MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-12 ta' Gunju, 2008

Citazzjoni Numru. 69/2006

Francis Camilleri

vs

Peter Paul Camilleri u Registratur tal-Artijiet

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat prezentat fit-30 ta’ Gunju 2006 fejn l-attur ippremetta li:

Illi huwa proprjetarju ta’ diversi appezzementi ta’ raba’ maghrufin u formanti parti mit-territorju msejjah bhala “Ix-Xaghri Taz-Zimni” fil-kuntrada omonima maghrufa “Ta’ Wied Ir-Rihan”, fi Triq San Blas, Nadur, Ghawdex, u ta’ post fi stat dilapidat bla numru u bla isem mibni fuq art formanti parti mill-istess territorju msemmi, u li huwa accessibbli minn entrata propjeta’ tal-attur ukoll u li tizbokka fl-istess Triq San Blas, Nadur, liema entrata tidhol ghaliha minn bieb dari kien market bin-numru mija u

tmenin (180), illum bla numru. Ir-raba' u l-post imsemmija jikkonfinaw mal-propjeta' tal-konvenut hawn taht deskritta minn naha tat-tramuntata, lvant u punent.

Illi l-konvenut huwa wkoll propjetarju ta' porzjon art formanti mill-istess territorju fuq imsemmi li jikkonfina mal-proprjeta' tal-attur minn nahiet ta' nofsinhar, punent, u lvant, u li jidhol ghal din il-porzjon art mill-entrata fuq imsemmija.

Illi l-appezzament tar-raba' tal-attur li jigi fuq in-naha tal-lvant tal-art tal-konvenut jinsab f'livell aktar gholi mill-art li ghandu l-konvenut, u kien mifrud permezz ta' hajt tas-sejjiegh gholi u mastizz li l-konvenut kien waqqa' ricentement f'Marzu ta' din is-sena (2006), minghajr il-kunses tal-attur, anzi kontra r-rieda tieghu, liema hajt kien mibni minn fuq il-blat li jigi f'livell aktar gholi mill-art tal-konvenut, u li kien qed iservi ta' sostenn ghall-hamrija fil-ghalqa tal-attur.

Illi dan il-hajt tas-sejjiegh li waqqa' l-konvenut huwa propjeta' tal-attur u mibni fuq art li tappartjeni lill-attur, liema hajt il-konvenut kien waqqghu xorta wahda minkejja li kien gie nterpellat sabiex ma jmissux b'ittra ufficjali tal-21 ta' Frar 2006.

Illi l-konvenut ghandu l-hsieb u jippretendi wkoll li jaghmel xogholijiet fl-entrata billi jwaqqa' u jwessa' l-arkata li hemm fil-bidu taghha u jgholli l-livell tal-art tal-entrata, kif ukoll li jghaddi bil-vetturi u b'ingenji ohra, liema entrata l-konvenut ghandu biss dritt fuqha ta' servitu' ta' moghdija bir-rigel kif tixhed il-wisa' tal-istess bieb li hemm fil-bidu tal-istess entrata li jippremeti biss dhul bir-rigel.

Illi taht din l-entrata jestendi wkoll il-ghar propjeta' tal-attur li ghandu d-dhul tieghu mill-ghalqa tal-istess attur fuq in-naha tat-tramuntata, u d-dhul bl-ingenji minn din l-entrata hemm il-biza' li jaghmel ukoll hsara lil dan il-ghar.

Illi meta l-konvenut kien beda jwaqqa' l-hitan tas-sejjiegh u wera wkoll il-hsieb tieghu li jaghmel xogholijiet fl-entrata u jghaddi mill-entrata bl-ingenji u l-materjal tal-kostruzzjoni,

l-attur kien kostrett li jwaqqfu permezz ta' Mandat ta' Inibizzjoni numru 11/2006 fl-istess ismijiet li gie milqugh b'digriet tas-27 ta' Marzu 2006, u sussegwentement t-terminu ghall-prezentata ta' din ic-citazzjoni kien gie estiz sal-ahhar ta' Gunju 2006, u dan sar permezz ta' nota konguntiva tal-partijiet tas-7 ta'April 2006, debitamentipprezentata fl-atti tal-istess mandate.

Illi minhabba li l-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet jaqghu f'area ta' registrazzjoni obbligatorja, l-attur htieglu jdahhal fil-kawza lir-Registratur tal-Artijiet halli kull eventwali ezitu ta' din il-kawza minn din il-Qorti jorbot ukoll lill-istess Registratur li quddiemu saret talba wkoll mill-partijiet ghar-registrazzjoni tat-titolu tal-entrata u tal-art ta' taht tas-sejjiegh li waqqa l-konvenut.

Talbu ghalhekk il-konvenuti ghaliex sabiex din il-Qorti:-

1. Tiddikjara li l-entrata fuq imsemmija hija propjeta' tal-attur u li l-konvenut ghandu biss dritt ta' servitu' ta' moghdija bir-rigel minn fuqha biex jaccedi ghall-art tieghu li tigi aktar il-gewwa.

2. Konsegwentement tinibixxi lill-konvenut milli jghaddi mill-entrata msemmija bl-igenji tal-kostruzzjoni u b'vetturi ohra kemm minhabba li m'ghandux dritt li jghaddi minnha b'dawn il-mezzi hlief biss dritt ta' servitu' ta' moghdija bir-rigel, kif ukoll minhabba l-hsara li jaghmel lill-ghar li jigi in parti sottostanti din l-entrata, u tinibixxi wkoll lill-konvenut milli jaghmel kwalisiasi' xoghlijiet f'din l-entrata, u milli jwaqqa' u/jew iwessa l-bieb li hemm fil-bidu taghha, u milli jgholli l-livell tal-art tal-istess entrata.

3. Tiddikjara li l-hajt tas-sejjiegh li waqqa' l-konvenut f'Marzu ta'din is-sena (2006) li jigi fuq in-naha tal-punent tal-ghalqa tal-attur, huwa propjeta' tal-istess attur u li l-istess hajt kien mibni fuq art tal-attur li tigi fuq ir-rih tal-art tal-konvenut.

4. Tinibixxi lill-konvenut milli jkompli jwaqqa' l-hitan tas-sejjiegh fejn dawn jirrizultaw li huma propjeta' tal-attur, u tikkundannah li l-hitan li waqqa' jibnihom mill-gdid bl-istess

materjal, tal-istess hxuna, u gholi kif kienu qabel ma waqqaghhom.

5. Tinibixxi lir-Registratur tal-Artijiet milli jirregistra t-titolu tal-konvenut jew milli jirrikonoxxi lill-konvenut bhala proprjetarju tal-entrata fuq imsemmija u tal-tal-art ta’ taht il-hitan tas-sejjiegh li kienu mibnija u li waqqa’ l-konvenut li jigu fuq ir-rih tal-art tal-istess konvenut in-naha tal-lvant.

Rat ir-risposta guramentata tar-Registratur tal-Artijiet f’Ghawdex fejn jikonferma;

1. Illi preliminarjament, bi ksur tal-artikolu 181 B(3) tal-Kodici ta’ Organizzjoni u Procedura Civili, Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta, l-Avukat Generali ma giex notifikat b’dan ir-rikors.

2. Illi minghajr prejudizzju ghas-suespost, din l-azzjoni kontra r-Registratur tal-Artijiet ta’ Ghawdex ma treggiex peress li bi ksur tal-artikolu 460 (1) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta, l-ebda ittra ufficjali jew protest ma gewipprezentati jew notifikati lir-Registratur tal-Artijiet ta’Ghawdex qabel il-prezentata ta’ din il-kawza.

3. Illi inoltre, bla prejudizzju ghas-suespost, huwa ma huwiex edott mill-fatti, u l-presenza tar-Registratur tal-Artijiet f’din il-kawza qeghdha biss ghal osservanza tal-gudizzju u ghalhekk ma ghandu jbati l-ebda spejjez;

Rat ir-risposta guramentata prezentata fit-8 ta’ Awwissu 2006 mill-konvenut Peter Paul Camilleri (fol. 10):-

1. Ic-citazzjoni hi nulla ghaliex ir-Registratur tal-Artijiet ma giex avzat skond id-dispost tal-Artikolu 460(1) tal-Kap. 12.
2. It-talbiet attrici huma nfondati ghaliex l-intimat ghandu l-komunjoni tal-entrata oggett ta’ din il-kawza. Dan jirrizulta b’mod car mill-kuntratt ta’ bejgh tal-11 ta’ Ottubru 1963 (atti nutar Dr. John Tabone Adami) bejn Giuseppa armla ta’ Carmelo Muscat u Paolo Camilleri, missier l-intimat fejn hemm indikat li l-istess porzjon raba’ b’kamra

imgarrfa fuq quddiem ghandha "id-dhul taghha minn entrata komuni li ghandha l-bieb fuq l-imsemmija Triq San Blas".
3. L-istess attur meta rregistra l-proprjeta' fir-Registru ta' l-Artijiet, iddeskriva l-proprjeta' bhala li hi accessibbli *"minn passagg ma' terzi kif muri bil-kulur isfar fuq il-pjanta"*.
4. Ghalhekk ladarba l-konvenut ghandu l-komunjoni tal-passagg, hu ghandu kull dritt bhala komproprjetarju li juzaha u jghaddi minn hemm bi kwalunkwe mezz.
5. It-talba tal-attur sabiex il-konvenut jigi inibit milli jghaddi bl-ingenji ghandha tigi michuda kif wara kollox diga' gie michud mandat ta' inibizzjoni simili numru 11/2006 b'digriet moghti fis-27 ta' Marzu 2006.
6. Dwar it-tielet u raba' talba l-mertu diga' jifforma oggett ta' kawza fl-ismijiet **Francis Camilleri vs Peter Paul Camilleri** (Rik. Numru:- 30/2006).

Rat is-sentenza parzjali li nghatat fit-30 ta' Marzu 2007 (fol. 36).

Rat in-nota prezentata mill-attur fit-2 ta' Mejju 2008 li permezz taghha ceda l-hames (5) talba.

Rat l-atti kollha tal-kawza nkluzi n-noti ta' sottomissjonijiet li gew prezentati mill-partijiet.

Rat l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru: 11/2006AE fl-ismijiet: **Francesco Camilleri vs Peter Paul Camilleri** degretat fis-27 ta' Marzu 2006 meta l-Qorti laqghet it-talba tar-rikorrent ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet prezentati mill-partijiet.

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta' Novembru 2007 minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:-

1. Il-kawza tittratta kwistjoni dwar min hu proprjetarju ta' passagg li ghandu entratura fi Triq San Blas, Nadur, Ghawdex. Entratura li tidher fir-ritratt a fol. 83. Filwaqt li l-

attur isostni li dan il-passagg hu proprjeta' tieghu u li minnu l-konvenut ghandu biss servitu' ta' moghdija bir-rigel, il-konvenut jippretendi li l-passagg hu proprjeta' komuni bejn il-kontendenti[1]. M'hemmx dubju li l-attur ghandu fl-ewwel lok l-oneru li jaghti prova li l-passagg hu proprjeta' esklussiva tieghu, u li tezisti biss servitu' ta' passagg ghal ezistenza ta' liema jinhtiegu zewg fondi, wiehed dominanti u l-iehor servent. Mhux eskluz li fond servjenti jkun passagg jew triq (ara per ezempju sentenza fl-ismijiet **Onor. John Pace nomine vs Illmu u Nob. Markiz Daniele Testaferrata Bonici Ghaxaq** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-3 ta' Awwissu 1942[2]).

2. Tista' tghid li l-argument principali tal-attur jistrieh fuq il-kuntratt pubbliku tas-6 ta' Dicembru 1928 pubblikat fl-atti tan-nutar Dr. Francesco Gauci (fol. 87-92) meta Carmela Muscat (oht l-awtrici tal-attur) xtrat zewg porzjonijiet art minghand Salvatore Muscat (deher f'ismu u f'isem bintu Maria Xuereb) fost'immobbli ohra. L-attur ghamel riferenza ghas-segwenti porzjonijiet art li xtrat Carmela Muscat permezz ta' l-imsemmi kuntratt:-

(a) *"…. Una, appellata pure **ta fein il-ghar** della capacita di circa un mondello e mezzo, confinata da levante, mezzodi e ponente con beni della compratrice e da tramontana con beni di Antonio Falzon"* (fol. 87); u

(b) *"…. E la quarta intesa pure **ta ma gemb il-lockijiet** della capacita' di circa nove misure, confina da levante e mezzodi con beni della compratrice, da ponente con strada San Blas e da tramontana con beni di Giuseppe Bonello"* (fol. 88).

L-attur xehed[3] *"Dawn iz-zewg ghelieqi huma mfissrin ahjar fil-paragrafu markat bl-ittra (b) tal-kuntratt u huma dawk li huma maghrufin wahda bhala 'ta fejn il-ghar' u cioe' dik li tigi fuq in-naha tal-lvant tal-entrata, u l-ohra 'ta*

---

[1] Fl-access li sar fl-1 ta' Gunju 2007 (fol. 122) gie verbalizzat: ***"Min-naha tieghu l-konvenut isostni li l-passagg huwa koproprjeta' ma' l-attur ……"***.
[2] Vol. XXXI.i.247.
[3] Affidavit a fol. 63.

ma' genb il-lokijiet' li tmiss mat-triq. L-ghar jinsab fil-ghalqa li hemm tmiss mat-triq. Bejn ghalqa u ohra hemm din l-entrata jew passagg li jifridhom. Ghalhekk wahda hija maghrufa "ta' fejn il-ghar" billi tinsab qrib hafna ta' dan il-ghar, u l-ohra hija maghrufa "ta' ma genb il-lokijiet" billi fuq il-lvant u nofsinhar taghha tmiss mal-lokijiet li semmejt li kellha din Karmni Muscat" (fol. 64).

Carmela Muscat kienet oht Guzepp, Grazia, u Lorenzo ahwa Muscat. Mill-provi rrizulta li l-ahwa hallew lil xulxin werrieta. Carmela Muscat mietet fit-8 ta' Dicembru 1959, filwaqt li Lorenzo kien l-ahhar wiehed mill-ahwa li miet (29 ta' Jannar 1979). Permezz ta' testment pubblikat fl-4 ta' Lulju 1977 l-attur thalla werriet tieghu[4]. Dwar dan il-fatt ma saret l-ebda kontestazzjoni min-naha tal-konvenut.

Kif ikkonstatat il-Qorti waqt l-access li sar fl-1 ta' Gunju 2007 (fol. 122-123) dawn iz-zewg porzjonijiet art huma mifrudin mill-passagg mertu ta' din il-kawza permezz ta' hitan tas-sejjiegh. L-attur xehed li l-ahwa Muscat kienu jghidulu li l-passagg hu proprjeta' taghhom, u li dan kompla jikkonfermah meta mir-ricerki nstab il-kuntratt tal-1928. Waqt l-access gie dikjarat: *"Skond l-attur il-passagg, bhal proprjeta' ohra fid-dintorni, giet ghand Carmela Muscat mill-wirt"* (fol. 122). Fl-istadju tat-trattazzjoni l-attur argumenta li l-mod kif giet deskritta l-art ta' *"ma gemb il-lokijiet"* fil-kuntratt tal-1928 tista' tinghata zewg interpretazzjonijiet differenti: *"(i) jew li l-entrata in kwistjoni kienet tifforma parti mill-art li kienet giet akkwistata minn Carmela Muscat, u ghalhekk l-ghalqa bl-entrata jmissu minn dan ir-rih mad-dar li kellha (ii) jew li l-entrata in kwistjoni kienet tifforma parti mill-lok li Carmela Muscat gia' kellha taghha fuq in-naha ta' gewwa"*.

Il-Qorti tistqarr li hi perplessa kif l-attur qal li l-ahwa Muscat kienu jghidulu li l-passagg hu proprjeta' taghhom, u mbaghad meta fl-4 ta' Lulju 2005[5] xtara *"..fond zghir fi stat dilapidat fil-limiti tan-Nadur, Ghawdex, bl-arja kollha tieghu, b'kollox jokkupa art tal-kejl ta' cirka disgha u*

[4] Testment 4 ta' Lulju 1977 fl-atti tan-nutar Dr. Giuseppe Cauchi.
[5] Kuntratt fl-atti tan-nutar Dr. Mariosa Grech.

tmenin (89mk) u jmiss mill-punent ma' beni ta' Francesco Camilleri stess, minn nofsinhar u mill-lvant ma 'beni tal-eredi ta' Paul Camilleri", gie dikjarat li *"L-imsemmi fond huwa accessibbli permezz ta' passagg komuni ma' terzi u muri bl-isfar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dokument A"* (fol. 138). Il-fond oggett ta' dan il-kuntratt hu muri fil-pjanta a fol. 147 u l-passagg hu dak mertu ta' din il-kawza. Fit-2 ta' Novembru 2005 saret applikazzjoni (numru LRA 1904/2005) ghal fini ta' registrazzjoni mar-Registru ta' l-Artijiet (mill-istess nutar li ppubblikat l-att ta' bejgh) u hemm ukoll fil-parti ntestata *"restrictions"* gie dikjarat *"accessibbli minn **passagg komuni ma' terzi**"* (fol. 146). Fic-cirkostanzi hu evidenti li ser tqum wahedha d-domanda:- jekk l-ahwa Muscat kienu jghidu lill-attur li l-passagg hu proprjeta' taghhom x'kienet ir-raguni li f'dan il-kuntratt tnizzel *"passagg komuni ma terzi"* ? Twegiba ma nghatatx.

L-attur isostni wkoll li fuq bazi ta' probabilita' il-passagg hu proprjeta' ta' l-attur ghaliex it-territorju f'dawk l-inhawi hu maghruf bhala ta' Laccia, il-laqam tal-familja Muscat. Pero' ma tressqitx prova minn meta dan it-territorju sar maghruf bhala ta' Laccia jew li l-proprjeta' kollha kienet xi darba ta' din il-familja. Inoltre, ghalkemm it-territorju jista' jkun jismu ta' Laccia dan ma jfissirx li l-proprjeta' kollha f'dan it-territorju kien xi darba jew ohra proprjeta' tal-ahwa Muscat.

L-iktar argument b'sahhtu li jista' jkollu l-attur hu l-fatt li fil-kuntratt tal-1928 f'dik il-parti li tittratta l-porzjon art maghrufa bhala *"ma' gemb il-lokijiet"* jinghad li l-proprjeta' tikkonfina ma' nofsinhar ma' proprjeta' ta' Carmela Muscat. Ghall-attur dan ifisser li l-passagg kien proprjeta' ta' Carmela Muscat. Jekk l-art li tissemma fil-kuntratt tal-1928 u deskritta bhala *"ta' ma gemb il-lokijiet"* hi dik fejn hemm l-ghar, m'hemmx dubju li min-naha tal-punent tmiss ma' Triq San Blas. Ikun floku li jsiru dawn l-osservazzjonijiet:-

(a) Fil-kuntratt tal-1928 jinghad li min-naha tal-lvant l-art tmiss ma' proprjeta' tal-kompratrici Carmela Muscat. Pero' fir-realta' min-naha tal-lvant l-art tmiss in parti ma'

proprjeta’ li kienet tal-ahwa Muscat (li allura tinkludi lil Carmela Muscat) u fejn illum ghad hemm jidher bini fi stat dilapidate, u ma’ proprjeta’ ohra li nxtrat mill-attur minghand Joseph Buttigieg (l-awtur tieghu kien Francis Camilleri li miet fit-12 ta’ Frar 1979[6]) bil-kuntratt tal-4 ta’ Lulju 2005 u ppubblikat min-nutar Dr. Mariosa Grech (fol. 138). Fil-kuntratt ma tissemmxi li min-naha tal-lvant tmiss ma’ din il-proprjeta’ li ma jirrizultax li xi darba kienet proprjeta’ tal-ahwa Muscat.

(b) jinghad li l-art fiha kejl ta’ circa *“nove misure”* li jfissru 168.57 metri kwadri. Meta tara l-pjanta a fol. 147, cjoe’ d-dokument li gie prezentat lir-Registratur ta’ l-Artjiet sabiex l-attur jirregistra l-proprjeta’ li xtara minghand Joseph Buttigieg bl-att ta’ bejgh li sar fl-4 ta’ Lulju 2005, hemm indikazzjoni cara li l-art li l-attur qieghed jidentifika bhala dik *“ta’ ma gemb il-lokijiet”* fiha kejl ikbar.

(c) Fil-parti ta’ quddiem tieghu l-passagg imiss min-naha ta’ nofsinhar ma’ bini proprjeta’ ta’ l-ahwa Muscat (ulied Mikiel Muscat) u mhux ta’ Carmela Muscat biss. Ara ritratt Dok. AA1 a fol. 163 mehud minn gewwa l-passagg, fejn tidher l-entratura ghall-passagg u l-hajt tal-bini. Fil-kuntratt ma jinghadx li l-proprjeta’ tikkonfina mal-proprjeta’ ta’ l-ahwa Muscat izda biss ma’ proprjeta’ ta’ Carmela Muscat. L-attur xehed: *“Il-post li hemm mat-triq principali fejn kienu jghixu l-ahwa Muscat, u dawn il-ghorof u cioe’ l-post li jigi l-gewwa kienu proprjeta’ taghhom ukoll. Gejjin mill-wirt ta’ missier Carmela Muscat, u cioe’ Mikiel Muscat li miet fis-sena 1920…”* (fol. 64).

(d) L-attur ma ressaq l-ebda prova kif dan il-passagg suppost sar proprjeta’ ta’ Carmela Muscat iktar u iktar meta skond it-tezi tieghu iz-zewg ghelieqi li jikkonfinaw ma’ dan il-passagg inxtraw minn Carmela Muscat b’kuntratt tal-1928 minghand Salvatore Muscat (iben Antonio Muscat) u bintu Maria mart Pawlu Xuereb. Dan apparti li fil-kuntratt tal-1928 ma jinghadx li l-oggett ta’ bejgh jinkludi l-passagg, zmien li fih il-Qorti qeghda tifhem li kien diga’ jezisti u kien iservi ta’ dhul ghall-proprjeta’ ta’ Francis Camilleri (li dak iz-zmien kienet tal-familja Testaferrata de Noto), Giuseppa Muscat (awtrici ta’ Paolo Camilleri, missier il-konvenut) u anke taz-zewg ghelieqi li

[6] Fol. 139.

l-attur qieghed jidentifika bhala dawk li nxtraw minn Carmela Muscat bil-kuntratt tal-1928 u li l-awturi taghha kienu Salvatore Muscat u bintu Maria mart Pawlu Xuereb. Fil-fatt dan il-passagg iwassal direttament ghal kull wahda minn dawn iz-zewg proprjetajiet. Fil-bejgh ta' bini jew art minghajr ma ssir riferenza espressa ghall-isqaq li jmiss mal-istess, ghalkemm dak l-isqaq ikun iservi biex jaghti access ghal dak il-fond, ma jitqiesx li gie trasferit ukoll xi porzjon minn dak l-isqaq. Ghalhekk kieku l-bejgh kien jinkludi t-trasferiment tal-passagg wiehed kien jippretendi li dan jissemma fl-istess kuntratt.

(e) Jidher li Francis Camilleri (l-awtur ta' Joseph Buttigieg) kien xtara l-fond, li mbaghad fl-2005 inxtara mill-attur minghand Joseph Buttigieg werriet ta' l-istess Camilleri, permezz ta' kuntratt tas-26 ta' Gunju 1964 fl-atti tan-nutar Dr. Giuseppe Cauchi (fol. 140-145). L-attur xehed: *"il-proprjeta' mxiet b'dan il-mod, bil-kuntratt Dok. VG5, fol. one three one (131) (recte 140), Bajada l-qassis u ohrajn bieghu lil Francis Camilleri, imbaghad l-awtur tieghi Buttigieg kien wiret il-proprjeta minghand Francesco Camilleri."* (fol. 159[7]). L-oggett ta' dak il-kuntratt kien jinkludi: *"Bini imwaqqa fl-imsemmi Nadur, fi Triq San Blas numru mhux mgharruf w imiss tramuntana bini tal-werrieta ta' Mikiel Muscat, punent ma entrata, lvant beni ta' Giuseppa Muscat* ***nofsinhar ma' entrata****"* (enfazi tal-Qorti). Il-Qorti qeghda tifhem li fejn jinghad *"nofsinhar ma' entrata"* hu l-passagg mertu tal-kawza (ikun utli li wiehed jirreferi ghall-pjanta a fol. 147[8] sabiex isegwi ahjar). Tajjeb ukoll li wiehed ifakkar li l-werrieta ta' Mikiel Muscat huma Carmela, Guzepp, Grazia, u Lorenzo (l-awtur tal-attur) ahwa Muscat, filwaqt li Giuseppa Muscat hi l-awtrici ta' Paolo Camilleri (missier il-konvenut li minghandu akkwista l-proprjeta' bil-kuntratt ta' donazzjoni li sar fil-11 ta' Mejju 2001 fl-atti tan-nutar Dr. Maria Vella Magro (fol. 138-139).

(f) Ghal dik li hi l-art li fil-kuntratt tal-1928 giet deskritta bhala *"ta' fejn il-ghar"*, jinghad li mit-tramuntana tmiss ma' proprjeta' ta' Antonio Falzon. L-attur ma ta l-ebda spjegazzjoni dwar dan il-konfini u qal *"Jiena m'ghandix ideja min kien Antonio Falzon"* (fol. 160). Dan

[7] Seduta tat-3 ta' Ottubru 2007.
[8] Annessa ma' Dok. VG3.

in kwantu min-naha ta' tramuntana jidher li l-art li l-attur qieghed jidentifika bhala *"ta' fejn il-ghar"* tikkonfina proprju ma' parti mill-fond tal-konvenut (li rajna li originarjament kien ta' Salvatore u Giovanna konjugi Muscat) u parti mal-passagg in kwistjoni.

Il-Qorti m'hijiex tal-fehma li ghandha tasal ghal konkluzjoni li l-passagg hu proprjeta' esklussiva ta' Francis Camilleri fuq is-semplici argument li fil-kuntratt tal-1928 jinghad li l-art ta' ma gemb il-lokijiet (li l-attur qieghed jidentifika bhala dik fejn jinsab l-ghar u li min-naha tal-punent tikkonfina ma' Triq San Blas) tikkonfina min-nofsinhar ma' proprjeta' ta' Carmela Muscat u li l-art ta' hdejn il-ghar tikkonfina min-naha tal-punent ma' proprjeta' ta' l-istess Muscat. Il-proprjeta' ma tigix akkwistata b'dan il-mod u dak li jinghad fil-kuntratt tal-1928 hi semplici dikjarazzjoni. Il-fatt li gie dikjarat li min-naha ta' nofsinhar l-art tmiss ma' proprjeta' ta' Carmela Muscat ma jfissirx li din kienet xi prova determinanti ghat-titolu ta' proprjeta' ghalkemm seta' kien indizju li b'mod mod kien ighin fir-ricerka biex jigi stabbilit jekk it-titolu kienx verament jezisti. Dan l-indizju wahdu m'huwiex bizzejjed. Il-Qorti lanqas ma tista' tasal biex taddotta l-argument, propost mill-attur, li dan il-passagg kien proprjeta' ta' Carmela Muscat ghaliex iktar il-gewwa minnu kellha proprjeta' ohra. Ghalhekk wara li l-Qorti qieset il-konsiderazzjonijiet maghmula ma tistax tikkondividi li fuq bazi ta' probabilita' l-attur irnexxielu jaghti prova konklussiva li l-proprjeta' tal-passagg hi tieghu b'mod esklussiv. Dan meqjus ukoll li:-

(a) Permezz ta' kuntratt **tat-30 ta' Settembru 1906** fl-atti tan-nutar Francesco Giorgio Schembri (fol. 133) Salvatore u Giovanna konjugi Muscat ittrasferew lil binthom Giuseppa Muscat *"..il luogo di case posto nel Gozo in contrada ta' Wied ir-Rahan Via San Blas al numero ventiotto, con due mandrette, denominato ta' Ciakkus"* (fol. 135).

(b) Permezz ta' kuntratt **tal-11 ta' Ottubru 1964** fl-atti tan-nutar John Tabone Adami (fol. 108), Giuseppa Muscat ittrasferit lil Paolo Camilleri *"….porzjon diviza mill-ghalka fil-limiti tan-Nadur, Ghawdex, kontrada ta' Wied ir-*

Rikhan, Triek San Blas, tal-kejl ta' cirka sih raba, b'kamra imgarfa fuqa, u tmiss mil-punenti u ma nofsinhar ma' beni ta' Giuseppe u Lorenzo ahwa Muscat u mil-lvant ma beni ta' l-istess Giuseppe u Lorenzo ahwa Muscat, ghandha id-dhul taghha minn intrata komuni li ghandha il-bieb fuq l'isemmija Triek San Blas li igib in-numru miuja u tmenin (180) kabel numru tminja u ghoxrin" (fol. 14). Li l-entrata (ara ritratt a fol. 83) kellha n-numru 180 m'huwiex kontestat mill-attur tant li fil-premessi tar-rikors guramentat iddikjara (fl-ewwel paragarafu) li l-entrata *"…..tidhol ghaliha minn bieb dari kien markat bin-numru mija u tmenin (180), illum bla numru."*

(c) Permezz ta' kuntratt **tal-11 ta' Mejju 2001** fl-atti tan-nutar Maria Vella Magro (fol. 113), Paul Camilleri ttrasferixxa lill-ibnu l-konvenut b'donazzjoni l-proprjeta' li tinkludi *"….sehem indiviz minn passagg/entrata komuni li titgawda minn u huwa fi proprjeta' bejn l-ghalqa trasferita permezz ta' dan l-att, u proprjeta ohra attigwi ghall-istess passagg/entrata proprjeta' ta' Frank Camilleri u Giuseppe Buttigieg, liema passagg/entrata jisbokka fi Triq San Blas u huwa bla isem u kellu in-numru mija u tmenin (180), u huwa konfinanti mill-punent ma' Triq San Blas, mit-tramuntana in parti ma' Frank Camilleri, u in parti ma' beni ta' Giusepp Buttigieg, mill-lvant mal-proprjeta' trasferita permezz ta' dana l-att, u minn nofsinhar ma' beni ta' Frank Camilleri, kif muri ahjar delineat bil-kulur isfar fuq l-annessa site plan immarkata bhala Dokument 'A' u bil-kuljur isfar fuq il-pjanta hawn annessa u immarkata bhala Dokument 'B'……."* (fol. 114).

Min-naha tal-konvenut fil-kontro-ezami li sar fis-seduta tat-28 ta' Novembru 2007 qal: *"Wara li jiena ghamilt ir-ricerki, illum qieghed nikkontesta li l-entratura hi komuni. Jien illum qieghed insostni li l-proprjeta' ta' l-entrata hi tieghi"*. Pero' l-konvenut kien ghazel id-difiza fil-bidu tal-kawza, cjoe' li l-passagg hu komuni. Ma jistax fil-kors tal-provi jbiddel it-triq li ghazel, iktar u iktar meta wiehed iqies dak li qal fir-risposta guramentata u waqt l-access li sar fl-1 ta' Gunju 2007. Anke fir-risposta li pprezenta fil-15 ta' Marzu 2006 fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 11/2006 fl-ismijiet **Francesco Camilleri vs Peter Paul Camilleri**,

iddikjara li: *“illi ghar-rigward tal-passagg, jirrizulta illi dan huwa passagg komuni u li ghalhekk l-esponenti jista’ jaghmel uzu minnu bhal kull ko-proprjetarju iehor.”*. Il-Qorti hi tal-fehma li fuq bazi ta’ probabilita’ dak il-passagg, li jibqa’ diehel sal-proprjeta’ tal-konvenut, kien gie ffurmat zmien twil ilu proprju sabiex joffri access ghall-artijiet li jmissu mieghu. Gialadarba l-Qorti m’hijiex sodisfatta li l-attur irnexxielu jaghti prova li l-passagg hu proprjeta’ esklussiva tieghu u li l-konvenut ghandu biss dritt ta’ servitu’ ta’ moghdija, mehud in konsiderazzjoni l-provi li tressqu l-Qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn il-passagg mertu tal-kawza m’ghandux jitqies komuni. Id-destinazzjoni tal-passagg hu certament sabiex jaghti mezz ta’ dhul **bir-rigel** ghall-artijiet. Il-fatt li l-konvenut ser jirranga d-dahla (fol. 83) u jwessa’ l-apertura (ara pjanta approvata a fol. 60) mhux ser ikun qieghed jaghmel xi haga li tigi kontra l-interessi tal-attur li min-naha tieghu ghandu kull jedd li jibqa’ jisserva mill-passagg skond id-destinazzjoni tieghu. Ovvjament min-naha tal-konvenut ma jistax jaghmel xogholijiet li b’xi mod jistghu per ezempju jdejqu l-wisa’ tal-passagg jew ibiddlu d-destinazzjoni tieghu jew jikkaguna xi hsara lill-proprjeta’ ta’ terzi.

3. Ghal dak li jittratta t-tielet (3) u r-raba’ (4) talba, din tikkoncerna l-kwistjoni ta’ proprjeta’ tal-hajt tas-sejjiegh li jidher fir-ritratti PPC3, PPC4 u PPC5 (fol. 130-132) u li jifred il-proprjeta’ tal-konvenut minn dik tal-attur. Kwistjoni li m’ghandix x’taqsam mal-passagg mertu ta’ l-ewwel zewg talbiet. Filwaqt li l-attur isostni li l-hajt divizorju hu proprjeta’ tieghu u li dan il-hajt qieghed f’livell iktar gholi mill-proprjeta’ tal-konvenut, il-konvenut jargumenta li l-hajt hu komuni. Fit-30 ta’ Marzu 2006 l-attur ipprezenta kawza ta’ spoll fl-ismijiet **Francis Camilleri vs Peter Paul Camilleri** (Rikors numru: 30/2006PC)[9], fejn ippremetta li fil-11 ta’ Marzu 2006 il-konvenut kien ha l-ligi b’idejh u beda jwaqqa’ l-hitan tas-sejjiegh tal-ghalqa tal-attur. Min-naha tal-konvenut isosnti li ma kkommetta l-ebda spoll peress li kull ma ghamel kien li waqqa’ l-hajt tas-sejjiegh li

[9] Differita ghas-seduta tat-3 ta’ Dicembru 2008.

jifred zewg ghelieqi biex jibni iehor tal-kantun fuq il-linja medjana sal-gholi permess mil-ligi u liema xoghol hu kopert bil-permessi ta' zvilupp. Ghalkemm il-mertu taz-zewg kawzi jittratta l-hajt tas-sejjiegh in-natura taz-zewg kawzi huma totalment differenti in kwantu wahda hi possessorja u l-ohra petitorja. Ghalhekk it-tielet (3) u r-raba' (4) talba m'humiex superfluwi. Ghalkemm hu minnu wkoll li r-regola generali hi li l-kawza possessorja ghandha tigi deciza qabel il-petitorju, u dan b'applikazzjoni tal-*principju ta' spoliatus ante omina restituendus est*, fil-kors tal-proceduri l-ebda parti ma ghamlet xi talba fis-sens li din il-Qorti ghandha tissoprasjedi fir-rigward tat-tielet (3) u raba (4) talba sakemm il-kawza ta' spoll issir gudikat. Inoltre, z-zewg kawzi saru mill-istess persuna. Normalment fejn Qorti tordna soprasessjoni ghaliex ikun hemm il-kawza possessorja pendenti, l-azzjoni petitorja tkun giet intavolata mill-parti li qeghda tiddefendi ruhha fl-azzjoni possessorja.

L-Artikolu 410 tal-Kodici Civili jipprovdi: *"il-hajt li qieghed biex jaqsam btiehi, gonna, jew ghelieqi, jitqies ukoll komuni, fin-nuqqas ta' sinjal jew ta' prova ohra li turi l-kuntrarju"*. Hu minnu wkoll li b'ligi min ghandu presunzjoni favur tieghu (f'dan il-kaz il-konvenut) m'ghandu obbligu jaghmel ebda prova. Fil-kawza deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civil fit-30 ta' Gunju 2005 fl-ismijiet **Marie Louise Scerri Montaldo et vs Frank Giordmaina Medici et proprio et nomine**, inghad: *"isegwi li biex wiehed jinvoka l-presunzjoni "juris tantum" tal-komunjoni tal-hajt iridu jikkonkorru zewg presupposti u, cjoe, (i) li si tratta ta' hajt divizorju, u (ii) li l-hajt ghandu l-funzjoni li jiddividi bini, btiehi, gonna jew ghelieqi."*. Il-Qorti regghet marret (flimkien mal-ufficjal ezekuttiv Michael Bajada) fuq is-site in kwistjoni nhar il-Gimgha 6 ta' Gunju 2008 u kkonfermat dak li kienet rat fl-access li ghamlet fl-1 ta' Gunju 2007. Il-ligi ma tghidx x'ghandhom ikunu dawn is-sinjali jew prova ghall-iskop tal-Artikolu 410 u lanqas ma tghid li s-sinjali jridu jkunu fil-hajt stess. Dan kuntrarjament ghal dak li tiddisponi l-ligi Taljana fl-Artikolu 881 li jipprovdi:-

"Si presume che il muro divisorio tra I campi, cortile, giardini od orti appartenga al proprietario del fondo verso

il quale esiste il piovente e in ragione del piovente medesimo.

Se esistono sporti, come cornicioni, mensole e simili, o vani che si addentrano oltre la meta' della grossezza del muro, e gli uni e gli altri risultano costruiti col muro stesso, si presume che questo spetti al proprietario dalla cui parte gli sporti o I vani si presentano, anche se vi sia soltanto qualcuno di tali segni.

Se uno o piu' di essi sono da una parte, e uno o piu' dalla parte opposta, il muro e' reputato comune: in ogni caso la positura del piovente prevale su tutti gli altri indizi".

Hu minnu li fil-kaz taghna l-hajt tas-sejjiegh li jaqsam iz-zewg proprjetajiet inbena fuq blat li qieghed f'livell iktar gholi mill-parti l-kbira tal-art tal-konvenut. Dan hu evidenti fuq il-post. Fl-access li kien sar fl-1 ta' Gunju 2007 gie verbalizzat: *"Min-naha tal-proprjeta' tal-konvenut il-blat johrog il-barra minn taht fejn kienet dik il-parti tal-hajt tas-sejjiegh li nehha l-konvenut. Hemm dizlivell bejn il-wicc tal-art tal-proprjeta' tal-konvenut u l-imsemmi blat. Jidher li dan il-blat ma kienx okkupat mill-hajt tas-sejjiegh in kwantu din il-parti m'ghandhiex il-kulur tal-hamirja kif hemm bnadi ohra fejn kien hemm il-hajt tas-sejjiegh……Din il-parti tal-blat tidher li kienet minn dejjem esposta ghall-hajt divizorju tant li l-kulur tal-blat huwa abjad."* (fol. 123). Fatti li regghu gew konfermati meta l-Magistrat sedenti mar fil-post fis-6 ta' Gunju 2008 u ha wkoll erbgha ritratti ta' dan il-blat[10]. Pero' dan il-wicc tal-blat qieghed fuq in-naha tal-proprjeta' tal-konvenut kif jidher fir-ritratti. Dan ifisser li l-hajt tas-sejjiegh li jifred l-ghelieqi m'huwiex mibni fix-xifer tal-parti l-iktar gholja tal-art. Hu minnu li l-parti l-kbira tal-art tal-konvenut qeghda f'livell iktar baxx minn dik tal-konvenut, pero' l-art tal-konvenut tinkludi wkoll parti (ghalkemm zghira) fejn il-blat johrog minn taht il-hajt tas-sejjiegh u qieghed f'livell iktar gholi mill-kumplament tal-art proprjeta' tal-konvenut. F'dawn ic-cirkostanzi l-Qorti m'hijiex f'posizzjoni li tasal ghal konkluzjoni li jezisti xi sinjal jew prova konkludenti li

[1010] Ara CD.

ghandha teghleb il-prezunzjoni stabbilita mill-Artikolu 410(1) tal-Kodici Civili. Dan iktar u iktar meta wiehed jiftakar li parti minn dan il-blat li hiereg minn taht il-hajt tas-sejjiegh qieghed fil-proprjeta’ tal-konvenut il-fatt li mill-provi rrizulta li l-konvenut diga’ ghamel xoghol ta’ skavar fil-proprjeta’ tieghu, kif ukoll meta tqies dak li jipprovdi l-Artikolu 410(2) tal-Kodici Civili:-

“Jekk il-hajt jaqsam btiehi, gonna jew ghelieqi, li qeghdin wahda f’invell aktar gholi minn dak ta’ l-ohra, il-bicca tal-hajt li, meta jittiehed b’qies il-fond aktar baxx, tabqez il-gholi rispettivament imsemmi fl-artikolu 408[11] titqies li hija ta’ sid il-fond aktar gholi”.

Disposizzjoni li fiha ma jinghadx li tapplika biss fejn il-hajt li jaqsam l-ghelieqi jkun inbena mill-fond l-iktar baxx. Illum parti sostanzjali tal-hajt tas-sejjiegh iggarrfet b’rizultat tax-xogholijiet li ghamel il-konvenut. M’hemmx dubju li hemm bzonn li l-hajt jinbena mill-gdid, kif jidher li jrid li jaghmel il-konvenut. Ovvjament f’dan l-ezercizzju ghandu jizgura li ma jilledix il-jeddijiet tal-attur u li jara li jittiehdu l-prekawzjonijiet kollha mehtiega sabiex jigu evitati kwistjonijiet bla bzonn.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghdha taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tilqa’ t-tieni (2) eccezzjoni tal-konvenut u tichad l-ewwel zewg talbiet tal-attur.

2. Tichad is-sitt (6) eccezzjoni tal-konvenut pero’ fl-istess hin tichad it-tielet (3) u r-raba’ (4) talba[12] peress li l-attur ma rnexxielux jeghleb il-presunzjoni stabbilita fl-Artikolu 410(1) tal-Kodici Civili (Kap. 16) li l-hajt tas-sejjiegh li jigi fuq in-naha ta’ wara tal-proprjeta’ tal-konvenut u li jikkonfina mal-proprjeta’ tieghu mill-punent hu komuni.

---

[11] Gholi ta’ metru u nofs.
[12] Li hi konsegwenzjali ghat-tielet (3) talba.

3. Tasjteni milli tiehu konjizzjoni tal-hames (5) talba.

Spejjez a karigu tal-attur b'dan li spejjez dwar is-sitt eccezzjoni tkun a karigu tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------