MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2004

Appell Civili Numru. 59/1995/1

Carmelo sive Charles Spiteri

v.

Salvu sive Sunny Camilleri

Il-Qorti:

PRELIMINARI
IC-CITAZZJONI TA' L-ATTUR

1. B'citazzjoni huwa ppremetta:-

Illi huwa proprjetarju tad-dar li ggib in-numru 37, Benghazi Street, Ghajnsielem, bil-mandra retrostanti ta’ cirka 69mk;

Illi recentament il-konvenut qabad u ghadda l-katusa tad-drenagg minn fuq passagg li huwa proprjeta` ta’ l-attur minghajr il-permess ta’ l-attur anzi kontra l-kunsens tieghu;

Illi l-istess katusa tad-drenagg tikkostitwixxi servitu` gdida fuq il-proprjeta` ta’ l-attur u ghalhekk taggrava l-uzu u l-godiment ta’ l-istess proprjeta`;

Illi ghalkemm gie debitament interpellat sabiex inehhi l-istess katusa mill-imsemmi passagg u jpoggi kollox fl-istat pristin tieghu permezz ta’ l-ittra tat-3 ta’ April, 1995, il-konvenut baqa’ inadempjenti;

Talab lill-konvenut jghid ghaliex ma ghandhiex din il-Qorti:

(I) Tiddikjara l-proprjeta` ta’ l-attur fuq deskritta bhala libera minn kull servitu` mahluqa mill-istess konvenut bil-moghdija tal-katusa tad-drenagg;

(II) Tiddikjara lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss jaqla’ l-imsemmija katusa u jpoggi kollox fl-istat pristin tieghu;

(III) Fin-nuqqas tawtorizza lill-attur sabiex jillibera l-istess passagg mis-servitu` fuq imsemmija taht id-direzzjoni ta’ arkitett u inginier civili li jigi ghal dan l-iskop nominat.

Bl-ispejjez komprizi dawk ta’ l-ittra interpellatorja tat-3 ta’ April, 1995, kollha kontra l-konvenut.

<u>L-ECCEZZJONIJIET TAL-KONVENUT</u>

2. Il-konvenut eccepixxa:-

(I) Illi fl-ewwel lok l-attur irid jipprova li huwa l-proprjetarju uniku tal-passagg in kwistjoni.

(II) Illi fil-meritu u minghajr l-ebda pregudizzju, it-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u dana peress illi d-

drenagg in kwistjoni gie mghoddi bl-approvazzjoni ta' l-istess attur, li tant kien kuntent bih li sahansitra kkomunika mieghu u b'sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Inferjuri bl-Avviz Numru 36/90 fl-ismijiet 'Saviour sive Sunny Camilleri vs Carmelo sive Charles Spiteri' deciza fit-23 ta' Novembru, 1990, l-istess attur gie kkundannat li jhallas nofs (1/2) l-ispiza tal-moghdija ta' l-istess drenagg.

(III) Salvi eccezzjonijiet ohra fid-dritt u fil-fatt.

<u>IS-SENTENZA APPELLATA</u>

3. B'sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri tat-22 ta' Mejju, 2001, dik il-Qorti ddecidiet billi filwaqt illi laqghet l-eccezzjonijiet tal-konvenut, cahdet it-talbiet attrici, bl-ispejjez kontra l-attur.

L-attur hass ruhu aggravat mill-imsemmija sentenza u interpona appella minnha fuq l-aggravju segwenti:-

(I) Illi mill-provi jirrizulta li l-konvenut ma ghandu ebda pretensjoni dwar il-proprjeta` tal-passagg. Infatti, il-lanjanza tieghu sabiex jghaddi l-katusi tad-drenagg hija bbazata fuq l-argument ta' l-inkonvenjent. Jekk ma nghaddix il-katusi minn hemm, minn fejn tridni nghaddihom? Ovvjament il-konvenut appellant ikollu problema, problema li nholqot mis-sitwazzjoni tal-fondi. Izda l-uniku kaz fejn il-Qorti tammetti servitu` koatta hija fid-dritt ta' passagg necessarju, u dana meta fond jinstab interkjuz minn fuq kull naha. Din pero` mhix servitu` ta' passagg. Il-passagg jezisti u l-attur qed jammetti li l-passagg tal-konvenut huwa minn l-art tieghu deskritta fuq l-att ta' divizjoni esebit. Din hija servitu` ta' moghdija ta' drenagg. Ma hux ikkuntestat il-proprjeta` tal-passagg. Dan jirrizulta mill-att ta' divizjoni esebit a fol. 78. Is-servitujiet li jissemmew hemm jirrigwardaw is-servitujiet li setghu inholqu jew kien hemm bejn id-diversi porzjonijiet wara l-partizzjoni. Ma jirrigwardawx ir-relazzjoni tal-proprjeta` vis-à-vis terzi persuni jew drittijiet ta' terzi. Il-kwistjoni ma tirrigwardax biss il-medda tal-katusi, izda tirrigwarda preordinatament il-kwistjoni tal-proprjeta` ta' l-art tal-passagg in kwistjoni, liema art tifforma parti integrali tal-fond maqsum bl-att ta' divizjoni esebit a fol. 78.

(II) Il-kwistjoni tal-kawza li kien ghamel il-konvenut kontra l-attur, dwar l-ispejjez tal-katusi ma tinfluwixxi xejn fuq din il-kwistjoni. X'ghamel jew ma ghamilx l-attur fis-sena 1990 ma ghandu ebda konsegwenza. Fis-sena 1990 il-proprjeta` fejn hemm il-passagg illum kienet ghadha komuni. Ma kienx il-kompitu` ta' l-attur li jitkellem f'dak l-istadju. Il-proprjeta` saret tieghu fl-1995, u kien, minn dakinhar li huwa tharrek sabiex jillibera l-proprjeta` tieghu minn kull servitu`. Fl-umili sottomissjoni ta' l-esponenti, zbaljat l-ewwel Qorti meta gibdet dan l-argument, li barra milli huwa non sequitur jitfa' dell ikrah fuq il-kwistjoni kollha. L-argument ghandu jkun legali u mhux emottiv.

(III) Ir-relazzjoni ta' l-A.I.C. Emmanuel Vella giet esebita mhux b'kapricc, izda din ir-relazzjoni hija l-bazi tal-kuntratt tal-qasma bejn l-attur u hutu u fiha hemm deskrizzjoni cara, kif ukoll il-pjanta ta' l-art in kwistjoni. Hadd ma jista` wara dan jghid li l-attur naqas milli jipprova car u minghajr dubju t-titolu tieghu ghall-proprjeta` tal-passagg, titolu li jirrizulta hieles minn kull gravam jew servitu`. Biex passagg jew proprjeta` tkun hielsa minn servitu`, ma hemmx ghalfejn jinghad li effettivament tkun hekk hielsa. Jekk wiehed isib xi dicitura f'xi kuntratt "minn kull haga ohra liberu frank" jew xi klawzola ohra fl-istess ton, din mhix hlief klawzola "di mero stile" u ma ghandha ebda kontenut legali effettiv.

(IV) Il-fatt li l-attur agixxa tardivamet ma jfissirx li huwa akkonsentixxa ghall-kreazzjoni tas-servitu`. Apparti li din hija wahda minn dawk is-servitujiet li tirrekjedi l-kuntratt ghat-titolu, servitu` ma tigix kreata billi jsiru l-affarijiet materjali.

Ghaldaqstant, l-attur appellant talab li dina l-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata, tilqa' t-talbiet tieghu u tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kollha kontra l-istess konvenut appellat.

RISPOSTA TA' L-APPELL TAL-KONVENUT APPELLAT SAVIOUR SIVE SUNNY CAMILLERI

4. Il-konvenut appellat wiegeb hekk:
Illi s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma;

Illi ghal dak li jirrigwarda l-ewwel aggravju, kien jispetta lill-attur appellant li jgib il-prova tal-proprjeta` tal-passagg. L-attur appellant mhux biss ma gab ebda prova li huwa proprjetarju uniku tal-passagg izda talli ma gab ebda prova li ghandu mill-istess passagg. Id-dokumenti li gew minnu prodotti permezz ta' nota tat-23 ta' Novembru, 2000, in partikolari l-kuntratt ta' divizjoni ta' l-10 ta' Marzu, 1995, in atti Nutar Michael Refalo, pjuttost iservu bhala prova li d-dritt ta' l-attur appellant mill-passagg in kwistjoni huwa biss wiehed ta' access milli ta' proprjetarju jew ko-proprjetarju ta' l-istess passagg. L-attur appellant hela l-provi u l-isforzi tieghu fil-kawza dwar ix-xogholijiet li allegatament saru mill-konvenut appellat fil-passagg, u tant aljena ruhu li l-prova essenzjali tal-proprjeta` baqa' ma gabhiex bil-konsegwenza li l-attur appellant naqas li jipprova l-interess guridiku tieghu proprju f'din il-kawza billi minn ezami akkurat tal-provi kollha, l-prova tal-proprjeta` hija mankanti. Il-pjanta u r-relazzjoni ta' l-AIC Emanuel Vella fil-kawza li ghaliha ghamel riferenza l-attur appellant bl-ebda mod ma jitfghu dawl fuq il-proprjeta` tal-passagg li l-attur appellant jippretendi li ghandu u l-kuntratt citat minnu inqas u inqas jaghti dik il-prova li jippretendi li ghandu l-attur appellant;

Illi l-ewwel Qorti osservat *obiter* u b'mod korrett illi r-riferenza ghat-tnehhija tas-servitujiet ezistenti fil-kuntratt ta'divizjoni ma taghmel ebda riferenza ghall-passagg u lanqas tirrigwarda l-passagg izda tirrigwarda biss il-posizzjoni ta' beni ohra adjacenti ghad-dar li giet assenjata lill-attur appellant bil-kuntratt ta' divizjoni, liema beni gew assenjati fuq il-kuntratt ta' qasma lill-kondividendi l-ohra. Dan il-kuntratt ta' divizjoni ma jifforma ebda stat fil-konfront tal-konvenut appellat billi huwa la kien parti fuq l-imsemmi att u l-fond li ghalih saret il-medda tad-drenagg mill-istess konvenut lanqas ma kien jifforma parti mill-beni li gew divizi b'dak il-kuntratt u ghalhekk wisq inqas l-attur appellant ma kellu ebda dritt

jew pretensjoni li jitlob li jnehhi l-medda li saret mill-konvenut appellat minghajr ma jipprova t-titolu tieghu ta' proprjetarju tal-passagg;

Illi l-kawza mill-attur appellant saret aktar bi spirtu vessatorju milli l-ghaliex jippretendi li gew lezi d-drittijiet tieghu b'dak ossia x-xogholijiet li allegatament ghamel il-konvenut appellat, u dan peress li l-istess attur appellant kien xi snin qabel, qabbad is-sistema tad-drenagg tad-dar tieghu mal-medda li kien ghadda l-konvenut appellat mill-passagg in kwistjoni, li issa jrid igieghel lill-istess konvenut appellat jaqlaghha b'din il-kawza. Jirrizulta mill-atti tal-kawza li l-attur appellant sa kien gie kkundannat ihallas sehmu mill-ispejjez tal-medda li kien ghadda l-konvenut appellat mill-passagg proprju ghaliex kien ibbenefika minn din l-istess medda u mbaghad irrifjuta li jhallas sehemu ghall-ispejjez li kienu saru biex saret l-istess medda;

Illi hija ta' rilevanza kbira l-kawza li permezz taghha l-attur appellant kien gie kkundannat ihallas lill-konvenut parti mill-ispejjez li kien inkorra ruhu fihom il-konvenut appellat wara li l-attur appellant inqeda bil-medda li kien ghadda l-istess konvenut mill-passagg minghajr ma jhallas u l-motiv li gieghlu jipprocedi bil-kawza appellata lill-attur appellant kien aktar l-ispirtu ta' vendetta u pika ghall-konvenut appellat wara li gie kkundannat ihallas mill-ispejjez tal-medda milli l-ghaliex l-attur appellant ghandu xi jedd li jnehhi l-medda li ghamel il-konvenut appellat fil-passagg;

Illi bir-rispett kollu ma jaghmel ebda sens it-tieni aggravju ta' l-appellant li l-attur stenna li jipprocedi bil-kawza sa ma saret id-divizjoni tal-proprjeta` billi la darba kien tant konvint li ghandu l-proprjeta` jew mill-proprjeta` tal-passagg, huwa seta' jipprocedi f'kull zmien kontra l-konvenut appellat kemm bhala proprjetarju kif ukoll bhala ko-proprjetarju u ma kienx hemm ghalfejn jistenna s-snin sabiex iharrek lill-konvenut jew jistenna li jsir il-kuntratt ta' divizjoni biex ha l-passi li ha bil-kawza odjerna. Ikompli jirrendi aktar fallaci l-argument ta' l-attur appellant il-fatt li la darba kien daqstant konvint li l-konvenut appellat kien illedielu d-drittijiet tieghu, l-attur appellant messu mill-bidu nett qatt ma qabbad il-medda tieghu stess ma' tal-

konvenut u mbghad jipprocedi biex inehhi l-istess medda li qieghed jibbenifika minnha wkoll l-istess attur appellant;

Ghaldaqstant l-appell ghandu jigi michud u s-sentenza ta' l-ewwel Onorabbli Qorti konfermata bl-ispejjez kollha taz-zewg istanzi kontra l-attur appellant u f'kaz li dan l-appell jirrizulta li huwa wiehed frivolu u vessatorju, din il-Qorti tikkundanna lill-attur appellant ghal spejjez doppji.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

5. L-ewwel aggravju ta' l-attur appellant hu li, bil-maqlub ta' dak li gie deciz mill-ewwel Qorti, mhux minnu li l-konvenut igawdi dritt ta' servitu` ta' moghdija ta' drenagg imma biss dritt ta' passagg minn fuq proprjeta` tieghu. Fejn hu kollokat il-passagg fejn tqieghdu l-katusi tad-drenagg da parti ta' l-appellat hija proprjeta` tieghu, jissottometti l-attur appellant.

Il-fatt li l-attur iddecieda li jagixxi gudizzjarjament kontra l-konvenut snin wara li sar ix-xoghol ta' tqeghid ta' drenagg ma ghandux jinfluwixxi fuq it-titlu tieghu, isostni l-appellant. L-attur jinsisti li l-prova dwar it-titlu tieghu ressaqha ghas-sodisfazzjoni tal-Qorti u hu qatt ma kkonsentixxa ghall-kreazzjoni ta' xi servitu`.

6. Din il-Qorti qieset l-aggravji ta' l-attur appellant fid-dawl tal-provi akkwiziti, is-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti, kif ukoll is-sottomissjonijiet li sarulha mill-partijiet kontendenti pero` ma jidhrilhiex li dawn l-aggravji huma fondati.

7. Din il-Qorti tibda billi tosserva li minn punto di visto ta' dritt l-azzjoni intentata mill-attur appellant ma kienitx wahda possessorja jew azzjoni biex tilqa' kontra molestja adoperata kontrih, imma hawn si tratta invece ta' azzjoni rivendikatorja, igifieri kawza ta' natura petitorja, li fiha l-attur htieglu jipprova t-titlu vantat minnu minghajr ekwivoku.

Huwa minnu li l-fatt wahdu li sid jiehu z-zmien tieghu biex jintraprendi passi gudizzjarji kontra min jimmolestah fi

hwejgu ma jammontax necessarjament ghal xi akkwiexxenza li tipprivah ghal dejjem minn dak l-istess titlu. Madankollu, certu operat da parti ta' sid jista' jkun indikattiv u f'certu kazi determinanti wkoll meta l-prova dwar it-titlu hekk vantat mis-sid ma jkunx daqstant ovvju. Dan kollu qieghed jinghad ghas-semplici raguni li l-attur mhux biss jirrizulta li halla aktar minn hames snin sabiex jiehu passi kontra l-konvenut talli dan allegatament qabad u ghadda medda ta' katusi ta' drenagg minn fejn kien zgur igawdi dritt ta' passagg imma ghax fil-fatt sehhew cirkostanzi ohrajn li jimmilitaw kontra t-tezi ta' l-attur fir-rigward ta' dak pretiz minnu f'din il-kawza. Jirrizulta, per ezempju, li mhux biss li l-attur halla diversi snin jghaddu inutilment qabel ma azzjona lill-konvenut minhabba t-tqeghid tal-katusa jew katusi fuq parti minn passagg li skond hu jappartjeni lilu imma sahansitra li, wara li sar ix-xoghol de quo, l-attur iniffsu kkomunika l-katusi tieghu ma dawk imqeghdha mill-konvenut bl-iskop illi jaghmel uzu hu wkoll minn dan l-izbokk tad-drenagg. Fil-fatt jirrizulta li l-konvenut baghat kont lill-attur talli l-attur qabbad il-katusi tieghu ma dawk tal-konvenut, l-attur ma hallasx dan il-kont, il-konvenut harrku ghal fini ta' rifuzjoni u ottjena sentenza favurih. Kien wara li sehh dan kollu li l-attur iddecieda li jmexxi kontra l-konvenut bil-kawza in ezami. Huwa veru li sa certu perijodu ta' zmien, l-attur kien ghadu biss komproprjetarju ma' ohrajn u li l-atti ta' divizjoni dwar il-proprjeta` fejn sar ix-xoghol gie ppubblikat fl-10 ta' Marzu, 1995, (ara Dok CS, fol. 72 – 85 tal-process) imma hu tassew stramb li xi hadd jigi mharrek biex ihallas ta' xoghol li hu jghid li sar b'abbuz u illegalment u ma jecepixxi xejn fis-sens li l-katusi li maghhom qabbad kienu tqeghdu b'abbuz u fuq hwejgu.

8. Fi kwalsiasi kaz pero`, trattandosi hawn ta' l-azzjoni rivendikatorja, il-prova li kellha ssir u tingieb mill-attur hi li fejn sar ix-xoghol mill-konvenut kien esklussivament tieghu (i.e. ta' l-attur). Il-kawza giet intavolata fil-5 ta' April, 1995, u l-att ta' divizjoni surreferit gie pprezentat fit-23 ta' Novembru 2000, jigifieri hames snin wara li saret id-divizjoni. Tajjeb li jigi rilevat li dan id-dokument gie pprezentat wara li l-kawza kienet giet differita ghas-sentenza – hekk ara verbal datat 26 ta' Ottubru, 2000, u

minghajr lanqas biss ma ntalbet xi forma ta' awtorizzazzjoni biex f'dan l-istadju inoltrat tal-kawza (fejn kien inghalaq l-istadju tal-provi) l-attur jithalla jressaq provi ulterjuri. Jidher li l-ewwel Qorti halliet kollox ghaddej. Fl-istess waqt pero` l-ewwel Qorti gustament irritenit li, f'kull kaz, l-attur xorta wahda ma gabx prova konkluziva dwar it-titlu tieghu per via ta' l-att ta' qasma li hu pprezentalha tardivament. Di fatti, wara ezami akkurat ta' l-att ta' qasma, l-ewwel Qorti qalet hekk,

"…. apparti illi dawn id-dokument (recte dokumenti – peress li l-attur esebixxa wkoll relazzjoni peritali flimkien ma' l-att ta' qasma) ma jipprovaw bl-ebda mod illi l-passagg in kwistjoni huwa proprjeta` ta' l-attur (infatti l-att ta' divizjoni jsemmi biss li d-dar assenjata lill-attur '… hija accessibbli minn sqaq li jinfed ma' l-imsemmija triq…' (a fol. 78), lanqas ma jaghtu ebda indikazzjoni illi l-istess passagg huwa hieles minn xi servitujiet. Dan ghaliex ir-riferenza ghat-tnehhija ta' xi servitujiet gia` ezistenti ma tirrigwardax il-passagg, imma beni ohra adjacenti ghal dik id-dar…."

L-analizi u l-konkluzjoni ta' l-ewwel Qorti, fil-fehma ta' din il-Qorti, kienu korretti.

9. Konxju ta' dan in-nuqqas ossija insufficjenza ta' provi, l-attur appellant ittanta ulterjorment jesebixxi kuntratt notarili maghmul mill-awtur tieghu Alessandro Spiteri. Ghalkemm din id-darba l-attur esebixxa l-att flimkien ma' rikors b'talba ad hoc din il-Qorti ma kellhiex triq ohra ghajr dik li tichad it-talba ghal fini ta' produzzjoni ta' tali dokument ghar-ragunijiet moghtija fid-digriet taghha datat 15 ta' April, 2004. Din il-Qorti ma ghandhiex aktar xi zzid bhala motivazzjoni ghajr li tirribadixxi l-punt li dak li gie ritenut mill-ewwel Qorti dwar insufficjenza ta' prova da parti ta' l-attur kien sostanzjalment gust u korrett u kwindi mhux il-kaz ta' revoka tas-sentenza appellata kif mitlub mill-attur fir-rikors ta' appell tieghu.

Ghal dawn ir-ragunijiet;
Tiddeciedi billi tirrespingi l-appell ta' l-attur appellant bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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