**PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI**

**IMĦALLEF**

**ONOR. ROBERT G. MANGION**

**SEDUTA TAT-3 TA' MEJJU, 2024**

**Kawża Numru: 5**

**Rik. Ġur. 380/2021 RGM**

**Mario u Agnes konjuġi Camenzuli**

**vs.**

**Simon u Carmen konjuġi Colombo**

**Il-Qorti**

1. B'rikors maħluf tat-23 ta' April 2021 l-atturi fissru li b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Vincent Micelli tas-6 ta' Ġunju 2007 huma akkwistaw iċ-ċens perpetwu tal-fond 93, Archbishops Street, Valletta liema akkwist jinkludi l-bejt mingħajr ebda limitazzjoni u mhux suġġett għal servitu ta' terzi. Il-konvenuti min-naħa tagħhom għandhom il-fond 93B fl-istess triq. L-atturi ippremettew li l-konvenuti qegħdin jippretendu li għandhom servitujiet

favur tagħhom fuq il-bejt tal-fond proprjetà tal-atturi tant li għamlu xogħlijiet ta' dawl elettriku mal-ħitan fuq in-naħa appartenenti lill-atturi kif ukoll xogħlijiet oħra inkluż li żammew miftuħ bieb għal fuq l-istess bejt u żiedu l-piż tas-servitu ta' drenaġġ billi żiedu aktar komunikazzjonijiet. L-atturi ppremettew li l-konvenuti ma jistgħux jakkampaw xi dritt ta' preskrizzjoni akkwiżitiva għax il-proprjetà kienet tal-gvern u għalhekk il-preskrizzjoni ma tgħaddix. In vista ta' dan l-atturi qegħdin jitolbu lil din il-Qorti

> "tordna li l-konvenuti jirreintegraw lill-atturi fil-pussess shih tal-bejt sovrastanti l-fond tagħhom, 93 Archbishop Street, Valletta billi jnehhu kull affissi u komunikazzjoni tal-elettriku fuq l-istess bejt, u tank tal-bejt, u jagħlqu l-bieb li jaghti ghal fuq l-istess bejt minn fond 93B Archbishop Street, Valletta, u jirriduċu l-komunikazzjoni tad-drenagg ghal dak li kienet qabel, u dan fi żmien qasir u perentorju, u in difett bl-awtorizzazzjoni lill-atturi li jaghmlu huma x-xoghol bi spejjez tal-konvenuti."

2. B'risposta ġuramentata tal-31 ta' Mejju 2021 il-konvenuti eċċepew (i) fl-ewwel lok li l-atturi għandhom jiddikjaraw b'mod ċar in-natura tal-azzjoni li qegħdin iressqu u d-dispożizzjonijiet legali li qegħdin jibbażaw ruħhom fuqha u rriżervaw li jagħmlu eċċezzjonijiet oħra wara li ssir tali dikjarazzjoni mill-atturi; (ii) ukoll in linea preliminari li l-atturi għandhom jippruvaw ukoll l-interess ġuridiku ta' kull wieħed minnhom fit-talbiet propostil (iii) fil-mertu, li jispetta lill-atturi li jippruvaw dak pretiż minnhom; (iv) li t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-bejt in kwistjoni huwa proprjetà tagħhom u li huma m'għamlu ebda xogħol fuq il-proprjetà tal-atturi u għalhekk m'għandhom xejn xi jneħħu.

3. Rat li waqt l-ewwel seduta miżmuma fil-15 ta' Ġunju 2021, l-atturi ddikjaraw li l-azzjoni de quo hija waħda petitorja.

4. Rat li l-Qorti nominat lil Perit Mario Cassar sabiex iżomm aċċess fil-fond 93, Archbishop Street, Valletta u fil-fond 93B Archbishop Street, Valletta, u jieħu konjizzjoni tal-pretensjonijiet tal-partijiet u jirrelata dwar l-aspett tekniku tal-vertenza.

5. Rat li waqt is-seduta tal-11 ta' Ottubru 2022 il-Perit Tekniku Mario Cassar ippreżenta numru ta' ritratti li hu ħa waqt l-aċċess.[1]

6. Rat li waqt is-seduta tal-11 ta' Mejju 2023 l-inkarigu tal-perit tekniku ġiet terminat peress li kien hemm qbil bejn il-partijiet illi l-vertenza ta' bejniethom kienet ta' natura strettament legali.

7. Rat il-provi u l-atti kollha tal-kawża.

8. Rat li wara l-għeluq tal-istadju tal-provi, l-partijiet skambjaw noti ta' sottomissjonijiet finali.[2] [3]

9. Rat l-atti kollha tal-kawża.

10. Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

**Provi**

11. L-atturi ma xhedux.

12. Xehdet il-**konvenuta** Carmen Colombo permezz ta' affidavit fejn fissret li minn ta' età żgħira ħafna (meta kellha xi tlieta jew erba' snin) hija marret

[1] Fol 43 et seq tal-proċess.
[2] Fol 144 et seq tal-proċess.
[3] Fol 150 et seq tal-proċess.

tgħix flimkien mal-familja tagħha fil-fond 93B, Triq l-Arċisqof, Valletta, liema dar kienet tal-Gvern. Tfisser li l-fond 93B kienet parti minn dar akbar iżda imbagħad inqasmet fi tlieta, 93, 93A u 93B. Tgħid li hija dejjem tiftakar lil Mario u Agnes Camenzuli flimkien ma' tlett uliedhom fil-fond 93. Tgħid li mhux darba u tnejn marret għandhom u biex tmur lura d-dar kienet tinżel 'l isfel u qatt ma tiftakar li għaddiet lura minn fuq il-bejt għax l-aċċess qatt ma kien hemm. Tiftakar li Mario Camenzuli kien dilettant bħal missierha irabbi xi annimali fuq il-parti tal-bejt tiegħu li tiġi fuq il-parti ta' quddiem tad-dar tagħhom (ta' Colombo dak iż-żmien Serracino). Tgħid li missierha kien żebgħa l-gallinar tiegħu aħdar għax kien jgħid li l-ħamiem tiegħu qed imorru għand Mario. Tgħid li anke lil Agnes Camenzuli tiftakarha tonxor il-ħwejjeġ fuq l-istess parti tal-bejt, maġenb il-gallinari ta' Mario Camenzuli Ħalfet li kemm ilu għandhom il-post, il-bejt in kwistjoni dejjem tiftakru parti mid-dar tal-ġenituri tagħha u dejjem huma setgħu jitilgħu fuqu u dejjem huma biss għamlu użu minnu. Tgħid ukoll li l-manutenzjoni tal-bejt dejjem missierha kien jagħmlu u qatt ma taf li Camenzuli niżlu fuqu, jew għamlu xi ħaġa fuq dan il-bejt. Tgħid li "*biss biss, biex mid-dar taghhom tasal ghal dan il-bejt trid taghmel sellum biex tinżel gholi ta' aktar minn sular*."[4] Tispjega li oriġinarjament ommha kienet tikri l-fond mingħand il-Gvern iżda fis-sena 2008 ommha flimkien ma' ħuha akkwistaw il-fond u sa dak iż-żmien Camenzuli qatt ma qajmu kwistjoni fuq dan il-bejt u baqgħu jużawh waħidhom u dejjem baqa' parti mid-dar tagħhom biss. Tgħid li ommha u ħuha kienu iddonaw il-fond lilha u lil żewġha b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Patricia Mallia fl-10 ta' Jannar 2009 iżda żammew il-jedd li jibqgħu jgħixu fih sal-mewt. Tgħid li wara li mietu ommha u ħuha, il-fond għamel żmien vojt iżda imbagħad bdew jagħmlu xogħlijiet fih biex jikruh. Tgħid li kif bdew ix-xogħlijiet, Mario Camenzuli beda bil-kwistjonijiet u ppretenda fost oħrajn li l-bejt in kwistjoni kien tagħhom.

[4] Fol 24 tal-proċess.

13. Xehed il-**konvenut** Simon Camenzuli li fisser li huwa ilu jaf lill-martu madwar 34 sena u kienet ġia toqgħod fil-fond 93B, Triq l-Arċisqof, Valletta. Jgħid li l-bejt li dwaru qed jagħmel il-kawża l-attur dejjem jiftakru bħala parti mid-dar tal-kunjati tiegħu. Jgħid li l-kunjatu kellu gallinar bil-ħamiem u ieħor bil-fniek. Ħalef li "*għal fuq dan il-bejt, kont tohrog minn bieb mid-dar tal-kunjati, li kont tasal ghalih b'taraġ mill-oghla sular fuq in-naha ta' wara meta tohrog fuq il-bejt, fuq ix-xellug kien hemm l-imsemmija gallinari. Ma kien hemm l-ebda aċċess iehor ghal dan il-bejt, minn imkien, u qatt ma naf li rajt lil haddiehor barra mill-familja tal-mara fuq dan il-bejt.*"[5] Jgħid ukoll li mhux darba u tnejn għen lill-kunjatu iħalleb dan il-bejt. Jgħid li l-kunjata u ħu l-mara tiegħu kienu għamlu l-kuntratt taċ-ċens perpetwu mal-Gvern b'kuntratt tad-29 t'Awwissu 2008. Huwa wkoll jgħid li ftit xhur wara l-fond ingħata lilhom b'donazzjoni. Fisser li d-dar ta' taħthom li għandha n-numru 93A kienet qiegħda tiġi rranġata wkoll u kien għalhekk li ftehmu li jintrama *scaffolding* wieħed li biex intrama kellu jidħol mill-fond tal-atturi. Jgħid li wara li ftehmu x'kien ser isir, anke ma' Camenzuli, dan tal-aħħar wara li intrama l-iscaffolding ordna li jitwaqqaf ix-xogħol. Jgħid li huwa kien iltaqa' ma' Camenzuli li urih li mid-dar tiegħu kien hemm bieb imbarrat tal-ġebel li xi darba kien jagħti għal fuq dan il-bejt u talbu jħallih jiftħu u jieħu nofs il-bejt għax il-mara tiegħu kienet qiegħda tikber u m'għandhiex fejn tonxor. Ix-xhud fisser li l-bieb huwa kien rah mill-bejt tagħhom iżda qatt ma jiftakru miftuħ. Ikompli jgħid li "bibien imbarrati bil-gebel bhal dak li urieni Camenzuli ghal fuq il-bejt taghna hemm erba' – dan ta' fuq il-bejt, hemm iehor fil-kamra tas-sodda ta' wara, kif tidhol fuq ix-xellug u iehor ful-kamra tas-sodda ta' quddiem kif tidhol fuq il-lemin – it-tnejn li huma jaghtu ghall-fond bin-numru 93. Ir-raba' bieb imbarrat jinsab fil-komun tal-intrata ta' isfel kif tidhol fuq ix-xellug, u dan jaghti ghal fond numru 93A."[6] Il-konvenut fisser li meta Camenzuli kien qallu li ried jiftaħ il-bieb huwa kien qallu li imbagħad jitkellmu dwaru

---

[5] Fol 26 tal-proċess.

[6] Fol 27 tal-proċess.

basta jħallihom ikomplu bix-xogħol. Jgħid li qatt ma reġa' kellmu fuq hekk, però xi żmien wara Camenzuli ċempillu jgħidlu li kien ser iġib in-nies biex jiftħu l-bieb. Jgħid li huwa qallu ċar li ma kellux dritt imiss jew jagħmel xi ħaġa u jekk jagħmel hekk kien ser jieħu l-passi. Jgħid li fil-fatt Camenzuli qatt ma mess xejn u l-bieb baqa' magħluq kif għadu.

14. Xehdet oħt il-konvenuta, **Margaret Vella.** Fissret li kellhom taraġ għal fuq il-bejt li kif wieħed jitla' isib indana u kmamar żgħar fejn kienu jrabbu l-fniek u l-ħamiem, kamra oħra b'vit biex jimlew l-ilma u kellhom il-bieb li minnu joħorġu fuq il-bejt. Tgħid li tiftakar lill-ommha tonxor u l-missierha jrabbi l-fniek u l-ħamiem. Tgħid li ma kien hemm ebda bieb ieħor ta' ħaddieħor għal fuq dan il-bejt tagħhom u qatt ma rat lill-ħaddieħor barra huma fuq dak il-bejt. Tfisser li "*taht dan il-bejt hemm kmamar li huma parti mid-dar tal-gar ta' ommi u missieri, Mario Camenzuli. Mario Camenzuli ghandu bejt ghalih, li m'ghandu x'jaqsam xejn mad-dar ta' ommi u missieri jew mal-bejt tad-dar taghna. Il-bejt taghhom jiġi f'livell oghla minn taghna – hemm qisu differenza ta' sular bejn iz-zewgt ibjut.*"[7]

15. Xehed **Dr Claude Sapiano**, Reġistratur tal-Artijiet, li ppreżenta kopja taċ-ċertifikat tat-titolu tal-fond 92, 93 u 93B, Triq l-Arċisqof, Valletta. Huwa spjega li l-Belt Valletta ma hiex area ta' reġistrazzjoni obbligatorja. Ir-reġistrazzjoni hija fakoltativa. Il-fond 93 tal-atturi l-ewwel ġie reġistrat favur il-Gvern ta' Malta u sussegwentement għadda b'ċens perpetwu f'isem l-attriċi Agnes Camenżuli skont Ċertifikat tat-Titolu numru 01001238 li huwa Titolu Garantit. Il-fond 93B kien l-ewwel reġistrat f'isem il-Gvern ta' Malta u sussegwentement għadda b'ċens perpetwu rivedibbli għand Doris Serracino u Carmel Serracino sakemm eventwalment għadda bl-istess drittijiet għand il-konvenuti, skont ma jirriżulta minn Ċertifikat tat-Titolu numru 01001378 li wkoll huwa Titotu Garantit.

[7] Fol 125 tal-proċess.

16. Xehdet ukoll **Dr. Marisa Grech**, rappreżentanti legali tal-Awtorità tal-Artijiet li ppreżentat kopja tal-kuntratt tal-fond 93, Triq l-Arċisqof, Valletta li sar fis-6 ta' Ġunju 2007 fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli flimkien mal-pjanta annessa mal-istess kuntratt.

**Konsiderazzjonijiet**

17. L-atturi qegħdin jitolbu illi l-konvenuti jiġu ordnati "jirreintigraw lill-atturi fil-pussess shih tal-bejt sovrappost il-fond taghom 93, Archbishop Street Valletta," billi l-konvenuti jagħlu l-bieb li mill-fond tagħhom 93B jagħti għal fuq dan il-bejt kif ukoll ineħħu kull affissi u komunikazzjoni tal-elettriku, tank tal-bejt, u jirriduċu l-komunikazzjoni tad-drenagg "ghal dak li kienet qabel".

18. Peress li fit-talba tagħhom l-atturi qed jitolbu li jiġu rientigrati "fil-pussess", fil-bidu tas-smigħ tal-kawża huma ġew mitluba jindikaw l-indoli tal-azzjoni tagħhom. Fis-seduta tal-15 ta' Ġunju 2021 il-legali tal-atturi ddikjar<u>a li l-azzjoni tal-atturi hija waħda petitorja.</u>

19. Il-fundament ġuridiku t'azzjoni petitorja huwa l-offiża tad-dritt. Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Joseph Abela et vs. Philip Borg et** mogħtija fid-29 ta' Jannar 2016 spjegat li:

> "Il-fondament guridiku tal-azzjoni petitorja huwa d-dritt, u l-iskop hu r-rikonoxximent u t-tutela ta' dak id-dritt. L-azzjoni petitorja tingharaf mill-azzjoni possessorja mill-att tac-citazzjoni u mill-ewwel difiza li jopponi l-konvenut. Jekk id-domanda tkun pogguta fuq il-pussess bhala fatt, l-azzjoni hija possessorja; jekk ikollha bhala fondament taghha l-offiza tad-dritt, l-azzjoni tkun petitorja (**Kollez.Vol. XXIX pt II p.590**)."

20. L-atturi qed iresqu żewġ azzjonijiet f'din il-kawża. L-***actio rei vendicatoria*** fejn qed jitolbu li l-Qorti tordna lill-konvenuti jgħaddu lill-atturi l-pussess tal-bejt in kwistjoni li l-atturi jqisu li hu proprjeta' tagħhom għaliex sovrappost għall-fond tagħhom. U l-***actio negatoria servitutis*** fejn qed jitolbu li l-konvenuti jiġu kkundannati jgħalqu bieb li mill-fond tagħhom jagħti għal fuq dan il-bejt, kif ukoll ineħħu dawk li jqisu bħala servitujiet abbużivi li qed jaggravaw il-bejt allegatament tagħhom.

21. Huwa ben saput li huwa l-attur li jagħżel x'tip ta' azzjoni jrid iressaq. Kif tajjeb ingħad fis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża **Godwin Azzopardi vs. Paul Azzopardi** deċiża fil-31 ta' Jannar 2003: "*Huwa principju generali bil-wisq notorju illi n-natura u l-indoli ta' l-azzjoni ghandhom jigu dezunti mit-termini ta' l-att li bih jinbdew il-proceduri. Il-'kawza' ta' domanda hija r-raguni guridika taghha, ossija l-fundamentum agendi taghha (**Vol. XI p 401**).*"

22. Għaldaqstant l-ewwel u qabel kollox l-atturi jeħtiġilhom li jippruvaw li huma sidien ta' dan il-bejt. Jekk ma jirnexxilhomx iġibu tali prova, l-*actio rei vendicatoria* ma tistax tirnexxi bil-konsegwenza li taqa' magħha l-*actio negatoria servitutis*.

23. Il-fond 93 Triq l-Arċisqof, Valletta, tal-atturi, oriġinarjament kien jifforma parti minn proprjetà akbar li s-sid tagħha kien il-Gvern ta' Malta. F'xi żmien il-Gvern għamel alterazzjonijiet strutturali f'dan il-fond u bidel il-konfigurazzjoni tiegħu sabiex il-fond 93 ġie maqsum b'tali mod li llum hemm tliet fondi bis-segwenti numru 93, 93A u 93B. Il-fond 93 huwa tal-atturi u l-fond 93B huwa tal-konvenuti.

24. L-attriċi **Agnes Camenzuli (waħidha) akkwistat** iċ-ċens perpetwu tal-fond numru 93 bis-saħħa ta' kuntratt tas-6 ta' Ġunju 2007 fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli. Dan jipprovdi hekk:

"bis-sahha ta' dan l-att il-Gvern ta' Malta qieghed jikkonceda u jittrasferixxi b'titolu t'enfitewsi perpetwa dekorribbli mill-ewwel ta' Jannar tas-sena elfejn u tnejn lill-imsemmija enfitewta taċċetta bl-istess titolu t'enfitewsi perpetwa l-fond bin-numru tlieta u disghin (93), Archbishop Street, il-Belt Valletta, altrimenti liberu u frank u bid-drittijiet gustijiet u pertinenzi kollha tieghu u 'tale quale' inklużi kull hsarat mohbija.

Dan il-Fond huwa muri bil-bordura hamra fuq pjanta li tinkorpora fiha Survey Sheet indikata bhala Property Division numru elfejn u sitta underscore sitt mija u sitta 'mmarkata 'X' hawn annessa ghar-registrazzjoni."[8]

25. Il-kuntratt li permezz tiegħu **akkwistaw l-antekawża tal-konvenuti** ġie ppubblikat fid-29 ta' Awwissu 2008 fl-atti tan-Nutar Diana Charles. Jipprovdi kif isegwi:

"bis-sahha ta' dan l-att l-Gvern ta' Malta qieghed jikkonceda u jittrasferixxi b'titolu t'enfitewsi perpetwa dekorribbli mill-ewwel ta' Jannar tas-sena elfejn u tnejn lill-imsemmija enfitewtae li jaċċettaw bl-istess titolu t'enfitewsi perpetwa l-appartament numru tlieta u disghin b'ittra 'B' gol-fond bla numru u drabi ohra bin-numru tlieta u disghin, f'Archbishop Street, il-Belt Valletta, bid-drittijiet tal-partijiet komuni mal-flat l-iehor [...] kif muri fuq pjanta Property Drawing elfejn u sebgha underscore mija disgha u erbghin underscore A (P.D.2007_149_A) hawn annessa u kif identifikata fuq Survey Sheet immarkata bhal dokument ittra 'X' "[9]

[8] Fol 3 tal-proċess kopja tal-kuntratt mingħajr il-pjanta annessa imsemmija fil-kuntratt.
[9] Fol 33 tal-proċess.

26. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti eċċepew illi l-atturi għandhom qabel xejn jippruvaw l-interess ġuridku tagħhom. L-elementi tal-interess ġuridiku ġew elaborati fil-ġurisprudenza nostrana fosthom fis-sentenza fl-ismijiet **Emilio Persiano vs. Il-Kummissarju tal-Pulizija fil-kwalità tiegħu bħala Uffiċċjali Prinċipali tal-Immigrazzjoni**[10]:

"Illi ghal bosta snin il-Qrati taghna fissru li l-elementi mehtiega biex isawru interess tal-attur f'kawza huma tlieta, u jigifieri li l-interess irid ikun guridiku, li l-interess irid ikun dirett u personali u li dak l-interess ikun attwali. B'tal-ewwel, wiehed jifhem li dak l-interess ghandu jkollu mqar iz-zerriegha ta' l-esistenza ta' jedd u l-htiega li tilqa' ghal kull attentat ta' ksur tieghu minn haddiehor. Dan l-interess m'hemmx ghalfejn ikun jissarraf fi flus jew f'valur ekonomiku [ara, per ezempju, Qorti tal-Appell fil-kawza fl- ismijiet Falzon Sant Manduca vs Weale, maqtugha fid-**9 ta' Jannar, 1959**, Kollezz: Vol: **XLIII.i.1**];

Illi minbarra dawn l-elementi, gie mfisser ukoll li biex wiehed ikollu interess li jiftah kawza, dak l-interess (jew ahjar, il-motiv) tat-talba ghandu jkun konkret u jesisti fil-konfront ta' dak li kontra tieghu t-talba ssir [ara, per ezempju, sentenza ta' din il-Qorti (PASP) moghtija fit-**13 ta' Marzu, 1992**, fil-kawza fl-ismijiet Francis Tonna vs Vincent Grixti, Kollez. Volum**: LXXVI.iii.592**]".

27. Rilevanti wkoll is-sentenza **Nike Ventures Limited et vs. John Patrick Hayman et** deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fil-15 ta' Settembru 2014 fejn b'referenza għal deċiżjonijiet oħra rrimarkat li

"[...] rekwizit imprexxindibbli ta` kull azzjoni huwa l-interess f`min jipproponiha ; u dan l-interess ma ghandux ikun ipotetiku imma hemm

[10] Prim' Awla - 18 ta' Jannar, 2001

bzonn li jkun konkret u sussistenti di fronti ghal dak li jigi maghzul mill-attur bhala kontradittur legittimu ("**<u>Balluci vs Vella Gera</u>**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 12 ta` Marzu 1946 ; "**<u>Zammit vs Formosa et</u>**" – Qorti tal-Appell – 11 ta` Gunju 1948 ; "**<u>Zammit Psaila et vs Ellul</u>**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 23 ta` Jannar 1956).

"Il-Qorti tirrimarka li l-interess tal-attur fl-azzjoni jezisti meta l-attur juri li permezz tal-azzjoni jista` jipprokura xi rizultat vantaggjuz jew skop utili. L-attur irid juri illi ghall-esercizzju tad-dritt tieghu ghandu attwalment bzonn li jinvoka l-protezzjoni tal-Qorti ("**<u>Bartoli pro et noe vs Zammit Tabone et</u>**" – Qorti tal-appell – 24 ta` Marzu 1961). L-interess huwa l-mizura ta` l-azzjoni. Dan l-interess ghandu karattru personali jigifieri illi l-vjolazzjonijiet biss ghad-drittijiet li jappartjenu lill-atturi jawtorizzawh li jezercita l-azzjoni. U dan l-interess, ikun x`ikun, morali jew pekunarju, irid ikun dejjem guridiku, jigifieri, korrispondenti ghal-lezjoni tal-veru dritt ; u jrid ikun dirett jew derivanti minn kawza korrelattiva mal-persuna li tagixxi, kif ukoll irid ikun legittimu u attwali. Ir-rekwizit ta` l-interess huwa ndispensabbli ghall-proponibilita` ta` domandi fi kwalunkwe sede kontenzjuza; huwa l-bazi tal-azzjoni u ma jistax ikun hemm azzjoni jekk ma jkunx hemm interess. Jekk l-azzjoni tkun inkapaci li tipproduci rizultat vantaggjuz jew utili ghal min jipproponiha, dik l-azzjoni ma tistax tigi pretiza ("**<u>Camilleri et vs Sammut et</u>**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 7 ta` Jannar 1953)."

28. Fil-kuntratt tas-6 ta' Ġunju 2007 in atti Nutar Vincent Miceli, kienet l-attriċi Agnes Camenzuli weħidha li dehret filwaqt li l-azzjoni tressqet kemm minnha kif ukoll minn żewġha Mario Camenzuli. Fis-6 ta' Ġunju 2007 il-konjuġi Camenzuli kienu miżżewġin. Raġuni għaliex deheret Agnes Camenzuli waħedha fuq il-kuntratt ma tinstabx in atti nonostante li l-atturi ġew rinfaċċjati b'din l-eċċezzjoni. Anke li kieku l-konvenuti ma resqux l-eċċezzjoni in diżamina, kien dejjem l-oneru fuq l-atturi illi

f'kawża minnhom stess dikjarata petitorja, kif fil-fatt hi, iresqu l-prova illi kull minn adixxa l-qorti għandu sehem mill-proprjeta' immobiljari li l-proprjeta' tagħha qed jivvanta. Prima facie jidher li l-fond 93 ġie akkwistat mill-attriċi waħehda. Għalhekk ser tiddisponi mit-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti billi tilqagħha fir-rigward tal-attur Mario Camenzuli in kwantu ma jirriżultax li huwa sid ta' dan il-fond u għalhekk hija karenti fih il-leġittimazzjoni attiva.

29. **Artikolu 322 (1)** tal-**Kodiċi Ċivili** jipprovdi illi: "*Bla ħsara ta' fejn il-liġi tgħid xort'oħra, is-sid ta' ħaġa għandu jedd jitlobha lura mingħand kull possessur*." L-**actio rei vindicatoria** hija azzjoni reali li għandha bħala oġġett tagħha r-rikonoxximent tad-dritt tal-proprjeta tal-attur u bħala konsegwenza r-restituzzjoni tal-ħaġa reklamata. Hu għalhekk li din l-azzjoni jeħtieġ li tkun istitwita kontra dak li attwalment ikun jippossjedi l-ħaġa. (**Albert Mizzi noe. v. Rita Azzopardi** - Qorti tal-Appell - 27 ta' Marzu, 1996).

30. F'azzjoni ta' din ix-xorta l-attur irid jipprova d-dominju tiegħu fuq il-ħaġa minnu rivendikata (ċioe jipprova li l-ħaġa hija tiegħu nnifsu) u li huwa akkwista dak id-dominju leġittimament. Jingħad b'mod konsistenti fil-ġurisprudenza nostrana li l-prova trid tkun pjena u konvinċenti, magħrufa bħala *probatio diabolica* sabiex turi kemm hu għoli l-grad ta' prova li jeħtieġlu jġib l-attur li jaġixxi sabiex jirrivendica proprjeta' li jallega li hi tiegħu. Japplikaw perfettament il-massimi legali *in pari causa melior est conditio possidentis* u *actore non probante reus absolvitur* rifless dan ta' l-aħħar f'artikolu 562 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

31. Fl-azzjoni rivendikatoria il-konvenut m'għandu bżonn jagħmel ebda prova sakemm ma jiġix ippruvat id-dominju tar-rivendikat fuq il-ħaġa. Fis-sentenza fl-ismijiet **Giuseppe Buhagiar vs. Guzeppi Borg et** mogħtija fis-17 ta' Novembru 1958, il-Qorti tal-Appell irretiniet illi:

> "F'din l-azzjoni [rivendikatorja], l-attur irid jipprova d-dominju, ossija l-proprjeta` fih tal-haga li jrid jirrivendika. [...] u gie dejjem ritenut mill-Qrati taghna, fuq l-istregwa ta' principji annessi universalment mid-duttrina u mill-gurisprudenza, bazati fuq ligijiet bhal taghna, illi dik il-prova hija ezatta mir-rivendikat hemm bzonn li tkun kompleta u konkluziva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut. U anke jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju."

32. F'kawża ta' din ix-xorta l-konvenut għandu għażla, jew jistrieħ fuq il-pussess fejn allura kull ma għandu jipprova huwa l-pusess filwaqt li l-attur rivendikant irid jipprova b'mod assolut, erga omnes, li huwa s-sid. Jekk il-konvenut jagħżel li jressaq id-difiża li hu is-sid allura jkun jeħtieġlu li anke hu jipprova t-titolu tiegħu u f'ċertu sens isir ukoll rivendikant. F'tali eventwalita' jkun meħtieġ li l-Qorti tagħmel eżerċizzju komparattiv tat-titoli vantati rispettivament mill-partijiet u tiddeċiedi liema minnhom jilħaq il-grad l-aktar b'saħħtu. F'każ ta' parita' l-miżien ixaqleb lejn min għandu l-pussess. (ara. **Joseph Spiteri v. John Mary Bezzina et**. - Qorti tal-Appell - 1 ta' Diċembru, 2021).

33. Fil-kawża odjerna l-konvenuti għażlu illi jinvokaw it-titolu tagħhom fuq dan il-bejt. F'eċċezzjoni numru erbgħa (4) eċċepew fost l-oħrajn illi "... l-bejt in kwistjoni huwa proprjeta' tal-eccepjenti ...". Għalhekk il-Qorti ser teżamina t-titolu vantat mill-konvenuti bl-istess mod li ser teżamina t-titolu vantat mill-attriċi.

34. Mill-ewwel premessa fir-rikors promotur, kif konfermat fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi, jirriżulta illi l-pretensjoni li l-bejt in kwistjoni huwa tagħhom tistrieħ fuq il-preżunzjoni *iuris tantum* tal-estensjoni

vertikali tad-dritt tal-proprjetà fuq immobbli ai termini tal-**Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili.**

35. **Artikolu 323 tal-Kapitolu 16** jipprovdi li:

> "Kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art; hu jista' jagħmel fuq l-art tiegħu kull bini jew taħwil, kif ukoll taħt l-art, kull biċċa xogħol jew taħfir, u jieħu minnhom kull prodott li jistgħu jagħtu[...]"

36. Jgħidu hekk fir-rigward l-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom:

> "Huwa fatt illi l-istitut taċ-ċens jirrigwarda l-konċessjoni tal-art, u konsegwentement bl-istess prinċipju tal-għoli sa-smewwiet huwa illi fl-enfitewsi min għandu l-art ta' taħt għandu sal-bini ta' fuq.
>
> Dan anke joħroġ mill-kliem li tuża l-liġi fit-test Ingliż li ċens huwa tradott bil-kelma ground rent. Mhux l-isem ta' kera imma kirja tal-art. M'hemmx dubju li l-bejt jiġi fuq il-proprjetà ta' Mario Camenzuli."[11]

37. Il-preżunzjoni imsemmija fl-Artikolu 323 tal-Kapitolu 16 hija preżunzjoni *juris tantum* u mhux *juris et de jure* u għalhekk hija soġġetta għall-provi li juru mod ieħor.

38. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza **Mark Napier vs. Andre Bianchi** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Diċembru 2021 li kkonfermat il-konklużjonijiet tal-Prim'Awla. L-ewwel Qorti fid-deċiżjoni tagħha qieset fost oħrajn li:

> "Din għalhekk tikkostitwixxi presunzjoni legali li l-arja ta' fuq il-fond u taħt wiċċ l-art huma ta' min għandu l-prorprjetà ta' taħt jew ta' fuq.

[11] Fol 144 tal-proċess.

Hekk ukoll, min jakkwista xi kmamar ta' fond huwa preżunt li akkwista wkoll il-bjut u l-arja ta' dawk il-kmamar. B'danakollu, tali presunzjoni hija *juris tantum* u mhux *juris et de jure* u għandha ċċedi quddiem prova kuntrarja [**Vella Haber vs. Borg** fuq imsemmija; **Agius vs. Scicluna** deċiża minn din l-Qorti fis-7 ta' Awwissu 1884 u bir-riserva "se diritti fondati su titolo legittimo non sieno di ostacolo" u għalhekk hemm provduta riserva ta' provi bil-maqlub; **Nicola Borg vs. Carmelo Parnis,** Prim'Awla 14.12.1935; **Grazia Mamo vs. Carmelo Vella,** Prim'Awla 01.02.1951. Ara wkoll **Nicola Micallef vs. Lawrence Grima**, Prim'Awla 08.10.2014 per Imħallef Geoffry Valenzia, App **Spiteri vs. Baldaccino** 09.02.2001 u **Supermarkets (1960) Limited vs. Le Cram Developments Co. Ltd.** PA 22.10.02 ikkonfermata mill-QA fis-07.10.05 u ċċitata b'approvazzjoni fis-sentenza **Philip Gauci et vs. Alan Xuereb et** QA 27.05.16.]

L**-Artikolu 1234 tal-Kodiċi Ċivili** espressament jiddisponi illi "dak li għandu favur tiegħu preżunzjoni stabbilita mil-liġi, hu meħlus minn kull prova tal-fatt preżunt". "Dan ifisser li kuntrarjament għal dik li tkun il-pożizzjoni bħala regola fil-każ ta' azzjoni revendikatorja, hemm f'dan il-każ rovexxjament tal-oneru tal-prova. Dan proprju minħabba l-preżunzjoni *iuris tantum.* Il-konvenut irid jipprova li hu akkwista l-arja tal-bejt inkwistjoni sew jekk permezz tat-titlu minnu vantat sew jekk bil-preskrizzjoni akkwiżittiva.

Huwa biss wara li l-konvenut jirnexxilu jeħles minn din il-preżunzjoni li hu meħtieġ li l-attur jiddefendi ruħu kontra tali prova (ara sentenza App. **Spiteri vs. Baldacchino** 9 ta' Frar, 2001)." [**Nikola Micallef vs. Lawrence Grima,** Prim'Awla, 08.10.2004; **Paul Mizzi vs. Mario Sciriha**, Qorti tal-Appell 28.11.2008.]

Jinkombi fuq min jikkontesta tali preżunzjoni li jipprova l-kuntrarju. Din il-prova kuntrarja "ma tistax tiġi stabbilita b'induzzjoni konġetturali,

imma bi prova konkludenti". [Ara sentenza ta' din l-Qorti **Galea vs. Delicata** deciza fit-30 ta' Lulju, 1887; Kollez. Vol. XXIX.ii.854 **Nicola Borg noe vs. Carmelo Parnis**; XLVI.i.403; **Joseph Fenech vs. Albert Salamone,** 01.02.1971; Appell Ċivili, **John Borg vs. Carmela Schembri,** 25.03.1968; Appell Ċivili **Gio Maria Galea vs. Edward Tanti**, 20.07.1970; **Aquilina vs. Mangion** Prim'Awla, 22.02.2005.]"[12]

39. Sabiex jingħad li tapplika l-preżunzjoni tal-liġi taħt l-Artikolu 323 wieħed għandu l-ewwel u qabel kollox iġib prova li huwa s-sid tal-fond li fuqu jew taħtu hemm l-ambjenti in kontestazzjoni. Fil-każ odjern ġie ppruvat sodisfaċentement illi l-attriċi hija s-sid tal-fond 93, Triq l-Arċisqof, Valletta u li l-bejt kontestat jinsab eżatt fuq ambjenti formanti parti mill-fond numru 93. Margaret Valla, oħt il-konvenuta, iddeskriviet b'mod ċar il-konfigurazzjoni: "taht dan il-bejt hemm kmamar li huma parti mid-dar tal-gar ta' ommi u missieri, Mario Camenzuli."[13]

40. Kif fissru ż-żewġ partijiet, il-fond tal-kontendenti kien fil-passat fond wieħed. Jidher li f'xi żmien kien il-Gvern li qasam fond wieħed fi tlieta sabiex jalloka kull fond għall-akkomodazzjoni soċjali. Sabiex binja kbira inqasmet fi tlett residenzi indipendenti kien meħtieġ li jingħalqu diversi bibien interni. Bil-mod kif ingħalqu dawk il-bibien, il-bejt in kwistjoni spiċċa aċċessibbli biss mill-fond 93B illum tal-konvenuti. L-atturi għoġobhom ma jixhdux f'dawn il-proċeduri. L-ebda raġuni ma tressqet għal dan in-nuqqas.

41. Dan in-nuqqas huwa konsoni mal-aġir tal-atturi sa mill-ewwel nifs ta' din il-kawża fejn mal-att promotur għoġobhom jippreżentaw kopja tal-

---

[12] Ara wkoll l-osservazzjonijiet magħmula mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Masini et vs. Francis Schembri et** deċiża fit-13 t'April 2010 u **Carmel Azzopardi et vs. Carmel sive Charles Bezzina et** mogħtija minn din il-Qorti fit-30 ta' Ġunju 2022 .
[13] Fol 125 tal-proċess.

kuntratt tal-akkwist tagħhom nieqes kopja tal-pjanta li kienet ġiet annessa mal-kuntratt oriġinali.

42. Din il-pjanta ġiet eventwalment eżebita minn Dottsa. Marisa Grech, in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Artijiet, li ppreżentat kopja tal-kuntratt tal-akkwist tal-attriċi flimkien mal-annessa pjanta. Fil-kuntratt jingħad: "*dan il-Fond [b'referenza għal fond 93, Triq l-Arċisqof, Valletta] huwa muri bil-bordura hamra fuq pjanta li tinkorpora fiha Survey Sheet indikata bhala Property Division numru elfejn u sitta underscore sitt mija u sitta 'mmarkata 'X" hawn anness ghar-registrazzjoni*."[14]

43. Il-kuntratt li bih akkwistaw il-konvenuti wkoll jispeċifika li l-fond li qiegħed jiġi trasferit "*kif muri fuq pjanta Property Drawing elfejn u sebgha underscore mija disgha u erbghin underscore A (P.D.2007_149_A) hawn annessa u kif identifikata fuq Survey Sheet immarkata bhal dokument ittra 'X'*."[15]

44. Pjanta annessa ma' kuntratt hija parti integrali tal-kuntratt peress li tidentifika il-pożizzjoni u l-estensjoni tal-proprjrta' mertu ta' dak il-kuntratt. Fis-sentenza **Mary Bezzina et vs. Salvina Vella et** tas-27 ta' Novembru 1972 mogħtija mill-Qorti tal-Appell ġie osservat illi : "*meta trattatandosi ta' bejgh jew trasferiment ta' art, l-art hi murija fi pjanta li turi l-konfigurazzjoni taghha u tindika l-kejl, il-kwistjoni ma tistax tigi rizoluta hlief fuq il-bazi tal-kuntratt kif avvolorat b'dik il-pjanta anki jekk din ma tikkorrispondix ezattament ghall-intenzjoni originali tal-partijiet jew ghal xi ftehim verbali li talvolta seta' sar bejniethom jew anki tkun giet konsenjata lill-akkwirent art izjed*."[16]

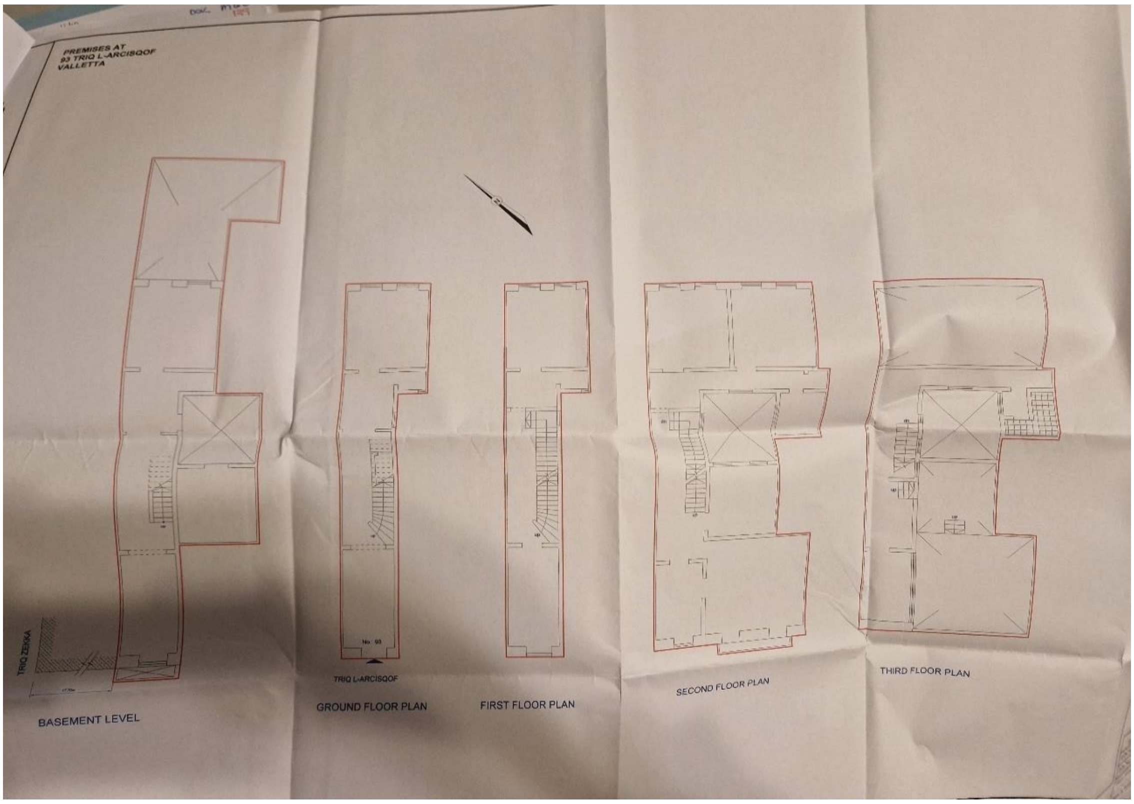
---

[14] Fol 3 tal-proċess.

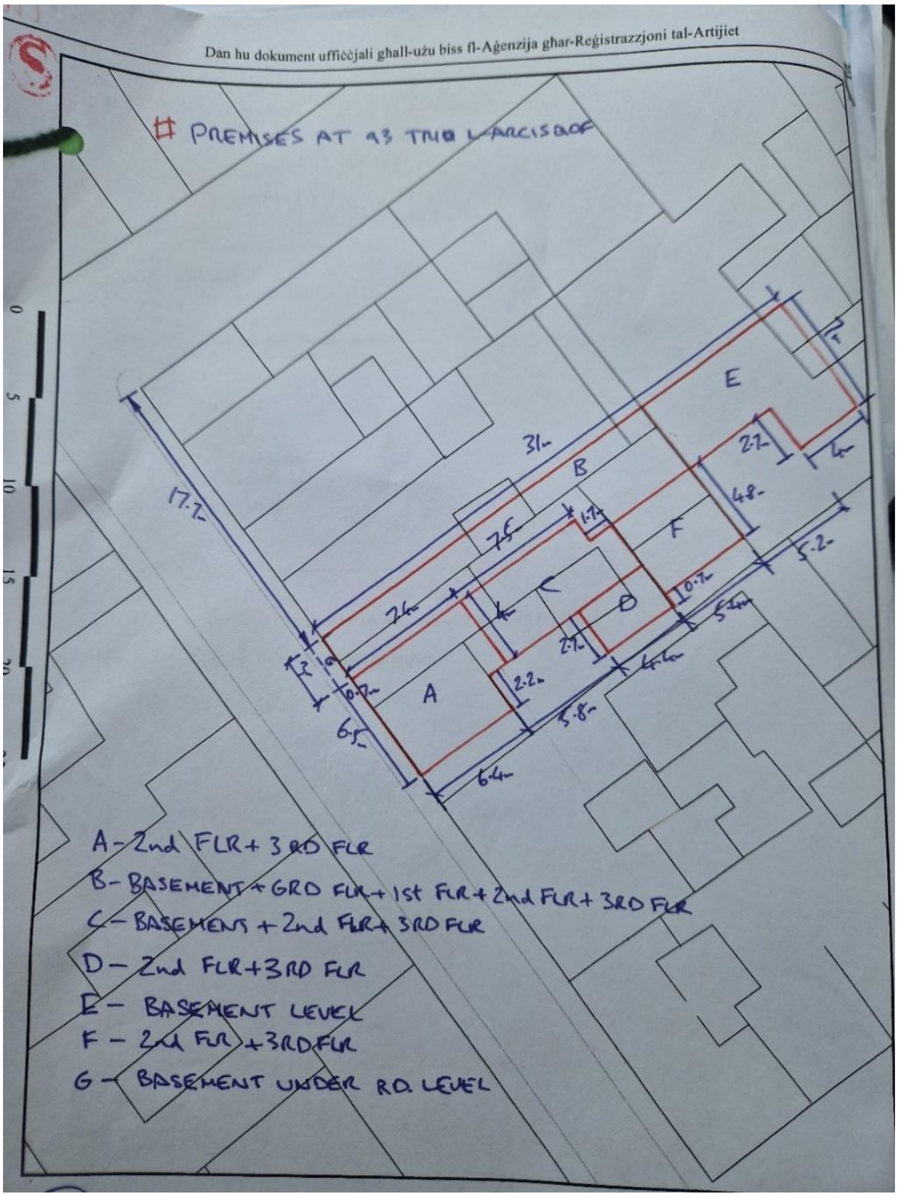
[15] Fol 33 tal-proċess.

[16] Ara wkoll **Marco Tanti et vs. Joseph Portelli pro et noe** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-22 ta' Jannar 2014.

45. Kemm il-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist mill-attriċi kif ukoll il-pjanta annessa maċ-Ċertifikat ta' Titolu għal fond 93, Triq l-Arċisqof, **ma jinkludux il-bejt** anzi fl-aħħar pjanta imsemmija ġie indikat bi preċiżjoni fhiex jikkonsisti l-fond 93, l-Arċisqof, Valletta[17]. Dawn il-pjanti huma s-segwenti rispettivament:



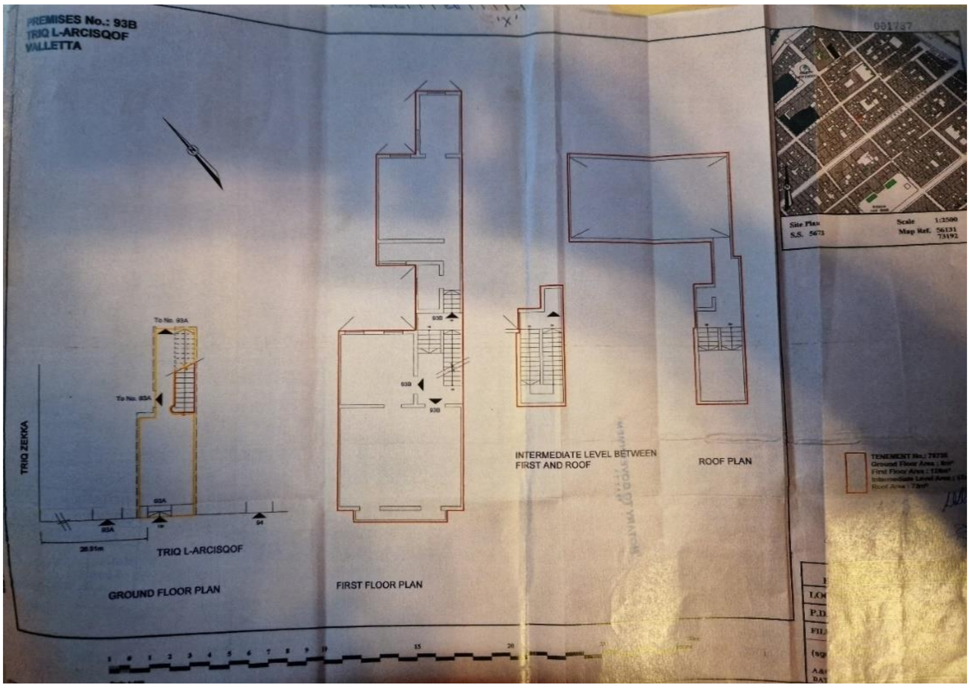

[17] Fol 113 tal-proċess.

46. 

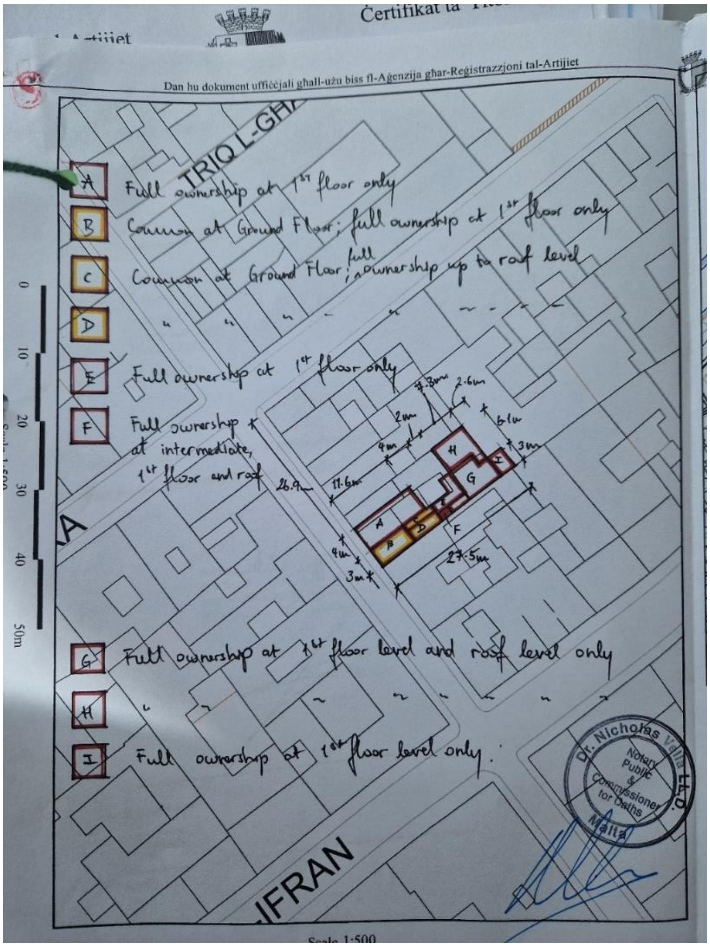

47. Minn dawn il-pjanti jirriżulta illi il-fond 93, Triq l-Arċisqof, Valletta ma jinkludi ebda ambjenti fil-livell ta' bejt. Isegwi illi kuntrarjament għall-dak allegat mill-atturi fl-ewwel premessa tagħhom fir-rikors promotur, mhux minnu li akkwistaw dan il-bejt in forza tal-kuntratt ippubblikat fis-6 ta' Ġunju, 2007. L-atturi għalhekk ma seħħilhomx juru li għandhom titolu ta' proprjeta' fuq dan il-bejt u konsegwentement l-azzjoni rei vendicatoria minnhom promossa timmerita li tiġi respinta.

48. Stabbilit illi l-fond 93 ma jinkludiex il-bejt in kwistjoni il-Qorti tista' tieqaf hawn u tgħaddi sabiex tiċħad it-talbiet attriċi. Fiċ-ċirkostanzi pero' l-Qorti ser tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar il-provi mressqa mill-konvenut sabiex tikkonsidra jekk il-konvenuti urewx li għandhom titolu fuq il-bejt in kwistjoni.

49. Il-konvenuti ppreżentaw il-kuntratt t'akkwist tagħhom flimkien mal-pjanta. Il-pjanta speċifikament tagħmel referenza għall-livell intermedjarju li jwassal għal bejt u fuq kollox tinkludi fiha wkoll il-pjanta tal-bejt:




50. Din hija riflessa wkoll fuq il-pjanta annessa maċ-Ċertifikat ta' Titolu tal-fond tal-konvenuti fejn tipprovdi bi preċiżjoni liema parti tal-bejt tappartjeni lil fond 93B, Triq l-Arċisqof, Valletta u ċioe proprjetà tal-konvenuti:




51. L-atturi ma kkontestawx dawn il-pjanti u m'għamlu ebda osservazzjoni dwarhom. Anzi pjuttost il-Qorti tinnota li l-atturi, għajr għal kopja tal-kuntratt tas-6 ta' Ġunju, 2007, ma resqu ebda prova sabiex jissostanzjaw il-pretensjonijiet tagħhom.

52. **Il-konvenuti ippruvaw sodisfaċentement illi in forza tal-kuntratt tad-29 ta' Awwissu 2008 il-Gvern ta' Malta ttrasferixxa lill-konvenuti b'titolu ta' enfitewsi perpetwa il-bejt mertu ta' din il-kawża flimkien mal-fond 93B, Triq l-Arċisqof, Valletta.**

53. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet l-*actio rei vendicatoria* promossa mill-atturi ma tistax tirnexxi; u wisq anqas tista tirnexxi l-*actio negatoria servitutis.*

54. Għaldaqstant it-talbiet attriċi ser jiġu respinti.

**Decide**

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi,

1. **Tiddikjara** l-mertu tal-ewwel eċċezzjoni eżawrit, peress li fil-mori tal-kawża l-atturi iddikjaraw in-natura tal-azzjoni minnhom promossa;

2. **Tilqa'** it-tieni, it-tielet u r-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti peress li qed issib illi l-atturi ma humiex is-sidien tal-bejt mertu tal-kawża odjerna filwaqt li qed issib illi huma l-konvenuti sidien ta' dan il-bejt;

3. **Tiċħad** konsegwentement it-talbiet attriċi;

**B'applikazzjoni t**al-Artikolu 223 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, tordna li l-ispejjeż kollha jitħallsu mill-atturi.

**Onor. Robert G. Mangion**
**Imħallef**
3 ta' Mejju, 2024

**Deputat Reġistratur**