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' April, 2009

Appell Civili Numru. 846/2002/1

**Emanuela u Anthony konjuġi Agius**

**v.**

**Charles u Anna konjuġi Mifsud**

**Il-Qorti:**
**Preliminari:**

B'ċitazzjoni ppreżentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-23 ta' Lulju, 2002 l-atturi ppremettew illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond 43A, Vassalli Street, Żebbuġ, li jikkonfina ma' sqaq pubbliku numru 1, Triq Vassalli, Żebbuġ; illi l-konvenuti permezz ta' kuntratt fl-atti tan-

Nutar Said tad-29 ta' Mejju 1997, akkwistaw il-ġardina numru 1, fi Sqaq, gia` Vicolo Secondo, Vassalli Street, Żebbuġ, gia` Strada Secondo Lume; illi din il-ġardina kienet u għadha aċċessibbli minn l-isqaq [recte: mill-isqaq] pubbliku in kwistjoni bid-differenza li llum minflok il-ġardina, l-intimati bnew dar li tinsab fi stadju avvanzat ta' kostruzzjoni; illi l-atturi skoprew li l-intimati ssottomettew applikazzjoni ma' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar biex jiżviluppaw l-isqaq numru 1, Triq Vassalli, Żebbuġ li ġġib numru PA 7032/98, billi jsaqqfu l-istess Sqaq u jikreaw terrazzin fuq l-ewwel sular, u cioe` fuq l-isqaq, għal-liema applikazzjoni l-atturi kienu oġġezzjonaw; illi oltre l-fatt li l-isqaq in kwistjoni huwa pubbliku l-atturi jgawdu minn dritt ta' prospett fuq l-imsemmi sqaq billi għandhom żewġt itwieqi fil-ħajt tad-dar tagħhom li tikkonfina ma' l-istess sqaq, liema twieqi kienu jeżistu minn dejjem; illi l-atturi in oltre jgawdu minn servitu` ta' passaġġ mingħajr xkiel għal għexieren ta' snin fl-imsemmi sqaq; illi inoltre l-*ispection* tad-drenaġġ relattiv għad-dar ta' l-atturi tinsab proprju f'nofs ta' dan l-isqaq pubbliku; illi l-atturi ottjenew il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni numru 297/99/GC kontra l-konvenuti liema mandat iġib id-data tad-19 ta' Lulju 2002; illi l-konvenuti kienu laħqu għamlu xi xogħlijiet f'dan l-isqaq, kif se jkun ippruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża; dan premess l-atturi talbu li dik il-Qorti:-

1. Tiddikjara li l-isqaq numru 1 fi Triq Vassalli, Żebbuġ mhux proprjeta` tal-konvenuti għaliex qatt ma xtraw l-istess sqaq u qatt ma setgħu jixtruh billi huwa sqaq pubbliku;

2. Tiddikjara li l-atturi jgawdu servitu` ta' prospett mill-fond residenzjali tagħhom għal fuq l-isqaq u li bil-kostruzzjoni prospettata mill-konvenuti dan id-dritt jiġi ppreġudikat;

3. Tilqa' definitivvament il-Mandat ta' Inibizzjoni numru 297/99/GC tad-19 ta' Lulju 2002 fl-ismijiet Emanuela Agius et vs Charles Mifsud et;

4. Tordna lill-konvenuti jirripristinaw l-isqaq għall-istat oriġinali tiegħu fi żmien qasir u perentorju li

jogħġobha tiffissa din l-Onorabbli Qorti taħt l-opra ta’ perit nominand u dan billi l-konvenuti gia’ laħqu wettqu xi xogħol fl-imsemmi sqaq;

5. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jirripristinaw huma stess l-isqaq għall-istat oriġinali tiegħu a spejjeż tal-konvenuti taħt is-superviżjoni ta’ l-istess perit nominand.

Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 297/99/GC u bl-imgħaxijiet legali kontra l-konvenuti minn issa nġunti in subizzjoni.

B’nota ppreżentata fit-12 ta’ Novembru, 2002 (fol.13) il-konvenuti eċċepew;

1. Illi, in linea preliminari, l-isqaq li l-atturi jindikaw fl-ewwel talba tagħhom ma huwiex pubbliku iżda jappartjeni lill-eċċipjenti billi huwa nservjenti għad-dar tagħhom biss bħala l-uniku fond fl-istess sqaq, kif jirriżulta skond il-kuntratti ta’ akkwist da parti ta’ l-eċċipjenti u cioe` l-kuntratt datat id-29 ta’ Mejju, 1997 in atti n-Nutar Nicola Said u kuntratt ieħor datat il-21 ta’ Lulju, 1998 in atti n-Nutar Philip Said. L-atturi naqsu milli jitolbu li jiġi deċiż illi l-kuntratti riferiti huma mingħajr effett fil-liġi u għalhekk l-ewwel talba tagħhom kif ukoll it-talbiet l-oħrajn tagħhom sa fejn dawn huma konsegwenzjali għall-ewwel talba huma inattendibbli skond il-liġi.

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-eċċipjenti huma l-proprjetarji ta’ l-isqaq indikat fl-ewwel talba attriċi, u għalhekk l-istess talba hija nsostenibbli.

3. Illi għar-rigward tat-tieni talba attriċi, u fil-każ li kellu jiġi konċess għall-grazzja ta’ l-argument biss illi l-isqaq li jissemma huwa wieħed “pubbliku”, mhuwiex konċipibbli legalment dritt ta’ servitu`.

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, it-twieqi li għalihom qegħda ssir riferenza fit-tieni talba attriċi huma miftuħa abbużivament għal fuq l-isqaq involut u għalhekk l-atturi ma jistgħux jippretendu li għandhom jeddijiet ta’ prospett.

5. Illi għar-raġunijiet premessi u oħrajn li jirriżultaw fil-kors tat-trattazzjoni tal-kawża, it-talbiet attriċi għandhom jiġu respinti.

6. Bir-riserva ta' eċċezzjonijiet ulterjuri li jkunu ammissibbli skond il-liġi.

**Is-sentenza appellata.**

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fl-1 ta' Novembru, 2006 bil-mod segwenti:-
*"Il-Qorti għalhekk filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' l-ewwel u t-tielet talba, tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet l-oħra kollha attriċi; għall-fini tar-raba' talba l-Qorti se tordna li x-xogħol isir fi żmien tlett xhur; ix-xogħol għandu jsir dejjem taħt is-superviżjoni ta' l-AIC David Pace.*

*"L-ispejjeż, kompriż tal-Mandat ta' Inibizzjoni għandhom jitħallsu kwantu għal kwint ($^{1}/_{5}$) mill-atturi u erba' kwinti ($^{4}/_{5}$) mill-konvenuti."*

U dana wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:-

"Illi l-atturi qed jirreklamaw illi l-konvenuti bdew jibnu ġo ġardina li skond huma hija sqaq pubbliku b'riżultat illi qed jostakolaw id-dritt ta' prospett tagħhom fuq l-istess sqaq.

"Illi din hija forma ta' azzjoni rivendikatorja għaliex l-atturi qed jirreklamaw servitu` li qed jiġi mxekkel mill-bini li qed isir mill-konvenuti.

"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 ta' l-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. 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 conformita` delle regole generali, ha l'onere di dimostrare il suo diritto; percio` se l'acquisto non e' 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-pożizzjoni iċċaqalqet xi ftit tant illi l-Qorti ta' l-Appell fil-kawża fl-ismijet John Vella et vs Sherlock Camilleri mogħtija fit-12 ta' Dicembru, 2002 adottat pożizzjoni kemmxejn differenti billi qalet illi; "Il-Qrati tagħna, konsapevoli bid-diffikolta` li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja aċċettaw il-possibilta` li l-attur jirnexxi fil-kawża li jagħmel in forza ta' l-*actio publicana*. Hekk fil-kawża Attard nomine vs Fenech deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fl-1875 (Vol VII p 390) osservat, *'che l'azione intentata dell'attore nel suo libello quale procuratore dell'assente Angelo Zarb e' duplice, la rivendocatoria e la publicana, giusta i principi della legge romana; 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 wkoll Fenech vs Debono – Prim Awla 14 ta' Mejju, 1935).

"L-atturi ottjenew il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni fil-konfront tal-konvenuti u fil-fatt il-maggior parti tal-provi huma preżenti fl-atti tal-mandat imsemmi. Dawn l-atti permezz tal-verbal a fol. 22 tal-proċess sar jifforma parti mill-proċess odjern. F'dawk l-atti ġie nominat il-Perit

Rene` Buttigieg illi fir-relazzjoni tiegħu kkonkluda li l-konvenuti (allura intimati) ma kienux ipprovaw la d-dominju tagħhom fuq is-sqaq in kwistjoni u lanqas li l-atturi (allura rikorrenti) ma kellhomx dritt ta' servitu` ta' prospett. Il-Qorti allura, fuq dawn il-konklużjonijet akkordat it-talba għall-ħruġ tal-mandat.

"Naturalment ir-raġunament tal-Qorti għandu jkun bl-oppost u cioe` jekk l-atturi ġabux prova suffiċjenti li għandhom dritt ta' prospett u mhux vici versa. Dan għaliex min jallega jrid jipprova u mhux bil-maqlub. Fir-rigward ta' jekk l-isqaq hu pubbliku jew le, il-Qorti taqbel li t-titolu tal-konvenuti huwa dubjuż għaliex kif anke kkonkluda l-espert tekniku, il-kejl tal-proprjeta` li xtraw huwa ikbar minn dik akkwistata mill-awturi tagħhom. Madanakollu kif sewwa osservaw il-konvenuti fin-nota tagħhom, jekk is-sqaq hu pubbliku kellhom ikunu l-awtoritajiet konċernati illi jieħdu l-proċeduri neċessarji, anke jekk huma l-atturi li għandhom interess li ma jħallux il-bini jsir f'dak l-isqaq. Minħabba dak li se jingħad iktar il-quddiem mhux daqshekk importanti jekk l-isqaq hux pubbliku jew privat – anke jekk il-Qorti ma tħossx li sempliċi dikjarazzjoni mill-uffiċjal governattiv hija biżżejjed biex proprjeta` tiġi dikjarata privata għax is-sors ta' din id-dikjarazzjoni u cioe` marka fuq pjanta antika mhix suffiċjenti.

"Il-Qorti hija tal-fehma li l-atturi ssodisfaw il-kriterji tal-liġi fir-rigward tal-prova tas-servitu` ta' prospett għaliex it-twieqi in kwistjoni ilhom snin twal miftuħin, ċertament iktar minn tletin sena mill-provi miġbura. Il-perit tekniku kkonkluda li l-eżistenza tat-twieqi fuq l-isqaq u l-preżenza ukoll ta' l-*inspection box* fl-istess sqaq hija indikazzjoni ċara li l-isqaq mhux tal-konvenuti. Għalhekk billi ma ġiex kontestat illi dawn ilhom hemm aktar minn tletin sena jindikaw li d-dritt ta' prospett imsemmi jezisti; ix-xhud Giulia Cachia qalet infatti illi t-twieqi taħt xi forma jew oħra ilhom hemm ċirka erbgħa u ħamsin (54) sena. Fil-kawża fl-ismijiet Charles Caruana vs Giuseppa Gauci deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fit-3 ta' Lulju, 1995 intqal illi servitu` kontinwu u apparenti jista' jiġi akkwistat permezz tal-preskrizzjoni ta' tletin sena ai termini ta' l-Artikolu 457 tal-Kodiċi Ċivili u ġie ċitat Laurent li kiteb Le servitu`

apparenti *sono quelle che si manifestano con opere esteriori, come una porta, una finestra, un acquedotto*. Għalhekk ma hemmx dubbju li f'dan il-każ l-atturi akkwistaw dan id-dritt.

"Il-Qorti pero` mhux se tiddeċiedi dwar l-ewwel talba għaliex ma hijiex rilevanti għat-talba attriċi u lanqas dwar it-tielet talba għaliex se tordna li l-atturi jigu ripristinati għall-istat *quo ante*."

**L-appell tal-konvenuti.**

Il-konvenuti hassew ruhhom aggravti bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b'rikors intavolat fil-21 ta' Novembru, 2006, talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha thassar u tirrevoka l-imsemmija sentenza u tordna li l-atti tal-kawza jigu rimessi lill-ewwel Qorti sabiex ikunu decizi t-talbiet kollha attrici kif imfisser hawn fuq, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.

L-atturi pprezentaw risposta fejn talbu li s-sentenza appellata ghandha tkun ikkonfermata bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

**L-aggravju tal-konvenuti.**

Il-konvenuti fir-realta` ressqu aggravju wiehed biss fil-konfront tas-sentenza appellata (ghalkemm dan hu mifrux fuq erba' paragrafi enumerati) billi jsostnu li mhux konsentit illi l-Qorti tastjeni milli tiehu konjizzjoni ta' talba kif hija dik avvanzata mill-atturi bhala l-ewwel talba taghhom u li permezz taghha kienu l-atturi stess li ddeterminaw il-parametri ta' l-azzjoni minnhom intavolata.

Fl-ewwel talba taghhom l-atturi talbu lill-Qorti tiddikjara li l-isqaq numru 1, ta' Triq Vassalli Zebbug mhux proprjeta` tal-konvenuti ghaliex dawn qatt ma xtraw l-imsemmi sqaq u qatt ma setghu jixtruh billi dan huwa sqaq pubbliku. Fis-sentenza taghha fuq citata l-ewwel Qorti astjeniet milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' din it-talba billi kif jinghad fil-korp tas-sentenza "*Minhabba dak li se jinghad iktar il-*

*quddiem mhux daqshekk importanti jekk l-isqaq hux pubbliku jew privat – anke jekk il-Qorti ma thossx li semplici dikjarazzjoni mill-ufficjal governattiv hija bizzejjed biex proprjeta` tigi dikjarata privata ghax is-sors ta' din id-dikjarazzjoni u cioe` marka fuq pjanta m'hix sufficjenti.*"

Wara li l-ewwel Qorti esprimiet ruhha kif riportat hawn fuq ghaddiet biex ikkunsidrat il-mertu proprju tal-kawza u cioe` dak li johrog mit-tieni u r-raba' talbiet kontenuti fic-citazzjoni bazat fuq is-servitu` ta' prospett li kienu jgawdu l-attur fuq l-imsemmi sqaq u liema dritt kien ser jigi mfixkel bil-kostruzzjoni li kienu ser jaghmlu l-istess konvenuti fl-isqaq in kwistjoni. Dwar dan l-aspett tal-kwistjoni l-ewwel Qorti ma esprimiet ebda dubju dwar l-ezistenza tad-dritt reklamat mill-atturi meta qalet li:
"*Il-Qorti hija tal-fehma li l-atturi ssodisfaw il-kriterji tal-ligi fir-rigward tal-prova tas-servitu` ta' prospett ghaliex it-twieqi in kwistjoni ilhom snin twal miftuhin …..*"

Huwa minnu li Qorti ghandha dejjem tiddeciedi t-talbiet mressqa quddiemha billi jew tilqaghhom jew tichadhom, skond il-provi rizultanti, sakemm ma jkunx hemm rinunzja tal-istess da parti tal-parti li ressqet l-istess talbiet. Izda kif sewwa irriteniet l-ewwel Qorti l-kwistjoni dwar jekk l-isqaq huwiex pubbliku jew proprjeta` privata ftit li xejn jinfluwixxi fuq il-mertu proprju tal-ilment li kienu qed iressqu l-atturi b'dawn il-proceduri. Ghalhekk gialadarba rrizulta lill-ewwel Qorti li l-ewwel talba attrici ma kienitx gustifikata stante li l-provi prodotti ma kienux konducenti lejn l-akkoljiment taghha, dik il-Qorti kellha tichad l-istess talba u mhux tastjeni milli tiehu konjizzjoni taghha. Dan pero` ma jfissirx li s-sentenza ghandha tigi dikjarata nulla billi l-iskop principali tal-proceduri intavolati lill-atturi ma kienx proprjament dwar jekk l-isqaq huwiex privat jew pubbliku izda jekk d-dritt ta' servitu` ta' prospett li kienu jgawdu l-atturi kienx ser jigi mfixkel, u f'dan is-sens din il-Qorti ma tara xejn hazin fis-sentenza billi hija <u>sostanzjalment korretta</u>.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenuti qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjez ta' din l-istanza kontra l-konvenuti appellanti, u fl-istess hin

tordna li t-terminu ta’ tlett xhur koncess mill-ewwel Qorti ghax-xoghlijiet mehtiega ghar-ripristinar tad-dritt tal-atturi jibda jiddekorri mil-lum.

**< Sentenza Finali >**

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