QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' Novembru, 2022.

Numru 10

Rikors numru 54/14/2 JVC

Joseph Sultana f'ismu proprju u b'digriet tas-17 ta' Novembru 2016 il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Christine Mizzi, Mark Sultana u Daniel Sultana bħala eredi tal-mejjet Joseph Sultana; kif ukoll Lawrence Sultana f'ismu proprju u f'isem ħutu l-imsefrin Raymond, Victor u Anthony Sultana

v.

Christopher Camilleri u b'digriet tas-27 ta' Ġunju 2022 il-konjuġi John u Alexia Camilleri assumew l-atti minflok l-istess Christopher Camilleri

<u>Preliminari:</u>

1. Il-konvenut għandu proprjetà li tikkonfina ma' sqaq, liema sqaq jiżbokka fi Triq tal-Qaċċa (ukoll magħrufa bħala Triq tal-Ħamet) fix-

Xagħra, Għawdex. L-atturi jsostnu li huma komproprjetarji ma' oħrajn, kemm ta' dan l-isqaq, u kif ukoll ta' għar li huwa aċċessibbli mill-isqaq u li jibqa' jestendi anke taħt il-proprjetà tal-konvenut. Jilmentaw bid-diversi xogħlijiet li għamel jew li ittenta jagħmel il-konvenut fl-isqaq (il-ftuħ ta' aperturi, it-tneħħija tal-ħajt diviżorju u l-użurpazzjoni ta' parti mill-isqaq) kif jilmentaw li fetaħ bokka mill-proprjetà tiegħu għall-imsemmi għar mingħajr il-permess tagħhom.

2. Għalhekk fil-21 ta' Lulju 2014 l-atturi ntavolaw din il-kawża fejn bażikament talbu biex jiġi dikjarat li l-konvenut m'għandu l-ebda dritt jgħabbi l-isqaq b'servituijiet u biex jiġi ordnat jirripristina l-isqaq għall-istat oriġinali tiegħu, kif ukoll biex jiġi dikjarat li m'għandu l-ebda drittijiet fuq l-għar u biex jagħlaq il-bokka li fetaħ mill-proprjetà tiegħu għal ġol-għar.

3. L-Ewwel Qorti rriżultalha li l-atturi naqsu milli jippruvaw sodisfaċentement li huma komproprjetarji tal-isqaq u tal-għar inkwistjoni, u għalhekk permezz ta' sentenza mogħtija minnha fl-20 ta' April 2017 laqgħet it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-konvenut u ċaħdet it-talbiet tal-atturi.

4. L-atturi ħassewhom aggravati b'tali deċiżjoni u għalhekk fl-10 ta' Mejju 2017 interponew appell quddiem din il-Qorti fejn talbuha tħassar is-sentenza appellata u minflok tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut u tilqa' t-talbiet tagħhom; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut.

Għal intendiment aħjar tal-appell din il-Qorti qed tirripproduċi partijiet rilevanti mis-sentenza appellata.

"Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi li ppremettew:-

1. Illi l-atturi huma komproprjetarji flimkien ma' ohrajn tal-isqaq li jizbokka fi Triq tal-Qacca gieli wkoll maghrufa bhala Triq ta' Hamet, Xaghra, Ghawdex liema sqaq jikkonfina nofsinhar mat-triq, punent ma' proprjeta' tal-konvenut Christopher Camilleri u lvant in parti ma' beni tal-familja Farrugia u in parti ma' beni ta' John Mary Muscat, li qed jigi mmarkat bil-kulur roza fuq il-pjanta u site-plan hawn annessa u mmarkata bhala Dokument 'A';

2. Illi l-atturi akkwistaw dan l-isqaq mill-wirt u s-successjoni ta' ommhom Eucharistica Sultana li mietet fl-10 ta' Frar 1969 u dana skont id-denunzja taghha li qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument 'B', liema sqaq kien ghamlu s-sid originali Guzepp Xerri, li kellu medda kbira ta' proprjeta' fl-istess inhawi, inkluz is-sehem indiviz li ghad ghandhom l-attur proprio et nomine;

3. Illi l-konvenut huwa proprjetarju ta' porzjon art fi Triq tal-Qacca maghrufa wkoll bhala Triq ta' Hamet, Xaghra, Ghawdex tal-kejl ta' cirka mitejn u tliet metri kwadri (203m.k) konfinanti nofsinhar ma' triq, punent ma' beni ta' John Azzopardi u mil-lvant mal-isqaq proprjeta' tal-atturi u ohrajn, liema art hija murija l-kulur ahdar fuq il-pjanta u site-plan hawn annessa u mmarkata bhala dokument 'A';

4. Ili l-konvenut f'dawn l-ahhar snin fetah bieba ghal go l-isqaq minghajr il-kunsens, permess u minghajr dritt.

5. Illi in oltre l-konvenut intraprenda xoghlijiet ta' skavar, tahmil u kostruzzjoni fl-art proprjeta' tieghu waqt dan ix-xoghol u fost affarijiet ohra huwa qala' l-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet rispettivi, hammel l-art u giet uzurpata parti mill-isqaq, u ttenta sabiex jiftah diversi aperturi ghal fuq dan l-isqaq u dan kif jidher mill-pjanta tal-MEPA sottomessa mieghu, hawn annessa u mmarkata Dok C;

6. Illi in oltre l-atturi huma komproprjetarji tal-ghar accessibbli mill-isqaq privat taghhom li jestendi anke ghal taht il-proprjeta tal-konvenut, liema ghar ghandu jigi protett biex ma ssirlux hsara bl-izvilupp li qed jaghmel il-konvenut;

7. Illi fost ix-xoghlijiet li ghamel il-konvenut, fetah bokka li jista' jghaddi bniedem minn go fiha, u dan ukoll minghar il-permess tal-atturi jew min minnhom;

8. Illi d-drittijiet tal-atturi gew ikkawtelati permezz tal-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni bin-numru 23/2014 li permezz tieghu l-Qorti Onorabbli zammet lill-konvenut milli jaghmel ebda xoghlijiet ta' bini fuq il-parti tal-art tieghu li tmiss mal-isqaq in kwistjoni.

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara li l-konvenut ma' ghandu l-ebda dritt li jghabbi lill-istess sqaq b'servitujiet nkluz dawk ta' moghdija jew ftuh ta' aperturi fil-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet rispettivi u tordna lill-konvenut sabiex itella' l-hajt divizorju minghajr aperturi, bibien jew twieqi ghal-istess sqaq;

2. Tiddikjara li l-konvenut ghamel xoghlijiet gewwa l-isqaq privat tal-atturi u ohrajn inkluz li hammel parti mill-isqaq u beda jibni l-ground floor billi dahal fl-istess sqaq;

3. Tordna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgumbra mill-isqaq proprjeta' tal-atturi proprio et nomine u ohrajn u jaghmel ix-xoghlijiet kollha mehtiega sabiex jirripristina l-isqaq fl-istat originali tieghu u jibni l-hajt divizjorju mill-gdid bl-arti u s-sengha u fl-gholi rikjest mil-ligi, bejn il-fondi rispettivi u dan billi l-pedament u l-hajt jinbnew skont il-linja originali tieghu li hija ahjar indikata f'Dok A, u dan fi zmien li tipprefigi l-istess Qorti;

4. Tiddikjara illi l-konvenut ma ghandu ebda drittijiet fuq l-ghar proprjeta' talatturi u ohrajn li huwa originarjament accessibli esklussivament mill-isqaq talatturi u tordna lill-konvenut sabiex jaghmel dawk ix-xoghlijiet kollha biex jassikura li tinghalaq il-bokka li fetah hu fil-proprjeta' tieghu minghajr ma jaghmel hsara lill-istess ghar u dan fi zmien qasir u perentorju.

5. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu x-xoghlijiet kollha necessarji huma stess a spejjez tal-konvenut u taht is-supervizjoni ta' perit arkitett nominandi; Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru 23/2014 u bl-ingunzjoni tal-konvenut li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata ta' Christopher Camilleri li eccepixxa:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;

2. Illi fl-ewwel lok l-esponenti jikkontesta l-allegazzjoni tal-atturi proprio et nomine li huma komproprjetarji mill-isqaq. Anzi, mid-denunzja ta' Eucharistica Sultana prezentata mal-istess rikors guramentat jirrizulta li l-atturi nfushom eskludew dan l-isqaq u l-ghar de quo mill-ambitu tal-proprjetà taghhom;

3. Illi fin-nuqqas li l-atturi jgibu prova sal-grad rikjest mil-ligi tal-

komproprjetà li huma jghidu li ghandhom fuq dan l-isqaq u ghar, ikun jonqos fihom l-interess guridiku sabiex huma jkunu jistghu jintavolaw din il-kawza u ghaldaqstant l-esponenti ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, ix-xoghlijiet intraprizi mill-esponenti fl-isqaq in kwistjoni kienu qeghdin u sejrin isiru in stretta osservanza ma' dak li kien gie pattwit bejn l-esponenti u terzi ohra – li mhumiex parti f'din il-kawza – f'kuntratt pubbliku datat sebgha (7) ta' Novembru 2012 pubblikat fl-Atti tan-Nutar Enzo Dimech, kopja tieghu anness u markat bhala ***Dokument CC 1***. F'dan il-kuntratt dawn it-terzi persuni, li gew wkoll indikati mir-rikorrenti bhala xhieda f'din il-kawza, kienu iddikjaraw li l-isqaq huwa proprjeta' privata taghhom u kkoncedew lill-esponenti d-dritt li huwa jifforma bibien u twieqi ghall-fuq dan l-isqaq hekk kif indikat fil-permess mahrug mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, bil-kundizzjoni pero' li dawn it-twieqi u l-bibien ma jkunux jinfethu ghal-isqaq. L-istess terzi u l-esponenti kienu qablu wkoll fl-istess kuntratt pubbliku dwar il-linja medjana bejn l-isqaq u l-proprjeta' tal-esponenti, u kwindi fuq il-post fejn kellha titla' l-faccata l-gdida tal-proprjeta' tal-esponenti ghal fuq l-isqaq kif wkoll fuq il-modalitajiet li tahthom ghandha titla' u dan biex l-isqaq jibqa' tal-istess wisgha kif kien qabel ma l-esponenti ntraprenda x-xoghlijiet tieghu;

5. Illi l-esponenti m'ghandu l-ebda intenzjoni li jaghmel xi hsara fl-ghar; anzi wahda mill-kundizzjonijiet imposta fil-permess tal-izvilupp mahrug lilu kienet li hu kellu jiehu l-prekawzjonijiet kollha biex tali ghar ma jigix affetwat. Ghaldaqstant ghandu kull interess li ma ssirlu l-ebda hsara;

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt;

7. B'riferenza ghal kull paragrafu tar-rikors guramentat, imbaghad, l-esponenti ghandu s-segwenti x'jirrileva:

(a) Ghar-rigward il-kontenut tal-ewwel u t-tieni paragrafi u cioe' li r-rikorrenti huma komproprjetarji tal-isqaq, dan huwa kontestat. Qari tad-denunzja ta' omm ir-rikorrenti juri li din kellha biss *"kwart minn lok ta' djar No. 18 Triq ta' Hamet, Xaghra, b'mandretta ta' cirka siegh, mhux fabbrikabbli ghax kiad fisstat ta' dilapidazzjoni."* Ma hemm l-ebda riferenza ghal xi kwota ndviza mill-proprjeta' tal-isqaq u ghar de quo – liema kwota presumibbilment ma kellhiex tkun ta' kwart indiviz. Di più, fil-mument li kienu qeghdin isiru l-preparamenti sabiex jigi pubblikat il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech, hadd u qatt ma kien indika lill-esponenti li r-rikorrenti odjerni kellhom sehem mill-isqaq u mill-ghar de quo;

(b) Illi l-kontenut tat-tielet paragrafu mhux kontestat;

(c) Illi mhux minnu dak li jinghad fir-raba' paragrafu stante li l-

esponenti qatt ma fforma xi bieb li jaghti ghal fuq l-isqaq u l-istess bieb li jaghmlu riferenza ghalih ir-rikorrenti kien ilu hemm ghal ghexerien ta' snin kif sejjer jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Ghalhekk l-atturi odjerni ma ghandhom l-ebda dritt li jitolbu li dan il-bieb jinghalaq jew li jigi tterminat id-dritt ta' access minn dan il-bieb ghall-isqaq de quo ghaliex kull dritt ta' azzjoni dwar dan il-bieb u access hija llum kolpita bil-preskrizzjoni trentennali skont l-artikolu 2143 tal-Kodici Civili;

(d) Illi x-xoghlijiet indikati fil-hames paragrafu tar-rikors guramentat kienu qeghdin isiru in stretta osservanza ma' dak li kien gie pattwit fil-kuntratt pubbliku tas-sebgha (7) ta' Novembru 2012; tali xoghlijiet pero' kienu ghadhom ghaddejjin fil-mument li gie pprezentat u sussegwentement akkordat il-mandat ta' inibizzjoni numru 23/2014 u ghalhekk l-esponenti sab ruhu fl-impossibilita' li huwa jkompli ghaddej bl-istess xoghlijiet;

(e) Illi fir-rigward tas-sitt paragrafu, l-esponenti jiddikjara li huwa qatt ma kellu ntenzjoni li jaghmel xi hsara fl-ghar u lanqas ma effettivament wettaq xi hsara simili; anzi l-istess kundizzjonijiet tal-permess tieghu jaghmluha obbligatorja ghalih li ma tigi kawzata l-ebda hsara lill-istess ghar;

(f) Illi b'riferenza ghall-kontenut tas-seba' paragrafu, l-esponenti jichad li huwa fetah xi bokka gdida. Li sehh kien biss li waqt ix-xoghlijiet ta' tqattigh li kienu qeghdin isiru bid-debiti permessi, parti mis-saqaf tal-ghar ceda b'mod li giet iffurmata bhal qisha bokka. L-esponenti kien waqaf mix-xoghol fuq struzzjonijiet tas-sezzjoni tal-Arkeologija fi hdan il-MEPA u nghata ordni biex din il-fetha li zviluppat ma tergax tinghalaq. L-esponenti jaghmilha cara li huwa qatt ma ppretenda li l-ghar kien jew huwa tieghu;

(g) Illi per konsegwenza t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti. B'rizerva ghal kwalunkwe azzjoni ghad-danni li tista' tkun spettanti lill-esponenti kontra l-istess rikorrenti kif wkoll kontra t-terzi persuni li kkonkludew il-kuntratt tas-7 ta' Novembru 2012 mal-esponenti;

Rat ix-xhieda, affidavits, dokumenti, ritratti, permessi, pjanti u provi kollha mressqa fl-atti; Rat l-atti annessi tal-mandat ta' inibizzjoni 23/2014PC ;

Rat illi fil-verbal tas-17 ta' Novembru, 2016 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.

…omissis…

<u>L-eccezzjoni preliminari dwar l-interess guridiku tal-atturi:</u>

Illi fit-tieni u t-tielet eccezzjonijiet tieghu l-konvenut jeccepixxi kif isegwi:

> *"2. (recte) Illi fl-ewwel lok l-esponenti jikkontesta l-allegazzjoni tal-atturi proprio et nomine li huma komproprjetarji mill-isqaq. Anzi, mid-denunzja ta' Eucharistica Sultana prezentata mal-istess rikors guramentat jirrizulta li l-atturi nfushom eskludew dan l-isqaq u l-ghar de quo mill-ambitu tal-proprjetà taghhom;*
>
> *3.. (recte) Illi fin-nuqqas li l-atturi jgibu prova sal-grad rikjest mil-ligi tal-komproprjetà li huma jghidu li ghandhom fuq dan l-isqaq u ghar, ikun jonqos fihom l-interess guridiku sabiex huma 7 jkunu jistghu jintavolaw din il-kawza u ghaldaqstant l-esponenti ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju".*

Il-konvenut ikompli jelabora din l-eccezzjoni tieghu billi fir-risposta tieghu jsostni kif isegwi:

> *"Ghar-rigward il-kontenut tal-ewwel u t-tieni paragrafi u cioe' li r-rikorrenti huma komproprjetarji tal-isqaq, dan huwa kontestat. Qari tad-denunzja ta' omm ir-rikorrenti juri li din kellha biss "kwart minn lok ta' djar No. 18 Triq ta' Hamet, Xaghra, b'mandretta ta' cirka siegh, mhux fabbrikabbli ghax kiad fis-stat ta' dilapidazzjoni." Ma hemm l-ebda riferenza ghal xi kwota indviza mill-proprjeta' tal-isqaq u ghar de quo – liema kwota presumibbilment ma kellhiex tkun ta' kwart indiviz. Di più, fil-mument li kienu qeghdin isiru l-preparamenti sabiex jigi pubblikat il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech, hadd u qatt ma kien indika lill-esponenti li r-rikorrenti odjerni kellhom sehem mill-isqaq u mill-ghar de quo;"*

Illi l-Qorti tirrileva li huwa minnu li mill-premessi tar-rikors guramentat, il-kawza tal-atturi tiddependi kompletament fuq il-pretensjoni taghhom li l-isqaq in kwistjoni u l-ghar huma proprjeta' indiviza taghhom ma' terzi. F'kaz li dan ma jirrizultax, stante li mill-atti johrog car li x-xoghlijiet li qed jaghmel il-konvenut jinvolvu biss l-isqaq u l-ghar li jinsab biss taht il-proprjeta' tal-istess konvenut u taht l-isqaq, allura l-pretensjonijiet tal-atturi ma jkollhom l-ebda bazi fil-ligi u l-eccezzjonijiet preliminari tal-konvenut ikunu gustifikati.

Illi z-zewg partijiet fin-noti ta' sottomissjonijiet taghhom dahlu ferm fid-dettal dwar din l-eccezzjoni u kull parti sostniet il-verzjoni taghha b'referenza ghall-atti ghalfejn tali eccezzjoni ghandha tigi michuda jew milqugha rispettivament. Il-Qorti tqis li f'dawn ic-cirkustanzi ghandha tirraporta f'din id-decizjoni fedelment dak sottomess miz-zewg partijiet.

…omissis…

Illi din il-Qorti gharblet kelma b'kelma x-xhieda u d-dokumenti kollha li gew esebiti fl-atti sabiex tkun tista' ssib il-prova sal-grad rikjest mil-ligi

fl-ambitu ta' proceduri civili cioe' dak tal-probabbli li l-atturi verament huma ko-proprjetarji ndivizi tal-isqaq u l-ghar de quo. Illi mill-atti din il-Qorti jirrizultalha dak li jsegwi:

1. Illi l-ebda wiehed mill-atti li ssir referenza ghalihom mill-atturi ma jsemmi b'xi mod specifiku proprjeta' ta' sqaq. F'dawn ir-ricerki, b'mod partikolari dawk li jmorru lura fiz-zmien dejjem jissemma' lok ta' djar li l-intrata tieghu li fiha 'bieb' jaghti ghal fuq Triq il-Kacca li llum jidher li hija t-triq principali maghrufa bhala Triq tal-Qacca jew Triq ta' Hamet, Xaghra, Ghawdex u ghalhekk kollox jaghti x'jifhem li din l-intrata hija bieb normali ta' dar jew tip ta' bini u mhux xi sqaq miftuh kif jippruvaw idawruha l-atturi.

2. Illi ghalkemm f'testment ta' Dun Giuseppe Xerri datat 1873 jissemma' ghar, jirrizulta li fir-ricerki u dokumenti ta' wara dan l-ghar ma jibqax jissemma'. Din il-Qorti filwaqt li ghandha wkoll dubju jekk dan hux l-ghar partikolari nvolut f'din il-kawza, tinnota wkoll li fin-nofs li thalla lil Lorenzo Cachia permezz tat-testment tat-23 ta' Gunju, 1906 (Lorenzo Cachia li skont l-atturi huwa l-aventi causa ta' ommhom) imkien ma jissemma' l-isqaq u dan jista' jfisser li l-isqaq u l-ghar ma kien thalla lil Lorenza Cachia izda li haddiehor. In oltre stante l-insistenza tal-atturi u anki l-prova fl-atti li l-bokka tal-ghar tinsab fl-isqaq u ma jmissx bl-ebda mod mal-parti tal-art posseduta minnhom dan juri lil din il-Qorti li l-probabbilta' hi li la darba l-isqaq ma kienx inkluz f'dak li thalla lil Lorenzo Cachia allura lanqas l-ghar ma kien inkluz ghaliex il-bokka tal-ghar kienet tinsab fih u jibqa' sejjer that il-proprjeta' tal-konvenut u mhux taht dik tal-atturi.

3. Illi fid-deskrizzjoni li nghata fid-denunzja taghha esebita a fol. 9 et seq tal-process l-isqaq u l-ghar in kwistjoni ma jissemmew imkien u dan nonostante li skont ix-xhieda tal-atturi l-isqaq kien ilhom jafu bih minn meta kienu zghar u kienu juzawh u nonostante li l-ghar kienu jidhlu fih u li l-ezistenza tieghu kienet ben maghrufa. Fil-fatt id-deskrizzjoni moghtija fis-sena 1969 kienet kif isegwi:

> "Qwart ¼ min lok ta' djar No 18 Triq ta' Hamed, Xaghra b'mandretta ta' cirka sieh, mhux abitabbli, ghax kiead fis-stat ta' delapidazzjoni".

Dan il-fatt jimmilita' favur it-tezi tal-konvenut.

4. Illi l-atturi mistoqsija diversi drabi fl-atti r-raguni ghalfejn isostnu li huma ko-proprjetarji tal-isqaq u l-ghar in kwistjoni, jammettu li fid-denunzja dawn ma gewx imnizzla izda jinsistu ghal diversi drabi li la darba ghandhom id-dritt li jghaddu allura skont huma *per conseguenza* huma bilfors ko-proprjetarji. Dan izda f'ghajnejn il-ligi ma jfissirx neccessarjament li huma ko-proprjetarji izda jista jfisser jeddijiet ohra li jistghu jgawdu l-atturi fosthom li possibilment l-atturi jgawdu minn servitu ta' moghdija neccessarja minn fuq l-isqaq in kwistjoni stante li jikkonsisti fl-uniku access ghall-proprjeta' detenuta minnhom. Dan izda mhux neccessarjament

jaghmilhom proprjetarji fil-ligi tal-isqaq in kwistjoni wisq anqas tal-ghar li ma jmissx mal-proprjeta' detenuta minnhom.

5. Illi mill-atti jirrizulta ampjament pruvat li t-terzi li waslu ghall-ftehim tas-7 ta' Novembru, 2012 mal-konvenut (sabiex bhala sidien tal-isqaq tawh awtorizzazzjoni permezz ta' kuntratt pubbliku sabiex jaghmel certu xoghlijiet) qatt qabel l-iffirmar tal-kuntratt ma gibdu l-attenzjoni tal-konvenut li l-atturi seta' kellhom xi parti ndiviza minn din il-proprjeta' cioe' tal-isqaq u tal-ghar. Il-Qorti wara li gharblet ix-xhieda ta' dawn it-terzi fl-atti tqis li l-insistenza taghhom fil-kontro-ezamijiet li f'dawk ic-cirkustanzi kellu jkun il-konvenut li jistaqsihom mhux li huma jifthulu ghajnejh li kien hemm sidien ohra xejn ma hi wahda kredibbli specjalment in vista li rrizulta ampjament pruvat li fil-fatt kien hemm allegat sid iehor certu Francis Attard (li wkoll xehed f'dawn il-proceduri a fol. 137) li effettivament gie mitkellem minnhom qabel il-kuntratt sabiex jidhol maghhom bhala sid izda dan ma riedx ikollu x'jaqsam. Il-Qorti tqis li tali insistenza minn dawn it-terzi fix-xhieda taghhom li kellu jkun il-konvenut li jistaqsihom hija biss rizultat tal-fatt li dawn ix-xhieda wara li nfethet il-kawza ma riedux li jiksruha minn mal-atturi u b'hekk xehdu b'dan il-mod anki ghaliex fi kliemhom kienu qalghu hasla minghand l-atturi ghax ma qalulhomx. Izda l-fatt li dawn it-terzi sal-mument li gie ffirmat il-kuntratt ma semmewx lill-atturi wkoll bhala sidien tal-isqaq jista jservi biss sabiex isahhah l-argument tal-konvenut li anki dawn it-terzi ma kienux iqisu lill-atturi bhala sidien tal-isqaq u ghalhekk ma nvolvewhomx, kif ghall-kuntrarju ppruvaw jinvolvu lil Francis Attard. Dan huwa wkoll korroborat mix-xhieda ta' Dr. Carmelo Galea a fol. 346 et seq fejn emfasizza li sa fejn kien jaf hu l-klijenti tieghu kienu kienu s-sidien kollha tal-isqaq u l-ghar in kwistjoni u hadd ma nfurmah li kien hemm ohrajn.

6. Illi l-argument li l-konvenut ma setax ma jkunx jaf li anki certu John Mary Muscat (xhieda a fol. 77 et seq u 323 et seq) huwa sid tal-isqaq u ma giex involut fil-kuntratt ukoll ma jreggix kemm ghaliex huwa kkonferma li jersaq 'il hemm darba fis-sena biss kif ukoll ghaliex mill-kuntratt ta' donazzjoni esebit jirrizulta li l-ghalqa tieghu ghandha wkoll faccata fuq it-triq pubbliku filwaqt li l-isqaq in kwistjoni mkien ma jissemma' izda tissemma' biss entrata ezistenti. Wiehed ghandu jinnota li din l-art skont il-kuntratt (fol. 401 et seq partikolarment il-pjanta annessa) tmiss ma' sqaq iehor apparti dak involut u huwa dan it-tieni sqaq li jissemma' u mhux dak fejn hemm l-entrata li huwa l-isqaq involut f'din il-kawza. Illi bl-istess argument ghall-atturi, il-fatt li hemm entrata wahda biss fuq l-isqaq in kwisjtoni mhux neccessarjament jipprova lil din il-Qorti li dan John May Muscat huwa wkoll ko-proprjetarju tal-isqaq in kwistjoni.

7. Illi effettivament mill-atti kollha esebiti tista' tghid li hadd mill-atturi kif ukoll mit-terzi ma pprezenta quddiem din il-Qorti att wiehed li specifikatament isemmi d-dritt ta' proprjeta' tieghu fuq l-isqaq in kwistjoni. Bosta mix-xhieda fil-fatt jinsistu li huma neccessarjament

sidien tal-isqaq ghaliex huwa l-uniku post minn fejn jistghu jaccedu ghall-proprjeta' taghhom izda dan l-argument legalment ma jreggix. Bhal fil-kaz tal-atturi, il-fatt li ma ghandhomx access iehor jista' wkoll ifisser li ghandhom dritt ta' servitu ta' moghdija neccessarja izda dan ma jaghmilhomx awtomatikament sidien.

8. Illi la darba ma gietx esebita dokumentazzjoni li tevidenzja l-ko-proprjeta' tal-isqaq wisq anqas gie pruvat lil din il-Qorti is-sehem li l-atturi jista' jkollhom fuq dan l-isqaq u ghar jew li dawn it-terzi jista' ghandhom fuq l-istess. Dan kollu jimmilita favur l-eccezzjonijiet preliminari tal-konvenut.

9. Illi fl-atti tressqu wkoll xhieda li jsostnu li dan l-isqaq dejjem kien meqjus bhala wiehed privat u mhux pubbliku. Dan izda ma jaghmilx u lanqas jipprova sal-grad rikjest mil-ligi li l-atturi huma sidien awtomatici tal-isqaq in kwistjoni.

Illi din il-Qorti in vista tal-kunsiderazzjonijiet kollha suesposti, tqis li l-argument tal-konvenut li l-atturi ma rnexxielhomx jipruvaw lil din il-Qorti t-titolu vantat minnhom ta' proprjeta' indiviza fuq l-isqaq u l-ghar in kwistjoni huwa argument legalment validu. Ghaldaqstant il-Qorti filwaqt li taghmel taghha wkoll l-argumenti kollha mqajjma mill-konvenut fis-sottomissjonijiet tieghu dwar dan il-punt, tqis li l-atturi naqsu milli jressqu prova sufficjenti sal-grad rikjest mil-ligi li huma ko-proprjetarji ta' sehem indiviz tal-isqaq li jizbokka fi Triq tal-Qacca gieli wkoll maghrufa bhala Triq ta' Hamet, Xaghra, Ghawdex u tal-ghar li tasal ghalih mill-istess sqaq b'dana li t-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-konvenut jisthoqq li jigu milqugha.

Konsegwentement din il-Qorti allura ma jibqalix alternattiva ghajr li tichad it-talbiet kollha attrici li lkoll jiddependu fuq il-premessa li l-atturi huma sidien almenu in parti tal-immobbli nvoluti.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tilqa' it-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-konvenut, fic-cirkustanzi m'ghandhiex alternattiva ghajr li tichad it-talbiet kollha attrici.

Bl-ispejjez kollha kontra l-atturi".

<u>Rikors tal-Appell tal-atturi (10.05.2017):</u>

5. L-aggravji tal-atturi huma, in suċċint, is-segwenti:

(a) <u>Fl-ewwel lok</u> u b'referenza għar-raġjonament tal-Ewwel Qorti fil-

punti 1, 2, 3, 5 u l-ewwel parti mill-punt 5 elenkati minnha, jilmentaw li dan huwa żbaljat. Jaċċennaw għall-kuntratt tal-1906 u jsostnu li l-entrata u l-għar li jissemmew fih huma l-isqaq u l-għar inkwistjoni, u li ladarba qatt ma ġew ittrasferiti huma għandhom sehem minn tali proprjetà li kienet tal-predeċessur fit-titolu tagħhom.

(b) Fit-tieni lok u b'referenza għar-raġjonament tal-Ewwel Qorti f'parti mill-punt 5, jilmentaw li l-Ewwel Qorti skartat ix-xhieda mressqa minnhom, fejn tali xhieda ddikjaraw li jirrikonoxxu li l-atturi għandhom sehem mill-isqaq u mhux sempliċiment dritt ta' mogħdija.

(c) Fit-tielet lok u b'referenza għar-raġjonament tal-Ewwel Qorti fil-punti 7 u punt 8 elenkati minnha jgħidu li ma jistgħux jifhmu kif l-Ewwel Qorti setgħet tasal għal tali konklużjoni żbaljata. Ifakkru li l-prova madre hija l-kuntratt tal-1906 li fih jissemmew l-entrata (isqaq), il-grotta u l-ispiera (li tinsab fl-isqaq). Jargumentaw li ladarba l-konvenut qed jaċċetta li Joseph Sultana u Nazzareno Sultana huma komproprjetarji tal-isqaq, bl-istess mod il-Qorti, anke minn dan l-aspett biss kellha tasal għall-konklużjoni li huma (l-atturi) huma similment komproprjetarji.

Risposta tal-Appell tal-konvenut (31.05.2017):

6. Il-konvenut wieġeb għall-aggravji tal-atturi u ta r-raġunijiet tiegħu għaliex dawn għandhom jirriżultaw infondati. Huwa jsostni li ma jeżistux raġunijiet suffiċjenti għaliex din il-Qorti tal-Appell għandha tiddisturba l-

konklużjonijiet li waslet għalihom l-Ewwel Qorti.

Żball fl-okkju:

7. Qabel xejn l-atturi fir-rikors tal-appell tagħhom aċċennaw għall-fatt li dik il-parti tal-okkju relattiva għalihom (l-atturi) ġiet indikata ħażin fis-sentenza, fis-sens li minflok ma taqra hekk:

> **Joseph Sultana f'ismu proprju u b'digriet tas-17 ta' Novembru 2016 il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Christine Mizzi, Mark Sultana u Daniel Sultana bħala eredi tal-mejjet Joseph Sultana; kif ukoll Lawrence Sultana f'ismu proprju u f'isem ħutu[1] l-imsefrin Raymond, Victor u Anthony Sultana**

ġiet skorrettament indikata hekk:

> **Joseph Sultana f'ismu proprju kif ukoll f'isem ħutu l-imsefrin Raymond, Victor u Anthony Sultana; u Lawrence Sultana u b'digriet tas-17 ta' Novembru 2016 il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Christine Mizzi, Mark Sultana u Joseph Sultana bħala eredi tal-mejjet Joseph Sultana**

8. Għalhekk l-atturi appellanti sostnew li għandha ssir id-debita korrezzjoni. Il-konvenut appellat fir-risposta tiegħu ddikjara li ma għandu l-ebda oġġezzjoni sabiex issir id-debita korrezzjoni fl-okkju tas-sentenza appellata hekk kif indikata mill-appellanti.

9. Għaldaqstant l-okkju f'din is-sentenza tal-appell qed jiġi kkoreġut kif mitlub.

---

[1] 17.11.2016 Nota tal-attur Lawrence Sultana li permezz tagħha esebixxa kopja ta' tliet prokuri mogħtija lilu minn ħutu Raymond, Victor u Anthony aħwa Sultana biex il-Qorti tieħu konjizzjoni tagħhom.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

Sfond:

10. Fis-7 ta' Novembru 2012 sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Enzo Dimech bejn il-konvenut **Christopher Camilleri**, li għandu proprjetà tmiss mal-isqaq inkwistjoni, u ċertu **Joseph Sultana**, **Nazzareno u Carmela konjuġi Sultana**, **Michael Curmi**, u **Joseph u Rose konjuġi Farrugia** bħala proprjetarji tal-istess sqaq. Il-kuntratt sar għaliex il-konvenut qala' l-ħajt diviżorju bejn il-proprjetà tiegħu u bejn l-isqaq, u konsegwentement inqalgħu xi vertenzi bejn il-partijiet. Għalhekk l-iskop tal-kuntratt kien sabiex jiġu tranżatti l-vertenzi. Il-kuntratt jaqra hekk (sottolinear ta' din il-Qorti):

> *"Il-partijiet jiddikjaraw u jippremettu:*
>
> *Illi l-komparenti Camilleri huwa l-proprjetarju ta' porzjon art fi Triq ta' Qaċċa, qabel magħrufa bħala Triq ta' Ħamet, Xagħra, Għawdex, bil-kejl ta' madwar mitejn u tlett metri kwadri (203mk) konfinanti min-nofsinhar ma' triq, punent ma' beni ta' John Azzopardi, u lvant ma' sqaq privat; liema art kienet ġiet akkwistata minnu bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani tal-wieħed u tletin (31) ta' Lulju elfejn u sebgħa (2007); u tinsab murija aħjar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dokument A, fejn hija bordurata bil-kulur aħdar;*
>
> ***Illi l-komparenti l-oħra kollha huma proprjetarji ta' diversi artijiet li huma aċċessibbli minn sqaq privat li jikkonfina mill-punent mal-proprjeta` ta' Christopher Camilleri hawn fuq deskritta**, min-nofsinhar mat-triq, u mil-lvant in parti ma' beni tal-familja Farrugia u in parti ma' beni ta' John Mary Muscat, liema sqaq jinsab muri aħjar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dokument A fejn huwa bordurat bil-kulur aħmar u **jsostnu li dan l-istess sqaq huma proprjeta` privata tagħhom ilkoll;***
>
> *Illi l-komparenti Camilleri intraprenda xogħlijiet ta' skavar u taħmil fl-art tiegħu u qala' l-ħajt diviżorju bejn il-proprjetatjiet rispettivi mingħajr ma acża minn qabel lill-komparenti l-oħra kollha u għaldaqstant inqalgħu*

diversi vertenzi bejn il-partijiet;

Illi huma jixtiequ jittransiġu dawn il-kwistjonijiet bonarjament bejniethom u għaldaqstant ġew għal dan l-att li bis-saħħa tiegħu jifthemu kif ġej:

i. Il-partijiet jaqblu li l-linja medjana bejn il-proprjeta` tal-komparenti Camilleri u sqaq għandha tibda' min-naħa tat-tramuntana minn nofs il-ħxuna tal-ħajt eżistenti li jifred il-proprjeta` tal-komparenti Michael Curmi fuq naħa u s-sqaq fuq in-naħa l-oħra, u timxi lejn ix-xlokk sal-punt fejn tispiċċa l-proprjeta` tal-komparenti Camilleri. Għall-maġġor kjarezza jiġi ddikjarat li l-wisa' vojt tas-sqaq fil-punt fejn għandha tittella' l-faċċata l-ġdida għal fuq it-triq tal-proprjeta` ta' Camilleri huwa ta' tlieta punt ħamsa sebgħa metri (3.57m) jirreferu għall-pjanta ħawn annessa u mmarkata dokument A u jaqblu li din il-linja hija dik murija bl-ittri AB fuqha.

ii. Il-ħajt diviżorju bejn il-proprjeta` ta' Camilleri u s-sqaq għandu jitla' ta' ħxuna singlu jew dobblu skont kif jagħżel Camilleri b'dan li f'każ ta' ħxuna dobblu, il-ħxuna addizzjonali kollha għandu jsir fil-proprjeta` ta' Camilleri innfisu;

iii. ***Il-komparenti Camilleri jirrikonoxxi li l-isqaq imsemmi huwa wieħed privat u li huwa ma għandu l-ebda sehem minn dan l-isqaq****, u jintrabat li huwa ma jintavola l-ebda applikazzjoni sabiex jitlob lid-Dipartiment Governattivi kompetenti jwettaq l-esproprjazzjoni fl-interess tiegħu bħala proprjetarju tal-art attigwa.*

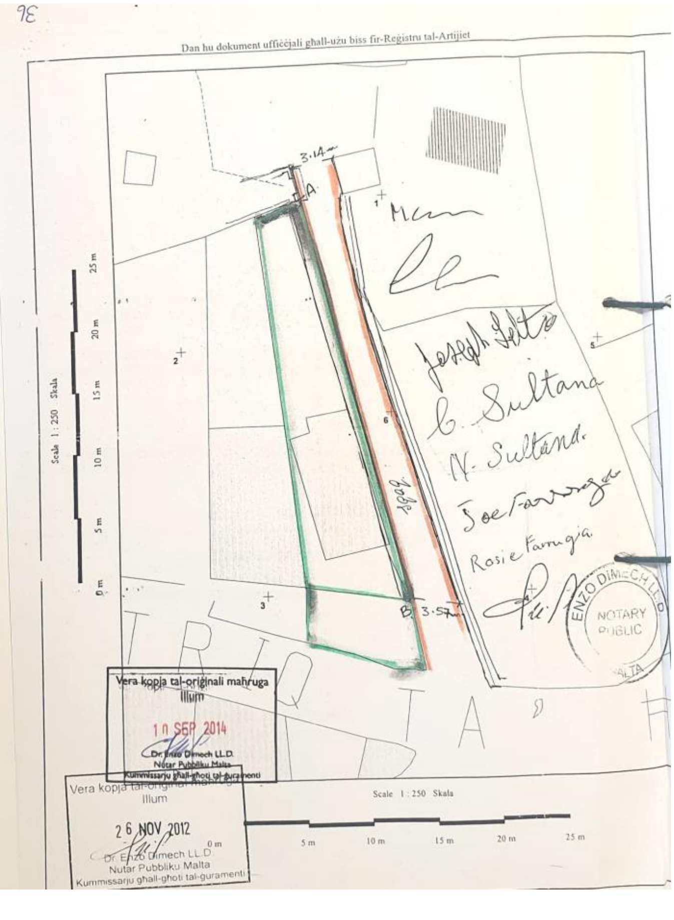
iv. Għaldaqstant Camilleri huwa pprojbit milli jgħaddi xi servizzi ta' dawl, ilma, drenaġġ jew telefon jew servizzi oħra minn ġol-istess sqaq. B'danakollu ***l-komparenti l-oħra qegħdin jagħtu l-kunsens tagħhom sabiex Camilleri jkun jista' jifforma bibien u twieqi li jagħtu għal fuq dan l-isqaq,*** *bil-kundizzjoni pero` li dawn il-bibien u twieqi jkunu jiftħu 'l ġewwa għal ġol-proprjeta` tiegħu u mhux 'il barra għal ġol-isqaq. Camilleri huwa pprojbit milli jifforma xi għetiebi, gallariji jew sporġenzi oħra għal fuq l-isqaq. In-numru ta' bibien u twieqi li Camilleri jista' jiftaħ għal fuq l-isqaq huwa limitat għal dawk li jidhru fil-pjanti li huwa diġa ssottometta lill-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u mhux iktar.* ***Camilleri għandu jgawdi wkoll id-dritt ta' aċċess minn dan l-isqaq għall-bibien li huwa sejjer jifforma minn dan l-isqaq.***

v. Il-komparenti Camilleri jirrikonoxxi li huwa ħammel parti mill-wiċċ tal-isqaq waqt ix-xogħlijiet ta' tħamil tiegħu, u għalhekk jintrabat li immedjatament li l-bini tiegħu jasal sa wiċċ is-sqaq, iżda fi kwalunkwe każ mhux iktar tard minn sitt (6) xhur minn meta effettivament jinħareġ il-permess relattiv tal-bini, huwa jordom dawn il-partijiet mill-ġdid u jagħri wiċċ tal-konkos fuq sawk il-partijiet hekk imħammla. Il-kumplament tal-wiċċ tas-sqaq għandu jibqa' fl-istat pristinu tiegħu.

vi. Il-komparenti Camilleri huwa pprojbit milli jipparkja vetturi fl-isqaq jew xi mod ieħor jingombra s-sqaq b'si mod; u lanqas ma jista' jdaħħal inġenji tal-bini fis-sqaq waqt li jkun sejjer bix-xogħlijiet tiegħu jew wara li jkun tlesta x-xogħol. B'danakollu l-komparenti l-oħra kollha qegħdein jikkonċedu b'mera tolleranza biss u mingħajr ebda kostituzzjoni ta' dritt, li Camilleri jkun jista' jidħol fis-sqaq għal ħinijiet qosra u mhux iktar minn total komplessiva ta' sebat (7) ijiem, anke mhux sussegwenti għal xulxin, bi trakkijiet biss u esklussivament sabiex iħott il-ħajt tas-sejjieħ li għadu jifred il-parti tat-tramuntata tal-art tiegħu mill-imsemmim sqaq. F'dawn l-okkażjonijiet huwa jkun obbligat li jneħħi t-trakk minn ġos-sqaq immedjatament jekk jiġi mitlub li jagħmel dan minn xi ħadd mill-komparenti l-oħra minħabba li huma jkunu jridu jaċċedu minn ġos-sqaq bil-makkinarju tagħhom. Fi kwalunkwe każ din il-konċessjoni tispiċċa awtomtikament appena jiddekorru tlett (3) xhur mid-data li fiha tiġi eżerċitata din il-fakulta` l-ewwel darba.

vii. ***__Il-paritjiet jirrikonoxxu li taħt parti mis-sqaq kif ukoll taħt parti mill-art ta' Camilleri jeżisti għar imdaqqas li għandu aċċess minn taraġ li jinsab fis-sqaq__****. Qiegħed jiġi miftiehem li jkun ipprojbit li, mingħajr il-kunsens tal-parti l-oħra jew mingħajr awtorizzjazzjoni tal-Qorti kompetenti, isiru xi xogħlijiet ta' alterazzjoni fuq dan l-għar, li* ***__għaldaqstant għandu jibqa' fl-istess stat li fih jinsab illum.__***

viii. Salv il-premess il-partijiet jiddikjaraw li ma fadlilhomx aktar pretenzjonijiet kontra xulxin".



11. L-atturi odjerni (li ma kinux firmatarji tal-kuntratt tal-2012) isostnu li huma komproprjetarji "flimkien ma' oħrajn" tal-isqaq u tal-għar inkwistjoni. Stante li fir-risposta ġuramentata tal-konvenut tqajmet l-eċċezzjoni tan-nuqqas ta' interess ġuridiku tagħhom, għaliex sostna li mhumiex il-proprjetarji tal-isqaq u tal-għar, huma jiċċitaw mis-segwenti atti biex isostnu t-titolu relattiv tagħhom:

21.04.1873 <u>Testment ta' Dun Giuseppe Xerri</u> fl-atti tan-Nutar Felic Cremona li permezz tiegħu ħassar it-testmenti preċedenti tiegħu u kkostitwixxa piż ta' quddies u ipoteka fuq:

> *"il clausura di terra posta in detta Caccia ad in contrada Tal-Caccia appellata "Tal-Bretta" con il-giardino congiunto alla detta clausura Ta' Bretta, avente una caverna, ed una camera posti in detta Strada Caccia, segnate detta camera col numero tredici, della capacita` di tumolo uno, mondelli tre, confinante da levante con benni di detta Parrocchiale Chiesa, da ponente con beni di Vittoria vedova Xerri, da mezzodi` con beni di Governo e da tramontana con beni di Lorenzo Rapa, soggetto all-annuo perpetuo conone di scudi due e liri tre Maltesi…"*

04.08.1879 <u>Testment ieħor ta' Dun Giuseppe Xerri</u> fl-atti tan-Nutar Felic Cremona li permezz tiegħu emenda t-testment preċedenti u ħalla b'titolu ta' prelegat favur ħuh <u>Paolo Xerri:</u>

> *"il diretto dominio proprjeta` del luogo di case posto in detta Caccia, Via Kaccia, segnato col numero quattro…"*

29.05.1906 Kuntratt[2] fl-atti tan-Nutar Giovanni Xuereb li permezz tiegħu Dun Paolo Cachia kkonċeda favur Lorenzo Cachia b'titolu ta' subenfitewsi:

> *"luogo di case consistente in una entrata con porta sulla strada pubblica segnata numero sette, una grotta scavata nella rocca che serviva come come stanza di centimolo, piccolo cortile, due stanze terrane, sotto_____ e sottoscala, scala scoperta, verane, due stanze soprane di abitazione e cucina ______ e giardinetta della capacita` di mondello uno circa piantata di alberi d' arancia e di alberi di fichi d'India ed altri alberi fruttiferi e meta` indivisa da una stanza di ____ interna con loggiato rimposto alla stessa sito in questa Isola in Casale Caccia __detto in Strada Caccia segnata numero sette confinante da levante don beni di esso Lorenzo Cachia e subenfitewta, da mezzodi con beni ereditari di Paolo Camilleri, da ponente con beni ereditari suddetti, da tramonto con beni di esso Lorenzo Cachia subenfitewta soggetta al pagamento annuo di _________ da pagarsi annualmente ed in perpetuo dal suddetto _____Sacerdote Cachia subconcedente non che alla servitu` di passaggio dalla suddetta porta ed entrata verso Giuseppe Cachia padre d' esso subenfitewta non che alla servitu` dell'aqua verso lo stesso Giuseppe Cachia della cosi detta spiera di acqua sorgente esistente in detta entrata…"*

23.06.1906 Testment ta' Dun Paolo Cachia fl-atti tan-Nutar Giovanni Xuereb li permezz tiegħu ħalla b'titolu ta' legat:

lil Lorenzo Cachia (bin Giusepp Cachia ħu t-testatur):

> *"meta della stanza terrana sita in Casale Caccia in Strada Kaccia vale a dire quella stessa meta` di stanza terrane gia concessa agli in enfitewsi dalla stesso testatore in atti miei il ventinove di maggio anno mille novecento sei"*

u lil Vittoria Cachia (bint Giusepp Cachia ħu t-testatur):

---

[2] Fol 43 *et seq* (il-kopja Dok V1 a fol 602 konsistenti f'dik il-parti tal-kuntratt fejn tinsab id-deskrizzjoni tal-proprjetà, esebita mill-konvenut man-nota tas-sottomissjonijiet tiegħu, hija iktar ċara u deċifrabbli)

> *“il subdiretto dominio ed annuo subcanone perpetuo di lira sterlina una scellini undici e denari otto del luogo di case con giardinetta congiunta sito in contrada Casale Caccia Strada Kaccia segnato numero sette e posseduto in enfitewsi dal suddetto Lorenzo Cachia giusto contratto ricevuto in atti miei il ventinove maggio suddetta cogli obblighi e persistenzi indicate sul su calendato contratto e colla deduzione della rata corrispondente damuta per detta meta` di stanza terrana su lasciata al detto Lorenzo Cachia”.*

12. L-atturi jirreklamaw li l-proprjetà ġejja mill-poter ta’ ommhom Eucharistika Sultana. Jispjegaw li din kienet wirtet lil ommha Vittorja Sultana *née* Cachia, li min-naħa tagħha din Vittorja Sultana kienet wirtet lil missierha Lorenzo *sive* Wenzu Cachia (li jissemma’ fil-kuntratt u testment tal-1906). Jispjegaw li dan Lorenzo Cachia jiġi l-bużnannu tal-atturi aħwa Sultana u jsostnu li mir-riċerki ma jidher li fl-ebda mument ma wieħed minn dawn l-antenati tagħhom qatt għamlu xi att li permezz tiegħu ttrasferew xi parti mill-entratura.

L-ewwel aggravju: *il-kuntratt tal-1906*

13. Fl-ewwel aggravju tagħhom l-atturi jilmentaw bir-raġjonament tal-Ewwel Qorti kif elenkati minnha fil-punti numru 1, 2, 3, 4, u l-ewwel parti tal-punt 5 tas-sentenza. Isostnu li r-raġjonament tal-Ewwel Qorti huwa għalkollox żbaljat u li mid-deskrizzjoni tal-fond fil-kuntratt tal-1906 ma għandu jkun hemm l-ebda dubju li l-entrata li tissemma hija fil-fatt l-isqaq inkwistjoni, filwaqt li l-għar huwa proprju dak l-għar inkwistjoni li l-bokka tiegħu tinsab fl-isqaq. Jenfasizzaw li fil-kuntratt tissemma servitù favur terzi, u jargumentaw li huwa sinjal li l-predeċessuri fit-titolu tagħhom ma

kellhomx biss dritt ta' mogħdija iżda l-proprjetà tal-isqaq. Jargumentaw li għalkemm jista' jkun li xi darba kien hemm forma ta' bieb, ċertament li l-entrata u l-għar, kif ukoll l-ispiera kienu proprjetà tal-predeċessur fit-titolu tagħhom u d-deskrizzjoni tal-entrata għadha valida sal-lum. Jaċċennaw ukoll għax-xhieda ta' Michael Curmi, wieħed mill-firmatarji tal-kuntratt tal-2012 fejn *inter alia* jgħid li Giusepp Xerri bena d-dar 'il ġewwa mit-triq u li ħoloq il-passaġġ kif inhu llum u li kien għamel rixtellu fil-bidu tal-isqaq.

14. Il-konvenut appellat da parti tiegħu jargumenta li ladarba l-atturi jgħidu li għandhom sehem indiviż mill-isqaq kien jinkombi fuqhom iressqu tali prova. Isostni li tali prova ma tressqitx. Jgħid li ma jistgħux isostnu l-pretensjonijiet tagħhom abbażi ta' dak li jgħid Michael Curmi għaliex ix-xhieda tiegħu mhux xi "oraklu", u li mal-affidavit tiegħu ma ġie anness l-ebda kuntratt. Kwantu għall-kuntratt tal-1906 huwa jiċħad li tali kuntratt jirreferi għall-isqaq, kif isostnu l-atturi. Isostni li l-kelma "entrata" fil-kuntratt tal-1906 hija referenza għad-daħla tal-lok tad-djar li kienet tagħti u kellha bieb fuq it-triq. Jenfasizza li l-isqaq lanqas ma jissemma fil-kuntratti l-oħra ndikati mill-atturi. Dwar l-argument tal-atturi li l-isqaq ġie ffurmat minn Giusepp Xerri, jgħid li din hija biss assunzjoni tal-atturi għaliex mill-provi ma jirriżulta minn imkien kif Dun Paolo Cachia, li jissemma fil-kuntratt tal-1906, kien akkwista mingħand Paolo Xerri li min-naħa tiegħu suppost kien akkwista mingħand Guzepp Xerri. Kwantu għas-servitù li jsemmu l-atturi, fl-ewwel lok jgħid li dan l-argument ma

ssemmiex preċedentement; fit-tieni lok jgħid li dan il-fatt irid jiġi eżaminat fil-kuntest tad-deskrizzjoni mogħtija fl-att tal-1906. Jenfasizza li fl-ebda ħin il-kuntratt ma jagħti x'jifhem li l-entrata b'bieb fuq triq pubblika kienet twassal għal xi proprjetajiet oħra ta' terzi ħlief għall-ispiera biex jittieħed l-ilma minnha. Jargumenta li dan ma jbiddel xejn mit-teżi tiegħu li l-entrata ma kienet xejn ħlief entrata ta' lok ta' djar bi spiera fiha li minnha persuna waħda (u ħadd aktar) kellha dritt tieħu l-ilma minnha. Jenfasizza wkoll il-fatt li fid-denunzja ta' Eucharistika Sultana[3] m'hemmx l-iċken referenza għall-isqaq u li jingħad biss li kellha *"kwart minn lok ta' djar No 18 Triq ta' Ħamet, Xagħra, b'mandretta ta' cirka siegħ mhux fabrikabbli għax kiad fi stat ta' delapidazzjoni"* mingħajr l-ebda referenza għall-isqaq jew għall-għar. Jargumenta li anke jekk denunzja għandha effett dikjaratorju, wieħed xorta kien jistenna li jkun inkluż fid-denunzja, aktar u aktar, meta fi kliem l-attur Joseph Sultana (li llum huwa mejjet) l-isqaq kien jitqies bħala parti mill-proprjetà.

15. Din il-Qorti qabel xejn tosserva li mill-atti kollha li jiċċitaw minnhom l-atturi in sostenn tal-pretenzjonijiet tagħhom, huwa biss il-kuntratt tal-1906 li jinsab fil-proċess. It-testmenti tal-1873, 1879 u 1906 ma jidhrux fl-atti. Issa fil-kuntratt tal-1906 (konċessjoni subenfitwetika lil Lorenzo Cachia) il-lok ta' djar ġie deskritt bħala li jinkludi "*entrata con porta sulla strada pubblica*" u "*una grotta scavata nella rocca*", u li hemm servitù ta'

[3] Denunzja li saret fl-1969, li saret minn Carmelo Sultana (żewġ il-mejta).

passaġġ mill-entrata favur Giuseppi Cachia (missier Lorenzo Cachia) biex jieħu l-ilma mill-ispiera. L-atturi jsostnu li l-entrata u l-grotta li jissemmew huma proprju dawk mertu tal-kawża. L-attur Joseph Sultana fil-fatt xehed hekk:

> *"Din il-proprjeta` ġejja mill-proprjeta` ta' Dun Pawl Cachia li kien ta kemm b'kuntratt u kemm b'testment lil Lorenzo Cachia li kien jiġi l-bużnannu tagħna u qed nesebixxi kuntratt tal-1906 li jsemmi kemm l-entrata, l-għar u l-ispiera li għadhom jeżistu ġol-passaġġ kif ukoll li kien hemm xatba bejn it-triq u l-bidu tal-isqaq. (Dok 1906). Hawnhekk jidher ċar u tond illi din il-proprjeta` allura kienet tinkorpora fiha l-isqaq għaliex hija deskritta li qed fi Triq Casa Caccia, li llum hija tal-Qacca jew Triq tal-Ħamet. Fil-kuntratt tad-29 ta' Mejju 1906 li daħal f'deskrizzjoni sħiħa tal-porprjeta` jissemma' proprju l-isqaq, ix-xatba u l-għar kif ukoll tissemma' l-ispiera li hemm aktar 'il ġewwa."*

16. L-Ewwel Qorti ma kinitx konvinta li r-referenza għall-entrata hija fil-fatt referenza għall-isqaq, stante li d-deskrizzjoni tagħti lil wieħed x'jifhem li l-bieb tal-lok tad-djar kien proprju fuq it-triq. Fil-fatt id-dubju tal-Ewwel Qorti ma jistax jingħad li huwa bla bażi għaliex anke l-fatt li fil-kuntratt tal-1906 jissemma' li l-entrata kellha <u>bieb</u> (mhux xatba - kif jirreferi għaliha Joseph Sultana fix-xhieda tiegħu) fuq it-triq ċertament li tagħti lil dak li jkun x'jifhem li l-entrata kienet imsaqqfa u mhux mikxufa bħalma jkun sqaq. U allura daqstant ieħor iqum dubju dwar jekk l-għar li jissemma hux l-għar inkwistjoni, stante li l-bokka tiegħu tinsab fl-isqaq.

17. Iżda anke kieku kellu jitqies li r-riferenza kienet fil-fatt għall-isqaq u għall-għar inkwistjoni, l-atturi baqgħu ma ppruvawx sodisfaċentement permezz ta' dokumenti rilevanti kif illum il-ġurnata għandhom sehem minn

tali ambjenti. Huma ppreżentaw ir-riċerki ta' Lorenzo Cachia mill-1906 sal-1941, u ta' oħtu Vitorja Cachia (sussegwentement miżżewġa Bonello) mill-1906 sal-1937 biex juru li ma ġiet trasferita l-ebda parti mill-entratura. Però, għalkemm imbagħad isostnu li s-sehem tagħhom fil-lok ta' djar (u fl-isqaq u l-għar) ġej mill-wirt ta' ommhom Eucharistika Sultana, li wirtet lil ommha Vittorja Sultana *née* Cachia, li min-naħa tagħha wirtet lil missierha Lorenzo Cachia, din il-Qorti tosserva li fir-rigward ta' dawn il-persuni ma ġewx ippreżentati testmenti jew riċerki. Hemm biss id-denunzja ta' Eucharistika Sultana tal-1969 li saret minn żewġha fejn ġie dikjarat li kellha kwart minn lok ta' djar b'mandretta; u fejn ġie dikjarat ukoll li l-proprjetà li tissemma fid-denunzja (apparti l-post fi Triq it-Tiġrija, Xagħra li nbena tul iż-żwieġ) intirtet minn Eucharistika Sultana mingħand ommha. Din il-Qorti taqbel mal-Ewwel Qorti li l-fatt li fid-denunzja ma jissemmewx l-għar u l-isqaq timmilita ferm kontra t-teżi tal-atturi. Jekk wieħed jara d-diversi ritratti tal-ambjenti inkwistjoni jinnota kemm l-isqaq ma jidhirx bħala xi parti integrali mill-proprjetà u li inoltre l-għar fil-fatt jibqa' sejjer taħt il-proprjetà tal-konvenut. Wieħed għalhekk jistenna li tali sqaq u għar kellhom ikunu speċifikatament imsemmija fid-denunzja. Il-fatt li ma kinux, ċertament li ma jsostnix il-pretenzjoni tal-atturi li għandhom sehem mill-għar u l-isqaq inkwistjoni (anke kieku kellu jitqies li huma fil-fatt l-entrata u l-grotta li jissemmew fil-kuntratt tal-1906).

It-tieni aggravju: *ix-xhieda tal-firmatarji tal-kuntratt tal-2012*

18. L-atturi jilmentaw li l-Ewwel Qorti skartat ix-xhieda mressqa minnhom fejn iddikjaraw li jirrikonoxxu li huma għandhom sehem mill-isqaq u mhux biss dritt ta' mogħdija. Jirreferu għal dik il-parti tas-sentenza (parti mill-punt numru 5) fejn l-Ewwel Qorti qalet hekk:

> *"Il-Qorti wara li gharblet ix-xhieda ta' dawn it-terzi fl-atti tqis li l-insistenza taghhom fil-kontro-ezamijiet li f'dawk ic-cirkustanzi kellu jkun il-konvenut li jistaqsihom mhux li huma jifthulu ghajnejh li kien hemm sidien ohra xejn ma hi wahda kredibbli specjalment in vista li rrizulta ampjament pruvat li fil-fatt kien hemm allegat sid iehor certu Francis Attard (li wkoll xehed f'dawn il-proceduri a fol. 137) li effettivament gie mitkellem minnhom qabel il-kuntratt sabiex jidhol maghhom bhala sid izda dan ma riedx ikollu x'jaqsam. Il-Qorti tqis li tali insistenza minn dawn it-terzi fix-xhieda taghhom li kellu jkun il-konvenut li jistaqsihom hija biss rizultat tal-fatt li dawn ix-xhieda wara li nfethet il-kawza ma riedux li jiksruha minn mal-atturi u b'hekk xehdu b'dan il-mod anki ghaliex fi kliemhom kienu qalghu hasla minghand l-atturi ghax ma qalulhomx".*

19. F'dan ir-rigward jargumentaw li barra li x-xhieda stqarru li jirrikonoxxu t-titolu tagħhom, spjegaw kif it-titolu tagħhom joriġina mill-istess provenjenza. Jirreferu għax-xhieda ta' Joseph Sultana (firmatarju fuq il-kuntratt tal-2012) fejn *inter alia* qal li l-provenjenza tal-kuntratti li bihom akkwistat il-proprjetà kien mill-wirt ta' Francesco Sultana u Giovanna Sultana bint Ġużepp Cachia; jirreferi wkoll għax-xhieda ta' Nazzareno Sultana (firmatarju ieħor fuq il-kuntratt tal-2012) fejn jgħid li kien akkwista mill-poter ta' Pawlu Cachia bin Lorenzo Cachia, kif ukoll parti mis-sehem ta' Ġanna Cachia li tiġi nanntu; u jirreferu wkoll għax-xhieda ta' Joseph Farrugia (firmatarju ieħor fuq il-kuntratt tal-2012) fejn spjega kif akkwista s-sehem indiviż l-ieħor li omm l-atturi kellha ma' ħutha

permezz ta' kuntratt tas-16 ta' Marzu 1993. Iżidu jgħidu li fil-kuntratti rispettivi tal-akkwist tal-persuni li dehru fuq il-kuntratt tal-2012, l-isqaq ma jirriżultax.

20. Il-konvenut appellat jgħid li dan l-aggravju jrid jittieħed "*with a pinch of salt*" u jistaqsi għaliex allura fil-mument li kien ser isir il-kuntratt tal-2012 miegħu, il-firmatarji ma kellmux lill-atturi. Kwantu għall-punt li jagħmlu l-atturi fis-sens li l-isqaq ma jirriżultax mill-atti tal-firmatarji, jgħid li l-atturi appellanti ma ppreżentaw l-ebda kuntratt dwar kif il-firmatarji kienu fil-fatt akkwistaw is-sehem tagħhom mill-isqaq, fatt li jikkonferma kemm l-atturi ma jistgħux joqogħdu bħala prova fuq dak li jsostnu l-firmatarji.

21. Din il-Qorti fl-ewwel lok tqis li jekk l-atturi qed jippretendu li huma proprjetarji tal-għar u tal-isqaq inkwistjoni, abbażi ta' wirt u kuntratti, kien jispetta lilhom iġibu tali prova dokumentarja u mhux jibbażaw tali pretenzjoni fuq dak li xehdu jew ma xehdux il-firmatarji tal-kuntratt tal-2012. Fit-tieni lok kif osservat l-Ewwel Qorti, minkejja li fix-xhieda tagħhom dawn il-persuni rrikonoxxu li l-atturi huma wkoll komproprjetarji magħhom tal-isqaq u l-għar, sal-mument li ffirmaw il-kuntratt tal-2012 ma jidhirx li kienu tal-istess fehma, tant li ma avviċinawhomx sabiex jidħlu magħhom fuq il-kuntratt ta' tranżazzjoni li kienu ser jiffirmaw mal-konvenut. Jista' jkun li, kif ikkummentat l-Ewwel Qorti, xehdu kif xehdu wara li kienu qalgħu ħasla mingħand l-atturi talli ma qalulhomx.

<u>It-tielet aggravju</u>: *mhux dritt ta' passaġġ imma proprjetà*

22. Fit-tielet lok l-atturi appellanti jirreferu għall-argument li għamlet l-Ewwel Qorti fil-punt numru 7 u 8, fis-sens li l-fatt li l-atturi m'għandhomx aċċess ieħor jista' jfisser li għandhom dritt ta' passaġġ, iżda dan ma jagħmilhomx awtomatikament sidien, u li ladarba ma ġietx esebita dokumentazzjoni li tevidenzja l-komproprjetà tal-isqaq, ma jistax jitqies li ġie pruvat is-sehem li atturi jista' jkollhom fuq l-isqaq u l-għar jew li dawn it-terzi jista' għandhom l-istess.

23. F'dan ir-rigward jargumentaw illi li kieku kellhom dritt ta' passaġġ il-kuntratt tal-1906 kien ikun redatt diversament. Jgħidu li l-*prova madre* hija dik tal-kuntratt tal-1906, li minbarra li jinkludi l-fond u l-entrata, jispjega li hemm drittijiet ta' terzi li huma msemmijin fl-istess kuntratt fuq l-entrata u l-ispiera. Ikomplu jgħidu li ladarba l-konvenut qed jaċċetta li Joseph u Nazzareno Sultana huma komproprjetarji tal-isqaq, bl-istess mod il-Qorti anke minn dan l-aspett biss kellha tikkonkludi li huma, l-atturi, huma similment komproprjetarji.

24. Il-konvenut appellant jargumenta li quddiem l-Ewwel Qorti l-prova madre li ressqu biex jiġġustifikaw li għandhom sehem mill-isqaq kienet, li huma għandhom dritt li jgħaddu mill-isqaq u għaliex il-proprjetà tagħhom

tmiss mal-isqaq. Jgħid li kien għalhekk li l-Ewwel Qorti ndirizzat dan l-argument. Inoltre jargumenta, li jekk l-atturi kienu verament komproprjetarji tal-isqaq, ma kienx hemm il-ħtieġa li jenfasizzaw id-dritt li għandhom li jgħaddu minnu. Jgħid ukoll li wieħed kien jistenna li jikkwantifikaw is-sehem pretiż minnhom mill-isqaq, ħaġa li ma għamlux. Iżid jgħid ukoll li baqgħu ma ħadu l-ebda azzjoni legali kontra l-firmatarji tal-kuntratt tal-2012 fejn iddikjaraw li huma l-proprjetarji tal-isqaq.

25. Dwar dan l-aggravju qajla hemm xi wieħed iżid ma' dak li qalu l-Ewwel Qorti u l-konvenut appellat. L-Ewwel Qorti għaddiet biex tenfasizza li n-neċessità tal-aċċess mill-isqaq ma tammontax għall-proprjetà tal-istess sqaq proprju għaliex kien argument li sar minn diversi xhieda. Hija għalhekk enfasizzat li l-fatt li ma jkunx hemm aċċess ieħor jista' jfisser li hemm dritt ta' servitù ta' mogħdija neċessarja, iżda li dan ma jagħmilhomx awtomatikament sidien.

26. Finalment dwar l-argument li għaliex il-konvenut qed jaċċetta li Joseph u Nazzareno Sultana huma komproprjetarji tal-isqaq, allura bl-istess mod il-Qorti anke minn dan l-aspett biss kellha tikkonkludi li huma, l-atturi, huma similment komproprjetarji, dan assolutament ma jreġix. Ladarba l-konvenut qed jikkontesta li l-atturi għandhom sehem fuq l-isqaq u l-għar inkwistjoni sta għall-istess atturi biex jippruvaw tali komproprjetà pretiża minnhom.

Decide

27. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell tal-atturi u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-atturi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm