MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-25 ta' Mejju, 2007

Appell Civili Numru. 2618/2000/1

Piju Zammit

v.

Pietru Pawl Busuttil

Il-Qorti:

Preliminari;

B'citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' Dicembru 2000, l-attur ippremetta illi huwa

proprjetarju ta' l-ghalqa Tal-Karwija, kontrada tal-Gawhar, limiti ta’ Hal Safi; illi permezz ta’ kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph R. Darmanin (Dok. A) tal-11 ta’ Lulju 1988, il-konvenut akkwista porzjoni minn ghalqa tal-kejl ta’ cirka hames mija u sitta u tletin metri kwadri (536m2) li hija magenb l-ghalqa proprjeta` ta’ l-attur; illi l-konvenut mar oltre l-konfini stipulati b’mod li dahal u invada l-proprjeta` ta’ l-attur; illi l-konvenut debitament interpellat sabiex jirrepristina l-proprjeta` ta’ l-esponent ghall-istat originali taghha, baqa’ inadempjenti; dan premess l-attur talba li dik il-Qorti:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenut qabad u minghajr ebda jedd u b’mod abbusiv invada l-ghalqa tal-Karwija, kontrada tal-Gawhar, limiti ta’ Hal Safi li hija proprjeta` ta’ l-attur;

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit mill-Qorti, jirrilaxxja favur l-attur dik il-proprjeta` li nvada mill-ghalqa tal-Karwija, kuntrada tal-Gawhar, limiti ta’ Hal Safi. Dan taht is-supervizjoni ta’ perit arkitett nominat mill-Qorti ghal dan l-iskop;

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-attur sabiex jaghmel dawk ix-xogholijiet kollha li huma mehtiega, ghas-spejjes tal-konvenut, sabiex jirripristina l-ghalqa li hija proprjeta` tieghu ghall-istat originali li kienet qabel il-konvenut invada parti mill-istess.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra legali tas-16 ta’ Ottubru, 2000 kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

B’rizerva ghal kwalsiasi danni li l-attur jista’ jsofri minhabba l-agir tal-konvenut.

B’nota pprezentata fit-12 ta’ Frar, 2001 l-konvenut eccepixxa:-

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

2. Illi l-eccipjent ghandu zewg kuntratti biex juri illi huwa ma invada bl-ebda mod l-ghalqa Tal-Karwija, kontrada tal-Gawhar, limiti ta' Hal Safi. Mill-kuntratt ta' akkwist tal-31 ta' Lulju 1986 atti Nutar Dottor Joseph R. Darmanin jirrizulta li l-ghalqa minnu akkwistata tgawdi dritt ta' passagg bir-rigel fix-xitwa u bl-ingenji fis-sajf. Inoltre, b'kuntratt iehor tal-11 ta' Lulju 1988 atti Nutar Joseph R. Darmanin huwa akkwista area ta' 536 metri kwadri rapprezentanti l-kejl superficjali tal-passagg indikat fuq il-pjanta annessa ma' l-att.

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza tal-4 ta' Ottubru 2004, billi, ghar-ragunijiet hemm moghtija, wara li cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenut laqghet it-talbiet attrici u b'hekk iddikjarat li l-konvenut invada l-ghalqa imsemmija ta' l-attur; ikkundannat lill-konvenut jirrilaxxja l-art invasa lura lill-konvenut u jqieghed l-istess art fil-kondizzjoni li kienet qabel fi zmien xahar mid-data tas-sentenza, b'mod li l-wisa' tal-passagg jew trejqa tal-konvenut ikun ta' 3.84m; u awtorizzat lill-attur jaghmel ix-xogholijiet hu a spejjez tal-konvenut, liema xogholijiet f'kull kaz ghandhom isiru taht is-supervizjoni ta' l-AIC Valerio Schembri. Finalment ordnat li l-ispejjez jigu sopportati mill-konvenut.

Fis-sentenza appellata l-ewwel Qorti ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet.
"Illi din hija azzjoni rivendikatorja tipika fejn l-attur nomine (sic) qed jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti li hu proprjetarju tal-porzjon art parzjalment okkupata mill-konvenut. Hu risaput illi f'kawza simili l-attur irid jipprova t-titolu tieghu minghajr ebda ombra ta' dubbju – ara per ezempju s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell moghtija fl-1958 fil-kawza fl-ismijiet Borg vs Buhagiar. F'dik il-kawza intqal illi kwalunkwe dubbju ghandu *jimmilita favur il-konvenut possessur.*

"Il-vertenza bejn il-partijiet hija pjuttost interessanti mill-punto di vista legali. Il-partijiet ghandhom eghlieqi li jmissu ma xulxin u ghal zmien twil il-konvenut kien jghaddi minn passagg fuq il-proprjeta` ta' l-attur biex jghaddi ghal

ghalqa tieghu. Dan mhux kontestat. Infatti anke fl-att ta' l-akkwist tal-konvenut u dak precedenti ghal tieghu, hemm indikat li l-ghalqa li kienet qed tigi trasferita kellha *dritt ta' passagg bir-rigel u bl-ingenji fis-sajf.* Il-konvenut fil-frattemp xtara (fl-1988) porzjon art ta' 536 metri kwadri li kienet parti mill-ghalqa li llum hija ta' l-attur – fil-fatt hu xtara minghand Mose' Zammit li imbaghad l-attur kien werriet tieghu. Mose' Zammit miet ukoll fl-1988 ftit xhur wara li biegh lill-konvenut. Ma hemmx kontestazzjonijiet dwar il-proprjetajiet in kwistjoni.

"Il-kontestazzjoni qamet ghaliex il-konvenut bena hajt jifred il-passagg u l-ghalqa tal-attur. Meta ghamel dan l-attur ikkontesta li l-konvenut okkupalu parti mill-ghalqa tieghu. Da parti tieghu l-konvenut qed isostni li hu kellu kull dritt jibni l-hajt fejn inbena, ghaliex hu ghandu, apparti l-parti li xtara d-dritt tal-passagg fuq imsemmi.

"Il-Qorti thoss li l-argumenti kollha tal-konvenut ma ghandhom ebda sostenn la fattwali u wisq anqas legali.

"Fil-fatt anke kieku kellu ragun fuq kollox, il-konvenut zgur ma kellu ebda dritt jibni l-hajt fejn bnih. Dan ghaliex anke jekk id-dritt tal-passagg hu in aggunta ghall-parti li xtara hu, dan ma jaghtih ebda dritt li jokkupa dik il-parti li hu jqis tal-passagg, ghaliex d-dritt ta' passagg ma hux hlief servitu` - ossia dritt *fuq proprjeta` ta' haddiehor* – ghalhekk tali proprjeta` allura tibqa' ta' haddiehor u ma ssirx tieghu. Fi kliem iehor, kieku d-dritt tal-passagg jibqa' in aggunta hu kien ikollu biss dritt li jghaddi minn hemm u mhux li jokkupah daqs li kieku kien tieghu.

"Hemm pero` fatturi ohra li l-Qorti thoss li jaghtu ragun lill-attur. Il-konvenut esebixxa kopja tal-kuntratt tal-akkwist tieghu – kemm tal-ghalqa kemm tal-passagg – u ghamel sew – izda konvenjentement halla barra l-pjanta li giet esebita a fol. 66 mill-attur. Din il-pjanta tindika bl-aktar mod car illi hu kien qed jixtri l-istess passagg li kien qed jghaddi minnu u li kien ilu jezisti ghal zmien twil. Fil-fatt il-passagg hu markat bhala *area of 535 square metres of passage.* Hu car ghal Qorti li l-istess konvenut ried jassikura li ma jkollux problemi mal-werriet tal-venditur u

allura xtara l-istess passagg. Il-Qorti hija konvinta li kieku l-intenzjoni tal-kontraenti kienet kif qed jghid il-konvenut, dan kien jitnizzel fil-kuntratt izda dan ma sarx. Il-konvenut ma jistax jippretendi li wara li xtara dan il-passagg jinghatalu rigal iehor in aggunta ma' dan. Jekk fehem hekk zgur li fehem hazin u messu ha parir dakinhar.

"Hemm ukoll fatturi ohra li jippontaw lejn naha wahda. Il-fatt li d-dritt tal-passagg jissemma fil-kuntratti esebiti mill-konvenut ma humiex ta' ghajnuna ghalih f'din il-kawza. Kull ma jghidu l-kuntratt hu appuntu li l-ghalqa tgawdi minn dan id-dritt ghaliex kien dritt ta' passagg *necessarju* – kieku kien altrimenti kien ikun hemm att kostituttiv tieghu bejn il-proprjetarji taz-zewg eghlieqi – att li zgur ma jezistix ghax kieku l-konvenut kien jesebih. Allura zgur illi l-kuntratti esebiti mill-konvenut ma jikkostitwixxi ebda prova fil-konfront tal-attur ghax iz-zewg kuntratti imsemmija kien *res inter alios acta* ghall-proprjetarju awtur tal-attur. Barra minn dan – u dan hu punt ukoll importanti – ladarba d-dritt ta' passagg ma baqax necessarju ghaliex issa l-konvenut ghandu l-proprjeta` li taghti ghal go l-ghalqa tieghu, skond l-artikolu 449 tal-Kap 16 u anke skond id-dettami tal-gustizzja, *il-jedd tal-moghdija jispicca.* Is-sentenza citata mill-attur u cioe` <u>Massa vs Xuereb Montebello</u> hija certament ukoll applikabbli ghal dan il-kaz.

"L-unika prova li setghu jaghtu a favur tat-tezi tal-konvenut dawn il-kuntratti hija dik tal-preskrizzjoni, izda kif sew irrimarka l-attur fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tieghu, din tirrikjedi t-trapass ta' tlettin sena (artikolu 462 tal-Kap 16) u l-ewwel prova tieghu li kien jezisti hija fil-kuntratt tal-1986 u oltre dan l-artikolu 469 jghid li tali servitu` tista' biss titnissel bil-preskrizzjoni jekk ma jkunx hemm passagg ghat-triq pubblika. F'dan il-kaz il-konvenut kellu (u issa certament ghandu) tali passagg *ex admissis.*

"Il-perizja teknika ukoll tindika kjarament illi dak li kkonstata l-perit Doublet bhala espert inkarigat mill-attur, kien piu' o meno korrett u kwindi l-passagg kellu jkollu wisa' ta' tlett metri u erbgha u tmenin centimetru fol 45 tal-process)."

L-appell tal-konvenut.

Il-konvenut hass ruhu aggravat bis-sentenza fuq imsemmija u b'hekk fit-22 ta' Ottubru 2004, interpona appell lil din il-Qorti fejn talab li, ghar-ragunijiet hemm moghtija s-sentenza appellata tigi revokata billi din il-Qorti tichad it-talbiet attrici, prevja l-akkoljiment ta' l-eccezzjonijet tieghu, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellat.

L-attur appellat ipprezenta risposta ghall-appell tal-konvenut fejn ta r-ragunijiet tieghu 'l ghala l-appell tal-konvenut ma ghandux jigi milqugh.

L-aggravji tal-konvenut appellant.

Il-konvenut appellant ressaq erba' aggravji kontra s-sentenza appellata. Fl-ewwel lok qed jigi sottomess li ma rrizultax mill-perizja teknika l-wisa` prezenti tal-passagg. It-tlett aggravji l-ohra, kif sewwa rrileva l-attur appellat fir-risposta tieghu, jikkoncerna l-ezistenza tad-dritt ta' passagg li kellu, u li jsostni li ghad ghandu, l-istess konvenut qabel l-akkwist tal-porzjoni art bil-kuntratt tal-11 ta' Lulju, 1988.

Ikkunsidrat:

Ma hemmx kontestazzjoni bejn il-kontendenti li l-art proprjeta` tal-konvenut kellha dritt ta' passagg fuq l-ghalqa ta' l-attur, bir-rigel fix-xhur tax-xitwa u bl-ingenji fix-xhur tas-sajf. Lanqas ma hemm, u ma jistax ikun hemm kontestazzjoni, billi dan jirrizulta minn kuntratt pubbliku u cioe` dak tal-11 ta' Lulju, 1988, li l-konvenut akkwista porzjoni mill-ghalqa illum ta' l-attur minghand zijuh u liema porzjoni hi tal-kejl ta' 536m2 u timxi ma' l-ghalqa ta' l-istess attur.

Il-kwistjoni kollha, ghalhekk, jidher li tirrizulta minn interpretazzjoni zbaljata, da parti tal-konvenut, ta' dak li kien miftiehem u intenzjonat meta l-istess konvenut akkwista l-536m2 minn ghand Mose Zammit, iz-ziju ta' l-attur.

Jirrizulta bla ebda dubbju li l-konvenut kellu dritt ta' passagg minn fuq ir-raba' tal-attur u dana, kif sewwa jinghad fic-citazzjoni, kien bir-rigel fix-xhur tax-xitwa u bl-ingenji fix-xhur tas-sajf. Skond ma xhed l-istess konvenut permezz ta' l-affidavit tieghu a fol. 57 tal-process, din il-moghdija (li tirrizulta l-ewwel darba fil-kuntratt ta' akkwist tal-11 ta' Gunju, 1976, meta Emmanuel Busuttil, awtur tal-konvenut, xtara, minghand Modesta Zammit, l-ghalqa llum posseduta mill-istess konvenut) kienet timxi mal-hajt divizorju ta' bejn l-ghelieqi. Infatti fil-paragrafu (4) tal-affidavit tieghu imsemmi l-istess konvenut jghid hekk:
"Il-moghdija minn fejn kien ighaddi Manwel Busuttil kienet parti mill-ghalqa u kienet bil-hamrija. Din il-moghdija kienet tmiss mal-hajt divizorju li taqsam l-art taz-ziju ma' eghlieqi ta' terzi u kien proprju f'dik il-parti ta' l-ghalqa fejn wara nxtrat mill-konvenut bil-kuntratt tal-11 ta' Lulju 1988 li sar minn Nutar Dr. Joseph R. Darmanin."

L-attur ghalhekk jikkontendi li meta l-konvenut xtara l-porzjoni art tal-kejl ta' 536m2 bil-kuntratt tal-11 ta' Lulju, 1988, effettivament l-istess konvenut kien qed jixtri, in parti, dak il-passagg li l-istess konvenut kien igawdi. Il-posizzjoni tal-konvenut, izda, hija fis-sens li, la huwa kellu dan id-dritt ta' passagg minn fuq l-ghalqa ta' l-attur, li skond hu kien ta' tlett piedi wisa', skond l-uzanza ta' dak iz-zmien, meta huwa akkwista l-porzjoni art bil-kuntratt tal-11 ta' Lulju 1988, li skond il-konvenut, kienet wisa' tnax-il pied u nofs u twassal it-tul kollu mit-triq ghax-xatba ta' l-ghalqa tieghu, huwa kien ghad ghandu tgawdija ta' dak l-istess dritt ta' passagg li kellu originarjament bil-konsegwenza li, skond il-konvenut, l-wisa' kollha li huwa kellu kienet ta' 'l fuq minn hmistax-il pied u cioe` it-tnax il-pied u nofs u t-tlett piedi originali.

Ezaminati l-atti, din il-Qorti ma tistax tikkondividi s-sottomissjoni tal-konvenut f'dan ir-rigward billi jidher car li meta l-istess konvenut akkwista l-536m2 bil-kuntratt tal-11 ta' Lulju 1988, l-intenzjoni kienet li f'dak il-passagg, format bl-estensjoni ta' din l-arja tul l-ghalqa kollha ta' l-attur, jkun inkorporat dak l-istess dritt ta' passagg li kien jezisti

originarjament. Dan il-hsieb jidher car minn dak li jghid l-istess konvenut fix-xiehda moghtija minnu quddiem il-Qorti ta’ Prim Istanza fl-udjenza tat-8 ta’ Ottubru, 2002. Infatti a fol. 90 tal-process hemm riportat hekk (sottolinear ta' din il-Qorti):

“Dr. Tony Ellul: Dawn il-hmistax-il pied li qed issemmi inti, qabel kienu kollha hamrija jigifieri? Kienu kollha parti mill-ghalqa taz-ziju ta’ Piu Zammit?

Xhud: Le, it-tlett piedi qatt ma kienu hamrija. It-tlett piedi kienu maqtughin bil-gebel. Imbaghad meta xtrajt jien wessajt ghal dak il-wisgha li hemm u tfajt it-torba biex nghaddi bit-trakkijiet, nehhejt il-hamrija, tfajtha fl-ghalqa stess tieghu, il-hamrija, taz-zijuh.

Dr. Tony Ellul: Igifieri dawn it-tlett piedi, meta ghamiltha din il-bicca xoghol?

Xhud: Ghamiltha fl-1988. san n-1988 kien ghad hemm it-tlett piedi. Jien il-farm bnejtu fin-1988.

Dr. Tony Ellul: Inti xtrajt dan il-passagg.

Xhud: Ehe.

Dr. Tony Ellul: Xtrajtu minghand iz-ziju ta' Piu?

Xhud: Iva.

Dr. Tony Ellul: Dan ghalfejn xtrajtu bhala passagg?

Xhud: Biex inkun nista’ nidhol bit-trakkijiet ghax kien bi hsiebni ntella farm.

Dr. Tony Ellul: Qabel ma stajtx tidhol bit-trakkijiet?

Xhud: Stajt nidhol fis-sajf biss. Imma jien ridt li nidhol fis-sajf u fix-xitwa. Ghax meta jkollok farm trid tidhol dejjem, kuljum.

Minn din ix-xiehda jidher car li l-konvenut ma kienx kuntent bis-semplici dritt ta’ passagg li kellu originarjament u ghalhekk avvicina liz-ziju ta’ l-attur biex jbieghlu bicca art, konfinanti l-ghalqa ta’ l-istess, biex b’hekk jkollu passagg aktar wiesa. Meta sar dan, dak id-dritt ta’ passagg originali spicca, mhux inkwantu dan kien biss dritt ta’ passagg necessarju – billi dan il-fatt ma jirrizultax car – izda billi l-istess konvenut xtara dik il-parti ta' l-ghalqa ta' l-attur minn fuq liema kien jghaddi l-istess passagg li huwa kien jgawdi.

Ma hemmx ghalfejn jinghad li l-ewwel Qorti kienet perfettament korretta meta qalet li anke kieku il-konvenut verament kellu id-dritt ta’passagg ta’ tlett piedi oltre l-art li xtara, dan ma kien qatt jintitolah li jibni hajt biex jissepara dan il-passagg – inkluzi t-tlett piedi – mill-proprjeta` ta’ l-attur.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenut qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata b’dana li t-terminu ta’ xahar moghti fis-sentenza appellata jibda jiddekorri mil-lum. L-ispejjez ta' din l-istanza jithallsu mill-konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

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