QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar il-Hamis 31 ta' Jannar 2019

Numru 8

Rikors numru 942/07 AE

Maria Dolores sive Doris Buttigieg

v.

Emanuel u Lucia konjugi Gauci

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat tal-attrici, Maria Dolores sive Doris Buttigieg,ipprezentat fis-7 ta' Settembru, 2007, li permezz tieghu nghad:

> "Illi r-rikorrenti hija proprjetarja ta' proprjeta` u kif ukoll ta' sqaq privat li minnu l-istess proprjeta` hija accessibbli, liema sqaq privat huwa bla isem u jizbokka fi Sqaq Baggi, Zejtun;
>
> "Illi r-rikorrenti saret proprjetarja dan is-sqaq privat b'devoluzzjoni mill-wirt ta' zijitha Marianna Cumbo li min-naha taghha kienet wirtet flimkien ma' hutha l-istess sqaq privat u proprjeta` ohra minghand missierha Carmelo Cumbo;

> "Illi dan is-sqaq kien originarjament infetah minn Carmel Cumbo fuq art li kienet proprjeta` tieghu u liema art kien akkwistaha permezz ta' kuntratt datat hmistax (15) ta' Dicembru tas-sena elf tmien mija hamsa u disghin (1895) pubblikat fl-atti tan-Nutar Lorenzo Cassar kif jidher mid-dokument anness u mmarkat bhala Dok. '__';
>
> "Illi l-isqaq privat in kwistjoni kien diga` mertu ta' zewg kawzi ma' terzi persuni quddiem din l-Onorabbli Qorti, f'liema kawzi l-Onorabbli Qorti ppronunzjat ruhha illi r-rikorrenti odjerna hija l-proprjetarja tal-istess sqaq privat;
>
> "Illi l-konvenuti fethu abbuzivament bieb u zewgt itwieqi li jaghtu ghal fuq l-imsemmi sqaq u dan sar minghajr il-kunsens tar-rikorrenti;
>
> "Illi l-konvenuti ghalkemm interpellati diversi drabi anke permezz ta' ittri ufficcjali sabiex jaghlqu l-aperturi fuq imsemmija u kif ukoll sabiex jirregolaw ruhhom skond il-ligi baqghu inadempjenti;
>
> "Jghidu ghalhekk il-kovenuti ghaliex ma ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti:
>
> "(a) Tiddikjara li l-ftuh ta' l-aperturi u cioe` l-bieb u z-zewg twieqi li jaghtu ghal fuq l-isqaq privat, liema sqaq privat huwa proprjeta` ta' l-attrici, saru b'mod abuziv u llegali u li l-konvenuti ma jivvantaw ebda drittijiet fuq l-isqaq privat;
>
> "(b) Tordna lill-kovenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti, u taht id-direzzjoni ta' perit tekniku nominat minn din il-Qorti jaghlqu l-imsemmija aperturi a spejjez tal-istess konvenuti;
>
> "(c) Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex f'kaz l-konvenuti jonqsu milli jaghmlu x-xoghlijiet necessarji fiz-zmien stabillit minn din l-Onorabbli Qorti, sabiex taghmel l-istess xoghlijiet that id-direzzjoni ta' periti nominandi a spejjez tal-kovenuti.
>
> "Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittri ufficjali datati 9 ta' Frar 2000 u 12 ta' Gunju 2007 kontra l-konvenuti li huma minn issa ingunti in subizzjoni".

Rat li wara li l-Prim'Awla tal-Qorti Civili, permezz tad-digriet taghha tas-17 ta' Gunju, 2008, awtorizzat korrezzjoni fl-istess rikors promotur, fis-sens li fit-tielet paragrafu fejn inghad li l-art li fuqha nfetah dan l-isqaq kienet giet akkwistata "permezz ta' bejgh bl-irkant fl-atti ta' din l-Onorabbli

Qorti fis-sitta (6) ta' Dicembru, tas-sena 1915", minflok tindika li l-art giet akkwistata minn Carmelo Cumbo permezz ta' kuntratt datat hmistax (15) ta' Dicembru tas-sena elf tmien mija hamsa u disghin (1895) pubblikat f-atti tan-nutar Lorenzo Cassar.

Rat ir-risposta mahlufa tal-konvenuti Emanuel u Lucia konjugi Gauci tas-17 ta' Ottubru, 2007, li permezz taghha eccepew:

> "1. Illi, l-pretensjoni tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk timmerita li tigi michuda, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.
>
> "2. Illi minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, t-titolu ta' proprjeta` esklusiva tas-sqaq de quo, kif pretiz mir-rikorrenti, huwa kontestat minhabba li ma jirrizultax mil-liberazzjoni fl-atti tas-subasta msemmija fir-rikors promotorju, liema liberazzjoni r-rikorrenti tqieghed bhala bazi tal-pretensjoni taghha fuq l-isqaq de quo u tad-domandi taghha fir-rikors promotorju.
>
> "Ghal kull buon fini, l-esponenti jesibixxu kopja legali shiha ta' l-atti tas-subasta tas-6 ta' Dicembru 1915 - ***Dok SB***.
>
> "Mill-imsemmija atti, jirrizulta car illi l-bejgh subasta kien jirrigwarda biss il-bejgh ghalqa li tinsab fi sqaq (*"in un vicolo privato"*). Ma jirrizultax li dan l-isqaq gie mibjugh mal-klawsura, jew inkella li kien jappartjeni lid-debituri f'dik is-subasta. Anqas ma jissemma li qed jigi mibjugh xi dritt fuq l-istess sqaq. Anqas u anqas ma jissemma xi dritt esklusiv ta' proprjeta` ghas-sqaq, kif tippretendi r-rikorrenti.
>
> "3. Illi inoltre, u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, r-rikorrenti naqset milli ggib il-prova rikjesta mil-ligi permezz ta' dokument idoneu, biex tipprova d-devoluzzjoni favur taghha tramite l-antenati msemmija fir-rikors promotorju, tal-proprjeta` li kien akkwista subasta Carmelo Cumbo.
>
> "Ir-rikorrenti kienet obbligata tipprova, permezz tad-denunzji relativi, u dokumenti ohra, mhux biss il-passagi li jistghu legalment iwasslu ghall-allegata devoluzjoni favur taghha, izda anke tipprova illi dak li hi qed tallega li wirtet gie regolarment denunzjat lill-Gvern Civili, f'kull trasmissjoni *causa mortis*, intervenjenti bejn l-akkwirent Carmelo Cumbo u r-rikorrenti.

"4. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, l-isqaq de quo jirrizulta li hu proprjeta` pubblika, billi gie mghoddi ghand il-Gvern mill-privat, skond kif jirrizulta mill-annessi dokumenti - ***Dok P1 a tergo, Dok P2 u Dok P3*** – liema tliet dokumenti l-esponenti akkwistaw minghand id-Dipartiment ta' l-Art u minghand id-Dipartiment tax-Xoghlijiet, u li fihom hemm dikjarazzjonijiet dwar l-isqaq in kwistjoni. Huma rilevanti wkoll id-dokument ***P8*** - kopja tan-'Notifikazzjoni tal-Gvern' tas-26 ta' Gunju 1959 dwar 'Ismijiet Godda ta' Toroq fiz-Zejtun' u ***Dok P9*** - kopja tar-Registru Elettorali ta' Ottubru 1959.

"Illi, in konsegwenza ghat-trasferiment lill-Gvern (handing over) minn private owners, tas-sqaq in kwistjoni, l-istess sqaq gie asfaltat mill-Gvern, gie mghoddi d-drenagg u dahal is-servizz ta' l-elettriku.

"5. Illi konsegwentement il-gudizzju mhux integru, billi r-rikorrenti naqset li tipproponi l-kawza fil-konfront tal-Gvern Civili u fil-konfront ta' awtoritajiet ohra kompetenti li ghandhom drittijiet u obbligi fuq l-istess sqaq.

"Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, u fi kwalunkwe kaz, tapplika l-preskrizzjoni akkwizittiva favur l-esponenti, abbazi ta' l-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili. Dana peress illi, l-esponenti u l-awturi taghhom ilhom ghexieren ta' snin jirrisjedu fis-sqaq in kwistjoni u dejjem uzawh liberalment u ininterrottament. Aktar minn hekk il-proprjeta` ta' l-esponenti minn dejjem kellha bibien u aperturi fuq l-istess sqaq, kif del resto kellhom ukoll residenti ohra li joqghodu go fih. Uhud minn dawn l-aperturi ilhom hemmhekk ghal aktar minn hamsin sena.

"Illi inoltre, l-esponenti odjerni stess, f'dawn l-ahhar tmienja u ghoxrin sena, fethu aperturi ohra fuq l-isqaq, skonf kif jirrizulta wkoll mill-annessi ***Dokumenti P4 u P5***.

"**Illi ghalhekk il-pretensjoni tar-rikorrenti hija infondata u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra taghha.**

"7. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, l-azzjoni attrici, in kwantu tirrigwarda lill-esponenti, hi perenta, billi l-esponenti u l-awturi taghhom ilhom igawdu d-drittijiet ta' twieqi u bibien u ta' passagg minn fuq l-istess sqaq, ghal aktar minn hamsin sena, f'liema zmien is-sqaq dejjem kien konsidrat bhala sqaq pubbliku - Artikolu 2143 tal-Kodici Civili.

"8. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, kwalunkwe decizjonijiet f'kawzi civili, li ghalihom taghmel referenza r-rikorrenti fir-rikors mahluf taghha, u li fihom l-esponenti ma kienux parti, anzi thallew barra mir-rikorrenti, ghar-ragunijiet taghha, ma jghamlux stat la fil-konfront ta' l-esponenti u anqas fil-konfront ta' l-awtoritajiet pubblici.

> "9. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, id-drittijiet ta' l-esponenti fuq l-isqaq de quo, gew rikonoxxuti mir-rikorrenti meta, quddiem l-awtoritajiet tal-MEPA (DCC) ir-rikorrenti qablet li, qabel ma taghmel certi xoghlijiet, hi kellha tidhol fi ftehim ma' l-esponenti, sabiex jitharsu d-rittijiet taghhom ghall-aperturi li ghandhom fuq is-sqaq de quo. [Ara ***Dokumenti P6 u P7***].
>
> "Illi, ghal kull buon fini, l-esponenti jindikaw illi huma qeghdin ikomplu bir-ricerki taghhom, ghal dokumenti ohra dwar il-provenjenza u d-drittijiet li tgawdi l-proprjeta` taghhom fuq l-isqaq de quo, fosthom denunzji u ricerki ohra, u ghalhekk jirrizervaw li jipproducu dawn id-dokumenti, f'dawn il-proceduri, meta jkollhom access ghalihom.
>
> "Salvi eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi".

Rat li, permezz tad-digriet tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-11 ta' Marzu, 2010, l-istess Qorti awtorizzat korrezzjoni fl-istess risposta guramentata fis-sens li t-tieni eccezzjoni issa giet taqra hekk:

> "Illi minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, t-titolu ta' proprjeta` esklussiva tas-sqaq de quo, kif pretiz mir-rikorrenti, huwa kontestat peress illi tali proprjeta` esklussiva ma tirrizultax mill-kuntratt tal-15 ta' Dicembru, 1895, pubblikat min-Nutar Dottor Lorenzo Cassar, li issa gie mqieghed mill-attrici bhala l-bazi tal-pretensjoni taghha, kif ukoll billi anqas ma jirrizulta mil-liberazzjoni fl-atti tas-subbasta tas-6 ta' Dicembru, 1915, originarjament imqeghda mill-attrici bhala bazi tal-pretensjoni taghha."

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-6 ta' Dicembru, 2013, li permezz taghha, filwaqt li laqghet it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti, cahdet it-talbiet attrici, bl-ispejjez kontra taghha.

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Il-kwistjoni hi dwar zewgt itwieqi u bieb li hemm fil-fond tal-konvenuti u li jaghtu ghal fuq passagg li jisbokka fi sqaq Baggi. L-attrici ssostni li

dan il-passagg, li ma jinfidx, hu proprjeta’ taghha. It-tezi tal-attrici hi li originarjament l-isqaq kien jifforma parti minn art li akkwista Giuseppe Cumbo, u wara l-mewt tieghu ghadda ghand ibnu Carmelo Cumbo u eventwalment sar taghha meta fl-1975 saret il-qasma tal-wirt ta’ Carmelo Cumbo (nannuha). L-attrici ssostni li l-passagg ghamlu nannuha[1]. Min-naha l-ohra l-konvenuti, fit-tielet eccezzjoni jsostnu li bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti[2] il-passagg “[...] hu proprjeta pubblika, billi gie mghoddi ghand il-Gvern mill-privat, skond kif jirrizulta nill-annessi dokumenti Dok. P1 a tergo, Dok. P2 u Dok P3.”. M’hemmx kontestazzjoni li l-passagg oggett tal-kawza fuq naha (tramuntana) jikkonfina l-proprjeta tal-attrici u fuq in-naha l-ohra (nofsinhar) l-fond tal-konvenuti (29, Gawhar).

“Pjuttost milli actio reivindicatoria[3] il-kawza tidher li hi iktar l-actio negatorja[4]. L-elementi ta’ din l-azzjoni huma li:-

“i. L-attur jaghti prova li huwa sid il-fond;

“ii. Irid jirrizulta li l-proprjeta’ tal-konvenut ma tkun tgawdi minn servitu fuq il-fond tal-attur.

“L-attrici pprezentat kopja ta’ sentenza li nghatat minn din il-qorti fit-12 ta’ Dicembru 1997 fil-kawza Doris Buttigieg vs Il-Kummissarju ta’ l-Artijiet (336/94). F’dik l-azzjoni l-attrici ppremettiet li hi s-sid tal-isqaq (minn hawn ‘il quddiem maghruf bhala Vicolo Cumbo)[5]. Talbet lill-qorti sabiex tikkundanna lill-Kummissarju tal-Artijiet “biex jemenda r-records tieghu billi jerga’ jirriverti ghas-sitwazzjoni ta’ qabel ma arbitrarjament bidel dawn ir-records b’dan illi Baggi Lane, Zejtun ikun indikat bhala sqaq privat”. Ghalkemm il-qorti laqghet it-talba tal-attrici ghat-tibdil mitlub fir-records tal-Gvern, pero’ fis-sentenza ghamlitha cara li:-

“Din il-Qorti, ghalhekk, jidhrilha li t-talba attrici hija legalment gustifikata anke jekk m’hi qieghda tiddikjara ruhha bl-ebda mod dwar id-dritt ta’ proprjeta’ fuq dan l-isqaq li l-attrici tippretendi li ghandha u li, fi kwalunkwe kaz, qieghed jibqa’ mpregudikat.”.

---

[1] Ara paragrafu 2.1 tan-nota ta’ sottomissjonijiet u tielet paragrafu tar-rikors guramentat.

[2] Li bl-att tal-15 ta’ Dicembru 1895 ma gietx akkwistata l-proprjeta esklussiva tal-passagg.

[3] Hekk isostnu l-partijiet fin-noti ta’ sottomissjonijiet rispettivi. Pero’ dik l-azzjoni hi moghtija lil dik il-persuna li ssostni li hi proprjetarja ta’ oggett, posseduta minn haddiehor.

[4] “L’azione negatoria (negatoria servitutis) ha lo scopo di tutelare la pienezza del diritto di proprieta’ sulla cosa con liberta’ dai pesi o dalle servitu’ pretese da altri sulla stessa. L’azione si esercita soltanto contro le molestie cui corrisponda la pretesa di un diritto; e naturalmente si esercita soltanto quando dall’altrui pretesa ci sia motivo per temere un pregiudizio; spettera’ eventualmente al convenuto la dimostrazione dell’esistenza di un valido fondamento giuridico della sua pretesa. Se il proprietario rimarra’ vincitore, avra’ ottenuto una tutela definitiva, e non provvisoria quale gli sarebbe derivata esercitando invece l’azione possessoria di manutenzione.” (Istituzioni di Diritto Civile, A. Trabucchi (Cedam, 1981 pagna 465.).

[5] L-attrici ghamlet hafna enfazi fuq din is-sentenza. Li hu nteressanti hu li f’dik il-kawza (336/94) bbazat ruhha fuq akkwist minn bejgh bl-irkant li sar fit-13 ta’ Marzu 1915 minn Carmelo Tabone, nannuha u fejn jissemma sqaq privat. Imbaghad f’din il-kawza biddlet ir-rotta billi qalet li l-akkwist originali kien sar minn Giuseppe Cumbo bil-kuntratt tal-15 ta’ Dicembru 1895. Cirkostanza li ghall-qorti turi stat ta’ incertezza dwar il-provenjenza.

"Mela ghal finijiet ta' jekk Vicolo Cumbo huwiex proprjeta' tal-attrici, il-materja baqghet impregudikata. Ix-xhud Carmel Camilleri, ufficjal tad-Dipartiment tal-Artijiet, ipprezenta ittra datata 13 ta' Awwissu 2008 li baghat lid-difensur tal-konvenut (Dok. CC7 a fol. 331) fejn jinghad:

"*Nixtieq ninfurmak, li skond sentenza moghtija fit-12 ta' Dicembru 1997, mill-Prim'Awla tal-Qorti, fl-ismijiet Doris Buttigieg vs il-Kummissarju tal-Artijiet (Citaz. Nru: 336/94FGC), l-istess Qorti ordnat li r-records tad-Dipartiment jigu aggustati, fis-sens li l-parti mill-isqaq immarkata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta annessa ma' din l-ittra, tigi mmarkata bhala proprjeta privata*.

"Ghaldaqstant nixtieq ninfurmak li Sqaq Baggi qed jigi konsidrat bhala proprjeta tal-Gvern, hlief ghal dik il-parti mmarkata bl-ahmar fuq l-annessa pjanta.[6]".

"L-awtur tal-ittra, Carmel Camilleri, ikkonferma[7] li l-passagg m'huwiex meqjus bhala proprjeta' tal-Gvern izda tal-privat. Jidher li wara l-imsemmija sentenza d-Dipartiment tal-Artijiet ma baqax jikkunsidra l-passagg in kwistjoni bhala proprjeta' tal-Gvern. Pero' b'daqshek ma jaghmlux proprjeta' tal-attrici.

"L-attrici ghamlet ukoll riferenza ghas-sentenzi li nghataw fl-14 ta' Dicembru 2005 minn din il-qorti fil-kawzi F. Caruana Bros Co Ltd vs Dolores sive Doris Buttigeg (218/98) u Maria Dolores sive Doris Buttigieg vs F. Caruana Brothers Limited (272/98). Gialadarba l-konvenuti ma kienux parti f'dawn il-kawzi, is-sentenzi m'humiex gudikat fil-konfront tal-konvenuti. Hu minnu li fihom jinghad li Vicolo Cumbo hu proprjeta ta' Doris Buttigieg, pero' hu wkoll minnu li ma jissemmiex it-titolu li bih l-antennati taghha kienu akkwistawh. Il-konvenut ma kienux parti f'dawk il-kawzi u s-sentenzi ma jistghux jaghmlu prova kontra taghhom.

"Min jallega jrid jipprova. L-attrici ssostni li Vicolo Cumbo kien infetah minn nannuha Carmelo Cumbo, u kien jifforma parti mill-art li kien akkwista Giuseppe Cumbo permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Dicembru 1895 pubblikat min-nutar Dr Lorenzo Cassar. Originarjament kienet qeghda ssostni li l-provenjenza kienet minn kuntratt tas-6 ta' Dicembru 1915. L-attrici pprezentat rikors sabiex issir korrezzjoni fir-rikors guramentat (fol. 43) fis-sens li tithassar ir-riferenza ghall-imsemmi kuntratt u minflok jitnizzel li l-passagg kien akkwistat b'kuntratt tal-15 ta' Dicembru 1895. B'digriet tas-17 ta' Gunju 2008 il-qorti laqghet it-talba (fol. 51). Jirrizulta li fid-denunzja ta' Carmelo Cumbo, li miet fl-24 ta' Dicembru 1940 (fol. 77), tissemma "*Dar iz-Zejtun Luqa Briffa Street numri 8 u 9 mikrija £4.0,0 fis-sena u sqaq privat*". Il-wirt ta' Carmelo Cumbo nqasam b'kuntratt tas-26 ta' Gunju 1973 pubblikat min-nutar Dr

[6] Il-parti li d-Dipartiment tal-Artijiet jidher li m'huwiex iqies bhala proprjeta tal-Gven hu proprju l-passagg meritu tal-kawza (ara pjanta annessa, fol. 332).
[7] Seduta 9 ta' Jannar 2012.

Robert Girard (fol. 150). Kuntratt ta' qasma hu biss ta' natura dikjarattiva. It-titolu derivattiv li tippretendi l-attrici hu l-legat provenjenti mill-wirt ta' Marianna Cumbo li kienet wahda mill-werrieta ta' Carmelo Cumbo. Tant hu hekk li fir-rikors guramentat ippremettiet li hi *"[...] saret proprjetarja ta' dan is-saqa privat b'devoluzzjoni mill-wirt ta' zijitha Marianna Cumbo...*" (fol. 1). Carmelo Cumbo kellu erbat itfal, Emanuele, Marianna, Giuseppe u Caterina Buttigieg. Bhala legatarja ta' Marianna Cumbo[8], meta sar il-qsim tal-wirt l-attrici giet assenjata l-fond numru 8 u tissemma wkoll private lane. Kopja dattilografata tal-kuntratt tal-15 ta' Dicembru 1895 tinsab a fol. 147 tal-process. Il-qorti tosserva li:-

"• ghandha biss il-kelma tal-attrici li l-isqaq ifformah nannuha Carmelo Cumbo. F'pjanta li pprezenta ufficjal tad-Dipartiment tal-Artijiet bid-data 7-3-13, li l-qorti qeghda tifhem li tirreferi ghas-sena 1913, il-passagg in kwistjoni jidher. L-attrici kienet ghadha ma twelditx u ghalhekk il-kelma taghha m'hijiex bizzejjed.

"• Bl-imsemmi kuntratt Giuseppe Cumbo kien irkupra s-segwenti proprjeta:

"la suddetta clausura congiunta col suddetto luogo di case in Casal Zejtun, Strada Giardino Bottanico Numero otto consistente in due piccole lenze di terra con una porta pel vicolo comune, una sisterna di acqua piovana, diversi alberi di fichi lattei, fichi di India, viti ed un albero di agrumi – come pure le seguenti comodita' dallo stesso luogo di case, consistenti nell'entrata e camera contigua, nella camera superiore e in una piccola porzione del cortile e della gardinetta – della capacita' lo intero fondo di un tumulo, un mondello e due misure e confinato da levante con beni di esso Giuseppe Cumbo ed in parte con vicolo comune, da mezzodi col vicolo e da tramonta con strada.".

"L-attrici xehedet[9] li originarjament l-art kienet proprjeta' ta' Giuseppe Cumbo, il-buznannu taghha li xtara minghand Damiano Scorfina. Qalet li wirtuh uliedu, fosthom nannuha Carmelo, u "*In-nannu beda jixtri minghand hutu fosthom minghand Emanuel li jigu huh, hu n-nannu, hemm kuntratt ta' Dicembru 1912*.". Waqt dik is-seduta l-attrici pprezentat kopja tal-kuntratt li sar bejn l-ahwa Emmanuele u Carmelo (nannuha) Cumbo pubblikat fl-4 ta' Dicembru 1912 (fol. 248). Minn dak id-dokument il-qorti ma tistax tikkonkludi li l-art oggett ta' dak it-trasferiment hi l-istess proprjeta jew parti mill-istess proprjeta oggett tal-kuntratt tal-15 ta' Dicembru 1895, u wisq inqas li l-kliem "vicolo di giuspadronato" hu l-passagg oggett ta' din il-kawza. Hekk ukoll il-qorti hi tal-fehma li mill-kuntratt tal-1895 m'hijiex f'posizzjoni li tikkonkludi li l-proprjeta li akkwista Giuseppe Cumbo tinkludi l-passagg meritu ta' din il-kawza. Mill-pjanta Dok. CC3 (fo. 321) datata 7 ta' Marzu 1913 tidher it-triq principali li dak iz-zmien kien jisimha Strada Giardino Botanico

[8] B'testment tas-27 ta' Awissu 1968 fl-atti tan-nutar Dr Robert Girard, l-attrici thalliet b'legat "[…] qualunque sehem jew quota ta' proprieta' tat-testatrici mill-beni immobbli taghha.".
[9] Seduta tat-22 ta' Frar 2012 (fol. 239).

(illum Triq Luqa Briffa). Jidher ukoll l-isqaq li jisbokka fi Strada Giardino Botanico, hawnhekk il-qorti m'hijiex tirreferi ghall-passagg meritu tal-kawza, u li sa dak iz-zmien kien minghajr isem. Fil-fatt irrizulta li fl- 1959 l-isqaq inghata l-isem ta' sqaq ta-Baggi (fol. 370- 371[10]). L-irjihat li jissemmew fil-kuntratt tal-1895 huma:

"*da levante con beni di esso Giuseppe Cumbo ed in parte con vicolo comune, da mezzodi col vicolo e da tramonta con strada*.".

"Skond il-boxxla li tidher fuq il-pjanti Dok. CC3 (fol. 321) u Dok. CC4 (fol. 322)[11] hu evidenti li l-proprjeta tal-attrici, u li ssostni li kienet giet akkwistata bl-att tal-1895, jikkonfina min-nofsinhar mal-passagg in kwistjoni. Fatt ikkonfermat f'kuntratt li l-attrici stess ghamlet fl-4 ta' Gunju 1975 pubblikat min-nutar Dr George Cassar (fol. 134) u li bih tat lil Raymond Vella, ghall-perjodu ta' 17 il-sena, s-subcens ta' *"[...] mezzanin bla numru u bla isem li jinsab fi sqaq privat bla isem li jisbokka f'Baggi Lane, iz-Zejtun, <u>imiss minn nofsinhar mal-private lane</u>, mil-lvant ma' Baggi Lane u mill-punent ma' proprieta' tal-familja Buttigieg, bid-drittijiet taghha.*" (enfazi tal-qorti, fol. 134). M'hemmx prova li kien jezisti xi passagg iehor li mieghu kienet tmiss min-nofsinhar il-proprjeta oggett tal-kuntratt tal-1895, u li l-attrici ssostni li tinkludi l-art li fuqha nannuha Carmelo Cumbo kien ifforma l-passagg in kwistjoni. Fil-kuntratt ma jinghadx li l-isqaq hu proprjeta ta' Cumbo u wisq inqas li akkwista l-proprjeta tal-passagg. Kull ma jinghad hu li min-nofsinhar l-immobbli li akkwista Giuseppe Cumbo jmiss "*col vicolo*". Il-qorti qeghda tifhem li r-riferenza hi ghal "vicolo comune" li jissemma qabel bhala wiehed mill-konfini mil-lvant. Kliem li jidhru li jikkonfortaw it-tezi tal-konvenuti li dan il-passagg li l-attrici tirreferi ghalih bhala Vicolo Cumbo mhu xejn ghajr parti minn Sqaq Baggi. Lanqas m'hemm xi prova li fl-1895 fejn il-bini tal-konvenuti jikkonfina mal-passagg in kwistjoni, kien hemm xi sqaq fil-proprjeta tal-konvenuti. Jekk fl-1895 ma kienx jezisti l-passagg meritu tal-kawza, kif jidher li qeghda ssostni l-attrici gialadarba qalet li dan sar minn Carmelo Cumbo, allura fil-kuntratt tal-15 ta' Dicembru 1895 ma kienx jinghad li l-proprjeta li akkwista Giuseppe Cumbo tikkonfina min-nofsinhar *col vicolo*[12]. L-attrici tistrieh fuq il-kuntratt tal-15 ta' Dicembru 1895 bhala l-pedament ghall-pretensjoni taghha[13]. Jekk hu hekk il-

---

[10] Estratt mill-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta' Gunju 1959.

[11] Prezentati minn ufficjal tad-Dipartiment tal-Artijiet li gie mharrek mill-attrici.

[12] F'sentenza li nghatat fit-3 ta' Marzu 1902 din il-qorti osservat: "Colla vendita di un fondo non s'intende trasferita, senza un'espressa menzione, la proprieta' della porzione di una strada privata adjacente allo stesso, quantunque tale strada serva a dare accesso a quel fond, in tale caso, il proprietario del fondo fronteggiante la strada non ha che una servitu' di passaggio sulla stess strada, come fuq ritenuto dalla corte di Appello di Sua Maesta' il 19 giugno 1899 nella causa Vincenzo Formosa vs Rinaldo Perini (Collez. XII,270)." [C. Gatt nomine vs Conte Alfred Sant Fournier et]. Hekk ukoll fis-sentenza Nutar Dr Rosario Frendo Randon vs Onor. Dr Paolo Boffa nomine et, 10 ta' Jannar 1955, il-Qorti tal-Appell qalet: "Meta fil-kuntratt ta' trasferiment ta' fond jissemma biss li gie trasferit il-fond, u ma jissemmiex espressament illi giet anki trasferita l-parti tat-triq koerenti mieghu, ma jistghax jinghad illi dik il-parti tat-triq giet trasferita mal-fond; u ghalhekk dik il-parti tibqa' proprjeta' ta' min kien jippossjediha qabel dak it-trasferiment.".

[13] Fis-seduta tat-22 ta' Frar 2012 l-attrici xehedet:-
"*Dr Grech: Issa, kif gie ghandek dan l-isqaq u l-proprjeta?*

passagg in kwistjoni kien diga' jezisti fid-data tal-pubblikazzjoni tal-imsemmi kuntratt in kwantu fih jinghad espressament li min-nofsinhar l-proprjeta' tmiss col vicolo, li fil-kuntratt ma jinghadx li kien jifforma parti mill-oggett li akkwista Giuseppe Cumbo.

"Fil-kors tal-gbir tal-provi l-attrici pprezentat kopja ta' kuntratt li ghamlet ma' certu Raymond Vella fl-4 ta' Gunju 1975, pubblikat min-nutar Dr George Cassar. Kuntratt li hu *res inter alios acta* ghall-konvenuti. 'Il fatt li l-klawzoli numru 9[14] u 11[15] jatuk x'tifhem li l-attrici ukoll f'dak iz-zmien tippretendi li l-passagg hu proprjeta' taghha, ma jistax iservi bhala titolu in kwantu ma akkwistat xejn. Fic-cirkostanzi l-qorti m'hijiex sodisfatta li l-attrici tat prova li:

"*dan is-sqaq kien originarjament infetah minn Carmelo Cumbo fuq art li kienet proprjeta tieghu liema art kienet akkwistata permezz ta' kuntratt datat hmistax (15) ta' Dicembru tas-sena elf tmien mija u hamsa u disghin (1895) pubblikat fl-atti tan-Nutar Lorenzo Cassar*" (tielet premessa tar-rikors guramentat).

"Hi l-fehma tal-qorti li ghalkemm l-attrici pprezentat provi biex turi li l-passagg m'huwiex proprjeta' tal-Gvern, dan ma kienx bizzejjed. Ukoll jekk il-qorti kellha tikkonkludi li l-passagg m'huwiex tal-Gvern, b'daqshekk ma jfissirx li hu proprjeta taghha. Fil-fehma tal-qorti mill-konsiderazzjonijiet li saru hawn fuq l-attrici ma rnexxilhiex taghti prova li l-passagg hu proprjeta taghha. Hu minnu li:-

"i. fid-denunzji ta' Carmelo Cumbo (fol. 77), Emanuel iben Carmelo Cumbo (fol. 81), Marianna bint Carmelo Cumbo (fol. 92) jissemma l-passagg;

"ii. fil-passagg in kwistjoni jidher li kien hemm tabella Vicolo Cumbo;

"pero' dawn 'il fatti ma jissarrfux f'titolu. Ghalkemm l-attrici hi konvinta li l-passagg ilu fil-patrimonju tal-familja taghha minn meta sar il-kuntratt fil-15 ta' Dicembru 1895, din il-qorti ma taqsamx l-istess konvinzjoni u anzi tikkonkludi li l-passagg meritu tal-kawza ma kienx inkluz fil-proprjeta li xtara nannuha fl-1895. Dan ifisser li t-tezi tal-attrici ma tistax tirnexxi ghaliex ma tatx prova li hi s-sid tal-passagg[16]".

Xhud: L-isqaq u l-proprjeta gie b'wirt, testment ta' Marianna Cumbo, iz-zija jigifieri.
Dr Grech: Originarjament din l-art ta' min kienet?
Xhud: Tal-buznannu Guzeppi Cumbo.
Dr Grech: Tal-buznannu Guzeppi Cumbo, issa, taf minghand min xtraha din?
Xhud: Kien xtraha minghand Damiano Scorfina, fil-kuntratt ta' l-1895." (fol. 239).

[14] "*Raymond Vella jobbliga ruhu li ma jippermetti lill-ebda awtorita' li tasfalta l-isqaq privat quddiem il-mezzanin u dan skond ix-xewqa ta' Doris Buttigieg.*".

[15] "*Jigi dikjarat illi sakemm tinfetah it-triq u jinholoq access alternattiv, l-isqaq privat ghandu jibqa' jservi ta' passagg liberu lill-gabillott Consiglio Spagnol li jinqeda bih biex jasal ghar-raba' tieghu.*"

[16] Mehud in konsiderazzjoni din il-konkluzjoni, m'hemmx htiega li l-qorti taghti decizjoni dwar l-eccezzjoni numru 6 u 7 relatati mal-preskrizzjoni.

Rat ir-rikors tal-appell ta' Maria Dolores sive Doris Buttigieg, li permezz tieghu u ghar-ragunijiet hemm imsemmija, talbet lil din il-Qorti sabiex filwaqt li tirrevoka, thassar u tannulla s-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-6 ta' Dicembru, 2013, fil-kawza fl-ismijiet premessi, tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet tal-attrici appellanti u tichad l-eccezzjonijiet imressqa mill-konvenuti appellati, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom.

Rat ir-risposta tal-konvenuti appellati konjugi Gauci, li permezz taghha u ghar-ragunijiet hemm moghtija, talbu li din il-Qorti tichad l-appell propost mill-attrici appellanti, bl-ispejjez kontra taghha.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell in ezami u rat li l-kawza baqghet differita ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti hemm ezebiti;

Ikkonsidrat:

Illi kif spjegat mill-ewwel Qorti, l-azzjoni attrici hija wahda negatorja in kwantu permezz taghha qieghed jintalab li l-konvenuti appellati jaghlqu

bieb u zewgt itwieqi li jaghtu ghal fuq sqaq privat, li l-attrici appellanti tikkontendi li huwa proprjeta` taghha.

L-ewwel Qorti cahdet it-talbiet attrici peress illi ma qisetx li l-attrici rnexxielha tipprova li hija tabilhaqq hija kienet sid l-imsemmi sqaq.

Ghandu jinghad mal-ewwel li, kif inghad minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tad-29 ta' April, 2016, fil-kawza fl-ismijiet **Esther Cremona et v. Romano Cassar et:**

> *"L-ghan tal-actio negatoria, li qed jezercitaw l-atturi, huwa dak li jikseb dikjarazzjoni li l-fond tal-atturi mhux suggett ghal servitu` favur fond ta' haddiehor, u li jitnehha dak kollu li jxejjen l-istat ta' tgawdija hielsa minn kull servitu`. Din l-azzjoni tippresupponi li l-immobbli huwa hieles. Ghalhekk hija azzjoni ta' ghamla petitorja u tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post u dan billi l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali. Fl-azzjoni negatorja, il-piz tal-prova tal-esistenza ta' servitu` fuq il-fond tal-atturi taqa' fuq il-parti konvenuta. Kulma ghandu jipprova l-attur f'kawza bhal din hu li huwa tassew sid il-post li fuqu qieghed jigi pretiz is-servitu`, filwaqt li l-parti konvenuta trid turi li tassew jezisti s-servitu` minnha vantat (Valentino et v. Stivala et deciza minn din il-Qorti fis-27 ta' Novembru, 2009)."*

Trattati il-principji regolatorji f'kawza tal-ghamla negatorja, imiss li jigu ndirizzati l-hames aggravji mqajma mill-attrici appellanti fir-rikors tal-appell taghha, li huma:

(i) Apprezzament zbaljat tal-provi;

(ii) Titolu tal-attrici seta' facilment jigi stabbilit fuq bazi ta' probabilita`;

(iii) Distinzjoni fil-provi mehtiega fl-*actio rei vendicatoria* u dawk mehtiega fl-*actio negatoria;*

(iv) Gudikat favur terzi jikkostitwixxi prova tal-fatt tal-pussess;

(v) Oneru tal-prova tas-servitu` jinkombi fuq il-konvenuti.

Taht l-ewwel aggravju taghha, l-attrici appellanti tishaq li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament zbaljat tal-provi tant li giet krejata ngustizzja, li hija ser ikollha ssofri servitu` bla ebda titolu jew dritt fuq il-proprjeta` taghha. L-attrici appellanti ssostni li l-ewwel Qorti ma tatx konsiderazzjoni xierqa lill-provi kollha mressqa minnha. Tilmenta li l-ewwel Qorti rriteniet li hija ghamlet hafna enfasi fuq is-sentenza fl-ismijiet **Doris Buttigieg v. Il-Kummissarju tal-Artijiet,** mentri ressqet bosta provi ohra bhal kuntratti, denunzji u xhieda ta' diversi nies in sostenn tal-azzjoni mressqa minnha. Inoltre, ghalkemm l-ewwel Qorti kkwotat mis-sentenza appena msemmija, sabiex issostni li l-attrici appellanti ma kenitx dikjarata bhal sid l-isqaq, naqset milli tikkonsidra li l-istess sentenza, li llum tikkostitwixxi gudikat, stabbiliet li l-isqaq kien wiehed privat u li hija kellha jeddijiet fuq l-istess sqaq. Jinghad li l-ewwel Qorti skartat ukoll zewg sentenzi ohra, billi ddikjarat li dawn ma kellhom l-ebda relevanza fil-konfront tal-konvenuti appellati, mentri dawn is-sentenzi kellhom jinghataw il-piz u l-

importanza taghhom. Tikkritika wkoll l-apprezzament maghmul mill-ewwel Qorti fil-konfront tal-kuntratt tal-15 ta’ Dicembru, 1895, in kwantu tishaq li l-isqaq in kwistjoni ma kienx jezisti fis-sena 1895. Tinsisti li l-*vicolo* msemmi fil-kuntratt tal-1895, huwa Sqaq Baggi u mhux Vicolo Cumbo (l-isqaq mertu tal-kawza odjerna), kwindi l-ewwel Qorti kienet zbaljata fil-konkluzjonijiet taghha.

Din il-Qorti hija ggwidata bil-principju li bhala Qorti ta' revizjoni, bhala regola m’ghandhiex tiddisturba d-diskrezzjoni ezercitata mill-ewwel Qorti fl-apprezzament li din tkun ghamlet tal-provi migbura minnha stess. Izda ladarba l-attrici appellanti tressaq l-allegazzjoni li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament zbaljat tal-provi li kellha quddiemha b'mod gravi, din il-Qorti ser terga’ tifli bir-reqqa l-istess provi sabiex jigi assigurat li ma tkunx qieghda ssir ingustizzja kif qeghda tallega l-attrici appellanti.

Jibda billi jinghad li, wara li din il-Qorti rat l-atti kollha tal-kawza, inkluz ix-xhieda mressqa, jirrizulta li tabilhaqq l-attrici appellanti ghamlet enfasi fuq is-sentenza citata fl-ismijiet **Doris Buttigieg v. Il-Kummissarju tal-Artijiet** (li ggib referenza Citazzjoni Numru 336/94), li giet ezebita in atti u r-rapprezentant tal-Kummissarju tal-Artijiet ittella’ diversi drabi sabiex essenzalment jixhed dak li kien deciz mill-Qorti u accettat mid-Dipartiment, li l-isqaq in kwistjoni mhux wiehed pubbliku. Madankollu kif precizat mill-ewwel Qorti, filwaqt li permezz tal-istess sentenza ntlaqghu

t-talbiet attrici li ssir l-korrezzjoni mehtiega fil-pjanti tal-Kummissarju intimat, sabiex dak l-isqaq li kien immarkat pubbliku, jerga' jigi mmarkat bhala privat, f'dik l-istess sentenza gie specifikat ukoll li, ghalkemm it-talba attrici kienet gustifikata f'dak is-sens, b'daqshekk ma kienet qeghda tiddikjara ruhha bl-ebda mod rigward id-dritt ta' proprjeta` fuq l-istess sqaq, kif pretiz mill-attrici, u l-istess kwistjoni thalliet impregudikata. Isegwi li dik is-sentenza ma ddikjaratx li l-imsemmi sqaq kien proprjeta` tal-attrici appellanti. Kwindi din il-konsiderazzjoni tal-ewwel Qorti kienet relevanti u gustifikata.

B'daqshekk din ma kenitx l-uniku konsiderazzjoni maghmula mill-ewwel Qorti, izda fil-fehma ta' din il-Qorti, dik il-Qorti gustament qieset li s-sentenzi citati mill-attrici appellanti ma kenux jikkostitwixxu gudikat fil-konfront tal-konvenuti appellati, peress li dawn tal-ahhar ma kenux parti mill-kawza. Wara kollox l-Artikolu 237 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) jipprovdi li: "*sentenza ma tista' tkun qatt ta' hsara ghal min … ma jkunx parti fil-kawza maqtugha b'dik is-sentenza*." Inoltre kif osservat mill-ewwel Qorti, dawk is-sentenzi ma jsemmux it-titolu li bih l-antenati tal-attrici appellanti akkwistaw l-imsemmi sqaq, peress li f'dak il-kaz l-attrici ressqet l-azzjoni taghha a bazi ta' wirt.

Jigi osservat ukoll li, l-ewwel Qorti wara li ppremettiet li jinkombi fuq min jallega sabiex jipprova, ghamlet analizi dettaljata kemm tal-kuntratti u tad-denunzji esebiti in atti, partikolarment il-kuntratt ta' akkwist tal-15 ta' Dicembru, 1895, fl-atti tan-nutar Lorenzo Cassar, imressaq mill-attrici appellanti bhala l-bazi tal-pretensjonijiet taghha, kif ukoll tal-pjanti esebiti in atti sabiex tistabilixxi l-irjieh hemm imsemmija, kif ukoll ix-xhieda moghtija mill-istess attrici appellanti. Kien biss wara li wettqet tali skrutinju li l-ewwel Qorti qalet li ma kenitx f'posizzjoni li tikkonkludi li l-oggett tat-trasferiment tal-proprjeta` li akkwista Giuseppe Cumbo fl-1895, mill-poter ta' Damiano Scorfina, kien jinkludi l-passagg mertu ta' din il-kawza. Kif gustament osservat mill-ewwel Qorti, l-fatt li fil-kawza **Doris Buttigieg v. Kummissarju tal-Artijiet,** l-azzjoni attrici kienet imsejsa fuq pretensjoni ta' titolu derivanti mill-bejgh bl-irkant li sehh fit-13 ta' Marzu, 1915 u f'din il-kawza, it-titolu vantat ghall-ewwel issejjes fuq l-istess bejgh bl-irkant u sussegwentement fuq il-kuntratt tal-15 ta' Dicembru, 1895, ukoll jixhdu stat ta' incertezza da parti tal-attrici fuq l-istess titolu vantat minnha.

Din il-Qorti qieset li skont il-kuntratt tas-sena 1895, jinghad:

> "*la suddetta clausura congiunta col suddetto luogo di case in Casal Zejtun, Strada Giardino Bottanico Numero otto consistente in due piccole lenze di terra con una porta pel vicolo comune, una cisterna di acqua piovana, diversi alberi di fichi lattei, fichi di India, viti ed un albero di agrumi – come pure le seguenti comodita' dallo stesso luogo di case, consistenti nell'entrata e camera contigua, nella camera superiore e in una piccola porzione del cortile e della gardinetta – della capacita' lo intero fondo di un tumulo, un mondello e due misure e confinato da*

> *levante con beni di esso Giuseppe Cumbo ed in parte con vicolo comune, da mezzodi col vicolo e da tramonta con strada*."

Konsidrat ukoll li meta tqis din id-deskrizzjoni tal-art, fuq il-pjanta esebita in atti mill-Kummissarju tal-Artijiet (Dok. CC3 datata 7-3-13), fejn allura l-irjieh moghtija jaqblu perfettament, fejn jirrizulta li min-nofsinhar tal-proprjeta` tal-attrici hemm sqaq, din il-Qorti bhal ta' qabilha tqis mhux biss rilevanti l-fatt li l-isqaq dak iz-zmien kien diga` ffurmat, talli ma jirrizultax mid-dicitura tal-istess kuntratt, li l-antenat tal-attrici appellanti kien qieghed jakkwista wkoll l-istess sqaq, kif lanqas ma jinghad li l-istess sqaq huwa proprjeta` ta' Cumbo. Inoltre, ghalkemm l-attrici appellanti ssostni li kien in-nannu taghha Carmelo Cumbo li fforma l-imsemmi sqaq, ma tressqu ebda provi in atti in sostenn ta' din l-allegazzjoni tal-attrici appellanti. Dan apparti l-konsiderazzjoni valida maghmula mill-ewwel Qorti fis-sens li ghalkemm diversi denunzji jsemmu l-passagg, dawn id-denunzji ma jsarrfux f'titolu; hekk ukoll il-kuntratt ta' divizjoni tas-26 ta' Gunju, 1973, ippubblikat min-nutar Robert Girard, huwa biss ta' natura dikjarattiva.

Kwindi, din il-Qorti, wara li ezaminat l-atti mill-gdid, ma jirrizultahiex li sar apprezzament zbaljat da parti tal-ewwel Qorti, li jwassalha li tiddisturba l-apprezzament maghmul minnha dwar jekk l-attrici appellanti sehhilhiex tipprova titolu tajjeb favur taghha dwar l-isqaq mertu tal-kawza.

Imiss li jigi trattat it-tieni aggravju, dak fejn l-attrici appellanti tishaq li t-titolu taghha seta' facilment jigi stabbilit fuq bazi ta' probabilita`. Filwaqt li l-attrici appellanti taghmel referenza ghas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-3 ta' Ottubru, 2013, fil-kawza fl-ismijiet **Vincent Parnis v. Giuseppi Micallef**, f'kawza kwazi identika ghal dik in ezami, ssostni li dik l-istess Qorti, kif preseduta, wara li stabbiliet in-natura tal-isqaq bhala wiehed privat, u l-uzu li kien isir mill-istess sqaq, ghalkemm jinghad li f'dik il-kawza wkoll ma giex ipprezentat kuntratt illi specifikament isemmi li l-isqaq huwa proprjeta` tal-awtur tal-attur, il-Qorti f'dik il-kawza, xorta laqghet it-talbiet tal-attur, peress li fuq bazi ta' probabilita`, l-isqaq kien inkluz fit-titolu tal-awtur tal-attur.

L-attrici appellanti tilmenta wkoll li filwaqt li l-ewwel Qorti ghamlet skrutinju rigoruz tal-kuntratt tal-15 ta' Dicembru 1895, fejn il-buznannu taghha kien akkwista l-art inkluz l-isqaq li ssostni li dak iz-zmien kien ghadu mhux iffurmat, l-istess Qorti ma tatx relevanza ghall-fatti indikattivi u provi cirkostanzjali ohra, li setghu jwassluha ghall-konvinciment li hija kellha titolu fuq l-isqaq in kwistjoni. Fost dawn l-attrici appellata ssemmi (i) id-denominazzjoni tal-isqaq bhala "Vicolo Cumbo", li kien indikattiv tal-isem tas-sid tal-istess sqaq; (ii) id-denunzji tal-awturi fit-titolu tal-attrici appellanti, li jindikaw bic-car l-ezistenza ta' Vicolo Cumbo u li dan kien proprjeta` tal-istess awturi fit-titolu; (iii) sentenzi rigwardanti l-isqaq; (iv) l-assenza ta' servizzi pubblici; (v) kuntratt ta' divizjoni tas-26 ta' Gunju,

1973, fejn l-attrici giet assenjata il-fond urban bin-numru 8, Baggi Lane, ta' Zejtun, inkluza l-***private lane;*** (vi) l-ezistenza fizika tal-istess sqaq, fiz-zmien li fih miet il-buznannu taghha (Giuseppe Cumbo); (vii) id-dokument P1 anness mar-risposta guramentata li jikkostitwixxi dikjarazzjoni minn entita` pubblika li l-isqaq kien jappartjeni lill-awturi tal-attrici; u (viii) li fid-digriet tat-13 ta' Marzu, tas-sena 1915, il-Qorti nnominat perit sabiex jaghmel stima ta' *"clausura posta al Zejtun, in un vicolo privato",* kif ukoll l-avviz fil-Gazzetta tal-Gvern li habbar il-bejgh bis-subbasta, li 'lkoll jixhdu n-natura privata tal-istess sqaq.

Kif gustament osservat mill-konvenuti appellati fir-risposta taghhom, kull kaz irid jigi kkonsidrat fuq il-fattispecji partikulari tieghu, skont ir-rizultanzi processwali. Din il-Qorti fil-fatt izzid li, wara li ezaminat is-sentenza citata mill-attrici appellanti, rrizulta li f'dik il-kawza kienet diga vigenti bejn l-istess kontendenti fil-kawza, sentenza li kienet tikkostitwixxi gudikat li permezz taghha kien deciz li l-isqaq ma kienx proprjeta` tal-konvenuti u li huma ma kienu jgawdu ebda servitu` ta' aperturi fuq l-isqaq. Kwindi appuntu peress li l-paraguni jistghu jkunu odjuzi, certament l-analogija maghmula mill-attrici appellanti f'din il-kawza, ma tregix.

In kwantu ghall-fatturi l-ohra elenkati mill-attrici appellanti in sostenn tal-pretensjoni taghha, jigi osservat li fil-verita`, l-ewwel Qorti tat konsiderazzjoni kemm tal-fatt li (i) fil-passagg kien hemm tabella "Vicolo

Cumbo", kif ukoll ghall-fatt li (ii) l-istess passagg jissemma fid-denunzji ta' Carmelo Cumbo, Emanuel, iben Carmelo Cumbo u ta' Marianna bint Carmelo Cumbo, izda gustament irriteniet li dawn il-fatti wahedhom, ma jissarfux f'titolu. Din il-Qorti taqbel ma' din l-osservazzjoni maghmula mill-ewwel Qorti. Hekk ukoll kif inghad qabel, (iii) ghalkemm l-ewwel Qorti ghamlet referenza ghas-sentenzi msemmija mill-attrici appellanti, irriteniet li dawn ma kellhomx effett ta' gudikat fil-konfront tal-konvenuti appellati. Din il-Qorti ukoll, b'referenza ghall-punt (iv), ma tistax tifhem kif l-assenza ta' servizzi pubblici tista' titfa dawl fuq it-titolu pretiz mill-attrici appellanti, peress li ghalkemm dan seta' jkun indikattiv tan-natura tal-isqaq bhala wiehed privat, b'daqshekk tali sqaq ma jsirx proprjeta` tal-attrici. Il-kuntratt ta' divizjoni tas-26 ta' Gunju, 1973, punt (v), ippubblikat min-nutar Robert Girard, kif inghad qabel, huwa biss ta' natura dikjarattiva. Ghalkemm l-attrici appellanti, b'referenza ghall-punt (vi), ticcita l-ezistenza fizika tal-isqaq relattiva ghaz-zmien (1913) li fih miet il-buznannu taghha Giuseppe Cumbo, bhala fattur li kellu jigi nterpretat favur tal-pretensjoni taghha, fil-verita` din il-Qorti, bhal ta' qabilha, tinsab konvinta li l-istess sqaq kien jezisti sahansitra meta l-istess Giuseppe Cumbo akkwista l-art biswit l-istess sqaq, izda ma jidhirx li l-istess sqaq kien inkluz fil-kuntratt ta' akkwist. Dwar il-punt (vii), huwa ritenut li d-dokument P1 ma jista' qatt jitqies daqstant relevanti ghall-fini tat-titolu vantat mill-attrici appellanti; anzi, mid-dikjarazzjonijiet maghmula mir-rapprezentant tal-Kummissarju tal-Artijiet, irrizulta li ghalkemm dan l-

isqaq huwa meqjus bhala wiehed privat, huma m'ghandhomx taghrif ta' min hu (ara xhieda ta' Carmel Camilleri tad-9 ta' Jannar, 2012). Hekk ukoll ir-referenzi maghmula fl-atti tas-subbasta ghal "*vicolo privato*", (punt (viii)), huma xhieda tan-natura privata tal-isqaq, izda b'daqshekk ma jitfghu ebda dawl fuq it-titolu vantat mill-attrici appellanti.

Isegwi li l-parti l-kbira tal-konsiderazzjonijiet imressqa mill-attrici huma relevanti safejn jitfghu dawl fuq in-natura privata tal-isqaq u mhux fil-konfront tat-titolu li hija tippretendi li ghandha fuq l-imsemmi sqaq u b'hekk dan l-aggravju wkoll ma jistax jirnexxi.

Fir-rigward tat-tielet aggravju taghha, l-appellanti tishaq fuq id-distinzjoni fil-provi mehtiega fl-*actio rei vendicatoria* u dawk mehtiega fl-*actio negatoria.* Hija tikkontendi li ghalkemm l-ewwel Qorti kklassifikat l-azzjoni attrici bhala wahda negatorja, madankollu ppretendiet mill-attrici prova li ghandha tissussisti f'dik vendikatorja. Hija ticcita sentenza ta' din il-Qorti fis-sens li d-distinzjoni bejn dawn iz-zewg azzjonijiet hija fis-sens li l-oneru tal-prova f'kawza negatorja mhiex daqstant rigoruza bhal fil-kaz tal-azzjoni vendikatorja, fejn il-htiega tal-prova tissejjah *probatio diabolica.* Mentri fuq l-iskorta tas-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' April, 2013, fil-kawza fl-ismijiet **Scicluna Enterprises (Gozo) Limited v. Michael Cini et,** l-attrici appellanti ssostni li ladarba hija ppruvat il-pussess tal-isqaq mertu tal-kawza odjerna u li ilha f'tali pussess ghal diversi snin,

gialadarba tali pussess gie stabbilit, kien jispetta lill-konvenuti appellati li jressqu prova li jgawdu xi servitu` fuq dan l-isqaq, prova li ma ressqux.

Huwa al kwantu ironiku li l-attrici appellanti f'dan l-istadju taghmel din id-distinzjoni bejn l-azzjoni negatorja u dik vendikatorja, meta wiehed iqis li fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha quddiem l-ewwel Qorti, hija kienet qeghda tippretendi li l-azzjoni taghha ghandha mit-tnejn.

Inoltre, wara li din il-Qorti hasbet fit-tul fuq dan l-aggravju tal-attrici appellanti, waslet ghall-konkluzjoni li ma tistax taqbel mat-tezi taghha. Dan jinghad peress li l-azzjoni negatorja hija wahda ta' natura petitorja, li hija ntiza sabiex jigi dikjarat li l-gid tal-attur m'huwiex suggett ghal servitu` favur il-gid ta' haddiehor. Id-dottrina legali hija fis-sens li azzjoni bhal din tmiss lill-proprjetarju. Hekk per ezempju nsibu fid-**Digesto Italiano vol. VIII. pt. I.pag. 859 -860 (Torino 1929); per V. Campogrande**:

> "*Si dice negatoria l'azione spettante al proprietario per difendersi da quelle usurpazioni, che, senza sopprimere interamente il dominio sulla cosa …. arrecano delle limitazioni all'ezercizio del medesimo, e si dice negatoria perche' tende a negare un diritto vantato dal convenuto. L'actio negatoria, secondo l'opinione prevalente, ha luogo ogni qual volta avenga un'ingusta restrizione del diritto di proprieta'*."

Dwar il-**provi** mehtiega sabiex tirnexxi kawza bhal din, ikompli jinghad illi:

> "*Fondamento dell'azione negatoria essendo la proprieta',* ***l'attore deve provare in primo luogo che egli e' proprietario****. In secondo luogo l'attore deve provare la sofferta restrizione del suo diritto di proprieta', per fatto del convenuto. Se questi vuole sostenere che egli aveva diritto di compiere il fatto di cui l'attore sa lagna, deve fornire la prova, poiche*

> *tale fatto limita l'esercizio del diritto di proprieta' che e' illimitato per sua natura.*"

Hekk ukoll l-awtur Giulio Venzi (*Manuale di Diritto Civile Italiano*, UTET 1931, pagna 296) jispjega li fl-azzjoni negatorja:

> *"**l'azione negatoria e' quasi una rivendicazione parziale**; e' data al proprietario contro chi pretenda di avere un diritto reale sulla cosa, diritto che egli nega. **Il proprietario deve provare il suo diritto di proprieta', e l'atto che ha turbato il suo godimento**; quando ha dato queste prove, non deve far altro, e cio' per effetto del carattere di esclusivita' che ha il diritto di proprieta'. Spetta al convenuto di provare il diritto reale che pretende, e se non fa questa prova, il giudice dichiara la inesistenza del preteso diritto"* (sottolinejar ta' din il-Qorti).

Filwaqt li din il-Qorti thaddan dan l-insenjament, taghmel referenza wkoll f'dan ir-rigward, ghas-sentenza ta' din il-Qorti tal-10 ta' Lulju, 2009, fil-kawza fl-ismijiet **Anna Maria Debarro v. Carmelo Caruana et**, fejn fost affarijiet ohra nghad:

> *"Jigi osservat illi l-azzjoni negatorja hija msejsa fuq il-presuppost li l-gid immobbli huwa hieles (ara f'dan is-sens id-decizjoni fl-ismijiet Cassar Desain vs Piscopo Macedonia moghtija fid-9 ta' Jannar, 1877 Vol. VIII/21) u mhux wiehed imxekkel. Peress li hawn si tratta ta' azzjoni ta' ghamla petitorja (ara Appell Civili fl-ismijiet Farrugia et vs Cassar deciza fid-19 ta' Frar, 1951 Vol. XXXV/I/10) hija procedura li **tispetta biss u tista titressaq unikament minn min huwa sid il-post** (ara Appell Civili fl-ismijiet Falzon vs Degiorgio deciz fl-20 ta' Dicembru, 1946 Vol. XXXII/I/485) **u mhux ukoll min ikun semplici possessur tal-fond.** Dana huwa hekk bhala effett dirett tal-fatt li l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali (ara decizjoni tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet Baldacchino vs Grima deciza fit-3 ta' April, 1995 Vol. LXXIX/III/1219). Ghalhekk fi procedura ta' din ix-xorta, l-attur huwa dejjem tenut li jipprova li huwa tassew sid il-post jew immobbli li fuqu qeghda tigi pretiza l-ezistenza ta' servitu mill-parti avversa. Min-naha taghha, imbaghad, il-parti mharrka trid turi li tassew tezisti s-servitu minnha vantata (ara wkoll iddecizjoni fil-kawza fl-ismijiet Joan Cachia vs Marianne Schembri deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Jannar, 2003)".*

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, ladarba l-attrici appellanti naqset milli taghti prova konvincenti li l-isqaq in kwistjoni huwa proprjeta` taghha, l-azzjoni mressqa minnha ma tistax tirnexxi, kwindi lanqas dan l-aggravju ma jimmerita li jintlaqa'.

Marbuta sewwa sew ma' dan l-aggravju hemm ukoll ir-raba' aggravju tal-attrici appellanti, fejn jinghad minnha li l-gudikat tad-diversi sentenzi li hija kienet involuta fihom ghandhom jikkostitwixxu prova tal-fatt tal-pussess. Hija tishaq illi l-isqaq in kwistjoni kien suggett ta' tliet sentenzi, senjatament: **Doris Buttigieg v. Il-Kummissarju tal-Artijiet** (336/94); **F. Caruana Bros Co Ltd v. Dolores sive Doris Buttigeg** (218/98) u **Maria Dolores sive Doris Buttigieg v. F. Caruana Brothers Limited** (272/98). Tilmenta li filwaqt li l-ewwel Qorti abbraccjat t-tezi tal-attrici appellanti fir-rigward tal-ewwel sentenza li stabbiliet in-natura privata tal-imsemmi sqaq, naqset milli taghti l-piz probatorju liz-zewg sentenzi l-ohra li fihom inghad li "Vicolo Cumbo" huwa proprjeta` ta' Doris Buttigieg. L-attrici appellanti taghmel referenza mill-gdid ghas-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' April, 2013, fil-kawza fl-ismijiet **Scicluna Enterprises (Gozo) Limited v. Michael Cini et,** citata qabel, sabiex issostni li ghalkemm sentenza ma taghmilx prova kontra terzi dwar titolu legali, madankollu sentenza tista' taghmel prova tal-fatt tal-pussess, ukoll kontra terzi, sakemm ma tingiebx prova kuntrarja.

Filwaqt li ssir referenza ghall-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti taht it-tielet aggravju, jigi ribadit li fil-fehma ta' din il-Qorti l-azzjoni negatorja tispetta lis-sid u mhux lil min ikun semplici possessur. Is-sentenzi msemmija mill-attrici appellanti **F. Caruana Bros Co Ltd v. Dolores sive Doris Buttigeg** (218/98) u **Maria Dolores sive Doris Buttigieg v. F. Caruana Brothers Limited** (272/98) huma msejsa fuq provenjenza minn wirt. Kif spjegat qabel, il-fatt li l-isqaq jissemma fil-kuntratt ta' divizjoni tas-26 ta' Gunju, 1973, ippubblikat min-nutar Robert Girard, dan huwa biss ta' natura dikjarattiva u mhux titolu derivattiv. Izda fuq kollox, l-istess attrici appellanti ssejjes l-pretensjonijiet taghha fil-kawza odjerna fuq il-kuntratt fl-atti tan-nutar Lorenzo Cassar, tal-15 ta' Dicembru, 1895, liema titolu fuq l-isqaq in kwistjoni, kif inghad qabel, ma jirrizultax mill-imsemmi kuntratt. Kif inghad f'sentenza ohra ta' din il-Qorti tal-4 ta' Lulju, 2008, fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Borg et v. Mariano Saliba et,** l-azzjoni negatorja tfalli meta dak li jipproponiha ma jirnexxilux jipprova li ghandu titolu ta' proprjeta`. Din il-Qorti thaddan l-istess insenjament, kwindi dan ir-raba' aggravju wkoll ma jistax jirnexxi.

L-ahhar aggravju tal-attrici appellanti huwa relatat mal-oneru tal-prova tas-servitu` li tinkombi fuq il-konvenuti appellati. Filwaqt li din il-Qorti taqbel ma' dan il-principju, madankollu peress li l-attrici appellanti ma rnexxilhiex tipprova li ghandha t-titolu ta' proprjeta` fuq l-isqaq in kwistjoni, ma hemmx htiega li din il-Qorti tkompli tikkonsidra wkoll dan l-ahhar

aggravju relattiv ghall-oneru tal-prova dwar id-dritt ta' servitu` tal-konvenuti appellati, proprju peress li l-ewwel rekwizit tal-azzjoni negatorja odjerna ma giex sodisfatt.

Ghaldaqstant ghal dawn ir-ragunijiet kollha, din il-Qorti tiddeciedi illi tiddisponi mill-appell interpost mill-attrici appellanti, billi filwaqt li tichad l-istess, tikkonferma s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-6 ta' Dicembru, 2013, fl-ismijiet premessi fis-shih.

Bl-ispejjez ta' dan l-appell jithallsu mill-istess attrici appellanti.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
rm