PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 125/2022 MS

George Zammit

Vs.

Philippa Muscat

Illum, 14 ta' Lulju 2025

Kawża Numru: 7

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-attur fl-14 ta' Frar 2022, li permezz tiegħu, wara li ippremetta dan li ġej:

> Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju ta' razzett sitwat gewwa "Zammit Farm" Triq it-Troll, Haz-Zebbug, li gie akkwistat

minnu in parte b'successjoni wara l-mewt ta' missieru Emanuel Zammit u huh Stanley Zammit u in parte permezz ta' att ta' donazzjoni in atti tan-Nutar Mary sive Mariella Mizzi datat 16 ta' Lulju 2003 (Dok A) kif korrett permezz tal-att korrettorju datat 28 ta' Novembru 2019 (Dok B);

Illi l-intimata, li tigi oht ir-rikorrenti, hija proprjetarja ta' razzett iehor sitwat gewwa "Zammit Farm", Triq it-Troll, Haz-Zebbug li gie wkoll akkwistat minnha bl-istess mod;

Illi dawn l-irziezet, flimkien ma' rziezet ohrajn, huma kollha accessibli minn entratura komuni li minn Triq it-Troll taghti ghal passagg komuni u, in forza tal-att ta' donazzjoni fuq imsemmi, gie stabbilit illi tali passagg komuni għandu jinzamm in komunjoni u f'kull zmien liberu u mhux ostakolat;

Illi f'dawn l-ahhar snin, l-intimata uzurpat ghaliha parti mill-passagg komuni billi nkorporat parti mill-istess passagg komuni mal-proprjeta tagħha, u ssegregatha mill-bqija tal-passagg permezz ta' grada tal-hadid traversali li bniet matul il-wisa tal-passagg illegalment u abbuzivament;

Illi, ghalhekk, l-intimata qed taghmel uzu mill-parti hekk uzurpata b'mod esklussiv b'detriment u pregudizzju serju għad-drittijiet tar-rikorrenti bhala komproprjetarju tal-imsemmi passagg komuni u dana peress li tali grada qegħda timblokka l-access tal-komproprjetarji ghal dik il-parti tal-passagg komuni uzurpata mill-intimata;

Illi mir-relazzjoni peritali tal-Perit Tancred Mifsud, inkarigat mir-rikorrenti, jirrizulta li l-parti mill-passagg komuni, hekk uzurpata mill-intimata, fiha estensjoni ta' 69.35 metri kwadri (Dok C);

Illi r-rikorrenti interpella lill-intimata b'ittra ufficjali tal-5 ta' Novembru 2021 (Dok D) sabiex tirrimovi l-grada tal-hadid installata illegalment u abbuzivament fil-passagg komuni u tirrilaxxa l-pussess tal-imsemmija parti tal-passagg komuni izda l-intimata baqghet inadempjenti;

Illi għalhekk kellha ssir din il-kawza;

Illi dawn il-fatti hawn dikjarati huma maghrufa personalment mir-rikorrenti

huwa kompla billi talab lill-Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni, provvediment u ordni li jidhrulha meħtieġa, jogħġobha:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li, bix-xogholijiet li saru mill-intimata fil-passagg komuni sitwat f'"Zammit Farm", Triq it-Troll, Haz-Zebbug, meta bniet grada tal-hadid traversali tul

il-wisa tal-hajt komuni 'l barra mill-proprjeta tagħha u okkupat parti mill-passagg komuni billi nkludietha mal-proprjeta taghha, l-intimata uzurpat parti mill-passagg komuni bi ksur u pregudizzju tad-drittijiet tar-rikorrenti bhala komproprjetarju;

2. Tikkundanna lill-intimata sabiex, fi zmien qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tiffissa, twaqqa' l-pilastri u tirrimwovi l-grada tal-hadid li giet installata fil- passagg komuni, u thalli l-passagg komuni kollu liberu biex jitgawda u jigi wzat legittimament fil-qies kollu tieghu, billi tirreintegra dik il-parti tal-passagg komuni li tirrizulta hekk mehuda w uzurpata mill-intimata mal-bqija tal-passagg komuni, kif ukoll tnehhi dawk ix-xogholijiet kollha li saru fuq l-art tal-passagg komuni li tirrizulta li giet uzurpata minnha, bi pregudizzju tad-drittijiet tar-rikorrenti bhala kompropjetarju, taht direzzjoni u supervizjoni ta' perit nominandi;

3. Fin-nuqqas li jsiru x-xogholijiet ta' rimozzjoni u reintegrazzjoni mill-intimata fiz- zmien prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, tawtorizza lir-rikorrenti sabiex, a spejjez tal-intimata, huwa jwettaq tali ix-xogholijiet, okkorrendo taht direzzjoni u supervizjoni ta' perit nominandi.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 5 ta' Novembru 2021, kontra l-intimata li minn issa hija ingunta in subizzjoni.

2. Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mill-konvenuta fil-5 t'April 2022[1], li biha ġie eċċepit hekk:

1. Illi, fl-ewwel lok, u in linea preliminari, jiġi eċċepit li isem l-esponenti huwa Filippa u mhux Philippa u n-nuqqas tan-numru tal-karta ta' identifikazzjoni titfa' dubju dwar lil min saret l-odjerna kawża;

2. Illi, fit-tieni lok, ir-rikorrent għandu jindika a bażi ta' liema liġi qiegħed jintavola din l-azzjoni sabiex l-esponenti tkun tista' tidderiegi ruħha aħjar għat-tweġiba ta' din l-azzjoni u f'dan ir-rigward meta r-rikorrent jottempra ruhu ma' dan, l-esponenti tirriżerva minn issa li tippreżenta risposta ulterjuri għat-talbiet atturi jekk ikun il-każ;

3. Illi fit-tielet lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost, tiġi eċċepita l-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kap 16 stante li l-grada lmentata ilha 'l fuq minn għaxar snin li ġiet installata;

[1] Fol.58.

> 4. Illi, subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-azzjoni rikorrenti għandha tiġi miċħuda fil-fatt u fid-dritt bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent;
>
> 5. Illi, qiegħed jiġi eċċepit fil-mertu, li l-parti allegament użurpata mill-esponenti ma kinitx waħda komuni għall-koproprjetarji kollha;
>
> 6. Illi kif jidher biċ-ċar mill-pjanti annessi mal-kuntratt ta' donazzjoni datat 16 ta' Lulju 2003, partikolarment il-pjanta mmarkata "H" li hija l-parti mgħotija lir-rikorrent u l-pjanta mmarkata "J" li hija dik mgħotija lill-esponenti, l-parti komuni mmarkata bl-isfar hija differenti u l-intenzjoni kienet li l-parti allegament użurpata kellha tkun komuni biss bejn l-esponenti u John Mary Zammit, li kien is-sid tal-porzjon immarkata fuq il- pjanta "L";
>
> 7. Illi għaldaqstant, il-parti li r-rikorrent għandu komuni mal-esponenti hija dik hekk kif delineata fuq il-pjanta mmarka "H" u ma jestendix sa din il-parti allegatament użurpata mill-esponenti peress li ma hijiex inkluża bħala parti komuni fil-pjanta tar-rikorrent;
>
> 8. Illi illum li John Mary Zammit biegħ il-proprjetà tiegħu u l-użu tal-parti komuni ta' bejnu u l-esponenti ma kinitx trasferibbli lejn terzi kif indikat fil-kundizzjoni numru 8 tad-donazzjoni hawn fuq imsemmija, illum dik il-parti komuni saret ta' użu uniku tal-esponenti;
>
> 9. Illi r-rikorrent għandu jipprova l-preġudizzju allegat minnu stante illi l-passaġġ għall-proprjetà tiegħu ma ġie ostakolat bl-ebda mod;
>
> 10. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

3. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura, flimkien mal-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

4. Rat is-sottomissjonijiet bil-kitba li ġew preżentati;

5. Rat li l-kawża ġiet imħollija għall-udjenza tal-lum sabiex tingħata s-sentenza;

Ikkunsidrat:

6. Illi din hija azzjoni mressqa mill-attur sabiex il-konvenuta trodd lura art komuni li hija ħadet għall-użu esklussiv tagħha mingħajr ebda jedd.

7. Il-fatti rilevanti tal-każ huma dawn.

8. Il-kontendenti huma aħwa, u flimkien ma' Antonia Gatt, Alfred Zammit, John Mary Zammit u Joseph Zammit, huma wlied Emanuel Zammit u l-armla tiegħu Helen Zammit, li mbagħad saret mart Alfred Aquilina. Il-kontendenti kellhom ħuhom ieħor jismu Stanley Zammit, li miet intestat fil-11 ta' Mejju 1994.

9. Fost il-ġid li l-aħwa Zammit kellhom bejniethom f'komunjoni ma' ommhom wara l-mewt ta' missierhom, kien hemm ir-razzett b'art annessa miegħu ilkoll magħrufa bħala «Ir-Razzett tat-Troll», sitwat fi Triq it-Troll f'Ħaż-Żebbuġ.

10. Kif ingħad, Emanuel Zammit miet fit-23 ta' Frar 1989, u s-suċċessjoni tiegħu kienet regolata minn testment tad-29 ta' Marzu 1977 fl-atti tan-Nutar Nicola Said, li bih jidher li huwa nnomina bħala werrieta tiegħu lill-imsemmija wliedu, u ħalla l-użufrutt fuq il-ġid tiegħu lill-martu. Sehem Stanley Zammit, peress li miet improle u intestat, għadda fuq ħutu u ommu skont il-liġi ta' dak iż-żmien.

11. B'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Mary sive Mariella Mizzi fis-16 ta' Lulju 2003[2], omm il-kontendenti għaddiet ishma indiviżi li hija kellha minn partijiet diviżi tar-Razzett tat-Troll lill-uliedha. L-attur u l-konvenuta misshom dan li ġej:

> …
>
> D. Il-komparenti Helen Aquilina qiegħda tagħti u tittrasferixxi b'titolu ta' donazzjoni rrevokabbli a favur ta' binha George Zammit fuq deskritt li bl-istess titolu ta' donazzjoni rrevokabbli jaċċetta u jakkwista il-ħamsin sehem indiviż minn tmienja u disgħin (50/98) li Helen Aquilina għandha mill-parti diviża tar-razzett b'art miegħu fuq deskritt, liema parti diviża għandha kejl superfiċjali ta' ċirka elfejn tmien mija erbgħa u disgħin punt ħamsa metri kwadri (2,894.5 m^2), liema parti diviża tinsab barra l-limiti ta' l-iżvilupp peress li tinsab f'żona rurali, tmiss mill-majjistral, punent u nofsinhar ma' porzjonijiet oħra mill-istess razzett b'art miegħu fuq imsemmi… Detailed plan ta' din il-porzjoni diviża qiegħda tiġi annessa ma' dana l-att bħala dokument ittra "H".[3]

---

[2] Fol.5.
[3] Fol.26. Ara wkoll verżjoni akbar tal-istess pjanta a fol.121.

> E. Il-komparenti Helen Aquilina qiegħda tagħti u tittrasferixxi b'titolu ta' donazzjoni rrevokabbli a favur ta' bintha Filippa Muscat fuq deskritta li bl-istess titolu ta' donazzjoni rrevokabbli taċċetta u takkwista il-ħamsin sehem indiviż minn tmienja u disgħin (50/98) li Helen Aquilina għandha mill-parti diviża tar-razzett b'art miegħu fuq deskritt, liema parti diviża għandha kejl superfiċjali ta' ċirka elfejn tmien mija u erbgħa punt zero tmienja metri kwadri (2,804.08 m^2), liema parti diviża tinsab barra l-limiti ta' l-iżvilupp peress li tinsab f'żona rurali, tmiss mit-tramuntana, mil-lvant u mill-punent ma' porzjonijiet oħra mill-istess razzett b'art miegħu fuq imsemmi… Detailed plan ta' din il-porzjoni diviża qiegħda tiġi annessa ma' dana l-att bħala dokument ittra "J".[4]
>
> …

12. Wara din id-donazzjoni, iżda fl-istess att, l-aħwa Zammit għaddew biex jaqsmu l-ishma indiviżi li huma wirtu mingħand missierhom u mingħand ħuhom Stanley Zammit. Dan għamluh billi qasmu l-ġid komuni f'sitt porzjonijiet, li minnhom l-attur missu r-raba' porzjoni u l-konvenuta missha l-ħames porzjoni. Dawn iż-żewġ porzjonijiet ġew deskritti kif ġej:

> …
>
> Ir-raba' porzjoni:
> 48/98 partijiet indiviżi mill-parti diviża tar-razzett b'art miegħu fuq deskritta fil-paragrafu mmarkat bl-ittra "D", liema parti diviża għandha kejl superfiċjali ta' ċirka 2,894.5 m^2, liema parti diviża tinsab barra l-limiti tal-iżvilupp peress li tinsab f'żona rurali. Dina l-porzjoni hija soġġetta għad-dritt ta' l-użu u l-użufrutt favur Helen Aquilina.
>
> Il-ħames porzjoni:
> 48/98 partijiet indiviżi mill-parti diviża tar-razzett b'art miegħu fuq deskritta fil-paragrafu mmarkat bl-ittra "E", liema parti diviża għandha kejl superfiċjali ta' ċirka 2,804.08 m^2, liema parti diviża tinsab barra l-limiti tal-iżvilupp peress li tinsab f'żona rurali. Dina l-porzjoni hija soġġetta għad-dritt ta' l-użu u l-użufrutt favur Helen Aquilina.[5]
>
> …

13. Fil-kuntratt preċitat, ġie wkoll miftiehem li d-diviżjoni qed issir: «*Bil-kundizzjoni li l-passaġġ li fuq il-pjanti kollha annessi ma' dana l-att jinsab markat bl-isfar*

---

[4] Fol.28. Ara wkoll verżjoni akbar tal-istess pjanta a fol.123.
[5] Dan il-jedd ġie mbagħad bl-istess kuntratt donat mill-omm lill-ulied.

għandu jinżamm f'kull żmien liberu u mhux ostakolat, liema passaġġ għandu jkun proprjetà komuni». Il-pjanti li ġew mehmuża ma' dan il-kuntratt kienu tħejjew mill-Perit Carmen Sutton. Ġie spjegat minn din il-perit li l-passaġġ komuni indikat minnha fuq il-pjanti kien diġà ffurmat, u għalhekk hija ma ħolqotx passaġġi ġodda[6].

14. B'kuntratt ieħor magħmul fl-atti tan-Nutar Mizzi fit-28 ta' Novembru 2019[7], saret korrezzjoni fis-sens li żdied li fil-kuntratt tas-16 ta' Lulju 2003 Helen Aquilina kienet ittrasferiet ukoll b'titolu ta' donazzjoni lis-sitt aħwa indiviżament sehmha mill-partijiet komuni tar-razzett bl-art miegħu.

15. L-attur inkariga lill-Perit Tancred Mifsud li fit-3 ta' Novembru 2021 irrilaxxa rapport[8] li bih iċċertifika li terza persuna kienet għamlet xatba tal-ħadid[9] li ostakolat l-aċċess ta' parti mill-proprjetà komuni tar-razzett. Filwaqt li huwa indika l-parti ostakolata bl-aħmar fuq pjanta[10] mehmuża mar-rapport tiegħu, l-istess perit iddikjara li l-kejl tal-proprjetà komuni meħuda bil-ħolqien ta' din il-grada kienet ta' 69.35 m.k. Dan il-kejl ma tteħidx *in situ* peress li l-perit Mifsud ma kellux aċċess għall-ambjenti wara x-xatba, iżda wasal għalih abbażi tal-pjanti mħejjija mill-perit Sutton u li ġew mehmuża mal-kuntratt tas-16 ta' Lulju 2003[11].

16. Skont l-attur, il-konvenuta għamlet din ix-xatba tal-ħadid fl-għonq tal-passaġġ, qabel dan jitwessgħa hekk kif jasal mal-proprjetà tal-konvenuta. B'konsegwenza tax-xatba, il-parti l-wiesgħa tal-passaġġ komuni hekk kif jasal mal-proprjetà tal-konvenuta ġiet meħuda minnha biss, u l-passaġġ issa jispiċċa fil-parti d-dejqa tiegħu. L-attur xehed li din il-parti l-wiesgħa tal-passaġġ kienet tħalliet apposta sabiex min jidħol b'vettura jkollu spazju fejn idawwarha[12]. Din il-parti l-wiesgħa tal-passaġġ hija murija biss bl-isfar fuq il-pjanti li juru l-

[6] Ara x-xiehda tal-Perit Carmen Sutton, a tergo ta' fol.112.
[7] Fol.36.
[8] Fol.46.
[9] Murija fir-ritratt a fol.47.
[10] Fol.49.
[11] Ara x-xiehda tal-Perit Tancred Mifsud, a fol.131.
[12] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-attur, a fol.53. Ara wkoll ix-xiehda ta' John Mary Zammit, a fol.216.

porzjonijiet tal-konvenuta u ta' John Mary Zammit[13]. Il-konvenuta xehdet li dan kien hekk minħabba l-fatt li ħadd ħliefha u John Mary Zammit ma kellu l-ħtieġa li juża l-passaġġ sa dik l-estensjoni, u għalhekk dik il-parti tal-passaġġ kienet komuni biss bejnha u bejn l-istess John Mary Zammit[14]. Il-konvenuta qalet li x-xatba saret fl-2005, wara li ħuha John Mary Zammit trasferixxa l-proprjetà tiegħu b'kuntratt tas-16 ta' Marzu 2004 fl-atti tan-Nutar Mark Anthony Sammut[15].

17. L-attur interpella lill-konvenuta sabiex tneħħi din ix-xatba u tirritorna l-proprjetà komuni użurpata b'ittra uffiċċjali tal-5 ta' Novembru 2021[16]. Peress li dan ma sarx, l-attur mexxa b'din il-kawża.

18. B'sentenza[17] mogħtija fis-16 ta' Settembru 2021 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża *Filippa u Emanuel konjuġi Muscat vs. George Zammit*, wara r-rikors ġuramentat bin-numru 99/2019 TA, ġew miċħuda talbiet tal-konvenuta odjerna sabiex l-attur jiġi ordnat jagħlaq apertura bi grada li huwa kellu fuq il-passaġġ komuni, wara li qieset li din l-apertura bil-grada kienet teżisti qabel il-qasma tal-proprjetà, u f'kull każ ma tiksirx l-artikolu 491 tal-Kodiċi Ċivili li abbażi tiegħu saret dik il-kawża. B'sentenza[18] mogħtija fit-23 ta' Frar 2022 mill-Qorti tal-Appell, dik is-sentenza ġiet konfermata. F'din l-aħħar deċiżjoni ġie osservat hekk mill-Qorti tal-Appell:

> Huwa ritenut meħtieġ li jiġi ċċarat li dak il-passaġġ li skont il-kuntratt ta' donazzjoni u diviżjoni jissejjaħ bħala "komuni", jibqa' miżmum in komproprjeta` bejn l-aħwa kollha b'mod indiviż u ħadd m'għandu dritt japproprja ruħu minn dak miżmum in komun bħallikieku kien tiegħu biss.

19. L-attur, flimkien ma' oħtu Antonia Gatt, ipproċeda wkoll b'kawża oħra kontra l-konvenuta u żewġha, permezz tar-rikors ġuramentat bin-numru 1037/2016 FDP, dwar tfixkil li l-atturi f'dik il-kawża jgħidu li sar mill-konvenuti fir-rigward tat-

---

[13] Ara x-xiehda tal-Perit Tancred Mifsud, a fol.135.
[14] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-konvenuta, a fol.176.
[15] Fol.208.
[16] Fol.50.
[17] Fol.145.
[18] Fol.152.

tħaddim ta' xatba li taħdem bl-elettriku u li tagħti aċċess għall-passaġġ komuni. F'dik il-kawża saret rikonvenzjoni sabiex jiġi deċiż li x-xatba elettronika kienet tostakola l-passaġġ komuni u għalhekk kellha titneħħa. Il-kawża ġiet deċiża kontra l-konvenuta u żewġha b'sentenza tas-16 ta' Ġunju 2020[19]. Ma jidhirx li sar appell.

Ikkunsidrat:

20. Illi qabel ma l-Qorti tgħaddi biex tqis il-meritu tal-kawża, huwa xieraq li tqis l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenuta, li huma ta' bixra preliminari.

21. L-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta hija bla fondament u aktarx fiergħa. Mill-kontenut tar-rikors ġuramentat huwa evidenti li l-kawża saret kontra tagħha u mhux kontra xi persuna oħra b'isem simili għal tagħha. Fuq kollox l-isem «Philippa», indikat fir-rikors ġuramentat, huwa verżjoni Ingliża ta' «Filippa», li hwa miktub bil-Malta, u l-liġi stess tagħraf l-ekwivalenza bejn iż-żewġ verżjonijiet tal-istess isem[20].

22. Din l-eċċezzjoni għalhekk hija miċħuda.

23. It-tieni eċċezzjoni tal-konvenuta tgħid li l-attur għandu jindika l-bażi tal-azzjoni tiegħu, b'riżerva li jitressqu eċċezzjonijiet ulterjuri meta dan isir. L-utilità ta' din l-eċċezzjoni f'dan l-istadju jidher li spiċċat, billi ma saret ebda riferenza għaliha matul il-kors tal-kawża. F'kull każ, il-liġi mkien ma teħtieġ li min iressaq kawża jindika l-bażi tal-azzjoni tiegħu.

24. Kull kawża għandha tinbeda fil-forma li hija preskritta mill-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jew minn xi liġi speċjali oħra li tkun toħloq dritt t'azzjoni partikolari. B'mod ġenerali, il-kawżi quddiem il-Qrati Superjuri jinbdew b'rikors ġuramentat, li jrid isir skont il-ħtiġiet li l-liġi timponi fl-artikolu

[19] Fol.162.
[20] Artikolu 253(2A) tal-Kodiċi Ċivili.

156. L-ebda waħda minn dawk il-ħtiġiet ma trid li l-attur jindika l-bażi tal-azzjoni tiegħu.

25. Tant drabi ġie miżmum li n-natura ta' kull azzjoni ġudizzjarja ma tiġix determinata minn dak li jista' jindika l-attur, la fir-rikors ġuramentat u lanqas fil-kors tas-smigħ tal-kawża[21], iżda għandha tiġi deżunta mit-termini u mit-talbiet dedotti fiha[22].

26. Diġà ġie deċiż aktar minn darba wkoll illi mhux meħtieġ li l-attur jindika l-bażi tal-azzjoni tiegħu jew id-dispożizzjoni tal-liġi li fuqha huwa qed jappoġġja l-azzjoni tiegħu[23]. Hekk ukoll ingħad fid-deċiżjoni ***Enoch Buhagiar vs. Joseph Mallia*** (Appell Superjuri, 5 t'Ottubru 1998)[24]:

> Imkien fil-liġi mhu impost l-obbligu fuq l-attur li fiċ-ċitazzjoni jindika liema kienet il-liġi li kellha tiġi applikata għall-fatti li kienu jiffurmaw il-meritu tat-talba tiegħu.

27. Għalhekk anki din l-eċċezzjoni hija infondata.

Ikkunsidrat:

28. Illi t-tielet eċċezzjoni tal-konvenuta hija tal-preskrizzjoni akkwiżittiva taħt l-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili.

29. Huwa miżmum konsistentement li sabiex din il-preskrizzjoni akkwiżittiva tirriżulta, huwa neċessarju li min jeċċepiha juri mhux biss il-pussess għaż-żmien li trid il-liġi u l-*bona fides*, iżda wkoll titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà. Kif spjegat minn ***Pugliese***:

> Giusto titolo è una causa abile a trasferire il dominio, come la compra e la donazione, di guisa che per quelle stesse cause, per le quali, se la tradizione fosse stata eseguita dal

---

[21] ***Vincent Ciappara et vs. Nazzareno sive Reno Bartolo et***, Appell Superjuri, 15 ta' Novembru 2023.
[22] ***Giuseppe Cachia vs. Mary Deguara et***, Prim'Awla, 8 ta' Jannar 1957 - Kollezz. Vol.XLI.ii.816.
[23] ***Anthony Foca et vs. Lawrence Abela et***, Prim'Awla, 12 ta' Jannar 2024; kif ukoll ***U.C.I.M. Company Limited vs. Nathan Martin***, Prim'Awla, 17 ta' Jannar 2001.
[24] Kollezz. Vol.LXXXII.ii.718.

> vero proprietario, si trasferirebbe la proprietà, provenendo da chi non è proprietario, proceda l'usucapione.[25]

30. Kif ġie ritenut fid-deċiżjoni ***Tower Limited vs. Christopher Sammut et*** (Appell Superjuri, 7 t'Ottubru 2024):

> 37. Huwa biss ovvju li sabiex persuna tkun tista' tinvoka l-preskrizzjoni akkwiżittiva taħt l-Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili, trid turi titolu tajjeb fuq ilproprjetà inkwistjoni, li jfisser li dik il-proprjetà trid tkun kompriża fit-titolu tagħha u jkun bis-saħħa ta' dak it-titolu li bdiet tippossjedi dik il-proprjetà (ara ***John Zerafa et v. Romeo Zahra et***, Appell Superjuri, 18/7/2017).[26]

31. Fil-każ odjern, dan it-titolu tajjeb biex tiġi trasferita l-proprjetà żgur li ma jirriżultax, għaliex ix-xatba u l-pilastri in kwistjoni saru mill-konvenuta wara l-kuntratt ta' donazzjoni u diviżjoni tas-16 ta' Lulju 2003. Dan kif tistqarr hi stess fix-xiehda tagħha. L-art li ġiet inkorporata permezz tax-xatba u l-pilastri għalhekk mhux inkluża fit-titolu li l-konvenuta kisbet bil-kuntratt preċitat.

32. Konsegwentement din l-eċċezzjoni hija infondata u qed tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat:

33. Niġu issa għall-meritu.

34. L-azzjoni tal-attur hija essenzjalment waħda ta' rivendikazzjoni ta' ħwejjeġ komuni, li ġew impossessati b'mod esklussiv minn wieħed mill-komproprjetarji l-oħrajn. Huwa prinċipju paċifiku fid-dottrina legali u fil-ġurisprudenza tagħna li l-azzjoni li biha wieħed jitlob lura ħwejġu mingħand il-possessur tagħhom hija proprju azzjoni ta' rivendikazzjoni.

35. Azzjoni din li tista' tiġi eżerċitata minn komproprjetarju kontra komproprjetarju ieħor. Insibu miżmum hekk:

---

[25] Trattato della Prescrizione Acquisitiva (Torino, 1901), §265.
[26] Ara wkoll ***Rebecca Bisazza vs. Elisa Zerman***, Prim'Awla, 8 ta' Jannar 2014.

> Il rimedio in esame compete pure al semplice partecipante ad una comunione, qualunque ne sia la causa, giacchè, potendo egli da solo provvedere alla conservazione della cosa, ha il diritto di rivendicare l'intero, posseduto o detenuto da un terzo, non ostante la indivisione o il rifiuto degli altri condomini o coeredi a concorrere nell'esercizio dell'azione.
> …
> L'azione può rivolgersi anche contro il condomino per la rivendicazione della propria quota intellettuale, e mira a far conseguire il compossesso.[27]

36. F'dan is-sens hija wkoll il-ġurisprudenza tagħna (ara, per eżempju, ***Frank Pace etvs. Kummissarju tal-Artijiet et***, Prim'Awla, 19 ta' Frar 2004; ***Maria Carmela armla minn Pasquale Schembri vs. Amabile Vassallo***, Prim'Awla, 17 ta' Ġunju 1963[28]).

37. Proprju għaliex l-azzjoni tkun bejn komproprjetarji, l-oneru tal-prova li jrid iressaq l-attur tkun inqas riġoruża minn dik mistennija meta l-azzjoni tkun sar minn sid kontra possessur terz. Dan għaliex it-titolu tal-kontendenti għall-proprjetà in kwistjoni jkun wieħed komuni u ġej mill-istess għerq, u għalhekk lejh biss wieħed għandu jħares sabiex jiddetermina l-jeddijiet rispettivi tagħhom. Għalhekk huwa miżmum fid-dottrina legali li: «*Alla regola che il rivendicante deve provare la proprietà della cosa oggetto dell'azione si fa eccezione a causa degli speciali rapporti giuridici che possano esservi tra l'attore e il convenuto nel giudizio di rivendicazione*»[29].

38. Għalhekk il-qofol tal-kwistjoni f'din il-kawża huwa l-kuntratt tas-16 ta' Lulju 2003.

39. F'dak il-kuntratt, ġie miftiehem bl-aktar mod ċar li l-passaġġ immarkat bl-isfar fuq il-pjanti annessi mal-att huwa komuni u għandu jinżamm liberu u mhux ostakolat f'kull żmien. Il-parti li ttieħdet mill-konvenuta u li hija l-meritu ta' din il-kawża hija tabilħaqq immarkata bl-isfar, u għalhekk huwa biss ovvju li dik il-proprjetà għandha titqies li hija wkoll komuni, bil-konsegwenza li l-attur għandu sehem indiviż minnha.

[27] ***Butera,*** La Rivendicazione nel Diritto Civile, Commerciale e Processuale (1911), §49.
[28] Kollezz. Vol.XLVII.ii.863.
[29] ***Il Digesto Italiano***, vuċi «Rivendicazione (Azione di)», §47.

40. Id-deduzzjonijiet kuntrarji magħmula mill-konvenuta ma jsibu verament ebda fondament la fil-fatti tal-każ u lanqas fil-liġi applikabbli għal dawk il-fatti. Il-fatt li l-parti in kwistjoni hija murija biss fil-pjanti li juru l-porzjonijiet assenjati lill-konvenuta u lil John Mary Zammit mhux determinanti. Anki f'dawk il-pjanti, din il-parti mill-passaġġ hija mmarkata bl-isfar u għalhekk tintlaqat mill-ftehim artikolat fil-kuntratt dwar il-komunanza ġenerali tal-passaġġ.

41. Il-konvenuta qegħda tipprova tagħti interpretazzjoni differenti tal-kliem ċar użat fil-kuntratt, liema interpretazzjoni però tagħti tifsira differenti għal dak miktub. Dan però mhux permess li jsir mill-artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili. Il-pjanti **kollha** mehmuża mal-kuntratt preċitat huma parti integrali mill-istess kuntratt u għalhekk jikkonkretizzaw u jimmanifestaw il-ftehim tal-komparenti fuq dak l-att biss jekk jittieħdu flimkien u f'sens wieħed mal-kliem li bih ġie mniżżel il-ftehim tagħhom. Skont il-konvenuta, il-pjanti li juru dak li ġie assenjat lilha u lil John Mary Zammit jgħoddu biss għalihom u ma humiex parti mill-ftehim iktar wiesgħa li ntlaħaq bejn l-aħwa Zammit kollha. Din it-teżi iżda mhux sorretta minn ebda patt jew kondizzjoni kontenuta f'dak il-kuntratt. Anzi, fil-kuntratt jingħad bl-aktar mod ċar illi:

> Bil-kundizzjoni li l-pjanti kif imħejjija mill-perit li l-firma tagħha tidher fuqhom huma aċċettati mill-partijiet kollha bħala korretti u l-istess partijiet jissottomettu ruħhom sabiex jaċċettaw il-qasma kif magħmula bis-saħħa ta' l-istess pjanti.[30]

42. Dan allura jfisser li l-konvenuta (u l-komparenti l-oħra) kienu qed jaċċettaw espliċitament bħala korretti l-pjanti **kollha** li ġew mehmuża mal-att, u dan f'kull aspett tagħhom, kompriż l-indikazzjonijiet li saru bil-kulur isfar, li skont l-istess kuntratt kellu jissimbolizza l-komunanza tal-passaġġ bejn il-kondividendi.

43. Għalhekk l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta kontra t-talbiet tal-attur huma infondati, u l-konvenuta se tiġi ordnata trodd lura l-parti komuni minnha invaża sabiex din

[30] Fol.15.

isir użu minnha mill-komproprjetarji kollha, kif miftiehem fil-kuntratt tas-16 ta' Lulju 2003.

44. Il-fatt li x-xatba u l-pilastri in kwistjoni saru snin ilu ma jgħinx lill-konvenuta, la darba dak iż-żmien ma jirriżultax li kien suffiċċjenti sabiex hija tikseb jeddijiet li ma kinitx kisbet permezz tal-kuntratt ta' diviżjoni. Jgħodd għalhekk dak miżmum fid-deċiżjoni ***Chapelle vs. Caruana Gatto noe***[31], anki jekk din id-deċiżjoni kienet dwar azzjoni petitorja differenti:

> Che la legge non obbliga il proprietario del fondo dominante di agire subito che si e' incominciata un'opera contraria ai suoi diritti, dal che si deve ritenere che il silenzio di tale proprietario, mantenuto durante la formazione di quella, non sarebbe una prestazione di consenso della stessa, e quindi una tacita rinunzia ai propri diritti. Al contrario la legge accorda un termine ben lungo di trent'anni per indurre dal silenzio la presunzione di rinunzia di quei diritti da parte del proprietario, il quale avesse lasciato trascorrere quel termine senza legale opposizione. Su tale presunto abbandono di diritti la legge stabilisce, coll'Art. 177 dell'Ordinanza No. VII del 1868, la prescrizione, mediante la quale, col non uso per il corso di trent'anni la servitu' viene estinta. Eppero, finche' quel tempo non e' trascorso, ed amenocche' non si provi che, oltre il silenzio, concorrano altre circostanze atte ad indurne il consenso, circostanze che mancano nel caso attuale, il diritto del proprietario rimane intatto, ed egli puo' esercitarlo in qualunque tempo gli piaccia...

45. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-konvenuta dwar il-preskrizzjoni taħt l-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili;

(ii) tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuta;

(iii) tilqa' l-ewwel talba tal-attur billi tiddikjara u tiddeċiedi li, bix-xogħlijiet li saru mill-konvenuta fil-passaġġ komuni sitwat f'"Zammit Farm", Triq it-Troll, Ħaż-Żebbuġ, meta bniet grada tal-ħadid traversali tul il-wisa tal-ħajt

[31] Appell Superjuri, 17 ta' Ġunju 1898 – Kollezz. Vol.XVI.i.90.

komuni 'l barra mill-proprjetà tagħha u okkupat parti mill-passaġġ komuni billi nkludietha mal-proprjetà tagħha, il-konvenuta użurpat parti mill-passaġġ komuni bi ksur u preġudizzju tad-drittijiet tal-attur bħala komproprjetarju;

(iv) tilqa' t-tieni talba tal-attur u b'hekk tikkundanna lill-konvenuta sabiex fi żmien erba' xhur mil-lum twaqqa' l-pilastri u tneħħi l-grada tal-ħadid li ġiet imweħħla fil-passaġġ komuni, u tħalli l-passaġġ komuni kollu liberu biex jitgawda u jiġi użat leġittimament fil-qies kollu tiegħu, billi tirreintegra dik il-parti tal-passaġġ komuni hekk meħuda u użurpata mill-konvenuta mal-bqija tal-passaġġ komuni, kif ukoll li fl-istess żmien tneħħi dawk ix-xogħlijiet kollha li saru fuq l-art tal-passaġġ komuni li tirriżulta li ġiet użurpata minnha, u dan taħt is-sorveljanza tal-Arkitett u Inġinier Ċivili Marie Louise Caruana Galea li qed tiġi nominata għal dan l-iskop, bl-ispejjeż għall-konvenuta;

(v) tipprovdi dwar it-tielet talba tal-attur billi, fin-nuqqas li jsiru x-xogħlijiet ordnati mill-konvenuta fiż-żmien prefiss, tawtorizza lill-attur sabiex, bi spejjeż tal-konvenuta, jwettaq tali xogħlijiet hu, taħt is-sorveljanza tal-Arkitett u Inġinier Ċivili Marie Louise Caruana Galea li qed tiġi nominata għal dan l-iskop;

(vi) tikkundanna lill-konvenuta tħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża, kompriżi dawk tal-ittra uffiċċjali tal-5 ta' Novembru 2021.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Deputat Reġistratur