MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF**
**SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF**
**JOSEPH A. FILLETTI**

**ONOR. IMHALLEF**
**GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tal-25 ta' Frar, 2011

Appell Civili Numru. 143/1992/1

**Victor Mercieca**

**v.**

**John Vella**

**Il-Qorti:**

**PRELIMINARI**

1. Dan hu appell ad istanza tal-attur minn sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri, Gurisdizzjoni Generali fl-4 ta’ Gunju 2008, liema sentenza

sejra tigi hawn riprodotta fl-intier taghha ghal intendiment ahjar ta’ dan l-appell:-

“Il-Qorti:

“Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-attur, wara li ppremetta:

“Illi l-attur huwa proprjetarju tal-fond numru mija u ħmistax (115) fi sqaq fi Triq Bullara, Xagħra, Għawdex, inkluż l-isqaq, u wkoll ta’ zewġ biċċiet raba aċċessibbli mill-imsemmi sqaq, waħda tal-kejl ta’ ċirka mija u tmenin metri kwadri (180 m.k.), konfinanti tramuntana ma’ beni ta’ George Mercieca jew l-aventi kawża tiegħu, lvant ma’ beni tal-eredi ta’ Giovanni Muscat, u nofsinhar ma’ beni ta’ Emanuel Vella, u l-oħra tal-kejl ta’ ċirka dsatax metri kwadri (19 m.k) li hija annessa mal-imsemmi fond bin-numru mija u ħmistax (115);

“Illi riċentement u ċioe’ madwar sena ilu l-konvenut għadda wire tal-kurrent elettriku minn ġod-dar tiegħu għal ġor-rimessa proprjeta’ tiegħu wkoll traversanti l-isqaq u ftit tal-ġranet ilu minkejja li sarulu diversi interpellazzjonijiet permezz ta’ ittri interpellatorji, uffiċjali w anke protest ġudizzjarju biex ineħħi l-imsemmi wire tal-kurrent elettriku minn ġol-isqaq, għadda wkoll hose-pipe għall-provvista tal-ilma;

“Illi l-aġir tal-konvenut jikkostitwixxi ksur tal-jeddijiet tal-attur u vjolazzjoni tal-proprjeta’ permezz ta’ użu bla permess li jippreġudika d-dritt tal-attur fit-tgawdija ta’ ħwejġu.

“Talab lill-konvenut jgħid għaliex m’għandhiex din il-Qorti :

“1. Tiddikjara illi bl-aġir tiegħu u ċioe’ l-wire tal-kurrent elettriku u l-hose-pipe li huwa għadda minn ġo l-isqaq, huwa kiser il-jeddijiet ta’ terzi u ċioe’ tal-attur permezz ta’ użu bla permess tal-istess proprjeta’;

“2. sussegwentement tikkundannah ineħħi kemm il-wire kif ukoll il-hose-pipe minn ġo l-isqaq u jħallieh liberu minn kull ostaklu u tipprefiġġilu terminu għal dan il-fini.

“Bl-ispejjeż inklużi tal-ittra interpellatorja tad-29 ta’ Settembru, 1992, tal-ittra uffiċċjali tal-15 ta’ Ottubru 1992 u tal-protest ġudizzjarju tas-17 ta’ Novembru, 1992, u bl-inġunzjonji għas-subizzjoni illi għaliha l-konvenut minn issa jinsab imħarrek.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-istess attur maħlufa minnu.

“Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut fejn eċċepixxa illi:

“1. Illi fl-ewwel lok l-attur irid jindika ċar x’tip ta’ azzjoni huwa qiegħed jeżerċita.

“2. illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju, l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu għall-ispazju minn fejn għaddej il-wire u l-hose pipe oġġett tal-kawża;

“3. illi mingħajr preġudizzju għall-premess l-azzjoni attriċi hija nfondata fid-dritt u fil-fatt u dan għaliex x’hix minnu li b’xi mod il-jeddijiet tal-konvenut ġew ippreġudikati mill-konvenut.

“4. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess l-azzjoni attriċi hija nfondata fid-dritt u fil-fatt u dan għaliex m’hix minnu li b’xi mod il-jeddijiet ta’ l-attur ġew ippreġudikati mill-konvenut.

“Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenut minnu maħlufa.

“Rat il-verbal tagħha tas-16 ta' Jannar 2008 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

“Rat in-noti ta’ l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

“Rat l-atti l-oħra tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti esebiti.

“Ikkunsidrat:

“Illi permezz ta' din il-kawża l-attur qed jitlob li l-konvenut jiġi ordnat ineħħi *wire* tal-kurrent elettriku u *hose-pipe* għall-ilma li huwa dendel minn naħa għall-oħra ta' l-isqaq imsemmi fiċ-ċitazzjoni, u dan wara li jiġi dikjarat li huwa kiser il-jeddijiet tiegħu b'użu bla permess ta' dan l-isqaq. Il-konvenut jgħid illi dendel dawn l-oġġetti sabiex iwassal il-kurrent elettriku mid-dar ta' missieru għall-kamra li huwa għandu fin-naħa l-oħra ta' dan l-isqaq, biex b'hekk ikun jista' jutilizza spiera li hemm taħt din il-kamra u jwassal l-ilma permezz tal-*hose-pipe* għall-istess fond ta' missieru.

“B'referenza għall-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut, l-attur iddikjara fin-nota ta' l-Osservazzjonijiet tiegħu li huwa kien qed jeżerċita dik it-tip ta' azzjoni kontra l-hekk imsejjħa *molestia di diritto.* Jgħid ir-**Ricci** f'dan ir-rigward: "*Per la molestia di diritto e' invece, tenuto il locatore a guarentire il conduttore, perche' essa si risolve in un attacco al diritto stesso di colui che ha affittato; e poiche' chi loca la cosa sua deve assicurare il conduttore che esso potra' sulla medesima esercitare il diritto concessogli, quindi e' che se questa sicurezza viene meno od e' giuridicamente scossa, il locatore e' tenuto a risponderne*."

“Ġie spjegat mill-Qrati tagħna illi: "… *il-molestja ta' dritt hija dik li jkollha bħala oġġett tagħha pretensjoni fuq il-proprjeta' tal-ħaġa, jew fuq kwalunkwe smembrament tal-proprjeta' (per eżempju, servitu'), jew anki fuq il-pussess fis-sens strett tal-kelma - liema pretensjoni tikkostitwixxi offiża permanenti lill-proprjeta' jew lill-pussess, u tattakka d-dritt stess tal-lokatur fuq il-ħaġa tiegħu; għalhekk trid tkun pretensjoni eżerċitata kontra l-lokatur b'mod li hu biss, u mhux il-konduttur, ikollu dritt jirrespinġiha*."

“Din hija appuntu l-azzjoni kontemplata fl-artikolu 1553 tal-kap. 16, u tispetta lill-**lokatur** meta l-inkwilin ikun ġarrab molestja ta' dritt minn terza persuna li tkun qed tippretendi xi dritt fuq il-fond mikri. Fil-każ in eżami m'għandna l-ebda

lokazzjoni, imma l-konvenut, kif stqarr fin-nota ta' l-Osservazzjonijiet responsiva tiegħu, jidher li qed jaċċetta illi l-kawża odjerna hija waħda ta' dan it-tip. Fi kwalunkwe każ pero' billi l-attur, bħall-lokatur, jippretendi li jippossjedi drittijiet ta' proprjeta', u kif sewwa sostna l-konvenut fl-eċċezzjonijiet tiegħu, irid qabel xejn jipprova t-titolu ta' proprjeta' tiegħu fuq l-isqaq in kwistjoni, jew ta' l-inqas fuq dik il-parti li fuqha l-konvenut waħħal l-oġġetti in kwistjoni.

"Jirriżulta mid-dokumenti esebiti illi:

"1. Permezz ta' kuntratt ta' *datio in solutum* tat-13 ta' Ottubru 1977, l-attur akkwista mingħand missieru Fortunato Mercieca s-segwenti proprjeta' : *"(a) 1/2 (nofs) indiviż t'a mandretta imsejħa "ta' Bullara" limiti Xagħra, Gozo - konsistenti f'żewg biċċiet separati: (i) waħda tal-kejl ta' ċirka 1 mon 4 mis (siegħ u erba' kejliet) tmiss tramontana beni ta George Mercieca, lvant beni tall-eredi ta Ganni Muscat, nofsinhar beni ta' Emanuele Vella;* (din tidher li hi l-area immarkata '180m2' fuq il-pjanta Dok. A a fol. 6) *u (ii) l-oħra tal-kejl ta' ċirka kejla u tmiss tramontana beni tall eredi ta' Ganni Muscat, lvant beni ta George Mercieca, nofsinhar mal-fond infraskritt*;" (din tidher li hija l-area immarkata 19m2 fuq l-istess pjanta); u "(b) *il-lok ta' djar, fi Triq Bullara, Xagħra, Gozo, numru 115 (mija u ħmistax), dari numru 78 (tmienja u sebgħin) - imiss tramontana beni ta' Maria Sultana**, nofsinhar ma' sqaq,** li jiżbokka fuq triq Bullara, lvant u punent beni ta' George Mercieca…*" (din tidher li hija d-dar indikata bin-numru '115' fuq l-istess pjanta). Bħala provenjenza tar-raba ingħad illi "*l-imsemmija mandretta 'ta' Bullara', deskritta fuq fil-paragrafu lettera "a" kienet ġiet mixtrija mill-istess assenjanti, durant iż-żwieġ tiegħu ma marthu illum mejta Carmela Mercieca nee Cremona, mill-poter ta' Giuseppe Mercieca u oħrajn fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci tas 27/10/1942…*" Dwar il-fond numru 115, Triq Bullara, ingħad illi dan : "… *kien ġie mibni mill-istess assenjanti Fortunato Mercieca durant l-istess żwieġ tiegħu ma Carmela Mercieca nee Cremona, illum mejta, fuq biċċa art li lilhu kienet ġiet assenjata fid-Diviżjoni bonarja li kienet saret bejn l-istess assenjanti Fortunato Mercieca u ħuthu*

*fis-sena 1942 … ftit wara il mewt ta' misserhu Francesco Mercieca, li kien miet fil-bidu tas sena 1942…*

"2. Permezz ta' kuntratt ta' transazzjoni tat-28 ta' Settembru 1988 Emanuel Mercieca, ħu l-attur, u martu assenjaw b'titolu ta' *datio in solutum* lill-attur u martu: "*wieħed minn erbatax parti (1/14) indiviżi ossia kull dritt lilhom spettanti minn żewġ biċċiet raba' imsejħa "ta' Bullara" ġia annessi mad-dar numru mija u ħmistax (115) Triq Bullara, Xagħra, Għawdex u cioe': (a) waħda tal-kejl ta' ċirka mija u tmenin metri kwadri (180m2) u tmiss mit-tramuntana ma' beni ta' George Mercieca, lvant ma' beni tal-eredi ta' Ganni Mifsud u nofsinhar ma' beni ta' Emanuel Vella, libera u franka; u (b) l-oħra tal-kejl ta'ċirka dsatax il-metru kwadru (19m2), u tmiss mit-tramuntana ma' beni tal-eredi ta' Ganni Mifsud, lvant ma' beni ta' George Mercieca u nofsinhar ma' beni tal-komparenti Victor Mercieca, libera u franka;…*" (Għalkemm mal-kuntratt kienu ġew annessi pjanta u *site-plan* tar-raba trasferita, ma ġiet esebita l-ebda kopja tagħhom fil-kawża).

"3. Bl-istess kuntratt ukoll l-attur u martu akkwistaw mill-poter ta' ħuh Joseph Mercieca, is-sehem ta' wieħed minn erbatax parti (1/14) indiviżi oħra mill-istess raba'.

"4. Bis-saħħa ta' kuntratt tal-25 ta' April 1994, l-attur u martu minn naħa u l-istess Joseph Mercieca f'ismu proprju u f'isem ħutu msiefrin: Michael, Saviour u George, ikkoreġew il-kuntratt preċedenti tal- 1988 fis-sens li l-kejl tar-raba hemmhekk imsemmi kellu jkun ta' mitejn u ħamsa u sebgħin metri kwadri (275m.k.) u sebgħa u għoxrin metri kwadri (27m.k.) rispettivament u "*mhux kif erronjament ndikat fl-imsemmi kuntratt*." (F'dan il-kuntratt kienu wkoll ġew annessi pjanta u *site-plan*, imma kopja tagħhom baqgħet ma ġietx esebita f'dawn l-atti).

"5. Permezz tal-kuntratt tas-27 ta' Ottubru 1942, Giuseppe, Antonio u Emanuele aħwa Mercieca ulied Francesco, biegħu lil ħuhom Giorgio: *"(a) tliet quarti indiviżi min, ossia id-drittijiet taħhom kolla ta proprjeta' fuk il lok ta djar li kighed ix-Xaghra, Gozo, fin-numru disa' u*

*sebghin (no 79) ta strada Bullara; u (b) circa sieh u nofs mil mandretta li hemm ma l'istess lok, li imissu fit-tramontana u lvant ma beni ta Giovanni Muscat, u f'nofsinhar mal porzjon infrascritta mill'istess mandretta li sa tigi assenjata lil Fortunato Mercieca…*" Lil ħuhom Fortunato biegħulu: : "*circa sieh u nofs iehor mill'istess mandretta unita ma' l-imsemmi lok ta' djar, consistenti f'zewg bicciet separati, il wahda ta' circa sieh u erba kejliet, li tmiss fit-tramontana mal bicca mibjuha lil Giorgio Mercieca, fil-lvant mal-beni ta' Giovanni Muscat, u f'nofsinhar mal-beni tal-eredi ta' Grazio Attard; u l-ohra ta' cirka kejla, tmiss fit-tramontana mal beni ta' Giovanni Muscat, fil-lvant mal porzioni ta Giorgio Mercieca u f'nofsinhar ma beni tal-istess Fortunato Mercieca u dina il kejla hija soggetta ghas-servitu passiva tal-lok ta djar fuq mibjuh lil Giorgio Mercieca li huwa kontigwu maghha*…" Ġie spjegat fl-istess kuntratt illi: "*Dawna l'istabili hekk mibjugha gejjin mil wirt u successjoni tal-genituri tal contraenti ahwa Mercieca, Francesco u Giorgia gia konjugi Mercieca… Skond divisjoni bonarja li ghamlu il comparenti, il lok ta djar fuk imsemmi mess lill'erba comparenti Giorgio, Emanuele, Antonio u Giuseppe ahwa Mercieca, u lil comparenti Fortunato Mercieca bhala sehem corrispondenti gie lilu assenjat is-sit li fuku huwa bena id-dar fin-numru tmienja u sebajn (no 78) ta strada Bullara, u kamra terrena bl-arja sovrastanti mill'imsemmmmi lok ta djar fuq mibjuh lil Giorgio Mercieca*."

"6. Il-kopja ta' permess tal-bini datat il-15 ta' Diċembru 1933, tindika li f'dik id-data l-fond "*78 Strada Bullara, Caccia*" kien ġia jeżisti.

"7. Permezz ta' kuntratt ta' bejgħ tat-28 ta' Ottubru 1937 Francesco Mercieca, f'isem martu Giorgia, biegħ lill-ibnu Giorgio: "*bicca raba' imsejha ta-Bullara, illi kgheda fil contrada omonima fl'imsemmija Xaghra, ta' cirka sieh, confinata mil punent ma' l'imsemmija triq, mit tramunata ma beni ta Giuseppe Teuma, u mil lvant u nofsinhar ma beni ta' Fortunato Mercieca*…"

“8. B'kuntratt ta' l-1 ta' Frar 1990 il-konvenut akkwista mingħand l-imsemmi George Mercieca "*bicca raba imsejha 'ta' Bullara' fi Triq Bullara, Xaghra, Ghawdex, tal-kejl ta' cirka mija u erbghin metri kwadri (140m.k.) u tmiss mit-tramuntana ma' beni ta' Emmanuel Mercieca, punent ma' Triq Bullara u* ***nofsinhar ma' sqaq*** *... kif ahjar murija fuq il-pjanta u site-plan hawn annessa u markata Dokument "A"*. " (Din hija dik il-parti immarkata *"(George Mercieca) John Vella"* fuq il-pjanta Dok. A a fol. 6 tal-proċess, kif ukoll l-area immarkata "*proprjeta' ta' John Vella*" fuq il-pjanta Dok. JV 4 a fol. 123). Ġie dikjarat fl-istess kuntratt illi: "*l-immobli in vendita ippervena lill-venditur b'titolu oneruz b'att tan-Nutar Francesco Gauci tat-tmienja u ghoxrin (28) t'Ottubru ta' l-elf disa' mija u sebgha u tletin (1937)*."

“9. Mill-pjanta redatta mill-A.I.C. Carmelo Borg u esebita mill-attur fil-mori tal-kawża, jirriżultaw il-qisien attwali tal-biċtejn art li kien akkwista l-attur mingħand missieru, flimkien ma' dawk ta' l-isqaq in kwistjoni. Dawn iġibu total ta' tliet mija u żewġ metri kwadri (302m.k.).

“Huwa minnu illi fil-kuntratt li bih il-konvenut akkwista l-art tiegħu ġewwa dan l-isqaq, ir-riħ tan-nofsinhar jingħata bħala li jmiss ma' "*sqaq*", u allura kif sewwa jargumenta l-attur, dan jellimina l-possibilita' li l-konvenut għandu bi proprjeta' xi parti mill-istess sqaq. Imma dan żgur li mhux biżżejjed biex jipprova li l-isqaq huwa ta' l-attur. Mill-kuntratti kollha li ġew esebiti l-unika wieħed li jista' jagħti ħjiel li l-attur għandu xi titolu fuq l-isqaq, huwa fil-kuntratt deskritt fil-paragrafu "7" hawn fuq, fejn ingħad illi l-art illum tal-konvenut, kienet tmiss mil-lvant u nofsinhar ma' beni ta' Fortunato Mercieca, li mingħandu akkwista l-attur. Imma l-kuntratti l-oħra kollha jindikaw il-kuntrarju, u m'hemm xejn x'juri li l-attur b'xi mod akkwista dan l-isqaq mingħand missieru, jekk dan ta' l-aħħar xi darba kellu titolu fuqu.

“Hekk naraw illi:

“(i) fil-kuntratt deskritt hawn fuq fil-pargarfu "1", li bih l-attur stess akkwista d-dar numru 115, Triq Bullara (dari numru

78), li proprju tmiss ma' din l-art tal-konvenut minn naħa tal-punent, ingħad illi min-nofsinhar din tmiss ma' "*sqaq, li jizbokka fuq Triq Bullara*", u allura jista' jintuża kontra l-attur l-istess argument li huwa ġab fir-rigward tal-konvenut;

“(ii) l-attur isostni illi l-isqaq jifforma parti ntegrali mill-artijiet li huwa kien akkwista wkoll bl-istess kuntratt; imma kieku dan kien minnu, r-rih tan-nofsinhar tad-dar ma kienx jingħata sempliċement bħala "*sqaq*" imma x'aktarx bħala "beni oħra li ġew trasferiti lil Victor Mercieca bl-istess kuntratt";

“(iii) il-kejl globali li ngħata għall-artijiet li l-attur akkwista bl-istess kuntratt kien ta' "siegħ u nofs", u ċioe' mitejn wieħed u tmenin metru kwadru punt erbgħa (281.4m.k.), mentri mill-pjanta redatta mill-A.I.C. Carmelo Borg u msemmija fil-paragrafu "9" hawn fuq, jirriżulta li jekk jiġi nkluż l-isqaq, il-kejl komplessiv ikun ta' tliet mija u żewġ metri kwadri (302m.k.), diskrepanza ta' għoxrin punt sitta metri kwadri (20.6m.k.);

“(iv) il-korrezzjoni ta' dan il-kejl li sar bil-kuntratt imsemmi fil-paragrafu "4" hawn fuq, ma jista' jkollu ebda effett għall-fini ta' din il-kawża, billi sar wara li l-istess kawża kienet ġia ġiet istitwita;

“(v) anke l-kejl ta' mija u tmenin metru kwadru (180m.k.) li l-attur jagħti fiċ-ċitazzjoni odjerna, jirrifletti dak li kien ġie indikat fil-kuntratt ta' akkwist tiegħu, u dakinhar li ġiet intavolata l-kawża ma ssemma xejn dwar żbalji li seta' kien hemm fil-kejl f'dak il-kuntratt.

“Il-kuntratti apparti, naraw ukoll illi l-attur innifsu fid-depożizzjoni tiegħu jammetti illi l-isqaq in kwistjoni mhux kollu tiegħu, anzi jgħid illi 'l fuq minn tiegħu dan jappartjeni lil min għandu proprjeta' hemmhekk, inkluż għalhekk lil ċertu Camilleri u George Mercieca.Għalhekk bi kliemu stess l-attur iwaqqa' t-teżi kollha li fuqha bena din il-kawża u ċioe' li huwa kien akkwista l-isqaq in kwistjoni bħala parti ntegrali mill-art ta' ċirka siegħ u nofs bid-diversi kuntratti ndikati hawn fuq, mingħand missieru u ħutu.

“F'tali ċirkostanzi ma jistax jingħad illi l-attur ipprova, fi grad ta' ċertezza meħtiega fil-kamp ċivili, illi huwa għandu drittijiet ta' proprjeta' fuq l-isqaq in kwistjoni, u għalhekk m'hemm l-ebda ħtieġa li din il-qorti tindaga oltre, biex tara jekk kienx hemm xi molestja da parti tal-konvenut bl-oġġetti li dendel minn naħa għall-oħra ta' dan l-isqaq.

“Għal dawn il-motivi, filwaqt illi tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut, tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-attur.”

**L-Appell ta’ Victor Mercieca**

2. L-attur hassu aggravat bis-sentenza surriferita tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri tal-4 ta’ Gunju 2008, u interpona appell minnha. In succint, l-aggravju tieghu huwa s-segwenti:

i) F’aggravju wiehed, l-appellant jghid li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament hazin tal-provi meta waslet ghall-konkluzjoni li huwa ma rnexxilux jipprova li ghandu drittijiet ta’ proprjeta` fuq l-isqaq. Skont hu, l-ewwel Qorti telqet minn premessa zbaljata li l-isqaq kien jezisti qabel ma nholqot is-sitwazzjoni prezenti fl-isqaq illum, jigifieri fejn hemm mibnija d-dar tal-appellant, il-garaxx tal-appellant bl-ghalqa retrostanti, id-dar ta’ certu Camilleri u l-ghalqa u r-remissa tal-appellat. L-appellant ikompli li ma kienx hemm kontestazzjoni bejn il-partijiet li jezistu aktar proprjetajiet li jaghtu ghal fuq dan l-isqaq. Dak li rrizulta mill-provi huwa li sas-sena 1933, s-sitwazzjoni kienet ghal kollox differenti minn kif inhi llum.

Wara elenku tal-fatti, l-appellant ikompli li d-drittijiet kollha fuq id-dar u fuq l-artijiet li kien akkwista Fortunato Mercieca kienu mbaghad gew akkwistati mill-appellant bil-kuntratti li saru bejn missieru u hu l-istess appellant, George Mercieca, u dan anke b’wirt, peress illi l-appellant huwa werriet ta’ missieru li *a sua volta* kien wiret ukoll lil Francesco u Giorgia Mercieca. Skont l-appellant, dan kollu ma kellu jhalli l-ebda dubbju f’mohh l-ewwel Qorti li jekk hu ma kellux drittijiet esklussivi ta’ proprjeta` fuq il-parti ta’ sqaq fejn l-appellat dendel il-*wire* tal-elettriku u l-

*hose pipe*, certament huwa ghandu jeddijiet ta’ proprjeta` li jaghtuh dritt li jitlob il-harsien taghhom mill-agir tal-appellat, huma x’inhuma dawn id-drittijiet u huma kemm huma.

Ghalhekk l-appellat ma kellu ebda dritt li jaghmel dak li ghamel, u t-talbiet tal-appellant kellhom jigu milqugha billi filwaqt li huwa cert li l-appellant ghandu drittijiet li ghandhom jigu kkawtelati, jekk mhux sal-grad cert li huma esklussivi, bla dubju huma komuni ma’ terzi.

Ghaldaqstant l-appellant talab lil din il-Qorti sabiex thassar u tirrevoka s-sentenza appellata billi filwaqt illi tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut, tilqa’ t-talbiet tal-attur, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellat.

**Risposta ta’ John Vella**

3. Preliminarjament l-appellat jghid li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma.

L-appellat jibda billi jghid li l-aggravju tal-appellant li l-ewwel Qorti bbazat ruhha fuq il-premessa zbaljata li l-isqaq kien jezisti qabel ma nholqot is-sitwazzjoni tal-lum, hija wahda skorretta ghaliex dan ma jirrizultax minn l-ebda parti tas-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti.

Il-konvenut appellat ikompli li ghalkemm l-appellant jipprova jibbaza t-tezi tieghu fuq zewg kuntratti, jigifieri l-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Francesco Gauci datat 27 ta’ Ottubru 1942, u l-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Francesco Gauci datat 28 ta’ Ottubru 1937, l-ebda wiehed minn dawn il-kuntratti ma jaghti konfort lit-tezi tal-attur.

Minbarra l-fatt li kemm il-kuntratt u kemm il-pjanti li gew ezibiti ma jsostnux it-talbiet attrici, anke x-xiehda li ngabet u partikolarment dik tal-attur stess ma jghinux it-tezi tal-attur appellant. Fil-fatt l-attur stess qal li l-isqaq m’huwiex kollu tieghu izda huwa maqsum f’partijiet li jappartjenu lil sidien differenti.

**Fatti mertu tal-kaz**

4. Qabel ma tghaddi sabiex tikkonsidra l-aggravju tal-attur appellant, u partikolarment f'dan il-kaz, din il-Qorti thoss li jkun aktar opportun li taghti hi stess sfond fil-qosor tal-fatti kollha mertu tal-kawza in kwistjoni. F'dan il-kaz ser isir ezami specifiku tal-kuntratti relattivi ghall-proprjeta` in kwistjoni:

i) L-ewwel kuntratt relattiv ghal din l-art huwa dak li jinsab fl-Atti tan-Nutar Francesco Gauci datat 28 ta' Ottubru 1937, (ara fol. 85 tal-process). Minnu jirrizulta illi Francesco Mercieca assenja lil ibnu Giorgio Mercieca, bicca raba msejha Tal-Bullara, li qeghdha fil-kontrada omonima fl-imsemmija xaghra, ta' cirka siegh, konfinanti mill-punent mal-imsemmija triq, mit-tramuntana ma' beni ta' Giuseppi Theuma, u mil-lvant u nofsinhar ma' beni ta' Fortunato Mercieca.

ii) It-tieni kuntratt huwa fl-Atti tan-Nutar Francesco Gauci datat 27 ta' Ottubru 1942, fejn Giuseppe, Antonio u Emmanuele ahwa Mercieca ttrasferew partijiet ta' propjetajiet lil huthom Giorgio u Fortunato Mercieca. Lil Giorgio gie assenjat siegh u nofs mill-mandretta li hemm mal-istess lok ta' Strada Bullara, li jmissu, fit-tramuntana u lvant ma' beni ta' Giovanni Muscat, u f'nofsinhar mal-porzjon infraskritta mill-istess mandretta li se tigi assenjata lil Fortunato Mercieca. Lil Fortunato Mercieca gie assenjat siegh u nofs iehor mill-istess mandretta unita mal-imsemmi lok ta' djar konsistenti f'zewg bicciet separati, li wahda hija ta' cirka siegh u erba' kejliet, li tmiss mit-tramuntana mal-bicca mibjugha lil Giorgio Mercieca, mil-lvant mal-beni ta' Giovanni Muscat u min-nofsinhar mal-beni tal-eredi ta' Grazio Attard, l-ohra ta' cirka kejla, tmiss fit-tramuntana mal-beni ta' Giovanni Muscat, fil-lvant mal-porzjoni ta' Giorgio Mercieca u f'nofsinhar ma' beni tal-istess Fortunato Mercieca u din il-kejla raba hija soggetta ghas-servitu` passiva tat-twieqi tal-lok tad-djar fuq mibjugha lil Giorgio Mercieca.

iii) It-tielet kuntratt huwa dak li jinsab fl-Atti tan-Nutar Antonio Galea datat 13 ta' Ottubru 1977, (ara fol. 91 tal-process). Hawn Fortunato Mercieca ttrasferixxa lill-attur

appellant Victor Mercieca nofs indiviz tal-mandretta imsejjha Tal-Bullara, konsistenti f'zewg bicciet separati:- a) wahda tal-kejl ta' cirka siegh u erba' kejliet, tmiss mit-tramuntana ma' beni ta' George Mercieca, lvant ma' beni tal-eredi ta' Ganni Muscat u nofsinhar ma' beni ta' Emanuele Vella; u b) l-ohra tal-kejl ta' cirka kejla u tmiss tramuntana mal-beni tal-eredi ta' Ganni Muscat, lvant mal-beni ta' George Mercieca u nofsinhar mal-fond infraskritt. L-attur appellant akkwista wkoll il-lok tad-djar , fi triq Bullara, Xaghra, numru 115, dar numru 78, li jmissu mit-tramuntana ma' beni ta' Maria Sultana, nofsinhar ma' sqaq, li jizbokka fi Triq Bullara, u lvant u punent ma' beni ta' George Mercieca.

iv) Ir-raba' kuntratt huwa dak li jinsab fl-Atti tan-Nutar George Pisani datat 1 ta' Frar 1990, ara fol. 88 tal-process. Hawn George Mercieca biegh lill-appellat John Vella, bicca raba imsejha "Ta' Bullara", fi Triq Bullara, Xaghra, tal-kejl ta' cirka mija u erbghin metri kwadri u tmiss mit-tramuntana ma' beni ta' Emmanuel Mercieca, punent ma' Triq Bullara u nofsinhar ma' sqaq. Qieghed jigi nnutat li dan huwa l-uniku kuntratt li mieghu kien hemm annessa pjanta ta' din il-bicca raba, (ara fol. 90 tal-process);

v) Dawn huma l-erba' kuntratti rilevanti ghall-kwistjoni kollha. Qieghed jigi nnutat li l-appellant attur xtara ezattament l-istess li kien akkwista Fortunato Mercieca fil-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Francesco Gauci datat 27 ta' Ottubru 1942, li jinsab f'paragrafu (ii) aktar 'il fuq. Min-naha l-ohra, l-appellat konvenut xtara dak li kien akkwista Giorgio Mercieca fil-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Francesco Gauci datat 28 ta' Ottubru 1937, li jinsab f'paragrafu (i) aktar 'il fuq. L-unika haga differenti huwa fil-fatt fil-kejl ghaliex filwaqt li Giorgio Mercieca kien akkwista siegh, jigifieri 187.35 metri kwadri, l-appellat xtara 140 metri kwadri, b'differenza ghalhekk ta' 47.35 metri kwadri.

vi) Ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-isqaq li huwa l-fulkrum ta' din il-kawza – jigi rilevat fl-ebda wiehed mill-kuntratti ma hemm imsemmi dan l-isqaq bhala soggett ghal xi servitu` jew li huwa proprjeta` esklussiva ta' xi

parti. Anzi dak li jirrizulta huwa li fil-kuntratt aktar ricenti, jigifieri l-kuntratti meta akkwistaw il-partijiet, ossia dawk deskritti fil-paragrafi (iii) u (iv), l-isqaq *de quo* jissemma' bhala wiehed mill-konfini. Ghalhekk ghall-attur appellant, id-dar bin-numru 78 tikkonfina min-nofsinhar ma' sqaq li jizbokka fi Triq Bullara u fil-kaz tal-konvenut appellat, il-bicca raba li akkwista wkoll tikkonfina minn nofsinhar ma' sqaq. Fl-ebda wiehed minn dawn il-kuntratti ma tissemma' xi haga ohra dwar dan l-isqaq.

**Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti**

5. L-uniku aggravju tal-appellant huwa li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament hazin tal-provi li kellha quddiemha u li hija kellha tikkonkludi li huwa ghandu drittijiet fuq l-isqaq *de quo* li ghandhom jigu kkawtelati.

6. Illi kif gie ddikjarat mill-appellant stess din hija azzjoni bbazata fuq molestja ta' dritt. Issa molestja tista tkun kemm wahda ta' fatt kif ukoll wahda ta' dritt, proprju *la molestia di diritto*. B'referenza ghal sentenza li nghatat fil-5 ta' April 1954, mill-Qorti tal-Appell, fl-ismijiet **Giuseppe Caruana v. Carmelo Caruana**, inghad li:

*"(Mentri) il-molestja ta' dritt hija dik li jkollha bhala oggett taghha pretensjoni fuq il-proprjeta` tal-haga, jew fuq kwalunkwe smembrament tal-proprjeta` (per ezempju, servitu`), jew anki fuq il-pussess fis-sens proprju tal-kelma – liema pretensjoni tikkostitwixxi offiza permanenti lill-proprjeta` jew lill-pussess …"*

Huwa wkoll maghruf li mentri molestja ta' fatt tista' tispetta anke lil min hu semplicement pussessur, azzjoni minhabba molestja ta' dritt tispetta unikament lis-sid.

7. Dan kollu inghad ghaliex l-ewwel haga li kellu jaghmel l-attur appellant huwa li jipprova li huwa s-sid ta' dan l-isqaq li fuqu qieghed jivvanta xi pretensjonijiet. Minbarra l-fatt li din it-tip ta' azzjoni ma tistax tirnexxi jekk m'hijiex proposta mis-sid. F'dan il-kaz in fatti, il-konvenut appellat eccepixxa li l-attur kellu jipprova t-titolu tieghu.

Minn ezami tal-kuntratti li gew ezibiti in atti, ma jirrizultax b'mod car u inekwivoku li l-attur huwa proprjetarju ta' dan l-isqaq. Dak li fil-fatt jirrizulta minn dawn il-kuntratti huwa li l-isqaq jikkonfina kemm mal-proprjeta` tal-attur appellant u kemm mal-proprjeta` tal-konvenut appellat. Huwa partikolarment rilevanti l-fatt li fil-kuntratt meta missier l-attur itrasferixxa b'titolu ta' *datio in solutum* lil ibnu l-appellant, u taht paragrafu (b) gie trasferit il-lok ta' djar, fi Triq Bullara, Xaghra, numru 115, wiehed mill-konfini li jinghataw huwa *" nofsinhar ma' sqaq, li jizbokka fuq Triq Bullara"* (ara fol. 92 tal-process). B'hekk li kieku dan l-isqaq huwa verament proprjeta` tal-attur appellant, meta ssemma' dan il-konfini dan il-fatt kien jissemma' – izda dan m'huwiex hekk. L-isqaq huwa invece kunsiderat bhala parti separata mill-proprjeta` li nghatat lill-appellant.

8. Jirrizulta wkoll mix-xiehda in kontro-ezami li nghatat mill-attur appellant, (ara fol. 186 tal-process), li dan l-isqaq jaghti ghal fuq numru ta' proprjetajiet ohra u mhux biss dik tal-attur. Dawn il-proprjetajiet l-ohra minbarra dawk tal-appellant u l-appellat, hemm ukoll ta' George Mercieca u certu wiehed Camilleri. Fil-affidavit tieghu (a fol. 117 tal-process), George Mercieca li kien akkwista minghand missieru Francesco Mercieca u li sussegwentment biegh lill-appellat jixhed hekk:

"Kull min ghandu proprjeta` f'dan l-isqaq bil-fors minn dan l-isqaq irid jghaddi minhabba li m'hemmx triq ohra jew passagg iehor minn fejn tista' tghaddi. Kull meta ghaddejt minn dan l-isqaq ghal proprjeta` tan-nannu tieghi, hadd qatt ma waqqafni jew qalli biex ma nghaddix minn hemm."

9. Ghalhekk dak li rrizulta lil din il-Qorti wara li rat il-kuntratti relattivi u wara li ezaminat il-provi huwa li din il-proprjeta` fil-passat kienet tappartjeni lill-familja wahda, jigifieri lill-aventi kawza tal-attur, u dawn il-proprjetajiet kellhom kollha access ghal fuq dan l-isqaq, kif fil-fatt jirrizulta li kellu u ghandu access l-appellat, mill-pjanta li giet ezibita mal-kuntratt ta' akkwist tieghu, (ara fol. 90 tal-process). Dan l-isqaq kien dejjem jintuza minn kull min kellu access ghal fuq dan l-isqaq. Ghalhekk l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament korrett tal-provi meta kkonsidrat li

l-attur appellant ma jirnexxilux jipprova t-titolu tieghu fuq dan l-isqaq.

10. Minbarra dan kollu, din il-Qorti tinnota li parti minn din il-kawza diga` giet ezawrita fil-mori ghaliex kif jirrizulta mix-xiehda tal-appellat a fol. 136 tal-process, il-*wire* tal-elettriku kien effettivament tnehha.

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, tiddeciedi dan l-appell billi tichad l-appell tal-attur appellant u ghalhekk tikkonferma s-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri, Gurisdizzjoni Generali fil-4 ta' Gunju 2008, u ghalhekk filwaqt illi tichad it-talbiet attrici, tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-konvenut appellat.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellant.

**< Sentenza Finali >**

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