MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-25 ta' Marzu, 2011

Appell Civili Numru. 1779/1997/1

Joseph Azzopardi u martu Rita Azzopardi

v.

Anthony Azzopardi u martu Emanuela Azzopardi

Il-Qorti:

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata mill-atturi fl-4 ta' Awwissu, 1997, li taqra hekk:

"Peress illi permezz ta' kuntratt pubbliku datat it-30 ta' Marzu, 1988 u skritt fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Brincat LL.D. l-attur Joseph Azzopardi flimkien mal-konvenut

Anthony Azzopardi kienu xtraw u akkwistaw minghand is-socjeta' 'Jagerm Limited' u John Grima tlett (3) porzjonijiet mit-territorju maghruf bhala 'Ta' Misrah Suffara' fil-limiti tar-Rabat, Malta, liema tlett (3) porzjonijiet huma kontigwi u jmissu flimken mill-Majistral u min-Nofsinhar ma' bini tas-socjeta' 'Jagerm Limited' u John Grima u mit-Tramuntana ma' sqaq u in parte ma' bini tal-istess 'Jagerm Limited' u John Grima jew l-aventi kawza taghhom, kif ahjar deskritti fl-istess kuntratt immarkat Dok. 'A' u kif jidhru fil-pjanta annessa mal-istess kuntratt u li tinsab immarkata Dok. 'B';

“Peress illi minhabba fl-attitudni illi assuma l-konvenut Anthony Azzopardi, li, 'inter alia ghalaq xatba li minnha jghaddi l-attur, harat passagg li minnu kien jghaddi l-attur, u qabad u bena fejn deherlu hu minghajr ebda konsultazzjoni mal-attur, l-atturi ma jridux jibqghu in kom-proprjeta' mal-konvenuti ta' dawn it-tlett (3) porzjonijiet raba' kif fuq deskritti, u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

“Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex m'ghandiex din l-Onorabbli Qorti-:

“(i) Tordna d-divizjoni tat-tlett (3) porzjonijiet art in kwistjoni kif fuq deskritti;

“(ii) F'kaz ta' dikjarazzjoni li l-istess tlett (3) porzjonijiet art in kwistjoni kif fuq deskritti m'humiex komodament divizibbli bejn il-kontendenti, tordna l-bejgh in licitazzjoni tal-istess tlett (3) porzjonijiet art u dan sabiex ir-rikarat tal-prezz jigi diviz bejn il-kontendenti skond l-ishma rispettivi taghhom, u dan occorrendo bl-opera ta' perit nominandi

“Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti li huma ngunti ghas-subizzjoni.”

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:

“1. Illi t-territorju in kwistjoni huwa komodament divizibbli u di fatti kull wiehed mill-kontendenti ilu jokkupa

l-parti li llum tinsab fl-okkupazzjoni rispettiva ta’ kull wiehed minnhom ghal cirka tletin (30) sena u cioe’ minn epoka antecedenti ghall-akkwist tal-proprjeta’ mertu tal-kawza. Illi di fatti l-qasma tista’ ssir abbazi ta’ pjanta maghmula mill-Perit Lawrence Montebello u fit-termini ta’ dak li jipprovdi l-Artiklu 501 tal-Kap 16 f’kaz li jigu appuntati periti, stante li qasma tista’ ssir bla xkiel u hsara, dawn ghandhom jiffissaw bl-ishma rispettivi abbazi tal-istess pjanti u jilliberaw kull porzjon minn kull servitu li hemm jaggravah. F’kaz ta’ diskrepanza fil-valur huwa l-kaz li tigi applikata l-ekwiparazzjoni prevista f’Artiklu 505 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

“2. Illi in vista tal-fatt li l-proprjeta’ in kwistjoni hija palezament komoditament divizibbli, it-tieni talba ghandha tigi rigettata bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

“3. Salvi eccezzjonijiet ohra.”

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta’ Novembru 2003, li in forza taghha l-Qorti ddecidiet il-kaz billi:
“Prevja l-akkoljiment tal-konkluzzjonijiet tal-perit tekniku;

“Tordna d-divizjoni tat-tlett (3) porzjonijiet art in kwistjoni kif indikat fir-relazzjoni tal-perit David Pace fuq imsemmija;

“Fic-cirkostanzi tastjeni milli tiehu aktar konjizzjoni tat-tieni talba;

“Bl-ispejjez bin-nofs bejn il-partijiet.”

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Dina l-kawza tirrigwarda talba ghal divizjoni ta’ tlett porzjonijiet art li l-partijiet, li huma ahwa, kienu xtraw indivizament bejniethom, izda li ‘ssa huma ma jridux li jibqghu bi shab.

“Relazzjoni peritali

“Illi l-Qorti kienet innominat lill Perit David Pace biex ihejji pjan ta’ qasma. Il-perit tekniku hejja pjanta Dok DP1 a fol 68 fejn indika s-sehem li ghandha jmissha kull parti. Hu semma li fuq il-parti A tal-konvenut hemm razzett tal-majjali u serer mentri fil-parti B, l-attur bena garage. Il-Perit indika l-passagg Ii ghandu jibqa kommuni bejn il-kontendenti u x’ghandu jsir mix-xtiebi li hemm kif ukoll liema fethiet ghandhom jinghalqu. Imbaghad wara li l-perti tah l-istima tal-valur ta’ kull sehem, ikkonkluda li kien jirrizulta car li waqt li l-attur ghandu aktar art mill-konvenut, dan ta’ l-ahhar ghandu aktar bini fuq l-art. Dana ma kienx ifisser li l-valur tal-propretajiet huwa indaqs billi l-valur ta’ l-art bil-bini fuqu jissupera bil-wisq dak illi m’ghandux bini.

“Kontestazzjoni

“Il-konvenuti qablu mal-qasma fisika kif suggerita mill-perit tekniku u kif ahjar iccarata fl-eskuzzjoni tieghu izda qed jissottomettu li huma m’ghandhomx jigu kkundannati li jhallsu ebda ammont bhala ekwiparazzjoni lill-atturi. Huma jikkontendu li l-art ma tiswiex Lm 50,000 kif stmaha l-perit billi hija *Outside Development Zone*. Il-Perit isemmi li fuq l-art li messet lill-konvenuti hemm aktar bini (ghalkemm mhux bil permessi) milli hemm art li messet lill-atturi, ghalhekk il-konvenuti ghandhom ihallsu aktar, izda l-konvenuti jsostnu li non e’ detto li l-bini illegali mhu se jigi sanzjonat qatt. Ghalhekk skond l-konvenuti l-ammont ta’ ekwipazzjoni li semma l-perit ghandu jigi skartat jew jitnaqqas drastikament billi l-Qorti m’ghandhiex taghti valur lill bini li mhux kopert bil-permessi.

“L-atturi min-naha l-ohra jsostnu li kull ma ghamel il-perit kien li kkonferma l-porzjonijiet okkupati antecedentement mill-partijiet u kieku l-perit ma hax in konsiderazzjoni il-fatt ta’ l-allegati permessi u l-allegat ODZ kieku s-somma pagabbili lill-atturi kienet tkun ferm akbar. Osservaw ukoll li s-serer huma koperti bil permess PA 06237/97 u li r-razzett tal-majjali li ghandu d-dawl u l-ilma hu kopert ukoll mis-sanita’. Fl-ahharnett jissottomettu li l-post ilu okkupat mill-konvenuti snin shah b’dan il-mod.

“Konsiderazzjonijiet

“Il-partijiet kienu akkwistaw l-art in kwistjoni fil-limiti tar-Rabat skond kuntratt ezibit a fol 5 sa 7 Dok A. Huma kien qasmu bonarjament bejniethom dan ir-raba u kulhadd beda juza l-bicca tieghu minghajr kwistjoni. Imbaghad inqalghu xi kwistjonijiet bejn il-partijiet u saret dina l-kawza biex tigi stabbilita precisament il-parti li ghandha tmiss lill kull wiehed minnhom.

“<u>Ekwiparazzjoni</u>

“Il-partijiet kienu ghamlu talba biex jinhatru periti addizzjonali billi jidher li huma ma kienux qed jaqblu mal-konkluzzjonijiet tal-perit tekniku nominat. Dawn it-talbiet pero’ ma gewx segwiti oltre. Jidher li ‘issa l-partijiet qed jaqblu mal-qasma fisika kif suggerita mill-perit tekniku u kif iccarata fl-eskuzzjoni tieghu izda l-konvenut mhux qed jaqblu dwar l-ekwiparazzjoni ta’ Lm 25,250 li huwa jrid ihallasu lill-atturi.

“Il-Perit tekniku xehed li dwar l-stima ta’ l-art, huwa ghamel stima tal-bini bir-rata konservattiva ta’ Lm 100 l-metru kwadru.

“Jirrizulta li l-bini taz-zewg partijiet li hemm fuq l-art in kwistjoni huwa minghajr permess. Skond il-perit tekniku dana l-fatt ma jaghmilx differenza ghall-ekwiparazzjoni, ghax it-tnejn iridu jghaddu mill-istess process biex jissanzjonaw il-bini rispettiv taghhom. L-istima li ghamel il-perit hija tal-bini kif inhu u bhala *outside development zone.*

“Meta gie mistoqsi mid-difensur tal-konvenut dwar il-valur tal-bini li huwa tah, il-perit wiegeb li bhala rziezet huwa rah li dawn jistghu jigu sanzjonati billi bil-policy illum hemm *chance* li jsir dana. Hu ighid li dina l-possibilita’ qeda hemm ghat-tnejn.

“Il-Perit ikkonferma li jekk ma jigiex sanzjonat il-bini, jkun hemm bzonn li ssir revizjoni fil-valutazzjoni ta’ l-art. Hu emfasizza pero’ li ghalkemm l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar ma

tohrogx permess ghal certu zvilupp pero’ ghal razzett u specjalment ghall razzett tal-bhejjem (bhal kaz tal-konvenut) zgur li tohrog permess f’zona rurali. F’dan il-kaz il-bini jintuza principalment ghal skopijiet agrikoli u ghalhekk il-perit hass li kellu jivvaluta l-bini ta’ li hu, cjoe daqs li kieku sanzjonabbli. Il-konvenut xehed li hu ghandu permess ghal bhejjem u l-ghejxien tieghu hu minn hemm. (fol 145)

“Il-konvenut insista li l-Qorti m’ghandhiex taghti valur lill bini li mhux kopert bil-permessi. Ghalkemm dana generalment hu hekk, il-Qorti trid tqies ic-cirkostanzi partikolari tal-kaz in ezami, dak li xehed l-espert tekniku, u l-fatt li l-post ilu okkupat mill-partijiet f’bhala tali ghal zmien twil anke bil-permessi sanitarji. Inoltre jigi rilevat li meta l-partijiet xtraw l-art kienu ftehemu li l-attur jiehu aktar art billi l-konvenut kellu l-bini. Il-konvenut kien diga dak iz-zmien jirrealizza li bil-bini l-art tiswa aktar.

“Il-Qorti se toqghod fuq l-istima li l-Perit ghamel tal-bini u ta’ sehem kull parti. Opinjoni teknika, bhal kull prova, sakemm ma tigix skossa minn prova ohra kuntrarja, attendibbili u kredibbili, tifforma l-bazi tal-gudizzju tal-Qorti. Il-Qorti ghandha mano libera li taccetta jew tirrifjuta opinjoni teknika lilha sottomessa mill-perit tekniku. Bhal kull prova ohra tista’ tigi skartata mill-Qorti. Dan pero’ mhux leggerment jew kapriccjosament imma biss jekk tirrizulta raguni valida fl-atti. Kien ghalhekk ukoll li l-ligi tipprovvdi ghan-nomina ta’ periti addizzjonali biex ikun hemm mezz ta’ verifika ta’ l-opinjoni teknika li l-ewwel perit ikun issottometta. (Ara Sentenza App Camilleri vs Debattista 9/2/2001 u Appell Ivan Borg pro et noe vs George Aquilina, 19 ta’ Ottubru, 2005; *Carmel Sciortino vs Helen Camilleri et Appell deciz fil-31 ta’ Lulju, 1996 u Veronica Camilleri vs Joseph Thorne et Civil Inferjuri deciza fit-2 ta’ Dicembru, 2002).*

“<u>Qasma fisika</u>

“Kwantu ghall qasma fisika kif din ghandha ssir, il-Qorti taghmel referenza ghar-rapport tal-perit u l-eskuzzjoni li saritlu u se isemmi biss dawn il-punti li l-perit semma:

"It-twieqi li hemm fil-linja A – B fil pjanta a fol 68 ghandhom jinghalqu miz-zewg nahiet biex jitnehhew is-servitujiet. Kwalunke fethiet li hemm bhal issa jridu jinghalqu. Il-fetha fil-hajt tas-sejjieh li tidhol fir-raba ta' terzi ghandha tinghalaq.

"Il-pjazzetta fejn hemm il-pig sty ghandha tibqa' hemm biex wiehed ikun jista' jdawwar u ghandha tibqa in kommun.

"Dwar ix-xtiebi – ara para 10 – fejn il-perit issuggerixxa li l-access ghax-xatba Y ghandha tintuza b'mod ugwali bejn il-partijiet u ghalhekk l-access ghandu jithalla liberu, mentri x-xatba l-ohra X ghandha titnehha jew jekk ser tibqa', l-konvenut ghandu jaghti cavetta lill-attur halli dan ikun jista' juza il-passagg ukoll."

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti illi in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi din il-Qorti joghgobha:

"…tikkonferma d-decizjoni tal-ewwel Qorti meta ordnat id-divizjoni tal-tliet (3) porzjonijiet art in kwistjoni kif indikat fir-relazzjoni tal-perit David Pace, filwaqt illi joghgobha tbiddel u tvarja d-decizjoni tal-ewwel Qorti billi tehles lill-konvenuti appellanti milli jhallsu kwalsiasi ammont in ekwiparazzjoni lill-attur, jew alternattivament u minghajr pregudizzju, tirriduci s-somma likwidata in linea ta' ekwiparazzjoni dovuta mill-appellanti in linea mat-tielet aggravju, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati."

Rat ir-risposta tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, sostnew illi l-appell ghandu jigi michud bl-ispejjez u s-sentenza tal-ewwel Qorti kkonfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess konvenuti appellanti;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi l-partijiet (l-irgiel ahwa) kienu akkwistaw territorju ta’ art ir-Rabat b’kuntratt ippubblikat fit-30 ta’ Marzu 1988. Sa qabel ma sar dan l-akkwist, l-ahwa kienu gia` jahdmu dan it-territorju u kienu qasmu informalment l-art biex kull parti jahdem biss is-sehem tieghu. Wara li sar l-akkwist, huma baqghu in okkupazzjoni tas-sehem taghhom rispettiv. Eventwalment, l-ahwa tlewmu u xtaqu jipprocedu ghall-qasma formali. Huma qablu li kull wiehed jibqa’ jzomm l-art li kien qed jahdem, pero`, ma qablux dwar jekk ghandhiex tithallas ekwiparazzjoni minn wiehed ghall-iehor u b’kemm. Din il-kwistjoni inqalghet, ghax filwaqt li l-attur ghandu art izjed mill-konvenut, dan tal-ahhar ghandu aktar bini fuq l-art li se tigi assenjata lilu. Fuq l-art tal-attur hemm biss *garage,* filwaqt li fuq l-art tal-konvenut hemm serer u ‘razzett’. Dan ir-‘razzett’ inbena bla permess u talbiet li saru ghas-sanzjoni tieghu, sa issa, jidher li ma kellhom ebda ezitu favorevoli ghall-konvenut.

Il-perit tekniku mahtur mill-ewwel Qorti biex jassistiha fl-istharrig taghha, hareg stima tal-art tal-konvenut bil-bini fuqha, u peress li, fil-fehma tieghu, ma kellux ikun hemm problemi kbar biex l-izvilupp jigi sanzjonat, ibbaza l-istima tieghu daqs li kieku l-bini kien ‘sanzjonabbli’. Il-konvenut insista li m’ghandux jinghata valur lil bini li hu illegali ghax mhux kopert bil-permessi relattivi.

L-ewwel Qorti, pero`, abbraccjat ir-rapport peritali, ordnat li ssir il-qasma kif issugerixxa l-perit tekniku (li fuqha qablu l-partijiet) u, fuq is-suggeriment tal-istess perit, ordnat lill-konvenut ihallas is-somma ta’ €58,816.68 (allura Lm25,250) bhala ekwiparazzjoni lill-atturi.

Il-konvenuti appellaw mis-sentenza u ressqu diversi aggravji li jolqtu l-argument taghhom li ebda valur ma kellu jinghata lil bini illegali, u li, f’kull kaz, huma jkunu jridu jigu kkompensati ghal flejjes li nefqu biex inbena r-‘razzett’ (skont valur ex parte €34,336) u s-serrer (ukoll skont valur ex parte €2,981).

Din il-Qorti tara li ghandha taqbel mal-aggravji principali tal-konvenut. Jekk il-bini li sar mill-konvenuti huwa illegali, u mhux sanzjonabbli, u allura ghandhom jaqghu, ma jista' jinghata ebda valur lil dak il-bini. Bini bla permess huwa bini illegali u m'ghandux valur fis-suq peress li l-bejgh tal-istess huwa kkunsidrat null (ara **Bugeja v. Muscat**, deciza minn din il-Qorti fid-29 ta' Mejju 2009). Jekk min-naha l-ohra, il-bini, ghalkemm inbena bla permess, hu sanzjonabbli u ghandu valur, allura ghandha tittiehed in konsiderazzjoni n-nefqa li ghamlu l-konvenuti biex sehh dak il-valur, ghax altrimenti l-atturi jigu jistghanew a skapitu tal-konvenuti billi jgawdu biz-zieda fil-valur tal-art minghajr ma jkunu kkontribixxew ghall-istess. Hu principju li meta ssir qasma tal-proprjeta`, il-valur irid jirrispekkja l-proprjeta` fl-istat li hi meta ssir il-qasma, pero`, jekk il-valur ta' dik il-proprjeta` jkun gie awmentat b'hidma ta' wiehed biss mill-kondividenti, dak li jkun irid jigi kkumpensat ghax-xoghol u spejjez li nefaq. Hu veru li, f'dan il-kaz, hu biss f'dan l-istadju tal-appell li l-konvenuti resqu stima tax-xoghlijiet li wettqu, pero`, il-perit tekniku, fl-istima li hareg tal-proprjeta` kellu jqis bl-isforz ta' min saret iz-zieda fil-valur, li johrog stima hu tan-nefqa biex sehh dak l-awment.

Il-perit tekniku ikkonferma li l-istima li ghamel hija tal-bini kif inhu, u allura kellu jqis min mill-kontendenti wassal ghal dik l-istima, u jordna li jinghata l-kumpens. La darba jirrizulta bhala fatt li bin-nefqa li ghamlu l-konvenuti fil-postijiet, ittejjeb il-valur tal-istess proprjeta`, ma jkunx gust u xieraq li l-atturi jistghanew b'dan il-mod. Fil-kawza **Frendo v. Frendo**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Gunju 2005, intqal hekk f'dan il-kuntest u f'cirkostanzi li jixbhu dawk ta' din il-kawza:

"Mill-provi ma jirrizultax illi l-attur ipprotesta ghall-innovazzjonijiet introdotti u allura ghandu jitqies li huma tacitament akkonsentixxa jew ghallanqas akkweixxa ghalihom. Di regola, benefikati hekk eretti fuq sit komuni, ghalkemm bi spejjez ta' wiehed biss mill-komproprjetarji, jaghtu lok ghar-rimbors kontra l-komproprjetarju l-iehor ta' sehemu mill-ispiza. Jista' wkoll, di propozitu, jezistu cirkostanzi li jirrendu applikabbli l-principju ta' l-arrikkiment

indebitu. Ara f' dan is-sens ***Kollez. Vol. XLIII P I p 592*** *u* ***Vol. XIX P II p 44****;"*

Din il-Qorti qieset ukoll li ghalkemm il-partijiet kienu formalment fi stat ta' komunjoni, fil-verita` kienu qed jokkupaw parti diviza tal-art kull wiehed u dan ghal tul ta' zmien li jeccedi t-30 sena – peress li, kif inghad, kienu jahdmu l-art qabel ma xtrawha.

Ghalkemm ebda parti f'dawn il-proceduri ma invoka titolu bi preskrizzjoni skont l-Artikolu 498 tal-Kodici Civili fuq il-parti minnu okkupata, din il-Qorti trid tiehu dan il-fatt ta' pussess kontinwu in konsiderazzjoni u ma tarax li ghall-izvilupp li wiehed mill-kompartecipi ghamel "fil-parti tieghu", ghandu jhallas kumpens lill-parti l-ohra minghajr ma din tal-ahhar jikkontribwixxi ghal dak l-izvilupp. Kien hemm kunsens tacitu bejn il-partijiet li kull wiehed minnhom iqis il-parti li kien qed juza bhala "tieghu", minghajr ma l-iehor jindahal x'kien qed isir fil-parti ta' huh. Il-pussess kien kwazi permanenti u l-parti l-ohra m'ghandhiex tithalla tiehu gwadan mix-xoghlijiet li wiehed wettaq fil-parti tieghu.

Din il-Qorti, ghalhekk wara li qieset din ic-cirkostanza ta' qasma de facto li ipperdurat ghal snin twal, il-valur tal-benefikati u l-ispiza biex saru dawk il-benefikati, u l-fatt li l-attur ghandu art aktar milli ghandu l-konvenut, tara li qasma ghandha ssir kif irrelata l-perit tekniku u bl-assenjazzjoni, izda minghajr hlas ta' xi ekwiparazzjoni minn parti lill-ohra.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-atturi billi tilqa' l-istess, tirriforma s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti, u dan billi tikkonferma l-istess izda thassar dik il-parti fejn ordnat il-hlas ta' ekwiparazzjoni u minflok tehles lill-partijiet milli jhallsu kwalsiasi ammont ta' ekwiparazzjoni lill-parti l-ohra.

L-ispejjez kollha tal-kawza, inkluzi dawk ta' din it-tieni istanza, jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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