QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 29 ta' Ottubru 2024

Numru: 9

Rikors Numru 46/2022/1 BS

George Sacco

v.

Joseph Gatt

Il-Qorti:

1. Din hija kawża ta' spoll.

2. Fir-rikors maħluf tiegħu, l-attur ipremetta li huwa sid ta' raba' li għandha faċċata fuq Triq Gorg Borg Olivier fir-Rabat, Għawdex u li fuq in-naħa ta' nofsinhar tmiss ma' proprjetà tal-konvenut Joseph Gatt; u li fl-1 ta' Marzu 2022 Gatt qabad u fetah bieb fil-ħajt diviżorju ta' bejniethom.

Il-konvenut, permezz tar-risposta ġuramentata, iddefenda ruħu billi eċċepixxa li minn imkien ma jirriżulta illi l-ħajt in kwistjoni huwa ħajt diviżorju u dan anke kif jidher ċar mill-art innifisha fejn saħansitra għadu jeżisti ħajt tas-sejjieħ li jifred il-proprjetà tal-esponenti mill-proprjetà tal-attur li tinsab madwar tliet sulari iktar fil-baxx u li tagħti delinjazzjoni ċara tal-proprjetà.

3. Bejn il-partijiet kien hemm ukoll kwistjoni dwar jekk il-kawża saritx fit-terminu ta' xahrejn li trid il-liġi.

4. Permezz ta' sentenza tat-30 ta' Novembru 2023, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali stabbiliet li l-kawża saret *infra bimextre* iżda sabet li l-attur ma ppruvax li kellu l-pussess u għalhekk sabet li ma kienx hemm spoll.

5. Dwar il-pussess, il-Qorti rraġunat hekk:

> "Il-Qorti wieznet ix-xhieda moghtija mill-partijiet kif ukoll ix-xhieda moghtija minn Raymond Bonnici19. Fliet ukoll bir-reqqa id- dokumenti esebiti mix-xhud imsemmi inkluz il-pjanta20. Jirrizulta illi l-passagg li l-attur jghid li gie akkwistat minnu bil-kuntratt ta' l-1998 ma hux dak mertu tal-kawza odjerna izda passagg iehor li jinsab fuq in-naha tal-lvant tal-propjeta meta thares lejha mit-triq, mentri dak in kwistjoni jigi fuq in-naha ta wara tal-propjeta ta l- attur u dik tal-konvenut.
> Il-Qorti rat ukoll ix-xhieda moghtija mill-Perit Guido Vella li kien il- perit inkarigat mill-Knisja biex jippjanta il-qasma ta l-art fi plots. Huwa jghid li d-dizlivell bejn l-art ta fuq, li fuqha bena il-konvenut Gatt, u dik ta tahtha, propjeta ta l-attur, kien hemm dizlivell ta madwar tmien filati. Afferma wkoll punt important u cioe li s- sidien ta l-art ta fuq, u allura inkluz il-konvenut xtraw il-bicca ta warajhom, dunque il-passagg mertu ta din lil-kawza.
> Apparti minn hekk illum il-gurnata bejn l-art ta l-attur u l-hajt li huwa jghid li huwa divizorju hemm dizlivell mhux hazin u ma hemmx access ghalih. Dan kollu jirrizulta mir-ritratti esebiti in atti kif ukoll mill-kostatazzjoni tal-

> fatti li wettqet il-Qorti nnifisha meta accediet fuq il-post. Il-fatt illi bejn l-art ta l-attur u l-propjeta tal-konvenut hemm gholi mhux hazin, l-Qorti ma tistax tara kif l-attur jista jargumenta illi huwa ghandu il-pussess ta dan il-hajt meta lanqas biss jista jitla sal-passagg li hemm jifred il-hajt u d-dabghien ta tahtu."

6. L-attur ħassu aggravat bis-sentenza u appella minnha.

7. L-aggravju tiegħu huwa kritika tal-apprezzament tal-provi li għamlet l-Ewwel Qorti dwar l-element tal-pussess. Isostni li:

(1) Straħet fuq il-konklużjoni tagħha li l-attur ma ppruvax li kellu pussess tal-ħajt. Ma qisitx li (irrispettivament minn dan) il-konvenut permezz tal-bieb ħoloq aċċess għall-proprjetà tal-attur li qabel ma kellux.

(2) Ħawdet il-pożizzjoni tal-passaġġ li hemm għaddej min-naħa tal-Punent tal-proprjetà tal-attur, u poġġietu fuq in-Nofsinhar.

Ikkunsidrat:

8. Jirriżulta li l-proprjetajiet tal-partijiet kontendenti jinstabu dahar ma' dahar (*back to back*). L-art tal-attur tmiss ma' Triq Borg Olivier; l-art tal-konvenut tmiss ma' Triq l-Arċisqof Pietru Pace li tiġi parallela ma' Triq Borg Olivier. Meta t-territorju kien għadu raba' verġni, kien hemm diżlivell ta' madwar sular bejn iż-żewġ porzjonijiet art rispettivi, li kienu ssegregati minn xulxin permezz ta' ħajt tas-sejjieħ. L-ewwel li bena kien il-konvenut, li bena dar madwar ħamsin sena ilu. Jgħid li billi t-teknoloġija ta' dak iż-

żmien ma kinitx tippermetti li jwaqqa' l-ħajt tas-sejjieħ u jibni minfloku (it-terren huwa tafli) huwa bena l-ħajt limitrofu tad-dar tiegħu madwar metru 'l ġewwa mill-ħajt tas-sejjieħ. L-attur fi żminijiet iktar riċenti beda jħammel il-*plot* tiegħu.

9. Il-Perit Guido Vella xehed li d-djar li kien hemm mibnija fi Triq l-Arċisqof Pietru Pace, inkluż dik tal-konvenut, il-Kurja kienet begħtitilhom strixxa art li tiġi wara d-dar tagħhom, u li kienet f'diżlivell mal-art tmiss ma' Triq Borg Olivier, u li meta għamlet hekk qatgħet għad-dritt biex ikun hemm *plots* ta' forma rettangolari regolari; fosthom il-*plots* li xtara l-attur.

10. Għalhekk hemm kontradizzjoni bejn dak li jsostni l-Perit Guido Vella u dak li jsostni l-konvenut.

11. Il-konvenut isostni wkoll fix-xhieda tiegħu li kellu dritt ta' passaġġ minn fuq ir-raba' ta' Sacco; passaġġ li ġie distrutt meta Sacco ħammel l-għalqa tiegħu. Din l-allegazzjoni ma tinstabx fir-risposta ġuramentata u saret biss waqt is-smigħ tal-provi.

Ikkunsidrat:

12. Jekk jitwemmen il-konvenut, il-ħajt diviżorju bejn iż-żewġ proprjetajiet huwa l-ħajt tas-sejjieħ u mhux il-ħajt tal-kantun. Jekk jitwemmen il-Perit Guido Vella, il-ħajt tas-sejjieħ huwa l-ħajt diviżorju. Din hija kwistjoni petitorja. Li jgħodd f'din il-kawża huwa min għandu l-

pussess. Jekk titwemmen il-verżjoni tal-konvenut, huwa għandu l-pussess tal-istrixxa art in kwistjoni. Dan għaliex xtraha u ppossediha flimkien mal-bqija tal-art li fuqha bena d-dar tiegħu u l-ħajt tal-kantun. Tassew li ma ħalliex aċċess għall-ħajt tas-sejjieħ, imma b'daqshekk ma jfissirx li tilef il-pussess tagħha. Hemm preżunzjoni ġeneralment aċċettata mid-dutturi antika tal-liġi li l-pussess antik jippreżumi l-pussess attwali, salv prova kuntrarja: *olim possessor, hodie possessor praesumitur, nisi contrarium probetur.*[1] L-attur ma pproduċa l-ebda prova li l-pussess għadda f'idejh.

13. Anke jekk ma jitwemminx il-konvenut; u l-Qorti tibqa' rrinfaċċjata b'konflitt ta' provi li ma tistax tirriżolvi, huwa l-attur li jrid jipprova l-pussess u jekk jonqos li jagħmel dan, l-azzjoni tal-ispoll ma tistax tirnexxi. L-Ewwel Qorti sabet li minħabba d-diżlivell fiżikament kien diffiċli għall-attur li jaċċedi għall-istrixxa art bejn il-ħajt tas-sejjieħ u l-ħajt tal-kantun fejn infetaħ il-bieb; l-istess attur ammetta li għalkemm kien mar viċin l-istrixxa art in kwistjoni, ma daħalx fiha. Permezz tal-ewwel aggravju tiegħu, l-attur jisħaq li anke jekk m'għandux il-pussess tal-istrixxa bejn il-ħajt tas-sejjieħ u dak tal-kantun li fih infetaħ il-bieb, xorta waħda hemm spoll għaliex permezz tal-bieb il-konvenut fetaħ aċċess għall-proprjetà tal-attur. Tassew li l-konvenut jippretendi li għandu dritt ta' passaġġ minn fuq l-għalqa tal-attur, iżda *de facto* ma jistax jeżerċita dan il-pretiż dritt

[1] Giovanni Lomonaco, Della Distinzione dei Beni e del Possesso (1891), paġna 310.

minħabba d-diżlivell li hemm bejn il-proprjetajiet rispettivi.

14. Id-doljanza l-oħra hi li l-Qorti ħawdet il-pożizzjoni tal-passaġġ. Ii hemm għaddej min-naħa tal-Punent tal-proprjetà tal-attur, u li minnu għandu dritt ta' mogħdija terz, u poġġietu fuq in-Nofsinhar – ċjoè bejn il-proprjetajiet tal-attur u tal-konvenut. Din il-Qorti tqis li l-eżistenza *o meno* jew il-pożizzjoni ta' tali passaġġ m'għandu x'jaqsam xejn, u ma jeffettwa bl-ebda mod din il-kawża: illum *de facto* m'hemm l-ebda passaġġ. Hekk kif l-attur diffiċli ħafna biex jaċċedi għall-istrixxa art *de quo*; hekk ukoll huwa diffiċli ħafna għall-konvenut biex jinżel minnha.

Id-doljanzi tal-appellant huma t-tnejn mingħajr bażi.

Decide

15. Għal dawn il-motivi l-Qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. Spejjeż tal-ewwel istanza kif deċiżi mill-Ewwel Qorti; spejjeż tal-appell a karigu tal-appellant.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
ss