MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta ta' l-4 ta' Lulju, 2008

Appell Civili Numru. 1563/1999/1

Michael Baldacchino u b'digriet tat-22 ta' Frar 2001, il-kawza tkompliet f'isem Agostino u Carmen Baldacchino

v.

Guzeppi Bonnici

Il-Qorti:

PRELIMINARI

1. Dan hu appell ad istanza ta' l-atturi li permezz tieghu din il-Qorti qed tigi mitluba tvarja u timmodifika s-sentenza

moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili deciza fis-16 ta' Frar 2006 bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellat.

Ghall-ahjar intedniment ta' dan l-appell is-sentenza appellata qeghda tigi hawnhekk riprodotta fl-intier taghha: "Din hija azzjoni revindikatorja.

"Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b'kuntratt tat-3 t'Awissu 1960 il-partijiet kienu kisbu b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa "porzjoni diviża mis-*sottosuolo* tal-mezzanin u *garage* li jinsabu mibnija fuq biċċa art maqsuma mill-artijiet imsejħa *il-Gżira ta' Għar Lapsi*, li jinsabu f'Għar Lapsi, limiti tas-Siġġiewi" bil-kejl ta' "*circa* tmenin pied fond". Wara, b'kuntratt tal-15 ta' Diċembru 1965 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona, il-partijiet qasmu l-art u l-attur sar sid ta' *sottosuolo* tal-kejl ta' *circa* tmien mija u tmenin qasab kwadri b'faċċata ta' ħdax-il pied.

"Bla ma kien jaf l-attur, u bil-moħbi, il-konvenut, mill-fond tiegħu li jmiss ma' dak ta' l-attur, ħaffer għal ġo l-arja ta' l-attur u ħa f'idejh bi ksur tal-liġi parti mill-arja ta' l-attur.

"Billi għalxejn sejjaħ lill-konvenut biex iroddlu din il-parti tal-proprjetà tiegħu, l-attur fetaħ din il-kawża u qiegħed jitlob illi l-qorti:

"1. tgħid illi l-konvenut qiegħed iżomm kontra l-liġi *sottosuolo* tal-kejl ta' *circa* tmien mija u tmenin qasab kwadri b'faċċata ta' ħdax-il pied, parti mill-arja proprjetà ta' l-attur; u

"2. tirredintegra lill-attur fil-pussess sħiħ tal-proprjetà tiegħu u għalhekk tordna l-iżgumbrament tal-konvenut."

"Talab ukoll l-ispejjeż.

"Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

“1. l-azzjoni waqgħet bi preskrizzjoni taħt l-artt. 2140 u 2143 tal-Kodiċi Ċivili; din l-eċċezzjoni kienet miċħuda b’sentenza mogħtija fl-10 ta’ Diċembru 2002

“2. l-arja li għandu fis-sottoswol ilha f’idejh għal aktar minn tletin sena; din l-eċċezzjoni wkoll kienet miċħuda bis-sentenza tal-10 ta’ Diċembru 2002; u

“3. hu wkoll għandu arja inqas minn kemm igħid il-kuntratt tal-qasma tal-15 ta’ Diċembru 1965.”

“Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk:

“Iż-żewġ partijiet flimkien kienu kisbu l-pussess ta’ biċċa art, illi l-art meritu tal-kawża hija parti minnha, meta flimkien kisbu l-*utile dominium* bil-kuntratt tat-3 t’Awissu 1960. Din l-art kienet taħt il-blat, bil-jedd illi x-xerrejja setgħu “jiskavaw u jħaffru ġewwa fiha għar fil-blat biex biex iservi bħala *boat house*” bil-bieb li jagħti fuq rampa għad-dgħajjes.

“Wara, meta qasmu l-artijiet li kellhom flimkien bil-kuntratt tal-15 ta’ Diċembru 1965, lill-attur messitu din il-biċċa art:

“Porzjoni diviża mill-imsemmi *sotosuolo* tal-kejl ta’ *circa* tmienja u tmenin piedi kwadri b’faċċata ta’ ħdax-il pied fuq l-imsemmija rampa u konfinanti min-nofsinhar ma’ l-istess rampa proprjetà tal-gvern ċivili, mil-lvant ma’ beni ta’ Carmelo Vella u mill-punent mal-porzjoni diviża l-oħra ta’ l-istess *sottosuolo* fuq deskritta fl-Ewwel Porzjoni, bħala soġġetta għar-rata tagħha ta’ erba’ liri (£4) subċens annwu perpetwu — tal-valur ta’ mitt lira (£100).

“L-attur qiegħed igħid illi dak iż-żmien hu ma ħaffirx ’il ġewwa daqs kemm kellu jedd illi jħaffer fis-sehem illi jmiss lilu. Meta, f’Marzu ta’ l-1999, reġa’ beda jħaffer aktar ’il ġewwa sab illi l-konvenut kien ħaffer minn wara u lejn l-art tiegħu sa ma daħal fis-sehem tiegħu.

“Sabiex tara kif il-proprjetà li għandhom f’idejhom il-partijiet tqabbel mat-titolu tagħhom, il-qorti b’dikriet tal-10 ta’ Diċembru 2002 ħatret perit tekniku u qabbditu jħejji

pjanta li turi jekk il-konvenut daħalx fil-proprjetà ta' l-attur u safejn. Il-perit sab illi meta l-partijiet kienu bdew iħaffru fil-bidu, meta kienu kisbu l-art, u bnew ħajt diviżorju biex jifred is-sehem ta' wieħed minn dak ta' l-ieħor, kien l-attur li daħal fuq is-sehem tal-konvenut għax il-partijiet ma mxewx fuq il-linja ta' l-art tagħhom u kollox sposta ruħu lejn in-naħa tal-konvenut.

"Meta l-konvenut kompla jħaffer, daħal aktar 'il ġewwa mill-għar ta' l-attur u ħaffer warajh ukoll. B'dan il-mod, meta ħaffer wara l-għar ta' l-attur, huwa kien reġa' daħal lura lejn l-art li kienet tiegħu iżda baqa' dieħel wisq u daħal ukoll fuq art li kienet ta' l-attur. Dan jidher fil-pjanta li ħejja l-perit tekniku u li qiegħda *fol.* 140 tal-proċess, fejn il-linja CF hija l-linja li *de iure* kellha taqsam l-ishma tal-partijiet, il-linja JK hija dik li *de facto* taqsam l-għerien tagħhom, u l-arja PHIQ hija l-biċċa ta' l-attur li daħal fiha l-konvenut meta ħaffer wara l-għar ta' l-attur.

"L-attur qiegħed jippretendi illi, wara li l-linja spostat minn CF għal JK, huwa mhux biss kiseb l-arja JHFK bi preskrizzjoni iżda wkoll, effettivament, il-linja diviżorja *de facto* saret il-linja diviżorja *de iure* għat-tul kollu, ukoll dak mhux imħaffer.

"Il-parti JHFK, iżda, ma hijiex meritu tal-kawża tallum għax l-attur ma setax jitlob li jirrevindikaha ladarba ma tilifx il-pussess tagħha. Il-qorti għalhekk ma tistax tgħid jekk l-attur kisibx dik il-biċċa b'użukapjoni. F'kull każ, iżda, igħodd il-prinċipju *tantum præscriptum quantum possessum*, u, ukoll jekk l-attur kiseb b'użukapjoni li l-linja bejn l-art tiegħu u dik tal-konvenut hija dik JK, ma kisibx ukoll il-prolungament tagħha għax qatt ma kellu pussess 'il ġewwa mill-punt J.

"Għalhekk il-linja li għandha tifred il-proprjetajiet tal-partijiet, għall-inqas mill-parti l-aktar fonda tal-għar ta' l-attur 'il ġewwa hija l-linja HC, u l-arja ta' l-attur meħuda mill-konvenut hija l-arja PHIQ.

"Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi, wara li tgħid illi l-konvenut qiegħed iżomm bla ma għandu jedd

għaliha l-arja immarkata bl-ittri PHIQ fuq il-pjanta dok. JEV/2 imħejjia mill-perit tekniku, li tinsab *fol.* 140 tal-proċess, tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien xahrejn millum irodd l-istess arja lill-attur. Tikkundannah ukoll iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża."

<u>Ir-rikors ta' l-appell ta' l-atturi Agostino u Carmen konjugi Baldacchino</u>

2. L-atturi hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq citata u interponew appell minnha. Ir-rikors ta' l-appell ta' l-atturi jikkonsisti fis-segwenti aggravji principali li jistghu jigu migbura u sintesizzati kif gej:

(1) Huma jilmentaw illi mir-rapport peritali u anke mit-twegibiet tal-perit tekniku ghad-diversi domandi maghmula minnhom bil-miktub ma jirrizultax kif u a bazi ta' xiex l-istess perit wasal ghal-linja divizorja "FH". Jikkontendu li r-rapport tekniku huwa wiehed minghajr motivazzjonijiet.

(2) Fil-fehma ta' l-appellanti in vista tal-fatt li l-partijiet kienu qablu fuq il-linja divizorja bhala l-linja "JK" il-perit kellu jiehu dik il-linja bhala l-linja divizorja imbaghad jara jekk kienx hemm invazjoni o meno min-naha tal-konvenut appellat fil-proprjeta` ta' l-atturi appellanti.

(3) L-appellanti jsostnu li l-Qorti kellha tidhol fil-kwistjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva fil-konfront taghhom halli tigi stabbilita l-linja medjana bejn iz-zewg fondi rispettivi u minn hemmhekk wiehed ikun jista' jikkalkula l-estent ta' l-invazjoni.

Ghalhekk l-appellanti jikkontendu illi l-Qorti ghandha tirrikonoxxi l-linja attwali maqbula bejn il-partijiet u cioe` JK u tikkalkula l-invazjoni kommessa mill-appellat mill-prolungament ta' din l-istess linja.

<u>Ir-risposta ta' l-appell tal-konvenut</u>

3. L-appellat da parti tieghu wiegeb biex juri li l-appell interpost mill-atturi ghandu jigi michud bl-ispejjez kontra l-atturi appellanti.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

4. L-azzjoni intavolata mill-atturi hija wahda rivendikatorja.

L-isfond tal-kawża fil-qosor huwa dan:

Mill-kuntratt tat-3 ta’ Awissu 1960 in atti tan-nutar Nicola Said (ara Dok A – fol 5 – 11) jirriżulta li l-kontendenti Michael Baldacchino u Gużeppi Bonnici flimkien kienu akkwistaw b’ titolu ta’ enfitewsi perpetwa “porzjoni diviża mis-sottosuolo tal-mezzanin u garage li jinsabu mibnija fuq bicca art maqsuma mill-artijiet imsejħin il-“Gżira ta’ Għar Lapsi” li jinsabu f’ Għar Lapsi limiti tas-Siġġiewi” liema porzjoni hija tal-kejl ta’ tnejn u għoxrin (22) pied faccata u cirka tmenin (80) pied fond. Din l-art kienet taħt il-blat u l-kontendenti kellhom id-dritt li “jiskavaw u jħaffru ġewwa fiha għar fil-blat biex iservi bħala boat house”.

Sussegwentement l-istess kontendenti fil-15 ta’ Dicembru 1965 permezz ta’ kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona (Dok B – fol 12 – 21) qasmu l-art u b’ hekk kull wieħed spicca b’faccata ta’ ħdax (11) –il pied.

L-attur spjega li huwa intavola din il-kawża wara li f’ Marzu 1999 induna li l-konvenut mill-fond tiegħu adjacenti kien ħaffer għal ġo l-arja tiegħu b’ tali mod li qed jokkupalu parti mill-arja tiegħu.

Fl-10 ta’ Dicembru 2002 l-ewwel Qorti nnominat bhala espert gudizzjarju lill-perit Joseph Ellul Vincenti sabiex jagħmel access fuq il-post, jieħu l-qisien u jara t-titolu tal-partijiet, iħejji pjanta tal-post, jgħid jekk il-konvenut daħalx fil-propjeta` ta’ l-attur u f’ dak il-każ fuq il-pjanta juri safejn.

Il-perit tekniku kkonkluda li effettivament meta l-partijiet kienu bdew iħaffru fil-bidu, wara li kisbu l-art, kien propju l-attur li daħal fuq is-sehem tal-konvenut għaliex huma ma mxewx mal-linja diviżorja ta’ l-art tagħhom u kollox sposta ruħu lejn il-punent, lejn in-naħa tal-konvenut.

Il-linja CF kif indikata fuq il-pjanta hija l-linja immaġinarja li tifred iż-żewġ plots tal-partijiet. Il-linja JK tirrapreżenta l-ħajt diviżorju eżistenti li fil-fatt jirriżulta li hu spustjat iktar

lejn il-punent mil-linja CF. Huwa fil-fatt spustjat ġewwa l-plot tal-konvenut, pero` mhux it-tul kollu tal-plot. Jidher li meta kien sar it-tħaffir il-kontendenti ma kinux imxew mal-linja ta' l-art tas-sottoswol li huma kienu akkwistaw. Di piu` il-konvenut ma baqax iħaffer biss fid-dritt iżda meta qabeż il-punt J indikat fuq il-pjanta fetaħ ukoll lejn l-ilvant wara l-arja imħaffra mill-attur b' mod li daħal fl-arja li hija tiegħu stess iżda qabeż il-linja CF u għalhekk daħal ukoll fuq bicca art propjeta` ta' l-attur. L-arja indikata bħala PHIQ fuq il-pjanta tirrapreżenta l-bicca ta' l-attur li daħal fiha l-konvenut.

In vista ta' dan l-ewwel qorti ddikjarat li l-konvenut qed iżomm mingħajr jedd l-arja mmarkata PHIQ fuq il-pjanta u kkundannat lill-konvenut sabiex iroddha lura lill-attur (atturi) fi żmien xahrejn.

L-ewwel aggravju

5. Fl-ewwel aggravju tagħhom l-atturi jilmentaw illi r-rapport tal-perit tekniku "huwa wieħed mingħajr motivazzjonijiet." L-ilment tagħhom hu li ma jirriżultax kif u fuq liema bażi l-istess perit wasal għal-linja FH[1] bħala l-linja diviżorja ta' bejn iż-żewġ fondi.

Wara li l-perit tekniku ppreżenta r-rapport tiegħu, l-atturi in eskussjoni għamlulu domandi bil-miktub permezz ta' noti[2], u l-perit da parti tiegħu irrisponda bil-miktub għal dawn id-domandi li sarulu. Huwa spjega fid-dettall kif fil-fatt wasal biex identifika l-konfini tal-plots in kwistjoni. Huwa mexa fuq il-kuntratt li fih kien hemm imniżżel li l-kontendenti kienu ħadu b'titolu ta' enfitewsi perpetwa porzjoni diviża mis-sottoswol ta' mezzanin u garage f'Għar Lapsi u spjega li dawn il-fondi għadhom hemm tant li huwa kien niżżel lenza minn fuq, mill-ħajt ta' wara l-mezzanin, u b' hekk iffissa l-punt A kif indikat fuq il-pjanta. Spjega li bl-istess mod huwa kien immarka l-punt F u E fuq l-istess pjanta Dok JEV/2.[3] Dawn il-punti A F u E huma punti

[1] FH hija parti mil-linja diviżorja (immaġinarja) FC li taqsam il-plot kollu
[2] Fis-27 ta' Jannar 2004 (fol 152) u fil-15 ta' Settembru 2004 (fol 187)
[3] Fol 183-184

fundamentali peress li jistabbilixxu l-faccati rispettivi tal-plots tal-kontendenti.

Ladarba jirrizulta l-perit spjega kif wasal għall-konklużjonijet tiegħu, isegwi li l-ewwel aggravju ta' l-appellanti huwa ghalhekk ghal kollox infondat u qieghed jigi respint.

It-tieni aggravju

6.1. L-appellanti jsostnu inoltre li ladarba l-partijiet kienu qablu fuq il-linja diviżorja bħala l-linja JK, il-perit kellu jieħu dik il-linja bħala l-linja diviżorja imbagħad jara jekk kienx hemm invażjoni o meno min-naħa tal-konvenut appellat fil-propjeta` ta' l-atturi appellanti.

6.2. Kif tajjeb osserva l-appellat fir-risposta tiegħu, l-inkarigu tal-perit tekniku kien dak li iħejji l-pjanti tal-post a bażi tat-titoli tal-partijiet u minn hemm imbagħad jistabbilixxi jekk il-konvenut kienx daħal jew le fil-propjeta` ta' l-attur. Ma kienx ikun qeda l-inkarigu tiegħu korrettement il-perit li kieku għamel kif qed jippretendu l-appellanti u flok mexa mal-linja diviżorja mexa mal-ħajt li jifred il-garaxxijiet. Fil-fatt anke l-perit stess f' waħda mir-risposti tiegħu għad-domandi magħmula mid-difensur ta' l-atturi jgħid "Ma stajt qatt nimxi fuq il-punt KJ kif qed jissuggerixxi Dr Zammit Lewis, għax il-ħajt KJ m' għandu l-ebda referenza jew rabta mal-kuntratti ta' l-akkwist."

Għalhekk dan it-tieni aggravju huwa ukoll infondat.

It-tielet aggravju

7. L-appellanti jippretendu li huma akkwistaw bi preskrizzjoni akkwiżittiva il-parti tal-propjeta` ta' l-appellat okkupata minnhom (jiġifieri l-parti JHFK) u għalhekk jippretendu li l-ħajt diviżorju JK jirrappreżenta l-linja diviżorja tal-"plots" u dan għall-fond kollu ta' l-istess "plots".

L-ewwel Qorti ddecidiet illi din il-parti JHFK okkupata mill-atturi mhix mertu tal-kawża peress illi huma ma jistgħux jitolbu r-rivendikazzjoni ta' propjeta` ladarba ma tilfux il-pussess tagħha. Din il-Qorti effettivament taqbel li l-ewwel qorti ma kellhiex tidħol fil-mertu jekk l-atturi fil-fatt akkwistawx jew le b'użukapjoni il-parti JHFK.

Taqbel ukoll ma’ l-argument ta’ l-ewwel qorti li anke kieku kellu jiġi kkunsidrat li l-attur kiseb hekk b’użukapjoni “ma kisibx ukoll il-prolungament tagħha għax qatt ma kellu pussess ‘il ġewwa mill-punt J”. L-art ’il ġewwa mill-punt J qatt ma ġiet okkupata mill-attur jew atturi u baqgħet fil-fatt okkupata mill-propjetarju leġittimu tagħha u cioe` l-konvenut appellat. Għalhekk anke jekk l-appellanti jistgħu jippretendu drittijiet fuq il-parti JHFK okkupata minnhom, certament ma jistgħux jestendu l-pretensjonijiet tagħhom fuq il-propjeta` ‘l ġewwa minnha ukoll.

Għal dawn ir-raġunijiet tiddeciedi billi ticħad l-appell ta’ l-atturi u tikkonferma s-sentenza tal-Prim’ Awla tal-Qorti Civili tas-16 ta’ Frar 2006. It-terminu perentorju ta’ xahrejn li fih l-appellat għandu jrodd l-arja PHIQ lill-appellanti jibda jiddekorri mil-lum.

L-ispejjeż ta’ dan l-appell għandhom jitħallsu mill-atturi appellanti.

< Sentenza Finali >

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