MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2013

Appell Civili Numru. 1655/2001/2

Joseph Bonnici

v.

Mark u Anna Tereza konjugi Zammit

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta’ ritrattazzjoni pprezentat fil-11 ta’ Lulju, 2011, minn Mark u Anna Tereza konjugi Zammit li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu it-thassir u r-revoka tas-sentenza li tat din il-Qorti fid-29 ta’ Jannar, 2010, billi effetta mill-qerq u zbalji u billi tirrizulta

evidentement ingusta in vista tad-dokumenti godda misjuba mir-ritrattandi, u dan a tenur tal-Artikolu 811(a), (j) u (k) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, u r-ritrattazzjoni u smiegh mill-gdid tal-appell imsemmi biex din il-kawza tigi deciza skont il-ligi.
Rat ir-risposta ta' Joseph Bonnici li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi talab li t-talbiet rikorrenti jigu respinti bl-ispejjez.

Din il-Qorti sejra tipproduci, f'dan l-istadju, is-sentenza li tat din il-Qorti fid-29 ta' Jannar, 2010, li tirriproduci t-talbiet originali tal-attur, l-eccezzjonijiet tal-konvenuti issa ritrattandi, u r-ragunijiet li wasslu lill-Qrati tiddeciedi favorevolment ghat-tezi attrici:

"B'citazzjoni pprezentata fis-16 ta' Ottubru, 2001 quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili l-attur ppremetta illi huwa proprjetarju ta' fond *maisonette*, St. Andrew's Court, enumerat bin-numru 1, Triq il-Brankutli, Qawra limiti ta' San Pawl il-Bahar, liema fond jinsab fit-tielet sular mil-livell tat-triq, u sovrapost ghal fond iehor proprjeta` tal-konvenuti St. Andrew's Court, enumerat bin-numru 3, Triq il-Brankutli, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Bahar, filwaqt li *garage* tal-attur, akkwistat mal-fond imsemmi, jinsab sottopost ghall-fond tal-konvenuti msemmi; illi l-fondi rispettivi tal-kontendenti nxtraw "bil-gustijiet u l-pertinenzi kollha" taghhom; illi l-fondi rispettivi tal-kontendenti, inbnew mill-istess sid b'mod li dawn il-fondi ghalhekk igawdu jew jissubixxu skond il-kaz servitujiet necessarji sabiex dawn il-fondi jkollhom is-servizzi u l-facilitajiet kollha mehtiega; illi qed jinqala' dissidju serju bejn il-konvenuti u l-attur dwar il-konfini taz-zewg fondi, u l-access li l-attur jew min qed jokkupa l-fond tieghu, jista' jkollu sabiex jistalla kumditajiet u servizzi necessarji ghall-uzu tal-fond tieghu fic-cirkostanzi moderni tal-lum, fejn allura qed issir opposizzjoni ghal dan mill-konvenuti; dan premess l-attur talab li dik il-Qorti:

"1. tiddelinea l-konfini taz-zewg fondi rispettivi tal-kontendenti;

“2. tiddetermina liema huma l-partijiet miz-zewg fondi li skond il-ligi ghandhom ikunu accessibbli ghall-partijiet fl-ezercizzju rispettivi tad-drittijiet taghhom sabiex jitgawdew, jigu istallati, u mantenuti, kumditajiet u servizzji necessarji ghall-uzu tal-fond rispettiv taghhom kollox kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

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

“B’nota pprezentata fl-24 ta’ Jannar, 2002 il-konvenuti eccepew:

“1. Illi t-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li t-talbiet attrici huma diga` determinati mill-kuntratti tal-akkwist tal-proprjetajiet in kwistjoni;

“2. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

“**Is-sentenza appellata.**

“Il-Prim’ Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b’sentenza moghtija fil-5 ta’ Novembru, 2007 bil-mod segwenti:

““Ghal dawn il-mottivi l-Qorti tiddeciedi l-kawza billi tichad l-eccezzonijiet tal-konvenuti u tilqa’ l-ewwel wahda attrici u tordna li ssir il-qasma bejn dawk il-partijiet li kienu komuni bejn il-partijiet billi jsir hajt divizorju ezattament fin-nofs ta’ dawk il-partijiet u b’mod li finalment il-partijiet ikollhom l-istess spazzju fuq in-nahat rispettivi taghhom; ix-xoghol ghandu jsir taht is-supervizjoni tal-AIC David Pace. Tastjeni pero` li tiehu konjizzjoni tat-tieni talba ghar-raguni fuq indikata.

“L-ispejjez tal-kawza u dawk tal-kostruzzjoni tal-hajt ikunu a karigu tal-kontendenti f’ishma ugwali u cioe` nofs ghall-attur u nofs ghall konvenuti.”

“U dan wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

““Illi din il-kawza hija l-hekk imsejha *actio finum regundorum* u ghalhekk talba biex il-Qorti tistabilixxi l-konfini bejn zewg proprjetajiet imissu ma’ xulxin. Fis-sentenza taghha moghtija fid-9 ta’ Marzu, 2005 fil-kawza fl-ismijiet **Victor Mangon et v. Raphael Aquilina et** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk a propositu ta’ din l-azzjoni;

““*Din hi l-azzjoni li tista’ tigi tentata b’success fil-kazijiet li hemm xi dubju dwar il-konfini bejn proprjeta` u ohra – (ara d-decizjoni fl-ismijiet* ***Albert Mizzi nomine v. Rita Azzopardi et*** *- Appell, 27 ta’ Marzu, 1996). Minn dan jitnissel li f’din l-azzjoni reali u petitorja ma humiex id-drittijiet rispettivi tal-proprjeta` li jitqeghdu in diskussjoni izda l-iskop tal-azzjoni hu dak li jtendi unikament biex tigi eliminata l-incertezza dwar id-demarkazzjoni bejn iz-zewg fondi u b’hekk is-sitwazzjoni ta’ fatt tigi adegwata ghal dak ta’ dritt.*

“*Tajjeb li jigi precizat illi l-azzjoni ma titlifx in-natura rikonkjittiva taghha lanqas fil-kaz li l-eliminazzjoni tal-incertezza ggib maghha l-obbligu tar-rilaxx ta’ dik il-porzjoni indebitament posseduta. Ghalhekk talba f’dan is-sens hi proponibbli inkwantu hi l-konsegwenza tal-istanza tar-regolamentazzjoni tal-konfini. Ghandu jigi osservat ukoll li tali azzjoni tiddistginwi ruhha minn dik ta’ rivendika in kwantu mentri din tal-ahhar tippressupponi kontestazzjoni dwar* <u>*titolu*</u> *tal-proprjeta`, l-azzjoni tar-regolament tal-konfini tirrizolvi l-litigju bl-accertament tal-estenzjoni tal-proprjeta`.*

“*Mill-istess natura ta’ azzjoni bhal din iz-zewg kontendenti huma bla dubju gravati bil-prova li jiddemostraw l-estensjoni tal-fond rispettiv taghhom. Hawnhekk ma japplikax il-principju l-konfini irid jigi determinat in relazzjoni ghal dawk l-elementi probatorji li jkunu jidhru attendibbli. Ma hemmx dubju li dawn l-elementi jistghu jigu soppliti b’kull mezz ta’ kull speci maghruf mill-Kodici ta’ Organizzazjoni u Procedura Civili. B’dan kollu hemm certi elementi li jistghu jitqiesu decisivi. Hekk per ezempju wiehed ma jistax jipprexxindi ruhu mill-ezami tat-titolu ta’ akkwist tal-proprjetajiet rispettivi in kwanti dawn certament*

jikkostitwixxu l-bazi prevalenti ghar-risoluzzjoni tal-incertezza..

"*Jinghad ukoll li hu* ***jus receptum*** *illi f'kazi simili minn zmien id-dritt Ruman, huwa prova konkludenti anke s-sinjali ossija* ***marche di confine.*** *Anzi proprjament, meta dan is-sinjal ta' delimitazzjoni jkun ovvju lanqas kienet tigi ammessa l-azzjoni ta' regolament ta' konfini ladarba b'dak is-sinjal, dawk il-konfini jkunu certi* – **Ganni Gauci v. Dr. Victor Testaferrata Bonici et** – Appell Civili, 5 ta' Novembru 1954."

"Il-Qorti ccitat estensivament minn din is-sentenza ghaliex thoss li dak kollu li inghad huwa rilevanti ghal din il-kawza. L-attur ma esebixxa ebda kuntratt ta' akkwist tieghu u din hija mankanza li fuqha l-Qorti ma tistax ma tikkumentax. Madankollu it-titolu tieghu ma giex kontestat mill-konvenuti u ghalhekk hemm qbil bejn il-partijiet li huma l-proprjetarji ta' proprjetajiet konfinanti. Oltre dan, kif jidher mic-citazzjoni tas-sentenza msemmija, filwaqt li din il-azzjoni ghandha elementi tal-azzjoni rivendikatorja, ma hemmx ir-rekwizit assolut li l-attur jipprova t-titolu tieghu ghaliex kif gia` inghad, u dan ghaliex il-kontestazzjoni mhix tant ta' titolu izda tal-estenzjoni ta' dak it-titolu.

"Stabbilit dan huwa normali ghall-Qorti li f'kawza simili tahtar espert tekniku u ghalkemm il-Qorti m'hijiex marbuta li tadotta relazzjoni teknika (Artikolu 681 tal-Kodici tal-Procedura) hija ma tistax taghmel dan *b'mod legger jew kapriccuz*. Dan intqal diversi drabi mill-Qorti tal-Appell f'dawn is-sentenzi fost ohrajn; **Anthony Cauchi v. Carmel Mercieca** – 6 ta' Ottubru, 1999, **John Saliba v. John Farrugia** – 28 ta' Jannar, 2000 u **Joseph Calleja nomine v. John Mifsud** – 19 ta' Novembru, 2001, **Benjamin Camilleri nomine v. Charles Debattista nomine** – 9 ta' Frar, 2001. Fis-sentenza ta' l-istess Qorti tat-23 ta' Gunju, 1967 fl-ismijiet **Giswalda Bugeja v. Emanuele Muscat et** intqal illi il *giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta' talba ta' periti addizjonali, jigi skartat facilment, ammennokke` ma jkunx jidher*

sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragjonevoli.

“Huwa evidenti ghal Qorti li din il-kawza saret wara li saru xi xoghlijiet da parti tal-konvenuti fl-ambjenti in kwistjoni. Iz-zewg fondi kienu gew mibnija b’mod li kienu l-istess bhala bini u jharsu lejn xulxin mill-gnub qisu go mera. Wiehed jista’ jiehu ideja ta’ kif kif kienu anke mill-fondi li hemm fl-istess triq li jidher li gew kollha mibnija bl-istess manjiera. Fir-rapport tieghu a fol. 89B tal-process il-perit tekniku (li kien gie lilu estiz l-inkarigu appuntu biex jirrelata dwar tibdil fil-partijiet gia` komuni bejn il-kontendenti) indika b’linji cari kif kien originarjament il-bini u b’linji skuri kif gie wara x-xoghlijiet li saru mill-konvenut. Oltre dan il-perit ikkonkluda illi;

““5. *It-tarag komuni illi jitla’ mit-triq minbarra li djieq ftit gie spustjat lejn il-lemin. Dan pero` x’aktarx kien l-effett ta’ meta tqassmu l-plots originarjament billi l-konfini tal-proprjeta` ma nbidlux.*

“6. *L-arja li kienet komuni giet zviluppata f’garaxx fil-livell tat-triq, bir-rampa l’ isfel mit-triq ghal gewwa fih. Fil-livell ta’ fuq imbaghad din l-arja tas-saqaf tal-garaxx giet imdawra b’cint li allura ssepara l-ispazzju ta’ fuq il-garaxx mill-bqija tal-passagg komuni.*

“7. *Twahhal recint tal-hadid bi grada li effettivament issepara il-parti ta’ gewwa tal-art madwar il-bini mill-parti komuni ta’ quddiem fejn hemm mit-tarag u s-saqaf tal-garaxx kif diga` spjega l-esponent*.

“8. *Dan l-ispazzju ta’ gewwa gie zviluppat billi sar landscaping permezz ta’ madum etc*,

“9. *Ghalhekk jirrizulta illi l-attur illum jista’ juza biss it-tarag mit-triq u l-passagg minn ras it-tarag illi jaghti ‘l fuq mill-appartament tieghu. Dan l-ispazju qieghed jigi muri bl-ahmar mill-esponent fuq il-pjanta Dok. DP2. Fil-pjanta Dok. AFV2 ma kienx hemm gheluq u l-ispazju intier tas-side curtilage u backyard kienu spazju wiehed*."

“Fi kliem iehor allura l-konvenuti bix-xoghlijiet li ghamlu hadu spazju shih fejn qabel dan kien komuni bejn iz-zewg proprjetajiet u minflok bnew garaxx ghalihom u b’hekk ukoll l-arja ta’ fuq il-garaxx illi effettivament bir-recint li sar kellha l-istess effett. L-attur allura ghandu dritt li jittella hajt divizorju biex jiehu nofs diviz ta’ dak li qabel kien nofs indiviz li fil-prattika ittiehed lilu. Dan kollu apparti l-konkluzjonijiet esperti tal-perit gudizzjarju huwa anke evidenti *ictu oculi* u ghalhekk il-Qorti se tipprovdi biex isiru l-konfini biex jaqsmu dik il-parti li qabel kienet komuni biex l-attur ikollu l-istess kumditajiet li jkollhom il-konvenuti mhux biss ta’ dhul fil-proprjeta` tieghu izda anke ta’ spazju.

“L-attur pero` qed jitlob ukoll li l-Qorti tiddermina liema servitujiet ghandhom igawdu l-fondi rispettivi. Madankollu billi l-attur naqas li jipproduci l-att tal-akkwist tieghu l-Qorti m’hijiex f’pozizzjoni li taghmel dan, hlief naturalment ghal dawk is-servitujiet li johorgu mil-ligi li dwarhom ma hemm lok ta’ ebda dikjarazzjoni ghall-inqas f’dan l-istadju.”

“**L-appell tal-attur.**

“L-attur hass ruhu aggravat bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b’rikors intavolat fit-23 ta’ Novembru, 2007 talab li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirriforma s-sentenza appellata billi filwaqt li tikkonfermaha fejn l-ewwel Qorti sabet li “…. Fi kliem iehor allura l-konvenuti bix-xoghlijiet li ghamlu, hadu spazju shih fejn qabel dan kien komuni bejn iz-zewg proprjetajiet u minflok bnew garaxx ghalihom u b’hekk ukoll l-arja ta’ fuq il-garaxx illi effettivament bir-recint li sar kellha l-istess effett”, u tirrevokaha fejn din ghaddiet sabiex taqsam l-ambjent kif allura illum ezistenti bil-kostruzzjoni ta’ hajt, u minflok tiddikjara li l-konfini tal-ambjenti bejn iz-zewg proprjetajiet u l-partijiet komuni formanti parti mill-ambjenti komuni ghalihom, huma kif murija fid-Dokument AFDV2, filwaqt li is-servitujiet dominanti u servjenti bejn iz-zewg ambjenti ezistenti huma biss dawk apparenti u bl-istess mod rizultanti mill-istess Dok AFDV2.

"Il-kontro-parti appellata intavolat risposta fil-11 ta' Frar 2008 fejn essenzjalment iddikjarat li taqbel mas-sentenza appellata u li konsegwentement din il-Qorti ghandha tichad ir-rikors u t-talbiet tal-appellanti u tikkonferma l-istess sentenza bl-ispejjez kollha kontra l-appellanti.

"**Ikkunsidrat:**

"Il-kontendenti huma sidien ta' zewg fondi. L-attur jippossjedi l-fond numru wiehed sovrastanti dak tal-konvenuti li jgib in-numru tlieta fi blokk maghruf bhala St Andrew's Court, fi Triq il-Brankutli, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Bahar. Dan il-blokk li jikkonsisti f'erba' fondi sovrastanti erba' garaxxijiet, huwa parti minn *development* ta' diversi blokki li gew kostruwiti f'dik it-triq u li, skond pjanta tal-Perit Fenech Vella, huma kollha tal-istess sura.

"L-attur kien xtara l-*maisonnette* tieghu qabel il-konvenut li akkwista fis-16 ta' Lulju, 1985 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat fejn hemm dikjarat li l-istess konvenut akkwista *"l-flat b'entratura separata li jgib in-numru tlieta (3) u gnien anness"*. L-attur ma pprezenta ebda kuntratt tal-akkwist biss mhux kontestat li l-fond numru wiehed (1) huwa proprjeta` tieghu, u li dan l-appartament ghandu access indipendenti, kif del resto ghandu dak tal-konvenut, li jiehu minn tarag estern komuni mil-livell tat-triq ghall-ewwel sular, fejn jinsab l-appartament tal-konvenut, u minn hemm, permezz ta' tarag iehor, tasal ghat-tieni sular, fejn hemm l-appartament tal-attur.

"Il-kwistjoni ta' bejn il-kontendenti tikkoncerna l-partijiet komuni li hemm f'din il-binja billi l-attur isostni li l-konvenuti ghamlu xoghlijiet strutturali, sew taht il-gnien imsemmi fil-kuntratt billi haffru u ghamlu garaxx, saru xoghlijiet fit-tarag li jwassal ghall-ewwel sular billi dan dieq, u gew okkupati mill-konvenuti partijiet ohra fil-livell tal-ewwel sular, li skond l-attur jaghmlu parti mill-ambjenti komuni u li hu kellu dritt jaghmel uzu minnhom.

"Minhabba f'hekk l-attur istitwixxa dawn il-proceduri sabiex il-Qorti (a) tiddelinea il-konfini taz-zewg fondi rispettivi tal-kontendenti, u (b) sabiex tiddetermina liema huma il-

partijiet miz-zewg fondi li skond il-ligi ghandhom ikunu accessibbli ghall-partijiet fl-ezercizzju rispettiv tad-drittijiet taghhom sabiex jitgawdew, jigu installati u mantenuti, kumditajiet u servizzi necessarji ghall-uzu tal-fond rispettiv taghhom. Din it-talba donna qed issir in konnessjoni mal-fatt li l-konvenut, bil-kuntentezza tal-attur, istalla tank tal-ilma u *arial* tat-*television* fuq il-bejt li jinsab fuq il-*maisonnette* tal-attur izda dan qed jirrifjuta li jaghtih access ghal fuq il-bejt biex dawn is-servizzi jigu mantenuti.

“L-ewwel Qorti, fis-sentenza taghha mertu ta’ dan l-appell, filwaqt li rrikonoxxiet din l-azzjoni bhala l-hekk imsejha *actio finum regundorum*, laqghat l-ewwel talba attrici u konsegwentement *“ordnat li ssir il-qasma bejn dawk il-partijiet li kienu komuni bejn il-partijiet billi jsir hajt divizorju ezattament fin-nofs ta’ dawk il-partijiet u b’mod li finalment il-partijiet ikollhom l-istess spazju fuq in-nahat rispettivi taghhom”* liema xoghol ghandu jsir taht is-supervizjoni tal-AIC David Pace. Dik il-Qorti izda astjeniet milli tiehu konjizzjoni tat-tieni talba attrici u dan fuq il-premessa li l-attur naqas li jipproduci l-att tal-akkwist tieghu u ghalhekk l-istess Qorti ma kienitx f’posizzjoni li tiddetermina liema servitujiet, hlief ghal dawk li johorgu mil-ligi, l-attur kien qed jirreferi ghalihom.

“L-attur hass ruhu aggravat b’din is-sentenza billi jikkontendi li r-rimedju moghti fis-sentenza appellata huwa *extra petita* stante li kull ma kien intalab fic-citazzjoni kien li jigu delineati l-konfini u mhux li ssir il-qasam kif suggerit minn dik il-Qorti. Apparti dan l-appellant josserva li lanqas huwa car mis-sentenza kif dan il-hajt ha jsir b’mod prattiku.

“**Ikkunsidrat:**

“Din il-Qorti tosserva li l-ewwel Qorti waslet ghal konkluzjoni li din il-kawza hija dik l-hekk msejha *actio finum regundorum* fuq it-taghlim li jinsab fis-sentenza **Victor Mangion et v. Raphael Aquilina et** moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Per. Imh. Ph. Sciberras) fid-9 ta’ Marzu, 2005 fejn gie ritenut, korrettement skond din il-

Qorti li *"Din l-azzjoni* (*finum* regundorum) *tista' tigi tentata b'success fil-kazijiet li hemm xi dubju dwar il-konfini bejn proprjeta` u ohra"*. Infatti f'dik is-sentenza giet citata id-decizjoni fl-ismijiet **Albert Mizzi nomine v. Rita Azzopardi et** (27 ta' Marzu, 1996) fejn intqal li "*f'din l-azzjoni reali u petitorja ma humiex id-drittijiet rispettivi tal-proprjeta` li jitqeghdu in diskussjoni izda l-iskop tal-azzjoni hu dak li jtendi unikament biex tigi eliminata l-incertezza dwar id-demarkazzjoni bejn iz-zewg fondi u b'hekk is-sitwazzjoni ta' fatt tigi adegwata ghal dak ta' dritt."*

"Issa fil-kaz in ezami huwa ravvisat li l-kwistjoni ma tikkoncernax il-fondi akkwistati mill-kontendenti. Dwar dawn ma hemmx kontestazzjoni – il-konvenut huwa proprjetarju tal-fond numru tlieta u tal-gnien anness, mentri l-attur huwa sid il-*maisonnette* sovrastanti il-fond tal-konvenuti. Il-mertu proprju tal-kawza jikkoncerna l-ambjenti komuni ghaz-zewg fondi u cioe` t-tarag li mil-livell tat-triq jghati ghall-ewwel sular, liema tarag jintuza kemm mill-attur kemm mill-konvenuti, u l-ambjenti miftuha fl-ewwel sular konfinanti l-appartament tal-konvenuti, li, skond l-attur huma komuni. Ir-raguni tat-talba attrici, anke kif jidher mill-mod kif kienet kondotta l-kawza, kienet biex effettivament jigi dikjarat liema ambjenti huma komuni, u dan minhabba l-fatt li l-konvenuti ghamlu certa xoghlijiet (ghandu jinghad anke minghajr il-permessi mehtiega) li bihom bidlu u rrestringew dawk l-ambjenti a skapitu tal-attur. Dan sar, tifhem din il-Qorti, billi fl-uniku kuntratt tal-akkwist esebit, cioe` dak tal-konvenuti, ma jinghad xejn dwar dawn l-ambjenti komuni. L-attur dejjem insista li la darba jigi stabbilit dan, huwa kien jipprocedi b'azzjoni ohra biex jerga' jiehu dak li huwa tieghu u cioe` jgawdi in komun mal-konvenuti dawk l-ambjenti hekk dikjarati komuni. Din l-azzjoni ghalhekk ghandha min-natura ta' <u>azzjoni dikjaratorja</u> u qatt ma kienet intiza biex l-ambjenti komuni jigu divizi bejn il-kontendenti.

"Din il-Qorti tosserva li d-decide tas-sentenza appellata ma jsolvi ebda problema li hemm bejn il-partijiet billi ma huwiex indikat fejn ghandu jittella dan il-hajt divizorju; dan lanqas ma jirrizulta mir-rapport tal-espert il-Perit David Pace, li gie mahtur, li sahansitra fit-tieni relazzjoni tieghu

osserva li l-ewwel Qorti *"b'digriet tal-24 ta' Mejju, 2006, estendietlu l-inkarigu tieghu sabiex jindika fuq il-pjanta esibita minnu fl-istess relazzjoni* (originali) *x'tibdil sar fil-partijiet komuni bejn il-pjanta originali tal-progett (Dok AFV2 fil-process), u kif jinsab illum."* Din il-Qorti tosserva wkoll li jekk kellu jittella' hajt li jaqsam it-tarag li mil-livell tat-triq iwassal ghall-ewwel livell, liema tarag huwa certament komuni bejn il-kontendenti, dan it-tarag ma jibqax prattikabbli billi kull parti jkollha biss tarag ta' inqas min-nofs metru li certament mhux uzabbli. Lanqas ma qalet xejn l-ewwel Qorti dwar l-ambjenti miftuha fil-livell tal-ewwel sular u senjatament x'ghandu jsir mill-kostruzzjoni ta' hitan li ghamlu l-konvenuti u cioe` jekk dawn ghandhomx jitnehhew.

"**Ikkunsidrat:**

"Fil-kuntest ta' dak premess din il-Qorti hija tal-fehma li soluzzjoni ghal vertenza tinsab fl-osservazzjonijiet li ghamel il-Perit Tekniku David Pace dwar dawk l-ambjenti accessorji ghal fondi akkwistati mill-kontendenti, liema ambjenti, billi jservu l-istess fondi tal-kontendenti u ma jinghad xejn fihom fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti, ghandhom jigu kunsidrati bhala komuni bejn il-kontendenti. Biex dan jista' jigi stabbilit trid ta bilfors issir referenza ghal pjanta originali Dok AFV2 imhejjija mill-perit inkarigat mill-izvilupp tal-blokk, kif ukoll tal-blokki l-ohra adjacenti u kontigwi. Minn dan l-ezami jirrizulta li l-partijiet komuni li jservu iz-zewg fondi tal-kontendenti kienu:

a) it-tarag b'wisa' ta' metru punt tnejn tnejn (1.22m) li mil-livell tat-triq iwassal ghall-livell tal-appartament tal-konvenuti, indikat bin-numru wiehed (1) fil-pjanta Dok DP2 annessa mat-tieni relazzjoni tal-Perit David Pace, liema tarag illum ghandu wisa' ta' punt hamsa u disghin metru (0.95m)

b) L-ambjent ta' fuq il-garaxx kostruwit mill-konvenuti indikat bin-numru tnejn (2) fl-imsemmija pjanta, liema ambjent illum huwa ta' livell ghola minn dak li kien hemm originarjament kostruwit. Dan l-ambjent illum jinsab

recintat b'hajt li jisseparah mill-passagg li thalla biex l-atturi jaccedu ghat-tarag li jghati ghal livell tat-tieni sular. Dan il-passagg ukoll huwa komuni billi originarjament kien jifforma parti mill-ambjent imsemmi bin-numru tnejn (2).

c) Il-parti retroposta ghal dan il-passagg konfinanti mal-fond tal-konvenuti fuq ix-xellug int u thares lejn dan l-appartamet, u liema ambjent huwa indikat bin-numru erbgha (4) fl-imsemmija pjanta. Dan l-ambjent illum huwa separat mill-ambjenti l-ohra komuni billi *"twahhal recint tal-hadid b'grada illi effettivament issepara il-parti ta' gewwa tal-art madwar il-bini (l-hekk imsejjha 'side curtilage' u 'backyard') mill-parti komuni ta' quddiem fejn hemm it-tarag u is-saqaf tal-garaxx"* (para 07 tat-tieni rapport tal-Perit a fol. 89c tal-process).

d) L-ambjent immarkat bin-numru erbgha (4) fil-pjanta msemmija, liema spazju ta' gewwa *"gie zviluppat billi sar 'landscaping' permezz ta' madum, irqajja ta' hamrija, 'washroom' etc"* (para 08 fit-tieni rapport tal-Perit a fol. 89c tal-process.)

"F'dan is-sens l-appell tal-attur ser jintlaqa' billi qed jigu indikati l-ambjenti komuni servjenti l-fondi tal-kontendenti, u tirrevoka l-istess sentenza f'dik il-parti fejn ordnat li jittella hajt biex jissepara l-ambjenti komuni.

"Ghar-rigward tal-aggravju dwar is-servitujiet dominanti u servjenti fejn l-ewwel Qorti astjeniet li tiehu konjizzjoni tat-talba attrici, jigi osservat li galadarba l-attur kien ikkonceda lill-konvenuti d-dritt li jpoggu tank tal-ilma u *arial* tat-*television* fuq il-bejt sovrastanti l-proprjeta` tieghu, id-drittijiet u obbligi rispettivi tal-kontendenti huma regolati minn dan il-ftehim u mhux mil-ligi, u stante li ma ngiebet ebda prova dwar dan il-ftehim, din il-Qorti m'ghandhiex triq ohra hlief li tikkonferma s-sentenza appellata f'dan ir-rigward.

"Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-attur qed jigi milqugh limitatament billi qed tigi revokata dik il-parti tas-sentenza tal-5 ta' Novembru, 2007 fejn ordnat li jittella' hajt divizorju fin-nofs tal-partijiet komuni, filwaqt li

tiddikjara li l-partijiet komuni ghall-fondi proprjeta` tal-kontendenti huma dawk deskritti dettaljatament aktar 'il fuq. Fl-istess hin tichad l-appell tal-attur inkwantu dan jirrigwarda s-servitujiet reklamati. L-ispejjez ta' din l-istanza, fic-cirkostanzi ghandom jigu sopportati kwantu ghal terz mill-attur appellant u zewg terzi mill-konvenuti appellati; dawk tal-ewwel istanza jibqghu kif hemm decizi."

B'dawn il-proceduri, il-konvenuti ritrattandi qeghdin jitolbu s-smiegh mill-gdid tal-kawza ghax jghidu li sabu recentement il-pjanta originali tal-fondi in kwistjoni u ritratt li jissostanzja t-tezi taghhom. Qed jallegaw ukoll li l-attur agixxa b'qerq meta ressaq pjanta differenti minn dik originali, u li, per konsegwenza, is-sentenza ta' din il-Qorti kienet ibbazata fuq provi foloz.

Din il-Qorti tghid, fl-ewwel lok, li l-azzjoni intentata mir-rikorrenti hija ta' natura straordinarja u r-rimedju jinghata biss fil-kazijiet espressament indikati fil-ligi. Fil-fatt, din il-Qorti, fil-kawza **Causon v. Portelli noe**, deciza fis-7 ta' Marzu, 1992, osservat li:
"*Il-gurisprudenza taghna konstantement irriteniet li r-rimedju tar-ritrattazzjoni huwa wiehed straordinarju, in kwantu jikkostitwixxi deroga ghall-principju fundamentali li l-gudikat jikkostitwixxi ligi bejn il-kontendenti, u dan indipendentement mill-fatt jekk dak il-gudikat jirrispekkjax kompletament il-verita` jew il-gustizzja. Il-guristi Rumani kienu jesprimu dan il-kuncett bil-massima* ***res judicata pro veritate habetur.*** *Minn dak li ntqal isegwi li r-regoli li jiggvernaw ir-rimedju tar-ritrattazzjoni huma ta' interpretazzjoni strettissima (Koll. Vol. XXVII – I – 818). Diversament, taht il-pretest ta' ritrattazzjoni, il-litigant sokkombenti jkun jista' jerga' jiftah il-kawza, u hekk, indirettament johloq ghalih tribunal tat-tielet istanza (Kol. Vol. XLIII – I – 227) haga li mhux permessa mil-ligi.*"

Ezaminat il-kaz, il-Qorti ma tarax li tista' taccetta t-talbiet tar-rikorrenti.

Fil-kuntest tat-talba bazata fuq l-Artikolu 811(a), li jipprovdi ghal ritrattazzjoni f'kaz ta' sentenza li tkun ittiehdet bil-qerq ta' wahda mill-partijiet bi hsara tal-ohra, jehtieg li tali

qerq jigi ezercitat minn parti kontra l-ohra u mhux semplicement jikkonsisti f'xhieda qarrieqa ta' parti jew ta' xhud. Il-ligi ma tghidx x'tip ta' qerq iwassal ghall-akkoljiment ta' din it-talba, biss jidher li l-Qrati taghna dejjem imxew fuq l-insenjamenti ta' guristi awtorevoli Taljani, bhal ma huma r-Ricci, il-Pisanelli u dak li hemm fid-Digesto Italiano. Infatti, din il-Qorti, fil-kawza **Pisani v. Pisani** deciza fit-13 ta' Lulju, 1942, irriteniet li:
"*Mhux kwalunkwe dolo jew ingann ta' parti kontra l-ohra jista' jaghti lok ghar-rimedju straordinarju tar-ritrattazzjoni, izda meta minhabba r-raggiri jew l-attijiet frawdolenti tal-parti, l-avversarju gie mqieghed fl-impossibbilita` ta' difiza gusta u tajba.*"

Infatti, fl-imsemmija sentenza, l-Qorti kompliet tghid li:
"*Jekk il-parti naqset li ggib xi prova mhux minhabba d-dolo tal-parti l-ohra, imma ghan-negligenza taghha, ma tistax, wara li jkun hemm sentenza li ghaddiet f'gudikat, tmur ghar-rimedju tar-ritrattazzjoni.* "

Issa, f'dan il-kaz, l-allegat qerq sar ghax, skont ir-rikorrenti, il-parti l-ohra esebiet pjanta ta' kif gie zviluppat is-sit li mhix dik originali. Apparti konsiderazzjonijiet ohra, din il-pjanta giet esebita mill-attur, bhala parti mill-provi tieghu. Il-pjanta giet ipprezentata mill-perit Anthony Fenech Vella, xhud prodott mill-istess attur Joseph Bonnici, mhux bhala pjanta tieghu, izda bhala pjanta imhejjija mill-Perit Muscat Fenech bhala li kienet il-pjanta li fuqha sar l-izvilupp. Jekk ir-rikorrenti riedu jikkontestaw dan il-fatt, kellhom kull opportunita` jaghmlu dan, u jekk naqsu li jikkontradixxu dik il-"prova", *imputet sibi*, u ma jistghux issa jmorru ghar-rimedju tar-ritrattazzjoni.

In kwantu t-talba hi bazata fuq l-Artikolu 811(j), li jiddisponi s-segwenti:
"jekk is-sentenza tkun giet deciza fuq provi li, b'sentenza moghtija wara, jigu ddikjarati foloz, jew, li jkunu gew hekk iddikjarati b'sentenza moghtija qabel, izda l-parti telliefa ma kinitx taf b'dan il-fatt."

Ma jirrizultax li tezisti xi sentenza li ddikjarat provi foloz. Is-sentenza trid tkun wahda sussegwenti ghal dik li taghha

tkun qed tintalab ir-ritrattazzjoni, u li tkun iddikjarat b'mod car il-falsita` ta' dawn l-istess provi. Oltre dan, f'dan il-kaz, ma jirrizulta xejn falz, ghax il-pjanta li esebixxa r-rikorrenti f'dawn il-proceduri hija l-istess bhal dik li kienet esebita fl-atti tal-kawza deciza fid-29 ta' Jannar, 2010, u li fuqha l-Qorti bbazat il-konkluzjoni taghha. Il-Qorti ezaminat iz-zewg pjanti, u ssib li jaghtu l-istess kejl u l-istess dimensjonijiet tas-sit, u ma hemm ebda differenzi bejniethom, lanqas fis-*side curtlidge* kif qed jallega ir-rikorrenti. Il-Qorti seghet tinnota differenza wahda – fil-mod kif hi traccjata l-figura 5670 fil-parti ta' fuq tal-pjanta – pero`, ghall-bqija kollox jidher identiku, inkluz il-kejl u l-area tas-sit li kellu jibqa' mhux mibni. Barra minn dan, ir-rikorrenti kellhom kull opportunita`, fi stadju opportun, jikkontestaw, jekk riedu, il-veracita` tal-pjanta esebita, izda fl-ebda stadju, lanqas fl-istadju tal-appell, ma lissnu xi lment dwar dan.

Il-motiv ghar-ritrattazzjoni kontemplat taht l-Artikolu 811(k) testwalment jipprovdi ghat-thassir tas-sentenza moghtija fi grad ta' appell:
"*jekk, wara s-sentenza, ikun instab dokument deciziv, u li l-parti li ggibu ma kinitx taf bih, inkella, illi, bil-mezzi li taghti l-ligi, ma setghetx iggibu, qabel dik is-sentenza.*"

Kif qalet din il-Qorti, Sede inferjuri, fil-kawza **Agius Gilibert u Cassar Torregiani** deciza fis-6 ta' Ottubru, 2004:
"*Il-gurisprudenza taghna kellha diversi okkazjonijiet tfisser dan id-dispost tal-ligi u ghalhekk jinhass opportun illi wiehed jelucida l-aktar aspetti saljenti tal-principju:-*

*(1) "Pei fini della ritrattazione a norma del numero 11 articolo 828 Leggi Procedurali, il documento ricuperato dev'essere tale che induca necessariamente una soluzione diversa della causa, e non e` sufficiente che esso possa importare soltanto un elemento nuovo di prova atto per suo natura a presentare il fatto sotto un diverso aspetto" – "***Michele Desira -vs- Avv. Dr. Antonio Caruana***", Appell, 4 ta' Mejju 1934 (***Vol XXVIII pI p584***).*

*(2) Per atto decisivo ricuperato di cui in detto disposizione di legge si deve intendere un atto appartenente al ricuperante o in proprieta o in possesso, o almeno comune fra ricuperante ed il suo contradittore, il quale dolosamente lo avesse celato” – “**Chierico Giuseppe Marmara -vs- Michele Mizzi**”, Prim'Awla, Qorti Civili, 16 ta' Mejju 1919 (**Vol XXIV pII p35**).*

*(3) “Non si da luogo alla ritrattazione pel motivo di avere dopo la sentenza ricuperato un documento decisivo se non quando fosse impossibile o molto difficile di produrre quel documento nel primo giudizio” – “**Giuseppe Barbara -vs- Alfredo Barbara**”, Appell, 28 ta' Frar 1934 (**Vol XXVIII pI p825**); “**Negte. Giuseppe Debono -vs- Giuseppe Fava et**”, Appell, 21 ta' Jannar 1949 (**Vol XXXIII pI p703**). Insenjament dan li baqa' jigi konsegwit saz-zminijiet ricenti, kif hekk manifest fis-sentenza fl-ismijiet “**Pio Vassallo -vs- Emmanuel Chetcuti et**”, Appell, 28 ta' Frar 1997.*

*(4) “Min jitlob ir-ritrattazzjoni ghall-motiv li jkun sab xi dokument deciziv wara s-sentenza jehtieg li jipprova, mhux biss li hu ma kienx jaf bl-ezistenza ta' dak id-dokument, imma ukoll illi huwa uza l-hila tieghu kollha, jew ghallanqas id-diligenza ta' “bonus pater familias” biex isir jaf bih, isibu u jgibu 'l quddiem meta kien imissu, inkella r-rimedju straordinarju tar-ritrattazzjoni ma jigix moghti” – “**Giuseppe Darmanin noe et -vs- Virginia Cordina et**”, Appell, 11 ta' Mejju 1936 (**Vol XXIX pI p645**).*

*“Mhux bizzejjed allura li jigi pruvat li r-ritrattand kien fl-impossibilita` li jipproduci d-dokument. Irid ukoll jissodisfa lill-Qorti illi hu kien ipprova jakkwistah bil-mezzi kollha a disposizzjoni tieghu” – “**Carmelo Busuttil -vs- Mary Gauci et**”, Appell, 24 ta' Jannar 1997.*”

F'dan il-kaz, ir-rikorrenti ma ndikawx li kienu b'xi mod fl-impossibbilita` li fi stadju opportun jesebixxu l-pjanta “gdida” (sic) jew ir-ritratt. Huma jghidu li sabu l-pjanta issa biss “b'kumbinazzjoni”, izda ma indikawx ic-cirkostanza tas-sejba u ghaliex tul is-snin li fiha l-kawza kienet qed tigi

trattata ma setghux isibu dawn id-dokumenti. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza **Schembri v. Cachia**, deciza fl-20 ta' Mejju, 1895, b'dan il-provvediment:
"*… … … il legislatore volle togliere la possibilita` che si desse adito ad un nuovo giudizio in favore di un litigante negligente, sul solo motivo di avere egli ritrovato, dopo la sentenza, un documento, senza alcun riguardo alle circostanze se, coll'adoperare una ragionevole diligenza, egli avesse potuto scoprire la sua esistenza.*"

Ir-rikorrenti ma wrewx li b'ricerka pazjenti u akkurata ma setghux jiskopru d-dokumenti u jgibuhom ghall-attenzjoni tal-Qorti: Id-dokumenti kienu fil-pussess taghhom, u ma gietx murija xi raguni impellenti li kienet izzommhom milli jipprezentaw l-istess meta kien il-waqt.

Apparti dan, kif inghad, il-pjanta hi simili ghal dik li tinsab fl-atti, u dwar ir-ritratt ma giex muri x'valur probattorju jista' jkollu, u kif dan seta' jwassal ghall-konkluzjoni diversa ghal dik li waslet din il-Qorti fis-sentenza issa ritrattata.

Apparti dawn il-konsiderazzjonijiet, ir-rikorrent naqas li juri kif l-ezitu tat-talba tieghu tista', finalment, tkun differenti minn dak deciz. Dan qed jinghad fid-dawl ta' sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Mejju, 2010, fil-kawza fl-istess ismijiet (rikors nru. 1270/07) u li ghaddiet in gudikat. F'dik il-kawza gie deciz illi:
"*Fl-isfond ta' dan kollu, mhix fondata l-eccezzjoni tal-konvenuti li huma zviluppaw fejn kien propjeta` taghhom b'mod esklussiv. Anzi rrizulta l-maqlub, u cioe` li l-konvenuti bix-xoghlijiet li ghamlu, inkluz il-bini tal-garage u l-izvilupp tal-arja sovrastanti, hadu ghalihom – abbuzivament – spazju shih fejn qabel dan kien komuni bejn iz-zewg proprjetatjiet.*"

Il-Qrati ma jistghux jaghtu sentenzi kontradittorji u darba gie deciz, b'mod finali, li r-ritrattandi agixxew b'mod abbuziv meta okkupaw spazju li kien in komuni, ma jistax issa jigi deciz mod iehor.

Din il-Qorti tara li dawn il-proceduri saru b'mod vessatorju u biex jittawwal iz-zmien qabel ma jinghata effett lis-

sentenzi, u sejra, ghalhekk, tikkundanna lir-rikorrenti ghal hlas ta’ spejjez addizzjonali skont il-ligi.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tichad it-talbiet tal-konvenuti ritrattandi, bl-ispejjez kollha kontra taghhom; peress li tqies li dawn il-proceduri kienu frivoli u vessatorji, wara li rat il-paragrafu 10(1) tat-Tariffa A mehmuza mal-Kap. 12 tikkundanna lill-istess ritrattandi ghall-hlas ta’ spejjez addizzjonali fl-ammont ta’ sitt mitt euro (€600).

< Sentenza Finali >

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