QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Jannar, 2021.

Numru 17

Rikors numru 1141/2008 JZM

Carmelo sive Charles Mifsud u martu Caroline Mifsud

v.

Emanuel Cachia u Josephine Cachia, u l-Kummissarju ta' l-Artijiet, illum l-Awtorita` tal-Artijiet (korrezzjoni awtorizzata b'digriet tas-7 ta' Lulju 2020)

PRELIMINARI:

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenuti Emanuel u Josephine Cachia mis-sentenza tal-15 ta' Settembru 2015 mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, li permezz tiegħu qed jitolbu lil din il-Qorti sabiex tħassar is-sentenza appellata u minflok taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad it-talbiet attriċi u tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħhom.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell, din il-Qorti ser tirriproduċi l-partijiet rilevanti tas-sentenza appellata:

"**Il-Qorti :**

I. <u>Preliminari</u>

"**<u>Rat ir-rikors guramentat prezentat fl-14 ta` Novembru 2008 li jaqra :–</u>**

"1. Illi l-esponenti Carmelo Mifsud u martu Caroline Mifsud jippossjedu d-dar bl-isem "Blessed Farm House", fi Sqaq Dun Guzepp Mifsud, Msida, u r-razzett adjacenti, fejn l-esponent Carmelo Mifsud huwa licenzjat biex irabbi n-nghag u jipproduci l-gbejniet.

"2. Illi l-uniku hrug tal-imsemmija dar u razzett fuq triq pubblika huwa minn Sqaq Dun Guzepp Mifsud, li jizbokka fi Triq San Gwann ta` lGharghar, l-Imsida, u l-esponenti ilhom juzawh ghal dan l-iskop ghal diversi snin minn kemm ilhom mizzewgin.

"3. Illi l-imsemmi Sqaq Dun Guzepp Mifsud jappartjeni lill-intimat Kummissarju tal-Artijiet.

"4. Illi ghall-ahhar ta` Marzu u l-bidu ta` April 2007, l-intimat Emanuel Cachia, abbuzivament u minghajr ebda jedd legali, ghalaq l-isqaq b`xatba u ghamel xoghlijiet ohra li bihom impedixxa lill-esponenti minn dan l-access hieles.

"5. Illi ghalhekk l-esponent Carmelo Mifsud intavola proceduri ta` spoll kontra l-intimat Emanuel Cachia, liema proceduri ghadhom pendenti quddiem din il-Qorti.

"6. Illi ricentement, l-intimati Cachia komplew ghamlu aktar xoghlijiet fl-isqaq b`mod li mpedew definittivament lill-esponenti milli jibqghu jgawdu laccess hieles li kellhom, u li ghad ghandhom bzonn, ghall-fondi taghhom. Sussegwentement, fuq talba tal-esponent Carmel Mifsud, din il-Qorti inibiet lill-intimat Emanuel Cachia milli jaghmel, jew ikompli jaghmel, xoghol ta` bini jew zvilupp f`dan l-isqaq.

"7. Illi minkejja li kienu nterpellati sabiex jirripristinaw l-isqaq u jergghu jirreintegraw lill-esponenti fil-jeddijiet taghhom fuq imsemmija, l-intimati baqghu inadempjenti.

"Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni li tirrizulta mehtiega fil-kors tas-smigh ta` din il-kawza, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din il-Qorti joghgobha :-

“(i) Tiddikjara u tiddeciedi li d-dar bl-isem “Blessed Farm House”, fi Sqaq Dun Guzepp Mifsud, Msida, u r-razzett adjacenti ghall-istess dar, ghandhom jedd ghal access adegwat mill-istess Sqaq ghat-triq pubblika, kif fuq inghad.

“(ii) konsegwentement tordna lill-intimati, jew min minnhom, jirripristinaw l-imsemmi sqaq fil-wisa` u l-istat originali tieghu, u okkorrendo taht is-supervizjoni ta` perit nominandi, u tipprefiggilhom terminu ghal dan l-iskop.

“(iii) tawtorizza lill-esponenti sabiex fin-nuqqas, jaghmlu huma, a spejjez tal-intimati, ix-xoghlijiet kollha mehtiega sabiex l-imsemmi Sqaq jigi ripristinat ghall-istat originali tieghu.

“Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta` inibizzjoni numru 1555/2008 JA, u tal-ittri nterpellatorji tas-16 ta` Novembru 2007 u tas-6 ta` Ottubru 2008 kontra l-intimati, li jibqghu ngunti minn issa ghas-subizzjoni.

“Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-atturi li taqra hekk :-

“1. L-esponenti Carmelo Mifsud u martu Carolina Mifsud jippossjedu d-dar konjugali bl-isem “Blessed Farm House”, fi Sqaq Dun Guzepp Mifsud, Msida (li qabel kien maghruf bhala Sqaq Agnus, fi Triq San Gwann ta` l-Ghorghar, San Gwann) u r-razzett adjacenti, fejn l-esponent Carmelo Mifsud huwa licenzjat biex irabbi n-nghag u jipproduci l-gbejniet. Dan ix-xoghol huwa luniku mezz ta` ghixien tal-esponenti.

“2. L-uniku access tal-esponenti ghad-dar konjugali msemmija, u ghar-razzett, huwa minn Sqaq Duna Guzepp Mifsud, li jizbokka fi Triq San Gwann ta` l-Ghorghar, l-Msida. Dan l-isqaq huwa ghalhekk essenzjali ghall-bzonnijiet kemm residenzjali kif ukoll ghax-xoghol tar-razzett u l-bhejjem li jrabbu l-esponenti. Effettivament l-esponenti ilhom juzawh ghal dawn l-iskopijiet ghal diversi snin minn kemm ilhom mizzewgin.

“3. Ghall-ahhar ta` Marzu u l-bidu ta` April 2007, l-intimati Emmanuel Cachia u Josephine Cachia, abbuzivament u minghajr ebda jedd legali, ghalqu l-isqaq b`xatba u ghamlu xogholijiet ohra li bihom impedew lill-esponenti mill-access hieles li kienu ilhom igawdu diversi snin.

“4. Minhabba f`hekk l-esponent Carmelo Mifsud intavola proceduri ta` spoll kontra l-intimat Emmanuel Cachia, liema proceduri ghadhom pendenti quddiem din il-Qorti.

“5. Ricentement, l-intimati komplew ghamlu aktar xogholijiet fl-isqaq li bihom komplew dejquh mat-tul tieghu, b`mod li qed jimpedixxu

definittivament lill-esponenti milli jibqghu jgawdu l-access hieles mill-isqaq, li kellhom, u li ghad ghandhom bzonn, ghall-fondi taghhom. B`dan il-mod, l-istess intimati ppruvaw minn issa jgibu fix-xejn kwalunkwe ordni favur l-esponenti fil-kawza tal-ispoll.

“6. B`decizjoni ta` din il-Qorti tad-29 ta` Ottubru 2008 fl-atti tal-mandat ta` inibizzjoni numru 1555/08 JA fl-ismijiet “***Carmelo Mifsud vs Emmanuel Cachia”*** l-intimat Emmanuel Cachia gie inibit milli jaghmel, jew ikompli jaghmel, kwalunkwe xoghol ta` bini jew zvilupp fi Sqaq Dun Guzepp Mifsud, Msida, inkluz thaffir u xoghol ta` hitan jew tibdil iehor fl-istat ta` l-isqaq.

“7. Fil-mori tal-proceduri, l-esponenti saru jafu li l-intimat Kummissarju tal-Artijiet kien ikkonceda bi qbiela lill-intimati konjugi Cachia r-raba` adjacenti ghall-isqaq, flimkien mal-istess Sqaq, b`mod li l-konjugi Cachia qed jippretendu li ghandhom dritt izommu lill-esponenti milli jidhlu fl-isqaq, u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

“Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-atturi.

“**<u>Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Emanuel Cachia u Josephine Cachia prezentata fil-11 ta` Dicembru 2008 li taqra hekk :-</u>**

“1. Illi fl-ewwel lok, din il-kawza hija konnessa ma` kawza ohra pprezentata mill-***Kummissarju tal-Artijiet vs. Carmelo Mifsud*** – Rik. Gur. Nru. 1032/2008 GV – differita ghas-smigh ghas-seduta tal-14 ta` Jannar 2009 u ghalhekk din il-kawza ghandha tinstema` quddiem din il-Qorti diversament presjeduta flimkien ma` din il-kawza u dan ukoll ghall-ekonomija tal-gudizzju.

“2. Illi fil-mertu u bla pregudizzju ghal premess, il-proprjetarju tal-art in kwistjoni, ossia tal-art ta` Gannus ossia ta` parti mill-art ta` dak li llum qed jissejjaq Sqaq Dun Guzepp Mifsud, Msida huwa proprjeta` tal-Kummissarju talArtijiet, u l-atturi qatt ma kellhom access minn fuq din l-art li qed jissejhu sqaq, stante illi l-access taghhom kien minn fuq l-art taghhom, ossia 8c, fi Triq San Gwann ta` l-Gharghar, proprjeta` ta` Pawlu Calleja.

“3. Illi l-imsemmi Pawlu Calleja halla lil bintu u lil zewgha, irrikorrenti odjerni, juzaw parti mill-ambjenti tad-dar tieghu, ossia dak li llum qieghed jessajjah "Blessed Farmhouse", Sqaq Dun Guzepp Mifsud, Msida u dan ghall-ahhar sittax-il sena.

“4. Illi huma, ossia r-rikorrenti u Pawlu Calleja, qatt ma accedew minn fuq il-proprjeta` li hija mikrija lil Emanuel Cachia la bir-rigel u lanqas b`ingenji, trakkijiet u krejns, u jekk ghaddew dawn ghaddew b`mod abbusiv u llegali minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni tal-istess konvenuti Cachia u wisq iktar minghajr il-kunsens u approvazzjoni

tal-Kummissarju tal-Artijiet.

“5. Illi l-access ghal ghalqa tal-intimati Cachia u l-Kummissarju talArtijiet, dejjem kellha xatba liema xatba tmermret maz-zmien u regghet giet ripristinata fl-istat li kienet originarjament.

“6. Illi r-rikorrenti m`ghandhomx dritt jghaddu mir-raba` ta` Gannus fi Triq San Gwann tal-Gharghar, li hija mqabbla lill-intimati Cachia u l-access taghhom huwa mill-fond 8C, Triq San Gwann tal-Gharghar, Msida, u mhux mill-ghalqa Ta` Gannus, proprjeta` tal-intimati.

“7. Illi ghandu jinghad illi r-rikorrenti, qatt ma kellu access ghal fuq l-ghalqa Ta` Gannus, Msida, proprjeta` tal-intimati, imma xi zmien ilu bena b`mod abbuziv u llegali u fetah xi tieqa fil-livell tat-tieni sular, ghal fuq l-art talintimati u cirka sentejn ilu fetah bieb imsemmi llum "Blessed Farmhouse", Sqaq Dun Guzepp Mifsud, Msida, u dan b`mod abbuziv u llegali. F`dawn l-ahhar xhur wahhal it-tabella "Blessed Farmhouse" u anki letter box.

“8. Illi l-access ghal din id-dar "Blessed Farmhouse", Sqaq Dun Guzepp Mifsud, Msida, proprjeta` ta` Pawlu Calleja, kif diga` inghad, qatt ma kien minn dan l-imsejjah "sqaq" ghax din hija parti mill-ghalqa tal-intimati Kummissarju tal-Artijiet, imqabbla lill-intimati Cachia, imma mill-fond 8C, Triq San Gwann tal-Gharghar, Msida, proprjeta` ta` Pawlu Calleja. Infatti, Carmelo Mifsud applika ghas-*sanctioning* tal-istess lok bhala sheep pans u sanzjonar tar-residenza in kwistjoni, li giet rifjutata mill-MEPA fil-5 ta` Awwissu 2008, skont kopja li qeghda hawn annessa u mmarkata bhala Dok. EC1.

“9. Illi ghalhekk m`huwiex minnu illi d-dar in kwistjoni ossia "Blessed Farmhouse", Sqaw Dun Guzepp Mifsud, Msida ghandha xi jedd ta` access mill-ghalqa tal-intimati, ghaliex l-access ghaliha kien minn 8C, Triq San Gwann tal-Gharghar, Msida, u ghalhekk m`ghandhomx ikollhom jedd ghall-access adegwat, gja la darba qatt ma kellhom imma qed jippretendu illi ghandhom ikollhom u dan b`mod abbuziv u llegali u b`ingann.

“10.Illi huma b`maniggi u raggieri, talbu lis-Sindku tal-Imsida, Dr. Alex Sciberras, biex jaghti isem ta` Sqaq lil passagg li ma kienx pubbliku imma art privata tal-Kummissarju tal-Artijiet imqabbla lil konjugi Cachia biex minghalihom b`hekk jippruvaw jikkrejaw titolu li qatt ma ezista u li qatt ma kellhom, tant illi l-MEPA … (sic !)

“11.Illi dak illi r-rikorrenti qed isejjhu sqaq, huwa parti mill-ghalqa tal-intimati Kummissarju tal-Artijiet, imqabbla lill-intimati Cachia, soggett tad-dritt ta` passagg ta` Saviour Grech u Giovanna Sillato, biss u ta` hadd iktar li ghandhom l-ghelieqi taghhom iktar `il gewwa minn dik imqabbla lill-intimati Cachia.

"12.Illi r-rikorrenti qatt ma kellhom dritt ta` passagg mill-ghalqa talintimati, stante illi l-access taghhom ghal fond taghhom kien dejjem mit-Triq San Gwann tal-Gharghar, Msida, imma fethu twieqi u issa bieb bl-isem "Blessed Farmhouse", b`mod ricenti, u bnew ambjenti minghajr permess, abbuzivament u llegalment, liema permess gie rifjutat fil-5 ta` Awwissu 2008.

"13.Illi ghalhekk, il-fethat illi ghamlu fil-proprjeta` tal-intimati, sia tal-bieb kif ukoll tat-twieqi u rampa ghandhom jinghalqu stante illi huma qatt ma kellhom access fuq il-proprjeta` tal-intimati u ghalhekk l-istess intimati m`ghandhomx jigu kkundannati biex jaghtu access lir-rikorrenti u/jew li jwessghu d-dhul ta` dak li qed jissejjah sqaq fil-proprjeta` taghhom stante illi l-isqaq qatt ma kien sqaq imma d-dahla ghal access tal-art imqabbla mill-Kummissarju tal-Artijiet lil konjugi Cachia.

"Salv eccezzjonijiet ohra.

"Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti Cachia u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-risposta guramentata.

"**<u>Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Kummissarju tal-Artijiet prezentata fl-10 ta` Dicembru 2008 li taqra hekk :–</u>**

"1. Illi "l-isqaq" in kwistjoni li ghalih hemm referenza fir-rikors guramentat li ghalih qieghda ssir ir-risposta odjerna huwa fil-fatt bicca art proprjeta` assoluta tal-intimat u r-rikorrenti qeghdin jippretendu li jkollhom dritt ta` access minnha meta fil-fatt dan id-dritt ma jezistix, tant hu hekk li l-istess intimat beda proceduri legali quddiem din l-Onorabbli Qorti kif diversament presjeduta sabiex jigi dikjarat, fost ohrajn, li Carmelo Mifsud qatt ma kellu jew ghandu xi dritt ta` access ghal fuq din l-art proprjeta` tal-intimat (Referenza – Rikors Guramentat Nru. 1032/2008 GV fl-ismijiet ***il-Kummissarju tal-Artijiet vs Carmelo Mifsud***, differita : 14 ta` Jannar 2009).

"2. Illi kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza l-agir abbuziv u llegali tar-rikorrenti qed jikkawza danni serji lill-proprjeta` tal-intimat.

"3. Illi ghaldaqstant, it-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu michudin bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti peress illi dawn huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt.

"4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

"5. Bl-ispejjez.

"Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenut Kummissarju tal-Artijiet.

"Rat id-digriet li tat din il-Qorti kif presjeduta fit-12 ta` Awissu 2009 fejn

ordnat illi din il-kawza tinstema` minnha flimkien mal-kawza fl-ismijiet "***Il-Kummissarju tal-Artijiet vs Carmelo Mifsud e***t" (Rik. Gur. Nru. 1032/08) li qeghda tinstema` minnha wkoll.

"Rat li kien hemm qbil bejn il-partijiet li l-provi li jingabru fiz-zewg kawzi jkunu ighoddu ghat-tnejn ; dan il-qbil kien ikkonfermat mill-Qorti.

"Rat il-verbal tal-access li ghamlet il-Qorti fis-sit mertu tal-kawza fl-10 ta` Novembru 2009.

"Rat ix-xiehda tal-persuni kollha li ddeponew fil-kawza "Il-Kummissarju tal-Artijiet vs Carmelo Mifsud et" (Rik. Gur. Nru. 1032/08) ; kopja tat-traskrizzjonijiet tad-deposizzjonijiet kienet inserita fl-atti ta` din il-kawza.

"**Rat id-digriet li tat fl-udjenza tal-11 ta` Ottubru 2012 fil-kawza "*Il-Kummissarju tal-Artijiet vs Carmelo Mifsud et"* (Rik. Gur. Nru. 1032/08) fejn laqghet talba ta` l-attur odjern sabiex jigu allegati l-atti tal-kawza "*Carmelo Mifsud vs Emanuel Cachia*" (Rik. Gur. Nru 442/07) li kienet deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta` Gunju 2012. U billi l-kawza tal-lum qeghda tinstema` flimkien mal-kawza "*Il-Kummissarju tal-Artijiet vs Carmelo Mifsud et" (Rik. Gur. Nru. 1032/08),* allura l-provvediment li tat dwar l-allegazzjoni tal-atti tal-kawza "*Carmelo Mifsud vs Emanuel Cachia*" (Rik. Gur. Nru 442/07) ighodd ukoll ghal din il-kawza.**

"Rat l-atti tal-process allegat.

…omissis….

"**IV. Konsiderazzjonijiet**

"**A skans ta` ripetizzjoni, din il-Qorti taghmel taghha, anke ghall-fini tal-kawza tal-lum, il-konsiderazzjonijiet kollha li ghamlet fil-kawza "*Il-Kummissarju tal-Artijiet vs Carmelo Mifsud et"* (Rik. Gur. Nru. 1032/08) li qeghda tkun deciza llum.**

"**Ghalhekk il-Qorti qeghda tilqa` l-ewwel talba kif dedotta.**

"Riferibbilment ghat-tieni talba kif dedotta, il-Qorti tirreferi ghall-atti tal-kawza "*Carmelo Mifsud vs Emanuel Cachia*" (Rik. Gur. Nru 442/07) li kienet deciza favur l-attur mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta` Gunju 2012. Skond issentenza, Emanuel Cachia kien ikkundannat sabiex "*inehhi x-xogholijiet kollha li huwa ghamel sabiex idejjaq l-sqaq Sun Guzepp Mifsud, Msida, jitnehha l-gebel li tqieghed fin-nofs tal-passagg mertu tal-kawza u jitnehha kull ostakolu li ghamel il-konvenut sabiex ghalaq bicca ohra b`hajt tas-sejjieh b`mod li bih impedixxa u fixkel lill-attur mill-access hieles li kien jippossjedi u jgawdi mill-istess passagg …*"

"Kif jirrizulta mill-atti allegati, il-kawza "***Carmelo Mifsud vs Emanuel Cachia***" (Rik. Gur. Nru 442/07) saret *res judicata*. Il-Qorti tosserva illi f`dik il-kawza, Emanuel Cachia in subizzjoni kien accetta li kien huwa li ghamel x-xatba u l-pilastri, kif ukoll dejjaq il-passagg. Fil-kawza tal-lum, l-istess Emanuel Cachia jaccetta li sal-lum kull ma ghamel wara s-sentenza fil-kawza l-ohra kien illi nehha l-katnazz mix-xatba ; ghall-bqija kollox baqa` l-istess. Il-Qorti ticcita testwalment mid-deposizzjoni ta` Emanuel Cachia fil-kawza tal-lum :-

"*Dr. Pawlu Lia : Il-Qorti taf li ordnatlek biex terga taghmel kollox kif kien qabel?*

"Xhud : Le qaltli biex niftah ix-xatba.

"Dr. Pawlu Lia : Sewwa. Jigifieri minn meta.

"Qorti : Imma ftahtha x-xatba inti?

"Xhud : Iva.

"Qorti : U miftuha ghadha sa llum?

"Xhud: Iwa iwa. Id-differenza taf x`inhi? M`hemmx katnazz tiftah u taghlaq vuoldiri biex tidhol.

…

"Dr. Pawlu Lia : Pero l-pilastri hemm ghadhom.

"Xhud : Il-pilastri hemm ghadhom.

"Dr. Pawlu Lia : Li dejjqu l-passagg.

"Xhud: Iwa.

"Dr. Pawlu Lia: U c-cnut li ghamilt li dejjqu l-passagg hemm ghadhom?

…

"Qorti: Ic-cnut zghar li qeghdin b`wahda dawk rajthom jien, dawk ic-cnut ghadhom hemm illum?

"Xhud : Iwa.

"Qorti : Bhala fatt biss. Ghadhom hemm daqshekk.

"Dr. Pawlu Lia : Mela int kull m`ghamilt wara s-Sentenza tal-Qorti tal-Appell nehhejt il-katnazz.

"Xhud : Iwa."

"Ladarba kienet milqugha l-ewwel talba, bi stqarrija ta` din ix-xorta da parti ta` l-konvenut Emanuel Mifsud, it-tieni talba ghandha tkun milqugha wkoll. Daqstant iehor ghandha tkun milqugha t-tielet talba billi hija konsegwenzjali ghat-tielet talba.

"**Decide**

"**Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi:-**

"**Tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti.**

"**Tilqa` l-ewwel talba tal-attur.**

"**Tilqa` t-tieni talba tal-attur billi tordna lill-konvenuti Emanuel u Josephine konjugi Cachia sabiex, sa zmien xahrejn mil-lum, a spejjez taghhom, jirripristinaw dak li llum huwa Sqaq Dun Guzepp Mifsud, li jizbokka fi Triq San Gwann ta` l-Gharghar, Msida, ghall-wisgha u ghallistat originali tieghu, billi jnehhu kull sokor jew gheluq, u billi jnehhu x-xatba, il-pilastri, ic-cnut u kull xkiel iehor ghall-access liberu ghall-isqaq, dan taht is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar li l-Qorti qeghda tahtar ghal dan l-iskop.**

"**Tilqa` t-tielet talba billi tordna li fil-kaz illi l-konvenuti Emanuel u Josephine konjugi Cachia jonqsu fit-terminu lilhom prefiss milli jezegwixxi dak ordnat lilhom skond it-tieni talba, allura l-atturi jkunu awtorizzati jezegwixxu x-xogholijiet huma, a spejjez tal-konvenuti Emanuel u Josephine konjugi Cachia, taht is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar li l-Qorti qeghda tahtar ghal dan l-iskop.**

"**Tordna lill-atturi sabiex ihallsu l-ispejjez gudizzjarji taghhom.**

"**Tordna lill-konvenut Kummissarju tal-Artijiet sabiex ihallas l-ispejjez gudizzjarji tieghu.**

"**Tordna lill-konvenuti Emanuel u Josephine konjugi Cachia sabiex ihallsu l-ispejjez gudizzjarji taghhom, kif ukoll l-ispejjez relatati malhatra tal-Perit Mario Cassar, l-ispejjez tal-Mandat ta` Inibizzjoni Nru 1555/08 JA, u l-ispejjez tal-ittri nterpellatorji tas-16 ta` Novembru 2007 u tas-6 ta` Ottubru 2008.**"

<u>RIKORS TAL-APPELL tal-konvenuti Emanuel u Josephine Cachia (05.10.2015):</u>

3. Il-konvenuti Cachia ħassewhom aggravati bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha. Huma fir-rikors tal-appell tagħhom ressqu is-segwenti **22 punt**:

1. L-ewwel Qorti qatgħet il-kawża fuq il-premessa li l-fond safa interkjuż u li għalhekk l-attur għandu jkollu dritt ta' passaġġ mill-passaġġ in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 447 u 448. L-aċċess għall-fond tal-attur pero` huwa mill-art ta' Paul Calleja u l-mara tiegħu (il-kunjati tal-attur) kif kien qabel id-donazzjoni, u mhux mill-passaġġ in kwistjoni.

2. Biex tirnexxi kawża taħt l-artikoli imsemmija għandu jkun hemm kawża *ad hoc* fejn dak li qed jippretendi li jingħata dritt ta' aċċess għaliex fond safa interkjuż, għandu jibda proċeduri kontra l-ġirien kollha li jmissu mal-proprjeta` tiegħu u jitlob lill-Qorti biex taħtar perit tekniku biex jistabbilixxi liem hu l-passaġġ li jagħmel l-inqas ħsara, u jiġi wkoll likwidat l-indennizz li jkun dovut lis-sid minħabba l-għoti tal-passaġġ. Tali talba ma jistax jingħad li saret fil-kawża odjerna.

3. Ladarba l-fond tal-atturi inbena fuq biċċa art annessa mal-proprjeta` ta' Paul Calleja, l-aċċess għandu jkun minn hemm, u mhux jiġi kkreat dritt ta' passaġġ ġdid u mhux ikkuntrattat,

fuq proprjeta` ta' ħaddieħor.

4. Qatt ma kien hemm dritt ta' passaġġ mill-passaġġ in kwistjoni: permezz ta' ittra datata 06.06.2006, l-attur kien talab dritt ta' aċċess lill-Kummissarju tal-Artijiet, liema talba ġiet rifjutata fis-26.02.2007.

5. Id-deċiżjoni tal-ewwel Qorti ibbażata fuq il-kunsiderazzjoni li l-fond huwa interkjuż hija ultra vires għaliex ma tinkwadrax ruħha fit-talbiet tal-atturi appellati.

6. F'***Joseph Zahra et v. Joseph Grixti et*** (Q. App. 31.10.2014 – 92/2003) ġie ritenut li persuna li tippretendi aċċess trid tiftiehem mal-ġirien jew titlob lill-Qorti, iżda ma tistax tagħżel unilateralment minn fejn u kif tgħaddi.

7. Il-fond safa interkjuż minħabba donazzjoni minn Paul Calleja u għalhekk jekk l-attur jippretendi li l-fond hu magħluq, huwa l-istess Paul Calleja li għandu jagħtih l-aċċess u mhux il-Kummissarju tal-Artijiet.

8. Paul Calleja akkwista biċċa art (1496.69mk) b'kuntratt tal-05.10.1984 u sussegwentement iddona parti minnha lil bintu

u lil żewġha (l-atturi) b'kuntratt tal-25.10.2007.

9. L-art li oriġinarjament akkwista Paul Calleja b'diviżjoni kellha u għad għandha aċċess fuq it-triq, u l-parti li Paul Calleja iddona lil bintu u lil żewġha (l-atturi) tinsab adjaċenti għall-passaġġ in kwistjoni.

10. Ladarba l-fond tal-attur dejjem kien parti mill-proprjeta` ta' Paul Calleja, huwa Paul Calleja li għandu jagħti aċċess, u mhux il-każ li l-attur jippretendi li ġie kreat dritt ta' servitu` fuq terzi.

11. Il-fatt li l-fond safa interkjuż huwa imputabbli biss lill-attur li aċċetta li tiġi ddonata lilu l-parti ta' wara tal-fond ta' Paul Calleja; u issa ma jistax jippretendi li wara li ġab lilu nnifsu f'din is-sitwazzjoni, jakkwista dritt ta' servitu` minn terzi li ma kinux parti mid-donazzjoni.

12. L-aċċess għal fejn hemm il-fond tal-konvenut dejjem kien minn triq pubblika (mhux il-passaġġ in kwistjoni). Huwa Paul Calleja li huwa obbligat jagħti lill-attur id-dritt ta' passaġġ għal fuq triq pubblika u mhux il-Kummissarju tal-Artijiet minn fuq il-passaġġ.

13. Għalkemm l-ewwel Qorti qieset li l-attur għandu dritt ta' passaġġ: ma tressqet l-ebda prova li tali dritt ġie akkwistat b'att pubbliku, bil-preskrizzjoni jew minħabba d-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi. Tali prova ma nġabitx għaliex tali dritt ma jeżistix.

14. Skont Art. 457, servitu` tista' biss tiġi kreata b'att pubbliku, preskrizzjoni jew minħabba d-destinazzjoni tal-fond.

15. L-atturi qatt ma ffirmaw xi ftehim mal-Kummissarju tal-Artijiet iżda bdew jużaw l-art b'mod abbużiv mingħajr awtorizzazzjoni.

16. Fl-assenza ta' prova tal-eżistenza tal-allegat dritt ta passaġġ, ma jistax jingħad li l-atturi ngħataw dritt għax-xogħlijiet abbużivi u illegali u għall-użu tal-passaġġ.

17. Servitu` diskontinwa bħal dik ta' passaġġ ma tistax tiġi stabbilita ħlief bis-saħħa ta' att pubbliku.

18. Servitu` ta' passaġġ, bħala servitu` diskontinwa, għandha normalment tiġi pruvata permezz ta' titolu (***Carmelo Galea et v. Giuseppe Aquilina – Q. App. 20.07.1970; Giovanni Sant***

v. Vincenzo Bugeja et – P.A. 12.02.1959).

19. Lanqas ma jista' jingħad li l-atturi akkwistaw dritt ta' aċċess jew dritt biex jagħmlu xogħlijiet fil-passaġġ tramite xi perjodu preskrittiv.

20. Il-passaġġ huwa proprjeta` tal-Gvern ta' Malta u għalhekk ai termini tal-Art. 2115(2) tal-Kap 16, l-ebda perjodu preskrittiv ma jista' jiddekorri kontra tiegħu.

21. Mill-provi ħareġ illi l-konvenut m'għandu l-ebda dritt ta' passaġġ, u l-ewwel Qorti, minflok ma ddikjarat dan il-fatt, ikkreat hi stess dritt ta' passaġġ ineżistenti bl-opra tal-Artikoli 447 u 448 tal-Kap 16.

22. Konsegwentment ladarba d-dritt ta' passaġġ ma rriżultax u b'dan kellha tiġi miċħuda l-ewwel talba, it-tieni u t-tielet talba kellhom konsegwentement jiġu miċħuda wkoll, għaliex mingħajr id-dritt ta' servitu` l-atturi ma jkollhomx l-interess ġuridiku li jitolbu li jiġu esegwiti x-xogħlijiet mitluba.

RISPOSTA TAL-APPELL tal-atturi Carmelo sive Charles Mifsud u martu Caroline Mifsud:

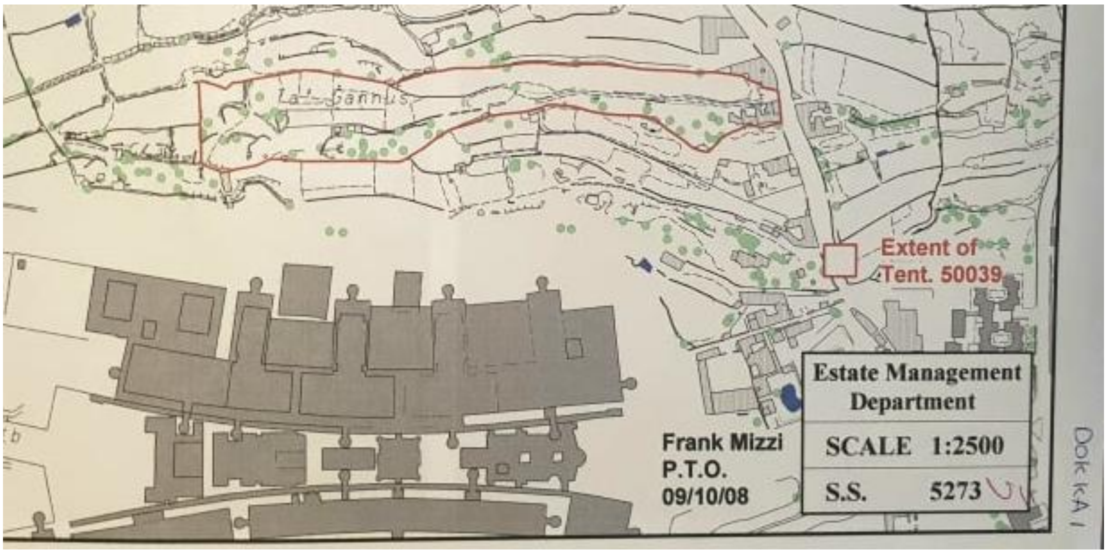
4. L-atturi appellati wieġbu biex jgħidu li s-sentenza hija ġusta u timmerita konferma.

5. Jaċċennaw għall-fatt li l-Kummissarju tal-Artijiet ma appellax mid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti. Jargumentaw li ladarba l-Kummissarju tal-Artjiet ma appellax jiġi li mhux qed jikkontesta d-dritt ta' servitu` vantat minnhom u għalhekk il-konvenuti Cachia ma jistgħux jintromettu ruħhom fir-relazzjoni ta' bejnhom (l-atturi) u l-Kummissarju. Inoltre jaċċennaw għall-fatt li fil-kuntratt ta' kera li l-konvenuti Cachia għandhom mal-Kummissarju tal-Artijiet, kienu aċċettaw li l-passaġġ huwa soġġett għal servitu` ta' passaġġ favur terzi.

6. Fi kwalunkwe` każ isostnu li l-appell għandu jiġi miċħud. In kwantu l-konvenuti appellanti Cachia jsostnu li l-ewwel Qorti ddeċidiet ħażin meta ddeċidiet il-kawża bl-applikazzjoni tal-Artikolu 447 u 448 u ma qisitx li l-fond safa interkjuż minħabba d-donazzjoni da parti ta' Paul Calleja, huma (l-atturi appellati) jgħidu li r-raġjonament tal-ewwel Qorti huwa iktar wiesgħa minn hekk. Jgħidu li l-ewwel Qorti daħlet fid-dettall tal-provi biex waslet għall-konklużjoni li d-dritt ta' passaġġ kien ilu jeżisti snin kbar, ferm qabel ma l-esponent iżżewweġ u mar joqgħod fil-fond *Blessed Farmhouse*.

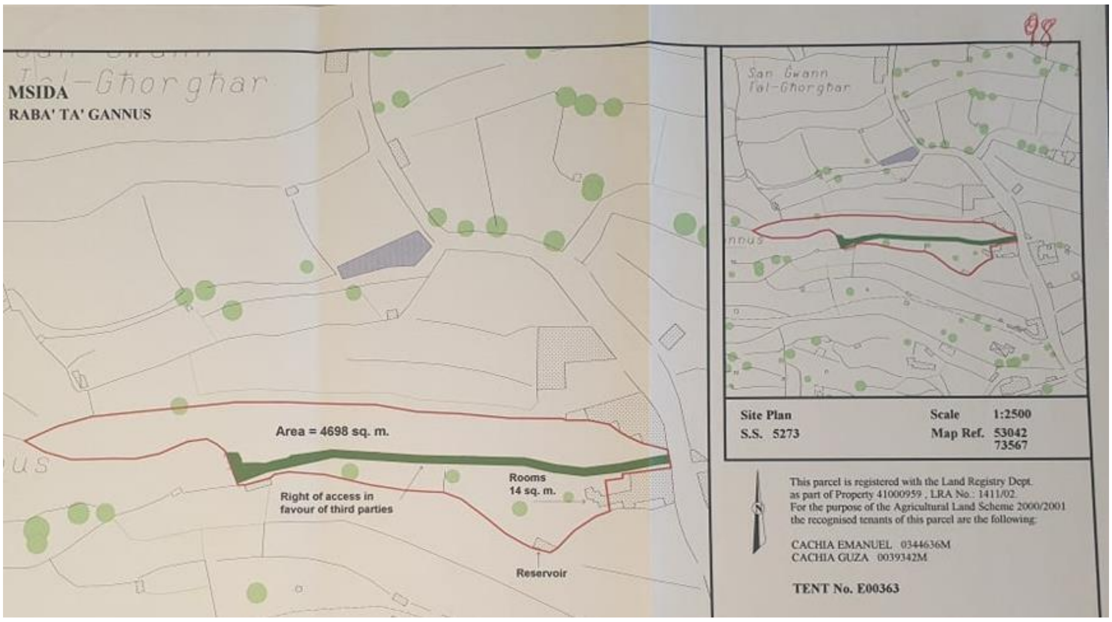
L-ALLEGAT DRITT TA' AĊĊESS TAL-KONJUĠI CARMELO U CAROLINE MIFSUD U L-KAWŻI RELATTIVI:

7. Il-vertenza odjerna tirrigwarda art proprjeta` tal-Kummissarju tal-Artijiet magħrufa bħala "Ta' Gannus" fil-limiti ta' B'Kara (Tenement Nr. 50039), immarkata bl-aħmar fuq Dok KA1.[1]



8. Parti minn din l-art hija mqabbla lill-konjuġi Emanuel u Josephine Cachia[2] u tinkludi passaġġ/sqaq .

[1] Fol 5, atti tal-kawża 1032/08/JZM
[2] Fol 98, atti tal-kawża 1032/08/JZM (ara wkoll is-survey map Dok EC1, fol 23, fejn l-istess art hija immarkata bl-oranġjo)



9. Il-konjuġi Carmelo u Caroline Mifsud għandhom fond li jinsab adjaċenti għal dan l-isqaq/passaġġ. Il-fond jikkonsisti f'dar bl-isem ta' "*Blessed Farmhouse*" b'razzett miegħu, li fih irabbu n-ngħaġ u jipproduċu l-ġbejniet.

10. L-istess Mifsud mhux qegħdin jikkontestaw li dan il-passaġġ/sqaq huwa tal-Kummissarju tal-Artijiet, iżda jsostnu li għandhom dritt ta' aċċess minn fuqu. Il-Kummissarju tal-Artijiet da parti tiegħu jiċħad li għandhom tali dritt.

11. Din il-kwistjoni dwar l-allegat dritt ta' aċċess li għandhom il-konjuġi Mifsud minn fuq dan l-isqaq/passaġġ tat lok għal kawża ta' spoll kif ukoll għal żewġ kawżi ta' natura petitorja:

(a) <u>Il-kawża Nru 442/07</u> fl-ismijiet:

"Carmelo sive Charles Mifsud v. Emanuel Cachia":

Permezz ta' din il-kawża (*Actio Spolii*) Carmelo Mifsud <u>talab lill-Qorti</u> <u>tikkundanna lil Emanuel Cachia biex jirripristina l-"aċċess ħieles" li kien igawdi mill-art tal-Kummissarju tal-Artijiet ossia Sqaq Dun Ġużepp Mifsud</u>, wara li l-istess Emanuel Cachia għamel xatba, tefa' ġebel fin-nofs u għalaq biċċa bil-ħajt tas-sejjieħ.

Il-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Ġunju 2012 ikkonfermat id-deċiżjoni Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-4 ta' Ottubru 2011 li permezz tagħha <u>intlaqgħu it-talbiet ta' Carmelo Mifsud</u>.

(b) <u>Il-kawża Nru 1032/08</u> fl-ismijiet:

"Il-Kummissarju tal-Artijiet vs Carmelo Mifsud u b'digriet datat 14 ta' Jannar 2009 Emanuel u Josephine konjuġi Cachia intervenew fil-kawża":

Permezz ta' din il-kawża (*Actio Negatoria*) il-Kummissarju tal-Artijiet <u>talab li jiġi deċiż li l-konvenut Carmelo Mifsud m'għandux id-dritt ta' aċċess pretiż minnu</u> (b'kwalsiasi mezz) u li ma kellux dritt jagħmel fetħa fil-ħajt tas-sejjieħ għal fuqha, jiftaħ bieb u

tieqa, jagħmel rampa, jwaħħal katusi tad-drenaġġ, jgħaddi l-elettriku u jippretendi li jgħaddi l-ilma minn fuq l-istess art. Talab ukoll biex Mifsud jiġi kkundannat iħallsu ammont likwidat in linea ta' danni allegatament sofferti minnu bħala konsegwenza ta' dan l-aġir.

Il-konjuġi Cachia intervenew f'din il-kawża fejn sostnew li t-talbiet tal-Kummissarju tal-Artijiet kellhom jiġu akkolti.

L-ewwel Qorti (JZM) fil-15 ta' Settembru 2015, ċaħdet it-talba tal-Kummissarju tal-Artijiet wara li għamlet is-segwenti kunsiderazzjonijet:

- Il-fond ta' Carmelo Mifsud u martu (li kien jagħmel parti mill-fond 8C, Triq San Ġwann tal-Għargħar, Msida, proprjeta` tal-kunjati ta' Carmelo Mifsud) m'għandux aċċess dirett għal triq pubblika u għandu faċċata fuq l-isqaq; għalhekk "bilfors" li jrid ikollu aċċess mill-isqaq għaliex altrimenti huwa interkjuż. Għalhekk hemm lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 447 u 448 tal-Kap 16.

- Huwa improbabbli li l-aċċess għall-isqaq kien limitat, kif fisser il-Kummissarju tal-Artijiet; jirriżulta li l-isqaq, li ma kellux

<u>għeluq, mhux biss ilu jintuża mill-konvenut u minn martu mill-1988, iżda kien anke jintuża minn missier il-mara u minn nannuha.</u>

- Il-passaġġ/sqaq <u>ilu jeżisti</u> u kien jintuża mill-gabillotti li għandhom raba fl-inħawi (bir-riġel u bl-inġenji).

- Fuq il-pjanti esebiti mill-Kummissarju tal-Artijiet <u>a fol 98</u> (fejn hemm indikata l-art imqabbla għand Emanuel u Guża Cachia) u a <u>fol 105</u> (fejn hemm indikata l-art imqabbla għand ċertu Saviour u Doris Grech) hemm indikat (bl-aħdar) li hemm "*right of access in favour of third parties".*

- Fil-minuti li esebixxa l-Kummissarju tal-Artijiet (senjatament minuta nru 50 fol 137) hemm notament dwar il-post 8B, Triq San Ġwann tal-Għargħar, Msida, li l-inkwilina kienet ċertu Margaret Cauchi, li jaqra "*The said farmhouse occupies almost the whole frontage this tenement has <u>on the public lane</u>".* (enfasi tal-ewwel qorti)

(c) **<u>Il-kawża Nru 1141/08/JZM</u>** fl-ismijiet:

"Carmelo sive Charles Mifsud u martu Caroline Mifsud vs

***Emanuel Cachia u Josephine Cachia u l-Kummissarju tal-Artijiet*"**

Permezz ta' din il-kawża il-konjuġi Carmelo u Caroline Mifsud talbu li jiġi dikjarat li l-fond tagħhom għandu jedd għal aċċess adegwat mill-imsemmija art tal-Kummissarju tal-Artijiet (li huma jirreferu għaliha bħala Sqaq Dun Ġużepp Mifsud, u jsostnu li ilhom jużawh għal dan l-iskop għal diversi snin). Talbu wkoll biex konsegwentement il-Kummissarju tal-Artijiet u l-konjuġi Cachia, jew min minnhom, jirripristinaw l-isqaq għall-wisa' u l-istat oriġinali tiegħu, wara li l-konjuġi Cachia allegatament għamlu aktar xogħlijiet fl-isqaq (barra dawk mertu tal-kawża ta' spoll) b'mod li ġew impeduti definittivament milli jgawdu l-aċċess ħieles li kellhom.

L-ewwel Qorti (JZM) fil-15 ta' Settembru 2015, laqgħet it-talbiet ta' Carmel u Caroline Mifsud wara li għamlet is-segwenti kunsiderazzjonijiet:

- Kwantu jirrigwarda t-talba tal-konjuġi Mifsud biex jiġi dikjarat li għandhom dritt għal aċċess adegwat mill-isqaq in kwistjoni, għamlet riferenza għall-kunsiderazzjonijiet kollha li għamlet fil-kawża 1032/08/JZM (*Actio Negatoria*), konsegwentement

laqgħet tali talba.

- Kwantu jirrigwarda t-talba tagħhom biex il-konjuġi Cachia jiġu ordnati jirripristinaw l-isqaq kif kien, qieset l-istqarrija ta' Emanuel Cachia fejn qal li hemm pilastri u anke ċnut li jdejqu l-passaġġ, u laqgħet tali talba.

KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI DWAR L-APPELL TAL-KONVENUTI CACHIA:

12. Għall-appell tal-konvenuti Cachia, l-atturi appellati fir-risposta tal-appell tagħhom jaċċennaw għall-fatt li l-Kummissarju tal-Artijiet ma appellax minn din is-sentenza fejn intlaqgħet it-talba tagħhom li jiġi dikjarat li għandhom dritt għal aċċess adegwat mill-isqaq/passaġġ in kwistjoni (kif fil-fatt lanqas ma appella mis-sentenza l-oħra rigwardanti l-azzjoni negatorja 1032/09/JZM fejn ġiet miċħuda t-talba tiegħu biex li jiġi dikjarat li Carmelo Mifsud m'għandux dritt ta' aċċess minn fuq l-isqaq/ passaġġ.) Għalhekk jargumentaw illi ladarba fl-azzjoni preżenti il-Kummissarju tal-Artijiet mhux qed jikkontesta iktar id-dritt ta' servitu` vantat minnhom fuq l-isqaq/passaġġ in kwistjoni, ma jistgħux il-konjuġi Cachia jikkostitwixxu ruħhom flok il-Kummissarju tal-Artijiet u jintromettu ruħhom fir-relazzjoni bejn il-Kummissarju u huma (Mifsud).

13. F'din il-kawża kontra l-Kummissarju tal-Artijiet u l-konjuġi Cachia, l-atturi Mifsud għamlu tliet talbiet.

- L-ewwel talba - biex jiġi dikjarat li l-fond tagħhom "Blessed Farmhouse" għandu dritt ta' aċċess adegwat minn fuq l-isqaq/passaġġ;

- It-tieni u t-tielet talbiet – biex il-konvenuti l-Kummissarju tal-Artijiet u l-konjuġi Cachia (jew min minnhom) jiġu ordnati jirripristinaw l-isqaq/passaġġ għall-wisgħa u l-istat oriġinali tiegħu, u biex fin-nuqqas jagħmlu x-xogħlijiet huma a spejjeż tal-konvenuti (jew min minnhom) – liema talbiet huma konsegwenzjali għall-ewwel talba.

14. Din il-Qorti jidhrilha li huwa validu l-argument tal-atturi appellati fis-sens li ladarba l-Kummissarju tal-Artijiet għażel li ma jappellax mis-sentenza, u ladarba allura mhux qed jikkontesta d-deċiżjoni tal-ewwel qorti in kwantu laqgħet l-ewwel talba, fejn ġie stabbilit li l-fond tal-atturi għandu dritt għal aċċess adegwat mill-isqaq/passaġġ in kwistjoni, proprjeta` tal-Kummissarju tal-Artijiet - cioe` kwistjoni ta' dritt - mhux il-każ li jikkontestaw tali deċiżjoni huma.

15. **Fi kwalunkwe każ** fil-kawża l-oħra (1032/08/JZM) li qed tiġi deċiża

illum, din il-Qorti qed tikkonferma d-deċiżjoni tal-ewwel qorti fejn ġiet miċħuda t-talba tal-Kummissarju tal-Artijiet biex jiġi dikjarat li Carmelo Mifsud m'għandux dritt jgħaddi mill-isqaq/passaġġ proprjeta` tal-Kummissarju tal-Artijiet; għalhekk anke abbażi ta' tali deċiżjoni f'dik il-kawża (1032/08/JZM), l-appell tal-konvenuti Cachia f'din il-kawża (1141/08/JZM) ma jistax jintlaqa'.

Decide

16. Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad l-appell tal-konvenuti Cachia bl-ispejjeż kontrihom.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
gr