MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-6 ta' Gunju, 2007

Citazzjoni Numru. 658/2002/1

Luciano Grima.

-vs-

Alfred u Maria konjuġi Borg.

Il-Qorti;

Rat iċ-ċitazzjoni ppreżentata fl-10 ta' Ġunju, 2002 li permezz tagħha l-atturi esponew bir-rispett:

Illi l-attur huwa sid il-fond numru ħdax (11), Triq Brighella, Birkirkara, u l-konvenut Alfred Borg bena binja fuq art li tinsab adjaċenti mal-fond proprjeta' ta' l-atturi, b'tali mod u manjiera li l-aperturi kollha konsistenti f'bieb u tieqa li kellha l-

proprjeta’ ta’ l-attur issa ġew imblokkati u magħluqa bil-binja li għamel il-konnvenut Borg.

Illi qabel ma l-konvenut bena l-bini msemmi, l-aperturi msemmija kienu jagħtu għal fuq sqaq li minnu l-proprjeta’ ta’ l-attur kellha aċċess u cioe’ minn ġewwa bieb li qabel kif ingħad kien jisbokka fuq il-passaġġ in kwistjoni.

Illi meta bena l-binja tiegħu l-konvenut Borg mhux biss għalaq l-aperturi msemmija iżda saħansitra bena fuq l-isqaq in kwistjoni li kien iwassal mit-triq pubblika għal proprjeta’ ta’ l-attur.

Illi l-attur ġie interpellat sabiex ireġġa’ kollox għall-istat oriġinali tiegħu iżda xorta waħda baqa’ inadempjenti.

Għalhekk jgħid il-konvenut għaliex m’għandhiex dina l-Onorabbli Qorti:-

1. Tiddikjara li fil-binja ta’ l-attur numru ħdax (11), Triq Brighella, Birkirkara kien hemm eżistenti żewġ aperturi, konsistenti f’bieb u tieqa, liema aperturi kienu jiżbokkaw għal fuq passaġġ li jwassal għal fuq it-triq pubblika li fih jinsab il-fond in kwistjoni.

2. Tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju, taħt is-sorveljanza ta’ perit arkitett, jerġgħu jirriprestinaw għall-istat oriġinali tiegħu, l-ambjent biswit il-proprjeta’ imsemmija tal-konvenut, b’mod u manjiera li l-attur jerġa’ jibda jgawdi minn l-aperturi li kienu eżistenti fil-binja tiegħu għal snin twal.

Bl-ispejjeż u b’hekk minn issa l-konvenuti jibqgħu nġunti għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-attur maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti ppreżentata fis-7 ta’ Awwissu, 2002 li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi fl-ewwel lok l-attur irid jispjega x’inhi l-azzjoni legali li qed jivvanta fil-konfront tal-konvenuti u taħt liema artikoli tal-liġi qed jibbaża t-talbiet attriċi, biex b’hekk l-eċċipjenti jkunu jistgħu jirregolaw ruħhom.

2. Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż peress illi l-apertura konsistenti f’bieb fil-binja ta’ l-attur numru 11, Triq Brighella, Birkirkara, kienet ġiet magħluqa mis-sid preċedenti ta’ l-imsemmi fond, ċertu Agostino sive Giusto Borg, ‘il fuq minn tnejn u għoxrin (22) sena ilu **u qabel** ma missier l-attur xtara l-imsemmi fond permezz ta’ kuntratt datat 1 ta’ Marzu, 1980 fl-atti tan-Nutar Mario Bonello, li qed jiġi esebit u markat Dok. “AB”.

3. Illi fir-rigward tat-talba attriċi dwar it-tieqa li tinsab fl-istess proprjeta’ ta’ l-attur, din hija wkoll infondata fil-fatt u fid-dritt u qed tiġi respinta u dan peress illli l-konvenuti qatt ma mblukkaw jew għalqu ebda tieqa tal-proprjeta’ ta’ l-attur.

4. Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għall-premess, ma jirriżultax mill-kuntratt ta’ akkwist ta’ l-attur li l-proprjeta’ tiegħu tgawdi mid-drittijiet ivvantati minnu, u lanqas ma jirriżulta mill-kuntratt tal-akkwist tal-konvenut Alfred Borg, datat 30 ta’ Diċembru, 1981 fl-atti tan-Nutar Mario Bonello li qed jiġi anness u markat bħala “Dok. AB1”, li l-passaġġ li jinsab adjaċenti mal-fond ta’ l-attur u li nbigħ lill-konvenut minn Agostino sive Giusto Borg ukoll, kien soġġett għal xi drittijiet ta’ terzi.

Salvi eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti proċesswali, kompriż ir-rapport tal-Perit Tekniku l-AIC Valerio Schembri u l-verbal tas-seduta tas-16 ta' April, 2007 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza wara li l-Avukati trattaw.

Ikkunsidrat;

Illi hu ċar u dan ġie anke kkonfermat mid-difensur ta' l-attur fil-verbal tas-seduta tat-3 ta' Ottubru, 2003 illi din hija azzjoni rivendikatorja. Kif ġie spjegat tajjeb mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawża fl-ismijiet Giuseppe Buhagiar vs Giuseppi Borg deċiża fis-17 ta' Novembru, 1958;

Issa kif huwa magħruf l-attur fl-azzjoni rivendikatorja jrid jipprova d-dominju ossija l-proprjeta' fih tal-ħaġa li jrid jivvendika. Mhux biżżejjed li hu talvolta jipprova li l-ħaġa m'hijiex tal-konvenut, imma jeħtieġ li juri pożittivament li hi tiegħu innifsu – melior est conditio possidentis. Ġie dejjem ritenut mill-Qrati tagħna fuq l-istregwa tal-prinċipji ammessi universalment mid-duttrina u l-ġurisprudenza bażati fuq liġijiet bħal tagħna illi dik il-prova li hi eżatta mir-rivendikant hemm bżonn li tkun kompleta u konklużiva, b'mod li kif intqal fis-sentenza Fenech vs Debono (PA 14 ta' Marzu, 1935) – fi kwalunkwe dubju anke l-iċken, għandu jmur favur il-pussessur konvenut. Għandu jingħad pero' li f'dawn l-aħħar snin din il-posizzjoni ġiet imrattba mill-Qrati tagħna illi adottaw il-prinċipji tal-hekk imsejħa azzjoni publiciana – ara per eżempju s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Carmelo Vella et vs Sherlock Camilleri deċiża fl-2002 fejn ġie dikjarat li f'ċerti każi, il-Qrati jistgħu jibbalanċjaw il-provi li jressqu l-partijiet biex jiddeċiedu min għandu l-aħjar prova għat-titolu li jkun qed jippretendi li għandu.

L-attur qed jallega li l-konvenut bejn fuq art adjaċenti għall-

proprjeta’ tiegħu b’mod li żewġ aperturi ossija bieb u tieqa li kienu fl-istess proprjeta’ tal-attur u jagħtu għal fuq dik tal-konvenuti, ingħalqu u kwindi spiċċalu l-aċċess li huwa kellu mill-istess bieb għal fuq dak il-passaġġ. Jidher li fil-mori tal-kawża, minħabba xi problemi konnessi mal-permess, it-tieqa reġgħet infetħet (fol 123) iżda l-bieb għadu magħluq.

Huwa importanti fil-fehma tal-Qorti li wieħed jeżamina l-kuntratti li jagħtu titolu lill-partijiet biex jifhem aħjar is-sitwazzjoni. F’Marzu 1980 Joseph Grima akkwista mingħand Agostino sive Giusto Borg il-fond numru 6, Brighella Street Birkirkara; Borg kien xtara fl-1965; kif solitu jsir il-fond inbigħ *bid-drittjiet u l-pertinenzi kollha*. Sussegwentement Grima flimkien ma’ martu, tawh b’donazzjoni lill-attur li huwa binhom (fol 106) fl-1995.

F’Diċembru 1981, sar att ta’ bejgħ li kien ukoll dikjaratorju (fol 16) mill-istess Agostino Borg li fil-frattemp kien emigra u hu rappresentat minn ħaddieħor u Alfred Borg, fejn ġie dikjarat li l-istess Agostino Borg kien ilu jokkupa l-fond in kwistjoni żgur mill-1949 bħala inkwilin u ma’ dan il-fond *jinsab sqaq jew passaġġ privat li l-istess Giusto Borg dejjem uża inkontestat u bħala parti aċċessorja ta’ l-istess terran. Li b’att tan-Nutar Carmelo Giuseppe Vella tat-8 ta’ Ġunju, 1965 Giusto Borg xtara dan il-fond mingħand Michele Falzon u baqa’ jagħmel użu minn dan il-passaġġ bħal qabel anzi kompla jagixxi ‘uti dominus’ sa Marzu 1980 bħala padrun assolut, kif bil-kunsens tal-venditur kien ilu jagħmel dawn l-aħħar ħmistax il-sena.* Il-kuntratt imbagħad ikompli jispjega li la fil-kuntratt ta’ diviżjoni ta’ l-1955 li bih akkwista Falzon u lanqas fil-konċessjoni enfitewtika tal-1908 *il-kanneġġ tal-art li fuqha in segwitu ġie mibni t-terran ma jidhirx li jkopri ‘il fuq imsemmi passaġġ.* Għalhekk Agostino Borg kif rappresentat bigħ lil Alfred Borg il-passaġġ imsemmi ta’ sitta u disgħin (96) metri kwadri. Bħala provenjenza intqal għalhekk li Agostino Borg akkwista permezz tal-preskrizzjoni akkwisittiva.

L-attur fl-affidavit tiegħu a fol 28 spjega li l-fond (jidher li issa jgib in-numru 11) kellu żewġ faċċati, wahda dik li hemm sal-lum u l-oħra li tagħti għal fuq l-isqaq. Skond l-attur il-bini li qed jilmenta minnu sar wara t-tluq ta' Agostino Borg, li huma kienu wkoll iduru bih.

Ir-rapport tal-perit tekniku jinkludi riassunt ta' dak li qalu l-partijiet u x-xhieda prodotti minnhom fil-paġni 14 *et sequitur* ta' l-istess rapport. Missier l-attur Joseph Grima qal li hu u martu kienu jieħdu ħsieb Agostino Borg li kien joqgħod fil-fond in kwistjoni illum proprjeta' tal-attur. Skond hu, il-bieb u l-isqaq ingħalqu wara li siefer Agostino Borg. Martu Mary Grima qalet li dejjem tiftakar li kienu jidħlu għat-terran mill-bieb li kien jagħti għall isqaq u fejn illum il-konvenut bena *garage*. L-istess qal l-attur fl-affidavit tiegħu u żied li hu ċert li meta emigra Borg, il-bieb u t-twieqi kienu miftuħin. Skond hu, ix-xogħol sar fl-1995 u dak iż-żmien huma kellhom problemi ta' saħħa serja u ma kinux jersqu lejn il-post.

Il-konvenut jagħti verżjoni oħra u jgħid li l-apertura konsistneti f'bieb fil-binja tal-attur kienet ġiet magħluqa mis-sid ta' qabel Agostino Borg aktar minn tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kwindi qabel ma missier l-attur xtara l-fond. Xehdu wkoll Joseph Tonna u Angelo Spiteri li qalu li huma kienu għalqu l-bieb fuq struzzjonijiet ta' Agostino Borg u kienu tħallsu minnu.

Il-konklużjonijiet ta' l-espert tekniku kienu illi;

It-tieqa jew aħjar rewwieħa li kienet tisbokka għal fuq il-passaġġ biswit il-fond ta' l-attur illum tinsab miftuħa. Madankollu jirriżulta li mill-provi illi f'xi żmien parti mill-istess rewwieħa kienet magħluqa u dan x'akatarx bil-ħxuna stess tas-saqaf li jidher li kien sar fuq in-naħa tal-konvenut.

Jirriżulta mill-pjanti esebiti u mill-provi li l-isqaq biswit il-fond tal-attur kien jeżisti. Jirriżulta wkoll illi meta kien jabita fl-

istess fond Agostino Borg kien hemm bieb mill-bitħa tal-fond ta' l-attur li jagħti għal fuq l-istess sqaq. A bażi tal-pjanta annessa mal-kuntratt tat-30 ta' Diċembru, 1981 u tax-xhieda ta' Joseph Tonna u Angelo Spiteri l-esponent huwa ta' l-umli opinjoni illi l-bieb in kwistjoni kien aktarx ingħalaq semmai qabel l-1981 u mhux fl-1995 skond it-teżi attriċi.

Huwa ċar li l-attur mhux qed jallega li hu proprjetarju tal-passaġġ in kwistjoni iżda li huwa għandu dritt ta' passaġġ minnu ossija għandu servitu' ta' mogħdija kif jgħid eżattament il-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Huwa magħruf li servitu' huwa dritt ta' xi ħadd fuq proprjeta' ta' ħaddieħor (Artiklu 400). Jidher li sakemm il-fond kien ta' Agostino Borg dan kien okkupa ukoll l-isqaq in kwistjoni u allura fetaħ hu stess jew kellu diġa' bieb li jagħti għal fuq l-isqaq. Ma hemmx indikazzjoni ta' min kien il-proprjetarju u jista' jkun li l-isqaq ma kien privat xejn iżda pubbliku. Hu x'inhu pero' ħadd ma waqqaf lill-imsemmi Agostino Borg fl-użu ta' dan il-passaġġ li fih kien hemm il-bieb in kwistjoni li kien jingħalaq u jinfetaħ permezz ta' ganġetta skond kif irriżulta mill-provi u għalhekk l-istess Borg kien f'posizzjoni jiddikjara li akkwista permezz tal-preskrizzjoni. Is-servitu' tal-mogħdija tista' tinkiseb bil-preskrizzjoni ta' tletin (30) sena skond l-Artiklu 469(2). Madankollu l-attur għandu skoll importanti f'dan ir-rigward għaliex skond dan l-artiklu stess, dan jista' jsir biss jekk *il-fond ma jkollux ħruġ ieħor fuq it-triq pubblika.* F'dan il-każ l-attur għandu bieb ieħor li jagħti għal fuq it-triq pubblika u għalhekk din is-servitu' qatt ma setgħet tigi akkwistata b'dan il-mod.

Independentement għalhekk minn meta sar il-bini (u l-Qorti taqbel ma' l-espert tekniku li x-xogħol sar qabel ma Agostino Borg bigħ il-passaġġ lill-konvenut) l-attur ma jistax jivvanta ebda dritt ta' servitu' u f'kull każ il-Qorti hija wkoll konvinta li l-konvenut akkwista l-fond ġia' għal kollox segregat minn dak tal-attur li allura issa ma jistax jitlob li jinfetaħ il-bieb in kwistjoni.

Għal dawn il-mottivi l-Qorti tilqa’ l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti (eċċetto l-ewwel waħda li ġiet sorvolata permezz tal-verbal tat-3 ta’ Ottubru, 2003) u tiċħad it-talbiet ta’ l-attur. L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-istess attur.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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