MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF**
**PHILIP SCIBERRAS**

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2006

Appell Civili Numru. 338/2004/1

**Carmelo Saydon, Salvu Saydon, Paolo Saydon, Annunziata, Josephine xebba u Grace ahwa Borg, George Borg, Maria mart Carmelo Camilleri u Renata mart Joseph Tonna**

**vs**

**Anthony u Joseph ahwa Bonavia, Pauline mart it-Tabib Antonio Depares u d-Dentist Charles Galea**

**Il-Qorti,**

Fid-29 ta’ Marzu, 2006, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat it-18 ta’ Gunju tas-sena 2004 li permezz tieghu l-atturi sejhu lill-konvenuti quddiem din

il-qorti sabiex jghidu ghaliex m'ghandhomx ikunu kkundannati, prevja dikjarazzjoni ta' din il-qorti:

1. Illi l-fond numru 29 u 30 fi Triq Santa Marija, Birkirkara, mikri lill-atturi mill-konvenuti huwa mahzen b'gjardina mieghu, liema gjardina dejjem ifformat parti integrali mill-fond mikri;

2. Illi l-kera mitluba u dejjem imhallsa ghall-istess fond kienet dejjem ghall-mahzen b'gjardina mieghu u mhux ghall-mahzen wahdu;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet datata l-15 ta' Lulju tas-sena 2004 li permezz taghha l-konvenuti eccepew is-segwenti;

1. Illi t-talba attrici ghandha tigi michuda kif proposta billi l-kirja lill-atturi kienet biss tal-mahzen fi Triq Santa Marija, Birkirkara;

2. Illi l-art retroposta u adjacenti ghall-mahzen, (li l-atturi jsejhu 'gardina' fl-avviz), qatt ma kienet inkluza fil-kirja;

3. Illi bhala fatt l-atturi ma kellhomx il-pussess taghha u dan kollu kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tar-rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti;

1. Illi originarjament jirrizulta li kien certu Salvatore Saydon, iz-ziju ta' l-atturi, li fl-1944 kien kera l-

fond numru 29 u 30, Triq Santa Marija, Birkirkara, lil certu Pawlu Bonavia u li wara ghaddiet lill-konvenuti;

2. Illi l-atturi jsostnu li l-kirja de quo kienet tinkludi wkoll il-giardina adjacenti kif jidher mill-pjanta a fol 34 u mid-dokumenti annessi a fol 47 u 48;

3. Illi ghalhekk l-atturi intavolaw din il-procedura in sostenn tat-tezi minnhom assunta ghad-dikjarazzjoni mitluba;

Ikkunsidrat:

Illi l-konvenuti in sintesi jsostnu s-segwenti:

1. Illi r-ricevuti fil-pussess taghhom jindikaw biss li l-kera hi limitata ghall-fond numru 29 u 30, Triq Santa Marija, Birkirkara, b'mod esklussiv;

2. Illi l-iskop ghal dan kien biex jigu stivati affarijiet konnessi max-xoghol ta' pitkalija;

3. Illi l-art madwar l-istess fond fuq indikat qatt ma kien inkluz;

4. Illi in effetti l-antennat tal-konvenuti certu Gejtu Bonavia, kien ippermetta lil certu Emanuel Tanti jokkupa l-istess area b'numru ta' vetturi uzati;

5. Illi effettivament ikun hemm jiggestixxi l-istess area haddiehor, (ara fol 67 u 68);

Ikkunsidrat:

Illi nonostante li zewg fotokopji ta' zewg pagni ta' ktieb tal-kera li jidher a fol 47 u 48 li jinkludu l-kliem " … and garden …", dan ma jirrizultax li hu sufficcjenti biex jikkristallizza l-jedd ta' l-atturi fuq il-proprjeta' minnhom rikjamata;

Illi dan qed jinghad ghaliex dawn il-pagni jirreferu ghall-perjodu bejn Settembru ta’ l-1981 sa Lulju ta’ l-1982 u Mejju ta’ l-1992 u Gunju ta’ l-1993;

Illi minn dak iz-zmien sal-lum, l-affarijiet tant tbiddlu li parti mill-istess area sahansitra anke inbieghet u inbniet, (ara fol 67 et sequitur);

Ikkunsidrat;

Illi in vista tal-premess din il-qorti mhix sodisfatta li l-atturi ppruvaw il-pretensjoni taghhom skond il-ligi;

Ghaldaqstant filwaqt li takkolji l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tirrespingi l-pretensjonijiet attrici, bl-ispejjez.”

L-atturi hassewhom aggravati b’ din id-decizjoni u talbu r-revoka taghha. Fir-rikors ta’ l-appell taghhom huma jipprovaw jiggustifikaw il-pretensjoni taghhom, dedotta fl-azzjoni minnhom intentata, fuq il-bazi li l-gardina in kwestjoni hi parti mill-kirja in kwantu jezistu fethiet mill-mahzen li jaghtu direttament ghal fuqha u kemm huma kif ukoll l-aventi kawza taghhom kienu jaghmlu uzu minnha;

Riprodotti fil-qosor, il-provi ta’ naha u ta’ ohra jikkonsistu fis-segwenti:-

(1) Il-fond *de quo*, li l-atturi wirtu minghand zijuhom, jikkonsisti minn mahzen b’ zewg bibien fuq il-faccata: wiehed bieb ta’ dar normali u iehor bieb ta’ remissa. Ara xhieda tal-Perit Anthony Fenech Vella (fol. 31);

(2) Il-mahzen, imbaghad, jikkontjeni tliet accessi ghal gardina: wiehed laterali u tnejn fuq il-parti ta’ wara tieghu. Ara Affidavit ta’ l-attur Carmelo Saydon (fol. 11), ir-ritratti esebiti (fol. 13) u d-diversi pjanti in atti. Huwa accettat illi dawn it-tliet accessi kienu iffurmati flimkien mal-kostruzzjoni originali tal-binja. Vide xhieda tal-Perit

Carmel Cacopardo (fol. 28) u ta' l-Arkitett Louis Borg (fol. 58);

(3) Jirrizulta mix-xhieda tal-konvenuti illi fil-gardina l-kugin taghhom Gaetano Bonavia kien iqieghed il-mezez u l-kaxxi ghall-uzu tal-pitkalija, izda meta l-pitkala gew ikkoncentrati f' Ta' Qali, dan il-kugin kien ippermetta lil certu Emanuel Tanti biex idahhal karozzi *second hand* fil-gardina, u warajh lil certu Charles Bianco. Effettivament, fix-xhieda tieghu (fol. 67) dan ta' l-ahhar jghid li ilu jokkupa l-gardina minghajr titolu ghal dawn l-ahhar ghaxar snin;

(4) Gie stabbilit minn diversi xhidiet, ritratti u pjanti illi l-gardina ghandha access dirett mit-triq permezz ta' rixtellu u li c-cwievet tieghu jinsabu fil-pussess ta' l-imsemmi Charles Bianco;

(5) Jirrizulta inoltre illi fid-divizjoni li saret bejn il-konvenuti u wlied Gaetano Bonavia, dawn ta' l-ahhar bieghu l-plot li mess lilhom mill-gardina u din giet zviluppata f' binja separata. Ara deposizzjoni ta' John Bonavia a fol. 70;

(6) Jinghad illi quddiem dawn ic-cirkostanzi kollha l-atturi ma oggezzjonawx. Ara Affidavit ta' Joseph Bonavia (fol. 41) u x-xhieda ta' Charles Bianco (fol. 67). Dwar dan l-attur Carmelo Saydon jispjega li huma ma hadux proceduri ghaliex familja kwieta;

(7) Fl-ahharnett irid jigi rilevat illi a fol. 47 u 48 jinsabu esebiti zewg ricevuti bhala kwittanza tal-hlas tac-cens mill-konvenuti lid-direttarju ta' l-art. Fihom hemm indikat illi l-hlas maghmul ikopri c-cens tal-fond *de quo* u l-gardina retroposta ghalih;

Premessi dawn il-fatti kif johorgu mill-inkartament tal-kawza, il-kwestjoni involuta titratta minn jekk il-kirja tal-mahzen lill-atturi tikkomprendix ukoll l-ambjent tal-gnien. A prima vista, oggettivament it-topografija tal-fond, bl-accessi interni diretti mill-mahzen, tissuggerixxi illi l-kontrattazzjoni lokatizja originali kienet tikkomprendi wkoll

il-gardina. Mill-aspett guridiku dan huwa hekk suggerit ukoll mill-fatt illi dment li ma tirrizultax li kien hemm imposizzjoni ta' limitu ta' uzu u ta' godiment, dik il-kirja kellha tinftiehem li tinkludi dak kollu li kien accessorju ghall-fond lokat, kompriz allura l-gardina. Akkoppjat ma' dan hemm il-fatt mistqarr mill-appellanti illi kemm huma stess kif ukoll zijuhom qabilhom kienu jaghmlu uzu minnha;

Haga naturali l-kwestjoni mhix daqstant facli u ma tistax tigi rizoluta *sic et sempliciter* in bazi ghall-geometrija tal-fond izda biss in bazi ghar-rapport kontrattwali. L-appellati jghidu, fuq dikors zijuhom, illi l-mahzen biss kien mikri. Ara Affidavit ta' Anthony Bonavia (fol. 37). Lanqas dan pero`, fil-hsieb tal-Qorti, ma jibbasta ghall-konvinciment illi tali kien effettivament il-kaz u li allura l-gardina kienet eskluza. Il-Qorti anzi jidhrilha li r-ricerka ghal vera rizoluzzjoni tal-materja trid issir mic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz, komprizi dawk posterjuri ghall-kontrattazzjoni tal-kirja;

Jibda biex jigi rilevat illi l-Qorti ma thossx li legalment tista' testendi dak li jghidu r-ricevuti u tikkomprendi l-gardina fil-lokazzjoni. Dan ghaliex dawk ir-ricevuti ma jirreferux ghal kirja izda ghall-hlas tac-cens li l-appellati jhallsu lid-direttarju, u huwa logiku illi ghad-dettal dan ried li jindividwa b' mod specifiku s-sitwazzjoni tal-lok li mieghu kien jirrelata dak ic-cens. Huwa pjuttost il-fatti l-ohra attendibbli li dwarhom trid tissofferma l-Qorti in kwantu jkun irragjonevoli u ferm ingust illi l-Qorti tirrestitwixxi ambjent lil-lokazzjoni sempliciment fuq dak li jghidu espressament dawk ir-ricevuti;

Minn naha l-ohra l-Qorti lanqas tista' taghti piz lill-fatt ta' l-allegat imbarrar ta' l-accessi mill-mahzen, li wara kollox lanqas ma jirrizulta li hu ta' natura permanenti. Ara proprju x-xhieda ta' l-Arkitett Anthony Fenech Vella (fol. 33) fejn jghid li fl-access ta' l-ispezzjoni mizmuma minnu

huwa rnexxielu johrog mill-mahzen ghall-gardina anke jekk b' certa diffikolta;

Eliminat dan kollu, tibqa' esigenza tad-dritt probatorju li tqieghed a karigu ta' min jallega fatt illi jgib 'il quddiem prova dimostrattiva tieghu ghall-konvinciment tal-gudikant. Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, bhall-ewwel Qorti qabilha, l-atturi appellanti, ma rnexxielhomx b' mod perswasiv u konkludenti jiskarikaw l-oneru impost fuqhom u b' hekk jikkondizzjonaw id-decizjoni tal-Qorti favur it-tezi taghhom.  Dan qed jinghad ghaliex fir-realta tal-process jezistu provi inkonfutabbli illi jistghu jitqiesu indikaturi illi huma ma kellhomx pussess esklussiv tal-gardina u li t-titolu lokativ taghhom kien allura jinvesti anke l-ambjent tal-gardina;

Bhala stat ta' fatt jirrizulta illi ghal bosta snin apprezzabbli l-gardina kienet, u hekk ghadha, in uzu ghand terzi li ddahhlu fiha mill-konvenuti appellati.  Il-mistoqsija, fil-presenza ta' dan il-fatt u cirkostanza, tinsorgi bil-wisq naturali.  Kemm jikkorrispondi ghar-realta` illi wiehed li jaf li d-dritt tieghu qed jigi uzurpat jibqa' passiv u jaccetta jew ihalli li jigi privat minn ambjent li jghid li hu tieghu bi dritt, u dan ghal tant snin.  Huwa veru li l-appellant Carmelo Saydon jghid li huma ma hadux passi legali ghax familja kwieta.  Dan forsi hu komprensibbli imma mhux ukoll konvincenti.  Ghallanqas mhux daqstant li jista' jinghad li jammonta ghas-superament ta' l-oneru tal-prova li jiddemostra b' mod univoku u verament perswasiv illi l-uzu li ilu hekk isir minn terzi ghal tant snin kien biss bil-mera tolleranza taghhom ghax il-gardina tispetta bil-lokazzjoni lilhom.  Wara kollox huma baqghu inattivi anke meta giet zviluppata parti mill-gardina.  Hi l-preokkupazzjoni ta' din il-Qorti illi jekk taccetta s-sottomissjoni tal-precitat appellanti dan igib sovversjoni tal-qaghda guridika u dan ma huwiex konsentit jew accettabli;

Akkoppjat ma' dan hemm il-konsiderazzjoni illi l-gardina ghandha dhul separat mit-triq principali permezz ta'

rixtellu.  Anke jekk dan per se ma jeskludix li setghet kienet accessorja mal-fond lokat, huwa fatt li din il-gardina ghandha individwalita` proprja bhala fond indipendenti mill-mahzen, sbokkanti fit-triq pubblika minn dhul separat. B’ hekk jidher li tikkostitwixxi dritt a se stanti tant li, kif manifest mill-provi, matul is-snin ghamlu uzu minnha diversi persuni ohra minn barra l-appellanti u l-aventi kawza taghhom.  Opportunement imbaghad, ghandu jigi rilevat ukoll illi jidher ben ovvju mill-provi illi dak li apparentement kien l-iskop tal-kirja kien il-magazzinagg ta’ affarijiet konnessi mas-sengha tal-pitkala ghal liema kien hekk intiz il-mahzen imma mhux ukoll il-gardina li ma kienetx hekk servjenti jew necessarja ghal dak l-uzu u godiment;

In vista ta’ dawn il-konsiderazzjonijiet l-appell ta’ l-atturi ma jistax jigi milqugh.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti tikkonferma s-sentenza appellata u b’ hekk tichad l-appell lilha sottomess mill-atturi appellanti, bl-ispejjez anke ta’ din il-procedura jitbatew minnhom.

**< Sentenza Finali >**

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