QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO, B.A.(HONS), LL.D. - PRESIDENT
ONOR. JOSEPH A. FILLETTI, B.A., LL.D., A.R.Hist. S.
ONOR. FRANCO DEPASQUALE, LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta 11 ta' Dicembru, 2001

Numru

Cit. Nru. 52/91 G

Paul Zammit fil-kwalita' tieghu ta' esekutur testamentarju tal-mejta Dolores xebba Xuereb u Antoinette mart l-istess Paul Zammit, Dolores Galea u Teresa armla ta' Paul Azzopardi

vs

Rev. Mons. Carmelo Xuereb u Georgina xebba Xuereb, Therezina armla ta' Marcell Mercieca, Giuseppi Xuereb, Antonio Xuereb, George Xuereb, Francesco Xuereb, Carmelo Xuereb, Louis Xuereb, Giuseppi Xuereb, Giuseppi Galea, Carmelo Galea, George Galea u Francis Xaviour Galea.

Il-Qorti,

PRELIMINARI

Ir-rikors promotorju

1. Illi quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri, fil-kawza fl-ismijiet premessi huma pprezentaw rikors fejn wara li ppremettew li fil-mori tal-kawza huma saru jafu li l-atturi Paul Zammit nomine, Dolores Galea u Teresa Azzopardi bi hsiebhom jibnu jew qeghdin jippremettu li jibnu jew qeghdin jippermettu li jsir bini minn Michael u Joseph ahwa Zammit ulied l-imsemmi Paul Zammit fuq art li hija cens temporanju u fadlilha tlett (3) snin biex taghlaq. Id-dritt dominju ta' dawn il-porzjonijet art jappartjenu lill-kontendenti indivisament u provenjenti mill-wirt ossia wirtijiet u successjoni 'de quo agitur'.

Illi evidentement jekk isir il-bini propost dan isir bi ksur tal-jeddijiet tal-kontendenti nkluzi l-esponenti li lilhom jappartjeni d-dominju dirett perpetwu u sussegwenti proprjeta', wara li jaghlqu t-tlett snin li fadal tac-cens temporanju.

Illi evidentement l-ebda censwalista temporanju li fadallu biss tlett (3) snin fil-pussess ta' l-art ma jissogra jinvesti l-ahwa Zammit l-ulied l-attur Pawlu Zammit, jekk mhux bi skop li jippregudikaw id-drittijiet ta' l-esponenti u tal-kontendenti l-ohra billi jirrinfaccjawhom bi stat ta' fatt fit-

terminazzjoni ta' l-enfitewsi temporanju li mhux facilment jista' jigi traskurat jew injorat.

Illi si tratta minn kawza ta' divizjoni "actio familiae erciscundae" u minn proprjeta' ossia drittijiet immobbiljari soggetti ghad-divizjoni.

Ghalhekk talbu umilment li l-Qorti tinibixxi lill-imsemmi Pawlu Zammit nomine, Dolores Galea u Teresa Azzopardi milli jibnu fuq l-imsemmija proprjeta' jew jippermettu lil haddiehor li jibni jew jaghmel xi jaga li tista' tkun ta' pregudizzju ghall-eventwali drittijiet ta' l-esponenti u taghti dawk il-provvedimenti kollha li jidhrilha xierqa u opportuni.

Id-digriet appellat

2. Illi bid-digriet taghha ta' l-14 ta' Gunju, 2001, il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri ddecidiet ir-rikors billi cahdet it-talba wara li kkunsidrat li apparti l-kwistjoni ta' kemm hija valida talba li effettivament twaqqaf lil terzi milli jaghmlu x-xogholijiet edilizzji bil-procedura addattata mir-rikorrenti, jibqa' dejjem il-fatt ammess li dawn ix-xogholijiet qeghdin isiru fuq art moghtija in enfitewsi temporanja li ghadha ma skadietx. Il-Qorti kompliet tghid li ma tarax kif legalment tista' ccahhad lill-utilista' milli jutilizza d-drittijiet tieghu kif l-ahjar jidher lilu, u sakemm

joqghod ghall-kundizzjonijiet tal-koncessjoni enfitewtika originali li bl-ebda mod ma gie allegat li gew lezi ma qed isir xejn abuziv.

L-Appell tal-konvenuti

3. Il-konvenuti hassew ruhhom aggravati minn dan id-digriet u a tenur tal-Ligi talbu l-awtorizzazzjoni ta' 'l fuq imsemmija Qorti sabiex ikunu jistghu jinterponu umili appell minnha.

Illi b'digiret tat-3 ta' Lulju, 2001, l-istess Qorti tat l-awtorizzazzjoni taghha sabiex jista' jsir dan l-appell,.

Illi l-aggravju huwa s-segwenti:

(i) L-artikolu 993 tal-Kodici Civili jipprovdi li "Contracts must be carried out in good faith, and shall be binding not only in regard to the matter therein expressed but also in regard to any consequence which by equity, custom, or law, is incidental to the obligation according to its nature". Dan ma huwa xejn aktar mill-principju tal-'pacta sunt servanda' u li l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti 'in bona fede'. Il-frodi tikkorrompi kollox u tikkorrompi anke dak li jsir legalment. Ghalhekk kull min ghandu titolu rizoluttiv bhalma hi l-enfitewsi temporanja, ma jithalliex juza d-dritt tieghu b'tali mod li jippregudika s-successuri tieghu fit-titolu.

Ghalhekk, per ezempju, kuntratt ta' lokazzjoni maghmula minn enfitewsi temporanja li jorbtu lis-successuri fit-titolu gew annulata, meta nstab li dawn saru in 'mala fede'. Ghalhekk ukoll zviluppa l-istitut tal-'pre-contractual liability' xi haga li ma tohrogx mil-ligi posittiva. Hija proprju rizultat tal-principju "Fraus omnia corrumpit'. Ghalhekk kien simplifikazzjoni tal-kwistjoni li kellha quddiemha l-Ewwel Qorti, meta kkonkludiet "Il-Qorti ghalhekk ma tarax kif legalment tista' ccahhad lill-utilista' d-drittijiet tieghu kif l-ahjar jidher lilu, u sakemm joqghod ghall-kundizzjonijet tal-koncessjoni enfitewtika originali.

(ii) Illi huwa ovvju hawnhekk li mhux id-dritt li l-enfitewta jinqeda bid-dritt tieghu li huwa in ballu, izda jekk jista' l-enfitewta jabbuza biz-zmien qasir li fadallu (3 snin) biex jimponi strutturi fuq fond li ser jispicca in divizjoni meta huwa evidenti li dan qed isir biex jigu ppregudikati d-drittijiet tal-kondividenti. Hawnhekk huwa l-obbligu tal-Qorti li tintervjeni ghaliex l-ewwel u qabel kollox din hija Qorti tal-Gustizzja u mhux semplicement ta' legalita' formalistika.

Ghaldaqstant l-appellanti konvenuti proprio et nomine talbu li din il-Qorti joghgobha tirrevoka u thassar id-digriet moghti mill-Onorabbli Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri ta' l-14 ta' Gunju, 2001, u tilqa' t-talba tar-rikorrenti sabiex l-imsemmija Pawlu Zammit nomine, Dolores Galea u Theresa Azzopardi milli jibnu fuq imsemmija proprjeta' jew

jippermettu lil haddiehor li jibni jew jaghmel xi haga li tista' tkun ta' pregudizzju ghall-eventwali drittijiet konvenuti.

Ir-risposta ta' l-atturi

4. L-appellati wiegbu hekk:-

Illi permezz tar-rikors taghhom l-appellanti talbu li fil-kawza ta' divizjoni fl-ismijiet premessi tinghata ordni sabiex jitwaqqaf l-izvilupp ta' proprjeta' li d-dirett dominju ta' parti minnha huwa mertu ta' l-istess kawza. Din l-ordni kellha tinghata kontra l-utilisti ta' l-istess fond minkejja li l-utili dominju temporanju ma hux oggett tal-qasma.

l-esponenti wiegbu li (i) r-rikorrenti ma jistghux jisservew bil-kawza ta' divizjoni sabiex jottjenu l-effetti ta' mandat ta' inibizzjoni li huma specifikatament regolati b'dispozizzjonijiet u proceduri specifici bil-ligi; (ii) li dan ir-rikors huwa proceduralment skorrett ukoll in kwantu permezz tieghu r-rikorrenti qed jipprovaw jifthu d-dibattiment dwar materja cioe' l-utili dominju temporanju fuq bicca art li ma hix mertu ta' din il-kawza u (iii) li fil-meritu l-utilista' jista' jezercita l-jeddijiet tieghu tul id-durata kollha ta' l-enfitewsi indipendentement mill-prossimita' o meno tat-tmiem tal-koncessjoni enfitewtika. Dan kollu apparti l-fatt li l-esponenti ma

humiex l-utilisti ta' dan il-fond billi dan jispetta lil ulied l-esponenti Paul Zammit.

Illi permezz ta' digriet ta' l-14 ta' Gunju, 2001, giet michuda t-talba msemmija.

Dan huwa appell minn dak id-digriet.

L-esponenti qeghdin jopponu dan l-appell billi d-digriet imsemmi huwa wiehed gust u jimmerita konferma minn din il-Qorti.

F'dan l-appell ir-rikorrenti qed jergghu jipproponu mill-gdid l-istess ragunament minnhom proposti quddiem l-ewwel Qorti. Fir-rikors ta' l-appell l-appellanti skartaw ghal kollox l-oggezzjonijiet ta' natura procedurali u pprocedew sabiex jelenkaw l-aggravji taghhom fil-mertu.

Illi l-esponenti ghadhom isostnu l-irritwalita' tal-procedura addottata mill-appellanti ghall-istess ragunijiet minnhom mqanqla fir-risposta taghhom quddiem l-ewwel Qorti u ghal dan il-fini qed jaghmlu riferenza ghall-kontenut taghha.

Illi l-fatt li din hija kawza familae erciscundae huwa kompletament irrilevanti ghall-iskop ta' dawn il-proceduri ghaliex dak li qed jintalab mill-

Qorti huwa pronunzjament dwar il-jeddijiet ta' l-utilista liema jeddijiet ma humiex mertu tal-kawza ta' qasma. Li hemm fil-kawza huwa id-dirett dominju ta' porzjon mill-art li qed tigi zviluppata.

Illi l-intimati qed jippretendu li tinghata ordni fil-konfront ta' l-esponenti Pawlu Zammit nomine, Dolores Galea u Teresa Azzopardi sabiex dawn jinzammu milli "jibnu fuq l-imsemmija proprjeta' jew jippermettu lil hadd iehor li jibni jew jaghmel xi haga li tista' tkun ta' pregudizzju ghall-eventwali drittijiet ta' l-esponenti". L-esponenti ilhom mill-bidu nett isostnu li huma lanqas biss huma l-utilisti tal-fond de quo u x-xogholijiet m'humiex isiru minnhom. Ir-rikorrenti ma hadux hsieb jivverifikaw dan qabel ma bdew dawn il-proceduri. Bhala provi gie prodott biss ir-rikorrenti Louis Xuereb li meta gie mistoqsi mill-Magistrat "Il-post f'idejn min hu qieghed?", wiegeb "Jiena illum ma nafx f'idejn min hu qieghed ghax hawwduni – Heq". Huwa ammetta li jaf li l-permess hareg f'isem ulied l-esponenti Paul Zammit izda tenna li "nahseb li warajhom la qed jidher hu, hu hemm". Mistoqsi jekk ghamilx ricerki wiegeb "Jiena ricerki ghalfejn naghmilhom?".

Ghal dawn ir-ragunijiet huwa sottomess bil-qima li dan l-appell ghandu jigi michud bl-ispejjez ta' dawn iz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

Is-sentenza ta' din il-Qorti

5. Mill-atti processwali jirrizulta li fil-mori ta' kawza ta' divizjoni (actio erciscundae) li fiha hemm l-appellanti fost il-kondividendi bhala konvenuti, l-istess appellanti intavolaw rikors kontra l-appellati, utilisti ta' parti mill-beni immobbli, bl-iskop li jwaqqfuhom milli jibnu fuq l-art li tifforma parti mill-eventwali proprjeta' in divizjoni kif fuq imsemmija, u dan ghar-ragunijiet esposti fir-rikors promotorju.

6. L-Ewwel Qorti cahdet din it-talba u l-appell huwa dwar dan id-digriet ta' cahda. Ma jidhirx li l-appellanti qeghdin jadducu jew javanzaw xi argumenti differenti minn dak li gia gie sottomess u ddeliberat quddiem il-Qorti tal-Magistrati Superjuri (Ghawdex).

7. Jigi osservat ibda biex li, minkejja li din il-Qorti pprovdiet billi laqghet talba biex tisma' t-trattazzjoni ta' dan l-appell bl-akkorciment tat-termini, la dehru il-partijiet u lanqas id-difensuri rispettivi taghhom ghall-fini ta' trattazzjoni. Dan ifisser li l-Qorti jkollha tirreferi ghal dak li gie sottomess bil-miktub fl-atti dwar l-appell u dak li gie sottomess quddiem l-Ewwel Qorti, ghal liema atti saret riferenza mill-kontendenti.

8. Il-Qorti tinnota li bhala aggravju, l-appellanti ghamlu riferenza ghall-artikolu 993 tal-Kodici Civili (Kap 16) dwar ezekuzzjoni ta' kuntratt

imbaghad ghamlu riferenza generika ghal "pre-contractual liability" u ghall-principju li "fraus omnia corrumpit" bla ma jelaboraw oltre. Huma pero' qeghdin jikkontendu li trattandosi ta' enfitewsi li taghlaq madwar tlett snin ohra mhux lecitu li l-Qorti thalli lil terzi li jibnu strutturi fuq l-art de quo, anzi jissottomettu li l-Qorti ghandha l-obbligu "li tintervjeni ghaliex l-ewwel u qabel kollox din hija Qorti ta' Gustizzja u mhux semplicement ta' legalita' formalistika".

9. Illi, bir-rispett kollu lejn l-aggravji ta' l-appellanti kif suespost, l-appellanti baqghu ma indirizzawx il-punt dwar jekk il-procedura minnhom intentata kienetx wahda ritwali u jekk kienetx dik legalment idonea jew le in kwantu qeghda tolqot l-agir ta' terzi li m'huwiex kompriz fil-meritu tal-kawza tal-qasma u li prima facie jidher ukoll li qua utilisti, indipendentement minn kemm ghad fadal zmien ghat-terminazzjoni ta' l-enfitewsi, ikun il-punt dwar jekk l-izviluppaturi qua utilisti setghux jipprocedu bil-bini kif gie sottomess mill-konvenuti. Kif allura gustament gie ritenut mill-ewwel Qorti fid-digriet appellat:

> "Il-Qorti ghalhekk ma tarax kif legalment tista' ccahhad lill-utilista milli jutilizza d-drittijiet tieghu kif l-ahjar jidher lilu, u sakemm joqghod ghall-kondizzjonijiet tal-koncessjoni enfitewtika originali li bl-ebda mod ma gie allegat li gew lezi m'hu qed isir xejn abbuziv".

Din l-enuncjazzjoni tal-ligi da parti ta' l-ewwel Qorti tidher wahda korretta. Jekk, imbaghad, l-appellanti jidhrilhom li bil-pretest li biex issir gustizzja (!) mill-Qorti li tkun din ghandha tiskarta jew twarrab il-ligijiet

sostantivi u dawk procedurali applikabbli ghall-kaz biex jigu akkomodati l-interessi taghhom, haga bhal din hija totalment inaccettabbli. Kif tajjeb gie sottomess mill-parti appellata dak li bhal issa hemm involut fil-kawza ta' divizjoni huwa d-dritt jew drittijiet tal-kontendenti in kawza naxxenti mid-dirett dominju ta' porzjoni mill-art li tidher li sejra tigi zviluppata. Id-drittijiet ta' l-utilista ma kienux jiccentraw. Dan apparti mill-fatt li l-appellati qeghdin inoltre jsostnu li huma fil-fatt la huma l-utilisti tal-fond <u>de quo</u> u li x-xogholijiet li ser isiru jew li huma "in corso" lanqas qeghdin isiru minnhom. Fin-nuqqas ta' provi konkreti dwar dawn il-punti hekk vitali da parti ta' l-appellanti, it-talba taghhom ghall-fini ta' inibizzjoni kif fuq imsemmi ma tirrizultax fondata la fil-fatt u lanqas fid-dritt.

Ghal dawn ir-ragunijiet:

Tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma d-digriet appellat moghti fl-14 ta' Gunju, 2001, mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri fl-atti tal-kawza fl-ismijiet premessi, tichad l-appell interpost mill-konvenuti appellanti proprio et nomine bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom.

Dep/Reg

mm