Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum, it-Tlieta, 2 ta' April 2019

Rikors Guramentat numru 67/2017JVC

Emanuel Stellini

vs

Mariella Camilleri; Doreen Said u Maria Mercieca

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat fejn l-attur ippremetta:

Illi huwa proprjetarju ta' l-ghalqa maghrufa bhala 'Ta' Sajluwa' sive 'Tal-Warda' f'Santa Lucija limiti Kercem, Ghawdex, tal-kejl ta' cirka mitejn u tlieta metri kwadri (203m.k.), u li tmiss mil-lvant in parti ma' beni ohra tal-istess attur u in parti ma' beni ta' Katarina Grech, tramuntana ma' beni ta' Salvatore Grech jew is-successuri tieghu fit-titolu, u mill-punent ma' beni ta' Vincenzo Theuma jew is-successuri tieghu fit-titolu, liema bicca raba' l-attur kien xtara u akkwista mill-poter ta' Francis Saviour Grech b'kuntratt tal-hamsa u ghoxrin (25) ta' Jannar elf disa' mija u tlieta u disghin (1993);

Illi l-konvenuta Mariella Camilleri wahedha hi proprjetarja tal-fond numru tlieta (3), Triq Bir-Rix, Kercem, Ghawdex, bil-gnien retrostanti, kollox konfinanti mill-majjistral ma' Triq Bir-Rix, lbic ma' sqaq, u xlokk ma' beni tal-attur;

Illi d-dar u l-gnien hawn fuq imsemmija l-konvenuta Mariella Camilleri kienet akkwistathom minghand missierha Mariano Mercieca, illum mejjet, u ommha l-konvenuta Maria Mercieca b'kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Paul Pisani tas-sitta u ghoxrin (26) ta' Awwissu elf disa' mija u sebgha u disghin (1997);

Illi l-imsemmi Mariano Mercieca kien a *sua volta* akkwista d-dar b'kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Paul Pisani tal-hdax (11) ta' Lulju elf disa' mija u hamsa u disghin (1995) filwaqt li l-art ta' wara d-dar kien akkwistaha b'kuntratt ta' permuta tas-sittax (16) ta' Mejju elf disa' mija u sitta u disghin (1996). Meta l-art ta' wara d-dar giet imghaqda mad-dar, il-gnien tal-konvenuta Mariella Camilleri sar accessibbli kemm mit-triq kif ukoll mill-isqaq;

Illi b'kuntratt iehor li sar fl-atti tan-Nutar Paul Pisani tas-sebgha u ghoxrin (27) ta' April elf disa' mija u tmienja u disghin (1998), Mariano Mercieca u martu Maria Mercieca kienu ikkoregew il-kuntratt ta' donazzjoni tal-proprjeta' li kienu trasferew favur binthom hawn fuq imsemmija billi ddikjaraw li lil binthom riedu jittrasferulha biss parti diviza mill-art ta' wara d-dar cjoe' mill-gnien u mhux l-art kollha u kienu rrexxindew il-kuntratt ta' donazzjoni fuq parti mill-art tal-gnien tal-kejl ta' cirka erbgha

u sittin metri kwadri (64m.k) konfinanti mil-lbic mar-rimanenti porzjoni trasferita lil binthom il-konvenuta Mariella Camilleri, xlokk u majjistral ma' beni tal-attur;

Illi bit-trasferiment ta' parti mill-art favur binthom il-konvenuta Mariella Camilleri li kellhom il-konvenuta Maria Mercieca u zewgha Mariano Mercieca, il-porzjon art li dwarha rrexxindew il-kuntratt u haduha lura fil-pussess taghhom giet reza nterkjuza;

Illi ghal din il-porzjon art tal-kejl ta' cirka erbgha u sittin metri kwadri (64m.k.) fuq deskritta l-konvenuti jippretendu li ghandhom jghaddu u ghandhom dritt ta' moghdija minn fuq l-ghalqa tal-attur fuq imsemmija meta l-istat ta′ interkjuzura tal-art gie mahluq mill-konvenuta Maria Mercieca u minn missier il-konvenuti l-ohra li wara l-mewt tieghu wirtu l-art huma;

Illi l-art tal-attur mhi soggetta ghall-ebda moghdija favur din l-art tal-konvenuti. Fi kwalunkwe kaz l-art kienet tifforma parti minn art akbar li kienet accessibbli mill-isqaq u minn fuq beni ohra li kellu Mariano Mercieca llum tal-konvenuta Mariella Camilleri u bl-ispartizzjoni tal-art kienu l-istess konvenuti u/jew il-predecessur fit-titolu taghhom Mariano Mercieca li kienu holqu dan l-istat ta' interkjuzura assoluta tal-porzjon rimanenti ta' cirka erbgha u sittin metri kwadri (64m.k.);

Talab lil dina l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara li l-art tal-attur maghrufa bhala 'Ta' Sajluwa' sive 'Tal-Warda′ f'Santa Lucija limiti Kercem, Ghawdex, tal-kejl ta' cirka mitejn u tlieta metri kwadri (203m.k.), u li tmiss mil-lvant in parti ma' beni ohra tal-istess attur u in parti ma' beni ta' Katarina Grech, tramuntana ma' beni ta′ Salvatore Grech jew is-successuri tieghu fit-titolu, u mill-punent ma' beni ta' Vincenzo Theuma jew is-successuri tieghu fit-titolu mhix soggetta ghas-servitu' ta' moghdija favur l-art tal-konvenuti tal-kejl ta' cirka erbgha u sittin metri kwadri (64m.k.) konfinanti mil-lbic mar-rimanenti porzjoni li kienu trasferew lil binthom il-konvenuta Mariella Camilleri, xlokk u majjistral ma' beni tal-attur;

2. U f'kaz li jirrizulta li ghall-art taghhom meta kienet tifforma parti mar-rimanenti porzjoni li giet trasferita lill-konvenuta Mariella Camilleri l-konvenuti kienu jghaddu minn fuq l-art tal-attur, jigi dikjarat li din il-moghdija ma kinitx wahda mehtiega billi l-art kollha kienet accessibbli mill-isqaq; u minn fuq beni ohra ta' Mariano Mercieca, missier il-konvenuti Mariella Camilleri u Doreen Said, u l-istat ta' interkjuzura assoluta tal-porzjon tal-kejl ta' erbgha u sittin metri kwadri (64m.k.) giet mahluqa mill-istess konvenuti jew minn missierhom Mariano Mercieca meta trasferixxa parti mill-art li kellu lil bintu Mariella Camilleri, u ghaldaqstant tordna t-terminazzjoni tal-moghdija u ta' kull dritt vantat mill-konvenuti fuq l-art tal-attur;

3. Tikkundanna lill-konvenuti jiddesistu milli jghaddu minn fuq l-art tal-attur fuq imsemmija biex jaccedu ghal din l-ghalqa taghhom, u

tordna l-gheluq ta' kull bieb jew fetha li hemm fil-hajt bejn l-art tal-attur fuq imsemmija u l-art tal-konvenuti.

Bl-ispejjez.

Bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa huma mharrkin.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Mariella Camilleri, Doreen Said u Maria Mercieca illi eccepew:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez kollha kontra l-istess attur.

2. Illi fl-ewwel lok, il-kwistjoni jekk ir-raba tal-esponenti jgawdix jew le dritt ta' passagg minn fuq ir-raba tal-attur hija kolpita bir-*res judicata* stante li din il-vertenza digà giet ivventilata u deciza b'mod definittiv fis-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-9 ta' Jannar 2009 fil-kawza fl-ismijiet "Emanuel Stellini et vs Mario Mericeca et", Citazz. Nru. 219/1998. Fil-fatt, ir-raba aggravju tal-atturi, appellanti f'dik il-kawza, kien iddedikat proprju ghal dan il-punt.

3. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, anki jekk jista' jitqies li din il-vertenza ma hijiex kolpita bir-*res judicata,* huwa fatt li f'dik il-kawza, l-attur odjern innifsu rrikonoxxa nkontrovertibbilment li l-art tieghu hija suggetta ghad-dritt ta' passagg favur ir-raba tal-esponenti

ghaliex din hija nterkjuza, u fid-deliberazzjonijiet taghhom kemm l-Ewwel Onorabbli Qorti kif ukoll l-Onorabbli Qorti tal-Appell ikkonkludew li effettivament li "irrizulta ndubbjament illi din l-art [tal-esponenti] tgawdi d-dritt ta' moghdija minn fuq l-art ta' Stellini, billi tinsab interkjuza. Dan kien gie anke ddikjarat b'mod inekwivoku fl-att ta' akkwist ta' din l-art da parti tal-konjugi Mercieca". Ghaldaqstant, irrispettivament mill-kwistjoni tar-*res judicata,* illum ma huwiex moghti d-dritt lill-attur li jikkontesta dak li fuqu huwa stess kien qabel, u dak li gie kkonstatat b'mod vinkolanti u awtorevoli mill-Qrati f'vertenza precedenti bejn l-istess partijiet.

4. Illi, dejjem minghajr pregudizzju ghall-premess, fir-rigward tal-ewwel talba, jirrizulta li din hija l-*actio negatoria* li permezz taghha, l-attur isostni li l-art tieghu ma hijiex suggetta ghal servitù ta' passagg favur l-art appartenenti lit-tliet konvenuti. Din l-asserzjoni hija skorretta ghall-ahhar ghaliex l-art akkwistata minn Mario Mercieca (missier il-konvenuti Mariella Camilleri u Doreen Said, u r-ragel ta' Maria Mercieca) matul iz-zwieg tieghu mal-istess Maria Mercieca giet akkwistata bhala li effettivament tgawdi dan id-dritt ta' passagg skont il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani tas-sittax (16) ta' Mejju elf disa' mija sitta u disghin (1996) ezebit bhala Dokument D mill-attur innifsu.

5. Illi barra minn hekk, kif sejjer jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, din l-art minn dejjem kienet interkjuza u kienet tgawdi l-uniku access taghha minn fuq l-art tal-attur u minn fuq art ohra ta'

Mario Mercieca nnifsu li jigu iktar lejn in-naha tax-xlokk, u dan minn zmien immemorjali.

6. Illi t-tieni talba hija wkoll infondata fid-dritt u fil-fatt ghall-istess ragunijiet hawn fuq indikati.

7. Infatti, fi proceduri ohra, l-attur stess jirrikonoxxi li l-art tieghu hija effettivament suggetta ghad-dritt ta' passagg favur l-art tal-esponenti.

8. Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat ix-xhieda, affidavits, dokumenti, sentenzi, kuntratti, pjanti u provi kollha mressqa fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-2 ta' Novembru, 2018 il-kawza thalliet ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub f'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi permezz tal-kawza odjerna, l-attur Emanuel Stellini qed jitlob dikjarazzjoni li l-art proprjeta' tieghu maghrufa bhala 'Ta' Sajluwa' sive

'Tal-Warda' f'Santa Lucija limiti Kercem, Ghawdex tal-kejl ta' cirka 203m.k. (bordurata bil-lewn kannella fil-pjanta a fol. 179 tal-process) hija libera minn servitu' ta' moghdija favur l-art tal-konvenuti Mariella Camilleri, Doreen Said u Maria Mercieca. Huwa qieghed jitlob ukoll li fl-eventwalita' li jirrizulta li xi darba kien hemm dritt ta' moghdija, l-interkjuzura skont l-attur giet rizultat tal-azzjoni tal-istess konvenuti jew aventi causa taghhom u ghalhekk qed jitlob li f'din l-eventwalita' tigi ordnata t-terminazzjoni tal-moghdija u ta' kull dritt vantat mill-konvenuti u konsegwentament li ma jibqghux jghaddu minn fuq l-art tieghu.

Illi da parti taghhom il-konvenuti jichdu t-talbiet attrici bhala nfondati kemm fid-dritt kif ukoll fil-fatt. Huma jeccepixxu *inter alia* r-res judicata u l-ammissjoni tal-attur nnifsu li l-art tieghu hija suggetta ghal dritt ta' moghdija. Jeccepixxu wkoll li l-art tal-attur hija suggetta ghal dritt ta' moghdija taghhom u dan jemani minn kuntratt tas-16 ta' Mejju, 1996 fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani u li din ghadha bzonnjuza sal-lum.

Res Judicata

Illi fl-ewwel lok jehtieg li tigi trattata l-eccezzjoni mqajjma mill-konvenuti, fejn jeccepixxu r-res judicata abbazi tal-decizjoni mill-Onorabbli Qorti tal-Appell deciza nhar id-9 ta' Jannar, 2009 fil-kawza fl-ismijiet Emanuel Stellini et vs Mario Mercieca et bic-citazzjoni numru 219/1998/2 (sentenza esebita a fol. 143 sa fol. 172 tal-process). Din id-decizjoni kkonfermat ukoll partijiet mid-decizjoni tal-ewwel Qorti deciza nhar l-20 ta' Ottubru, 2006 (esebita a fol. 125 sa fol. 142 tal-process).

Illi fuq ir-res judicata fid-decizjoni tal-Qorti tal-Appell tal-5 ta' Ottubru, 1992 fl-ismijiet **Dottor Jose Herrera noe vs Anthony Cassar et noe** fejn gie rilevat:

> 'Illi l'"*exceptio rei judicatae*", ghandha bhala fundament il-fatt ta' l-interess pubbliku, u wkoll, ghaliex "*interest rei publicae ut sit finis litium*". Sentenza li ghaddiet "*in giudicato*" jigifieri li ma tistax tappella minnha izjed, hija mizmuma bhala tajba u sewwa u tal-haqq – "*res judicata pro veritate habetur*" – jigifieri l-fundament ta' l-"*actio*" u ta' l-"*exceptio judicati*" hija preskrizzjoni legali, u ghalhekk hija "*strictissimae interpretationis*". "*La cosa giudicata*" – kif fissret il-Corte di Cassazione ta' Palermo (3 ta' Marzu, 1898) "*deve risultare chiara ed evidente, e non desumersi da argumenti piu o meno forzati, o da inesattezze affermate dal magistrato con poca ponderanza; e nel dubbio il giudice non deve propondere per la cosa giudicata (Ibid. Para. 1 nro. 4 "Casi Dubbi)(sic)*".

F'sentenza ohra fl-ismijiet **Caterina Gerada vs Avukat Dr. Antonio Caruana deciza** nhar is-7 ta' Marzu, 1958 il-Qorti tal-Appell sostniet:

> 'Intqal tajjeb illi "l'eccezione di regiudicata si deve ammettere con molta circospezione, tanto piu quando trattasi di escludere un diritto" (Coen, Cosa Giudicata (materia civile), no. 145). F'kaz bhal prezenti, fejn si tratta ta' incident processwali fil-kors tal-gudizzju, u fejn, kif jghid il-Chiovenda, ma jistax ikun hemm dak li jissejjah il-gudikat

> implicitu (cp. Cit. No. 118), jehtieg ghall-eccezzjoni tal-gudikat illi l-kwistjoni tkun giet "effettivament" deciza bis-sahha ta' qabel, u mhux biss li "setghet tigi deciza". Ga ntqal illi f'decizjoni simili ma hemmx "la vera decisione". Jghid il-Mattirolo:- "Sta soltanto nel dispositivo: onde è principio che la cosa giudicata risiede esclusivamente nella parte dispositiva della sentenza, non nei motivi" (Diritto Giudiziario Civile, Vol. V, 28); u d-dispozittiv tas-sentenzi precedenti, li ghalihom saret riferenza, meta wiehed jiehu kaz, kif ghandu, tal-oggett u tal-"causa" tal-incidenti processwali relativi, ma fih ebda decizjoni fuq il-kwistjoni nvoluta;'

Illi fuq l-istess linja fid-decizjoni fl-ismijiet **Carmelo Cassar Parnis vs Gustavo Soler noe** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili nhar il-11 ta' Marzu, 1949 gie deciz kif isegwi:

> '...meta sentenza tghaddi in giudicato hija tigi vestita b'karattru assolut ta' veridicita' – res judicata pro veritate habetur.'

Illi biex jissussisti l-gudikat jridu jikkonkorru tliet (3) elementi b'dawn ikunu l-**eadem personae**, **eadem res** u l-**eadem causa petenti**. Fl-interpretazzjoni ta' dawn it-tliet (3) elementi moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawza **Amelia Farrugia vs John Farrugia** deciza nhar is-16 ta' Jannar, 1996 inghad li:

'Biex tintlaqa' l-eccezzjoni ta' *res judic*ata hemm bzonn li jissussistu flimkien tliet elementi, cjoe' *eadem personae, eadem res, u eadem causa petendi*; jigifieri s-sentenza ta' qabel tkun inghatat f'kawza bejn l-istess persuni, maghmula ghall-istess oggett, u fuq l-istess kawzali.

Kien ritenut li hemm lok ghall-eccezzjoni tal-gudikat anke meta l-meritu tal-kawza, ghalkemm distint minn dak tal-kawza ta' qabel, jifforma parti mill-istess haga, jekk il-punt kontrovers ikun l-istess.

Gudikat ghandu jkun rispettat minn kulhadd, u bir-rispett kollu dovut lill-Ewwel Onorabbli Qorti, is-sentenza appellata tippekka proprju ghaliex, prattikament injorat dan il-gudikat li ghalih irrifera l-konvenut fl-eccezzjoni tieghu.'

Illi in addizzjoni fil-kawza **Charles Cortis vs Francis X. Aquilina et** deciza nhar il-25 ta' Settembru, 2003 mill-Prim' Awla, Qorti Civili gie rilevat li:

'... biex dik l-eccezzjoni tirnexxi jehtieg li t-tliet elementi jkunu jikkonkorru ghax, fin-nuqqas, ma jistax jinghad li l-haga hija l-istess (*nisi omnia concurrunt, alia res est*);'

Illi hekk inghad ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Camilleri vs Lilian Mallia** deciza nhar il-5 ta' Ottubru, 2003

> '... hu risaput li l-elementi ta' l-eccezzjoni tal-gudikat huwa illi s-sentenza ta' qabel kienet moghtija f'kawza bejn l-istess persuni, fuq l-istess oggett u ghall-istess kawzali bhal fil-kawza l-gdida.
>
> ...
>
> Il-ligi tiddistingwi bic-car bejn motivi u dispozittiv u trid li kull dikjarazzjoni li fil-hsieb tal-Qorti hija deciziva u obbligatorja ghandha tifforma parti mid-dispozittiv u ghalhekk biex jigi stabbilit jekk is-sentenza ta' qabel tiggustifikax eccezzjoni tal-gudikat ghandu jkun ezaminat id-dispozittiv ta' dik is-sentenza u mhux il-motivazzjoni taghha.'

Il-Kawza deciza mill-Qorti tal-Appell bic-Cit nru: 219/1998/2 fl-ismijiet Emanuel Stellini et -vs- Mario Mercieca et:

Illi din il-kawza kienet tinvolvi diversi kwistjonijiet li nqalghu bejn il-partijiet u dan precizament meta l-konvenuta Mariella Camilleri kienet qieghda taghmel xoghlijiet ta' kostruzzjoni fil-fond proprjeta' taghha bin-numru 3, Triq Bir-Rix, Kercem, Ghawdex.

Illi l-atturi f'dik il-kawza lmentaw minn bosta affarijiet u b'mod specjali fejn jinteressa lil din il-Qorti dwar fejn thalliet fetha fil-hajt minn Emanuel Stellini appuntu fil-hajt bejn il-proprjeta' ta' Stellini u l-art in kontestazzjoni fil-kawza tal-lum ta' daqs allegatament akbar minn kemm

suppost. Tul il-kors tal-kawza rrizulta li din il-fetha thalliet peress li l-konvenuti nsistew li kellhom dritt ta' moghdija minn fuq l-art proprjeta' ta' l-attur izda thalliet ta' daqs akbar minn kemm kellha tkun.

Illi min-naha l-ohra, il-konvenuti ressqu wkoll kontro-talba fejn fost affarijiet ohra huma talbu li jigi dikjarat li l-fetha fil-hajt divizorju bejn l-art tal-konvenuti u dik tal-atturi Stellini u Grech ma kellhiex tkun usa minn metru. Kien ghalhekk li l-Qorti kkonkludiet li l-fetha kellha ticcekken ghal wisgha mposta mil-ligi.

Il-Qorti tal-Appell fl-imsemmija decizjoni kkonkludiet is-segwenti:

> '8. Ir-raba' aggravju tal-attur appellant huwa dwar il-parti fejn l-ewwel Qorti laqghet il-kontro-talbiet tal-konvenuti appellati li l-fetha bejn il-proprjeta' tal-konvenuta Mariella Mercieca ghal fuq il-proprjeta' tal-attur appellant ghandha sservi bhala dritt ta' passagg. L-attur appellant isostni li d-dritt ta' passagg li kien ezistenti u li ghandha l-konvenuta appellata Mariella Mercieca ghal fuq il-beni tieghu, m'ghandhux jibqa' ghaliex fl-att ta' donazzjoni li ghamel il-konvenut appellat Mario Mercieca favur il-konvenuta Mariella Mercieca dan id-dritt ta' passagg ma jissemmiex.
>
> Fir-rigward ta' dan l-aggravju, din il-Qorti tinnota li dak li qed jillanja minnu l-attur appellant mhuwiex ezattament dak li qalet l-ewwel Qorti u dak li effettivament laqghet l-ewwel Qorti bhala kontro-talba tal-konvenuti appellati. Il-

konvenuti appellati kienu talbu lill-ewwel Qorti sabiex tiddikjara illi l-fetha fil-hajt divizorju bejn l-art tal-attur appellant fi sqaq fi triq Bir-Rix, Kercem, u l-art tal-konvenuti konjugi Mercieca illi tigi fuq ix-xlokk taghha ma ghandhiex tkun iktar wiesa minn metru (1m), u illi fil-fatt l-attur appellant halla fetha aktar wiesgha minn hekk. L-ewwel Qorti kienet laqghet din it-talba u dan wara li kkonsidrat illi:

"Din il-fetha hija mehtiega ghaliex l-ghalqa ta' l-attur hija nterkjuza, u huwa ammess illi tgawdi minn dritt ta' passagg bir-rigel minn fuq raba iehor tal-konvenuti konjugi Mercieca. Imma mir-ritratti esebiti jidher illi l-fetha l-gdida tassew saret usa minn dik originali, li kienet biss ta' metru (tliet piedi u tliet pulzieri) u cioe' kemm ghandu jkun semplici passagg bir-rigel. Dan l-ilment huwa ghalhekk gustifikat u ghandu jigi rimedjat."

Din kienet il-kontro-talba tal-konvenuti appellati u mhux kif qieghed jghid l-attur appellant fl-aggravju tieghu. Ghaldaqstant dan l-aggravju ma jissussistix u ghalhekk qieghed jigi michud.'

Il-kawza deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri bic-Cit nru: 219/1998/1 fl-istess ismijiet

Illi referenza ghandha ssir wkoll ghas-sentenza moghtija nhar il-20 ta' Ottubru, 2006 mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) fil-Gurisdizzjoni

Superjuri fejn b'referenza ghall-kwistjoni tad-dritt ta' moghdija minn fuq il-porzjon art proprjeta' tal-attur maghrufa bhala ''Ta' Sajluwa' sive 'Tal-Warda' f'Santa Lucija stante li partijiet minnha gew konfermati mid-decizjoni tal-appell:

> '6. Il-fetha maghmula fil-hajt ta' l-ghalqa tal-konvenuti konjugi Mercieca, fejn din tmiss mar-raba ta' l-attur, jirrizulta li saret minflok ohra simili li kien hemm qabel fil-hajt il-qadim. Irriz□ulta ndubbjament illi din l-art tgawdi d-dritt ta' moghdija minn fuq l-art ta' Stellini, billi tinsab interkjuza. Dan kien gie anke dikjarat b'mod inekwivoku fl-att ta' akkwist ta' din l-art da parti tal-konjugi Mercieca. L-attur jippretendi illi dan l-access illum m'ghadux mehtieg ghax il-konjugi Mercieca issa jistghu jghaddu minn fuq proprjeta' ohra taghhom. Madankollu l-attur jidher illi m'hu qed jaghmel ebda distinzjoni bejn il-proprjeta' tal-konjugi Mercieca u dik ta' binthom il-konvenuta Mariella Mercieca, u huwa qed jippretendi illi dawn jistghu jghaddu minn fuq l-art li kienu ttrasferew lil binthom. Il-ligi pero' ma tippermettix illi servitu' li jaggrava certa proprjeta' jigi trasferit ghal fuq art ohra ta' terzi, u jispicca biss kemm-il darba l-fond godenti nnifsu jsir accessibbli direttament ghat-triq, u mhux kif jippretendi l-attur.
>
> Ghaldaqstant l-ebda wahda mit-talbiet ta' l-atturi ma timmerita li tigi milqugha.'

Eadem Personam

Illi kif ravvizat fis-sentenza **Charles Grixti vs Salvino Schembri et** deciza nhar il-11 ta' April, 1958 mill-Qorti tal-Appell:

> 'Biex din l-eccezzjoni tista' tirnexxi hemm bzonn li jigi ezaminat jekk jikkonkorrix l-ewwel element tal-gudikat, dak, jigifieri, jekk is-sentenza diga' msemmija kienitx giet maqtugha f'kawza bejn l-istess partijiet li jidhru bhala kontendenti fil-kawza odjerna.'

Illi minn ezami tal-okkju taz-zewg kawzi, bla dubju jista' jinghad li, ghall-kuntrarju ta' dak li jesponi l-attur odjern fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, il-kawza precedenti kienet tinvolvi l-istess partijiet ghalkemm kien hemm partjiet ohra li izda ai fini tal-eccezzjoni tar-*res judicata* kif imqajjma llum bejn il-partijiet dan legalment ma jaghmel l-ebda differenza. Ghalhekk dan l-element huwa sodisfatt.

Eadem Res

Illi kif rilevat mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza **Joseph Camilleri vs Lilian Mallia** deciza nhar il-5 ta' Ottubru, 1958:

> 'Kriterju razzjonali biex f'kull kaz jista' jinghad jekk u meta jkun hemm l-identita' ta' l-oggett bejn l-ewwel kawza disposta b'sentenza u t-tieni kawza opposta bl-eccezzjoni tal-gudikat hu, dak li wiehed jezamina jekk il-kwistjoni li tigi sollevata bit-

> tieni domanda gietx jew le deciza bil-gudikat precedenti, fi kliem iehor, jekk il-punt li jigi diskuss fit-tieni kawza giex jew le gudikat bis-sentenza ta' qabel jew jekk dik l-ewwel sentenza hallietx dak il-punt impregudikat.'

Illi dan l-element jittratta l-identita' tal-oggett li qanqal iz-zewg kawzi. Il-kawza prezenti tittratta d-dritt ta' moghdija minn fuq proprjeta' tal-attur Emanuel Stellini. Il-kawza li fuqha qeghdha tigi eccepita r-res judicata, kienet tittratta diversi kwistjonijiet, madanakollu wahda minn dawk il-kwistjonijiet kienet precizament il-fetha u konsegwentament id-dritt li l-konvenuti jghaddu mill-imsemmija fetha u cioe' d-dritt ta' moghdija.

Illi minn qari taz-zewg sentenzi fuq citati u tal-premessi u tat-talbiet tal-kawza prezenti jirrizulta b'aktar mod car li l-kwistjoni tal-ezistenza o meno tal-passagg jew moghdija minn fuq l-art maghrufa bhala 'Ta' Sajluwa' sive 'Tal-Warda' f'Santa Lucija limiti Kercem, Ghawdex gia giet deciza u ghaddiet in gudikat. Ghalhekk dan l-element huwa wkoll sodisfatt.

<u>Eadem Causa Petendi</u>

Illi gie espress fuq l-element ta' *eadem causa petendi* fil-kawza fl-ismijiet **Assunta Cassar vs Dr Carmelo Zammit noe** deciza nhar l-4 ta' Marzu 1960 mill-Qorti tal-Appell li:

> '… kwantu ghall-identita' tal-kawzali (*causa petendi*) din hija l-origine della domanda … ossia l-obbligazzjoni li hija a bazi ta' l-azzjoni.'

Illi fil-kaz prezenti l-origini tal-azzjoni huwa d-dritt ta' passagg. Fil-kawza precedenti li a bazi taghha qeghdha tigi eccepita r-*res judicata*, parti mill-bazi tal-azzjoni kien wkoll id-dritt ta' passagg/moghdija mertu tal-kawza odjerna. Ghalhekk dan l-element wkoll gie sodisfatt.

Illi madanakollu jigi rilevat minn din il-Qorti li l-gudikat jezisti biss fuq il-kwistjoni tal-ezistenza o meno tad-dritt tal-moghdija w'ghalhekk din l-eccezzjoni tar-*res judicata* mqajjma mill-konvenuti ser tintlaqa' biss limitatament ghall-ewwel talba attrici u per konsegwenza ser tigi michuda l-ewwel talba attrici.

It-tieni u t-tielet talbiet odjerni:

Illi b'referenza ghat-tieni u t-tielet talbiet attrici jehtieg ghalhekk li tinghata wkoll decizjoni dwar jekk id-dritt ta' passagg/moghdija favur il-konvenuti ghandux jibqa' jaggrava l-proprjeta' tal-attur Emanuel Stellini.

Dritt ta' moghdija

Illi fl-ewwel lok din il-Qorti temfasizza li a skans ta' zbalji u nekwivoki ghandha ssir distinzjoni bejn il-proprjeta' appartenenti lill-konvenuta Mariella Camilleri biss u l-proprjeta' appartenenti lill-istess Mariella Camilleri, Doreen Said u lil ommhom Maria Mercieca fi kwoti ndivizi bejniethom. Il-kawza odjerna hija msejsa fuq id-dritt ta' moghdija li mill-porzjon art appartenenti lil Mariella Camilleri, Doreen Said u ommhom Maria Mercieca tal-kejl ta' madwar erbgha u sittin metru kwadru (64 m.k.)

jghaddu minn fuq l-art tal-attur Emanuel Stellini. Fil-pjanta a fol. 179 tal-process din l-art hija mmarkata bil-kulur ahdar u bl-ittra Z.

Illi l-proprjeta' ta' Mariella Camilleri wahedha tikkonsisti fid-dar ta' residenza taghha flimkien ma' gnien (din tidher immarkata bil-kuluri blu u ahmar biss bl-ittri x u y fil-pjanta a fol. 179 – b'eskluzjoni ta' dik il-parti bordurata bl-ahdar). Din ir-residenza kienet giet akkwistata minn Mariella Camilleri permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani datat 26 ta' Awwissu 1997 minghand il-genituri taghha Mariano u Maria konjugi Mercieca (a fol. 11 sa fol. 13 tal-process). Inizjalment din il-proprjeta' kienet ikbar (cioe' kienet tinkludi wkoll il-parti bordurata bl-ahdar bl-ittra Z fil-pjanta a fol. 179) pero' permezz ta' kuntratt datat 27 ta' April 1998 fl-atti tal-istess Nutar din kienet giet korretta (cioe' l-parti bl-ahdar u bl-ittra Z fil-pjanta a fol. 179 giet rexissa daqs li kieku qatt ma giet trasferita) b'tali mod li l-proprjetarji taghha permezz tar-rexissjoni legalment baqghu dejjem Mariano u Maria konjugi Mercieca (a fol. 14 sa fol. 16 tal-process). Din il-parti ggib il-kejl ta' madwar erbgha u sittin metru kwadru (64 m.k.).

Illi l-proprjeta' li llum tifforma r-residenza ta' Mariella Camilleri kienet in parti fin-naha li tmiss ma' Triq Orkestra tad-Dudi originarjament tikkonsisti f'razzett antik u li l-istess Mariella Camilleri kienet iddemoliet u floku ghamlet dar (il-parti mmarkata bil-blu u bl-ittra X a fol 179) u in parti tifforma parti minn raba' ta' daqs akbar li tmiss mar-razzett fuq wara izda akkwistata separatament minn terzi diversi mill-genituri ta' Mariella Camilleri (l-ghalqa kollha hija dik li tidher bordurata bl-ahmar u bl-ittri Y u Z fil-pjanta a fol. 179, dik il-parti li tifforma parti mid-dar ta' Mariella

Camilleri llum hija dik immarkata biss bl-ittra Y). Il-faccata principali tad-dar mibnija minn Mariella Camilleri saret fuq sqaq 'Tal-Fenka' li jaghti ghal Triq Bir-Rix (filwaqt li fuq Triq id-Dudi sar bieb ta garaxx) madanakollu jirrizulta li kien possibbli li jsir dan u li l-konvenuta Mariella Camilleri tiftah bieb u zewgt itwieqi fuq l-isqaq biss wara li l-konvenuta Mariella Camilleri waslet fi ftehim mas-sidien tal-isqaq 'Tal-Fenka' stante li huwa sqaq privat u mhux pubbliku (sidien li fl-atti huma ndikata bhala l-Inglizi). Dan il-ftehim gie rifless fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech datat 17 ta' Ottubru 1997 (esebit a fol. 219 sa fol. 221 tal-process).

Illi min-naha taghhom Mariano u Maria konjugi Mercieca kienu akkwistaw iz-zewg proprjetajiet (li sussegwentament ghaddew lil Mariella Camilleri) permezz ta' zewg (2) kuntratti kompletament estranei ghal xulxin. Ir-razzett li sussegwentament gie demolit u llum jifforma r-residenza ta' Mariella Camilleri kien proprjeta' parafernali ta' Mariano Mercieca u dana peress li kien akkwistah permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tal-wirt u successjoni tal-genituri tieghu datat 11 ta' Lulju 1995 (atti Nutar Paul George Pisani) (a fol. 25 sa fol. 40 tal-process). Il-parti ta' wara r-razzett Mariano Mercieca kien akkwistah permezz ta' kuntratt ta' tpartit datat 16 ta' Mejju 1996 fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani fejn jirrizulta li kien akkwista minghand il-familja Theuma porzjon art imsejha 'Ta' Sajluwa' fil-limiti ta' Kercem, Ghawdex tal-kejl ta' cirka mitejn u erbgha u tletin metru kwadru (234m.k.). Fil-kuntratt esebit a fol. 17 sa 24 tal-process jinghad li din l-art (bordurata bl-ahmar u ndikata bl-ittri y u z a fol. 179) kienet tgawdi dritt ta' passagg minn fuq l-beni tal-istess Mariano Mercieca u minn fuq beni ta' Emanuel Stellini. Permezz tad-donazzjoni favur bintu, kif suggett ghall-konsegwenti kuntratt ta' rexissjoni ta' parti mill-art, Mariano

Mercieca ghadda lil bintu dik il-parti bordurata bl-ahmar u bl-ittra Y a fol. 179 izda zamm dik il-parti bl-ittra Z bordurata bl-ahdar a fol. 179 fejn jirrizulta li hemm id-dritt ta' passagg u appuntu l-fetha fil-hajt imsemmija fid-decizjoni hawn suesposti. Jirrizulta mill-atti li din il-porzjon art kellha access minn Sqaq Warda, access fuq art ohra tal-istess Mercieca u ta' ohtu li twassal ghal fuq ir-raba' proprjeta' ta' Stellini u konsegwentement wiehed jasal fiha. Ghalhekk l-access ma kienx originarjament minn Sqaq Tal-Fenka u l-access minn Sqaq tal-Fenka seta' jsir biss wara ftehim mas-sidien privati tal-istess Sqaq b'dana izda li tghaddi mil-liema sqaq tghaddi xorta wahda trid tirfes fuq l-art ta' Stellini biex tasal ghall-art in kwistjoni. Ghalhekk il-porzjon art ta' erbgha u sittin metru kwadru (64 m.k. – markata bl-ahdar ittra Z a fol. 179) kienet tifforma parti mill-porzjon art akbar li Mariano Mercieca kien akkwista minghand il-familja Theuma. Kif gia nghad izda l-kwistjoni tal-ezistenza tad-dritt tal-passagg minn fuq il-proprjeta' tal-attur hija llum *res judicata* w'ghalhekk din il-Qorti ma ghandhiex terga' tinoltra ruhha fil-provi li tressqu dwar dan il-punt.

Illi l-**Artikolu 447** tal-Kodici Civili jipprovdi dwar fondi li ma ghandhomx hrug ghal fuq triq pubblika mentri l-**Artikolu 449** tal-Kodici Civili jipprovdi kif jispicca jedd ta' moghdija kif isegwi:

> 447. (1) Is-sid li l-fond tieghu m'ghandux hrug fuq it-triq pubblika, jista' jgieghel lis-sidien tal-fondi ta' ma' genbu li jaghtuh il-moghdija mehtiega, bi hlas ta' kumpens proporzjonat ghall-hsara li ggib dik il-moghdija.

(2) Din il-moghdija ghandha ssir f'dik il-parti fejn tkun tal-anqas hsara ghall-persuna li fuq il-fond taghha tigi moghdija.

449. Jekk il-moghdija moghtija kif jinghad hawn fuq ma tibqax mehtiega, minhabba l-ftuh ta' triq gdida, jew it-taghqid tal-fond ma' iehor li jmiss mat-triq pubblika, is-sid tal-fond serventi jista' jitlob it-tmiem ta' dak il-jedd ta' moghdija billi jrodd l-indennizz li jkun ha jew billi ma jissoktax jiehu l-hlas ta' kull sena li jkun gie miftiehem.

Illi l-attur f'din il-kawza qieghed jargumenta li l-interkjuzura ta' din il-porzjon art tal-kejl ta' erbgha u sittin metri kwadri (64 m.k.) giet mahluqa minn Mariano Mercieca stess (missier il-konvenuti u r-ragel tal-konvenuta) meta huwa trasferixxa r-razzett proprjeta' tieghu u parti akbar mill-art lil bintu Mariella Camilleri, madanakollu l-attur tul il-proceduri kollha jaghzel li jinjora l-fatt li l-art anki meta kienet akbar minn dejjem kienet interkjuza u dejjem kienet tgawdi d-dritt ta' moghdija minn fuq l-art tieghu u dan illum huwa *res judicata*. Hawnhekk il-Qorti tfakkar li r-razzett li wkoll kien proprjeta' ta' Mariano Mercieca kellu derivazzjoni diversa minn dik tal-art in kwistjoni u wkoll li mill-atti rrizulta li r-razzett kien kompletament diviz u separat mill-art ta' warajh permezz ta' sigar u hajt (referenza partikolari ghax-xhieda tal-konvenuta Mariella Camilleri).

Illi l-**Artikolu 480 subartikolu 1** tal-Kodici Civili jittratta l-estinzjoni ta' servitu' u jelenka bhala wiehed mill-kazi meta l-fond dominanti u l-fond servjenti jigu ta' sid wiehed. Di piu s-**subartikolu 2** ikompli jelabora billi jsemmi li jekk s-sid ikun trasferixxa jew il-fond dominanti jew dak

servjenti, malgrad li ma tkunx issemmiet is-servitu' din xorta tibqa' tissokta.

> 480.(1) Servitù tispicca meta tinghaqad f'persuna wahda l-proprjetà tal-fond dominanti u dik tal-fond serventi.
>
> (2) Izda, jekk ikun hemm sinjal li jidher ta' servitù, u s-sid jittrasferixxi wiehed mill-fondi hawn fuq imsemmija minghajr ma jkun hemm fil-kuntratt ebda dikjarazzjoni dwar is-servitù, din is-servitù tissokta ssehh, b'mod attiv jew passiv, favur il-fond jew fuq il-fond li jkun gie hekk ittrasferit.

Illi f'xi zmien l-proprjeta' ta' erbgha u sittin metru kwadru ($64m^2$) (li kienet tifforma parti mill-bicca art akbar tal-kejl ta' cirka mitejn u erbgha u tletin metru kwadru (234m.k.)) kienet giet trasferita lil Mariella Camilleri b'tali mod li hija nghaqdet ma' art li kellha faccata ghat-triq pubblika. Madanakollu kif gia nghad fir-rigward tal-proprjeta' ta' daqs ta' erbgha u sittin metru kwadru (markata bl-ahdar u bl-ittra Z a fol. 179) dan tregga' lura u gie rexiss meta l-konjugi Mercieca permezz ta' kuntratt ta' rexissjoni kienu rrexxindew parti mill-art li kienet giet moghtija lil Mariella Camilleri bil-kuntratt ta' donazzjoni. Dan ifisser li t-trasferiment ta' din il-parti tal-art originarjament trasferita lil Mariella Camilleri permezz tal-kuntratt ta' rexissjoni dan it-trasferiment gie rez daqs li kieku qatt ma sar. Ghalhekk legalment l-art immarkata bl-ittra Z bordurata bl-ahdar (fol. 179) baqghet dejjem proprjeta' tal-genituri tal-konvenuta Mariella Camilleri u baqghet dejjem f'sitwazzjoni ta' interkjuzura bi dritt ta' passagg rikonoxxut anki mill-Qrati fuq l-ghalqa tal-attur. Jirrizulta li

din l-ghalqa llum il-gurnata wara l-mewt ta' Mariano Mercieca hija proprjeta' tal-konvenuti zewgt uliedu u martu ugwalment bejniethom. Ghalkemm verament Mariella Camilleri jirrizulta mill-atti li possibilment ghandha tarag mill-proprjeta' taghha li jwassalha direttament ghall-ghalqa in kwistjoni li izda hija proprjeta' taghha biss b'mod indiviz, iz-zewg konvenuti l-ohra ma ghandhom l-ebda proprjeta' taghhom li twassalhom ghal din ir-raba' w'ghalhekk ma jissussistux l-elementi li trid il-ligi sabiex id-dritt ta' moghdija konfermat permezz tad-decizjonijiet precedenti favur il-konvenuti jista' jinghad li ma ghadux mehtieg kif qed jippretendi l-attur. Li kieku din il-Qorti kellha tilqa' t-talba tal-attur tirrizulta sitwazzjoni li l-konvenuti partikolarment Doreen Said u Maria Mercieca ma jkollhom ebda mezz kif jaccedu ghar-raba' proprjeta' indiviza taghhom.

Illi ghaldaqstant stante li s-sitwazzjoni odjerna tal-proprjeta' in kwistjoni u cioe' dik bordurata bl-ahdar bl-ittra Z fil-pjanta a fol. 179 ghadha dik li kienet qabel u qatt ma nbidlet u cioe' li m'ghandha l-ebda access ghal triq pubblika u lanqas ma hija maghquda ma' fond li ghandu access ghal triq pubblika jirrizulta li allura d-dritt ta' moghdija ghadu wiehed necessarju sabiex il-konvenuti jkunu jistghu jaccedu ghall-proprjeta' taghhom.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tilqa' in parte t-tieni eccezzjoni tar-*res judicata* mqajjma mill-konvenuti dan izda limitatament ghall-ewwel talba attrici u konsegwentement tghaddi sabiex tichad l-ewwel talba attrici stante li kolpita bir-*res judicata;*

2. Tilqa' il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti stante li jirrizulta li l-moghdija minn fuq il-proprjeta' tal-atturi ghadha wahda mehtiega favur il-konvenuti u tghaddi sabiex tichad it-tieni u t-tielet talbiet attrici.

Bl-ispejjez kollha kontra l-attur.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri

Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb

D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur