



QORTI TA' L-APPELL

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

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tat-13 ta' April, 2007

Appell Civili Numru. 999/1997/1

**Joseph Aquilina, Ekonomu ta' Monsinjur Arcisqof,
Amministratur tal-Beni ta' l-Entitajiet Religjuzi
Djocesani kollha
ta' Malta ghan-nom u fl-interess tal-Kappella tal-
Grazzja
li taghmel parti mill-Veneranda Lampade
tal-Knisja Parrokkjali ta' Stella Maris ta' Tas-Sliema,
li tinsab faccata tal-Knisja Parrokkjali u b'nota
tat-8 ta' Marzu 2007 Dottor Michelle Tabone assumiet
l-atti
tal-kawza minflok Joseph Aquilina li miet fil-mori tal-
kawza**

v.

Sunny Homes Limited u b'digriet tat-2 ta' Dicembru, 1998
giet kjamata in kawza s-socjeta`
“B & B Property Development Company Limited
(gia` ZPS Limited)” u b'digriet tal-Qorti tat-22
ta'Ottubru 2003
tordna l-korrezzjoni ta' isem is-socjeta` “Sunny
Homes Limited”
li ghandu jinqara “Verdala Mansions Limited, gia`
Sunny Homes Limited” u b'digriet tal-10 ta' Dicembru
2003,
giet kjamata fil-kawza
is-socjeta` Central Leisure Developments Limited

Il-Qorti:

Preliminari:

B'citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta' Mejju, 1997 l-attur nomine ppremetta illi b'kuntratt tal-10 ta' Marzu, 1995 fl-atti tan-Nutar Dr Tonio Spiteri d-ditta konvenuta xtrat u akkwistat id-dar numru 91, 92 u 93 maghrufa bhala “Alexandra Gardens” f'High Street, Sliema liema dar bil-gnien relativ tokkupa art tal-kejl ta' cirka elfejn mitejn u tnejn u tmenin punt hamsa metri kwadri u nghad li tmiss mit-Tramuntana ma' beni tal-kumpannija Capua Palace Limited, mil-Lvant in parti ma' Kappella u in parti ma btiehi ta' djar privati proprjeta` ta' terzi li l-access taghom jaghti ghal fuq Stella Maris Street u mill-Punent in parti ma' *swimming pool* li jaghmel parti minn dak li kien Capua Court Hotel u in parti ma' beni ta' l-ahwa Henry u Cecil Pace jew l-aventi causa minnhom u minn Nofsinhar ma' High Street, Sliema; u peress li bejn il-Kappella tal-Madonna tal-Grazzja u l-btiehi tad-djar privati fuq imsemmija hemm sqaq proprjeta` tal-Knisja ta' Stella Maris, pero` mill-mod kif gie redatt il-kuntratt tal-10 ta' Marzu 1995 bil-Kappella indikata bhala wahda mill-irjeh (mil-Lvant) tad-dar mixtrija, jidher car li l-isqaq imsemmi gie inkorporat fl-akkwist li ghamlet id-ditta konvenuta u hu dan li dejjem ippretendiet din id-ditta fil-korrispondenza skambjata; u peress li apparti kull

kwistjoni ohra l-Knisja ilha tippossjedi dan l-isqaq animo domini, b'mod kontinwu, mhux interrott, pacifiku u pubbliku ghal ferm aktar minn erbghin sena u, ghalhekk hi akkwistat il-proprjeta` ta' l-isqaq bil-preskrizzjoni akkwizittiva (ara Collez. Volum XLVI p. 381) tant li, fiz-zmien, il-Kappillan ta' Stella Maris kien ghalq l-isqaq b'bieb, u b'kitba privata tat-23 ta' Settembru 1975 kien sa ikkonceda l-isqaq b'titolu prekarju ghal xi zmien lil terza persuna; u peress li l-Knisja attrici ghandha interess li jigi iccarat il-punt – in kontestazzjoni tad-ditta konvenuta – li l-isqaq in kwistjoni hu proprjeta` taghha; u peress – ghal kollox indipendenti mill-fuq espost – il-qtugh ta' blat b'ingenji goffi li qed taghmel fil-vicinanza d-ditta konvenuta qed jikkagunaw hsara u konsenturi fl-istess Kappella fuq menzjonata skond ma jirrizulta mill-anness rapport peritali tal-21 ta' April 1997 (Dok H); dan premess l-attur nomine talab li dik il-Qorti:-

1) tiddeciedi u tiddikjara li nonostante kull rifless li jista' johrog mill-att tal-10 ta' Marzu 1995 l-isqaq li jmiss mal-Kappella tal-Grazzja f'High Street, Sliema kien u hu ghal ragunijiet premessi u ghal kull raguni ohra valida fil-ligi proprjeta` ta' l-attur nomine;

2) tiddikjara u tiddeciedi li, indipendentement mill-kwistjoni principali fuq riferita, bix-xoghol ta' qtugh ta' blat b'ingenji goffi li d-ditta konvenuta qed taghmel fil-vicinanzi hi qed taghmel hsara (konsenturi taht il-gwarnicjun, mad-dawra kollha tal-Kappella, inkluz is-saqaf u l-kopletta, u fuq barra fil-hajt tal-punent tal-Kappella) fl-istruttura tal-Kappella tal-Madonna tal-Grazzja li fiha ga deheru xi konsenturi u konsegwentement m'ghandhiex l-istess ditta konvenuta tkun ikkundanata biex fi zmien qasir u perentorju li tiffissalha l-Qorti tiehu l-mizuri kollha biex tirrimedja ghal dawn il-hsarat u dan taht is-sorveljanza ta' perit nominand u, in difett, ghaliex l-attur nomine stess m'ghandux ikun awtorizzat jaghmel hu l-istess xogholijiet a spejjez tad-ditta konvenuta dejjem taht is-sorveljanza ta' l-istess perit nominand.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-Protest tal-10 ta' Settembru 1996 kontra d-ditta konvenuta li tibqa' mharrka ghas-subizzjoni taghha u b'riserva ghal kull azzjoni ta' danni

Kopja Informali ta' Sentenza

minhabba dak li jinghad fl-ahhar paragrafu tac-citazzjoni qabel it-talba.

B'nota pprezentata fit-22 ta' April 1998 s-socjeta` konvenuta eccepjet:-

1) Illi preliminarjament tenhtieg il-kjamata fil-kawza [ta'] B & B Property Development Company Limited gia ZPS Limited l-awturi tas-socjeta` konvenuta ghall-finijiet tal-garanzija tal-pacifiku pussess a tenur ta' l-Art. 1422 tal-Kodici Civili.

2) Illi l-attur nomine ghandu jipprova t-titolu li qed jirreklama, ghaliex is-socjeta` konvenuta tikkontendi li akkwistat validament.

3) Illi s-socjeta` eccepjenti tichad illi ikkawzat hsarat jew konsenturi fil-kappella tal-Madonna tal-Grazzja, dan kif ser jigi ppruvat fil-kors tat-trattazzjoni.

B'nota pprezentata fid-29 ta' Mejju 2000 is-socjeta` B & B Property Development Company Limited eccepjet:-

1) Illi hija bieghet biss dak li kien taghha u li kienet kisbet minghand min kien sid il-proprjeta`.

2) Illi t-talbiet attrici, kwantu diretti lejha, huma infondati fil-fatt u fid-dritt, billi hija la ghamlet xi pretensjonijiet dwar l-allegata proprjeta` ta' l-attur, u wara l-bejgh lis-socjeta` konvenuta, hija m'ghamlet l-ebda xogholijiet fil-proprjeta` in kwistjoni.

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza tal-5 ta' Ottubru 2004 meta kkonkludiet hekk:

“Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi, prevja l-adozzjoni in toto tar-rapport tal-Perit Tekniku, tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara li l-isqaq mal-Kappella tal-Grazzja f'High Street Sliema kif indikat fic-citazzjoni hu proprjeta` ta' l-attur; tilqa' t-tielet eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta Sunny Homes Limited u tichad it-tieni talba attrici.

“L-ispejjez jigu sopportati bil-mod segwenti: dawk relattivi ghall-ewwel talba jigu sopportati mis-socjeta` konvenuta Sunny Homes Limited u mill-kjamata in kawza B&B Developments Company Limited fi kwoti wgwali bejniethom; filwaqt li dawk relattivi ghat-tieni talba jibqghu a kariku ta' l-attur. L-ispejjez tar-relazzjoni peritali jigu divizi wgwalmart bejn it-tlett partijiet.”

L-appelli intavolati.

Minn din is-sentenza appellaw is-socjeta` Sunny Homes Limited li llum iggib l-isem Verdala Mansions Limited flimkien mas-socjeta` Central Leisure Developments Limited u dana b'rikors intavolat fil-21 ta' Ottubru, 2004. Dan l-appell izda gie dikjarat dezert b'digriet moghti fl-udjenza tat-13 ta' Frar 2007 peress li l-istess appell ma giex notifikat entro s-sena skond il-ligi u billi, fi kwalunkwe kaz, lanqas kien jinsab kawtelat.

Appellat ukoll is-socjeta` B&B Property Development Limited limitatament fuq il-kap ta' l-ispejjez in kwantu l-ewwel Qorti akkollat lis-socjeta` appellanti nofs l-ispejjez rigwardanti l-ewwel talba attrici u terz (1/3) ta' l-ispejjez rigwardanti r-relazzjoni peritali.

Ghalhekk, stante li l-appell fil-mertu llum jinsb dikjarat dezert din il-Qorti ma tarax l-utilita` li tirriproduci hawn il-konsiderazzjonijiet kollha li wasslu lill-ewwel Qorti biex taghti d-decizjoni taghha hawn fuq riprodotta, hlief, naturalment, jekk tali konsiderazzjonijiet ghandhom relevanza ghall-mod kif gew spartiti l-ispejjez tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Fir-rikors tas-socjeta` B&B Property Development Limited qed jinghad li l-ewwel Qorti applikat b'mod ghal kollox arbitrarju u zbaljat il-principji guridici enuncjati fl-Artikolu 233 tal-Kap 12 li jghid li “*l-parti sokkombenti ghandha tkun ikkundannata fl-ispejjez u jekk ikun hemm motivi gusti l-ispejjez jistghu jigu ghal kollox jew in parti kompensati*”.

Biex il-Qorti tiddipartixxi mill-principju generali hawn fuq enuncjat u cioe` li l-ispejjez jigu akkollati lill-parti sokkombenti huwa necessarju li jkun hemm “**motivi gusti**” biex dik il-Qorti taghmel dan; fl-assenza ta' tali motivi mhux legalment permess li qorti tapporzjona l-ispejjez tal-kawza b'mod li parti li tigi dikjarata estranea ghall-kontestazzjoni mertu tal-kawza tigi akkollata parti mill-ispejjez. Fil-kuntest ta' dan huwa xieraq li hawn tigi riprodotta dik il-parti tas-sentenza fejn tissemma' s-socjeta` kjamata in kawza. Infatti f'pagna erbgha tas-sentenza citata jinghad espressament hekk:

“Illi mill-provi u partikolarment mill-kuntratti esebiti u mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku jirrizulta li s-socjeta` konvenuta akkwistat l-imsemmija art maghrufa bhala Alexandra Gardens minghand il-kjamata fil-kawza B&B Property Development Company Limited [gia ZPS] li minn naha taghha kienet akkwistat din il-proprjeta` in virtu` ta' zewg kuntratti datati 26 ta' Mejju 1980 u 2 ta' Gunju 1980 pubblikati rispettivament minn nutara Dottor Mario Rosario Bonello u Dottor George Bonello Dupuis.

“Illi fir-relazzjoni tieghu l-Perit Tekniku osserva li, fil-kuntratt tas-26 ta' Mejju 1980 pubblikat minn Nutar Bonello s-socjeta` kjamata fil-kawza kienet akkwistat “bicca art f'High Street, Sliema b'faccata fuq l-istess triq ta' cirka hamsa u erbghin [45] pied u b'wiehed mill-irjihat cioe` l-ivant in parte jmiss ma sqaq u in parte ma bini li ghandhom id-dhul minn Stella Maris Street ...” u ghamel referenza ghall-pjanta annessa ma' l-istess kuntratt u li kopja legali taghha tinsab esebita bhala dok NB/2 u senjatament il-parti delineata bl-ahmar [markata bl-ittra B].

“Illi l-Perit kompla josserva li permezz tal-kuntratt tat-2 ta' Gunju 1980 pubblikat minn Nutar Dottor George Bonello Dupuis id-ditta kjamata in kawza akkwistat il-kumplement ta' l-art, markata fuq l-imsemmija pjanta bl-ittra A u ddelineata bil-kulur blue, “b'faccata ta' hamsin [50] pied ghal fuq it-triq High Street, Sliema”.

“B'hekk minn dawn i-l-kuntratti jirrizulta li l-art akkwistata mill-kumpannija ZPS Limited, illum B&B Property Development, kellha total ta' hamsa u disghin [95] pied

fuq il-faccata tat-triq. Meta l-Perit Tekniku ha l-qisien fuq il-post irrizulta li d-distanza minn wicc il-hajt tal-kappella sa fejn tispicca l-art tas-socjeta` konvenuta, kienet ta' 107 piedi u 4 pulzieri, u cioe` ferm izjed minn dak li kienet akkwistat kemm is-socjeta` kjamata fil-kawza kif ukoll is-socjeta` konvenuta aventi kawza minnha. Il-Perit Tekniku kkonkluda: “l-wisgha zejda hu proprju l-wisgha tas-sqaq mertu ta' din il-kawza u ghalhekk L-isqaq qatt ma gie akkwistat mid-ditta kjamata in kawza u ghalhekk qatt ma setghu ibieghu l-isqaq lid-ditta konvenuta”. Applikazzjoni tal-massima *nemo dat quod non habet*. (sottolinear ta' din il-Qorti).”

Fis-sentenza appellata l-ewwel Qorti ghamlet taghha l-konkluzzjonijiet ta' l-espert tekniku, liema konkluzzjonijiet ma gewx kkontestati mis-socjeta` konvenuta li kienet talbet il-kjamata fil-kawza tas-socjeta` B&B Property Development Company Limited. Jidher ghalhekk li l-ecezzjoni tas-socjeta` kjamata fil-kawza B&B Property Development fis-sens illi *“hija bieghet biss dak li kien taghha u li kienet kisbet minghand min kien sid il-proprjeta”* kienet gustifikata u konsegwentement l-posizzjoni taghha fil-kawza ma kinitx rikjesta. Isegwi li l-istess socjeta` kjamata in kawza ma kellha qatt tbat xi parti mill-ispejjez tal-kawza. F'dan is-sens l-appell tas-socjeta` B&B Property Development Company Limited huwa gustifikat u dan apparti konsiderazzjonijiet ohra esposti fir-rikors ta' l-appell.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija din il-Qorti tilqa' l-appell tas-socjeta` B&B Property Development Company Limited u konsegwentement tirrifirma dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel Qorti pprovdiet fuq il-kap ta' l-ispejjez billi tirrevokaha nkwantu akkollat parti mill-ispejjez lis-socjeta` kjamata fil-kawza u minflok tordna li l-ispejjez fil-prim istanza jigu sopportati hekk: “dawk relattivi ghall-ewwel talba jigu sopportati unikament mis-socjeta` konvenuta Sunny Homes Limited illum maghrufa bhala Verdala Mansions Limited. L-ispejjez tar-relazzjoni peritali jigu divizi ugwalment bejn l-attur nomine u s-socjeta` Sunny Homes Limited illum maghrufa bhala Verdala Mansions Limited.” Fl-istess hin tikkonferma dik il-parti

Kopja Informali ta' Sentenza

tas-sentenza fejn l-attur nomine gie akkollat l-ispejjez relattivi ghat-tieni talba.

L-ispejjez ta' dan l-appell ikunu a karigu tas-socjeta` konvenuta Verdala Mansions Limited inkwantu din l-istess socjeta` talbet inutilment il-kjamata fil-kawza tas-socjeta` B&B Properties Development Company Limited.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----