Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru:- 9/2009

Anthony Camilleri (appellat)

vs

Nazju Schembri (appellant)

20 ta' Jannar, 2017.

Anthony Camilleri, sid tlett itmien raba fl-inħawi *Tal-Imtali* jew *Tas-Sinċier* f'Bubaqra, fil-limiti taż-Żurrieq, talab lill-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba jiżgombra lill-inkwilin, Nazju Schembri billi:

(i) l-inkwilin kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja billi ħalla lil terzi jgħaddu mir-raba bla ma kellhom dritt[1];

(ii) l-inkwilin ma żammx il-ħitan fi stat tajjeb ta' tiswija;

(iii) is-sid għandu bżonn ir-raba li mhux fonti mportanti għall-għixien tal-inkwilin;

B'sentenza tad-19 ta' Frar 2014, il-Bord ċaħad it-talba abbażi tar-raġunijiet (ii) u (iii) iżda laqa' t-talba fir-rigward tal-ewwel raġuni u kkundanna lill-appellat sabiex jiżgombra mill-art fi żmien tlett xhur mid-data tas-sentenza.

Schembri appella, bl-aggravju li:

(i) il-provi juru b'mod ċar li l-passaġġ ilu jintuża minn terz ferm qabel il-bidu tal-inkwilinat fil-1971;

(ii) il-Bord m'apprezzax li l-appellant ma setax iwaqqaf lit-terz qabel ingħatat is-sentenza fejn ġie ddikjarat li m'għandux dritt ta' passaġġ. Kieku għamel hekk l-inkwilin kien ikun qiegħed jikser il-liġi billi jikkommetti spoll;

(iii) il-Bord sab li bil-passaġġ kien hemm sullokazzjoni minkejja li ma kien hemm l-ebda kawżali f'dan is-sens;

---

[1] Il-kawżali taqra: *"(i) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni tal-kirja, l-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja billi ppermetta lil terzi dritt ta' passaġġ minn fuq l-għalqa de quo agitur meta tali terzi ma kinux igawdu minn tali dritt ta' passaġġ".*

Is-sid wieġeb li:

(i) l-appell huwa essenzjalment kritika tal-evaluwazzjoni tal-fatti.

(ii) għalkemm is-sentenza li ppronunzjat li t-terz m'għandux jedd ta' passaġġ ingħatat fil-31 ta' Ottubru, 2008, il-fetħa tal-passaġġ baqgħet miftuħa sa Jannar 2009. L-intimat ma ressaq l-ebda prova li tassew għalaq il-passaġġ, u dan hu bi ksur tal-ordni tal-istess Qorti li jagħlqu fi żmien 28 jum.

(iii) m'aġixxiex bħala *bonus paterfamilias* għaliex għal snin twal ħalla lil terzi jużaw abbużivament il-passaġġ.

Sentenza tal-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba'

"Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi l-meritu tad-dritt ta' tali passagg gie ikkunsidrat u deciz mill-Prim Awla tal-Qorti Civili u eventwalment ikkonfermat mill-Qorti tal-Appell fil 13 ta' Ottubru 2008 fil-proceduri fl-ismijiet 'Anthony Camilleri vs Pawlu Farrugia u Nazju Schembri", Citazz Nru 941/93 GV.

"Jirrizulta, minn tali proceduri, illi Pawlu Farrugia, illi ghandu raba' tmiss mar-raba' meritu tal-kawza odjerna, kien qieghed jaghmel uzu minn passagg ta' madwar tlett piedi f'wiesgha, sabiex jaccedi ghall-ghalqa tieghu meta attwalment l-istess Pawlu Farrugia kellu access ghal tali ghalqa minn triq pubbliku b'mod illi huwa ma kellu ebda dritt stabbilit fil-ligi li jaghmel uzu minn tali passagg ghax l-art tieghu hija 'interkjuza'.

"Jirrizulta illi, ghalkemm l-intimat kien interpellat sabiex ma jippermettix l-access lill-Pawlu Farrugia mir-rikorrent, huwa baqa' jaghti access lill-dana Pawlu Farrugia sakemm il-vertenza kienet 'res gudikata' wara decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell.

"Ghalhekk, jirrizulta bl-aktar mod car illi, minkejja l-oggezzjoni tar-rikorrent, sid ta' l-art in kwistjoni, l-intimat ippersista li jippermetti lill-terzi jaghmlu uzu mill-parti mill-ghalqa tieghu sabiex jghaddu minn fuqha. L-intimat jipprova jiddefendi tali agir billi jinsisti ili dana il-passagg kien ilu hemm minn zmien missieru. Madanakollu, il-Bord jinnota, meta tali dritt gie soggett ghall-ezami tal-Qrati, dana gie michud…

*"Issa, **fil-kaz in ezami, huwa car u inekwivoku illi l-intimat kien ceda parti mid-drittijiet tieghu fuq l-ghalqa propjeta' tar-rikorrenti u meritu tal-kawza odjerna meta huwa ippermetta li terzi, ossija Pawlu Farrugia w il-familja tieghu, sabiex jghaddu minn fuq l-art meritu tal-kawza odjerna minghajr il-permess espress tas-sid, ossija rikorrent**. Mhux talli ippermettihom jaghmlu uzu minn tali passagg, izda talli, meta gie avzat illi kellu jiddesisti milli jippermetti tali access, huwa injora tali interpellazzjoni u kien biss wara illi l-Qorti ta' l-Appell qalet illi Farrugia ma kellhom ebda dritt, illi huwa iddecieda iwaqqafhom milli jghaddu minn fuq il-propjeta' tieghu."*

Il-fatti.

Jirriżulta li r-raba' in kwistjoni ġiet imqabbla lill-appellant fl-1971[2]. Qabel kienet imqabbla lil missieru. L-appellat xtara l-għalqa fl-1975[3].

Permezz ta' ittra tal-11 ta' Mejju 1993 (li ma ġietx esibita) jidher li sid il-kera interpella lill-appellant sabiex ma jħallix lil terzi jgħaddu mill-għalqa. Jingħad hekk għaliex Schembri wieġeb b'ittra tal-24 ta' Mejju 1993[4] li Pawlu Farrugia dejjem kien juża l-passaġġ imsemmi u għalhekk ma kinitx responsabilta` tiegħu jagħmel dan. B'danakollu, għarrfu li xorta waħda insista ma' Farrugia biex ma jgħaddix mill-għalqa iżda dan insista li kellu dritt.

Fil-1993, l-appellat ippropona *actio negatoria* kontra terzi li kienu jippretendu jedd ta' passaġġ (**Anthony Camilleri vs Pawlu Farrugia et nomine**, 941/1993) u fit-28 ta' Ġunju 2006 il-Prim'Awla kkonfermat li l-konvenuti ma kellhomx jedd li jghaddu bi kwalunkwe mezz, mill-ghalqa tal-Imtali sive Tas-Sincier, Bubaqra, limiti taz-Zurrieq. Il-qorti kkonkludiet li billi servitu' ta' passaġġ hi servitu` diskontinwa u ma kienx hemm interkjużura tal-fond dominanti, it-trapass taż-żmien ma setax iservi biex tiġi akkwistata servitu' ta' passaġġ. B'sentenza tal-31 ta' Ottubru 2008 il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-ewwel Qorti[5], wara li osservat:

"Jiġi osservat qabel xejn f'dan ir-rigward li din il-linja difensjonali tmur oltre dak li kien ġie oriġinarjament eċċepit fin-nota tal-eċċezzjonijiet kemm tal-konvenut Pawlu Farrugia kif ukoll tal-kjamati in kawża billi hemm kien qed jiġi sempliċement dikjarat li huma għandhom dritt ta' passaġġ. Dan id-dritt, kif sewwa osservat l-ewwel Qorti, apparti konsiderazzjonijiet oħra, kellu jirriżulta minn att pubbliku inkwantu jammonta għal servitu' non apparenti u diskontinwa. Irriżulta pero' li ma nġiebet ebda prova min-naħa tal-konvenu u kjamati in kawża li huma kellhom xi titolu derivanti minn kuntratt. Issa l-appellanti qed jippruvaw isostnu li d-dritt tagħhom ġie akkwistat bi preskrizzjoni in kwantu l-għalqa tagħhom tinsab interkjuża u f'liem każ tali dritt jista' jiġi akkwistat b'dan il-mod. Biss, kif sewwa osservat l-ewwel qorti u anke kif jirriżulta mill-pjanta mhejjija mill-perit David Pace, l-għalqa tal-konvenut u tal-kjamati in kawża għandha aċċess għat-triq pubblika anke jekk dan mhux daqstant komdu daqs l-aċċess in kwistjoni. Kif sewwa rrilevat l-ewwel qori 'il-kumdita' biex wieħed jaċċedi għar-raba' tiegħu ma jagħtix lok għad-dritt ta' passaġġ neċessarju".

Fit-tieni lok jiġi osservat li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata f'dan l-istadju ma ġietx hekk sollevata formalment u ma saret ebda riferenza ghall-artikolu rilevanti u għalhekk, anke fuq din il-bażi, din il-qorti mhux tenuta li tikkunsidraha oltre".

L-appellat għalaq l-apertura tal-passaġġ ftit wara. Sa Novembru 2008 skont Joseph Micallef, ir-raġel ta' bintu[6] u skont l-appellat sa Frar 2009.

---

[2] Fol 60.
[3] fol 61.
[4] esibita a fol 108.
[5] fol 48.
[6] fol 89.

<u>Konsiderazzjoni.</u>

Kuntrarjament għal dak li kkonkluda l-Bord, din il-Qorti ma jirriżultalhiex li l-appellant ċeda xi drittijiet ta' inkwilinat li kellu fuq l-għalqa favur Farrugia. Bħala fatt mhuwiex kontestat li meta l-appellant sar l-inkwilin, Farrugia kien diġa jgħaddi mir-raba'. Lanqas mhu kontestat li kemm missier l-appellant, li kien inkwilin qablu, kif ukoll Mikiel Gauci, li kien sid meta l-appellant kera r-raba, kienu qalulu li Farrugia kellu dritt ta' passaġġ. Huwa minnu li eventwalment il-Qorti ddeċidiet mod ieħor, iżda b'daqshekk ma jfissirx li l-appellant kiser kundizzjoni tal-kirja. Iktar minn hekk, l-istess sid Mikiel Gauci kien impedih milli jagħlaq il-passaġġ meta l-appellant talbu jagħmel dan. Is-sentenza msemmija ma stabbilitx li Farrugia (u qablu missieru) ma kienx fil-fatt ilu jgħaddi mill-għalqa għal żmien twil, iżda sabet li dan il-fatt ma kienx jista' jsarraf fi dritt ta' passaġġ favur Pawlu Farrugia. Fl-istess kawża, l-appellant, għalkemm kien konvenut, ġie liberat mill-osservanza tal-ġudizzju. Dan ifisser li bl-ebda mod ma kien involut fl-eżerċizzju tal-jedd ta' passaġġ pretiż minn Farrugia. Saħansitra kien l-appellant stess li wara li s-sentenza għaddiet in ġudikat, għalaq il-passaġġ.

Din il-Qorti lanqas tista' taqbel mal-Bord li l-appellant kien ippermetta lil Farrugia jgħaddi mill-għalqa minkejja li s-sid ordnalu biex ma jħallihx igħaddi minnha. Meta l-appellant sar inkwilin kien sab *fait accompli* u ma ta l-ebda permess lil Farrugia biex jgħaddi mir-raba'. Għalhekk m'għamel l-ebda forma ta' ċessjoni ta' xi parti mill-inkwilinat tiegħu kif sab il-Bord. Nazju Schembri fil-fatt talab lil Farrugia biex ma jgħaddix minn hemm iktar. Pero' meta dan insista li jkompli jgħaddi, Schembri ma setax jimpedih fiżikament. L-appellant ma setax jieħu l-liġi b'idejh billi jaqgħlaq l-aċess għal ġewwa l-passaġġ. Lanqas kien obbligat li jieħu xi passi ġudizzjarji kontra Farrugia. L-uniku obbligu li seta kellu kien, *"taħt piena ta' danni"* li *"jgħarraf, bla dewmien, lil sid il-kera, bl-użurpazzjonijiet jew ħsarat oħra li jsiru fuq il-ħaġa mikrija"* (Art. 1565 Kap 16). Is-sid oriġinali, Mikiel Gauci, kien jaf bħala fatt li Farrugia kien qed jgħaddi mill-għalqa tiegħu u għalhekk Nazju Schembri ma kellux għalfejn jinformaħ. Lanqas kellu għalfejn jinforma lis-suċċessur tiegħu li preżumibilment kien jaf x'kien qiegħed jixtri.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet li ppreżenta fil-Bord, l-appellat ilmenta li wara li s-sentenza saret ġudikat, l-appellant kien dam sabiex għalaq il-passaġġ. Pero' l-appellant kien ġie liberat mill-osservanza tal-ġudizzju u għalhekk ma kellux obbligu li jagħlaq il-passaġġ. Inoltre, bis-sentenza tal-Prim'Awla, Farrugia u l-imsejħin fil-kawża kienu ġew inibiti milli jgħaddu mill-passaġġ.

Għaldaqstant tilqa' l-appell u tħassar is-sentenza tal-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba' tad-19 ta' Frar 2014 u minflok tiċħad it-

talba tal-appellat magħmula bir-rikors promotur tat-18 ta' Mejju, 2009. Spejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-appellat.

Anthony Ellul