MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-1 ta' Frar, 2008

Appell Civili Numru. 1177/1998/1

Joseph u Polly konjugi Axiaq
v.

Tony Sacco

Il-Qorti:

Preliminari:

B'citazzjoni pprezentata fit-2 ta' Gunju 1998, l-atturi ppremettew illi l-eccipjenti [recte: atturi] huma l-proprjetarji ta' parti diviza mill-ghalqa maghrufa bhala "Tal-Bambina" fil-kontrada ta' Bubaqra limiti taz-Zurrieq liema art huma akkwistaw b'att ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph

R. Darmanin tad-19 ta’ Dicembru 1994, illi kopja tieghu qeghda hawn tigi annessa u markata bhala Dok A; illi l-intimat akkwista porzjon art iehor konfinanti dik tar-rikorrenti [recte: atturi]; illi waqt li l-intimat kien qieghed ihammel, l-esponenti gibdu l-attenzjoni ta' l-intimat illi huwa mar oltre l-parti proprjeta` tieghu u apparti l-fatt illi kien hammel dik il-parti proprjeta` taghhom intenzjonata ghall formazzjoni tat-triq kien baqa' diehel fuq l-art taghhom u konsegwenza tat-tahmil li kien qieghed jaghmel waqqalhom il-borg tas-sejjieh; illi konsegwenza ta' hekk hames sigar tal-gheneb li kienu mhawwla taht il-borg sfaw mghaffga u meqruda peress illi gew mirduma; illi ghall dan id-diskors l-intimat wiegeb illi huwa kien ser jiehu hsieb jirrimedja kollox; illi l-intimat, minflok ha hsieb jirrimedja, arbitrarjament u bl-akbar mod illegali, personalment u bl-ghajnuna ta' terzi, beda bl-esekuzzjoni u l-bini tal-padamenti fuq l-art proprjeta' taghhom; illi appena l-esponenti raw dan kollu, marru u hadu lil Perit Emanuel Zammit fuq il-post li, min-naha tieghu, kellem lil istess intimat u qallu biex jieqaf immedjatament minn dak kollu minnu inkors peress illi kien qieghed jibni u jokkupa art proprjeta` ta' l-esponenti; illi l-atturi, appena raw hekk, talbu u ottjenew kontra l-konvenut mandat ta’ inibizzjoni li ghandu numru 1659/98, dan premess l-atturi talbu dik il-Qorti

"1. taghti lill-mandat ta’ inibizzjoni effett indefenit

"2. tiddikjara illi l-konvenut jew agenti tieghu, jew minn minnhom, invadew, bnew u qieghed jokkupa art proprjeta` ta' l-atturi illegalment u kontra r-rieda taghhom

"3. tikkundannah sabiex, fi zmien qasir u perentorju li tiffissalu l-Qorti, iwaqqa', ihott u jiddemolixxi u jerga' jregga' kollox ghall-istat prestin tieghu, taht id-direzzjoni u s-sorveljanza ta’ Periti nominandi, il-fabrikat kollu li bena bla jedd fuq l-art aktar 'il fuq imsemmija li hija proprjeta` esklussiva ta' l-atturi u b’hekk jirrientegraw lill atturi fil-pussess shih u mhux imxekkel tal-proprjeta` taghhom.

"4. li in difett, l-atturi jkunu awtorizzati jaghmlu ix-xoghol ta’ demolizjoni u reintegrazzjoni li jkun mehtieg taht id-

direzzjoni ta’ l-istess Perit nominand a spejjez tal-konvenuti jew minn minnhom.

"5. u li l-konvenut jew l-agenti tieghu, jew minn minnhom, jigu dikjarati responsabbli lejn l-atturi tad-danni kollha minnhom sofferti bl-okkupazzjoni ta' l-istess art, u danni ohra konsistenti fit-telf ta’ uzu, distruzzjoni ta’ hames diljiet u dak kollu li jirrizulta – likwidabbli bl-operat ta’ Perit; u li jigu kkundannati l-konvenuti, jew minn minnhom, ihallsu l-istess danni lil atturi.

"Bl-ispejjez komprizi dawk tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 1659/98 kontra l-konvenut li minn issa huwa ngunt sabiex jixhed u in subizzjoni."

B’nota tal-eccezzjonijiet ipprezentata fl-14 ta’ Marzu 2002, il-konvenut eccepixxa:

"Illi t-talbiet attrici huma infondat fil-fatt u fid-dritt u allura ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi peress li huwa ma nvada ebda proprjeta’ tal-atturi. Di piu’ l-parti tal-art in kwistjoni hija destinata ghat-triq u qeghda fil-kors li jakkwistaha minn ghandhom il-Gvern ta’ Malta."

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b’sentenza moghtija fl-10 ta’ Gunju, 2005 bil-mod segwenti:
“Ghal dawn il-motivi tiddecidi billi tilqa’ it-talbiet attrici numri tnejn [2], tlieta [3] u erba' [4] u, filwaqt li tiddikjara li l-konvenut invada u okkupa illegalment l-proprjeta` ta' l-atturi kif fuq indikat, tikkundanna lill-istess konvenut sabiex fi zmien tlett xhur jirripristina l-posizzjoni ta' l-atturi u jirreintegrahom fil-pussess shih tal-proprjeta` taghhom, u jiddemolixxi kull bini li ghamel fuq din l-art, u dana taht id-direzzjoni u sorveljanza tal-Perit Joseph Ellul Vincenti li qed jigi nominat espert ghal dan l-iskop; fil-kaz li l-konvenut jibqa’ inadempjenti, l-atturi huma awtorizzati jaghmlu huma x-xoghol ta’ demolizjoni u reintegrazzjoni li jkun mehtieg taht d-direzzjoni ta' l-imsemmi Perit, a spejjez tal-konvenut.

"Tichad l-ewwel talba peress li din hija legalment insostenibbli in kwantu hija diretta sabiex tirrendi permanenti mandat kawtelatorju; u tichad ukoll il-hames talba peress li mhix sostnuta mill-provi.

"L-ispejjez kif mitluba jkunu a kariku tal-konvenut; hlief dawk relattivi ghall-ewwel [1] u ghall-hames [5] talba li ghandhom jibqghu a kariku ta' l-atturi.”;

U dana wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Illi mill-provi rrizulta li l-konvenut invada l-art ta' l-atturi li tinsab kontigwa mal-proprjeta` tieghu. Il-perit tekniku kkonstata u spjega, b’referenza ghall-pjanta RB1[1], li oltre ghal wisgha tat-triq immarkata bl-ittra “X” il-konvenut okkupa strixxa ohra tal-wisgha ta’ zewg piedi, oltre ghal nofs il-wisgha tal-hajt tas-sejjiegh, b’ kollox wisgha ta’ tlett piedi mill-proprjeta` ta' l-atturi. L-art okkupata llegalment mill-konvenut, parti minnha kienet intiza ghall-formazzjoni ta’ triq, u parti ohra ta’ circa zewg piedi hija art fabbrikabbli fil-proprjeta` ta' l-atturi. Fin-nota spjegattiva tieghu, l-imsemmi Perit kkonferma li “l-linja medjana bejn l-art tal-konvenut u dik ta' l-attur hija 3 [tlett] piedi 'l gewwa mill-linja tat-triq il-gdida, liema 3 [tlieta] piedi wisgha gew okkupati mill-konvenut.”[2]

“Il-perit tekniku wasal ghall-konkluzjoni li l-istima ta’ Lm3,880 maghmula mill-Kummissarju ta' l-Artijiet ghall-art intiza ghal formazzjoni tat-triq, kellha tinkludi fiha dik l-istrixxa art fabbrikabbli, stante li fil-fehma tieghu l-istima in kwantu tirrapprezenta l-ewwel parti kienet x’aktarx gholja fil-waqt li l-istrixxa art fabbrikabbli kellha “nuisance value” ghall-konvenut.

“Illi l-atturi min-naha taghhom oggezzjonaw ghal din it-tip ta’ komputazzjoni in bazi tal-valur gholi ta' l-artijiet fl-inhawi, kif ukoll tenut kont tal-fatt li l-plot taghhom kien ser ikollha l-kejl taghha ridott bi tlett piedi. Ghaldaqstant fin-

[1] Fol.44
[2] Fol.116

nota ta' l-osservazzjonijiet taghhom sostnew li "huma ghar-rigward ta' din l-istrixxa art ma jridux flus izda l-istrixxa ghax huma, fuq in-naha l-ohra tat-triq progettata, art ghandhom u jekk huma jitilfu din l-istrixxa huma ser jigu derubati bicca art fabbrikabbli li ser tonqos mill-art allokata lilhom ghall-bini."[3] Posizzjoni din, li fil-fehma tal-Qorti hija gustifikata.

"In fine jinghad rigward il-hames talba attrici li ma ngabux provi in sostenn tal-fatti li fuqha hija bazata."

L-appell tal-konvenut.

Il-konvenut hass ruhu aggravat bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk b'rikors intavolat fit-28 ta' Gunju 2005, talab li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tannulla u tirrevoka s-sentenza msemmija billi tichad it-talbiet attrici numri tnejn, tlieta u erba' u tilqa'l-eccezzjonijiet tal-konvenut, bl-ispejjez kollha taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.

L-atturi pprezentaw risposta ghall-appell interpost mill-konvenut fejn, ghar-ragunijiet hemm moghtija, talbu li l-appell jigi michud u s-sentenza kkonfermata.

L-aggravji mressqa mill-konvenut appellant.

Il-konvenut ressaq aggravju wiehed kontra s-sentenza appellata billi, kif jinghad fir-rikors ta' l-appell dan jikkonsisti fis-segwenti: "*Illi l-ewwel Onorabbli Qorti sostniet li mill-provi migjuba quddiemha l-konvenut invada u okkupa illegalment l-art ta' l-atturi li tinsab kontigwa mal-proprjeta` tieghu. Bir-rispett kollu l-ewwel Onorabbli Qorti kienet zbaljata meta kkonkludiet li sehh [recte: sehhet] invazjoni. Barra minn hekk l-istrixxa ta' art mertu tal-kawza hija wahda destinata sabiex tkun triq li hija necessarja ghall-izvilupp li qed isir fuq il-proprjeta` tal-konvenut.*"

Ikkunsidrat:

[3] Fol.122

F'dawn il-proceduri l-atturi allegaw, u din l-allegazzjoni taghhom illum tinsab konfortata bis-sentenza ta' l-ewwel Qorti, li bil-kostruzzjoni li ghamel il-konvenut fl-izvilupp tal-plot tieghu huwa invada l-art ta' l-istess atturi. Kien ghalhekk li l-atturi talbu li l-konvenut jigi kundannat jirrepristina l-art taghhom billi jwaqqa', ihott u jiddemolixxi dik il-kostruzzjoni invadenti.

Billi l-materja kienet wahda teknika l-ewwel Qorti hasset il-htiega li tahtar espert tekniku fil-persuna tal-AIC Rene` Buttigieg li, wara li ha konjizzjoni tal-provi prodotti u ghamel l-access mehtieg wasal ghall-konkluzjoni li kienet sehhet invazzjoni fil-proprjeta` ta' l-atturi. L-ewwel Qorti qablet ma din il-konkluzjoni u b'hekk, prevja l-adozzjoni tar-rapport peritali, iddecidiet li tilqa' dawk it-talbiet pertinenti ghar-ripristinar tal-proprjeta` ta' l-atturi.

Fir-rikors ta' l-appell il-konvenut donnu daqqa jichad u daqqa jammetti li kienet saret invazjoni tant hu hekk li jghid li huwa kien dispost li "*joffri prezz gust ghal dik l-istrixxa art.*" Certament minn ma huwiex responsabbli ta' invazjoni ma joffrix kumpens. F'dan is-sens ghalhekk l-appell tal-konvenut qatt ma jista' jirnexxi.

Il-konvenut izda jdahhal element iehor billi jsostni li l-bicca art mertu tal-kawza kienet ser tigi espproprjata mill-Kummissarju tal-Artijiet. Mhux hekk biss talli, b'certa sfaccatagini jghid li hu "*qabel ma giet intavolata c-citazzjoni mill-attur, beda l-proceduri necessarji mal-Kummissarju tal-Artijiet <u>sabiex jesproprja l-istrixxa art mertu tal-kawza,</u> sabiex tigi zviluppata bhala triq*." Hawn donnu l-konvenut ried isolvi l-izball li ghamel huwa stess meta invada l-art ta' l-atturi billi igieghel jew jistieden il-Gvern jesproprja dik l-istess art biex b'hekk l-atturi ma jkollhom ebda dritt ta' reklam kontra tieghu. Din l-attitudini tal-konvenut hija ghal kollox ripunjanti u konsegwentement l-argumenti imressqa minnu fir-rigward ta' x'jista' jsir jew ma jistax isir bl-esproprjazzjoni lanqas biss ghandhom jigu kkunsidrati mill-Qorti, kif mhux qedin jigu kunsidrati.

Ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija l-appell tal-konvenut qed jigi michud bl-ispejjez kontra tieghu, b'dana li t-terminu ta' tlett xhur moghti fis-sentenza ta' l-ewwel Qorti ghar-ripristinar ghandu jibda jiddekorri mil-lum. U peress li dana l-appell huwa wkoll wiehed fieragh u vessatorju fis-sens tas-subartikolu (4) ta' l-Artikolu 223 tal-Kap. 12, tikkundanna lill-appellant li jhallas lill-appellati l-ispejjez ghal darbtjen.

< Sentenza Finali >

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