MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 2618/2000/1

Piju Zammit.

-vs-

Pietru Pawl Busuttil.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata fil-15 ta’ Dicembru, 2000 li permezz taghha l-attur ppremetta:

Illi l-attur huwa l-proprjetarju tal-ghalqa Tal-Karwija, kontrada tal-Gawhar, limiti ta’ Hal Safi.

Illi permezz ta’ kuntratt pubbliku fl-atti tan-nutar Dr. Joseph R. Darmanin (Dok. A) tal-11 ta’ Lulju 1998, il-konvenut akkwista porzjon minn ghalqa tal-kejl ta’ cirka hames mija u sitta u tletin metri kwadri (536m2) li hija ma’ genb l-ghalqa proprjeta’ ta’ l-attur.

Illi l-konvenut mar oltre l-konfini stipulati b’mod li dahal u nvada l-proprjeta’ ta’ l-attur.

Illi l-konvenut debitament interpellat sabiex jirrepristina l-proprjeta’ ta’ l-esponent ghall-istat originali taghha, baqa’ inadempjenti.

Ghalhekk jitlob lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m’ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenut qabad u minghajr ebda jedd u b’mod abbuziv invada l-ghalqa Tal-Karwija, kontrada tal-Gawhar, limiti ta’ Hal Safi li hija proprjeta’ ta’ l-attur;

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit mill-Qorti, jirrilaxxa favur l-attur dik il-porzjon li nvada mill-ghalqa tal-Karwija, kontrada tal-Gawhar, limiti ta’ Hal Safi. Dan taht is-supervizjoni ta’ perit arkitett nominat mill-Qorti ghal dan l-iskop;

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-attur sabiex jaghmel dawk ix-xogholijiet kollha li huma mehtiega, ghas-spejjez tal-konvenut, sabiex jirripristina l-ghalqa li hija proprjeta’ tieghu ghall-istat originali li kienet qabel il-konvenut invada parti mill-istess.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra legali tas-16 ta’ Ottubru 2000 kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

B’riserva ghal kwalsiasi danni li l-attur jista’ jsofri minhabba l-agir tal-konvenut.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-attur mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet pprezentata fit-12 ta’ Frar, 2001 li permezz taghha l-konvenut eccepixxa:

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

2. Illi l-eccipjent ghandu zewg kuntratti biex juri illi huwa ma invada bl-ebda mod l-ghalqa tal-Karwija, kontrada tal-Gawhar, limiti ta’ Hal Safi. Mill-kuntratt ta’ akkwist tal-31 ta’ Lulju 1986 atti Nutar Dottor Joseph R. Darmanin jirrizulta li l-ghalqa minnu akkwistata tgawdi dritt ta’ passagg bir-rigel fix-xitwa u bl-ingenji fis-sajf. Inoltre, b’kuntratt iehor tal-11 ta’ Lulju 1988 atti Nutar Joseph R. Darmanin huwa akkwista area ta’ 536 metri kwadri rapprezentanti l-kejl superficjali tal-passagg indikat fuq il-pjanta annessa ma’ l-att.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-rapport tal-AIC Valerio Schembri u l-atti l-ohra processwali.

Rat il-verbal tas-seduta tat-8 ta’ Gunju 2004 li permezz tieghu il-kawza thalliet ghas-sentenza wara t-trattazzjoni tal-Avukati rispettivi.

Ikkunsidrat;

Illi din hija azzjoni rivendikatorja tipika fejn l-attur nomine qed jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti li hu proprjetarju tal-

porzjon art parzjalment okkupata mill-konvenut. Hu risaput illi f'kawza simili l-attur irid jipprova t-titolu tieghu minghajr ebda ombra ta' dubbju – ara per esempju s-sentenza tal-Qorti tal-Appell moghtija fl-1958 fil-kawza fl-ismijiet Borg vs Buhagiar. F'dik il-kawza intqal illi kwalunkwe dubbju ghandhu *jimmilita favur il-konvenut possessur.*

Il-vertenza bejn il-partijiet hija pjuttost interessanti mill-punto di vista legali. Il-partijiet ghandhom eghlieqi li jmissu ma' xulxin u ghal zmien twil il-konvenut kien jghaddi minn passagg fuq il-proprjeta tal-attur biex jghaddi ghall-ghalqa tieghu. Dan mhux kontestat. Infatti anke fl-att tal-akkwist tal-konvenut u dak precedenti ghal tieghu, hemm indikat li l-ghalqa li kienet qed tigi trasferita kellha *dritt ta' passagg bir-rigel u bl-ingenji fis-sajf.* Il-konvenut fil-frattemp xtara (fl-1988) porzjon art ta' 536 metri kwadri li kienet parti mill-ghalqa li illum hija tal-attur - fil-fatt hu xtara minghand Mose' Zammit li imbaghad l-attur kien werriet tieghu. Mose Zammit miet ukoll fl-1988 ftit xhur wara li biegh lill-konvenut. Ma hemmx kontestazzjonijiet dwar il-proprjetajiet in kwistjoni.

Il-kontestazzjoni qamet ghaliex il-konvenut bena hajt jifred il-passagg u l-ghalqa tal-attur. Meta ghamel dan l-attur ikkonstesta li l-konvenut okkupalu parti mill-ghalqa tieghu. Da parti tieghu il-konvenut qed isostni li hu kellu dritt jibni l-hajt fejn inbena, ghaliex hu ghandu, apparti l-parti li xtara d-dritt tal-passagg fuq imsemmi.

Il-Qorti thoss li l-argumenti kollha tal-konvenut ma ghandhom ebda sostenn la fattwali u wisq inqas legali.

Fil-fatt anke kieku kellu ragun fuq kollox, il-konvenut zgur ma

kellu ebda dritt jibni l-hajt fejn bnih. Dan ghaliex anke jekk id-dritt tal-passagg hu in aggunta ghall-parti li xtara hu, dan ma jaghtih ebda dritt li jokkupa dik il-parti li hu jqis tal-passagg, ghaliex d-dritt ta' passagg ma hux hlief servitu' –

ossija dritt *fuq proprjeta' ta' haddiehor* – ghalhekk tali proprjeta' allura tibqa' ta' haddiehor u ma ssirx tieghu. Fi kliem iehor, kieku d-dritt tal-passagg jibqa' in aggunta hu kien ikollu biss dritt li jghaddi minn hemm u mhux li jokkupah daqs li kieku kien tieghu.

Hemm pero' fatturi ohra li l-Qorti thoss li jaghtu ragun lill-attur. Il-konvenut esebixxa kopja tal-kuntratt tal-akkwist tieghu – kemm tal-ghalqa u kemm tal-passagg – u ghamel sew – izda konvenjentement halla barra l-pjanta li giet esebita a fol 66 mill-attur. Din il-pjanta tindika bl-iktar mod car illi hu kien qed jixtri l-istess passagg li kien qed jghaddi minnu u li kien ilu jezisti ghal zmien twil. Fil-fatt il-passagg hu markat bhala *area of 535 square metres of passage.* Hu car ghall-Qorti li l-istess konvenut ried jassikura li ma jkollux problemi mal-werriet tal-venditur u allura xtara l-istess passagg. Il-Qorti hija konvinta li kieku l-intenzjoni tal-kontraenti kienet kif qed jghid il-konvenut, dan kien jitnizzel fil-kuntratt izda dan ma sarx. Il-konvenut ma jistax jippretendi li wara li xtara dan il-passagg jinghatalu rigal iehor in aggunta ma' dan. Jekk fehem hekk zgur li fehem hazin u messu ha parir dakinhar.

Hemm ukoll fatturi ohra li jippontaw lejn naha wahda. Il-fatt li d-dritt tal-passagg jissemma fil-kuntratti esebiti mill-konvenut ma humiex ta' ghajnuna ghalih f'din il-kawza. Kull ma jghidu l-kuntratt hu appuntu li l-ghalqa tgawdi minn dan id-dritt ghaliex kien dritt ta' passagg *necessarju* – kieku kien altrimenti kien ikun hemm att kostituttiv tieghu bejn il-proprjetarji taz-zewg eghlieqi – att li zgur ma jezistix ghax kieku l-konvenut kien jesebih. Allura zgur illi l-kuntratti esebiti mill-konvenut ma jikkostitwixxi ebda prova fil-konfront tal-attur ghax iz-zewg kuntratti imsemmija kien *res inter alios acta* ghall-proprjetarju

awtur tal-attur. Barra minn dan – u dan hu punt ukoll importanti – ladarba d-dritt ta' passagg ma baqax necessarju ghaliex issa l-konvenut ghandu l-proprjeta' li taghti ghal go l-ghalqa tieghu, skond l-artiklu 449 tal-Kap

16 u anke skond id-dettami tal-gustizzja, *il-jedd tal-moghdija jispicca.* Is-sentenza citata mill-attur u cioe' Massa vs Xuereb Montebello hija certament ukoll applikkabbli ghal dan il-kaz.

L-unika prova li setghu jaghtu a favur tat-tezi tal-konvenut dawn il-kuntratti hija dik tal-preskrizzjoni, izda kif sew irrimarka l-attur fin-nota tal-osservazzjonijiet tieghu, din tirrikjedi t-trapass ta' tletin sena (artiklu 462 tal-Kap 16) u l-ewwel prova tieghu li kien jezisti hija fil-kuntratt tal-1986 u oltre dan l-artiklu 469 jghid li tali servitu' tista' biss titnissel bil-preskrizzjoni jekk ma jkunx hemm passagg ghat-triq pubblika. F'dan il-kaz il-konvenut kellu (u issa certament ghandu) tali il-passagg *ex admissis.*

Il-perizja teknika ukoll tindika kjarament illi dak li kkonstata l-perit Doublet bhala espert inkarigat mill-attur, kien piu' o meno korrett u kwindi l-passagg kellu jkollu wisa ta' tlett metri u erbgha u tmenin centimetru (fol 45 tal-process).

Ghal dawn il-mottivi il-Qorti tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u u tilqa' t-talbiet attrici billi:

1. tiddikjara li l-konvenut invada l-ghalqa fuq imsemmija fil-limiti ta' Hal-Safi li hija proprjeta' tal-attur;

2. tikkundanna lill-konvenut jirrilaxxa l-art invasa lura lill-konvenut u iqieghdha l-istess art fil-kondizzjoni li kienet qabel fi zmien xahar mil-llum, b'mod li l-wisa' tal-passagg jew trejqa tal-konvenut ikun ta' 3. 84m;

3. tawtorizza lill-attur jaghmel ix-xogholijiet hu a spejjes tal-konvenuti.

Ix-xogholijiet f'kull kaz ghandhom isiru taht is-supervizjoni tal-AIC Valerio Schembri.

L-ispejjes ghandhom jigu sopportati mill-konvenut.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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