MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tal-5 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 999/1997/1

Joseph Aquilina, Ekonomu ta' Monsinjur Arcisqof, Amminstratur tal-Beni ta' l-Entitijiet Religjuzi Djocesani kollha ta' Malta ghan-nom u fl-interess tal-Kappella tal-Grazzja li taghmel parti mill-Veneranda Lampade tal-Knisja Parrokkjali ta' Stella Maris ta' Tas-Sliema li tinsab faccata tal-Knisja Parrokkjali
Vs
Sunny Homes Limited u b' digriet tat-2 ta' Dicembru 1998 giet kjamata fil-kawza s-socjeta' B&B Property Development Company Limited [gia ZPS Limited], u b' digriet tal-Qorti tat-22 ta' Ottubru 2003 tordna l-korrezzjoni ta' isem is-socjeta' Sunny Homes Limited li ghandu jinqara Verdala Mansions Limited gia Sunny Homes Limited.

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-attur ippremetta u talab hekk:

Peress li b'kuntratt ta' l-10 ta' Marzu 1995 fl-atti tan-Nutar Dr Tonio Spiteri d-ditta konvenuta xtrat u akkwistat id-dar numru 91, 92, u 93 maghrufa bhala "Alexandra Gardens" f'High Street Sliema liema dar bil-gnien relattiv tokkupa art tal-kejl ta' cirka elfejn mitejn u tnejn u tmenin punt hamsa metri kwadri u inghad li tmiss mit-Tramuntana ma' beni tal-Kumpanija Capua Palace Limited, mil-Lvant in parti ma' Kappella u in parti ma' btiehi ta' djar privati propjeta' ta' terzi li l-access taghhom jaghti ghal fuq Stella Maris Street u mill-Punent in parti ma' swimming pool li jaghmel parti minn dak li kien Capua Court Hotel u in parti ma' beni ta' l-ahwa Henry u Cecil Pace jew l-aventi causa minnhom u minn Nofsinhar ma' High Street Sliema;

U peress li bejn il-Kappella tal-Madonna tal-Grazzja u l-btiehi tad-djar privati fuq imsemmija hemm sqaq proprjeta' tal-Knisja ta' Stella Maris, pero' mill-mod kif gie redatt il-kuntratt ta' l-10 ta' Marzu 1995 bil-Kappella ndikata bhala wahda mill-irjieh (mil-Lvant) tad-dar mixtrija, jidher car li l-isqaq imsemmi gie nkorporat fl-akkwist li ghamlet id-ditta konvenuta u hu dan li dejjem ippretendiet din id-ditta fil-korrispondenza skambjata;

U peress li apparti kull kwistjoni ohra l-Knisja ilha tippossjedi dan l-isqaq animo domini, b'mod kontinwu, mhux interrott, pacifiku u pubbliku ghal ferm aktar minn erbghin sena u, ghalhekk hi akkwistat il-proprjeta' ta' l-isqaq bil-preskrizzjoni akkwizittiva (ara Collez. Volum XLVI p. 381) tant li, fiz-zmien, il-Kappillan ta' Stella Maris kien ghalaq l-isqaq b'bieb u b'kitba privata tat-23 ta' Settembru 1975 kien sa kkonceda l-isqaq b'titolu prekarju ghal xi zmien lil terza persuna;

U peress li l-Knisja attrici ghandha nteress li jigi ccarat il-punt – in kostestazzjoni tad-ditta konvenuta – li l-isqaq in kwistjoni hu proprjeta' taghha;

U peress – ghal kollox indipendentement mill-fuq espost – il-qtugh ta' blat b'ingenji goffi li qed taghmel fil-vicinanza d-ditta konvenuta qed jikkagunaw hsara u konsenturi fl-

istess Kappella fuq menzjonata skond ma jirrizulta mill-anness rapport peritali tal-21 ta' April 1997 (Dok H).

Tghid ghalhekk id-ditta konvenuta ghaliex:-

1. m'ghandux jigi deciz u dikjarat li nonostante kull rifless li jista' johrog mill-att ta' l-10 ta' Marzu 1995 l-isqaq li jmiss mal-Kappella tal-Grazzja f'High Street Sliema kien u hu ghal ragunijiet premessi u ghal kull raguni ohra valida fil-ligi proprjeta' ta' l-attur nomine;

2. m'ghandux jigi dikjarat u deciz li indipendentement mill-kwistjoni principali fuq riferita bix-xoghol ta' qtugh ta' blat b'ingenji goffi li d-ditta konvenuta qed taghmel fil-vicinanzi hi qed taghmel hsara (konsenturi taht il-gwarnicjun, mad-dawra kollha tal-Kappella, inkluz is-saqaf u l-koppletta, u fuq barra fil-hajt tal-punent tal-kappella) fl-istruttura tal-Kapella tal-Madonna tal-Grazzja li fiha ga dehru xi konsenturi u konsegwentement m'ghandhiex l-istess ditta konvenuta tkun ikkundannata biex fi zmien qasir u perentorju li tiffissalha l-Qorti tiehu l-mizuri kollha biex tirrimedja ghal dawn il-hsarat u dan taht is-sorveljanza ta' perit nominand u, in difett, ghaliex l-attur nomine stess m'ghandux ikun awtorizzat jaghmel hu l-istess xogholijiet a spejjez tad-ditta konvenuta dejjem taht is-sorveljanza ta' l-istess perit nominand.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-Protest ta' l-10 ta' Settembru 1996 kontra d-ditta konvenuta li tibqa' mharrka ghas-subizzjoni taghha u b'riserva ghal kull azzjoni ta' danni minhabba dak li jinghad fl-ahhar paragrafu tac-citazzjoni qabel it-talba.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' Sunny Homes Limited li biha eccepiet:

1. Illi preliminarjament tenhtieg il-kjamata fil-kawza B&B Property Development Company Limited gia' Z P S Limited l-awturi tas-socjeta' konvenuta ghall-finijiet tal-garanzija tal-pacifiku pussess a tenur ta' l-art 1422 tal-Kodici Civili;

2. Illi l-attur nomine ghandu jipprova t-titolu li qed jirreklama, ghaliex is-socjeta' konvenuta tikkontendi li akkwistat validament;

3. Illi s-socjeta' eccipjenti tichad illi ikkawzat hsarar jew konsenturi fil-kappella tal-Madonna tal-Grazzja, dan kif ser jigi ppruvat fil-kors tat-trattazzjoni;

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socejta' B&B Property Development Limited kjamata fil-kawza b' digiret tat-2 ta' Dicembru 1998, li permezz taghha eccepiet:

1. Illi hija bieghet biss dak li kien taghha u li kienet kisbet minghand min kien sid il-proprjeta';

2. Illi t-talbiet attrici, kwantu diretti lejha, huma infondati fil-fatt u fid-dritt, billi hija la ghamlet xi pretensjonijiet dwar l-allegata proprjeta' tal-attur, u wara l-bejgh lis-Socjeta' konvenuta, hija m'ghamlet l-ebda xogholijiet fil-proprjeta' in kwestjoni;

3. Salvi eccezzjonijiet ohrajn.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;
Rat l-atti kollha tal-kawza;
Rat ir-relazzjonijiet tal-Perit Tekniku l-AIC Joseph Ellul Vincenti debitament mahlufa fis-26 ta' Gunju 2002 u fil-11 ta' Frar 2003;
Semghet ix-xhieda bil-gurament;
Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;
Ikkunsidrat;

Kwadru tal-fatti
Illi permezz ta' kuntratt ppubblikat minn Nutar Dottor Tonio Spiteri fl-10 ta' Marzu 1995, is-socjeta' konvenuta Sunny Homes Limited xtrat u akkwistat id-dar numri 91, 92 u 93 maghrufa bhala Alexandra Garderns f' High Street, Sliema bil-gnien relattiv. Fit-termini tal-istess kuntratt, din id-dar bil-gnien maghha "tokkupa art tal kejl ta' cirka

2,282.5 metri kwadri u tmiss mit-tramuntana ma' beni tal-Kumpanija Capua Palace Limited, mill-Lvant in parti ma' Kappella [tal-Madonna tal-Grazzja] u in parti ma' btiehi tad' djar privati proprjeta' ta' terzi li l-access taghhom jaghti ghal fuq Stella Maris Street ..”[1]

Illi bejn il-Kappella u l-btiehi tad-djar privati, indikati fl-imsemmi kuntratt, hemm sqaq li l-attur qed isostni li huwa proprjeta' tal-Knisja Parrokkjali[2] ta' Stella Maris; u qed jilmenta li bil-mod kif gie redatt l-kuntratt “bil-Kappella indikata bhala wahda mill-irjieh [mill-Lvant] tad-dar mixtrija, jidher car li l-isqaq imsemmi gie inkorporat fl-akkwist li ghamlet id-ditta konvenuta..”[3]

Illi l-Knsija attrici ssostni li ghandha interess li jigi ccarat li l-isqaq in kwistjoni hu proprjeta' taghha. Ghaldaqstant l-attur fl-ewwel domanda tieghu qed jitlob dikjarazzjoni gudizzjarja li dan l-isqaq hu proprjeta' tal-Knisja.

Fit-tieni lok, l-attur qed isostni li ix- xogholijiet li s-socjeta' attrici qed tesegwixxi fil-vicinanzi qed jikkagunaw hsara fl-istruttura tal-istess Kappella; u ghalhekk permezz tat-tieni domanda tieghu talab li l-istess socjeta' tigi kkundannata tiehu l-mizuri rimedjali ghal dawn il-hsarat.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

L-ewwel talba

Illi mill-provi u partikolarment mill-kuntratti esebiti u mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku jirrizulta li s-socjeta' konvenuta akkwistat l-imsemmija art maghrufa bhala Alexandra Gardens minghand il-kjamata fil-kawza B & B Property Development Company Limited [gia ZPS] li minn naha taghha kienet akkwistat din il-proprjeta' in virtu ta' zewg kuntratti datati 26 ta' Mejju 1980 u 2 ta' Gunju 1980 pubblikati rispettivament minn nutara Dottor Mario Rosario Bonello u Dottor George Bonello Dupuis.

Illi fir-relazzjoni tieghu l-Perti Tekniku osserva li, fil-kuntratt tas-26 ta' Mejju 1980 pubblikat minn Nutar Bonello s-

---

[1] Kuntratt – Fols.7-10

[2] Sitwata quddiem il-Kappella

[3] Att tac-citazzjoni

socjta' kjamata fil-kawza kienet akkwistat "bicca art f' High Street, Sliema b' faccata fuq l-istess triq ta' circa hamsa u erbghin [45] pied u b' wiehed mill-irjihat cioe' l-lvant in parte jmiss ma sqaq u in parte ma bini li ghandhom id-dhul minn Stella Maris Street.."[4] u ghamel referenza ghall-pjanta annessa mal-istess kuntratt u li kopja legali taghha tinsab esebita bhala dok NB/2[5] u senjatament il-parti delineata bl-ahmar [markata bl-ittra B].

Illi l-Perit kompla josserva li permezz tal-kuntratt tas-2 ta' Gunju 1980 pubblikat minn Nutar Dottor George Bonello Dupuis id-ditt kjamata in kawza akkwistat il-kumplament tal-art, markata fuq l-imsemmija pjanta bl-ittra A u ddelineata bil-kulur blue, "b' faccata ta' hamsin [50] pied ghal fuq it-triq High Street, Sliema".

B'hekk minn dawn il-kuntratti jirrizulta li l-art akkwistata mill-kumpanija ZPS Limited, illum B & B Property Development, kellha total ta' hamsa u disghin [95] pied fuq il-faccata tat-triq. Meta l-Perit Tekniku ha l-qisien fuq il-post irrizulta li d-distanza minn wicc il-hajt tal-kappella sa fejn tispicca l-art tas-socjeta' konvenuta, kienet ta' 107 piedi u 4 pulzieri, u cioe' ferm izjed minn dak li kienet akkwistat kemm is-socjeta' kjamata fil-kawza kif ukoll is-socjeta' konvenuta aventi causa minnha. Il-Perti Tekniku kkonkluda: "Il-wisgha zejda hu proprju l-wisgha tas-sqar mertu ta' din il-kawza u ghalhekk ….. l-isqaq qatt ma gie akkwistat mid-ditta kjamata in kawza u ghalhekk qatt ma seghtu ibieghu l-isqaq lid-ditta konvenuta"[6] Applikazzjoni tal-massima nemo dat quod non habet.

L-istess espert irrileva li, filwaqt li fl-ewwel kuntratt hemm indikat li mal-lvant l-art tikkonfina "in parte ma' sqaq" fit-tieni kuntratt dak tal-10 ta' Marzu 1995 li permezz tieghu s-socjeta' konvenuta akkwisat l-art minghand is-socjeta' kjamata fil-kawza, "il-konfini baqghu l-istess hlief li minn naha tal-lvant il-konfini issa saru "in parte ma kappella u in parte ma' btiehi…". Fi kliem iehor l-isqaq ma ssemma mkien fit-tieni kuntratt.

[4] Fol.60 – sottolinear ta' din il-Qorti
[5] Fol.115
[6] Fol.161

Jigi osservat li f' dan il-kaz ma saret ebda talba ghan-nom ta' perit addizzjonali fit-termini tal-Artikolu 677 tal-Kap.12.

Illi l-Qorti tosserva li mill-provi, kunsidrati fid-dawl tal-premess, johrog car li fuq in-naha tal-lvant tal-art de quo kien hemm sqaq bejn il-proprjeta' akkwistata mis-socjeta' konvenuta u l-Kappella tal-Madonna tal-Grazzja. Dan l-isqaq jidher car fuq il-pjanta dok.NB/2 fuq indikata. Inoltre, il-preponderanza tal-provi ma jhallu ebda dubbju dwar l-ezistenza ta' dan l-isqaq, u d-dokumenti esebiti [kuntratti pubblici u pjanti] kif ukoll il-kostatazzjonijiet u konkluzzjonijiet tal-Perit Tekniku jipprovaw ampjament li dan l-isqaq ma kienx inkluz fil-kuntratti ta' akkwist maghmula mis-socjta' konvenuta u mill-kjamata fil-kawza. Dan il-fatt jidher li gie accettat anke mill-istess socjeta' konvenuta li fin-nota tal-osservazzjonijiet[7] taghha qed issostni li l-isqaq huwa wiehed pubbliku.

Illi dak li jmiss li jigi deciz f' dan l-istadju hija l-pretensjoni attrici dwar il-proprjeta' tal-isqaq. F' dan ir-rigward jigi osservat li l-attur qed jibbaza l-pretensjoni tieghu fuq il-pussess ad usucapionem ossia l-preskrizzjoni akkwisittiva ta' tletin sena li ghandha bhala l-elementi taghha il-pussess legittimu bir-rekwiziti kontemplati fl-Artikolu 2107 tal-Kap.16 u cioe' li l-pussess ikun kontinwu ghal dan it-tul taz-zmien, pussess mhux miksur, pubbliku u mhux ekwivoku ghaz-zmien li tghid il-ligi][App.Civ. Borg vs Farrugia nomine et [1957] Vol.XLI.I.168;App.Civ. Stella Briffa vs Caterina Scicluna [1954] Vol.XXXVIII; u Chetcuti et vs Xerri deciza 31 ta' Mejju 1996]. L-oneru ta' din il-prova tirrisjedi esklusivament fuq minn qed jallegha, f' dan il-kaz l-attur, fuq l-istregwa tal-massima onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat; u fid-dottrina u l-gurisprudenza hija deskritta bhala prova dijabolika stante li jehtieg li tkun univoka fis-sens li ma treggix jekk ic-cirkostanzi ta' fatt jistghu jaghtu lok ghall-interpretazzjoni.

Illi rigward l-oneru tal-prova jigi osservat li, ghalkemm l-Artikolu 2143 tal-Kap.16 jikkontempla li l-preskrizzjoni

[7] Fol.182 *et seq.*

tista' titqies kemm akkwizittiva kif ukoll estintiva[8], tajjeb li jigi rammentat li skond l-insenjament tal-Laurent [Principii di Diritto Civili Vol.XXXII] "l-azzjoni tal-proprjetarju biex jiehu dak li huwa tieghu ma tistax tigi oppost b' semplici preskrizzjoni estintiva, imma b' dik akkwizittiva konvolgenti l-pussess tal-eccipjent [PA Carolina Davison vs Marianna Debono et [1935] Vol.XXIX.II.736]. Ir-relevanza ta' dan tohrog mill-fatt li, nonostante li r-regola kontemplata fl-artikolu precitat tapplika fil-generalita' taghha kemm ghall-preskrizzjoni estintiva kif ukoll ghal dik akkwizittiva, hemm distinzjoni elementari bejn dawn iz-zewg preskrizzjonijiet; ghax filwaqt li fil-preskrizzjoni estintiva l-eccepjent huwa tenut jipprova biss il-perkors taz-zmien statutorju applikabbli u imbaghad ikun jispetta lill-attur kreditur li jiddefendi lilu nnifsu billi jaghzel it-triq u l-mezz li taghtih din il-ligi biex jinnewtralizza tali eccezzjoni; fil-kaz tal-preskrizzjoni akkwizittiva, din tirrikjedi l-prova mhux biss tal-perkors taz-zmien stabbilit mill-ligi, imma wkoll tal-elementi kollha li l-ligi tezigi li jigu pruvati biex din l-eccezzjoni tirnexxi [App.Civ.Josianne Sciberras vs Giovanni Vella u Jeremy Holland noe vs Joseph Chetcuti[9]]

Izda malli l-attur jipprova d-dritt tieghu ta' dominju "m' ghandux ghalfejn jaghmel xejn izjed; senjatament m' ghandux ghalfejn jaghmel il-prova negattiva li l-konvenut m' ghandux id-dritt reali li qed jikkampa in kwantu tali prova tispetta allura lill-konvenut li jkun qed jallegaha" [App.Civ.Carmelo Mercieca vs Emanuela Sant][10]

Jigi osservat wkoll f' materja ta' pussess li min jidditjeni f' titolu prekarju ikun qed jidditjeni f' isem il-pussessur u "a person is not a possessor if he holds things in the name of another person; such thing is possessed by the person in whose name it is held. Consequently only the person in whose name a thing is held or who possesses the thing as his own may prescribe".[11] Rilevanti wkoll li jigi annotat li skond l-Artikolu 2118 dawk li jzommu f' isem

---

[8] Vide *PA* ***Berndardino D' Amato vs Lourdes Axiaq*** *2.06.2000*
[9] Decizi rispettivament fil-21 Frar 1996 u fil-25 ta' Frar 2000 – kwotati fil-kawza ***PA[PS]Salvino Testaferrata Moroni Viani vs Francis Montanaro*** deciza – 27 Gunju 2003
[10] Deciza 6 ta' Lulju 1968
[11] Professur Caruana Galizja – Noti tad-Dritt Civili – Of Presciption

haddiehor ma jistghux jippreskrivu favur taghhom infushom, jghaddi kemm jghaddi zmien. Dawn jinkludu l-kerrejja, id-depozitarji, l-uzufruttwarji u generalment dawk li ma jzommux il-haga bhala taghhom infushom, uti dominus. Ghax "mhux bizzejjed li jkollok id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprja imma bhala haga ta' haddieor, ghalliex allura din tkun fiss detenzjoni jew tgawdija prekarja" [App.Civ. Victor Chetcuti vs Michael Xerri][12]

Rigward lil-kuncett tal-pussess rikjest, jinsab insenjat illi tnejn huma l-elementi bazici tieghu: dak materjali konsistenti fil-poter ta' fatt fuq il-haga, u dak intenzjonali konsistenti fl-animus tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien proprjetarju taghha – animus et corpus; corpus possessionis et animus possidendi vel animus domini. Mhux bizzejjed li jkun ezercizju bil-bona grazzja jew tolleranza. [App.Civ. Carmelo Caruana vs Orsla Vella; u Vol.XLI.I.178]

Illi fil-meritu u ghal dak li jirrigwarda l-element tal-pussess, il-Qorti tosserva li mill-assjem tal-provi ddelinea ruhu s-segwenti kwadru tal-fattii.

Illi mix-xhieda tar-Reverendu Victor Soler[13] jirrizulta li dana ilu jaf il-Kappella ghal dawn l-ahhar sitta u sittin [66] sena u gieli anke ccelebra quddies fiha. Dwar l-isqaq xehed li "il-passagg dejjem miftakru bil-kancell" kif jidher fuq ir-ritratt minnu esebit u li jidher li kien ittiehed fis-16 ta' Lulju 1956, fiz-zmien li kien Kappillan il-Monsinjur Inguanez. Ix-xhud spjega li fiz-zmien precedenti, meta kien Kapillan r-Reverendu Capurro, l-isqaq kien mudlam u kien qed jidhol kulhadd u ghalhekk "kien sar dan il-kancell u c-cavetta tieghu kienet dejjem ghandu jew ghand il-Prokuratur tal-knsija" u kompla jgid: " F' xi zmien wara, saret tinda taz-zingu, ma nafx minn min, u tahtha kienu jistorjaw l-intijoli tal-festa u kien hemm arkati tal-hadid li kienu jintramaw fi Strada Katedrale; u <u>wara dan</u>, il-hadid

[12] Deciza 31 ta' Mejju 1996
[13] Dep. 30 ta' Lulju 1999 – Fols.43

inbieghi fi zmien il-gwerra minn dun Edmondo Tabone li kien Prokuratur tal-knisja"[14].

Sadanittant l-isqaq baqa' jintuza sabiex jitpogga l-armar tal-festa.

Ir-Reverendu Soler kompla jispjega li sussegwentement, fiz-zmien il-Kappillan Guido Calleja, Jean Scott li kienet tghix ma' ommha Elsie fil-fond Alexandra Gardens, kien gie koncess lilhom mill-istess Kappillan li dawn jipparkjaw il-vetturi taghhom f' dan l-isqaq. In propositu, l-istess Jean Scott fix-xhieda taghha[15] tikkonferma li "Fiz-zmien il-Monsinjur Calleja, dana beda jdahhal il-karrozza tieghu, u wara kelli karrozza zghira jien, u qalli biex indahhalha hemm ukoll u dan qaluli amikevolment" B' hekk hi kellha cavetta fil-pussess taghha biex tkun tista' tidhol ghal dan l-iskop.

Illi sussegwentement fiz-zmien bejn is-sena 1974 u 1985 meta kien Kappillan il-Monsinjur Carmelo Bianco, dana permezz ta' ktiba datata 23 ta' Settembru 1975,[16] kien kkonceda b' titolu prekarju lil Elsie Scott, omm Jean Scott, sabiex isir saqaf taz-zingu ta' natura tempornja bil-konidzzjonijiet minnu imposti fl-istess skrittura, fosthom il-klawsola bl-ittra [d] li taqra hekk: "din l-istruttura tigi maqlugha jekk u meta l-Kappillan jitlob li titnehha." Fix-xhieda tieghu il-Monsinjur Bianco qal hekk: "kont tajt permess lil Mrs.Elsie Scott li taghmel uzu mill-isqaq skond it-termini ta' l-iskrittura tat-23 ta' Settembru 1975."

Illi jinsab ampjament provat li la Jean Scott u lanqas ommha qatt ma hallsu remunerazzjoni ghal dan l-usu koncess lilhom minn naha tal-awtoritajiet tal-knisja; kif ukoll la hi u lanqas ommha qatt ma sostnew xi pretensjoni fuq dan l-isqaq. Jean Scott spjegat li hija kellha c-cavetta tal-kancell biex tkun tista' ddahhal il-karrozza taghha u li din kienet ikkonsenjata lil Angelo Xuereb [ghan-nom tas-socjeta' konvenuta], u mhux lil Kappillan, peress li c-cavetta kienet mal-mazz cwievet tal-fond mibjugh lilu.

---

[14] Fol.44 – Sottolinear tal-Qorti
[15] Fols.77 *et seq.*
[16] Fol.20 – Sottolinear tal-Qorti.

Fattur ta’ relevanza determinanti u li rrizulta ampjament mix-xhieda tar-Reverendu Victor Soler, u tal-Kappillani precedenti u cioe’ tal-Monsinjur Carmelo Bianco [1974 sa 1985], tal-Kappillan Joseph Bugeja [1985 sal-1993] u l-Kappillan prezenti Raphel Pace [mis-sena 1993] li hadd qatt ma ghamel xi pretensjoni fuq l-isqaq. Lanqas l-istess Jean Scott ma tippretendi xi dritt fuq l-isqaq li hi u ommha kienu juzaw bil-bona grazzja tal-Kappillani u b’ sens ta’ buon vicinat da parti ta’ dan: fatt rikonoxxut minnhom stess, tant li biex Elsie Scott ghamlet saqaf tal-pjanci hija kienet hadet permess mill-Monsinjur Bianco li ta’ koncessjoni prekarja.

Il-Qorti tosserva li mill-preponderanza tal-provi jirrizulta li l-isqaq in kwistjoni kien ilu fil-pussess tal-attur minn zmien li jirrasli qabel il-gwerra meta l-Kappillan Capurro kien ghalaq l-isqaq b’ kancell li jaghti ghat-triq. Din l-azzjoni ut sic f’ termini guridici tikkostitwixxi esercizju ta’ pussess animus et corpus, manifestazzjoni ta’ pussess uti dominus u asserzjoni ta’ dritt ta’ proprjeta’: pussess pubbliku, kif ukoll pacifiku stante li tul il-perijodu kollu li jestendi minn dak iz-zmien saz-zmien ix-xogholijiet ukoll meritu ta’ din il-kawza hadd ma ghamel pretensjoni ta’ sid jew mod iehor fuq l-isqaq de quo, lanqas l-istess Elsie u Jean Scott li kellhom il-fond taghhom adjacenti mal-isqaq. Il-pussess irrizulta kontiwu u mhux miksur wkoll, stante li ghal ferm aktar minn tletin sena l-attur kellu l-pussess tal-isqaq minghajr ebda kontestazzjoni ta’ hadd. Ghal kull buon fini jinghad li minn qabel il-gwerra sad-data tal-iskrittura [1975] maghmula minn Monsinjur Bianco, lahqu ghaddew tletin sena. Barra minnhekk il-koncessjoni prekarja maghmula ma timminax il-pussess rikjest ghall-konfigurazzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva a bazi tal-principji suesposti. In fine jinghad li, t-tqieghed tal-kancell, t-tqeghid tal-armar tal-festa, l-ipparkajar tal-karrozza da parti tal-Kappillan Guido Calleja li minn naha tieghu ta permess “amikevolment” lil Jean Scott biex tpoggi l-karrozza taghha wkoll u l-koncessjoni prekarja moghtija mill-Monsinjur Bianco fit-termini kif redatta; dawn ic-cirkostanzi provati u li qatt ma gew kontestati minn hadd,

jirrendu dan il-pussess da parti tal-awtoritajiet ekklesjastici inekwivoku fit-termini tal-Artikolu precitat.

Mill-premess jirrizulta car li l-pussess li kellu l-attur, ma kellux biss l-element passiv tat-trapass taz-zmien, imma wkoll l-element attiv fis-sens ta' pussess animo dominus u uti dominus. Pussess mhux kazwali, izda pussess reali asserit b' atti esterni li ma jhallux dubbju dwar l-intenzjoni tal-attur li jesercita dritt ta' propretarju fuq l-istess. Irrizulta pussess munit bil-kwalitajiet u karattri kollha li tirrikjedi l-ligi bhala bazi tal-preskrizzjoni akkwizittiva. Prova li kienet tinkombi lill-attur, u li rrizultat sodisfacentement mill-preponderanza tal-provi.

Punt li jimmerita osservazzjoni jemani mill-fatt li mill-provi rrizulta li fil-hajt tal-fond Alexandra Gardens kien hemm bieb li jaghti ghal go l-isqaq. Dan il-fatt jidher mill-pjanta fuq imsemmija kif ukoll gie konfermat minn Jean Scott. F' dan ir-rigward hija xehdet li bejn il-hajt tal-gnien taghhom u l-isqaq kien hemm bieb li pero' qatt ma kien jintuza minnhom. In propositu l-Qorti tosserva li l-ezistenza ta' dan il-bieb ma jimminax it-tesi attrici u ma jikkostitwixi xi prova li l-isqaq kien pubbliku jew li kien addirittura fil-pussess tal-proprjetarji tal-gnien. S-segwenti osservazzjonijiet huma opportuni:

1.Illi dan il-bieb ma kienx intuza la minn Jean Scott u lanqas minn ommha.

2.Illi dan il-bieb jinsab fi proprjeta' tal-propretarji tal-gnien. Jigi osservat li art adjacenti proprjeta' ta' persuna tigi okkupata minn dik il-persuna billi tinkorporaha fizikament fil-proprjeta' tieghu u mhux billi tiftah bieb ghal fuqha. Huwa fatt risaput, li meta persuna jkollha post b' naha adjacenti ghal-plot jew art mhux zviluppata, ta' sikwit il-proprjetarju jiftah twieqi jew bieb li jghatu fuq dik l-arja, izda b' daqshekk ma jkunx ha possess ta' dik l-arja. Dan gie rikonoxxut mill-gurisprudenza li enuncjat il-principju li minn jiftah tieqa fuq art mhux zviluppata ta' terzi, dan ma johloq qatt servitu' ghax titqies li thalliet miftuha b' mera tolleranza. Ghalhekk, twieqi u bibien miftuha fuq art ta' haddiehor, daqskemm ma jistghux joholqu servitu'

daqstant iehor ma jistghux ikunu prova ta’ ‘pussess’ ghall-fini ta’ akkwist ta’ proprjeta. [PA. Avukat dottor Louis Vella et vs Joseph Gatt et][17]

3. Illi l-provi akkwiziti f’ dan il-kaz kollha jevidenzjaw manifestament il-fatt tal-pussess ad usucapinem da parti tal-attur.

It-tieni talba
Illi f’ dan ir-rigward il-Perit Tekniku, ghalkemm ikkonstata diversi hsarat fil-Kappella de quo, ikkonkluda li mix-xhieda mismugha u mill-kostatazzjonijiet minnu maghmula waqt l-access li il-konvenuti m’ humiex responsabbli ghal din il-hsara. Din il-konkluzjoni ma gietx kontestata mill-partijiet. Ghaldaqstant it-tieni domanda attrici ma tistax treggi stante li ma rrizultax nexus bejn din il-hsara riskontrata u x-xogholijiet esegwiti mis-socjeta’ konvenuta Sunny Homes Limited.

Decide
Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi, prevja l-adozzjoni in toto tar-rapport tal-Perit Tekniku, tilqa’ l-ewwel talba attrici u tiddikjara li l-isqaq li jmiss mal-Kappella tal-Grazzja f’ High Street Sliema kif indikat fic-citazzjoni hu proprejta’ tal-attur; tilqa’ t-tielet eccezzjoni tas-socjeta’ konvenuta Sunny Homes Limited u tichad it-tieni talba attrici;

L-ispejjez jigu sopportati bil-mod segwenti: dawk relattivi <u>ghall-ewwel talba</u> jigu sopportati mis-socjeta’ konvenuta Sunny Homes Limited u mill-kjamata in kawza B&B Developments Company Limited fi kwoti wguali bejniethom; filwaqt li dawk relattivi <u>ghat-tieni talba</u> jbqghu a kariku tal-attur. L-ispejjez tar-relazzjoni peritali jigu divizi wgwalment bejn it-tlett partijiet.

< Sentenza Finali >

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

[17] Deciza 12 ta’ April 2002