MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta ta' l-24 ta' Settembru, 2004

Appell Civili Numru. 2952/1996/1

Giovanni Gauci

v.

Anthony Camilleri

Il-Qorti:

Preliminari.

B'citazzjoni ppresentata fil-11 ta' Ottubru, 1996 l-attur ippremetta illi huwa proprjetarju tal-fond "JohnCarm" Bubaqra Street, Zurrieq liema dar ghandha gnien retroposta ghaliha u liema proprjeta` giet ghandu b'titolu ta' eredita` minghand missieru Pawlu Gauci li minn taghha (sic) tieghu kien wiritha minghand missieru Ganni Gauci; illi, permezz ta' kuntratt tas-6 ta' Gunju, 1981 fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius – li kopja tieghu tinsab annessa mac-citazzjoni, l-attur akkwista b'titolu ta' tpartit mill-poter tal-Perit Emanuel Zammit u Carmelo Mifsud, bicca art, ossia sqaq tal-kejl ta' cirka tlett mija u erbghin metri kwadri (340m2) li jizbokka fl-imsemmija Bubaqra Street u man-naha tat-tramuntana tieghu jmiss mad-dar u gnien proprjeta` fuq imsemmija ta' l-attur ghat-tul taghha kollu, filwaqt li ma nofsinhar imiss ghal parti mit-tul tieghu mal- proprjeta` tal-konvenut Anthony Camilleri u cioe` mad-dar Santa Marija, Bubaqra Street, Zurrieq u l-gnien retropost ghaliha, liema sqaq jidher ahjar indikat fil-pjanta annessa bhala Dokument B; illi, ftit ta' zmien ilu u cioe fi Frar 1993 il-konvenut beda jippretendi illi nofs l-imsemmi sqaq huwa ta' proprjeta` tieghu u sabiex ikompli jsostni dina il-pretensjoni tieghu huwa beda jqieghed xi "imbarazz" cioe` bcejjec ta' hadid gewwa l-istess sqaq u kien haffer ukoll speci ta' kanal f'nofs l-istess sqaq u ghamel toqba zghira fil-hajt tal-gnien tieghu li kien jghati ghall-istess sqaq u dana kif jirrizulta wkoll mill-korrispondenza hawn ezebita u markata bhala dokumenti 'C' u 'D'; illi l-attur informa lill-konvenut kemm-il darba illi l-isqaq kien ta' proprjeta` unika ta' l-istess attur u ghalkemm interpella lill-konvenut kemm-il darba sabiex inehhi l-imbarazz u anke jghalaq il-kanal u t-toqba fuq imsemmija huwa baqa inadempjenti; illi anke qabel ma l-attur akkwista l-proprjeta` ta' l-isqaq in kwistjoni, dana kien dejjem proprjeta` ta' sid wiehed u cioe` tal-Patrijiet Karmelitani u kien jintuza unikament mill-gabillott tal-ghelieqi li kienu jinstabu f'tarf l-istess sqaq u cioe` certu Karlu Magro (ta' Diegu) illum mejjet, liema ghelieqi kienu inxtraw flimkien ma' l-isqaq in kwistjoni mill-poter tal-Patrijiet Karmelitani mill-imsemmija Perit Emanuel Zammit u Carmelo Mifsud; illi ftit tax-xhur ilu u cioe` ghal habta ta' Mejju, 1996, il-konvenut ghamel fetha kbira tal-wisgha ta' erba' piedi cirka fil-hajt tal-gnien tieghu li jmiss mal-istess

sqaq b'mod li fforma access permanenti minn gewwa l-gnien tieghu ghall-isqaq u dana kif jirrizulta mir-ritratti annessi bhala dokumenti 'E', 'F' u 'G'; illi permezz tal-ittra ufficjali tieghu tal-24 ta' Mejju, 1996, li kopja taghha tinsab ezebita bhala dokument 'H' l-attur interpella lill-konvenut sabiex jghalaq l-imsemmi bieb fi zmien gimgha mid-data tal-imsemmija ittra u dan apparti mill-fatt li rega' gharraf lill-konvenut formalment "illi l-istess sqaq huwa proprjeta` tieghu biss u li l-konvenut m'ghandu l-ebda tip ta' jedd fuqu," u illi minkejja dan, il-konvenut baqa' inadempjenti, anzi firex il-gebel, li nehha mill-hajt tal-gnien tieghu sabiex jaghmel il-fetha imsemmija, f'nofs l-isqaq b'mod illi bena hajt baxx iehor u dana kif jirrizulta mill-istess ritratti ezebiti; dan premess, l-attur talab li l-Prim Awla tal-Qorti Civili:-

1. tiddikjara illi l-isqaq de quo huwa ta' proprjeta` unika tal-attur;
2. tiddikjara ghalhekk illi kull ma ghamel il-konvenut in konnessjoni ma' l-imsemmi sqaq sar abbuzivament u illegalment;
3. tikkundanna ghalhekk lill-istess konvenut sabiex jaghlaq b'manjera permanenti il-fetha ossia bieb u toqba li ghamel fil-hajt tal-gnien tieghu li jaghti ghall-isqaq kif ukoll il-kanal li haffer f'nofs li sqaq, jhott il-hajt li bena fl-istess sqaq u jnehhi l-imbarazz, ossia hadid, li pogga fl-istess sqaq u dana kollu fi zmien qasir u perentorju, li jigi ffissat lilu minn din il-Qorti u taht id-direzzjoni ta' Perit nominat ghal dan l-iskop;
4. fin-nuqqas tawtorizza lill-istess attur jesegwixxi l-imsemmija xogholijiet a spejjes tal-konvenut u taht id-direzzjoni tal-istess perit nominand.

Bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-24 ta' Mejju 1996 u tat-22 ta' Novembru 1994 kontra l-konvenut li minn issa jibqa' mharrek ghas-subizzjoni.

B'nota tal-20 ta' Gunju, 1996 il-konvenut eccepixxa:-

1. Illi fl-ewwel lok kien l-istess Perit Emanuel Zammit li awtorizza lill-eccipjent jokkupa dan l-isqaq u di fatti dan kollu sar bil-konsapevolezza ta' l-awtur ta' l-attur.
2. Illi kwantu jirrigwarda l-kanal u toqba, din hija sieqja, u l-isqaq in kwistjoni huwa l-fond servjenti, mentri l-fond tal-attur is-sors ta' l-ilma li jiskula ghal gewwa l-isqaq in kwistjoni hu l-fond dominanti. Ghalhekk dan l-isqaq

ghandu servitu` favur il-fond tal-eccipjenti u kwindi t-talbiet ta' l-attur kwantu jirrigwardaw il-kanal in kwistjoni u toqba fil-hajt biex jitnehhew ghandhom jigu michuda.

Is-sentenza appellata.

B'sentenza tas-27 ta' Ottubru, 2000 il-Prim Awla tal-Qorti Civili wara li cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenut, iddikjarat li l-isqaq *de quo* huwa proprjeta` ta' l-attur, iddikjarat li kull ma ghamel il-konvenut in konnessjoni ma' l-imsemmi sqaq sar abbusivament u illegalment; u konsegwentement ikkundannat lill-konvenut sabiex jaghlaq b'maniera permanenti l-fetha ossia bieb u toqba li ghamel fil-hajt tal-gnien tieghu li jaghti ghall-isqaq kif ukoll il-kanal li haffer f'nofs l-isqaq, ihott il-hajt li bena fl-istess sqaq u jnehhi l-imbarazz, ossia hadid, li pogga fl-istess sqaq u dana kollu fi zmien tliet gimghat improrogabbli u taht id-direzzjoni tal-Perit Rene` Buttigieg li gie nominat ghal dan l-iskop, u fin nuqqas, awtorizzat lill-istess attur jesegwixxi l-imsemmija xogholijiet a spejjes tal-konvenut u taht id-direzzjoni tal-istess perit u dana wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:-
"*L-attur qed jissottometti li huwa xtara l-isqaq in kwistjoni b'kuntratt Dok "A" fol. 6 minghand il-Perit E. Zammit u B. Mifsud. Il-konvenut qed jippretendi li huwa ghandu nofs l-isqaq.*

"Dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut (u l-ewwel talba ta' l-attur) li kien il-Perit Emanuel Zammit li awtorizzah jokkupa dan l-isqaq u li dan kollu sar bil-konsapevolezza ta' l-awtur ta' l-attur, il-Qorti tirrileva li meta l-Perit xehed fil-Qorti dana ma kkonfermax l-allegazzjoni tal-konvenut.

"Il-konvenut ma gab ebda prova li ghandu xi titolu ghal dan l-isqaq. Fil-kuntratt ta' akkwist tal-fond tieghu minghand il-genituri tieghu anzi jissemma li l-isqaq huwa privat. Pauline Gauci, it-tifla tal-gabillot li kellu l-ghalqa wara ta' Gauci xehdet li huma biss kienu jghaddu minn dan l-isqaq ghax kien wiehed privat tal-Knisja u kienu imorru l-ghalqa taghhom. Imbaghad l-ghalqa inbieghet. Hi ghandha erbgha u hamsin (54) sena u taf li l-isqaq kienu

jghaddu minnu huma biss. L-isqaq kien maghluq b'rixtellu li kien fit-triq.

"Minn naha l-ohra l-attur esebixxa l-kuntratt ta' akkwist ta' l-isqaq minghand il-Perit Zammit u Mifsud u li dawn kienu akkwistaw l-istess minghand il-Patrijiet Karmelitani li kien ilu ghandhom mil-elf u seba' mija (1700). Il-konvenut ma jistax jippretendi li permezz ta' l-eccezzjoni f'dina l-kawza u mhux permezz ta' azzjoni ad hoc jattakka it-titolu mhux biss ta' l-attur, izda wkoll tal-Perit Zammit u tal-Patrijiet Karmelitani li wara kollox ilhom jippossjedu l-proprjeta` mil-elf u seba` mija (1700) u kwalunkwe terminu ghadda.

"Dwar il-fetha jew bieb li fetah il-konvenut jirrizulta mill-kostatazzjonijiet tal-perit u anke mix-xhieda tieghu li din hija kostruzzjoni recenti.

"Fl-eccezzjoni l-ohra, l-konvenut qed jeccepixxi li huwa ghandu servitu` fuq dana l-isqaq.

"Il-Kodici Civili jipprovdi fl-artikoli li gejjin:

***400.** (1) Is-servitu` huwa jedd stabbilit ghall-vantagg ta' fond fuq fond ta' haddiehor, sabiex isir uzu minn dan il-fond ta' haddiehor jew sabiex ma jithalliex li sidu juza minnu kif irid.*

***455.** (1) Is-servitujiet huma kontinwi jew mhux kontinwi, li jidhru jew li ma jidhrux.*

(2) Is-servitujiet kontinwi huma dawk li l-ezercizzju taghhom huwa jew jista' jkun kontinwu minghajr ma jkun mehtieg fil-waqt il-fatt tal-bniedem: hekk huma l-akwedott, l-istillicidju, il-jedd ta' prospett, u ohrajn ta' din ix-xorta.
…………..

(4) Is-servitujiet li jidhru huma dawk li l-ezistenza taghhom tidher minn sinjali li jidhru, bhal bieb, tieqa jew akwedott artificjali.

***457.** Is-servitujiet kontinwi u li jidhru jitnissli*

(a) bis-sahha ta' titolu;

(b) *bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuqu jigu ezercitati jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni;*

(c) *bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi.*

458. *It-titolu li bih tigi mnissla servitu` hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku; u jekk is-servitu` tigi mnissla b'att inter vivos ....*

"Fil-kuntratt Dok A fol 98 li bih il-konvenut xtara l-post tieghu minghand il-genituri tieghu, ma jissemmiex li hu kien qed jixtri nofs l-isqaq jew li kellu xi servitu` fuq l-isqaq in konnessjoni ma' xi sieqja.

"Lanqas fil-kuntratt ta' l-attur ma hemm imsemmi li l-fond tieghu kien gravat b'xi servitu` favur il-fond adjacenti tal-konvenut. Il-Perit Emanuel Zammit xehed li ma jafx li kien hemm servitujiet fuq id-dar tal-konvenut. Hu kien parta bicca art ma' l-attur u tah l-isqaq. Ma jiftakarx li kien hemm sieqja. Ma jafx jekk fil-kuntratt kien hemm xi servitujiet.

"Dwar dina l-fetha jew sieqja li hemm fil-hajt tas-sejjieh il-Perit imqabbad minn dina l-Qorti ma setghax ighid jekk hiex kostruzzjoni recenti jew le.

"Gie kostatat mill-perit li f'tarf l-isqaq jidher il-post fejn kien hemm imwahhla xatba, ara fol. 60. Fuq in-naha tal-konvenut hemm bini li hu ta' kostruzzjoni antika, konsistenti minn kamra ad uzu ta' garage, b'kamra ohra warajha, b'saqaf aktar baxx, ta' kostruzzjoni aktar recenti mill-garage u bhala adjacenti ma' l-isqaq. Wara din il-kamra u l-bqija tal-fond il-konvenut ghandu gnien, li huwa mifrud mill-isqaq adjacenti ghalih minn hajt tas-sejjieh gholi, li fih hemm apertura ta' bieb bil-koxox tieghu mibnija bil-gebel tal-kantun, li juri li ma kienx jifforma parti mill-hajt originali. F'dan il-hajt, wara l-kamra, l-ahhar imsemmija hemm toqba fl-art, speci ta' sieqja, li ghaliha l-ilma jigi provdut minn kanal fl-art, li jdur ma gemb tnejn mill-hitan tal-kamra. Parti mill-ilma li jmur f'dal kanal jipprovjeni mill-bejt tal-kamra il-baxxa, li jircievi l-ilma tal-bejt tal-garaxx li

jaqa' fuqu permezz ta' miziep. L-art tal-gnien tal-konvenut hija fl-istess livell jew xi ftit aktar gholja minn dik ta' l-isqaq.

"Il-prova li kienet tezist servitu` favur il-konvenut kien jispetta li ssir mill-konvenut. Izda l-Qorti wara li kkunsidrat il-provi kollha prodotti u r-relazzjoni u xhieda tal-perit, tasal ghall-konkluzzoni li l-konvenut ma irnexxilux jipprova li hu ghandu xi servitu` favur tieghu. Apparti kif diga nghad li minn ebda dokument ma tirrizulta dina s-servitu`, anke mill-provi l-ohra dina s-servitu` ma gietx pruvata. Il-perit xhed li ghalkemm il-garage huwa kostruzzjoni antika hafna, mill-post tal-konvenut ghas-sieqja jidhru li saru recentement. Probabilment saru mal-bini li hemm wara l-garage. Dan il-bini huwa aktar recenti mill-garage. L-ilma tal-bejt jinzel fuq il-bejt tal-garage u imur ghas-sieqja. Minhabba f'hekk il-Perit ma setghax ighid jekk il-fetha ossija sieqja kienet kostruzzjoni recenti jew le. Il-konvenut ghalhekk ma rnexxilux jipprova lanqas permezz tal-perit li talab li jigi mqabbad mill-Qorti li hu kellu xi servitu` kif qed jippretendi."

L-appell tal-konvenut.

Il-konvenut hass ruhu aggravat bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk b'rikors tal-15 ta' Novembru, 2000 interpona appell minnha fejn, ghar-ragunijiet hemm moghtija, talab li din il-qorti joghgobha thassar, tirrevoka u tannulla l-imsemmija sentenza u dana billi tichad it-talbiet tal-attur appellat u takkolji l-eccezzjonijiet tieghu, bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra l-attur appellat.

L-attur ippresenta risposta fejn talab li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, is-sentenza appellata timmerita konferma bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra il-konvenut appellant in kwantu din hija gusta u legali.

L-aggravji tal-konvenut appellant.

L-appell tal-konvenut jishaq fuq zewg punti li apparentement huma kontradittorji. Fl-ewwel lok il-konvenut qed jinsisti li l-attur ma irnexxilux iressaq provi

biex jissodisfaw dak li hu rikjest minnu f'azzjoni rei vindicatorja. Fit-tieni lok l-istess konvenut qed jinsisti li huwa ghandu servitu` ta' sieqja fl-isqaq in kwistjoni. Jinghad li dawn huma apparentement kontraditorji billi wiehed ma jistax jirreklama servitu` fuq fond in kawza jekk fl-istess hin ma jirrikonoxxix li l-proprjeta` ta' dik l-art hija tal-attur rivendikant.

Dwar titolu qed jigi sottomess li l-kuntratt ezebit ma jaghmilx prova ta' dan it-titolu billi mhux awtentikat kif trid il-ligi. Inoltre qed jinghad li fi kwalunkwe kaz ma jirrizultax b'mod car li minn ittrasferixxa lill-attur l-isqaq in kwistjoni kellu dritt jaghmel dan billi, skond il-konvenut appellant, l-istess sqaq qatt ma gie trasferit lilu. Jinghad pero` li din is-sottomissjoni hija kemm xejn sorprendenti billi, minn natura stess ta' l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenut, jidher car li ma hemm ebda kontestazzjoni dwar it-titolu tal-attur u li minn kien ittrasferixxa lill-istess attur kellu il-proprjeta` tal-isqaq. F'din l-eccezzjoni l-konvenut isostni li kien l-Perit Emanuel Zammit, u cioe` l-awtur tal-attur, li "awtorizza lill-eccipjent jokkupa dan l-isqaq ….." Din l-eccezzjoni, li hija ukoll riflessa fid-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut, hija diametrikament opposta ghall-atteggjament li kien adotta l-istess konvenut f'korrispondenza antecedenti ghall-istituzzjoni tal-proceduri odjerni fejn, f'ittra legali responsiva datata 18 ta' Frar 1993, kien qed jirretjeni li l-pretensjoni ta' Giovanni Gauci (*li l-konvenut ma kellu ebda dritt ta' proprjeta` fuq dan l-isqaq)* kienet infondata fil-fatt u fid-dritt "*stante li nofs il-wisgha tal-isqaq huwa proprjeta` ta' l-istess Camilleri* (cioe` l-konvenut odjern)."

Din l-istess eccezzjoni tal-konvenut tirrikonoxxi wkoll li l-Perit Zammit, bhala awtur tal-attur, kien sid li sqaq billi fl-assenza ta' dan ma kienx ikun possibbli ghalih li jawtorizza lill-eccipjent jokkupa dan l-isqaq. Din il-Qorti, ezaminati l-atti u tenut kont ta' dak li jinghad hawn fuq hija sodisfatta li l-attur ta' prova tat-titolu tieghu u li konsegwentement l-ewwel qorti kienet pjenament korretta li tippronunzja ruhha fuq l-ewwel talba attrici, bil-mod kif ghamlet fil-parti disposittiva tas-sentenza appellata.

Dwar is-servitu` ta’ sieqja qed jigi sottomess mill-konvenut appellant li l-ewwel qorti kienet skorretta fil-konkluzzjonijiet taghha u dana billi jirrizulta in atti li l-fond tal-konvenut huwa aktar gholi minn dak ta’ l-attur u inoltre kien hemm diversi xhieda prodotti mill-istess konvenut li xhedu dwar l-ezistenza ta’ din is-sieqja. Il-pretensjoni tal-konvenut ma hijiex bazata fuq xi dritt akkwistat bi preskrizzjoni, u f’dan is-sens l-konsiderazzjonijiet kollha li saru mill-espert tekniku u mid-difensur tal-konvenut dwar kemm ilha hemm din it-toqba u l-kanal huma ghal kollox irrilevanti. Infatti qed jinghad fir-rigward li dan id-dritt ta’ servitu` johrog mill-fatt li l-fond tal-konvenut, in kwantu jinsab f’gholi aktar mill-isqaq, huwa fond dominanti u li l-fond ta’ l-attur, *qua* fond servjenti, ghandu jilqa’ l-ilma li jiskula mill-fond tal-konvenut. Dan l-argument huwa fallaci billi fl-ewwel lok skond ma jipprovdi l-Artikolu 457 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta servitujiet kontinwi u li jidhru, bhala ma huma akwedotti, l-istillicidju *et cetra*, jistghu biss jitnisslu bis-sahha ta’ titolu kemm-il darba l-pretensjoni ma tkunx bazata fuq preskrizzjoni akkwizittiva jew bid-destinazzjoni taz-zewg fondi. Kif jirrizulta in atti fil-mument tal-akkwist tal-fond mill-konvenut ma intqal xejn dwar xi servitu` ta’ dan il-fond fuq l-fond adjecenti tal-attur. Lanqas ma jirrizulta fil-kuntratt tal-akkwist tal-attur li tissemma xi servitu` simili. Ghalhekk fl-assenza ta’ tali dikjarazzjoni u billi ma jikkonkorrux l-modalitajiet l-ohra li jwasslu ghall-akkwist ta’ tali servitu` l-pretensjoni tal-konvenut hija biss wahda effimera. Jinghad ukoll fir-rigward ta’ dak li qed jigi sottomess mill-konvenut dwar l-gholi differenti tal-fondi li huwa provdut specifikatament fl-Artikolu 445 tal-Kap. 16 li “*Kull sid ghandu jibni l-bjut tal-bini tieghu b’mod li l-ilma tax-xita ma jaqax fuq il-fond tal-gar*”. Ghalhekk il-livelli differenti tal-proprjetajiet ma jaghtux *a priori* dritt lill-sid il-fond f’livell ghola li jhalli l-ilma tieghu jmur fuq l-fond adjacenti.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenut qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata bl-ispejjes kontra l-konvenut appellant b’dana li t-terminu ta’ tliet gimghat ghall-esekuzzjoni tax-xogholijiet mehtiega koncess fis-sentenza appellata jibda jiddekkorri mil-lum.

< Sentenza Finali >

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