MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-18 ta' Lulju, 2014

Appell Civili Numru. 95/2007/1

Franġisk Attard u Martu Marianna Attard; u b'digriet tat-18 ta' Jannar 2008 il-kawża tkompliet f'isem Janette Attard, Miguel Attard, Carmela Vella, Victoria Bonello u b'digriet tal-21 ta' Mejju 2013 stante l-mewt ta' Victoria Bonello fil-mori tal-kawża, il-

ġudizzju ġie trasfuż f'isem żewġha Francis Bonello; u Margaret Hili wara l-mewt tal-attur Franġisk Attard

v.

Anthony Farrugia u martu Maria Farrugia

1. Dan huwa appell tal-konvenuti minn sentenza mogħtija fit-23 ta' Novembru 2010 mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Superjuri, Ġurisdizzjoni Ġenerali, li laqgħet talba tal-atturi biex jingħalqu aperturi li mill-fond tal-konvenuti jagħtu fuq triq privata tal-atturi u biex titneħħa gallarija li toħroġ fuq l-istess triq.

2. L-ewwel qorti waslet biex laqgħet dawn it-talbiet tal-atturi wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

> "Il-kwistjoni prinċipali f'din il-kawża tikkonċerna bibien, twieqi u aperturi oħra li mill-fond tal-konvenuti jagħtu għal fuq art li l-atturi jsostnu li hi proprjetà tagħhom. … … ... Il-proprjetà tal-konvenuti tikkonsisti f'razzett li jintuża għat-trobbija tal-baqar u li min-naħa tal-punent (fejn hemm l-aperturi oġġett ta' din il-kawża) jikkonfina ma' Triq ta' Luvier, triq li kienet ġiet iffurmata mill-attur u li mill-provi jirriżulta li hi *scheme road*. L-atturi jridu li l-konvenuti jiġu kundannati jagħalqu l-aperturi kollha u l-gallarija … … ..., in kwantu jsostnu li Triq ta' Luvier għadha proprjetà privata.
>
> "… … …
>
> "Fil-meritu hi rilevanti l-kawża bejn l-istess partijiet fl-ismijiet Franġisk Attard *vs* Anthony Farrugia *et* (ċitaz. Numru 136/1986), deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Jannar 2005. Dik il-kawża kienet ukoll titratta dwar il-ftuħ ta' aperturi fil-proprjetà tal-konvenuti għal fuq it-triq in kwistjoni. L-ewwel talba kienet tinkludi talba biex il-qorti tiddikjara li Farrugia: "... ma għandu ebda dritt jiftaħ twieqi, bibien jew aperturi oħra minn din l-art tiegħu għall-art tal-attur" u t-tieni talba kienet tinkludi talba biex Farrugia jiġi kundannat "... sabiex ma jiftaħ ebda aperturi mill-art

tiegħu għall-art tal-attur". Kawża li saret wara li l-konvenut kien applika għal permess ta' żvilupp (numru 124/86) sabiex jibni garaxx għall-vetturi privati. Il-konvenut xehed li meta ġiet preżentata l-ewwel kawża, l-aperturi u l-gallarija in kwistjoni kienu diġà jeżistu. Filwaqt li din id-dikjarazzjoni m'hijiex korroborata minn xi provi oħra, il-qorti ma temminx il-verżjoni tal-konvenut. Hi iktar verosimili l-verżjoni tal-atturi, ċjoè li meta ġiet preżentata ċ-ċitazzjoni kienu għadhom ma nfetħux aperturi fil-fond ta' Farrugia. Fl-applikazzjoni tal-bini li kien ippreżenta Farrugia fil-15 ta' Jannar 1986 hu evidenti li sa dak iż-żmien fl-art tal-konvenuti kien għadu ma sarx żvilupp. Il-qorti tirrileva wkoll li l-kelma "oħra" fl-ewwel talba taċ-ċitazzjoni numru 136/86 m'għandhiex tingħata tifsira li kienet qiegħda tirreferi biss għal xi aperturi li setgħu jinfetħu wara d-data tal-preżentata taċ-ċitazzjoni, iżda għal kwalsiasi tip ta' apertura li ma tkunx tikkwalifika bħala tieqa jew bieb. Hu evidenti li l-konvenuti hadu riskju meta fil-mori ta' dik il-kawża fetħu aperturi. Dan ma jfissirx li fil-futur il-problema li għandhom ma tistax tiġi rimedjata, però fil-preżent iridu jassumu r-responsabbiltà tar-riskju li ħadu.

"Fis-sentenza l-Qorti tal-Appell iddikjarat li:-

> ""Għalhekk il-fatt li persuna tiftaħ triq fuq proprjetà tagħha għall-pubbliku ma jbiddilx il-jeddijiet ta' proprjetà li hija għandha fuq din l-art iżda jinħoloq *invece* favur il-komunità servitù għal użu tat-triq. L-appellat kellu kull dritt juża t-triq in kwistjoni billi jgħaddi minnha kemm bir-riġel u anke permezz ta' vetturi, iżda ma kellux dritt jiftaħ id-diversi aperturi li fetaħ iħarsu fuq din it-triq u jagħmel l-isporġenzi msemmija mill-appellant."

"Il-Qorti tal-Appell kompliet tgħid:-

> ""Konsegwentement isegwi li d-deċiżjoni appellata għandha tiġi riformata *in parte* billi l-appellat jiġi mġiegħel jagħlaq l-aperturi, ineħħi l-isporġenzi u bibien li huwa fetaħ fuq it-triq imsemmija, b'dan li tiġi ikkonfermata l-parti fejn ġie ritenut li l-attur [*recte*, il-konvenut] għandu dritt igħaddi mit-triq in kwistjoni."

"Madankollu fil-parti dispożittiva tas-sentenza l-konvenut ma kienx ġie kundannat jagħlaq l-aperturi u jneħħi l-isporġenzi. Il-qorti filwaqt li rriformat is-sentenza tal-ewwel qorti llimitat ruħha biex tiddikjara li Farrugia "... ma għandu l-ebda dritt jiftaħ twieqi, bibien jew aperturi oħra li jagħtu għall-istess triq ...", mingħajr ma kkundannatu jagħlaq dawk li kien fetaħ. Minn dik is-sentenza Farrugia kien għamel ritrattazzjoni quddiem l-istess qorti, li ġiet miċħuda b'sentenza fit-28 ta' Frar 2007. Hu evidenti li l-qorti għamlet dikjarazzjoni ġenerika fis-sens li Farrugia ma kellux dritt jiftaħ aperturi, mingħajr ma għamlet distinzjoni dwar iż-żmien tal-ftuħ.

"M'hemmx dubju li s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta' Jannar 2005 hi ġudikat bejn il-partijiet. Il-konvenut xehed: "Kif spjegajt meta applikajt għal permessi jiena kelli nidħol 'il ġewwa min-naħa tal-punent għal ġol-art li xtrajt jien b'mod u manjiera li l-istess aperturi u sporġenzi jinsabu ġol-proprjetà tiegħi stess". Din il-qorti ma tistax tikkunsidra mill-ġdid jekk il-konvenuti kellhomx dritt jiftħu l-aperturi u jagħmlu l-bażi tal-gallarija oġġett ta' din il-kawża. Is-sentenza tal-Qorti tal-Appell

tagħmilha ċara li Farrugia ma kellu l-ebda dritt li jiftaħ aperturi u jagħmel sporġenzi. Iż-żewg kawżi jittrattaw dwar l-istess proprjetà, u fl-ewwel kawża ma ngħatat ebda eċċezzjoni fis-sens li l-parti tat-triq li m'hijiex asfaltata u li tikkonfina mal-bini tal-konvenuti hi proprjetà ta' Farrugia. F'dan il-kuntest l-atturi għandhom raġun li jsostnu li bl-eċċezzjonijiet li taw Farrugia qegħdin jipprovaw jiftħu mill-ġdid materja li diġà ġiet deċiża, ċjoè jekk Farrugia kellhomx dritt li jiftħu l-aperturi. … … … Madankollu, f'kull każ, f'dan ir-rigward il-perit tekniku rrelata li "mill-informazzjoni għad-disposizzjoni tiegħu, l-esponent jikkonkludi illi l-parti tat-Triq ta' Luvier illi ma hiex asfaltata ma taqax fit-titlu tal-konvenuti". Prova li tikkontradiċi l-verżjoni ta' Farrugia. … … … Dan apparti l-konsiderazzjoni l-oħra li d-dikjarazzjoni li għamel Farrugia m'hijiex, waħedha, prova sodisfaċenti li l-aperturi li fetaħ qegħdin jagħtu fuq parti mill-art li kien xtara mingħand Franġisk Attard bil-kuntratt tal-1978.

"Fl-eċċezzjoniijiet il-konvenuti jsostnu wkoll li:-

"a. Kellhom kull dritt li jifthu twieqi u aperturi ohra fuq it-triq in kwistjoni. Mill-provi ma rriżultax minn fejn jirriżulta tali dritt.

"b. It-twieqi u bibien huma meħtieġa mil-liġi u regolamenti tal-ippjanar u għalhekk huma ta' utilità pubblika. Ma rriżultax liema liġi kienet tagħti lill-konvenuti d-dritt li jiftħu l-aperturi. Filwaqt li bħala sidien għandhom kull jedd li jiżviluppaw l-art tagħhom, dan dejjem soġġett għad-drittijiet ta' terzi.

"ċ. Il-ftuh ta' aperturi hu konsentit mil-liġi in kwantu hemm servitù legali. Il-Kodiċi Ċivili jipprovdi x'inhuma s-servitujiet maħluqa mil-liġi, u anzi jipprovdi li f'ħajt diviżorju ħadd mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra (artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili). Il-konvenuti jsostnu li meta xtraw l-art din inxtrat bħala art fabrikabbli. Però f'dan ir-rigward ma jingħad xejn fil-kuntratt ta' xiri.

"F'kull każ, ukoll jekk il-qorti kellha tikkondividi xi wieħed minn dawn l-argumenti, ikun ifisser li qiegħda tiskarta s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta' Jannar 2005. Ħaġa li ma tistax tagħmel.

"Inoltre, il-konvenuti ma ressqux xi argument fis-sens li minn meta ngħatat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell kien seħħ xi avveniment li seta' jvarja dak li ddikjarat il-qorti. F'dan il-kuntest il-qorti tirrileva wkoll li jekk fehmet sew mid-dokumenti li ġew esebiti, għalkemm Triq ta' Luvier tidher li kienet ġiet reġistrata fir-Reġistru tal-Artijiet bħala proprjetà tal-Gvern, fl-2007 saret korrezzjoni fis-sens li r-reġistrazzjoni li għamel il-Gvern ġiet irtirata in kwantu din kienet tirreferi għal Triq ta' Luvier.

"Il-konvenuti jsostnu wkoll li "l-azzjoni hi perenta bil-preskrizzjoni trentennali", u fin-nota ta' sottomissjonijiet għamlu riferenza għall-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi: "L-azzjonijiet kollha, reali, personali jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni għeluq tletin sena, u ebda opposizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba nnuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi". F'dan ir-rigward il-konvenuti ma ressqux provi li meta ġie preżentat ir-rikors ġuramentat (17 ta' Settembru 2007) kienu

diġà għaddew tletin sena minn meta l-atturi fetħu l-aperturi u għamlu l-gallarija. Kieku kien hekk ifisser li fl-1977 l-aperturi kienu diġà jeżistu. Però mill-provi rriżulta li permezz ta' kuntratt datat 10 ta' Novembru 1978 fl-atti tan-nutar Dr Joseph Spiteri, Farrugia xtara mingħand Franġisk Attard porzjon art tal-kejl ta' 285.35 metri kwadri u li hi l-istess art li bena fuqha u fetaħ l-aperturi meritu ta' din il-kawża. Irriżulta wkoll li fil-5 ta' Jannar 1986 il-konvenut kien ippreżenta applikazzjoni għall-permess għall-bini ta' garaxx għal vetturi privati. Mill-pjanta annessa jirriżulta li sa dak iż-żmien kien għadu ma beniex fuq l-art li xtara bil-kuntratt tal-1978. Għalkemm Farrugia xehed li "Irrid ngħid ukoll illi meta begħli dan Frank Attard dejjem bigħli bit-triq miftuħa. L-intenzjoni u l-ftehim ta' bejnietna dejjem kien li huwa sejjer jiftaħ it-triq u li jiena nkun nista' nagħmel kwalunkwe aperturi u sporgenzi għal ġo fija", din it-teżi ma tistax treġi fid-dawl tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell. Dan apparti l-fatt li mill-kuntratt ta' akkwist tal-1978 tali intenzjoni ma tirriżulta bl-ebda mod. *Inoltre*, kemm damet pendenti l-kawża l-oħra (136/1986), il-preskrizzjoni kienet sospiża."

3. Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza b'rikors tas-7 ta' Diċembru 2010 u l-atturi wieġbu fit-3 ta' Jannar 2011. L-aggravju essenzjalment huwa illi t-triq li fuqha jagħtu l-aperturi li dwarhom saret il-kawża għandha titqies bħallikieku pubblika u għalhekk soġġetta għas-servitù li jinfetħu aperturi fuqha. Ifissru dan l-aggravju hekk:

"… … … fil-preċitata deċiżjoni tagħha [*i.e.* is-sentenza tat-28 ta' Jannar 2005, ċitaz. numru 136/1986) għarfet il-prinċipju illi ġjaladarba t-triq kienet aċċessibbli għall-esponenti in virtù ta' servitù ta' użu dan kellu jfisser illi t-triq setgħet tintuża mill-proprjetarji fronteġġanti l-istess triq (bħal ma hekk huma proprjament il-konvenuti). Li jfisser allura illi "t-triq hi intiża biex issir triq għall-użu pubbliku u mhux biss għall-proprjetarji privati tal-art konvertita fi triq" (ara <u>Emmanuele Monreal *v.* Carmelo Mangion *et*</u>, Appell Ċivili, 22 ta' Marzu 1991). Li jfisser ukoll illi biex triq issir waħda pubblika ma hemmx għalfejn li din bilfors tkun hekk esproprjata mill-Gvern.

"Issa hu prinċipju dottrinali sew konoxxut illi huma ekwiparati għal toroq pubbliċi l-istradi privati gravati minn servitù pubbliku ta' passaġġ. Huwa allura rilevanti ghal fini tal-esekuzzjcni ta' xogħlijiet ta' aperturi fuq dak il-passaġġ mhux tant l-appartenenza tas-swol iżda l-pubbliċità ta' użu għal liema l-passaġ huwa destinat.

"Meta din hija l-qagħda hu kontro-sens illi wieħed jimponi b'obbligu li għandu jirrispetta l-ftuħ ta' aperturi fuq toroq privati in kwantu dan jiġi nieqes meta t-triq hi waħda pubblika. Dan igħodd ukoll anke fil-każ t'art li għalkemm privata tkun gravata minn servitù ta' użu pubbliku (dak magħruf fid-dritt Ruman bħala viċinali), jew għaliex anke tkun gravata

minn servitù ta' passaġġ a favur ta' terzi *uti singuli* (ara Qorti tal-Kassazzjoni Taljana tas-7 t' April, 1987, Nru. 3366).

"Hu difatti aċċettat sew fid-duttrina kif ukoll fil-ġurisprudenza illi t-triq viċinali oriġinarjament privata ssir pubblika jekk tibda tintuża mill-pubbliku. F'każ bħal dan tinsorġi l-presunzjoni *juris* illi triq viċinali hija pubblika. Ġjaladarba dan apparentement hu saħansitra rikonoxxut anke mill-Qorti tal-Appell fil-predetta sentenza tant li m'aċċettax il-proposizzjoni tal-attur Frank Attard illi l-konvenut ma jagħmilx użu mit-triq, ma kienet teżisti ebda raġuni għaliex l-esponenti ma setgħux jiftħu aperturi fuq triq hekk kwalifikata bħala pubblika jew għaliex il-konvenuti għandhom issa jkunu kostretti jagħalqu dawk l-aperturi li fetħu.

"Taħt dan il-profii huwa ferm dubitat kemm l-atturi kellhom dak l-interess ġuridiku u leġittimu li jitolbu l-għeluq definittiv u permanenti tal-aperturi li saru mill-esponenti. Hi anzi l-fehma tal-esponenti illi l-kawża saret għas-sempliċi spirtu ta' emulazzjoni u ta' pika da parti tal-attur. Dan b'detriment serju għall-interessi tal-esponenti fl-użu tal-fond tagħhorn b'dawk l-aperturi."

4. Fil-fehma ta' din il-qorti l-appel huwa għalkollox fieragħ. Li qegħdin ifittxu l-konvenuti appellanti hu li jiftħu mill-ġdid meritu ġà deċiż bejn il-partijiet, *viz.* illi l-konvenut "... ma għandu l-ebda dritt jiftaħ twieqi, bibien jew aperturi oħra li jagħtu għall-istess triq". L-argumenti li qegħdin iressqu l-konvenuti fl-aggravju tagħhom huma argumenti li setgħu u misshom tressqu fil-kawża fejn ingħatat dik id-deċiżjoni. Id-deċiżjoni kienet illi t-triq hija soġġetta għal servitù ta' mogħdija iżda mhux servitù li jinfetħu aperturi fuqha: dik id-deċiżjoni tajba jew ħażina issa hija finali. Dan hu prinċipju fondamentali u elementari.

5. Il-qorti għalhekk tiċħad l-appell u tikkonferma f'kollox is-sentenza appellata.

6. L-ispejjeż tal-appell iħallsuhom il-konvenuti appellanti. Billi wkoll hija tal-fehma illi kemm il-kontestazzjoni oriġinali tal-konvenuti u kif ukoll, u aktar u aktar, dan l-appell huma fiergħa, il-qorti, wara li rat il-paragrafu

10(1) tat-Tariffa A mehmuża bħala Skeda A mal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, tordna lill-konvenuti jħallsu lir-Reġistratur tal-Qrati spejjeż addizzjonali ta’ elf euro (€1,000).

< Sentenza Finali >

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