MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tat-3 ta' Novembru, 2006

Appell Civili Numru. 2945/1996/1

Francis Casha

v.

George Buhagiar

Il-Qorti:

Preliminari;

B'citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Ottubru, 1996 l-attur ippremetta illi huwa proprjetarju tal-fond 390/391, High Street, San Pawl l-

Bahar, u ta' sqaq fuq wara dan il-fond, liema sqaq jghaddi wkoll minn wara fondi ohra fl-istess triq; illi l-konvenut huwa l-proprjetarju tal-fond 388, High Street, San Pawl l-Bahar, liema fond huwa adjacenti dak tal-attur, u jmiss minn wara mal-imsemmi sqaq ta' l-attur; illi l-konvenut kabbar il-fond tieghu minn wara u mblokka l-isqaq, b'mod li dan l-isqaq, mill-fond ta' l-attur, m'ghadx ghandu sfog lejn il-bahar; illi l-konvenut gie interpellat diversi drabi biex inehhi l-ostakolu li ghamel fl-isqaq, izda baqa' ma ghamilx xoghol rimedjali; dan premess l-attur talab li dik il-Qorti:-

1. tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tiffisa dik il-Qorti, inehhi l-bini li qed jostakola l-isqaq proprjeta` ta' l-attur, b'mod li jhalli l-istess sqaq b'access liberu ghall-attur, u

2. f'kaz li l-konvenut jonqos milli jaghmel ix-xoghol ordnat fi zmien impost lilu mill-Qorti, m'ghandux l-attur ikun minn issa stess awtorizzat jaghmel ix-xoghol mehtieg huwa stess a spejjez tal-konvenut – f'kull kaz occorrendo taht id-direzzjoni ta' perit nominand.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra interpellatorja tad-19 ta' Awissu, 1996, kontra l-konvenut li hu ngunt ghas-subizzjoni.

B'nota pprezentata fid-19 ta' Gunju, 1997 l-konvenut eccepixxa:-

1. Il-preskrizzjoni ta' tletin sena u [recte: a] tenur tal-Art. 2143 tal-Kodici Civili.

2. Minghajr pregudizzju ghall-premess, illi l-attur mhux sid l-isqaq imsemmi fl-att tac-citazzjoni u f'kull kaz, l-eccipjenti qatt ma tella bini jew kostruzzjoni li mblokka jew ostakola dan li sqaq.

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza tat-28 ta' Novembru, 2003 meta cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenut u laqghat it-talbiet attrici u kkundannat lill-konvenut sabiex fi zmien hmistax il-jum improrogabbili jnehhi il-bini li qed jostakola l-isqaq

proprjeta` ta' l-attur, b'mod li jhalli l-istess sqaq b'access liberu ghall-attur, u f'kaz li l-konvenut jonqos milli jaghmel ix-xoghol ordnat fi zmien impost lilu mill-Qorti, l-attur gie awtorizzat jaghmel ix-xoghol mehtieg huwa stess a spejjez tal-konvenut – taht id-direzzjoni tal-Perit Godwin Abela li gie nominat ghal dana l-iskop. Il-Qorti wkoll ikkundannat lill-konvenut ihallas l-ispejjez tal-kawza, u dana wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:-
"Dwar kif il-postijiet rispettivi tal-partijiet waslu ghandhom, il-Qorti taghmel referenza ghal dak li hemm imnizzel fir-relazzjoni tal-Perit G. Abela a fol. 177 u 178 tal-process taht is-sub titolu **PREMESSI**.

"L-attur xhed li kien xtara l-post bl-isqaq b'kuntratt tat-18 ta' Novembru, 1976. meta kien thajjar jixtri l-post il-passagg kien liberu (ara verbal ta' l-access fol. 160) u miftuh, imbaghad wara meta xtara l-post fil-1976 sab il-konvenut kien imblokka l-passagg billi bena terrazzin u baqa' tiela tlett sulari. Recentement il-konvenut ghamel xogholijiet ohra u hareg aktar il-barra mit-terrazzin. Fil-1992/1993 hu kien qal lill-konvenut biex jerga jiftah il-passagg u rrispondih: "*Issa gejt tghidli, qed navvicinaw it-tletin sena*". Il-konvenut kien jghidlu li ser jara kif jirranga. Il-konvenut bena fuq il-passagg wara l-1976 u ghamel zewg bibien. Dan il-passagg qatt ma kien dritt, hemm wiehed kull naha. Il-konvenut imblokka l-parti tal-passagg li taghti ghat-triq. Jiftakar li fi tfulitu kien jghaddi minn dak il-passagg peress illi trabba hemm. Hu dam ghoxrin (20) sena biex iqajjem dina l-kwistjoni billi ma riedx jasal biex jidhol il-Qorti u ried jasal bonarjament billi kienu girien.

"Il-konvenut xehed li wiret il-post minghand missieru. Hu ghandu hamsa u tletin (35) sena. Il-post jafu dejjem kif inhu u l-passagg dejjem baqa' l-istess, maqsum fi tnejn: in-nies li joqghodu fuq il-lemin ghandhom passagg ghalihom u tax-xellug ghalihom. Il-passagg mhux dritt u n-naha tal-lemin mhux qieghed fl-istess livell. Hu qatt ma miss il-passagg u l-*ground floor* ma tmissx. Hu bena biss 'l fuq minn l-ewwel sular u qatt ma hareg il-barra mill-passagg. Fil-kuntratt ta' Franz Pace Axiaq tal-1959 Dok (sic) fil-klawzola 4 jirrizulta li l-passagg ma kienx jinfed. Il-post dejjem kellu zewg bibien – wiehed ghal lemin u iehor

ghax-xellug u l-*gauze wire* dejjem kien hemm. Hemm sigra tal-gheneb li kienet hemm mill-1948.

“Il-partijiet ressqu diversi xhieda li ma qablux bejniethom dwar kif suppost kien il-passagg cjoe jekk ilux zmien maqsum fi tnejn kif inhu illum jew inkellha minn dejjem kien liberu b’mod li n-nies setghu jghaddu kemm mix-xellug kif ukoll mill-lemin u gie imblukkat recentement mill-konvenut.

“Il-Qorti kienet qabdet lil Perit Godwin Abela biex jikkostata l-kostruzzjonijiet li saru mill-konvenut fil-passagg in kwistjoni.

“Il-Perit sab li hemm dikjarazzjonijiet opposti fix-xhieda fir-rigward tal-passagg; kienx dritt jew le; kien liberu jew maqsum fit-tnejn; id-diversi kuntratt[i] ta’ xiri tal-fondi ma jaqblux dwar dan il-passagg.

“Ghalhekk hu rrefera ghal dokumentazzjoni ulterjuri bhal ‘*survey sheets’.* Hu kkummenta dwar tlett ‘*survey’* li sab u qal hekk:

“Parti minn ‘*survey sheet*’ tal-1939 turi li f’dak iz-zmien ma kienx hemm zvilupp fl-area in kwistjoni Dok “A”;

“Parti minn ‘*survey sheet*’ tal-1957 turi li l-fondi kellhom l-istess linja fuq wara pero` ma kienx hemm indikazzjoni ta’ xi passagg miexi ma l-istess linja tal-fondi in kwistjoni Dok “B”;

“Parti minn ‘*survey sheet*’ tal-1972 juri li l-fond tal-konvenut kien issa jisporgi aktar lura mill-fondi l-ohra Dok “C”;

“Il-Perit ikkonkluda ghalhekk li kien sar tibdil strutturali fil-fond tal-konvenut bejn il-1957 u 1972 u li dan kien jikkonsisti f’estensjoni ta’ l-istess fond minn naha ta’ wara.

“B’riferenza ghal kuntratt ta’ xiri tal-fond 396, Triq San Pawl fil-1959 Dok “A” a fol. 87 liema fond jinsab fuq il-lemin tal-fond tal-konvenut, kien hemm stipulat illi l-

passagg ghal bahar jintuza biss mis-sidien tas-seba' fondi. Dan jindika li l-uzu tal-passagg kien limitat ghal fondi li hemm fuq il-lemin tal-konvenut ghax minhabba xi ostakolu jew kostruzzjoni li kienet taghlaq il-passagg, il-fond fuq ix-xellug tal-fond tal-konvenut ma setghux juzaw din il-parti tal-passagg.

"Mill-access jirrizulta li l-kamra fuq wara tal-fond tal-konvenut ghandha certi elementi fil-bini taghha u l-istat tal-gebel (il-Qorti ikkonstatat waqt l-access) jindikaw li din hija mibnija mill-anqas tletin sena Dok G. Il-kostruzzjoni tac-cinta bil-*wiremesh* hija aktar recenti.

"Tikkunsidra

"Preskrizzjoni akkwizittiva

"Il-konvenut qed jeccepixxi l-preskrizzjoni (akkwizittiva) ta' tletin sena a tenur tal-Art. 2143 tal-Kodici Civili.

"Illi mill-provi prodotti jirrizultaw is-segwenti fatti rilevanti ghal dina l-eccezzjoni.

"Skond il-perit nominat minn dina l-Qorti l-kamra fuq wara tal-fond tal-konvenut ghandha certi elementi fil-bini taghha u l-istat tal-gebla li jindikaw li din ilha mibnija mill-anqas tletin sena.

"Ix-xhud Felice xehed li kien baghat il-building inspectors fuq il-post u dawn qalulu li hemm kamra li ghandha fuq 30 sena izda dak li qed jimblokka huwa cint bil-*wire netting*. Din il-kamra tidher fis-*survey sheet* li giet pubblikata fin 1968.

"Il-Perit Abela qal li skond id-dok A a fol 87 fin 1959 kien hemm indikat li l-uzu tal-passagg kien limitat ghal fondi li hemm fuq il-lemin tal-konvenut ghax minhabba xi ostakolu jew xi kostruzzjoni li kienet taghlaq il-passagg, il-fond fuq ix-xellug tal-fond tal-konvenut ma setghux juzaw din il-parti tal-passagg.

“Anglu Zerafa xehed li l-passagg kien liberu – miz-zewg nahat – u bdew jirrangaw xi haga fil-passagg xi 30/25 sena ilu. Il-bini tal-konvenut biss hu gdid u nbena xi 25 sena ilu.

“Skond is-*survey sheets* li ezamina l-perit Abela, nominat mill-Qorti hu sab li t-tibdil strutturali fil-fond tal-konvenut sar bejn in 1957 u 1972 u li dan kien jikkonsisti f’estensjoni ta’ l-istess fond minn naha ta’ wara.

“L-attur xehed u ma giex kontradett li fin 1992/1993 hu kien qal lill-konvenut biex jerga jiftah il-passagg u dan irrispondieh: “Issa gejt tghidli, qed navvicinaw it-teltin sena”.

“Tikkunsidra

“Illi minn dawn il-provi l-Qorti ma tistax tikkonkludi li gie pruvat sodisfacentement u b’mod konklussiv li fil-kaz in ezami ssib applikazzjoni l-preskrizzjoni akkwizittiva ta’ tletin sena.

“Mis-*survey sheets* li jesebixxa l-Perit Abela jirrizulta li hu sab li t-tibdil strutturali fil-fond tal-konvenut fuq wara sar bejn in-1957 u 1972. jirrizulta li dina l-estenzjoni kienet tidher fis-*survey sheet* tal-1968 kif xehed ix-xhud Felice. Il-kawza giet prezentata fil-1996.

“Jirrizulta mix-xhieda mhux kontradetta ta’ l-attur, li l-konvenut kien esklama ma l-attur, meta l-attur kien talbu fil-1992/1993 biex jerga jiftah fejn kien imblokka, li kienu ghadhom ma ghalqux it-tletin [sena].

“Ix-xhud Zerafa, li ghandu 84 sena, jghid li l-passagg jafu liberu miz-zewg nahat u gie imblukkat xi 30/25 sena ilu. Hu xehed fil-1999 u d-dati li jsemmi jaqblu ma dak li xehed l-attur cjoe li meta ra l-post qabel xtrah, il-passagg kien liberu. Zerafa jghid li l-bini tal-konvenut biss hu gdid u nbena xi 25 sena ilu.

“Dwar il-kuntratt tal-1959 imsemmi mill-perit, sa fejn setghet tara l-Qorti, dana jghid biss li t-terran in vendita

jgawdi flimkien ma sitta ohra id-dritt ta' passagg ghal bahar, u ma jsemmi xejn aktar dwar ostakolu (fol. 92).

"Ghalkemm lill-Perit Abela rrizultalu li fil-kamra fuq wara tal-fond tal-konvenut hemm certi elementi li jindikaw li din ilha mibnija mill-anqas tletin sena, mhux necessarjament kienet il-kamra per se li kienet qed timblokka l-passagg. Fil-fatt ix-xhud Felice jghid li dak li kien qed jimblokka kien ic-cint bil-*wire netting*. Fl-access li nzamm mill-Qorti, l-attur indika li meta kien ra l-post qabel xtrah, fil-kamra ma kienx hemm il-bieb blu izda kien hemm bieb fit-tarag li jaghti ghal post tal-konvenut u l-passagg kien liberu. Dan kien fil-1974 u l-kawza giet prezentata fil-1996.

"Ghalhekk il-Qorti tiddeciedi li ma giex pruvat sodisfacentement li l-passagg kien jinsab fl-istat li hu llum ghal aktar minn tletin sena u ghalhekk tichad l-eccezzjoni dwar il-preskrizzjoni akkwizitiva.

Proprjeta` ta' l-isqaq

"Il-konvenut eccepixxa wkoll li l-attur mhux sid l-isqaq imsemmi fl-att tac-citazzjoni u f'kull kaz, l-eccipjenti qatt ma tella bini jew kostruzzjoni li mblokka jew ostakola dan l-isqaq.

"Mill-kuntratt li bih l-attur xtara l-post in kwistjoni, u l-kuntratti precedenti, jirrizulta li l-attur xtara l-fond, l-isqaq u l-passaggi li jinsabu fuq wara tal-post tieghu. Il-kuntratt jirreferi ghal passagg li jigi wara t-terran ta' l-attur, u ta' passagg iehor li jiehu ghal bahar. L-attur xtara il-post bis-servitu attiva u passiva tal-passagg.

"Jirrizulta mill-provi prodotti u li gja gew ezaminati li l-konvenut kien kabbar il-fond tieghu minn wara b'mod li mblokka l-isqaq li qabel kien liberu."

L-appell tal-konvenut.

Il-konvenut hass ruhu aggravat bis-sentenza fuq imsemmija u b'rikors ipprezentat fis-16 ta' Dicembru, 2003 talab li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti

tirrevoka s-sentenza imsemmija u wara li tilqa' l-eccezzjonijiet tieghu, tichad it-talbiet attrici – bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellat.

L-attur appellat ipprezenta risposta fejn talab li s-sentenza appellata tigi kkonfermata bl-ispejjez kontra l-appellant.

L-aggravji tal-konvenut appellant.

Il-konvenut ressaq bazikament tlett aggravji kontra s-sentenza appellata billi qed isostni li l-ewwel Qorti:-

1) Ghamlet evalwazzjoni skorretta tal-provi u tal-fatti;

2) Ghamlet applikazzjoni skorretta tal-Ligi; u

3) Marret oltre dak li talab l-attur, mehud in konsiderazzjoni l-premessi fl-att tac-citazzjoni.

Ikkunsidrat:

L-azzjoni promossa mill-attur hija wahda petitorja fejn l-attur qed jipprova jiehu lura proprjeta`, kosistenti f'passagg, li huwa jghid li hija tieghu u li tinsab fil-pussess tal-konvenut. Huwa risaput li f'azzjoni simili maghrufa bhala *actio reivindicatoria*, jinkombi fuq l-attur li qabel xejn jipprova t-titolu tieghu ghall-proprjeta` li tinsab fil-pussess tal-konvenut. Kien ghalhekk jispetta lill-atturi li juri li dik il-bicca passagg li jinsab okkupat bil-binja tal-konvenut hija verament proprjeta` tieghu.

L-attur jittanta jaghmel din il-prova billi ezebixxa kopja tal-kuntratt ta' l-akkwist tat-18 ta' Novembru, 1976 in atti Nutar Joseph Agius, meta l-istess attur xtara l-proprjeta` prospicjenti Triq il-Kbira, San Pawl il-Bahar u li ggib in-numri 390/391 fl-istess triq. F'dan il-kuntratt jinghad espressament hekk:
"U in forza ta' dana l-att il-komparent Joseph Bonavia qieghed jassenja, ibiegh u jittrasferixxi a favur tal-komparent l-iehor Francis Casha (l-attur) *li qed jaccetta jixtri u jakkwista l-utile dominium perpetwu u benefikati tat-terran bl-arja tieghu San Paul il-Bahar numru tliet mija u*

disghajn u tliet mija wiehed u disghajn qabel mitejn u tmintax u mitejn u dsaghtax, Saint Paul's street maghrufa Strada Reale jew High Street u tal-isqaq ossia passagg bla isem li jigi wara u jmiss mal bitha tal-istess terran tal-kejl ta' tmenin xiber kwadra circa u ta' passagg iehor li jiehu ghal bahar tal-kejl ta qasba kwadra cirka……" (sottolinear ta' din il-Qorti)

Fil-premessi tac-citazzjoni jidher li l-attur qieghed jallega li l-isqaq kollu retropost tal-proprjeta` tieghu u dik ta' terzi, huwa proprjeta` tieghu. Infatti hemm ighid li huwa proprjetarju mhux biss tal-bini imsemmi fil-kuntratt izda ukoll "*ta' sqaq fuq wara dan il-fond, liema sqaq jghaddi wkoll minn wara fondi ohra fl-istess triq*". Fit-tieni premessa tac-citazzjoni wara li jissemma' l-fond proprjeta` tal-konvenut, l-attur ikompli hekk: *"liema fond huwa adjacenti dak ta' l-attur, u jmiss minn wara mal-imsemmi sqaq **tal-attur***" (enfazi tal-Qorti). Konfrontat b'dawn il-premessi l-konvenut eccepixxa, fost affarijiet ohrajn, "*illi l-attur mhux sid l-isqaq imsemmi fl-att tac-citazzjoni….*"

Fir-rikors ta' appell tieghu l-konvenut jikkontesta bil-qawwa d-dikjarazzjoni ta' l-ewwel Qorti dwar il-prova tal-proprjeta` ta' l-isqaq, dan billi, skond l-istess konvenut, il-kejl indikat fil-kuntratt ta' akkwist tat-18 ta' Novembru, 1976 bl-ebda sforz ta' l-immaginazzjoni ma jista' jikkomprendi l-estensjoni ta' l-isqaq kollu retropost ghall-fond tal-attur u dawk ta' terzi. Infatti, kif rajna, l-istess kuntratt tat-18 ta' Novembru, 1976 jindika kejl ta' tmenin xiber kwadru (ekwivalenti ghall-4.136 metri kwadri) bhala estensjoni ta' wiehed mill-passaggi u kejl ta' qasba kwadra (cirka 4.33 metri kwadri) bhala estensjoni tat-tieni passagg akkwistati mill-attur. Jidher ghalhekk li l-akkwist tal-attur bil-kuntratt imsemmi kien biss ta' parti zghira min dan il-passagg pubbliku u mhux tal-passagg kollu, kif qed jippretendi l-istess attur; isegwi li l-kliem uzat fil-kuntratt huwa infelici billi jista' jaghtu wiehed x'jifhem li, kif qed jippretendi l-attur, huwa xtara l-passagg kollu. Biss il-kejl imsemmi jindika mod iehor.

Fic-cirkostanzi din il-Qorti ma tistax tikkondivi l-konkluzzjoni ta' l-ewwel Qorti fis-sens li l-kuntratt ta'

akkwist esibit mill-attur, huwa prova konklussiva tat-titolu tal-attur anke ghal dik il-parti ta' l-isqaq retroposta l-proprjeta` tal-konvenut. Isegwi li l-attur naqas li jaghmel il-prova tat-titolu tieghu bil-mod rikjest. Konsegwentement it-talba attrici ma setghet qatt tirnexxi.

Ghalkemm, fic-cirkostanzi, mhux mehtieg li jigi ezaminat l-aggravju tal-appellant dwar l-preskrizzjoni akkwizittiva, din il-Qorti hija tal-fehma li l-konkluzzjoni ta' l-ewwel Qorti fir-rigward, kienet gusta' billi, ghalkemm kien jinkombi lill-konvenut biex jressaq tali prova, dan ma ghamilx hekk stante li jidher li l-unika prova li ngiebet fir-rigward tippekka billi l-perijodu ta' tlettin sena mehtieg ghall-*usucapione* kien nieqes b'sentejn meta giet intavolata c-citazzjoni.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenut qed jigi milquh u s-sentenza appellata, inkwantu sabet li l-attur irnexxa fit-talbiet tieghu, qed tigi revokata. L-ispejjez taz-zewg istanzi jkunu a kariku tal-istess attur.

< Sentenza Finali >

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