PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Numru: 4

3 ta' April 2025

Rikors Ġuramentat Nru 872/2020

**Carmelo Gauci, Doris Pace, Carmen Muscat,
Rita Gauci, Mariano Gauci, Joseph Gauci,
Mario Gauci, Marthese Gauci Bogovic
u
Jason Gauci
u
b'digriet tad-19 ta' Frar 2025
wara l-mewt ta' Rita Gauci
l-atti ġew trasfużi favur l-imsemmija
Doris Pace, Carmen Muscat u Mariano Gauci
u favur
Marianne Fenech**

v.

**Joe Polidano, Henry Bonnici, Catherine Bonnici, Theresa Zahra
u
b'digriet tas-27 ta' Frar 2023 ġew kjamati in kawża
Luca Vitale u Caroline Abela**

Kopja informali

Daħla

1. Il-predeċessuri fit-titolu tal-partijiet oriġinali f'din il-kawża kienu qasmu għalqa ġewwa Birżebbuġa fl-1946. Billi partijiet mill-għalqa kif maqsuma spiċċaw mingħajr ftuħ għal fuq triq pubblika, il-qasma kienet tinkludi dritt jew drittijiet ta' mogħdija.

2. L-atturi jgħidu li d-dritt ta' mogħdija fuq porzjon mill-art li wirtu huma m'għadhiex meħtieġa għaliex l-art tal-konvenuti li tgawdi minn dan id-dritt illum għandha ftuħ għal fuq triq pubblika. Għalhekk jgħidu li l-qorti għandha tħaddem l-artikolu 449 tal-Kap. 16 li jgħid li jekk mogħdija ma tibqax meħtieġa minħabba (fost raġunijiet oħra) ftuħ ta' triq ġdida, is-sidien tal-fond soġġett għad-dritt ta' mogħdija jistgħu jitolbu t-tmien tal-jedd ta' mogħdija.

3. Fid-difiża tagħhom, il-konvenuti qalu (fost affarijiet oħra) li l-atturi kellhom jressqu prova tat-titolu għall-art li jgħidu li hi tagħhom; li l-passaġġ iservi ukoll ta' passaġġ għal terzi, u b'konsegwenza t'hekk li l-ġudizzju mhux integru; u li l-art tal-konvenuti tgawdi dritt ta' aċċess minn fuq dik ta' l-atturi u viċi versa.

It-titolu tal-atturi

4. Għalkemm fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti talbu prova tat-titolu tal-art li l-atturi jgħidu li hi tagħhom, huma impliċitament għarfu t-titolu tal-atturi fit-tieni eċċezzjoni, meta qalu li huma, il-konvenuti, għandhom dritt ta' aċċess minn fuq l-art tal-atturi, u viċi versa. Ukoll, fin-nota tal-osservazzjonijiet tagħhom, il-konvenuti ma jgħidu xejn dwar il-provi kopjużi li ressqu l-atturi dwar it-titolu tagħhom, biex b'hekk il-qorti tqis li din l-eċċezzjoni ġiet, in effett, abbandunata jekk mhux bit-tieni eċċezzjoni, bin-nuqqas ta' kontestazzjoni meta saru s-sottomissjonijiet finali wara li ngħalqu l-provi. Jingħad għall-kompletezza biss, li l-provi f'dan ir-rigward tressqu, u hemm sunt tagħhom f'para 7 tan-nota ta' l-osservazzjonijiet tal-atturi, bir-referenzi li hemm bżonn għall-atti mressqa. Ukoll, kif tajjeb

Kopja informali

qalu l-atturi f'para 8 tan-nota tagħhom, dawn il-provi ma ġewx kontestati, la bil-mezz tal-kontro-eżami u lanqas bi provi kuntrarji.[1]

L-eċċezzjoni li l-ġudizzju mhux integru

5. Din l-eċċezzjoni hi, kif ser naraw, marbuta ma kif ressqu l-każ fil-mertu l-konvenuti; u għalhekk mhix sejra titqies bħala eċċezzjoni preliminari.

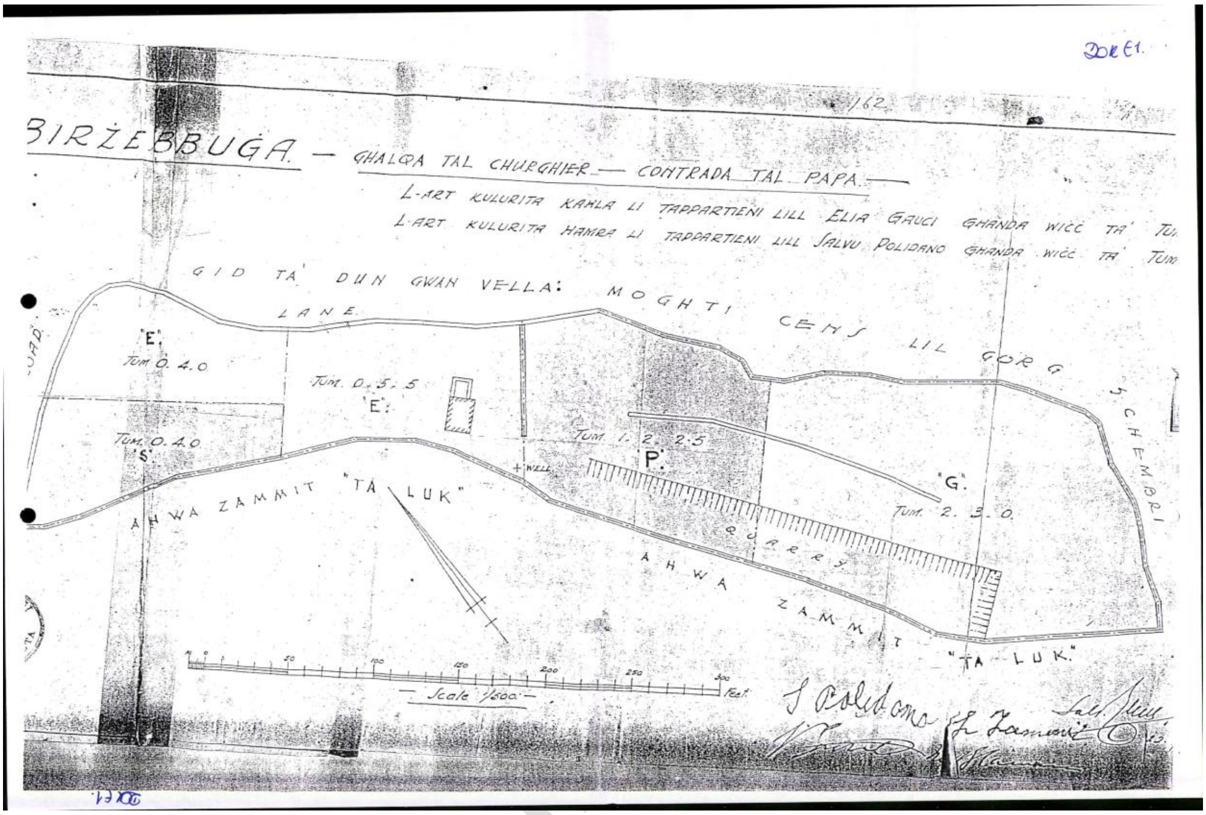
Il-mertu

6. Fl-24 ta' Frar 1946 ġie ppublikat att ta' diviżjoni bejn Elia Gauci, il-predeċessur tal-atturi, u Salvatore Polidano, il-predeċessur tal-konvenuti, li bih huma qasmu l-għalqa magħrufa bħala tal-Għurgier li kellhom in komun bejniethom fit-Triq taż-Żurrieq, kontrada tal-Papa, limiti ta' Birżebbuġa.[2]

Kopja informali

[1] Il-pożizzjoni tal-konvenuti dwar l-ewwel eċċezzjoni, fis-sens li ma kienux qed jinsistu fuqha iżjed, ġiet mgħarrfa lil-qorti permezz ta' posta elettronika tal-31 ta' Marzu 2025: paġna 401.
[2] Paġni 297-307

7. L-art li nqasmet tidher fuq verżjoni tal-pjanta li hi riprodotta hawn taħt:



8. Il-porzjonijiet, jew sezzjonijet, S u P kienu marru għand Salvatore Polidano; filwaqt li l-porzjonijet E u G kien marru għand Elia Gauci.

9. Il-partijiet jaqblu li l-porzjonijiet S u E kellhom ftuħ għal triqat li kien jeżistu meta ġie ppublikat l-att; u li l-porzjonijiet P u G ma kienux jiftħu għal fuq triq jew triqat pubbliċi.

10. L-att kien fih din id-dispożizzjoni:

> Is-Sezioni 'S' ghanda d-dritt tal passagg bir-rigiel, bil bhima, bil carrettun u bit-truck min fuk is-sezioni 'E'. Is-sezioni 'E' ghandha id-dritt tal passagg bir-rigiel bil bhima, bil carrettun u bit-truck min fuk is-sezioni 'P' u fil cas illi il hofra mnejn kighed jinkatgha il ġebel tcun bl-ilma, il passagg min fuk dina is-sezioni 'P' icun bir-rigel biss.[3]

Kopja

[3] Paġna 302. Il-verżjoni riprodotta mill-partijiet ma tirriflettix sewwa l-ortografija tat-test oriġinali. Minkejja li, f'dan il-każ, dan ma jagħmilx differenza, dan m'għandux ikun.

11. L-atturi jgħidu, bħala kwistjoni ta' fatt, li, mill-1946 'l hawn, infetħet triq li fuqha issa tagħti l-porzjoni P u, minħabba f'hekk, li d-dritt ta' mogħdija li ngħata fuq il-porzjon E m'għadux bżonnjuż. Jgħidu li dan il-fatt ibiddel l-istat ta' dritt ta' bejn il-partijiet, minkejja li dan kien ġie maqbul fil-kuntratt ta' diviżjoni imsemmi aktar 'l fuq. Dan għaliex, kif rajna, l-artikolu 449 tal-Kap. 16 jgħid li jekk mogħdija ma tibqax meħtieġa minħabba (fost raġunijiet oħra) ftuħ ta' triq ġdida, is-sidien tal-fond soġġett għad-dritt ta' mogħdija jistgħu jitolbu t-tmien tal-jedd ta' mogħdija. L-atturi jgħidu ukoll li skont il-ġurisprudenza, l-artikolu 449 għandu jitħaddem anki fejn id-dritt jirriżulta minn kuntratt. Ir-raġuni hi dak ikkuntrattat hu maħsub biex jagħti effett għal dak li jrid l-artikolu 448 tal-Kap. 16 – li joħloq obbligu ta' mogħdija fejn art ma jkollhiex ftuħ għal triq - u għaliex l-artikolu 449 jitqies li hu impliċitament inkorporat fl-istess kuntratt.[4]

12. Għalkemm mhux b'mod espress, il-konvenuti ma kkontestawx il-fatt li l-porzjon P illum għandha aċċess għal Triq il-Barrieri. Ma ressqu ebda dikjarazzjoni fattwali kuntrarja fir-risposta ġuramentata tagħhom; ma ressqu ebda prova kuntrarja għal dawk imressqa mill-atturi; u, fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom, ma' ressqu ebda argument kontra t-teżi fattwali attriċi. F'kull każ, it-teżi fattwali attriċi ġiet ippruvata lil hinn mill-grad ta' prova meħtieġa. L-iktar provi importanti – għalkemm hemm oħrajn[5] - huma: (i) ir-rapport, mhux kontestat, tal-Perit Jesmond Mugliett, espert *ex parte* imressaq mill-atturi, li fih jagħti l-istorja tal-inħawi mill-1946 sal-lum u li fih jikkonkludi, b'referenzi (fost oħrajn) għal varji pjanti mressqa minnu, li llum "Plot P ghandha faccata twila circa 16m fuq Triq il-Barrieri"[6]; u (ii) il-fatt li ntalab permess (minn persuni li għandhom konvenju mal-konvenuti) biex jsir żvilupp fuq il-porzjon P, talba li teħtieġ li l-art ikollha ħruġ fuq triq pubblika.[7]

Kopja informali

[4] 936/2004, *Micallef et v Bonello et*, Prim'Awla, deċ. 12 ta' Ottubru 2006
[5] Varji ritratti, fosthom JG3; xhieda ta' Carmelo, Mario u Joseph Gauci (li ma ġewx kontro-eżaminati dwar dan); u x-xhieda in kontro-eżami ta' Catherine Bonnici: paġni 360M-360O
[6] Ara affidavit tal-Perit Mugliett, paġni 95-104
[7] Ara Dokument LS, paġna 130-185

13. Id-difiża tal-atturi tieħu xejra oħra. Dak li jgħidu hu li hemm servitù "waħdieni u sħiħ"[8] u li ma jistax jintalab li s-servitù jintemm parzjalment. Jgħidu hekk fit-tieni paragrafu ta' dik il-parti tan-nota tal-osservazzjonijiet tagħhom imsejjħa 'Osservazzjonijiet':

> Illi fil-fatt, minn eżami sħiħ tal-atti proċesswali joħroġ ċar illi l-atturi qed jattakkaw parti waħda minn dan is-servitu' u mhux is-servitu' sħiħ, u qegħdin jippretendu li s-servitu' ta' mogħdija minn fuq l-art tagħhom biss, (servitu' li propjament kien ġie kkreat sabiex l-istess atturi jagħmlu użu minn art li sa ftit snin ilu kienet tappartjeni lilhom) jispiċċa darba għal dejjem. Illi hawnhekk tajjeb li wieħed jirrileva li l-atturi stess ikkonfermaw, għal aktar minn darba, illi sabiex wieħed joħroġ u jidħol għal / minn Porzjon "G" għandu bilfors jagħmel użu minn dan il-passaġġ u ċioe, li jgħaddi minn fuq Porzjon "E" (proprjeta' tal-atturi) kif ukoll minn fuq Porzjon "P" (proprjeta' tal-intimati).

14. Il-konvenuti mhumiex għal kollox preċiżi meta jgħidu li l-atturi qed jippretendu li tintemm biss is-servitù li tolqot il-porzjon E. Fil-fatt, it-talbiet tal-atturi huma dawn:

i. Tiddikjara u tiddeciedi illi kwalunkwe dritt ta' passagg bir-riġel, bil-bhima, bil-karettun u bit-truck minn fuq 1-art li tifforma parti integrali ta' kejl superfiċjali globali ta' circa elf, mija u ħamsin metru kwadri (1150 m.k.) aċċessibbli minn Triq tal-Papa kantuniera ma' Sqaq il-Gurgier, ġewwa Birżebbugia, propjetà tar-rikorrenti, favur l-artijiet propjetà tal-intimati (senjatament il-porzjonijiet S u P kif jirriżultaw mill-kuntratt u 1-pjanta ta' diviżjoni tal-erbgha u ghoxrin (24) ta' Frar tas-sena elf disa' mija sitta u erbgħin (1946) fl-atti tan-Nutar Giovanni Caruana), intemm ai termini tal-Artikolu 449 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, in kwantu il-porzjon S għandu mezz ta' ħruġ fuq triq pubblika ċioe' Triq tal-Papa' filwaqt li 1-porzjon P għandu mezz ta' ħrug fuq Triq il-Barrieri.

ii. Tiddikjara u tiddeċiedi illi kwalunkwe dritt ta' passagg bir-riġel, bil-bhima, bil-karettun u bit-truck minn fuq 1-art propjeta' tal-intimati favur 1-art li tifforma parti integrali ta' kejl superfiċjali globali ta' circa elf, mija u hamsin metru kwadri (1150 m.k.) aċċessibbli minn Triq tal-Papa kantuniera ma' Sqaq il-Gurgier, ġewwa Birżebbugia, propjeta' tar-rikorrenti, intemm ukoll, ai termini tal-Artikolu 449 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, in kwantu il-porzjon ta' art propjeta' tar-rikorrenti (senjatament il-porzjonijiet E kif jirriiultaw mill-kuntratt u 1-pjanta ta' diviżjoni tal-erbgha u ghoxrin (24) ta' Frar tas-sena elf disa' mija sitta u erbghin (1946) fl-atti tanNutar Giovanni Caruana) għandu mezz ta' hruġ fuq triq pubblika, u ċioè fuq Triq tal-Papa'.

iii. Konsegwentement, tiddikjara illi 1-art li tifforma parti integrali ta' kejl superfiċjali globali ta' circa elf, mija u hamsin metru kwadri (1 150 m.k.) aċċessibbli minn Triq tal-Papa kantuniera ma' Sqaq il-Gurgier, gewwa Birżebbugia, propjeta' tar-rikorrenti (senjatament il-porzjonijiet E) hija għalhekk ħielsa minn kull servitu' ta' mogħdija favur 1-art/ijiet tal-intimati.

iv. Konsegwentement, tiddikjara wkoll illi 1-art/ijiet propjeta' tal-intimati (senjatament il-porzjonijiet S u P) huma wkoll ħielsa minn kull servitu' ta' moghdija favur 1-art li tifforma parti integrali ta' kejl superfiċjali globali ta' circa elf, mija u hamsin metru

Kopja Informali

[8] Nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenuti, para. 5, paġna 383

kwadri (1 150 m.k.) aċċessibbli minn Triq tal-Papa kantuniera ma' Sqaq il-Gurgier, gewwa Birżebbugia, propjeta' tar-rikorrenti.

v. Tiddikjara illi m'hu dovut mir-rikorrenti ebda rimbors ta' indennizz u/jew xi hlas iehor lill-intimati.

15. In effett, allura, l-atturi qed jitolbu (i) dikjarazzjoni li l-porzjon E m'għadhiex soġġetta għal servitù favur il-porzjonijiet S u P; u (ii) dikjarazzjoni li l-porzjonijiet S u P huma ukoll meħlusa minn servitù favur il-porzjon E.

16. Dawn it-talbiet ma jirriflettux preċiżament id-drittijiet maħluqa - jew forsi aħjar jingħad mwettqa[9] - bil-kuntratt ta' diviżjoni tal-1946, kif inhu miktub. Dak l-att ħoloq jew, kif ingħad, wettaq, żewġ servitujiet: dik li fih il-fond dominanti hu l-fond S fuq il-fond servjenti E; u dik li fih il-fond dominanti hu l-fond E fuq il-fond servjenti P. Għalkemm maħluqa, jew mwettqa, bl-istess att, huma servitujiet separati u indipendenti min xulxin. Kull servitù fiha fond dominanti u fond servjenti miktuba b'mod ċar u, preżumibbilment, li jservu bżonnijiet differenti: Servitù E biex is-sidien tal-fond S ikollhom aċċess għall-fond P minn fuq il-fond E; u Servitù P biex is-sidien tal-fond E ikollhom aċċess għall-fond G minn fuq il-fond P. Iżda, għall-finijiet ta' din il-kawża, jista' jiżdied ma dan li, bis-saħħa tal-artikolu 448 tal-Kap. 16, jekk mhux b'mod impliċitu mill-att ta' diviżjoni, l-ewwel servitù (jiġifieri dik li fiha l-fond servjenti hu l-porzjoni E) għandha ukoll fond dominanti ieħor, u ċioè, il-fond P. [10]

17. F'kull każ, ma hemm xejn li jżomm lill-atturi milli jitolbu t-tmien ta' tas-servitù li tolqot l-art tagħhom (porzjon E), jekk jeżistu ċ-ċirkostanzi biex jiġġustifikaw it-talba. Jekk jinstab li dan hu l-każ, allura tintemm biss din is-servitù.

Kopja informali

[9] Għaliex jagħti ħajja lil dak li jrid l-artikolu 448 tal-Kap. 16, li jgħid li meta fond jispiċċa magħluq minħabba (fost oħrajn) qasma, min jispiċċa bl-art magħluqa jrid jingħata l-mogħdija bir-riġel, bil-bhima jew bil-karrettun, mingħajr l-ebda indennizz. Jiġi osservat li hawn ingħatat mogħdija ukoll bit-trakk, imma dak jista' jitqies sempliċi aġġornament tad-dritt għall-inġjenji li kienu jeżistu fl-1946 iżda li ma kienux jeżistu meta ġie promulgat l-artikolu 448.

[10] Il-kwistjoni dwar jekk il-fond G igawdix servitù mhix quddiem il-qorti.

18. Dwar it-tieni servitù, is-sidien tal-fond dominanti (kif definit fil-kuntratt ta' diviżjoni), jiġifieri porzjon E, jistgħu, naturalment, jirrinunzjaw għalih jekk jixtiequ. Jistgħu ukoll ikunu obbligati li jtemmuh f'ċerta ċirkostanzi.

19. Issa fil-bran ċitat f'para. 13, il-konvenuti jgħidu ukoll li biex wieħed jidħol u joħroġ mill-porzjon G, wieħed irid jgħaddi minn fuq porzjon E u porzjon P.[11] Dan il-punt jorbot mar-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tagħhom, fejn jingħad li "il-passaġġ imsemmi fl-att promotur iservi wkoll ta' passaġġ lil terzi" u li, la darba dawn ma ssejħux fil-kawża, allura l-ġudizzju mhux integru. Ir-referenza tidher li hi għal dawk it-terzi li, snin ilu, akkwistaw porzjon G mingħand l-atturi. Skont il-konvenuti, bħala konsegwenza tal-bejgħ ta' porzjon G, l-atturi

> ma baqgħux jagħmlu użu minn dan il-passaġġ. Imma bħala stat ta' fatt, dan **ma jfissirx illi l-bejgħ ta' Porzjon G wassal għat-terminazzjoni tal-servitu'**.[12]

20. Sostantivament, dan hu argument imnissel mill-argument li l-atturi ma jistgħux jitolbu biss li jintemm tal-ewwel servitù, dik li fiha l-fond servjenti hu l-porzjon E. Billi l-qorti sabet li din is-servitù tista' tiġi dikjarata mitmuma indipendentement mis-servitù li fiha l-fond servjenti hu l-porzjon P, isegwi li dan l-argument ukoll m'għandux mis-sewwa.

Deċiżjoni

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti:

i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi kwalunkwe dritt ta' passaġġ bir-riġel, bil-bhima, bil-karettun u bit-truck minn fuq l-art li tifforma parti integrali ta' kejl superfiċjali globali ta' circa elf, mija u ħamsin metru kwadri (1,150 m.k.) aċċessibbli minn Triq tal-Papa kantuniera ma' Sqaq il-Gurgier, ġewwa Birżebbugia, proprjetà tar-rikorrenti (porzjon E), favur l-artijiet li huma jew kienu proprjetà tal-intimati jew ta' l-aventi kawża tagħhom (senjatament il-porzjonijiet S u P kif jirriżultaw mill-kuntratt u l-pjanta ta' diviżjoni tal-erbgha u għoxrin (24) ta' Frar tas-sena elf disa' mija sitta u erbgħin (1946) fl-atti tan-Nutar Giovanni

[11] Ara *footnote* 10.
[12] Nota tal-osservazzjonijiet tal-konvenuti, paġna 6

Kopja informali

Caruana), intemm ai termini tal-Artikolu 449 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, in kwantu il-porzjon S minn dejjem kellha mezz ta' ħruġ fuq triq pubblika, ċioè Triq tal-Papa', filwaqt li 1-porzjon P għandu mezz ta' ħrug, fuq Triq il-Barrieri.

ii. Tiddikjara u tiddeċiedi, sa fejn hu meħtieġ, illi kwalunkwe dritt ta' passaġġ bir-riġel, bil-bhima, bil-karettun u bit-truck li jeżisti minn fuq 1-art proprjetà tal-intimati favur 1-art li tifforma parti integrali ta' kejl superfiċjali globali ta' circa elf, mija u ħamsin metru kwadri (1,150 m.k.) aċċessibbli minn Triq tal-Papa kantuniera ma' Sqaq il-Gurgier, ġewwa Birżebbugia, proprjetà tar-rikorrenti (porzjon E), intemm ukoll, ai termini tal-Artikolu 449 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta jew, f'kull każ, b'rinunzja mill-atturi, in kwantu il-porzjon ta' art propjetà' tar-rikorrenti (senjatament il-porzjon E kif jirriżultaw mill-kuntratt u 1-pjanta ta' diviżjoni tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Frar tas-sena elf disa' mija sitta u erbghin (1946) fl-atti tan-Nutar Giovanni Caruana) għandu mezz ta' hruġ fuq triq pubblika, u ċioè fuq Triq tal-Papa'.

iii. Konsegwentement, tiddikjara illi 1-art li tifforma parti integrali ta' kejl superfiċjali globali ta' circa elf, mija u ħamsin metru kwadri (1,150 m.k.) aċċessibbli minn Triq tal-Papa' kantuniera ma' Sqaq il-Gurgier, ġewwa Birżebbugia, proprjetà tar-rikorrenti, senjatament il-porzjon E, hija għalhekk ħielsa minn kull servitù ta' mogħdija favur porzjonijiet S u P;

iv. Konsegwentement, tiddikjara wkoll, sa fejn hu meħtieġ, illi l-porzjonijiet S u P huma wkoll ħielsa minn kull servitù ta' mogħdija favur 1-art li tifforma parti integrali ta' kejl superfiċjali globali ta' circa elf, mija u ħamsin metru kwadri (1,150 m.k.) aċċessibbli minn Triq tal-Papa kantuniera ma' Sqaq il-Gurgier, ġewwa Birżebbugia, proprjetà tar-rikorrenti (porzjon E); u

v. Tiddikjara illi m'hu dovut mir-rikorrenti ebda rimbors ta' indennizz jew xi ħlas ieħor lill-intimati.

Kopja informali

L-ispejjeż iħallsuhom il-konvenuti, ħlief tal-kjamati fil-kawża, li jħallsuhom l-atturi.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur

Kopja informali