QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Jannar, 2022.

Numru 20

Ċitazzjoni numru 58/02/2 PC

Paul Scicluna u s-Soċjeta' Scicluna Enterprises (Gozo) Limited

v.

Joseph Muscat

Il-Qorti:

1. Dan hu każ li beda b'rikors maħluf preżentat fis-26 ta' Ġunju, 2002, u jitratta biss dwar parti minn bieb tal-injam ta' stabbiliment li jiftaħ għal fuq spazju li hemm mal-faċċata ta' San Andrea Hotel, Triq Marina, Xlendi. Proċess li biss biss fih iktar minn ħames mitt faċċata u b'xhieda li ħafna minnha hi rrilevanti, fejn litteralment ma kien hemm l-ebda kontroll fil-mod

kif inġabru l-provi. B'sentenza tal-25 ta' Ottubru, 2016, il-Qorti Ċivili, Prim'Awla ddeċidiet li l-konvenut m'għandu l-ebda jedd fuq dak l-ispazju pubbliku u ordnatlu biex jieqaf milli jkompli jiftaħ il-bieb għal fuq dak l-ispazju li qiegħed għand l-atturi b'*encroachment* mingħand id-Dipartiment tal-Artijiet (illum Awtorita` tal-Artijiet). Il-konvenut appella mis-sentenza u talab lil din il-Qorti sabiex tħassar is-sentenza tal-ewwel Qorti u filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tiegħu, tiċħad it-talbiet tal-atturi bl-ispejjeż kontrihom.

2. Fiċ-ċitazzjoni l-atturi talbu lill-Qorti sabiex:

> *"1. Tiddikjara, jekk hemm bżonn, illi inti ma għandek ebda dritt fuq l-ispazju publiku fronteġġjanti l-proprjeta' magħrufa bħala 'San Andrea Hotel', u l-isetess spazju pubbliku jinsab okkupat u detenut b'titolu validu fil-liġi mill-atturi jew min minnhom;*
>
> *2.Tiddikjara wkoll illi inti ma għandek ebda dritt illi tiftaħ bibie mill-proprjeta' tiegħek b'tali mod u manjiera illi dawn il-bibien jokkupaw, jinvadu jew jużurpaw xi parti minn dan l-ispazju pubbliku, jew jingumbraw xi parti mill-wisa' tal-faċċata tal-bini tal-atturi jew min minnhom;*
>
> *3.Konsegwentement tikkundannak sabiex tieqaf definittavament milli tiftaħ xi bibien mill-proprjeta' tiegħek b'tali mod u manjiera illi dawn il-bibien jokkupaw, jinvadu jew jużurpaw xi parti minn dan l-ispazju pubbliku, jew jingumbraw xi parti parti mill-wisa' tal-faċċata tal-bini tal-atturi jew min minnhom;*
>
> *4.Tordnalek sabiex tieqaf milli b'xi mod u manjiera kwalsiasi tiddisturba lill-atturi mill-pussess u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u tal-ispazju pubbliku detenut legalment minnhom".*

3. Il-parti tal-konsiderazzjoni tas-sentenza appellata taqra hekk:

> *"Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li l-konvenut m'għandu ebda dritt jokkupa spazju pubbliku fronteġġjanti l-proprjeta' tagħhom, lukanda max-xatt tal-bajja tax-Xlendi, li kien u għadu konċess lilhom a bażi ta' encroachment mid-Dipartiment tal-*

Artijiet. Il-kawża saret in segwitu għaż-żewġ mandati ta' inibizzjoni hawn fuq indikati, u permezz tagħha l-atturi jridu jżommu lill-konvenut milli:

(i) jokkupa dan l-ispazju b'imwejjed u siġġijiet tiegħu; u

(ii) jħalli l-bieb ta' barra tal-ħanut tiegħu li jinsab adjaċenti dak tal-atturi min-naħa tal-punent miftuħ għal fuq dan l-ispazju, b'tali mod li anke jagħtti parti mill-viżwali mit-twieqi tal-lukanda tagħhom għal barra.

Il-konvenut jikkontesta t-talbiet attriċi għax isostni li:

1. (i) l-atturi m'għandhom ebda drittijet reali fuq spazju li jifforma parti mid-demanju pubbliku;

2. (ii) il-bieb tal-ħanut tiegħu ilu jinfetaħ 'l barra bil-mod imsemmi minn ħafna qabel mal-atturi bnew il-lukanda tagħhom minflok tliet boathouses li kien hemm fl-istess inħawi.

Ġara illi xi żmien qabel ma ġiet istitwita din il-kawża l-atturi waqqgħu tliet boathouses li kien hemm fix-xatt tax-Xlendi u bnew minflokhom lukanda. Fit-30 ta' Mejju 2002 l-attur Paul Scicluna ingħata konċessjoni fuq bażi ta' encroachment li baqgħet tiġġedded minn sena għall-oħra, biex ipoġġi mwejjed u siġġijiet fuq biċċa art pubblika fronteġġjanti din il-lukanda. Jidher li minkejja li ngħatat din il-konċessjoni l-konvenut, li għandu fond kummerċjali adibit bħala bar eżattament ma' ġenb din il-lukanda, għal xi żmien kien qed jinvadi l-ispazju konċess lill-attur b'imwejjed u siġġijiet tiegħu. Pero' in segwitu għall-mandati ta' inibizzjoni indikati hawn fuq, ma jidhirx li l-atturi baqgħu jilmentaw dwar dan, tenut kont ukoll li sussegwentement ġew installati barrikati biex jiddelinejaw l-ispazji rispettivi okkupati mill-kontendenti. Fil-kors tax-xogħolijiet ta' demolizzjoni ta' dawn il-boathouses, l-atturi waqqgħu ukoll il-boathouse li kien hemm fuq in-naħa tal-punent tal-fondi tagħhom, u ċioe' dik tal-konvenut, u reġgħu bnewha kif kienet. Il-bieb ta' barra inbidel b'wieħed ġdid, konsistenti fi tliet folji, li jinfetħu għal barra, kif kien qabel, folja minnhom lejn il-punent, u t-tnejn l-oħra lejn il-lvant fejn illum hemm il-lukanda tal-atturi. Dan il-bieb sar mill-konvenut, a spejjeż tal-atturi. Imma billi l-bieba tan-nofs ġiet usa minn dawk tal-ġnub, ġara illi ma setgħetx tintlewa għal fuq l-oħra, b'tali mod li kienet qed tgħatti parti sew mill-veduta mit-tieqa tal-ġenb tal-lukanda. Għalhekk fuq insistenza tal-attur, il-bieb ġie modifikat biex il-folja tan-nofs tkun tista' tintlewa għal fuq dik tal-ġenb. Madankollu l-atturi baqgħu joġġezzjonaw għall-fatt li l-konvenut qed jinsisti li jiftaħ dawn iż-żewġ folji tal-bieb tiegħu flash (180 degrees) mal-faċċata tal-lukanda tal-atturi, u jżommhom hekk miftuħin meta jkollu l-bar tiegħu miftuħ, b'tali mod li dawn qed jokkupaw parti mill-ispazju konċess kif fuq ingħad lill-attur, għal ħin twil matul il-ġurnata.

Mhux kontestat li l-bibien tal-boathouses jew imħażen li kien hemm fi Triq ix-Xatt ix-Xlendi, qabel ma ħafna minnhom ġew konvertiti f'fondi

kummerċjali, kienu jinfetħu 'l barra u dan sabiex id-dgħajjes li kienu jinżammu fihom ikunu jistgħu jiddaħħlu u jinħarġu minn hemm mingħajr xkiel u biex l-istess bibien ma jingumbrawx l-ispazju fil- boathouses inutilment. Dan ġie konfermat minn nies li kienu jiffrekwentaw l-inħawi għal żmien twil u anke minn sajjieda li kienu jutilizzaw dawn il-boathouses. Billi dawn il-boathouses kienu qrib ħafna ta' xulxin, seta' jagħti l-każ illi x'hin jinfetħu l-bibien tagħhom, dawn kienu għal xi ħin jgħattu l- bibien tal-boathouses adjaċenti.

Il-kwistjoni li trid tiġi deċiża permezz tal-kawża presenti hija jekk illum il-ġurnata, ġialadarba l-fond tal-konvenut m'għadux jintuża għall-iskop oriġinali tiegħu, għandux dan xi dritt li jibqa' jiftaħ il-bibien tiegħu flash mal-ħajt tal-lukanda tal-atturi, f'raġġ ta' 180 grad, tenut kont l-encroachment li dawn igawdu fuq l-ispazju fronteġġjanti l-istess lukanda.

L-atturi jikkontendu illi sew bil-liġi ċivili, kif ukoll bil-pusess temporanju li għandhom bil-konċessjoni mingħand il-Gvern tal-art fronteġġjanti l-lukanda tagħhom, għandhom dritt jesiġu li l-konvenut ma jħallix il-bibien tiegħu miftuħa għal fuq dan l-spazju bil-mod minnu pretiż. Infatti jiċċitaw deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell fis-sens illi:

> *"It-toroq pubblici huma suggetti ghad-dritt ta' prospett u ta' l-access tal-bini mibni ma' tulhom; u dak id-dritt ma jistax jigi uzurpat mill-privat."*

Rajna kif bil-mod kif il-konvenut jippretendi li jista' jiftaħ il-bieb tiegħu, parti mill-viżwali mit-tieqa laterali fil-lukanda tal-atturi qed tiġi ostakolata, iżjed u iżjed meta iż-zewġ folji ta' dan il-bieb, miftuħa lejn id-direzzjoni tal-lukanda ma jkunux milwija fuq xulxin. Il-konvenut jikkontendi illi dan ġara għax l-atturi ma żammewx id-distanza legali meta ġew biex jirrikostruwixxu l-fondi tagħhom. Imma, apparti l-fatt li ma saret ebda kontro-talba f'dan is-sens, jidher li din it-tieqa saret minflok u fl-istess distanza tal-bieb tal-boathouse li kien hemm tmiss ma' dik tal-konvenut.

Fir-rigward imbagħad tad-drittijiet derivanti minn encroachment bħal ma għandna fil-każ in eżami, din il-Qorti ma rnexxielha ssib ebda ġurisprudenza li tista' tikkjarifika l-posizzjoni legali relattiva. Hija pero' tal-fehma li ġialadarba l-attur Paul Scicluna ingħata konċessjoni biex jarma mwejjed u siġġijiet fuq spazju determinat quddiem il-lukanda tiegħu, u għalhekk jipposjedi d-drittijiet marbuta ma' tali konċessjoni, għandu jkollu l-fakolta' li jiddefendi dawn id-drittijiet minn xi molestja. Għalhekk mhux permissibbli għal terzi li jinvadu dan l-ispazju kapriċċożament, b'tali mod li kwotidjanament itellfu lill-konċessjonarju mit-tgawdija libera ta' dan l-ispazju, bħal ma jrid jagħmel il-konvenut b'dawn il-bibien. Huwa evidenti li sabiex il-konvenut ikun jista' jibqa' jiftaħ il-bibien tiegħu bil-mod kif jippretendi, ser ixekkel lill-atturi mit-tgawdija sħiħa ta' dan l-ispazju. Dan għaliex ma tkunx tista titqiegħed għamara fir-radius ta' dawn il-bibien, sabiex il-konvenut jkollu l-faċilita' li jiftaħ u jagħlaq l-istess bibien kumdita' tiegħu. Il-konvenut, fin-Nota ta'

sottomissjonjiet responsiva tiegħu, jiċċita ġurispudenza antika taljana fis- sens li ċertu inkonvenjent għandu jiġi ssoportat mill-ġirien.[8] *Imma peress li ma tirriżulta ebda neċessita' li l-bibien tal-ħanut tal-konvenut jinfetħu bil-mod minnu pretiż, anzi jidher li din il-posizzjoni m'hi xejn għajr pika tiegħu mal-attur, m'għandu jkun hemm ebda raġuni għaliex il-konvenut ma jiftaħx il-bibien tiegħu sa raġġ ta' mhux iżjed minn disgħin (90) grad, biex b'hekk ma jinvadi ebda parti mill-ispazju ndikat fl-encroachment mogħti lill-attur sa minn qabel ma ġiet istitwita din il-kawża"*.

4. Fil-parti dispożittiva tas-sentenza appellata l-ewwel Qorti ddeċidiet:

"Għal dawn il-motivi, u peress li jirriżulta li t-talbiet attriċi huma ġustifikati, tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' l-istess talbiet u:

1. Tiddikjara illi l-konvenut m'għandu ebda dritt fuq l-ispazju pubbliku fronteġġjanti l-proprjeta' magħrufa bħala "San Andrea Hotel", okkupata u detenuta b'titolu validu fil-liġi mill-attur;

2. Tiddikjara wkoll illi l-konvenut m'għandu ebda dritt illi jiftaħ bibien mill-proprjeta' tiegħu b'tali mod u manjera illi dawn il-bibien jokkupaw, jinvadu jew jużurpaw xi parti minn dan l-ispazju pubbliku, jew jingumbraw xi parti mill-wisa' tal-faċċata tal-bini tal- atturi;

3. Konsegwentement tikkundanna lill-istess konvenut biex jieqaf definittivament milli jiftaħ xi bibien mill-proprjeta' tiegħu b'tali mod u manjiera illi dawn il-bibien jokkupaw, jinvadu jew jużurpaw xi parti minn dan l-ispazju pubbliku, jew jingumbraw xi parti mill-wisa' tal-faċċata tal-bini tal-atturi; u

4. Tordnalu sabiex jieqaf milli b'xi mod u manjera kwalsiasi jiddisturba lill-atturi mill-pussess u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u tal-ispazju pubbliku detenut legalment minnhom.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 24/2002, kontra l-konvenut".

5. B'rikors preżentat fit-8 ta' Novembru, 2016, il-konvenut appella u lmenta, wara li għamel referenza għal xi sentenzi tal-qrati li:

"Il-valutazzjoni korretti tal-fatti suesposti meħudin fl-assjem tagħhom, għandha fl-umli fehma tal-esponenti twassal għall-konvinċiment illi l-ilment tal-atturi għall-mod tal-ftuħ tal-bieb hu wieħed għal kollox fieragħ.

Ukoll, jekk għall-grazzja tal-argument biss, il-fatt huwa kif rakkontati mill-atturi, "tale fatto se pur vero non fonderebbe la prova di una molestia grave ed intollerabile che poss giustificare la domanda dell'attore" (Vincenzo Meli vs Giuseppe Calleja, Appell Ċivili 5 ta' Frar 1908). B'kull rispett dovut lill-ewwel qorti wieħed, imbagħad, diffiċilment jifhem fejn din intravvediet inkonvenjent lill-atturi bil-ftuħ tal-bieb li, wara kollox, sar bil-mod mill-istess atturi infushom. Huwa bil-bosta loġiku li l-bieb ta' ħanut huwa intiż li jinfetaħ, u jekk, dejjem għall-grazzja tal-argument iserraħ mal-ħajt diviżorju, daqstant ieħor l-imwejjed u s-siġġijiet tal-atturi qegħdin mifruxa mat-tul u l-ispazju tal-istess ħajt diviżorju. Dan jidher hakk ċar mir-ritratti esebiti. Fejn hi allura l-użurpazzjoni lamentata u l-abbuż asserit ? il-buon sens jiddetta li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tintrattjeni l-eżaġerazzjoni tal-ilment sottomess u lanqas tikkondona l-pika da parti tal-atturi".

6. L-atturi wieġbu fit-28 ta' Novembru, 2016, u taw ir-raġunijiet għalfejn din il-Qorti għandha tiċħad l-appell.

7. Wara li l-Qorti qrat l-atti m'għandhiex dubju li l-ewwel Qorti għamlet apprezzament korrett tal-provi li kellha quddiemha. Fir-rikors tal-appell ma ntqal xejn li b'xi mod jista' jikkonvinċi mod ieħor lil din il-Qorti.

8. Mir-ritratti li hemm fl-atti hu ċar li meta jinfetaħ il-bieb tal-istabbiliment tal-konvenut bil-mod li qiegħed jinfetaħ, parti minnu qiegħda tokkupa l-ispazju li għandhom l-atturi b'*encroachment* mingħand l-Awtorita` tal-Artijiet. Dan apparti li parti minn tieqa li hemm fis-sular ta' isfel tal-lukanda, qiegħda titgħatta bil-bieb miftuħ.

9. Il-konvenut isostni li f'dan il-każ jekk hemm molestja, mhijiex gravi u għalhekk għandha tiġi ittollerata.

10. Hu minnu li din hi kwistjoni fuq materja li l-Qorti kważi kważi tiddeskriviha bħala insinifikanti, u ma teskludix li hemm xi motiv ulterjuri għalfejn l-atturi fetħu din il-kawża. Kollox jidher li beda snin ilu meta l-konvenut beda jpoġġi mwejjed u siġġijiet fl-ispazju quddiem il-lukanda. Kawżi ta' din ix-xorta jxekklu mhux ftit xogħol ieħor fil-Qorti, iktar u iktar meta quddiem l-ewwel Qorti l-każ dam jinstema' minn Novembru 2002 sakemm ingħatat is-sentenza fil-25 ta' Ottubru, 2016.

11. Madankollu billi l-bieb tal-konvenut qiegħed jokkupa spazju li qiegħed għand l-atturi b'konċessjoni mingħand l-Awtorita` tal-Artijiet u qiegħed jgħatti parti minn tieqa li tagħti fuq l-ispazju li l-atturi għandhom jedd igawdu (ara ritratti Dok. PS1 u PS2 a fol. 25 u ritratt Dok. B a fol. 166), allura hemm leżjoni tad-drittijiet tal-atturi. Għalhekk għandhom jedd joġġezzjonaw li l-bieb jinżamm miftuħ kif qiegħed, irrispettivament jekk il-molestja hijiex gravi jew le. Il-preżenza tat-tieqa twassal biex il-bieb qiegħed ifixkel il-veduta libera li hemm meta l-bieb ma jkun qiegħed jokkupa parti mill-ispazju li qiegħed għand l-atturi. Bi ftit raġuni l-konvenut faċilment jiftaħ il-bieb b'mod li ma jkun ta' ebda inkonvenjent, u dan meta tqis li dik il-parti tal-bieb biswit il-lukanda hu maqsum fi tnejn u jista' jingħalaq waħda fuq l-oħra. Għallinqas hekk jidher mir-ritratti li hemm fl-atti, eżempju dak a fol. 167 u fol. 169.

12. Il-fatt li l-konvenut jargumenta li l-bieb għamilulu l-attur ma jfissirx li b'daqshekk tah xi dritt biex jokkupa xi parti mill-ispazju li jgawdi mingħand il-Gvern.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż kontra l-konvenut. Peress li tqis li l-appell hu fieragħ tikkundanna lill-konvenut sabiex iħallas l-ispejjeż għal darbtejn.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da