiet ta’ pussess u ta’ proprjeta` ta’ l-attur fuq l-istess car port u l-ambjenti kollha tal-fond tieghu premess.

“2. Tikkundanna lill konvenuta sabiex tigi inibita permanentement milli b’xi mod taghmel xi xogholijiet ta’ kostruzzjoni jew bini jew kwalunkwe xoghol iehor, ikun ta’ liema natura ikun, u sabiex tigi permanentement inibita milli bi kwalunkwe mod tidhol jew tghaddi jew b’xi mod taghmel kwalunkwe haga fil-proprjeta` ta’ l-attur nru 25 Phillip Skippon Street, Birguma, Naxxar u fi kwalunkwe parti ta’ l-istess proprjeta kif deskritta fil-kuntratt ta’ l-akkwist premess, u kif delinejata bl-ahmar fil-pjanta annessa ma’ l-istess kuntratt, u senjatament fil-car port formanti parti mill-istess proprjeta`, u dan taht is-sanzjonijiet tad-disprezz lejn l-awtorita tal-Qorti.

“3. Okkorendo tikkonferma permanentement l-mandat ta’ inibizzjoni nru 4974/96/GC fl-ismijiet premessi dekretat fl-04 ta’ Lulju 1997.

“Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta’ inibizzjoni nru 4974/96/GC fl-ismijiet premessi u ta’ l-ittri legali tal-11 ta’ Frar 1997, 22 ta’ Mejju 1996, u 30 ta’ Settembru 1996 u ta’ l-ittri ufficjali tat-28 ta’ Frar 1997 u protest gudizzjarju tat-3 ta’ Mejju 1996, kontra l-konvenuta, ingunta personalment ghas-subizzjoni.

“Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-attur u l-lista tax-xhieda;

“Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuta li permezz taghha eccepiet: illi t-talbiet ta’ l-attrici ghandhom jigu michuda stante illi fil-fatt u fid-dritt dawn ma jirrizultax u waqt it-trattazzjoni tal-kawza ser tigi ppruvata illi nofs il-car port hija proprjeta` esklussiva tal-konvenuta u dan bis-sahha ta’ pjanti u xhieda li ser jigu imressqa; illi l-attur qieghed jipprova, ghal xi haga li mhiex tieghi u jghamilha tieghu u dan ghad-detriment serju tal-konvenuta.

“Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuta u l-lista tax-xhieda;

“Rat l-atti kollha tal-kawza, inkluzi l-atti tal-Mandat ta’ Inibizzjoni [4974/96 GC] fl-istess ismijiet u li referenza ghalihom saret mill-partijiet waqt il-proceduri odjerni;

“Semghet ix-xhieda bil-gurament u t-trattazzjoni tal-partijiet;

“Rat li fl-udjenza tas-16 ta’ Mejju 2003, il-kawza thalliet ghas-sentenza ghad-data tal-lum;

“Ikkunsidrat:-

“***Kwadru tal-fatti***

“Illi l-kawza odjerna tikkoncerna spazju, msejjah mill-attur bhala *car port,* esistenti bejn il-proprjetajiet tal-

kontendenti, sitwati fi Triq Philip Skippon Birguma, limiti tan-Naxxar. Dan l-spazju huwa ndikat fuq il-pjanta annessa ma' l-att tac-citazzjoni, vicin l-ittri YZ, u qieghed fuq in-naha tax-xellug tal-proprjeta` ta' l-attur. Mid-dokumenti esebiti, pjanta u ritratti,[1] jirrizulta li, ghalkemm hemm access ghal dan l-ispazju minn naha tal-proprjeta` ta' l-attur, ma hemmx access minn naha tal-proprjeta` tal-konvenuta.

"Illi mill-provi rrizulta li originarjament z-zewg proprjetarjiet kienu jappartjenu lis-socjeta' Festa Limited fuq art li kienet xtrat minghand Mizzi Developments Limited permezz ta' kuntratt datat 3 ta' Dicembru 1980 in atti Nutar Dr.Victor Bisazza. Sussegwentement Festa Limited bieghet il-proprjetajiet lill-konvenuta u lil aventi causa ta' l-attur kif ser jinghad.

"Fl-**1 ta' Ottubru 1992** din Festa Limited kienet bieghet lil certu Henriette Maria Francesca Wildeboer il-proprjeta` numru 25 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. John Patrick Hayman. Minn naha taghha, fis-**16 ta' Gunju 1995** Wildeboer bieghet din l-istess proprjeta` lill-attur permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr.Charles Vella Zarb.

"Illi fis-19 ta' Ottubru 1992, u cioe' tmintax il-jum <u>wara</u> li kienet xtrat Wildeboer**,** il-konvenuta xtrat il-proprjeta`taghha, numru 27 minghand l-imsemmija socjeta' permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Francis Micallef.

"Illi f' nofs is-sena 1997, il-konvenuta kienet bdiet tibni hajt divizorju f' dan l-ispazju. L-attur rreagixxa billi talab u ottjena l-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni fil-konfront taghha, u sostna li dak l-ispazju huwa proprjeta` <u>esklusiva</u> tieghu.

"Illi fix-xhieda tieghu l-attur qal li mal-kuntratt ta' l-akkwist tieghu hemm annessa il-pjanta li tinsab esbita mac-citazzjoni bhala dok.B; u fuq din il-pjanta l-proprjeta` akkwistata minnu hija delineata bl-ahmar. L-attur spjega

[1] Ritratti JC1 u JC2 fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni.

li, qabel ma xtara l-proprjeta` tieghu minghand l-imsemmija Henriette Wildeboer, huwa ried jaccerta ruhu mill-konfini tal-proprjeta` tieghu. Konsegwentement hu vverifika jekk il-pjanta, li fuqha kien ser isir l-akkwist, kienitx fil-fatt taqbel ma' dik annessa mal-kuntratt ta' l-akkwist taghha li kien sar fl-1 ta' Ottubru 1992 fl-atti tan-Nutar Dr. Patrick Hayman kif gia spejgat. Wara li huma kkonfermaw li l-pjanti kienu jaqblu, in-Nutar ta' l-attur, fuq informazzjoni moghtija lilu minn Wildeboer fis-sens li l-ispazju kien proprjeta` esklusiva taghha, ddelinea bl-ahmar il-konfini kif jidhru fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt ta' l-akkwist tieghu.

“Dan jispjega ghaliex, filwaqt li fil-pjanta annessa mal-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-attur hemm delineament bl-ahmar; fil-kuntratt ta' l-akkwist ta' Wildeboer, ghalkemm il-pjanta hija identika, ma hemm ebda delineament ikkulurit.

“Illi l-konvenuta minn naha taghha qed issostni li nofs dak l-ispazju huwa proprjeta` esklusiva taghha u hi kienet akkwistatu meta kienet akkwistat il-proprjeta` taghha minghand Festa Limited, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef kif gia fuq spjegat. Izda - ghalkemm il-konvenuta fix-xhieda taghha sostniet li mal-kuntratt ta' l-akkwist il-vendituri kienu indikawlha d-dimensjoni tal-proprjeta` taghha fuq pjanta identika ghal dik li hemm annessa mal-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-aventi kawza ta' l-attur, u r-rappresentant tal-socjeta' venditrici kien accertaha verbalment li l-proprjeta` taghha kienet tinkludi nofs l-ispazju in kwistjoni - ma giet annessa ebda pjanta mal-kuntratt ta' l-akkwist taghha.

“***Konsiderazzjonijiet tal-Qorti***

“Illi l-Qorti tosserva li bazikament il-kontendenti qeghdin jibbazaw l-pretensjonijiet taghhom fuq sinjali u linji li hemm fuq il-pjanti li juri z-zewg proprjetajiet. Filwaqt li l-attur qed isostni li **l-filata gebel** li hemm, madwar l-ispazju tindika l-konfini tal-proprjeta` tieghu; l-konvenuta qeda takkampa mal-**linji miksurin** *(dotted lines)* li hemm fuq l-istess pjanti u li jaqsmu l-ispazju in parola minn nofs. Ghalhekk in sostanza l-partijiet, filwaqt li jqablu (sic) mal-

pjanta kif maghmula, mhux qed jaqblu mal-interpretazzjoni ta’ linji li hemm f’ partijiet minnha.

“Illi fuq iz-zewg kopji tal-pjanta, kemm dik annessa mal-kuntratt ta’ l-akkwist ta’ l-attur, kif ukoll dik annessa mal-kuntratt ta’ l-akkwist ta’ Wildeboer, hemm delineament miksur [dotted line], mhux ikkulurit, li parti minnu jaqsam l-ispazju in disamina minn nofs b’ mod li l-konfini bejn iz-zewg proprjetajiet tidher linja dritt minn YZ sa XY.

“Ghal finijiet tal-esercizju odjern huma relevanti s-segwenti osservazzjonijiet:-

“**1.** Illi huwa minnu li d-dotted line fuq il-pjanta huwa mdawwar mal-proprjeta` kollha ta’ l-attur, u ghalhekk jaghti grad ta’ konfront lit-tesi tal-konvenuta. Minn naha l-ohra, pero’ ma jistax jigi injorat il-fatt li d-delineament kif pretiz mill-attur huwa mdawwar b’ **filata gebel** li tikkostitwixxi evidenza materjali fuq il-post in kwistjoni. Fi kliem iehor, filwaqt li d-dotted line ezisti (sic)biss fuq il-pjanta, il-prova favur it-tesi ta’ l-attur hija **prova materjali u konkreta** li tesisti fil-fatt.

“Illi inolte, il-Qorti tosserva li l-fatt li fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt ta’ l-akkwist ta’ l-attur hemm delineament bl-ahmar, jindika li skond Wildeboer dina kellha l-proprjeta` tal-ispazju in disamina kollu, stante li dan id-delineament sar minn Nutar tieghu, fuq informazzjoni li taghtu Wildeboer.

“**2.** Illi fattur iehor li jaghti konfort lit-tezi ta’ l-attur, hu l-fatt li l-**uniku access** ghall-ispazju de quo huwa tramite l-proprjeta` ta’ l-attur, u ma hemm ebda access minn naha tal-proprjeta` tal-konvenuta. Dan jirrizulta car mill-pjanta u mir-ritratti esebiti. Ir-relevanza ta’ din il-prova ghall-finijiet tal-ezami odjern, temani mill-fatt tal-**pussess,** tal-ispazju da parti ta’ l-attur u ta’ l-a*venti causa* tieghu, u mill-importanza ta’ dan il-fattur fid-determinazzjoni tal-vertenza in disamina.

"Fi kliem iehor, il-provi juru li l-pussess ta' dan l-ispazju kien f' idejn l-attur u mhux f' idejn il-konvenuta. Inoltre, l-ewwel pass konkret li hadet il-konvenuta biex tiddisturba dan il-pussess, kien fit-13 ta' Lulju tas-sena **1995**[2] meta permezz ta' ittra oggezzjonat ghall-fatt li l-attur kien ghamel rampa li taghti ghall-ispazju mit-triq.

"**3.** Illi inoltre, il-fatt li Wildeboer kienet xtrat il-proprjeta` qabel il-konvenuta, dejjem minghand l-istess proprjetarju, u l-fatt li <u>din il-filata qebel bl-access ghall-proprjeta` ta' l-attur kienet diga' tesisti f' dak iz-zmien</u>,[3] kienu jitfghu oneru akbar fuq il-konvenuta li, qabel ma tixtri, taccerta ruhha ulterjorment dwar dak l-ispazju **<u>li ma kienx jesisti access ghalih mill-proprjeta` taghha</u>.**

"**4.** Il-provi juru li hija strahet fuq <u>il-kelma</u> tal-rappresentant ta' Festa Limited li, qabel ma l-konvenuta ffirmat il-kuntratt, allegatament qalilha li parti minn dak l-ispazju kien inkluz fil-proprjeta` li kienet qeda tixtri; izda dwar dan ma hemm xejn imnizzel fil-kuntratt ta' l-akkwist [4]– lanqas ma giet annessa l-pjanta mal-istess kuntratt ! Inoltre, il-konvenuta ma resqet ebda prova ulterjuri dwar din l-allegazzjoni, nonostante li fil-lista tax-xhieda taghha hemm indikati rapprezentanti tas-socjeta' Festa Limited.[5]

"Illi a bazi tal-premessi konsiderazzjonijiet il-Qorti hija tal-fehma li l-attur gab provi sodisfacenti in sostenn tal-ewwel talba tieghu,u cioe' li huwa l-<u>proprjetarju esklusiv tal-ispazju *[car port]* konfinanti mal-proprjeta` tal-konvenuta u delineat bl-ahmar fuq il-pjanta esebita dok.B</u> u li konsegwentement ix-xogholijet maghmula mill-konvenuta f' dak l-ispazju jikkostitwixxu okkupazzjoni illegali u abbuziva ta' l-istess. Ghaldaqstant din it-talba hija gustifikata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi milqugha.

"Illi in propositu ghat-tieni u t-tielet talba ta' l-attur, il-Qorti tosserva li t-tieni talba tekwivali, u t-tielet talba fil-fatt tikkostitwixxi, talba ghall-hrug ta' mandat kawtelatorju permanenti – haga li mhjiex permessa mill-ligi *[C**armela***

[2] Dok.SSC4 Fol.75
[3] kif juru l-pjanti esebiti mal-atti relattivi
[4] Kuntratt Nutar Hayman – 19.10.92
[5] Fol.29

***Aquilina vs Francis Aquilina et** deciza 27.II.1991].* Kif osservat l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawza ***Connie Galea et vs Joseph Galea** [Vol.LXXXI.II.720],* it-talba kellha tkun sabiex jigi dikjarat id-dritt pretiz mill-attur u mhux li l-konvenuta tigi inibita milli taghmel dak li kienet diga' inibita milli taghmel bil-mandat ta' inibizzjoni. *"Il-kawtela diga' giet sanzjonata mill-Qorti bil-hrug tal-mandat, u kwindi t-talba ghall-konferma ta' dik il-kawtela hija mhux biss superfluwa, izda wkoll guridikament erronea, ghaliex minflok kellha tkun ghall-kontinwazzjoni tal-jedd pretiz mill-attur u kif specifikat bil-mandat" [PA. **Saviour Borg vs Giljan Aquilina et** Vol.LXXII.III.671; vide wkoll PA **Joseph Tonna vs John Mamo** deciza 30.09.1987]*

"***Decide***

"Ghal dawn il-motivi taqta' u tiddecidi din il-kawza billi tilqa' it-talbiet attrici limitatament kif ser jinghad: billi tiddikjara li l-attur huwa proprjetarju esklusiv tal-ispazju [car port] indikat fuq il-pjanta markata bl-ittra B u delineat bl-ahmar, annessa ma' din il-pjanta mal-kuntratt ta' l-akkwist ippubblikat (sic) minn Nutar Dr.Charles Vella Zarb fis-16 ta' Gunju 1995, liema spazju jiffforma parti mill-fond 25 Philip Skippon Street Birguma, Naxxar; tiddikjara li l-okkupazzjoni da parti tal-konvenuta ta' parti minn dan l-ispazju huwa, ghalhekk, illegali u abbuziv id-drittijiet ta' l-attur.

"Tichad it-t-tieni u t-tielet talba, stante li huma guridikament insostenibbli.

"L-ispejjez jigu sopportati mill-konvenuta, hlief dawk relattivi ghat-tieni u ghat-tielet talba li ghandhom jibqghu a kariku ta' l-attur."

L-APPELL TAL-KONVENUTA

2.1. Il-konvenuta hassitha aggravata bil-precitata sentenza u interponiet appell minna, ghal fini tar-revoka taghha, u dana wkoll billi din il-Qorti tilqa' l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuta, u kwindi, l-appell minna interpost, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellat.

2.2. L-aggravji tal-konvenuta huma testwalment is-segwenti:
“Illi hija cara illi l-ewwel Qorti kellha certi dubbji fuq il-veracita` tal-pjanti tant li kien hemm certu konflitt mill-pjanti prodotti mill-attur u l-pjanti prodotti mill-konvenuta li kienu qeghdin jghidu zewg affarijiet differenti;

“Illi l-aktar xhieda indipendenti u oggettiva u veraci hija pero` x-xhieda ta’ Henrietta M. Francesca Vindbor li xehdet quddiem l-Assistenta Gudizzjarja li l-ewwel Onorabbli Qorti lanqas ma semma jew menzjona (sic) xejn dwar ix-xhieda taghha li kienet l-aktar xhieda importanti u konklussiva anzi semmieha din ix-xhud importanti biss meta gie raportat illi qalet lin-nutar fejn suppost kienu l-linji.

“L-istess xhud Ms Vindebor li kienet il-persuna li xtrat il-post minghand Festa Ltd u kienet l-istess persuna li bieghet lill-attur u fuq ix-xhieda taghha iddikjarat bil-gurament illi a fol. 55 illi ‘I compared my plan to Sandra’s (konvenuta) plan because we were planning to make a garage and there was no difference between hers and mine..on each side’.

“Meta fil-fatt l-avukat ta’ l-attur staqsieha a fol. 63 fuq il-pjanta Ms. Vindebor irrispondiet illi “It is not the plan I bought” a fol. 64 l-istess Ms. Vindebor iddikjarat illi “I only remember the straight line instead of the dotted line”.

“Illi jidher car illi din ix-xhud hekk importanti u indipendenti giet skartata mill-ewwel Onorabbli Qorti u lanqas ta raguni ghalfejn qieghed jiskarta u l-importanza taghha hija ta’ importanza estrema peress illi hi kienet il-persuna li xtrat il-post inkwistjoni u taf xi xtrat u hi kienet il-persuna li bieghet il-post taghha u taf ezatt x’bieghet u ghalhekk l-attur ma jistax jippretendi xi bicca proprjeta` ohra li ma kienx xtara.”

<u>IR-RISPOSTA TA’ L-ATTUR APPELLAT</u>

3.1. L-attur appellat wiegeb li l-appell tal-konvenuta ghandu jigi michud fil-mertu ghar-ragunijiet indikati fis-

sentenza appellata, u li ghalhekk din is-sentenza timmerita konferma.

3.2. Skond l-attur appellat, hu gab provi sufficjenti in sostenn tat-talbiet tieghu. Lanqas ma kien minnu li l-ewwel Qorti skartat ix-xiehda moghtija minn Henrietta M. Francesca Wildeboer. Inoltre, ir-rikors ta' appell ma kien jipprezenta xejn gdid minn dak li kien gie sottomess ghall-konsiderazzjoni ta' l-ewwel Qorti da parti tal-konvenuta. L-attur irnexxielu jgib prova "materjali u konkreta" in sostenn tat-talbiet tieghu u ghalhekk l-aggravji ta' l-appellanti huma infondati. Ghalhekk l-appell tal-konvenuta, skond l-appellat, ghandu jigi respint bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghha.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

4. Fl-ewwel lok din il-Qorti tirrileva li r-rikors ta' appell jispikka ghan-numru tassew elevat ta' zbalji dattilografici li din il-Qorti, ghal fini ta' pratticita`, ppruvat tirriduci billi ssewwi hi fejn setghet dak li huwa ovvju li hu zbaljat. Lanqas li seta' jaghmel il-patrocinant legali ta' l-appellanti huwa li jirrevedi dak li kiteb qabel ma jipprezentah. Li kieku ghamel dan, zgur kien jintebah b'dak li rriskontrat din il-Qorti. Il-fatt li dana l-ezercizzju m'ghamlux ma tantx jirrifletti tajjeb fuqu.

5.1. Jekk wiehed jgharbel l-aggravji tal-konvenuta, ghandu jirrizulta b'mod evidenti li l-lanjanza ewlenija taghha hija dik li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament zbaljat tal-provi. Partikolarment, l-appellanti "tinsisti" li l-ewwel Qorti ghazlet li tiskarta x-xiehda moghtija minn Henrietta M. Francesca Wildeboer li kienet il-persuna li akkwistat wiehed mill-fondi in kawza minghand Festa Ltd. u kienet hi ukoll li in segwitu bieghet lill-attur. Din ix-xhud "hekk importanti u indipendenti kienet taf ezatt xi xtrat u x'bieghet lill-attur", u x-xiehda li din tat, issostni l-konevnuta, turi li dak li qeghdha ssostni l-konvenuta kien korrett.

5.2. Din il-Qorti ezaminat mill-gdid il-provi li gew prodotti u jidhrilha li bil-maqlub ta' dak li argumentat l-appellanti fir-

rikors ta’ appell, l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni korretta fuq il-provi prodotti.

6. Huwa minnu li meta wiehed janalizza x-xiehda moghtija minn Henrietta M. Francesca Wildeboer l-awtrici ta’ l-attur, din ix-xiehda tqarreb aktar lejn it-tezi tal-konvenuta u huwa minnu wkoll li l-ezami li giet sottoposta ghalih l-istess xhud waqt li ddeponiet quddiem l-Assistent Gudizzjarju kien wiehed markatament assillanti. Minkejja dan pero`, mill-assjem tal-provi prodotti kif ukoll minn analizi tax-xiehda li nghatat mix-xhud Wildeboer jirrizulta li

(i) il-provi “in concreto” u ta’ fatt jissufragaw it-tezi avanzata mill-attur appellat u mhux dik tal-konvenuta;

(ii) ghalkemm id-deposizzjoni moghtija minn Wildeboer tidher wahda skjetta u sinciera, madanakollu, meta tghasarha tirrizulta li hija xiehda incerta u inkonklussiva sal-punt li wiehed ma jistax jorbot fuqha.

(iii) li x-xiehda prodotta mill-konvenuta kienet wahda fjakka u bl-ebda mod ma tista’ twassal biex toffri opposizzjoni serja ghall-pretensjoni ta’ l-attur, li wara kollox kien u ghadu fil-pussess ta’ l-arja *de quo*.

7. Il-vertenza in ezami hija konnessa ma’ spazju bejn zewg fondi, fond minnhom jappartjeni lill-attur u l-iehor lill-konvenuta. Dawn il-fondi, konsistenti f’zewg “detached villas”, kienu proprjeta` ta’ Festa Limited. Fl-1 ta’ Ottubru 1992, Festa Limited bieghet il-fond numru 25, Triq Skippon, Birguma lil Henrietta M.F. Wildeboer u fis-16 ta’ Gunju 1995, l-akkwirenti ittrasferietu lill-attur. Il-konvenuta, invece, xtrat il-fond taghha bin-numru 27 fl-istess triq direttament minghand Festa Limited in data tad-19 ta’ Ottubru 1992. Ghal habta ta’ nofs is-sena 1997, il-konvenuta qabdet tibni hajt divizorju f’parti li kienet tinsab bejn il-proprjeta` taghha u dik ta’ l-attur. L-attur deherlu li dan il-bini kien sejjer isir f’parti mit-territorju li kienet tieghu u ottjena l-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni kontra l-konvenuta u, in segwitu, intavola l-odjerna procedura biex jasserixxi gudizzjarjament tali pretensjoni da parte l-kontroparti konvenuta.

8. Bhala parti mill-provi, kull naha esebiet il-kuntratt relattiv ghall-akkwist tal-fond. Oltre dan kull parti esebiet ukoll pjanta. Fil-pjanta esebita mill-attur – ara Dok. B, a fol. 11 – it-territorju pretiz mill-attur bhala li kien esklussivament tieghu jinsab delinejat u mmarkat b'linka hamra u jinkorpora fih parti li tidher "dotted" f'linja ghad-dritt markata bl-ittri XY fuq naha u l-ittri YZ fuq it-tarf nett tan-naha l-ohra. Il-konvenuta esebiet ukoll kopja ta' l-istess pjanta (ara Dok SSC 1 a fol. 71 tal-process) b'dana pero` li l-"hatching" bl-ahmar m'huwiex hemm pero` l-"boundering" jirrizulta xorta wahda. Il-konvenuta tinsisti li dik il-parti li tidher "dotted" fuq il-pjanta esebita mill-attur kienet turi l-linja divizorja konfinanti proprjeta` ma' ohra u li ma kienx minnu allura li l-parti li tmur 'il hinn minn dan id-"dotted line" ma kenitx ukoll proprjeta` taghha.

9. Issa ghandu jinghad li filwaqt li l-pjanta esebita mill-attur kienet giet inkluza mal-kuntratt tieghu kif ippubblikat min-Nutar Dottor Charles Vella Zarb, <u>ebda pjanta invece ma giet ukoll esebita mal-kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor Francis Micallef li bih il-konvenuta akkwistat il-fond taghha</u>. Jirrizulta, inoltre, li qabel ma n-Nutar Vella Zarb iddelineja bl-ahmar il-konfini tal-fond bin-numru 25, hu xehed li gabar l-informazzjoni kollha relattiva direttament minghand l-awtrici ta' l-attur stess, jigifieri minghand Wildeboer. Oltre dan, imbaghad, jirrizulta wkoll li fejn thazzet il-linja ta' konfini bl-ahmar madwar it-territorju pretiz mill-attur, <u>bhala fatt konkret indizzjarju kien hemm filata gebel tul l-estensjoni kollha u b'access uniku min-naha ta' l-attur</u>.

10. Quddiem stat ta' fatt kif deskritt <u>supra</u>, din il-Qorti ma tasalx biex tifhem kif il-konvenuta, persuna b'livell ta' edukazzjoni gholi, ghazlet li tistrieh fuq assigurazzjonijiet <u>verbali</u> li dik il-parti 'l hinn mid-"dotted lines" kienet taghha. Dwar l-assigurazzjoni moghtija lilha da parti tas-socjeta` venditrici, il-konvenuta xehdet (ara fol. 67, l-ahhar paragrafu u fol. 68 fuq nett), riferibbilment ghal bicca "simenta li kienet tidher qisha post fejn tipparkja l-karozzi", li din semmietha mal-persuni "li kienu prezenti" (sic) u kompliet hekk:

“Ma’ l-avukati ta’ Mizzi u mal-persuni minghand jiena xtrajt (sic) u qaluli li hemm regola illi tghid li jrid ikun hemm 10 feet u li dik il-parti hija tieghi,”

Bir-rispett kollu dan ma jikkostitwixxix il-prova tat-titlu li wiehed jista’ jorbot fuqha, *multo magis* meta l-konvenuta lanqas biss hasset il-htiega li ttella’ b’xhieda taghha lir-rapprezentanti tas-socjeta` venditrici biex almenu jikkorroboraw dak li hija xehdet fir-rigward taghhom dwar il-proprjeta` in kwistjoni.

11. Bl-istess mod ghal kollox inkonkluzziv, il-konvenuta taghmel riferiment ghall-pjanta esebita minnha. Dwarha (fol.69) xehdet *inter alia* kif gej.
“Din il-pjanta kienet qeghdha fuq il-mejda meta jiena ffirmajt il-kuntratt u xtrajt dik il-proprjeta`……..”

Mistoqsija in kontro-ezami ghal-liema raguni ebda firma ma tidher fuq il-pjanta, il-konvenuta tistqarr hekk (fol. 70),
“Le jiena ma ffirmajtx pjanti imma iffirmajt il-kuntratt biss jiena…..”

Fil-fehma kunsidrata ta’ din il-Qorti, bhal dik ta’ qabilha, fic-cirkostanzi kienet haga impellenti li l-konvenuta tesigi li tinkorpora pjanta mal-kuntratt ta’ akkwist, oltre li tizgura ruhha mill-konfini qabel ma tiffirma l-kuntratt ta’ vendita` min-naha taghha.

12. Huwa minnu li x-xiehda ta’ Henrietta M.F. Wildeboer setghet kienet fattur determinanti komplimentari ghar-rizoluzzjoni tal-vertenza, izda anki taht dan l-aspett wiehed isib aspetti li jiggjovaw it-tezi tal-konvenuta imma daqstant iehor hemm partijiet li jindebolixxu sew dak li riedet tasserixxi l-konvenuta u dak li htegilha tipprova. Huwa minnu li Wildeboer, l-awtrici ta’ l-attur, taghti l-impressjoni li l-konfini kienu x’aktarx kif tippretendi l-konvenuta u li kien sar diskors bejniethom fis-sens li huma t-tnejn kien fi hsiebhom jikkostruwixxu garaxx kull wiehed f’dik il-parti. Madanakollu, din ix-xhud qatt ma toffri spjegazzjoni sodisfacenti l-ghala kien hemm filata gebel li ticcirkonda l-proprjeta` taghha mill-proprjeta` l-ohra u li sussegwentement inxtrat mill-konvenuta. Minbarra dan,

Wildeboer xehdet li l-pjanta annessa mal-kuntratt li permezz tieghu l-fond taghha gie akkwistat mill-attur kienet pjanta differenti minn dik murija mill-attur billi din kienet turi linja dritta ("straight line") mill-punt immarkat bl-ittri YZ sal-punt XY. Skond din ix-xhud il-parti markata bl-ahmar bejn dawn l-ittri ma kenitx hemm. Fil-kors ta' l-istess deposizzjoni pero` (fol. 54 sa 66) irrizulta li Wildeboer kienet prezenti biss meta sar il-konvenju ghaliex meta sar il-kuntratt finali ghalija deher prokuratur – jigifieri certu Ivan Balzan. Jirrizulta ghalhekk li l-unici atti u pjanta li Wildeboer setghet tiffirma kienu dawk relattivi ghall-konvenju. Ghandu jinghad pero` li la gew esebiti l-atti relattivi ghall-konvenju u lanqas ma ttella' b'xhud l-imsemmi Ivan Balzan. L-Assistenta Gudizzjarja, l-Avukata Dottor Mariella Gonzi (fol. 59) ghamlet din id-domanda lix-xhud:
"According to you is this the plan of the property you sold? Is it accurate?"

It-twegiba ta' Wildeboer kienet is-segwenti:

"I did not see the plan while I sold the property".

Kull kumment iehor dwar dan il-punt ikun ghalhekk superfluwu.

13. Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-appellanti kienet ingusta ma' l-ewwel Qorti meta fir-rikors ta' appell taghha ssottomettiet li l-ewwel Qorti strahet u ma tatx importanza lix-xiehda ta' Wildeboer. Ghalkemm l-ewwel Qorti ma qaghditx tirreferi espressament ghax-xiehda moghtija minn din ix-xhud, jidher bic-car li l-ewwel Qorti dahlet biex tezamina b'mod approfondit kull aspett tal-vertenza proprju ghaliex qabel ma tippronunzja ruhha naha jew ohra riedet tkun konvinta hi minn dak li kienet sejra tiddeciedi fuqu. L-analisi maghmulha mill-ewwel Qorti hija wahda ineccepibbli u hija kondiviza pjenament minn din il-Qorti u mhux il-kaz ghalhekk li tigi ripetuta _verbatim_ minn din il-Qorti ghal darb'ohra, una volta li s-sentenza appellata giet inkorporata mas-sentenza ta' din il-Qorti. Mill-bqija l-konvenuta zgur ma tistax tilmenta li ma kellhiex kull possibilita` u opportunita` li tikkonduci sew id-difiza taghha, meta sahansitra jirrizulta li l-ewwel Qorti, kif

dakinhar kienet (diversament) komposta, ammettiet lill-konvenuta biex tipprezenta nota ta’ eccezzjonijiet minkejja li din originarjament baqghet kontumaci. Li kieku l-konvenuta gharfet tkun aktar kawta u ghaqlija qabel ma ffirmat il-kuntratt li bih akkwistat il-fond taghha u fittxet li taccerta ruhha dwar l-istat ta’ fatt relattivament ghall-ambjenti in kwistjoni – kif invece jidher li ghamel l-attur qabel ma resaq ghalbiex jiffirma l-kuntratt tieghu – kieku certament ma kienx ikun hemm lok ghad-dizgwid li sfortunatament inqala’ wara.

Fil-fehma ta’ din il-Qorti ghalhekk l-aggravji tal-konvenuta appellanti huma infondati.

Ghal dawn ir-ragunijiet:
Tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma *in toto* s-sentenza appellata, tichad l-appell tal-konvenuta bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghha.

< Sentenza Finali >

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