MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2007

Appell Civili Numru. 77/1998/4

Palmar Limited

v.

Victor Ciantar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tas-socjeta` rikorrenti tat-28 ta' Lulju 2003 fejn talbet li l-Bord jordna l-esekuzzjoni ulterjuri tal-mandat ta' zgumbrament billi jordna l-izgumbrament ta' l-intimat mit-tarag u l-access ghat-triq pubblika fi Step Street, Rabat, biex hekk is-sentenza ta' zgumbrament ordnata mill-Qorti tkun imwettqa ghal kollox billi r-rikorrenti tiehu pussess tal-proprejta taghha bl-accessorji kollha taghha u ma tibqax imfixkla minhabba ghemil unilaterali ta' l-intimat.

Rat ir-risposta ta' l-intimat fejn wiegeb li s-sala tal-billiard in kwistjoni ma kellhiex access ghall-barra kif jirrizulta mir-ricevuta rilaxxjata mis-socjeta` rikorrenti.

Rat is-sentenza tal-Bord tad-29 ta' Mejju 2006 fejn wara li rrevoka contrario imperio d-degriet tieghu tat-23 ta' Awissu 2003 cahad it-talba tas-socjeta` rikorrenti ghall-esekuzzjoni ulterjuri tal-mandat. Bl-ispejjez kontra s-socjeta` rikorrenti. Il-Bord ghamel dawn il-konsiderazzjonijiet:

"1. B'rikors imressaq fis-16 ta' April 1998 s-socjeta`' rikorrenti talbet lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jaghtiha permess ma ggeddidtx il-kirja:

"ta' sala maghrufa bhala tal-billiards li tifforma parti mill-Point De Vue Hotel, is-Saqqajja, r-Rabat".

"2. B'sentenza tas-7 ta' Dicembru, 2000 il-Bord laqa' it-talba tar-rikorrenti. Din is-sentenza giet konfermata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Dicembru, 2001. B'sentenza moghtija mill-istess Qorti giet michuda talba ghat-thassir tas-sentenza u smiegh mill-gdid fit-12 ta' Mejju, 2003.

"3. Billi r-rikors fuq imsemmi dwar il-konsistenza tal-kirja l-president tal-Bord u l-periti marru fuq il-post. Waqt l-access 'gie stabbilit illi, originarjament, din l-istess sala (billiard room) kienet tikkonsisti f'numru ta' mezzanin li l-access taghhom kien mit-tarag pubbliku maghruf bhala Steps Street jew Telgha tas-Saqqajja (Salita Saqqajja)......... Parti mill-volum sottopost ghal din is-sala huwa settur sanitarju (cioe' toilet) li ghandu l-access tieghu sitwat f'numru 25, Telgha tas-Saqqajja, Rabat, liema fond hu adebit bhala bar u jismu Black Cat li .... flimkien mal-proprjeta`' sottoposta ghalih huma proprjeta`' tal-Gvern..... l-fondi l-ohra sottoposti ghal din l-istess sala huma proprjeta`' privata (dan mhux korrett u l-partijiet skond verbal tal-20 ta' Ottubru,2005 qablu li dawn il-fondi huma proprjeta`' ta' Palmar Limited u huma mikrijin lill-familja Ciantar) u maghmulin uzu bhala residenza ghall skopijiet ta' magazinagg" (fol 40).

"4. 'Palmar Limited' xtraw 'The Guest House named Point De Vue bearing members three, four, five six and seven (3,4,5,6,7) The Saqqajja Rabat Malta together with the underlying tenements number one (1) Saqqajja Steps and numbers twenty two, twenty three and twenty four (22,23,24) Saqqajja Hill, Rabat Malta with all their singular rights and appurtenances, free and unencumbered permezz ta' zewg atti pubblikati fit-2 ta' April 1979 u fis- 27 ta' Marzu, 1980. Gie dikjarat li:

"The said guest house and other tenements are being sold tale quale" kif ukoll li "purchasers are aware of the fact that the said guest house and other tenements are rented to different persons".

"5. Minn naha ta' Ciantar gew esebiti dokumenti li jaghmlu parti mir-rikors 411/58 fl-ismijiet 'Peter Attard vs Guiseppe Ciantar' deciza fit-23 ta' April, 1960 li tieghu l- Bord ezamina l-atti u s-sentenza.

"6. F'dan il-process hemm rapport tal-periti tal-Bord dwar il-fondi 36 College Street, Rabat, 25 Saqqajja Steps Rabat, 22 Saqqajja Steps Rabat. Il-proceduri tal-lum ma jikkoncernawx l-ewwel fond. Dwar l-ohrajn jinghad:

"<u>Fond 25</u>

"Dan il-fond jikkonsisti fi pjan terran biss u hu maghmul minn kamra kbira kif tidhol bil-bieb wiesa u tieqa ghat-triq u li jservi bhala hanut; gabinett bhala kcina, kamra malgemb tal-hanut, f'livell aktar gholi, aktarx ? bil-gallerija mikxufa fuq it-triq, zewgt ikmamar kbar, imniffdin bhala wahda u accessibbli minn dina, li ghandhom zewg galleriji mikxufa fuq it-triq, dana jservu bhala 'billiard' veranda, w.c. veranda ohra, kamra aktarx zghira mudlama u wc.

"Dan il-fond ghandu l-pavimenti parti bil-madum u parti bil franka u ghandu l-ilma u l-elettriku.

"<u>Fond 22</u>

“Dan il-fond jikkonsisti fi pjanterran biss u hu maghmul minn kamra ta’ tip medju kif tidhol minghajr tieqa ghat-triq, tarag mal-gemb maghluq u ma jaghti ghall-imkien, spazju taht it-tarag zghir u mudlam; passagg; bitha interna, w.c., zewgt ikmamar ta’ daqs medju interni u mudlami, parti mhaffra fil-blat u inabitabbli.

“Dan il-fond ghandu l-pavimenti bil-konkos, ghandu l-ilma u l-elettriku in parti.

“7. F’dan ir-rikors mart l-intimat Ciantar xehdet li z-zewg fondi “kienu ta’ l-istess sid u krejnihom flimkien”. Qabilhom il-kamra 22 kienet mikrija lil terzi. L-intimat ighid l-istess. Ir-rikors kien gie prezentat fit-2 ta’ Gunju, 1958 u deciz fit-23 ta’ April 1960.

“8. Fit-13 ta’ Jannar 1983 is-socjeta`` ‘Palmar Limited’ ghamlet rikors quddiem il-Bord fejn talbet li terga’ tiehu f’idejha ‘il-fond li jgib in-numri 22,23, 24, Saqqajja Hill, Rabat, bil-kera annwu ta’ erbgha u ghoxrin lira Maltija “mhabba tibdil strutturali minghajr il-kunsens tas-sid, ksur ta’ kondizzjonijiet tal-kera u non uso ghal zmien twil, mikri lil Joe Ciantar (Rikors 4B/83). Mill-atti li l-Bord ra, kollha billi gew prodotti xi whud minnhom biss jirrizulta min kienu l-proprjeta`rji (ara para 4 ta’ din is-sentenza) u li dejjem kienu qed isiru sullokazzjonijiet. Ma’ dawn l-atti hemm relazzjoni tal-periti li kienu l-istess bhal ta’ llum. Jaghti x-xbiegha tal-fond:

“gie spezzjonat il-fond numru 22,23,24 Saqqajja Hill, Rabat. Gie nnotat li ma ntaghmel l-ebda tibdil strutturali fl-istess fond. L-unika alterazzjoni li saret hija fetha ta’ bieb..... f’hajt divisorju ntern bejn il-fond numru (23) u (24) li jigi taht it-turgien, liema bieb holoq, mezz ta’ interkomunikazzjoni bejn zewgt ikmamar laterali ta’ zewg fondi originarjament divizi cioe’ (23) u (24). Rigward innumru (23), dina tikkonsisti f’ambjent tas-sodda fuq barra fil-faccata, kamrin tal-banju u toilet, u bitha – liema bitha ghandha aperturi tan-numru (24) li jaghtu ghaliha.

“Rigward in-numru (24) dina tikkonsisti f’ambjent ta’ salott, ambjent tas-sodda b’tieqa ghall-bitha u kcina zghira.

“Kif diga` riferit hawn fuq, dawn huma mniffdin interament minn bieb taht it-tarag.

“Rigward in-numru (22) dana jikkonsisti fi spazju ghall magazzinag, u jikkonsisti f’ambjent fuq barra, kuridur u kamra fuq gewwa. Qieghed jintuza ghal kaxex tal-luminata sabiex jissupplixxi l-bar. Ma ntaghmlu ebda alterazzjonijiet strutturali barra hekk.

“Fis-sentenza l-Bord kien stabilixxa li l-ghan pricipali tal-kirja kien dar ta’ abitazzjoni

“9. F’dak ir-rikors is-socjeta`’ rikorrenti issottomettiet:

“illi l-ahhar ricevuta tat-30 ta’ Ottubru, 1982 kienet mahruga mill-kumpanija rikorrenti (i.e. Palmar Ltd) u rrikorrenti jirrikonoxxu dina r-ricevuta bhala taghhom. L-ircevuta qieghda favur Joseph Ciantar, l-intimat prezenti”.

“10. Fir-rikors li ta bidu ghal dawn il-proceduri Palmar Limited talbet li terga’ tiehu f’idejha “is-sala maghrufa bhala tal-billiards li tifforma parti mill-Point De Vue Hotel, is-Saqqajja, Rabat.

“11. Bir-rikorsi li ghamlet (4B/83 u 77B/98) is-socjeta`’ rikorrenti qed taghraf zewg kirjiet:

“1. Il-fond 22, 23, 24 it-Telgha tas-Saqqajja, Rabat.
“2. Is-sala maghrufa bhala tal-billiards.

“12. In kontro ezami Mario Galea mistoqsi:

“naqblu li s-sala kienet mikrija ghaliha u t-twenty two, twenty three, twenty four kienu kirja separata”

“Wiegeb iva u “imma t-tarag parti mis-sala”.

“Ighid ukoll:

“ghax it-tarag jaghti ghal gos-sala u s-saqaf maghluq, u l-bieb ta’ barra jidher li kien hemm il-frame u ghalquh u ghamluh bil-gebel.....”

“Izda hu ma rax dan ix-xoghol isir.

“13. Huwa minnu li l-kirja xi darba kienet haga wahda. Hemm turgien li xi darba kienu jwasslu ghas-sala u li nghalqu. Zgur li kienu maghluqa meta sar l-ewwel rikors. Imma jibqa’ l-fatt li s-socjeta`’ rikorrenti bl-atti li ghamlet quddiem il-Bord accettat li kien hemm zewg kirjiet. Meta sar ir-rikors ta’ llum ma saret l-ebda referenza ghall-fondi l-ohra ghax dawn kienu mikrija ghar-rashom bhala residenza. La kien hemm zewg kirjiet is-socjeta`’ rikorrenti ma tistax targumenta li ghandha l-jedd tidhol fil-fond 22 biex hekk ikollha access ghal barra t-triq.”

Appell

Is-socjeta` rikorrenti appellat minn dina s-sentenza u ressqet dawn l-aggravji:

Illi hu minnu li hemm zewg kirjiet u li t-tarag illum huwa mniffed ma’ fond iehor li ma huwiex parti mill-kirja tas-sala izda dan it-tarag kien iservi lis-sala tal-billiards u dan l-istat ta’ fatt inbidel u l-access inghalaq u infetah access iehor mill-Black Cat Bar li kien f’idejn l-appellat u llum dan it-tarag ma hu ta’ ebda utilita` ghall-appellat. Ghalhekk meta l-kirja tas-sala intemmet dina kellha tintradd bl-accessorji kollha taghha inkluz it-tarag u d-dahla mit-triq pubblika.

Aggravju iehor ta’ l-appelanti hu li s-sentenza tal-Bord taghti l-barka ghall-att ta’ emulazzjoni min-naha ta’ l-appellat.

Risposta

L-intimat appellat wiegeb li meta saret it-talba ghar-ripresa tas-sala qatt ma ssemma xi access ghat-triq pubblika mis-sala permess ta’ dan it-tarag. Dana l-aggravju kien gie ezaminat mill Bord u michud u gie kontradett mix-xhieda

prodotta u mill-provi dokumentarji fosthom rikors 411/58 deciz mill-Bord tal-Kera fejn hemm deskrizzjoni tat-tarag maghluq fil-fond 22 u Rikors 4B/83 tal-Bord tal-Kera fejn r-rikorrenti ma kienu ressqu ebda kawzali bazata fuq tibdil strutturali u fejn gie konfermat li l-istruttura fil-fondi 22, 23 u 24 hija identika ghal kif inhi attwalment.

Dwar it-tieni aggravju l-appellat issostni li ma sar ebda tibdil strutturali da parti tieghu jew l-awturi tieghu b'riferenza ghat-tarag mertu ta' dawn il-proceduri. L-access tat-tarag ghas-sala qatt ma kien hemm u s-socjeta` appellanti ma tistax tippretendi li tinghata dana l-access ghax is-sala ser jonqsilha l-valur konsiderevolment. Is-socjeta` appellanti kienet accettat il-kirja kif inhi illum bit-tarag kif inhu illum u dan permezz ta' ricevuti rilaxxjati minnha stess. Kif qal il-Bord ir-rikorrenti (appellanti) accettaw li kien hemm zewg kirjiet u ghalhekk ma tistax tippretendi li tidhol fil-fond 22 biex ikollha access ghal barra it-triq.

KONSIDERAZZJONIJIET

L-appellanti qed jippretendu li l-appellat kellu jizgombra mhux biss mill-kamra tal-billiard kif fil-fatt ghamel, izda ukoll minn dika l-parti li taghti access ghat-triq pubblika li tikkonsisti f'tarag li mis-sala jwassal ghat-triq u li f'xi zmien kienet giet fizikament separata mis-sala ghalkemm kienet strutturalment parti minnha.

Il-Bord kien cahad it-talba tas-socjeta` rikorrenti/appellanti billi sostna li ghalkemm kien minnu li l-kirja xi darba kienet haga wahda u li kien hemm turgien li xi darba kienu jwasslu ghas-sala u li nghalqu, izda meta sar l-ewwel rikors dawn kienu maghluqa u meta s-socjeta` rikorrenti ghamlet l-atti quddiem il-Bord accettat li kien hemm zewg kirjiet. Meta sar ir-rikors quddiem il-Bord ma saret ebda riferenza ghall-fondi l-ohra ghax dawn kienu mikrija ghar-rashom bhala residenza. Ghalhekk la kien hemm zewg kirjiet is-socjeta` rikorrenti ma setghetx targumenta li ghandha l-jedd li tidhol fil-fond 22 biex hekk ikollha access ghal barra t-triq.

Illi l-principju hu li accessorium sequitur principale, u b'dan wiehed jifhem li haga li qeghda taqqghad ruhha ma' ohra, jitqies li l-parti principali hi dik li maghha l-parti l-ohra tkun giet maqghuda ghal uzu jew tizjin jew sabiex taghmilha kompluta.

Il-Bord ma kienx dahal f'dan il-principju imma sostna li ghalkemm il-binja kienet wahda kien hemm aktar minn kirja wahda u t-tarag kien jifforma parti mhux mill-kirja tas-sala izda mill-kirja ta' fond iehor li llum huwa mniffed mat-tarag.

L-appellanti jaqblu li kien hemm zewg kirjiet u li t-tarag illum huwa mniffed ma' fond iehor izda dan it-tarag kien iservi lis-sala tal-billiards u dan l-istat ta' fatt inbidel u l-access inghalaq u l-intimat fetah access iehor mill Black Cat Bar li hu kien jiggestixxi. Meta imbaghad l-intimat gie zgumbrat mill-appellanti, hu ghalaq l-access li kellu mill-Black Cat Bar u s-sala baqghet bla access effettiv u naturali.

Illi hu appuntu f'cirkostanzi bhal dawn fejn il-principju fuq ennuncjat ghandu japplika billi jista' jaghti l-kaz li jkun hemm cirkostanzi partikolari fejn l-accessorju, ghal-raguni jew l-ohra ma jkunx baqa' jsegwi l-principali, u jasal il-waqt li fil-fatt ghandu jsegwi l-principali u jigi applikat il-principju fuq ennuncjat. Fil-kaz in ezami jirrizulta li l-fondi sottoposti ghas-sala jappartjenu lir-rikorrenti[1] ghalkemm mikrijin lill-intimat u l-familjarji tieghu, b'kirja differenti. F'xi zmien l-binja kollha kienet wahda u ta' sid wiehed u mbaghad ghaddiet ghand l-appellanti.

L-appellanti jirritjenu li t-tarag hu parti mis-sala u li kien inghalaq. Meta saru l-kirjiet tal-postijiet sottostanti il-billiard room, it-tarag spicca bhala parti minn fondi mikrija[2] taht is-sala. Jirrizulta pero` li t-tarag qatt ma nkera wahdu u kif inghalaq m'ghandux utilita` (taht tarag mhux store) billi ma jwassal imkien u m'ghandux zbokk ghal imkien. It-

---

[1] Ara verbal tal 20 ta' Ottubru 2005.

[2] Waqt l-access 'gie stabbilit illi, originarjament, din l-sala (billiard room) kienet tikkonsisti f'numru ta' mezzanin li l-access taghhom kien mit-tarag pubbliku maghruf bhala Steps Street jew Telgha tas-Saqqajja (Salita Saqqajja).........

tarag kien iservi bhala access ghas-sala, b'mod separat mill-fondi l-ohra, li wkoll ghandhom tarag imma li hu nkluz fil-kirja taghhom. Hu logiku li ma jinbeniex tarag biex ma jaghti ghal imkien.

Kwantu ghall-fatt li f'ircevuti ma jissemmiex dana t-tarag jew li meta ntalab l-izgumbrament ma ntalabx li jigi ritornat it-tarag ukoll, il-Qorti hi tal-fehma li stante li t-tarag kien accessorju ghas-sala, l-appellanti ppretendew li dan ghandu jigi ritornat mas-sala bhala ma gew ritornati zewg kmamar ohra. Ma kienx hemm ghalfejn jissemmew l-accessorji.

Ghalhekk il-Qorti hi tal-fehma li t-talba ta' l-appellanti ghandha tigi milqugha.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Billi tirrevoka u thassar id-digriet moghti mill-Bord li jirregola l-Kera tad-29 ta' Mejju 2006 u tilqa' t-talba ta' l-appellanti u tawtorizza l-ezekuzzjoni tal-mandat ta' zgumbrament ukoll fuq it-tarag li mit-triq pubblika jaghti access ghas-sala tal-billiards li tifforma parti mill Point de Vue Hotel, is-Saqqajja. Rabat.
Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellat.

< Sentenza Finali >

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