MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-3 ta' Frar, 2009

Appell Civili Numru. 673/1994/1

Margaret Ellul, Kitty Grixti, Anthony Grixti, Mimi Darmanin, Grace Hayman, Frans Grixti, John Grixti, Karmenu Grixti, Louis Grixti, Raymond Grixti u Joseph Grixti

v.

Rev. Dun Karm Busuttil

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi li tghid hekk:

"Peress li huma komproprjetarji tal-fond numru 23, qabel numri 22 u 23, Triq San Luqa, Żurrieq, bil-ġardin unit miegħu;

"U peress li l-konvenut huwa proprjetarju tal-fond adjaċenti u f'dawn l-aħħar ġimgħat ħatt parti mill-ħajt diviżorju tal-imsemmi ġardin u appoprja ruħu minn spazju ta' l-art li tappartjeni lill-attur;

"Jghid il-konvenut ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex, prevja d-dikjarazzjoni li l-ħajt diviżorju li jissegraga l-ġardin unit mal-fond numru 23, qabel 22 u 23, Triq San Luqa, Żurrieq, ma hux proprjeta` tal-konvenut, u lanqas l-ispazju mmarkat bl-aħmar fuq il-kopja tas-*survey sheet* tal-fond *de quo* annessa maċ-ċitazzjoni u mmarkat Dok. A ma huwa proprjeta` tal-konvenut, tiddikjara li l-konvenut approprja ruħu illegalment mall-ħajt diviżorju u mill-ispazju msemmi tal-ġardin unit mal-fond imsemmi tal-atturi, u tikkundanna lill-konvenut jirrilaxja a favur tal-atturi l-istess ħajt diviżorju u l-istess spazju tal-ġardin imsemmi u jirrikostruwixxi ħajt diviżorju bejn l-imsemmi ġardin u l-fond tal-konvenut fil-post li kien il-ħajt diviżorju mwaqqa' mill-konvenut.

"Bl-ispejjeż kontra l-konvenut li jibqa' nġunt għas-subizzjoni."

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut (fol. 7) li in forza taghha eccepixxa illi;

"1. Illi l-art u l-ħajt diviżorju *de quo* huma proprjeta` ta' l-eċċipjenti;

"2. Illi l-eċċipjenti qed jipproċedi rikonvenzjonament b'azzjoni ta' *rei vendicatoria*;

"3. Illi t-talbiet ta' l-attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

"4. Salvi l-eċċezzjonijiet ohra."

Rat il-kontro-talba mressqa mill-konvenut (fol. 10) li tghid hekk;

“1. Premess illi l-konvenut huwa sid ta’ l-art bejn żewġ fondi kontigwi numri 23 u 24, Triq San Luqa, Żurrieq;

“2. Premess illi l-atturi għalqu r-rewwieħat u qed jokkupaw minn kamra u bejt proprjeta` tal-konvenut, dann illegalment u abbuzivament;

“3. Premess illi l-atturi ġew inutilment interpellati sabiex jiżgumbraw minn l-art, kamra u bejt imsemmija.

“Ighidu ghalhekk l-atturi rikonvenuti ghaliex m’ghandhiex din il-Qorti:

“1. tiddikjara illi l-art bejn il-fondi msemmija, ir-rewwieħat u l-kamra u l-bejt huma proprjeta` tal-konvenut;

“2. tordna lill-atturi sabiex fi żmien qasir u perentorju jiftħu r-rewwieħa u jirrilaxxjaw favur il-konvenut il-kamra u l-bejt;

“3. tawtorizza lill-konvenut li fin-nuqqas ta’ l-atturi fiż-żmien lilhom prefiss jagħmel huwa x-xogħol a spejjeż tal-atturi;

“L-atturi nġunti għas-subizzjoni.”

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-atturi ghat-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenut li in forza taghha ecceppew illi;

“Illi t-talbiet dedotti fil-kontro-talba rikonvenzjonali huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress li l-fond *de quo* ma jappartenix lir-Reverendu Busuttil.

“B’riżerva ta’ eċċezzjonijiet oħra.”

Rat il-verbal tal-accessi mizmuma mill-Prim Awla tal-Qorti Civili;

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-13 ta’ Novembru, 2006, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens illi;

“Tilqa’ t-talba attriċi fir-rigward tal-ħajt divizorju u tiċħadha fir-rigward ta’ l-ispazju fil-ġardina billi tiċħad l-eċċezzjoni tal-konvenut fir-rigward ta’ l-ewwel u tilqagħha fir-rigward ta’ l-aħħar u tipprefiġġilu terminu ta’ tlett xhur biex jagħmel ix-xogħol rikjest billi jwaqqa’ l-ħajt divizorju mibni minnu u jerġa’ jibnih kif indikat fuq mill-perit ġudizzjarju; fir-rigward tal-kontro-talba filwaqt li tiċħad l-eċċezzjoni tal-atturi fir-rigward tar-rewwieħat tilqagħha fir-rigward tal-kamra u l-bejt imsemmija fl-istess kontro-talba u għalhekk ukoll tilqa’ t-talba rikonvenzjonali fir-rigward tar-rewwieħa iżda tiċħadha għall-kumplament u tipprefiġġi lill-atturi terminu wkoll ta’ tlett xhur biex jerġgħu jiftħu r-rewwieħat; il-partijiet huma awtorizzati jagħmlu x-xogħlijiet in kwistjoni jekk il-perjodu mogħti mill-Qorti jgħaddi inutilment. Ix-xogħlijiet għandhom isiru a spejjeż tal-parti sokkombenti taħt id-direzzjoni ta’ l-AIC Renato Laferla li jkollu l-assistenza ta’ l-Avukat Dottor Joseph Buttiġieg.

“L-ispejjeż l-oħra kollha tal-kawża, biex jiġu evitati ratizzazzjonijiet komplikati għandhom ikunu mħallsa nofs mill-atturi u n-nofs l-ieħor mill-konvenut.”

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet;

“Illi l-atturi qed jirreklamaw illi l-konvenut abbuzivament approprja ruħu mill-ħajt divizorju u mill-ispazju tal-ġardina unit mal-fond proprjeta` tagħhom. Il-konvenut jikkontesta dan u ppropona kontro-talba li fiha qed jitlob li jinfethu r-rewwieħa illi allegatament ingħalqu mill-atturi u jiġu rilaxxati lilu kamra u bejt.

“Illi għalhekk il-partijiet qegħdin reċiprokament jipproponu azzjoni rivendikatorja.

“Hu risaput tradizzjonalment illi f’kawża simili l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu mingħajr ebda ombra ta’ dubju – ara per eżempju s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija

fl-1958 fil-kawża fl-ismijiet Borg vs Buhagiar. F'dik il-kawża ntqal illi kwalunkwe dubju għandu *jimmilita favur il-konvenut possessur.* Din hija biss eżempju għaliex hemm diversi sentenzi oħra simili. Wieħed jista' jsib rassenja dettaljata tagħhom fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fl-ismijiet Anthony Mercieca vs Anthony Buhagiar fit-23 ta' Ottubru, 2001 (Onor. Imħallef R Pace). Fiha ġie ċitat ukoll l-awtur Torrente li qal hekk;

"*La rivendicazione e' la principale delle azioni petitorie ed e' concessa a favore di colui che si afferma propietario di un bene, ma non avendo il possesso, ne pretende la consegna da colui che lo possiede o detiene. L'attore in ocnformita' delle regole generali, ha l'onere di dimostrare il suo diritto; percio' se l'acquisto non w'a titolo originario. Ha l'onere di dare la prova del suo titolo di acquisto dei precedenti titolari fino ad arrivare ad un acquisto a titolo originale. A voler andare all'infinoto, la prova sarebbe, se non addirittura impossibile, estremamente difficile (gli antichi parlavano di probatio diabolica).*"

"Fis-snin riċenti din il-posizzjoni ċċaqalqet xi ftit tant illi l-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijet John Vella et vs Sherlock Camilleri mogħtija fit-12 ta' Diċembru, 2002 adottat posizzjoni kemmxejn differenti billi qalet illi;

"*Il-Qrati tagħna, konsapevoli bid-diffikulta` li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja aċċettaw il-possibilta` li l-attur jirnexxi fil-kawża li jagħmel in forza tal-'actio publiciana'. Hekk fil-kawża Attard nomine vs Fenech deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1875 (Vol VII p 390) osservat, 'che l'azione intenta dell'atore nel suo libello quale procuratore dell'assente Angelo Zarb e' duplice, la rivendocaoria e la publiciana, giusta i principii della leggeromana; colla prima l' attore deve provare di aver il dominio della cosa che vuole rivendicare; colla seconda di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu debole del suo. Che e' ricevuto nel foro che le dette due azioni si possono cumulare ed esercitare alternattivamente, nonostante che anche tendono allo stess oggetto.*" (Ara ukoll Fenech vs Debono – Prim Awla 14 ta' Mejju, 1935).

“Il-mod kif tela’ l-ħajt divizorju in kwistjoni huwa mhux tas-soltu. Jidher infatti li dan tela’ billi l-awturi tal-partijiet kienu perjodikament jarmu l-ġebel jew ħamrija li ma kellhomx bżonn fuq il-linja li kienet tifred il-proprjetajiet b’riżultat illi eventwalment issawwar dan l-ispeċi ta’ ħajt illi allura kellu ħxuna ta’ ċirka seba’ piedi (fol. 102). Skond il-perit tekniku;

“*Il-konvenut ħatt dan kollu u ssostitwih b’ħajt oħxon xi disa’ pulizieri biss u mtella b’mod li l-wiċċ tal-ħajt fuq in-naħa ta’ l-atturi ġie jikkoinċidi mal-wiċċ tan-naħa tal-ġardina tagħhom tal-ħajt li kien ġie mtella’ għandhom billi jirritjeni l-mazkan, hu ġie ħadilhom sitt piedi u tlett pulzieri ossija metru u wieħed u disgħin ċentimetru, ħxuna ta’ l-ispazju mill-proprjeta` tagħhom għat-tul ta’ disa’ piedi u tlett pulzieri kif fuq imsemmi.*”

“Il-perit tekniku filwaqt li ta ragun lill-atturi fuq dan il-punt, ikkonkluda pero` li l-pretensjoni tagħhom li l-konvenut ħadilhom ukoll il-parti mmarrkata bl-aħmar fuq il-pjanta meta naddaf din ir-rokna, hija *assurdita* għaliex kieku setgħu oġġezzjonaw għal materjal li kien jitfa’. Fl-istess waqt il-perit qal li l-allegazzjoni tal-konvenut li l-iskalar tal-piramida msemmija jagħtu xi dritt fuq il-proprjeta` ta’ ħaddieħor hija bl-istess mod infodata.

“Fir-rigward tat-talba tal-konvenut fir-rigward tar-rewwieħa l-perit ikkonkluda li dawn huma toqob tal-ventilazzjoni u li ilhom hemm ħafna snin izda f’xi żmien ingħalqu. Allura l-perit għamel konstatazzjoni legali li jekk ilhom iktar minn tletin sena magħluqa d-dritt in kwistjoni intilef, izda jekk le l-konvenut għandu dritt li jerġa’ jiftaħhom. Fil-fehma tal-perit m’ilhomx tletin sena magħluqin. Il-perit ukoll ikkonkluda li l-allegazzjoni tal-konvenut fir-rigward il-kamra u l-bejt m’hijiex sorretta mill-kejl illi ħa hu u mill-provi li ġabar.

“Il-konklużjonijiet ta’ l-espert tekniku huma miġbura a fol. 107 *et sequitur* tal-proċess u huma kif gej;

"*In kwantu għall-eċċezzjoni mogħtija mill-konvenut li l-art u ħajt divizorju huma proprjeta` tiegħu, skond ma ġie dimostrat supra mis-sandwich kompolst minn żewġ ħitan bil-mazkan f'nofshom il-bejt tan-naħa tiegħu biss huwa tiegħu u targa in komproprjeta` tal-atturi u għalhekk din l-eċċezzjoni fil-fehma ta' l-esponent għandha tiġi respinta u allura għal dak li jirrigwardja l-ewwel talba attriċi. Din għandha tiġi milqugħa u l-konvenut jiġi mgiegħel iħott il-ħajt u jerġa' jibnih tali li l-assi lonġitudinali tiegħu tkun tikkonċidi ma' l-assi lonġitudinali tal-ħajt li kien hemm in-naħa tiegħu.*

In kwantu għal dik il-parti tat-talba rikonvenzjonali rigward ir-rewwieħa li kienu jivventilaw il-mitħna, is-servitu` meta saret iċ-ċitazzjoni kienet għadha a tempo li tiġi riattivata u konsegwentement, għandha tiġi hekk milqugħa u s-servitu` terġa' tiġi riattivata.

In kwantu għal dik il-parti tat-talba rikonvenzjonali tal-konvenut fejn hu qed jippretendi li għandu kamra (ir-raba' stalla) u l-bejt tagħha li huma proprjeta` tiegħu li huma okkupati abbuzivament u llegalment mill-atturi fejn huma di parti tagħhom qed jeċċepixxu li din tifforma parti mill-proprjeta` tagħhom, l-esponent jikkonkludi li din l-eċċezzjoni għandha tiġi respinta."

"Il-Qorti ma tiddubitax mit-titolu tal-partijiet u fil-fatt ħadd minnhom ma eċċepixxa fil-konfront ta' l-ieħor li ma għandux it-titolu illi qed jippretendi (naturalment fir-rigward tal-proprjetajiet bħala tali, mhux fir-rigward tal-partijiet kontiżi). Għalhekk il-Qorti tħoss li l-konklużjonijet milħuqa mill-perit tekniku ma għandhomx jiġu disturbati; kif qalu spiss il-Qrati l-konklużjonijiet ta' l-espert tekniku nominat minnha għandhom biss jiġu modifikati fis-sentenza f'każijiet eċċezzjonali fejn il-Qorti tirravvisa xi inġustizzja partikolari jew nuqqas ta' applikazzjoni tal-liġi (ara l-iktar sentenza riċenti Agius vs Mifsud deċiża minn din il-Qorti fis-6 ta' Novembru, 2006). Fir-rigward tat-talba ta' l-atturi l-konklużjoni teknika ġiet konstatata mill-perit fuq dak li ra u in ġenerali fuq dak li kejjel. Għalkemm fir-rigward tar-rewwieħat hemm kwistjoni legali, hu wasal għal konklużjoni tajba għaliex biex servitu` tintilef bin-*non-uso*,

iridu jiddekorru tletin sena u fil-fehma tiegħu dawn ma għaddewx sakemm ġiet preżentata l-kawża (u kontro-talba).”

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut Dun Karm Busuttil li in forza tieghu, ghar-ragunijiet hemm premessi, talab lil din il-Qorti;

“Taccedi fil-proprjetajiet tal-kontendenti;

“Tikkonferma l-parti tas-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili fir-rigward tat-talba rikonvenzjonali fir-rigward tar-rewwiehat;

“Tirrevoka, tannulla u thassar il-bqija tas-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet premessi tat-tlettax ta’ Novembru 2006 billi tichad it-talbiet tal-atturi appellati, u billi takkolji t-talbiet l-ohra rikovenzjonali tal-appellant.”

Rat ir-risposta tal-appell u l-appell incidentali tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha;

“i) tichad l-appell tal-konvenut u tikkonferma s-sentenza appellata fl-ismijiet premessi moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-13 ta’ Novembru 2006, in kwantu din laqghet it-talbiet tal-esponenti fir-rigward tal-hajt divizorju u konsegwentement cahdet l-eccezzjoni tal-konvenut fir-rigward, pprefiggietlu terminu ta’ tlett xhur biex jaghmel ix-xoghol rikjest billi jwaqqa’ l-hajt divizorju mibni minnu u jerga’ jibnieh kif indikat mill-perit gudizzjarju, filwaqt li awtorizzat lill-istess esponenti sabiex jaghmlu l-istess xoghlijiet a spejjez tal-konvenut jekk il-perjodu moghti mill-Qorti jghaddi inutilment; u wkoll in kwantu laqghet l-eccezzjoni tal-esponenti dwar il-proprjeta` taghhom tal-kamra u l-bejt u konsegwentement cahdet il-kontro-talba tal-konvenut fir-rigward; u

“ii) tirriforma s-sentenza appellata fl-ismijiet premessi moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-13 ta’ Novembru 2006 billi tilqa’ l-appell incidentali tal-esponenti u, konsegwentement, tirrevoka dik il-parti tal-istess sentenza

in kwantu din laqghet l-eccezzjoni tal-konvenut dwar l-ispazju fil-gardina hemm indikat u cahdet it-talbiet tal-esponenti fir-rigward; kif ukoll in kwantu laqghet il-kontro-talba tal-konvenut fir-rigward tar-rewwiehat u konsegwentement cahdet l-eccezzjoni tal-esponenti dwar l-istess, ppreffiggitilhom terminu ta' tlett xhur biex jergghu jifthu r-rewwiehat a spejjez taghhom, filwaqt li awtorizzat lill-imsemmi konvenut sabiex jaghmlu l-istess xoghlijiet a spejjez tal-esponenti jekk il-perjodu moghti mill-Qorti jghaddi inutilment; u minflok (a) tichad l-eccezzjoni tal-konvenut ghat-talbiet tal-esponenti u konsegwentement tilqa' l-istess talbiet attrici; (b) tilqa' l-eccezzjoni tal-esponenti ghat-talba rikonvenzjonali tal-konvenut u konsegwentement tichad l-istess talba rikonvenzjonali, u (c) tikkundanna lill-kovenut ihallas l-ispejjez taz-zewg istanzi tal-kawza."

Rat ir-risposta tar-Reverendu Dun Karm Busuttil ghall-appell incidentali tal-atturi, li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, irrepeta t-talbiet li hu ressaq fl-appell principali tieghu;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tat-2 ta' Dicembru 2008;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Din hi kawza li tirrigwarda fondi hdejn xulxin u hi intiza biex jigu precizati il-konfini tal-gardini li l-partijiet ghandhom fuq wara tal-proprjeta` rispettiva taghhom. L-ewwel Qorti kienet innominat perit tekniku biex jassistiha fl-indagni taghha, u eventwalment tat is-sentenza billi laqghet in parte l-pretensjonijiet tal-partijiet kif dedotti fit-talba u l-kontro-talba rispettiva taghhom.

Iz-zewg nahat appellaw mis-sentenza, il-konvenut b'mod principali u l-atturi b'mod incidentali, u talbu li jigu akkolti t-talbiet taghhom kif u sa fejn gew michuda mill-ewwel Qorti.

Trattati l-kwistjonijiet sollevati, din il-Qorti sejra, fl-ewwel lok, tittratta l-kwistjoni tal-hajt divizorju ta' bejn il-gardini tal-partijiet. Ghalkemm il-konvenut irid jaghti xi jifhem li l-hajt divizorju inbena b'mod accidentali tul iz-zmien u hu kompost minn gozz gebel irrangat fuq xulxin, jidher li, fil-fatt, qabel ma itella' dan il-"hajt" kien jezisti hajt divizorju veru tas-sejjiegh, li kien inbena ghall-skop li jiddividi gardina minn ohra. Il-perit tekniku spjega b'mod car kif u ghalhiex inholoq dizgwid. Hu spjega hekk (ara fol. 102):

"L-esponent wasal biex jifhem liema huma ghax, milli ntqal, jirrizulta li, kemm naha u kemm l-ohra, kienu abitwati li jigbru l-gebel ta' certu daqs minn gol-hamrija, u jibnu bih munzell, halli jwarrbuh minn fejn riedu jizirghu, halli jirrendu l-hamrija iktar kapaci ghall-produzzjoni. Dawk tan-naha tal-konvenut, u cioe` l-awturi tieghu, ta' Darmanin, kienu igeddsu dan il-gebel fir-rokna, li hemm immarkata bl-ahmar fuq il-pjanta, filwaqt li dawk tan-naha tal-atturi, in-nannu Grixti u ohrajn, kienu jaghmluh mal-hajt, li jissepara l-graden, li ghadu kif issemma. Filwaqt li ta' Darmanin kienu jgeddsuh f'ghamla piramidali, tant li wiehed seta', b'certu sforz, jitla' minn fuqu u jigi fuq il-bejt tar-"raba' stalla", dawk ta' Grixti kienu jibnuh saff saff, bhal ma kien mibni l-hajt li jgeddsu mieghu, u, meta hassew li tali tgeddis ma kienx stabbli bizzejjed, bnew hajt iehor biex jirritjeni dan il-materjal. B'hekk l-ispazju okkupat minn hitan et ta' bejniethom gie ghandu wisgha kbir, ghax gie kostitwit mill-hxuna li kellu l-hajt originalment, il-hxuna li l-atturi, (jew l-awturi taghhom,) imlew bil-mazkan, u mill-hxuna li kellu l-hajt li huma bnew halli jirritjeni l-mazkan, ossija hxuniet rispettivament ta' 2'6" + 2' + 2'6", li jaghti hxuna totali ta' cirka seba' piedi. Meta, skond ma jidher li gara, il-konvenut hatt dan kollu u ssostitwih b'hajt ohxon xi disa' pulzieri biss, u mtella f'mod li l-wicc tal-hajt fuq in-naha tal-atturi gie jikkojincidi mal-wicc tan-naha tal-gardina taghhom tal-hajt li kien gie mtella ghandhom halli jirritjeni l-mazkan, hu gie hadilhom 7' – 9" = 6'3" (sitt piedi tlett pulzieri, ossija cirka metru u wiehed u disghajn centimetri), hxuna ta' spazju mill-proprjeta` taghhom, ghat-tul ta' 9'3", kif fuq imsemmi"

Il-konvenut jippretendi li l-hajt divizorju huwa dak il-hajt li tellghu l-awturi tal-atturi biex izommu l-materjal li kienu stakkjaw mal-hajt. Kif jirrizulta li sehhew l-affarijiet dan ma jaghmilx sens, ghax meta l-atturi kienu qed ipoggu l-gebel li riedu jwarbu, kienu iserhuhom mal-hajt divizorju ezistenti, u ma kienux iwaddbuhom minn fuq il-hajt divizorju ghall-parti tal-konvenut, li kien jigri kieku, kif jallega l-konvenut, il-gebel tpogga fil-parti tieghu lill-hin mill-hajt divizorju. Inoltre, il-hajt li bnew l-atturi ma hux ingaljat fil-bqija tal-hajt divizorju, u dan jikkonferma li l-hajt li tellghu l-atturi mhux hajt divizorju, imma tqieghed hemm biss biex il-gebel li nehhew mill-gardina ma jergax jaqa'. Il-bennej imqabbad mill-atturi biex jibni l-hajt, certu Guzeppi Schembri, ikkonferma li hu bena l-hajt fl-1980 ghall-iskop indikat. Kwindi fid-dawl tal-provi prodotti u l-kostattazzjonijiet teknici maghmula mill-perit tekniku, din il-Qorti taqbel mal-konkluzzjoni tal-ewwel Qorti fir-rigward.

Ghar-rigward tal-pretensjoni tal-atturi fuq l-hekk imsejha “rokna” jew “spazju” iehor li l-atturi jghidu li l-konvenut hadilhom, din il-Qorti taqbel ukoll mal-konkluzzjoni tal-ewwel Qorti, bazata fuq ir-rizultanzi teknici, fejn cahdet din il-pretensjoni tal-atturi. Apparti dak li kkonkluda l-perit tekniku, l-inhawi fejn hemm il-proprjetajiet tal-kontendenti huwa mtarrag minhabba dizlivell tal-art. Fil-fatt, bejn il-proprjeta` tal-konvenut u dik tal-atturi hemm dizlivell ta' circa erba' filati. Dan ifisser illi kieku verament ir-rokna kienet formanti parti mill-proprjeta` tal-atturi, mhux probabbli li kienet tkun circa metru ghola, izda fl-istess livell tal-proprjeta` taghhom. Jidher ukoll li kienu l-awturi tal-konvenut li kienu jgeddsu l-gebel f'din ir-rokna, u n-nuqqas tal-atturi, jew ahjar, l-awturi taghhom, li joggezzjonaw ghal din il-prattika tkompli tikkonferma l-konkluzzjoni milhuqa mill-ewwel Qorti.

Fir-rigward tal-kwistjoni tar-rewwiehat tal-mithna fejn l-ewwel Qorti laqghet il-kontro-talba tal-konvenuti u ordnat li dawn jergghu jinfethu, dan ghamlitu in adezjoni mar-rapport tal-perit tekniku li, pero`, wasal ghall-konkluzzjoni tieghu ghax qies li dawn ir-rewwiehat, li mill-mithna tal-konvenut jaghtu ghall-proprjeta` tal-attur, ghandhom in-natura ta' servitujiet. Hu risaput, pero`, in tema legali, li

rewwiehat ma jikkostitwixxu qatt servitu`: ara fuq dan il-punt il-kawza "Rapa v. Zerafa", deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Jannar, 1983, u "Dalli v. Zammit", deciza mill-istess Qorti fil-5 ta' Gunju, 1998. Hekk ukoll din il-Qorti, fil-kawza "Camilleri v. Psaila", deciza fl-1 ta' Gunju, 2007, kien konfermat illi fil-kaz tar-rewwiehat;

"Jekk jirrizulta illi dawn ikunu aktar 'il quddiem ta' inkonvenjent lil min ikun fil-pussess tal-fond sottostanti jew jekk is-sid tal-fond sottostanti jkun irid jizviluppa l-proprjeta` hdejn dawn l-aperturi, meta jigri dan, l-aperturi f'forma ta' rewwiehat ghandhom jinghalqu."

Dan hu preciz dak li ghamlu l-atturi, u cioe`, li zvillupaw il-proprjeta` taghhom b'mod li nblokkaw dawn l-istess rewwiehat. Kwindi, l-ordni tal-ewwel Qorti biex jitnehha l-bini tal-atturi u jergghu jinfethu r-rewwiehat ghandha tigi revokata.

Ghar-rigward ta' l-hekk imsejha "raba' stalla", cioe` dik il-kamra u l-bejt taghha li l-konvenut qed jippretendi li huma tieghu, apparti d-deskrizzjoni tal-ambjenti f'*files* antiki, li ma tantx jaghtu indikazzjoni cara ta' liema fond ghandu liema kmamar, il-konvenut jibbaza l-pretenzjoni tieghu fuq apertura bblukata li f'xi zmien kienet taghti ghal fuq il-proprjeta` tieghu. Il-konvenut isostni li din l-apertura kienet bieb li jaghti ghall-proprjeta` li hu issa jippossjedi u li tindika, allura, li l-kamra hija parti mill-proprjeta` tieghu. Il-perit tekniku pero`, li ezamina l-apertura in kwistjoni, qal li din setghet kienet, xi darba, tieqa, "imma bieb qatt". Mill-fatt li wiehed ghandu art b'tieqa taghti ghal-fuqha, ma jwassalx ghall-konkluzzjoni li l-ambjenti wara t-tieqa jifformaw parti mill-proprjeta` tal-art adjacenti. Dwar il-fatt li Peter Ellul, ir-ragel tal-attrici Margaret Ellul, ma indikax din il-kamra fil-pjanta li ressaq lill-Awtorita` tal-Ippjanar meta ried jizviluppa l-fond tieghu, hija plawsibbli u ghandha mis-sewwa r-raguni li ta l-istess xhud, u cioe`, li hu ghamel hekk ghax il-perit inkarigat mill-izvillup qallu li dik il-kamra ma kellhiex x'taqsam mal-bini li fih kien se jsir l-izvillup ghax kienet ghaliha fil-giardina. Ta' min josserva ukoll li mill-pjanta li esebixxa l-konvenut biex isostni l-argument tieghu, kif qal il-perit tekniku, "dik il-kamra hija indikata

bhala dikjaratament mhux appartenenti lilu", u dan ghax giet deskritta bhala "*third party property"* u mhux tal-konvenut.

Fir-rigward tal-bejt tal-imsemmija kamra, hawn ukoll mill-kostattazzjonijiet li ghamel il-perit tekniku, ma jirrizultax li l-konvenut wera xi jedd fuq l-istess, b'mod li rnexxilu jwaqqa' l-presunzjoni li tohrog mill-ligi li sid il-fond ghandu wkoll l-proprjeta` tal-arja sovrastanti.

Fid-dawl ta' dawn il-kostattazzjonijiet, din il-Qorti tara li setghet tasal ghall-konkluzzjoni taghha a bazi tal-atti fil-process u ma dehrilhiex li kellha ghalfejn taghmel access fuq is-sit in kwistjoni.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell principali tal-konvenut billi tichad l-istess, bl-ispejjez kontra tieghu; u billi tilqa' in parti l-appell incidentali tal-atturi billi tirriforma s-sentenza tal-ewwel Qorti billi tikkonfermaha hlief fejn laqghet il-kontro-talba tal-konvenut fir-rigward tar-rewwiehat, u minflok tghaddi biex tichad it-talba rikonvenzjonali relattiva, bir-rizultat ikun li t-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenut qed jigu michuda kollha fit-totalita` taghhom; l-appell incidentali tal-atturi fil-kuntest tal-hekk imsejha "rokna" jew "spazju" iehor qed jigi michud. L-ispejjez relattivi u marbuta mill-appell incidentali tal-atturi jithallsu bin-nofs bejn iz-zewg partijiet.

It-terminu ta' tlett xhur impost mill-ewwel Qorti ghat-twettieq tax-xoghlijiet relattivi da parti tal-konvenut jibda jiddekorri mil-lum.

< Sentenza Finali >

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