QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 11 ta' Marzu, 2025.

Numru 11

Rikors numru 86/2021/1 BS

Sonja Sinclair Stevenson-Lindblad

v.

Clayton-John Pace u Carmel Pace,
u b'digriet tat-2 ta' Jannar, 2023, Dr Joseph Grech
ġie maħtur bħala kuratur deputat ta' Carmel Pace

Il-Qorti:

1. Din hija azzjoni negatorja.

2. L-attriċi, wara li ppremettiet illi:

"1. Illi l-esponenti hija proprjetarja tal-fond bin-numru 59, Triq Trux, Gharb Ghawdex, kif juri l-kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Dr. Ino Mario Grech, anness u mmarkat bhala Dok A, flimkien ma bicca art retrostanti liema art, hija accessibbli minn passagg privat ossia moghdija li tisbokka fi Triq Trux, Gharb u li jigi fuq in-naha tat-Tramuntana tal-proprjeta tal-esponenti.

2. Illi l-esponenti hija ukoll proprjetarja tal-passagg li jezisti bejn il-proprjeta numru 57 u l- proprjeta numru 59, kif turi n-nota spjegattiva tat-titolu talproprjeta tal-esponenti, annessa u mmarkata bhala Dok B.

3. Ili l-intimat Carmel Pace huwa l-proprjetarju tad-dar numru 57, Triq Trux Gharb, Kuntratt ta' bejgh datat hamsa u ghoxrin (25) ta' Settembru 1990, anness u mmarkat bhala Dok C. Kuntratt ta' bejgh datat tletin (30) ta' Gunju 2003, anness u mmarkat bhala Dok D. Kuntratt ta' separazzjoni u assenjazzjoni tal-proprjeta matrimonjali ta' Carmel Pace u Grace Pace datat sitta (6) ta' Novembru 2009, anness u mmarkat bhala Dok E.

4. Illi ricentament l-Awtorita' tal-Ippjanar ikkoncediet lill-intimat ClaytonJohn Pace permess tal- bini li igib in-numru PA06489/19 li jirrigwarda zvilupp fuq in-naha tat-tramuntana tal-istess passagg, u li skont dan ilpermess, l-istess Clayton John Pace huwa awtorizzat li jiftah twieqi, aperturi u bibien fuq l-istess passagg.

5. Illi dan il-permess inhareg wara assikurazzjoni da parti tal-Kunsill Lokali tal-Gharb li l-istess passagg huwa wiehed pubbliku u mhux privat. Tali assikurazzjoni hija manifestament zbaljata u qarrieqa ghaliex tistrieh fuq avviz governattiv li jirrigwarda it-tiswija jew bdil fl-isem tal-isqaqien fillokalita' tal-Gharb li minnhu nnifsu la johloq u lanqas inehhi d-drittijiet fuq proprjeta.

6. Illi tali zvilupp fuq il-passagg tal-esponenti joħloq servitujiet li sejrin jippregudikaw serjament id-drittijiet tal-esponenti, peress li l-passagg huwa wiehed privat u li jappartjeni lill-esponenti.

7. Illi l-esponenti talbet l-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni numru 37/2021/1 (BS) fl-ismijiet Sonja Sinclair Stevenson-Lindblad vs. Clayton-John Pace, sabiex l-intimat Clayton-John Pace jinzamm milli jibni jew jikkostruixxi bini u kostruzzjonijiet oħra ta' natura permanenti b'tali mod li l-istess zvilupp edilizzju jkollu l-bibien jew aperturi ohra li jifthu fuq il-passagg li hemm bejn il-proprejta fejn hu propost li jsir l-izvilupp u cioe' 57, Triq Trux, Gharb, u dik tal-esponenti fin-numru 59, Triq Trux, Gharb, liema mandat huwa il-prova tat-totolu tal-passagg in kwistjoni.

8. Illi mill-aerial photographs mahrugin mill-Awtorita' tal-Ippjanar (annessi u mmarkati bhala Dok F u Dok G, il-passagg kien iservi fil-

passat bhala access ghal-ghelieqi retrostanti tal-proprjeta tar-rikorrenti. L-isqaq in kwistjoni qatt ma kien ta' uzu ghall-proprjeta tal-intimat Pace peress li l-proprjeta ta' dan tmiss mat-triq, u lanqas għall-proprjeta/ghelieqi retrostanti l-proprjeta tal- intimat peress li dan hemm access għalihom minn sqaq fit-triq l-isqof Mikiel Molina, Gharb. Ghawdex. L-isqaq mhux lanqas pubbliku minhabba li ma jezisti l-ebda skop għalfejn ikun hekk, peress li lghelieqi ezistenti retrostanti l-proprjeta tal-esponenti, huma privata.

9. Illi l-esponenti gabet dan kollu a konjizzjoni tal-intimat Clayton-John Pace permezz tal-protest gudizzjarju anness u mmarkat bhala Dok H."

3. Talbet lill-Qorti sabiex:

"1. Tiddikjara li l-passagg tramuntana tal-proprjeta tal-esponenti, mhuwiex wiehed pubbliku izda huwa wiehed privat u jappartieni lill-esponenti;

2. Tinibixxi lill-intimat Pace milli jiftah aperturi u bibien fl-imsemmi passagg u dana stante li l-istess passagg huwa proprjeta tal-esponenti.

Bl-ispejjez kollha inkluz dawk tal-mandat ta' inibizzjoni li gie intavolat kontestwalment kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni, u b'riserva għad-danni li jistghu jigu kkagunati minhabba dan l-agir abbuziv u llegali."

4. Il-konvenut Clayton-John Pace baqa' kontumaċi filwaqt li l-konvenut l-ieħor Carmel Pace jgħix barra minn Malta u kien rappreżentat minn kuratur deputat, li eċċepixxa li ma kienx edott mill-fatti.

5. B'sentenza tal-25 ta' Jannar 2024 il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġuridiszzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali kkonkludiet li l-attriċi ma ppruvatx li hi sidt tal-passaġġ in kwistjoni u għalhekk ċaħditilha talbietha.

6. L-attriċi appellat mis-sentenza.

7. **L-ewwel aggravju** hu li għalkemm l-istat ta' kontumaċja ma jfissirx ammissjoni da parti tal-appellati, il-fatt li waqt is-smiegħ tal-kawża odjerna, saret applikazzjoni ġdida mal-Awtorità tal-Ippjanar fejn tneħħew l-aperturi għal fuq il-passaġġ in kwistjoni, li kienu fl-applikazzjoni ta' qabel, hi ammissjoni bil-fatt tal-konvenuti stess, m'għandhom l-ebda dritt fuq il-passaġġ in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti messha laqgħet it-tieni talba.

8. Din il-Qorti tinnota li waqt it-trattazzjoni bil-fomm li saret qabel ma l-Ewwel Qorti għaddiet għas-sentenza, l-Avukat tal-attriċi stqarret hekk:

> "Għalkemm il-kontumaċja m'hijiex ammissjoni tat-talba, hija tpoġġi lill-Qorti f'pożizzjoni fejn m'hemmx ostaklu għat-talbiet li jkunu preżenti mill-attriċi. It-tielet punt huma li fil-mori tal-kawża, il-konvenuti biddlu l-pjanti li kien hemm tal-iżvilupp tal-post fejn il-passaġġ fejn qabel il-pjanti kienu juru fetħiet għal ġol-passaġġ, mentri fil-mori l-pjanti nbiddlu u tneħħew il-fetħiet. Allura dan fih innifsu huwa ammissjoni tat-talbiet tal-attriċi."

9. Ċirkostanza li ġiet affermata mill-ġdid fir-rikors tal-appell fil-parti fejn ġie ttrattat l-ewwel aggravju.

10. Skont l-appellanti, il-kondotta tal-konvenuti bl-irtirar tal-applikazzjoni għall-ftuħ t'aperturi fuq il-passaġġ *de quo* waqt is-smigħ tal-kawża ssarraf f'ammissjoni impliċita tat-talbiet tagħha. Din il-Qorti tqis li skont Art. 693 tal-Kap. 12, "**kull ammissjoni ta' fatt, sew bil-miktub kemm bil-fomm, magħmula fil-qorti kemm barra mill-qorti, tista' tittieħed bħala prova kontra l-parti li tagħmilha**". Il-liġi ssemmi żewġ

tipi ta' ammissjoni – dik bil-fomm u dik bil-miktub, li jistgħu isiru kemm fil-Qorti kif ukoll barra minnha.

11. L-iktar għamla ċara ta' ammissjonijiet huma bla dubju ta' xejn dawk **formali**, "*which are concessions made inter partes for the purpose of the proceedings, have the effect of establishing the facts formally admitted without the need for recourse to evidence, and which cannot be withdrawn without leave*".[1] Hekk fir-Risposta Ġuramentata, il-konvenut "**għandu wkoll jiddikjara… il-fatti kollha dwar it-talba, fejn jiċħad, <u>jammetti,</u> jew jispjega ċ-ċirkostanzi tal-fatti murija fid-dikjarazzjoni tal-attur"**(Art. 158(3) tal-Kap. 12).

12. Min-naħa l-oħra, ammissjonijiet informali (*informal admissions*) "*are statements made by a party… from which the court would be entitled to, but is not bound to, find facts or draw inferences adverse to the case of that party. An informal admission is, therefore, merely one piece of evidence to which the court may have regard when considering the facts to which it relates*". Il-piż tagħha jiddependi miċ-ċirkostanzi li fihom tkun saret; u kemm tkun ċara jew ambigwa.

[1] Peter Murphy, On Evidence 8th ed. (2003) paġna 268. Ara fl-istess sens Blackstone's Civil Practice 2018, The commentary, para 34.29, Formal and Informal Admissions, paġna 609.

13. "*Admissions are usually express but they can be implied by a party's silence or in their conduct*".[2]

14. L-Art. 693 fuq imsemmi jsemmi l-possibilità ta' ammissjonijiet bil-fomm u bil-miktub, u ma jsemmix ukoll ammissjonijiet bil-kondotta jew fatt tal-litigant. Dan l-Artiklu, bħall-partijiet fil-Kap. 12 li jittrattaw il-provi, ġie mislut mid-dritt probatorju Ingliż, li jagħraf, barra minn ammissjoni bil-fomm jew bil-miktub, ammissjoni bil-kondotta jew fatt tal-litigant: "*Admission may be inferred from a statement in any form, whether oral, in writing or by some conduct which can only be interpreted as a weakness or defect in a party's case*".[3] Din il-Qorti ma tarax għalfejn dawn il-prinċipji tad-dritt Ingliż m'għandhomx japplikaw ukoll għal-liġi Maltija tenut kont li mhumiex inkonċiljabbli jew esklużi mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 12. Hekk żammet il-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati. Hekk ukoll għallem Sir Ignazio Bonavita, saħansitra sena qabel il-promulgazzjoni tal-kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili:

> *"…l'incarico della redazione del proclama 8 del 1825, affidato a uno de' piu` dotti ed insigni giudici inglesi dei nostri tempi, l'onorabile ed ottimo Sir John Richardson, il quale si sa di avere condotto il suo lavoro dietro a' principj della giurisprudenza inglese, dimostrano essere stata la mente del legislatore quella d'introdurre in Malta un sistema di legislazione sulla prova giudiziaria nuovo per questo paese, e nelle basi fondamentali approssimativo a quello osservato in Inghilterra.*[4]

---

[2] Ian Dennis, The Law of Evidence 7th ed. (2020) paġna 763.

[3] *Ibid.*

[4] Sir Ignazio Bonavita, Saggio sulla Prova Giudiziaria considerata in Rapporto all'Attuale Legislazione Maltese 2a ediz. (1849) paġna 15.

-omissis-

Inoltre le nuove leggi sulla prova giudiziaria essendo, evidentemente fondate sulle leggi inglesi… ella e` cosa perfettamente consona colle regole dell'ermeneutica legale, che quando… le nuove (regole) tacessero o fossero oscure sul proposito, la legislazione e giurisprudenza inglese possono somministrarci una assai valevole assistenza.[5]"

15. Billi l-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili huwa wkoll imfassal fuq id-dritt probatorju Ingliż,[6] anke jekk b'mod ferm iktar iddettaljat, it-tagħlim ta' Bonavita baqa' japplika sal-lum.[7]

16. Minħabba li stqarrija impliċita ma hija xejn għajr prova rilevanti għad-determinazzjoni tal-verità jew probabbiltà ta' ċerti fatti, u għalhekk il-piż tagħha huwa kwistjoni ta' fatt, l-interpretazzjoni tagħha hija ta' importanza kbira; ma tistax tittieħed b'mod iżolat; imma trid tittieħed fil-kuntest kollu tagħha.

17. Fil-każ preżenti, tassew li mhux biss għażlu li ma jiddefendux il-kawża imma wkoll li jneħħu l-kawża tal-ilment tal-attriċi. B'danakollu, din il-Qorti ma tistax, kif qiegħda tistidinha tagħmel l-appellanti, tinferixxi minn dik il-kondotta li l-konvenuti qegħdin jammettu t-talbiet tal-attriċi. L-aġir tagħhom jista' daqstant ieħor jiġi nterpretat sempliċiment bħala mod kif

[5] Op. cit., paġni 17-18.

[6] Ara Paolo de Bono, Storia della Legislazione in Malta (1897) paġna 320.

[7] Lorry Sant v Nutar Ġuże` Abela, 27.04.1993 Prim'Awla; Michael Agius v Rita Caruana 10.03.2019 Prim'Awla; Robert Hornyold Strickland v Allied Newspapers Ltd 31.01.2019 Qorti tal-Appell kolleġjalment komposta.

jevitaw l-inkwiet mal-ġara tagħhom. Kuntrarjament għal dak li tagħti x'tifhem l-appellanti, il-kontumaċja tfisser oppożizzjoni, u għalhekk l-aġir tal-konvenuti, sussegwenti għall-mument meta waqgħu fl-istat kontumaċjali, jibqa' wieħed ambigwu jew ekwivoku. Setgħu faċilment għamlu ammissjoni formali, iżda għażlu li ma jagħmluhiex. Huwa anke intuwittiv li ammissjoni trid tkun waħda ċara u li ma tħalli l-ebda dubju f'moħħ il-ġudikant.

18. Dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

19. **It-tieni, it-tielet u r-raba' aggravji** huma kritika tal-apprezzament tal-provi magħmul mill-Ewwel Qorti, dwar il-proprjetà tal-passaġġ, li rraġunat kif ġej:

> "Gew esebiti diversi kuntratti ta akkwist u testmenti li l-attrici issostni li dawn juru li l-passagg kien jaghmel parti mill-art akkwistata minnha. Il-Qorti ghalhekk fliet dawn il-kuntratti u testamenti u tosserva illi :-
>
> i) B'kuntratt ta divizzjoni tat-22 ta Awissu, 1892, Luigi Portelli gie assenjat ghalqa tal-kejl superficjali ta mundell u tmien mizuri, maghrufa bhala "Ta Trux" u li fiha kien hemm kostruzzjoni maghmula mill-istess Luigi Portelli. Fiddeskrizzjoni ta l-ghalqa jissemma "...lo spazio occupato dalla fabbrica fatta dallo stesso Luigi Portelli.." izda il-passagg ma hux imsemmi;
> ii) Fl-applikazzjoni ghall-izvilupp li kienet saret minn Luigi Portelli u li ggib id-data 17 ta Lulju, 1897, hemm referenza ghal passagg bhala "passaggio del ricorrente" u dan il-passagg huwa mpitter fuq in-naha punent tal-propjeta li fiha kien ser isir lizvilupp mill-istess Portelli;
>
> iii) Meta Luigi Portelli miet skond it-testament tieghu tal-25 ta Ottubru, 1901 il-wirt tieghu iddevolva fuq il-hames uliedu ossia Giuseppa armla Vella, Teresa Mifsud, Giuseppe Portelli, Maria Mercieca u Carmela Portelli;

iv) Fl-24 ta Dicembru, 1919 Giuseppa Vella, bint id-defunt Luigi Portelli bieghet is-sehem taghha ta 1/5 indiviz mill-lok ta djar li kienu assenjati lill-missierha fl-1892 lil huha Giuseppe Portelli. F'dan il-kuntrattta' l-191913 is-sehem 1/5 indiviz huwa deskritt kif gej : ".... *una quinta parte indivisa di un luogo di case con mandretta seco conguinta sito nel Casale Garbo nella Strada Trux, numero quaranta sette confinato da levante con beni di Luigi Mercieca, da tramontana con passaggio commune tra le dette mandretta ed altri beni, da ponente con strada e da mezzodi con beni di Carmela Camilleri*." Hawnhekk il-passagg huwa identifikat bhala wiehed komuni;

v) Fil-5 ta Lulju, 1925 Giuseppe Portelli bin id-defunt Luigi Portelli ittrasferixxa 2/5 partijiet indivizi mid-dar indikata bhala numru 47 bil-mandretta lil Carmelo u Carmela Camilleri;

vi) Meta Carmelo u Carmela Camilleri mietu, il-wirt taghhom iddevolva fuq Adriano Camilleri;

vii) Mid-dikjarazzjoni causa mortis jirrizulta li lil Adriano Camilleri wirtuh Victor Camilleri minn naha u Michael Baxton, Victor Baxton u Julie Darrel ahwa Baxton;

viii) Bis-sahha ta kuntratt pubbliku ta l-4 ta Lulju, 199416 l-attrici akkwistat il-fond bin-numru 59, Triq Trux Gharb, minn ghand Victor Camilleri u l-ahwa Michael, Victor u Julie ahwa Buxton, ilkoll eredi ta Adriano Camilleri17 ,. F'dan il-kuntratt pubbliku id-deskrizzjoni tal-propjeta akkwistata hija " ...the house number fifty nine (59) Trux Street, Gharb, Gozo, free and unencumbered with all its rights and appurtanances and with vacant possession." Hemm ukoll zieda li tghid " ..and better shown on a plan annexed to a deed of Notary Doctor Michael Refalo dated ninth (9th) February of the current year 1994." Dan il-kuntratt tad-9 ta Frar, 1994 gie esebit fl-atti tal-mandat t'inibizzjoni 37/202118 u huwa dikjarazzjoni causa mortis li saret minn Victor Camilleri f'ismu propju kif ukoll ghan-nom ta Michael, Victor u Julie ahwa Buxton, ilkoll eredi ta Adriano Camilleri, missier l-istess komparenti Victor Camilleri. F'din id-dikjarazzjoni tissemma id-dar numru 59 fi Triq Trux, Gharb, Gozo. Hemm annessa wkoll pjanta tal-fond. Il-Qorti tinnota li la fil-kuntratt ta akkwist ta l-attrici u lanqas fid-dikjarazzjoni causa mortis gia msemmija ma jissemma il-passagg mertu tal-kawza;

Minn din ir-rassenja ta kuntratti li gew esebiti il-Qorti tibda biex tghid illi hija sodisfatta li il-lok ta djar li jissemmew fit-trasferimenti supra huma l-istess fond akkwistat mill-attrici.

Barra minn hekk dawn il-kuntratti jservu biex jaghtu stampa ta kif illok ta djar ghadda minn id ghal ohra. Madankollu jibqa l-fatt li filkuntratti dak li qed jigi assenjat jew mibjugh huwa deskritt b'mod car tant li ma jhallix lok ghal interpretazzjoni oltre dak miktub, u infatti l-Qorti ma tistax ma tosservax li l-passagg mertu tal-kawza jissemma darba wahda biss

u cioe fil-kuntratt ta l-24 ta Dicembru, 1919 u huwa deskritt bhala passagg komuni. A bazi ta dan din il-Qorti hija tal-fehma preponderata li l-passagg qatt ma kien ilpropjeta assoluta ta l-awturi fit-titolu ta l-attrici u kienet ghal din ir-raguni illi kull meta giet deskritta l-propjeta trasferita il-passagg ma ssemmiex. Tant hu hekk illi fil-kuntratt ta akkwist ta l-attrici, il-passagg lanqas hu biss hu msemmi.

Ghalkemm minn naha taghha l-attrici targumenta li mill-pjanta annessa mall-applikazzjoni ta zvilupp li kienet saret minn Luigi Portelli fuq id-dar bin-numru 47 jirrizulta li l-passagg kien tar-rikorrent ghax hekk hemm imnizzel fuq il-pjanta , il-Qorti izda ma taqbilx ma dan l-argument billi dak li hemm imnizzel huwa dak illi ddikkjara l-applikant Luigi Portelli u li tali affermazzjoni ma hix sostunta bl-ebda deskrizzjoni fl-ebda kuntratt esebit in atti. Anzi ghall-kuntrarju, kif gia osservat, jirrizulta biss li l-passagg huwa wiehed komuni.

Il-Qorti ttenni li biex tirnexxi l-azzjoni attrici din kellha iggib prova suffiċjenti li turi li t-titolu pretiż minnha fuq il-passagg in disputa fil-fatt jirriżulta. Tali prova ghandha tirriżulta minn atti pubbliċi, haga li fil-kaz odjern ma sehhitx."

20. L-appellanti fl-aggravji tagħha ssostni li l-provi li ressqet fir-rigward huma suffiċjenti; kuntrarjament għal dak li ddeċidiet l-Ewwel Qorti. Din il-Qorti ma taqbilx. Fl-ewwel lok, hija ma tiddisturbax l-eżerċizzju diskrezzjonali ta' Qorti tal-Ewwel Istanza ħlief għal raġunijiet gravi bħalma huma vizzji loġiċi jew nuqqas ta' *bon* sens. Fit-tieni lok, taqbel mal-Ewwel Qorti fejn iddeċidiet li l-materjal probatorju ma setax iwassalha għall-konvinċiment li l-passaġġ huwa tal-attriċi. Dan partikolarment billi l-passaġġ mhuwiex inkluż fl-att tal-akkwist tagħha.

21. Dan l-aggravju huwa wkoll miċħud.

Decide

22. Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom ikunu sofferti mill-appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
jb