MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-12 ta' Gunju, 2008

Citazzjoni Numru. 95/1997/1

Michelina mart Eucharist Borg

-vs-

Emanuel u Victoria konjugi Borg

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni prezentata fit-13 ta' Mejju 1997 fejn l-attrici wara li ppremettiet illi hi proprjetarja tal-fond numru tlieta u sittin (63), Triq John Otto Bayer, Xaghra, Ghawdex, liema fond jikkonfina mit-tramuntana ossia majjistral mal-fond minghajr numru bl-isem "Borg House" ukoll fi Triq John Otto Bayer, Xaghra, Ghawdex, appartenenti lill-konvenuti.

Illi bejn il-parti mibnija fil-proprjeta' ta' l-attrici u dik tal-konvenuti hemm spazju mhux mibni.

Illi effettivament l-istess spazju jappartjeni esklussivament lill-attrici billi jifforma parti integrali mill-art adjacenti ghad-dar imsemmija li pperveniet ghand l-attrici mill-eredita' ta' Agata Attard li mietet fit-tmienja (8) ta' April ta' l-elf disa' mija u erbgha u tmenin (1984) u dan skond testment tal-hdax (11) ta' Frar ta' l-elf disa' mija u sitta u sebghin (1976). L-istess Agata Attard kienet akkwistat dik il-proprjeta' in parti b'wirt u in parti b'xiri skond ma jirrizulta minn kuntratt ta' bejgh u divizjoni tal-ghoxrin (20) ta' Ottubru ta' l-elf disa' mija u hamsa u hamsin (1955) fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Galea minn fejn originat ukoll il-proprjeta' tal-konvenuti.

Illi l-konvenuti qeghdin jikkontendu li l-ispazju fuq imsemmi huwa taghhom u qeghdin sahansitra jostakolaw l-access lill-attrici minnu billi anke ngumbraw l-access ghall-istess spazju.
Illi kif anke jirrizulta mill-istess kuntratt dak l-ispazju huwa esklussivament ta' l-attrici.

Illi l-attrici trid li dik il-proprjeta' tigi dikjarata bhala taghha u kif ukoll li l-konvenuti jigu kkundannati sabiex inehhu l-oggetti kollha depozitati minnhom fl-istess spazju.

Talbet li din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara li l-ispazju fuq msemmi huwa proprjeta' esklussiva ta' l-attrici u dwaru l-konvenuti m'ghandhom ebda jedd ta' proprjeta';

2. Tiddikjara wkoll illi l-oggetti kollha mqeghdin jew depozitati f'dan l-ispazju mill-konvenuti tqeghdu hemm minghajr ebda jedd u bi ksur tal-jeddijiet ta' l-attrici.

3. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat minn din l-Onorabbli Qorti huma jnehhu l-istess oggetti u jhallu dak l-ispazju hieles a disposizzjoni ta' l-attrici.

4. Tawtorizza lill-attrici sabiex fin-nuqqas da parti tal-konvenuti taghmel l-istess xoghlijiet hija a spejjez tal-konvenuti.

5. Konsegwentement ukoll tinibixxi lill-konvenuti milli jitfghu, iqeghdu jew izommu xi oggetti fl-istess spazju jew milli jassoggettawh ghal xi jeddijiet favurihom.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet prezentata mill-konvenuti Emanuel u Victoria konjugi Borg fit-12 ta’ Gunju 1997 (fol. 70) fejn eccepew:-

1. It-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess attrici.

2. Illi l-ispazju ossia passagg li hemm bejn il-fond proprjeta’ ta’ l-attrici u l-fond proprjeta’ ta’ l-eccipjenti jappartjeni lill-istess konvenuti u jifforma parti integrali mid-dar taghhom u liema spazju kien thalla mill-istess konvenuti meta bnew id-dar taghhom biex ikollhom access ghat-triq min-naha ta’ wara tad-dar.

3. Illi l-predecessuri fit-titolu ta’ l-attrici qatt ma ppretendew xi drittijiet u wisq aktar drittijiet esklussivi ta’ proprjeta’ fuq dan l-ispazju ossia passagg hlief ghal servitu li l-ilma tax-xita li jaqa’ fil-mandra ossia bitha ezistenti fil-fond ta’ l-attrici kif ukoll l-ilma tax-xita li jaqa’ fuq is-saqaf li hemm fuq l-arkata u t-tliet gabinetti zghar ezistenti fl-istess fond ta’ l-attrici, jghaddi mill-katusa li ghaddejja minn gol-proprjeta’ tal-konvenuti u cioe’ mill-passagg in kwistjoni u dan kif jirrizulta minn kuntratt ta’ transazzjonji li sar bejn il-partijiet fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tat-tmienja u ghoxrin (28) ta’ Marzu elf disa’ mija u disghin (1990).

Semghet ix-xhieda.

Rat l-atti tal-kawza fl-ismijiet **Agata Attard vs Emmanuele Borg et** (Cit. nru: 2/1974) li giet deciza minn din il-Qorti[1] fis-27 ta’ Frar 1990[2].

[1] Magistrat J. Apap Bologna.
[2] Fol. 200-206.

Rat ir-rapport imhejji mill-perit tekniku Joseph Mizzi[3].

Rat l-atti kollha nkluz in-noti ta' sottomissjonijiet prezentati mill-partijiet.

Rat il-verbal tas-seduta tat-18 ta' Jannar 2008 minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:-

1. Il-kawza titratta dwar strixxa ta' art murija fil-pjanta li hejja l-perit tekniku Joseph Mizzi (fol. 312) u markat bl-ittri B-C-H-I u li skond il-perit tekniku fih kejl ta' 15.6 metri kwadri (fol. 310), u li tinsab bejn bini proprjeta' tal-kontendenti. Kull parti qeghda ssostni li dan il-passagg hu proprjeta' taghha. Passagg li jinsab fil-pussess tal-konvenuti.

Jibda biex jinghad li l-istrixxa art mertu ta' din il-kawza kienet tifforma parti minn raba' proprjeta' ta' Michele[4] u Giuseppa[5] konjugi Attard li kellhom disat itfal Liberato (l-awtur tal-konvenuta), Giuseppe, Agata (l-awtrici tal-attrici), Caterina, Rosa, Antonio, Carmelo, Emmanuele, u Concetta ahwa Attard. Din ir-raba' maghrufa bhala **"Ix-Xaghra tal-Ispiera"** u llum hi mibnija.

Permezz ta' kuntratt ta' divizjoni li sar fl-20 ta' Ottubru 1955 fl-atti tan-nutar Dr. Antonio Galea[6], l-ahwa Attard qasmu l-gid tal-genituri taghhom. Din kienet tinkludi r-raba' fuq imsemmija li nqasmet f'hames porzjonijiet li gew allokati fil-porzjonijiet li missew lil Emmanuele (Tieni Porzjon), Carmelo (Tielet Porzjon), Rosa (Raba' Porzjon), Concetta (Hames Porzjon), Liberato (Sitt Porzjon). Kull porzjon fiha kejl ta' sieh u tlett kejliet (243.5 metri kwadri li jfisser kejl komplessiv ta' 1,217.5 mk).

[3] Fol. 308-312.
[4] Miet fid-29 ta' April 1953 (fol. 257).
[5] Mietet fit-28 ta' gunju 1953 (fol. 258).
[6] Fol. 7.

2. Skond l-Artikolu 322(1) tal-Kodici Civili (Kap. 16): *“Bla hsara ta’ fejn il-ligi tghid xort’ohra, is-sid ta’ haga ghandu jedd jitlobha minghand kull pussessur”*.

Din il-kawza hi ta’ natura petitorja u l-attrici ghandha fl-ewwel lok taghti prova li hi l-proprjetarja tal-art in kontestazzjoni. Prova li ghandha tkun cara, univoka u konvincenti. Ma jfissirx li ghaliex il-konvenuti qeghdin isostnu li l-passagg hu proprjeta’ taghhom, fuq l-attrici ma jinkombix l-oneru tal-prova li ghandha d-dominju. Din il-Qorti lanqas taqbel li hemm xi spostament fl-oneru tal-prova in kwantu m’hijiex tal-istess fehma ta’ xi gurisprudenza li f’tali cirkostanzi l-konvenut ikun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu tal-attur u jkun qieghed ighid li t-titolu tieghu hu iktar validu minn dak tal-attur. Hekk per ezempju f’din il-kawza l-konvenuti m’humiex ighidu li t-titolu taghhom hu iktar validu minn dak tal-attrici, imma li l-istrixxa art in kontestazzjoni (cjoe’ l-passagg) ma kenitx tifforma parti mis-successjoni ta’ Agata Attard u ghalhekk l-attrici qatt ma setghet akkwistat il-proprjeta taghha’. Dan in kwantu l-attrici qeghda ssostni li l-proprjeta’ tal-istrixxa art in kontestazzjoni kienet akkwistata b’wirt minghand iz-zija taghha, Agata Attard. Min-naha taghhom il-konvenuti jehtiegilhom jaghtu prova tat-titolu taghhom sabiex jipprovaw jeghelbu l-jedd ta’ l-attrici, **fl-eventwalita’** li l-attrici tipproduci provi precizi u konvincenti tad-dominju taghha. F’dan il-kuntest hu rilevanti dak li nghad fil-kawza fl-ismijiet **Wisq Rev. Kan. Tezorier Giuseppe Cassar nomine vs Emmanuele Barbara** deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fis-7 ta’ Ottubru 1980 li wkoll kienet tittratta kawza petitorja: *“Stabilit dan, u billi l-appellat (il-konvenut) ma ippruvax minn naha tieghu, xi titolu li jeskludi dak tal-appellant nomine fuq l-art in dizamina, dina l-art ma tistax hlief tigi ritenuta proprieta’ esklusiva tal-predetta Knisja istanti. Il-konflitt ta’ provi riskontrat fis-sentenza appellata ma jistax hlief jopera kontra l-appellat (il-konvenut), appuntu ghaliex **jinkombi lilu li jikkontraponi, permezz ta’ provi car, univoci u indubbi, titolu proprju ghal dak ta’ dik il-Knisja**”*.

3. L-attrici proprjetarja tal-fond numru 63, Triq John Otto Bayer (gja Triq Parisott), Xaghra, Ghawdex li wirtet

minghand iz-zija taghha Agata Attard b'testment li sar fl-atti tan-nutar Dr. Antonio Galea fil-11 ta' Frar 1976[7]. Permezz ta' dan it-testment l-attrici giet nominat werrieta universali ta' Agata Attard. L-attrici xehedet li ***"Bhala parti integrali minn dan il-fond tieghi hemm spazju adjacenti ghalih li mhux mibni – dan l-ispazju qieghed bejn il-fond mibni tieghi u dak tal-konvenut Borg. Il-fond tieghi ilu mibni ghal izjed minn mitt sena. Dan il-fond ghandu bieb li jaghti direttament ghal go l-ispazju li semmejt"*** (enfazi tal-Qorti).

Il-fond fuq imsemmi kien sar proprjeta' ta' Agata Attard in kwantu ghal:

(a) Nofs indiviz imholli bi prelegat lilha mill-genituri taghha. Ghallinqas hekk jinghad fir-rapport imhejji mill-perit Giuseppe Refalo (fol. 52) u wkoll fil-kuntratt tal-20 ta' Ottubru 1955 fl-atti tan-nutar Antonio Galea (ara fol. 12), fatt li m'hemmx kontestazzjoni dwaru.
(b) Nofs indiviz xtratu bil-kuntratt li sar bejn l-ahwa Attard fl-20 ta' Ottubru 1955 fl-atti tan-nutar Dr. Antonio Galea[8], u cjoe' l-istess kuntratt li bih saret il-qasma bejn l-ahwa Attard tal-gid li kien jifforma parti mill-wirt tal-genituri taghhom Michele u Giuseppa konjugi Attard. Fil-kuntratt jinghad li l-fond ghandu mandretta tal-kejl ta' **"circa sighajn u zewg kejliet"** u *"…..l-intier jikkonfina lvant beni ta' Giuseppe Attard, punent ma passagg u nofsinhar ma' Triq Parisott……"* (fol. 12). F'rapport li sar mill-perit Giuseppe Refalo u anness mal-istess kuntratt hemm deskrizzjoni ta' dan il-fond[9] u li jinghad li jinkludi: *"il-mandretta u l-art ta' taht din id-dar hija tal-kejl superficjali ta' sighajn u keltejn"*. Kejl li jvarja minn dak dikjarat fil-kuntratt in kwantu l-mandretta biss gie dikjarat li fiha kejl ta' *"circa sighajn u zewg kejliet"* filwaqt li fir-rapport tal-perit Refalo jinghad li l-art kollha (inkluz fejn hemm il-bini) fiha l-imsemmi kejl.

[7] Fol. 5-6.
[8] Fol. 7-
[9] Fol. 52-53.

4. Min-naha tal-konvenuti permezz ta’ kuntratt li sar fit-30 ta’ Mejju 1973 fl-atti tan-nutar Dr. Giuseppi Cauchi, Liberato Attard (missier il-konvenuta) biegh lill-konvenuta *“…..bicca raba li qeghda fl-imsemmija Xaghra fil-kuntrada ta’ Wara l-Lok mgharufa Ix-Xaghra tal-Ispiera ta’ siegh u tlitt kejliet u tmiss mit-tramuntana ma beni ta’ Manweli Attard, punent ma triq proposta li ghada ma nfethitx u attwalment hi passagg u nofsinhar ma beni ta’ Agata Attard…….”* (fol. 173). Kif rajna, Liberato Attard kien akkwista l-art permezz ta’ l-att ta’ divizjoni tal-20 ta’ Ottubru 1955 fl-atti tan-nutar Dr. Antonio Galea. F’dan l-att Liberato Attard kien messu **s-sitt porzjon** li kienet tikkomprendi fiha *“Ghalqa tax-Xaghra tal-Ispiera” limiti Casal Caccia, Gozo, contrada “Ta wara il-lok”,* ***kejl sieh u tlett kejliet****, tmiss nofsinhar u tramuntana beni tal-istess condividenti, lvant beni ta’ Giuseppe Attard…..”* (fol. 33).

5. Rilevanti, ghall-ezitu ta’ din il-kawza huma l-proceduri li ntavolat Agata Attard fit-8 ta’ Jannar 1974 (**Agata Attard vs Emmanuele Borg et – Cit. 2/1974**) li ukoll kienu jittrattaw il-passagg mertu ta’ din il-kawza. Agata Attard kienet ippremettiet li hi *“koproprjetarja ta’ passagg li jinsab kontigwu mad-dar taghha nru 63 Parisott Street, Xaghra bil-mandra annessa”* u li ghandha dritt li tghaddi mill-mandra taghha ghal gewwa l-istess passagg u kellha toqba taht l-ghatba tal-bieb tal-mandra li jaghti ghal passagg imsemmi u minn liema toqba johrog l-ilma mill-mandra ghal gewwa l-istess passagg[10]. L-ilment ta’ Agata Attard kien li xi xhur qabel il-konvenut kien ghamel bieb fil-bidu tal-passagg u sakkru u mpediha milli taghmel uzu minnu, kif ukoll li sadd l-imsemmija toqba. Agata Attard talbet lill-Qorti sabiex tikkundanna lill-konvenut jaghtiha cavetta tal-bieb li ghamel fil-bidu tal-passagg sabiex tkun tista’ taghmel uzu minnu u jiftah it-toqba. Il-konvenuta Victoria Borg giet kjamata fil-kawza u fl-eccezzjonijiet li pprezentat ikkontestat li Agata Attard

---

[10] Fid-dikjarazzjoni guramentata jinghad hekk: *“Illi hija proprjetarja tal-fond nru 63, Parisott Street, Xaghra, bil-mandra annessa liema post ghandu dritt ta’ servitu ta’ passagg minn fuq passagg kontigwu propjreta komuni ta’ l-attrici u hutha kif ukoll ghandu dritt li jghaddi l-ilma mill-mandra ghall-istess passagg minn toqba li hemm taht is-soll tal-bieb ta’ l-attrici illi jaghti ghal fuq l-istess passagg”.*

kellha xi dritt li tghaddi mill-proprjeta tal-konvenuti u jew li tgawdi xi servitu li titfa' l-ilma fil-proprjeta' taghha.

F'din il-kawza kien gie nkarigat il-perit Joseph Dimech li pprezenta rapport dwar jekk il-passagg in kwistjoni kienx jifforma parti mill-fond numru 63, Triq Parisott, Xaghra, Ghawdex. Il-perit kien hejja block plan tal-proprjeta' ta' Agata Attard u r-raba' maghrufa Ix-Xaghra tal-Ispiera, li kif rajna nqasmet f'hames (5) porzjonijiet meta saret il-qasma tal-wirt tal-genituri ta' l-ahwa Attard. Il-perit tekniku Joseph Dimech irrelata li:-

(a) Skond ir-rapport li ghamel il-perit Giuseppe Refalo (anness mal-kuntratt ta' qasma) il-fond numru 63 fih kejl (bini u mandra) ta' cirka sighajn u zewg kejliet (412 mk);
(b) Kejjel il-fond 63 (il-mandra u l-bini) u rrizulta li fih kejl superficjali ta' 323 metri kwadri. Skond il-perit tekniku dan kien ifisser **89mk inqas** minn dak dikjarat fir-rapport tal-perit Joseph Refalo.
(c) L-ghalqa "Ix-Xaghra tal-Ispiera" fiha kejl ta' 1,337 metri kwadri filwaqt li fil-kuntratt ta' divizjoni nqasmet bejn hamest ahwa kejl ta' 1,217mk. Skond il-perit tekniku dan kien ifisser li hemm 119.5mk zejda.
(d) Il-kejl zejjed bejn il-bini tal-konjugi Borg u l-fond numru 63 (dak iz-zmien proprjeta' ta' Agata Attard) kellha tinghata lill-attrici *"…biex b'hekk il-fond numru 63, Triq Parisott, ikollu l-kejl ta' zewg sighan u zewg kejliet (2 sighan 2 kejliet), kif imsemmi fl-att tan-Nutar Antonio Galea, ippubblikat fl-20 ta Ottubru 1955"*. F'dan il-kuntest il-Qorti ma taqbilx mal-argument tal-attrici li l-periti gudizzjarji kienu kkonkludew li l-passagg hu proprjeta' taghha. L-opinjoni tal-perit tekniku kienet intiza sabiex l-attrici jkollha proprjeta' ta' kejl li kien jissemma fir-relazzjoni li ghamel il-perit Giuseppe Refalo. Il-konkluzjonijiet li waslu ghalihom il-periti gudizzjarji kienu bazati biss fuq il-kejl li ha l-perit Joseph Dimech u l-paragun li ghamel bejn dak li jinghad fir-rapport u l-kejl li ttiehed fiz-zmien li l-perit Dimech kien qieghed iwettaq l-ezercizzju.

Waqt access li kien sar mill-Qorti fil-11 ta' Ottubru 1988, intlahaq ftehim bonarju fis-sens:-

"Il-perit tekniku l-AIC Joseph P. Dimech ghandu jidderiegi x-xoghol miftiehem fis-sens illi mill-bitha (mandra) tal-attrici tghaddi katusa tal-erbgha pulzieri tal-asbestos cement minn taht l-ghatba tal-bieb li hemm fl-istess bieb ghal taht l-ghatba tal-bieb li jaghti ghal fond tal-konvenuti bil-pendil f'din id-direzzjoni tal-istess fond tal-konvenuti, u b'dan illi din il-katusa titqieghed fl-istess posizzjoni tal-kanal ezistenti. U b'dan ukoll illi l-istess katusa ghandha tircievi biss l-ilma tax-xita li jaqgha fuq il-fond tal-attrici u cioe' dik li taqgha fl-istess mandra jew bitha, dik li taqa' fuq is-saqaf li hemm fuq l-arkata, kif ukoll fuq tlett gabinetti zghar, li l-Qorti ghadha kif giet murija. Qed jigi miftiehem illi f'kaz ta' zvilupp tal-fond tal-attrici u dan fis-sens illi l-bini ezistenti jitwaqgha, jew jitbiddel b'mod li l-istess servitu fuq imsemmija, ssir aktar gravuza, din is-servitu ghandha tigi terminata billi l-ilma msemmi jigi inkanalat lejn id-direzzjoni tat-triq. Il-partijiet jaqblu ukoll illi dan il-ftehim ghandu jigi inkorporat f'kuntratt pubbliku, u l-konvenuti jobbligaw ruhhom ukoll illi l-bieb l-gdid, cioe' dak li saret riferenza ghaliha fil-verbal tal-access tal-21 ta' Mejju 1974 u precizament fit-tieni paragrafu u fl-ahhar paragrafu, ghandu jibqa kif inhu fil-prezent u kif kien fil-21 ta' Mejju 1974…..".

Sussegwentement, fis-27 ta' Frar 1990 inghatat sentenza fuq talba tad-difensur tal-attrici li saret fis-seduta tal-5 ta' Dicembru 1989. Fis-sentenza l-Qorti kkonfermat il-ftehim li gie verbalizzat waqt l-access li sar fil-11 ta' Ottubru 1988, u ordnat li t-transazzjoni tigi nkorporata f'kuntratt pubbliku. Effettivament dan il-kuntratt sar fit-28 ta' Marzu 1990 fl-atti tan-nutar Dr. Michael Refalo[11]. Hu minnu li s-sentenza ma ddikjaratx proprjeta' ta' min hu l-passagg.

6. Il-perit tekniku Joseph Mizzi rrelata li:-

---

[11] Fol. 72-74.

(a) **<u>Dwar il-proprjeta' ta' l-attrici (fond numru 63)</u>** - Skond il-kejl li ttiehed mill-pjanta annessa mar-relazzjoni, *"l-art ta' taht il-proprjeta' ta' l-attrici fiha kejl cirka ta' ftit inqas minn zewg sighan"* (fol. 310).

(b) **<u>Dwar il-proprjeta' tal-konvenuti</u>** (mixtri mill-konvenuta bil-kuntratt tat-30 ta' Mejju 1973 fl-atti tan-nutar G. Cauchi)– *"Din il-bicca art, skond il-pjanta tas-surveyor u esebita mill-esponent, li fuqha hemm inkluz il-passagg ta' wiesgha 5 piedi mertu ta' din il-kawza, fiha kejl cirka ta' sieh u tlett kejliet"* (fol. 310-311).

Fin-nota ta' sottomissjonijiet[12] l-attrici argumentat: *"Bir-ragunament tieghu, il-perit tekniku naqas li jimxi skrupolozament mal-kejl li suppost ghandha l-proprjeta' ta' l-attrici skond l-istess kuntratt ta' divizjoni u bejgh datat 20 ta' Ottubru 1955 u di fatti skond il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku, il-proprjeta ta' l-attrici fiha ftit anqas minn zewg sighajn. Huwa wisq ingust li l-perit tekniku jikkonkludi li ghandu jaghti l-kejl ezatt kif deskritt fil-kuntratti rilevanti lill-konvenuti mentri lill-attrici jnaqqsilha l-kejl mill-proprjeta' taghha"*. Mad-daqqa ta' ghajn wiehed jista' jtendi biex ighid li l-attrici ghamlet argument validu. Madankollu din il-prova fiha nnifisha hi bizzejjed bhala prova tad-dominju li l-attrici tippretendi li ghandha fuq il-passagg ? Wara li l-Qorti qieset il-provi kollha m'hijiex tal-fehma li r-risposta hi favur it-tezi tal-attrici:-

(a) L-attrici stess xehedet li l-fond inkluz fil-wirt ta' Agata Attard kien ilu mibni mitt (100) sena. Ma rrizultax li minn meta nbena dan il-fond sar xi kambjament strutturali f'dik il-parti tal-fond li kienet tikkonfina mal-passagg li hu l-mertu ta' din il-kawza. Dan qieghed jinghad fis-sens li l-linja tal-bini proprjeta' ta' Agata Attard baqghet l-istess. Fil-fehma tal-Qorti dan jista' jfisser biss haga wahda, cjoe' li l-konfini tal-fond numru 63, Triq Parisott, Xaghra kienu determinati mill-fond li kien mibni. Fil-kuntratt li sar fl-1955 Agata Attard xtrat biss nofs indiviz mill-fond 63, Triq Parisott, Xaghra. Fl-ebda parti tal-kuntratt ma jinghad li Agata Attard giet assenjata jew li xtrat xi parti mir-raba' retrostanti ghall-fond. F'dan ir-rigward hi rilevanti x-xhieda

[12] Prezentata fit-12 ta' Marzu 2008.

li tat l-attrici in kontro-ezami (seduta tal-14 ta’ Gunju 2007) meta ddikjarat: ***“Nikkonferma illi fejn illum hemm il-passagg li jaghti ghal fuq Triq Stellini, dik kienet ghalqa wahda li kienet tikkomprendi dawk il-hames (5) porzjonijiet li semmejt qabel li kienu parti mid-divizjoni tal-fifty five (55).”***[13]. Dan ifisser li l-attrici stess qeghda taqbel li dak li llum hu passagg kien jifforma parti mir-raba’ li minnha kien messhom hamsa (5) mill-ahwa Attard. Fatt li gie konfermat ukoll minn Michelina Cordina[14] meta xehedet in kontro-ezami fis-seduta tas-27 ta’ Lulju 2007 (fol. 301)[15]. Ukoll mid-deskrizzjoni li ghamel il-perit Giuseppe Refalo tal-fond numru 63 ma jistax jinghad li giet ìnkluza mieghu xi parti minn din ir-raba’, u fejn jinghad li: *“Din id-dar u mandretta imissu l-lvant ma beni ta’ Giuseppe Attard, il-punent ma passagg,* ***t-tramuntana mar-raba ta’ wara*** *il-lots deskritt fin-N.3 ta’ din ir-relazzjoni, u nfosinhar mat-triq”* (fol. 53). Fl-ebda parti tad-deskrizzjoni li nghatat mill-perit Refalo ma ssemma li l-fond numru 63 kien jinkludi xi parti mir-raba’ ta’ fuq wara (cjoe’ dik li nqasmet f’hames porzjonijiet). Id-deskrizzjoni li saret mill-perit Refalo hi dettaljata u wiehed jippretendi li kieku parti mir-raba’ retrostanti kienet qeghda tigi nkluza fit-trasferiment kienet tissemma’ espressament fl-istess rapport. Rilevanti wkoll jigi sottolinejat li l-fond numru 63, Triq Parisott, Xaghra ma kienx wiehed mill-proprjetajiet oggett tad-divizjoni, izda l-attrici xtrat n-nofs indiviz minghand hutha. Hu evidenti li dan il-lok ma giex kompriz mal-proprjeta’ l-ohra li kienet tifforma parti mill-qasma. Ghalhekk m’huwiex verosimili li Agata Attard hadet xi sehem mir-raba’ retrostanti minghajr ma saret riferenza espressa, fir-rapport tal-perit Refalo u fil-kuntratt ta’ bejgh, ghar-raba’ msejha “tax-Xaghra ta’ l-Ispiera”. M’hemm l-ebda dubju li dak li llum hu passagg (wara li l-konvenuti zviluppaw l-art taghhom) kien jifforma parti minn din l-ghalqa. Il-Qorti lanqas taqbel mal-attrici li l-passagg mertu tal-kawza jissemma fir-relazzjoni tal-perit Refalo bhala

[13] Fol. 293.
[14] Xhud imressqa mill-attrici.
[15] Ikkonfermat ukoll li qabel saret il-qasma, il-bini u r-raba’ kienu proprjeta’ wahda. Hekk ukoll waqt l-access li sar fit-30 ta’ Marzu 2007 gie registrat: *“Il-partijiet spjegaw lill-Qorti li l-fond li llum huwa proprjeta’ ta’ l-attrici u r-raba’ retrostanti (li fuqha llum hemm mibnija diversi djar) kienu originarjament propjeta’ wahda sakemm inqassmu permezz ta’ kuntratt ta’ qasma li sar fl-20 ta’ Ottubru 1955”* (fol. 280).

parti mill-ambjenti tal-fond numru 63. Fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezentat fit-12 ta' Marzu 2008, l-attrici qalet li l-passagg in kwistjoni hu deskritt bhala *"passagg li minnu tghaddi ghall-bjut tal-logga u maqjel li qeghdin fit-tieni bitha"*. Li ma qalitx l-attrici hu li f'din il-parti l-perit Giuseppe Refalo kien qieghed jiddeskrivi **"il-pjan ta' fuq"** tal-fond u mhux isfel. F'dan ir-rigward il-Qorti tikkondividi pjenament il-fehma espressa mill-perit tekniku Joseph Mizzi li *"Fir-rapport tieghu, l-A.I.C. G. Refalo jiddeskrivi il-fond tal-attrici fid-dettal pero' qatt ma semma li l-fond tal-attrici kellu xi bicca jew strixxa art fuq in-naha tal-bini taghha fuq wara"* (fol. 320). Lanqas jista' jinghad li dan il-passagg hu accessorju ghall-fond numru 63. Il-bieb fil-parti retrostanti tal-fond numru 63 kien il-mezz minn fejn wiehed seta' jghaddi mill-fond ghal gewwa r-raba' maghrufa bhala tax-Xaghra tal-Ispiera, proprjeta' li kif rajna kienet ta' Michele u Giuseppe konjugi Attard (genituri tal-awturi tal-attrici u tal-konvenuta Victoria Borg); *"Fil-fatt l-ghalqa tmiss mad-dar minn naha ta' nofsinhar ghall-lvant, u kien hemm mid-dar bieb u xi twieqi miftuhin ghal fo fiha."* (fol. 207). F'dan ix-xenarju l-ezistenza ta' bieb u tlett itwieqi bl-ebda mod ma jfissru li din l-istrixxa art saret proprjeta' ta' Agata Attard meta sar il-kuntratt fl-20 ta' Ottubru 1955.

(b) L-awtrici ta' l-attrici kienet qeghda tippretendi **biss** li l-passagg kien komuni mal-konvenuti tant li kull ma kienet qeghda titlob permezz tac-citazzjoni hu li tinghata kopja tac-cavetta tal-bieb li l-konvenut kien ghamel fil-bidu tal-passagg (li llum jaghti ghal fuq Triq Stellini) u li jiftah it-toqba li kien sadd *"taht l-ghatba tal-bieb tal-attrici u ihalli l-ilma jghaddi liberament mill-mandra taghha ghall-passagg"*[16] in kwantu kienet qeghda tallega li sar spoll. Fil-mori tal-kawza fl-ismijiet **Agata Attard vs Emmanuele Borg et** (Cit. nru: 2/1974) kienet mietet Agata Attard u dahlet l-attrici (b'digriet li nghata fl-14 ta' Dicembru 1984). Kienet l-attrici li ghamlet transazzjoni mal-konvenuti u kienet firmatarja tal-kuntratt li sar fit-28 ta' Marzu 1990[17] skond l-ordni moghtija fis-sentenza tas-27 ta' Frar 1990.

[16] Citazzjoni numru 2/1974 – **Agata Attard vs Emmanuele Borg et**.
[17] Fol. 72.

Fil-fehma tal-Qorti m'hemmx koerenza fil-hsieb tal-attrici li ghalkemm qeghda ssostni li l-passagg hu proprjeta taghha:-

- In kontro-ezami (seduta tal-14 ta' Gunju 2007[18]) qalet: *"jiena qeghda nsostni li l-passagg huwa proprjeta' tieghi jew inkella jekk mhux kollu almenu ghandi nghaddi"*. Dikjarazzjoni li tkompli tikkonferma l-istat ta' incertezza min-naha tal-attrici;

- Jekk kif issostni l-attrici l-passagg hu proprjeta' kollu taghha, dan zgur m'huwiex rifless fit-transazzjoni li ghamlet mal-konvenuti fil-kawza fuq imsemmija, fis-sens li: *"mill-bitha tal-attrici tghaddi katusa tal-erbgha (4) pulzieri tal-asbestos cement minn taht l-ghatba tal-bieb li jghati ghall-fond tal-komparenti Borg maghruf bl-isem Borg House, Triq Parisott, Xaghra bil-pendil fid-direzzjoni tal-istess fond u b'dana illi din il-katusa titqieghed fl-istess posizzjoni tal-kanal ezistenti u b'dan ukoll illi l-istess katusa ghandha tircievi biss l-ilma tax-xita li jaqa' minn fuq il-fond imsemmi tal-komparenti Michelina Attard cioe' dik li taqa' fuq l-imsemmija bitha jew mandra, dik li taqa' fuq is-saqaf li hemm fuq l-arkata kif ukoll fuq tlett gabinetti zghar li l-Qorti giet murija waqt l-access"*[19]. Servitu' li saret permezz tal-kuntratt pubblikat fit-28 ta' Marzu 1990 fl-atti tan-nutar Dr. Michael Refalo (fol. 72-74) kif ordnat mill-Qorti fis-sentenza tas-27 ta' Frar 1990[20]. Anke r-raguni tghidlek li m'hemmx lok ta' servitu (hi x'inhi) ghal min ghandu l-proprjeta' assoluta tal-fond dominanti u serventi. Inoltre, jekk hu proprjeta' assoluta ta' l-attrici, kif sar qbil li l-bieb li kien ghamel l-konvenut (wiehed mill-ilmenti ta' Agata Attard) kellu jibqa' fejn hu tant li fis-sentenza tas-27 ta' Frar 1990 il-Qorti ordnat: *"….illi l-bieb il-gdid, cioe' dak li saret riferenza ghalih fil-verbal tal-access tal-21 ta' Mejju 1974 precizament fit-tieni paragrafu u fl-ahhar paragrafu, ghandu jibqa kif inhu fil-prezent u kif kien fil-21 ta' Mejju 1974"* (fol. 205).

---

[18] Fol. 293.
[19] Verbal tal-access li kien sar fis-seduta tal-11 ta' Ottubru 1988.
[20] fol. 200-206.

7. Inoltre l-attrici qalet li wara li l-konvenuti zviluppaw il-proprjeta’ taghhom, *“Barra minn hekk fethu* (qeghda tirreferi ghall-konvenuti) *bieb jaghti mill-fond taghhom ghal go l-isqaq. Dak iz-zmien iz-zija tieghi kienet irrabjat mhux ftit dwar dak li ghamlu l-konvenuti…. Hija kienet avvicinathom u qaltilhom li ma kellhomx il-jedd jaghmlu uzu mill-isqaq; inqas u inqas kellhom jedd jaghalquh minn barra u li jifthu aperture jaghtu ghaliha mill-fond taghhom. Biz-zmien ziti baqghet tinsisti mal-konvenuti li l-passagg huwa taghha….”* (fol. 110). Pero’ wiehed ma jridx jinsa li meta Agata Attard ghamlet il-kawza ppremettiet li l-isqaq hu komuni bejnha u hutha[21]. Hu veru li f’dik il-kawza Agata Attard kienet xehedet li: *“Il-passagg li semmejt huwa ta’ proprjeta tieghi wahdi u l-konvenut ma ghandu xejn”*. Pero’ certament m’hemmx konsistenza bejn dak li xehedet fis-seduta tal-25 ta’ Novembru 1975 u dak li ppremettiet fic-citazzjoni. Lanqas ma jregi l-argument tal-attrici li ndizju iehor li hi proprjetarja tal-passagg hu l-fatt li dan l-ispazju vojt thalla meta l-konvenuti zviluppaw l-art. Il-konvenuta spjegat li dan sar ghaliex hemm it-twieqi li mill-fond tal-attrici jaghti ghal fuq dan l-ispazju u *“…..zewgi kien iddecieda li jaghmel dan passagg mit-triq ghal bitha hallijkun jista’ jghaddi l-annimali ghal gol-imqawel fuq in-naha ta’ wara minn dan il-passagg u mhux kull darba joqghod jghaddihom minn god-dar”* (fol. 208). Fatti li gew konfermati wkoll waqt l-access li sar fit-30 ta’ Marzu 2007. Inoltre x-xhieda li nghatat minn Michelina Cordina u Carmel Attard ma tista’ tkun ta’ ebda konfort ghat-tezi tal-attrici[22]. Kull ma qalu hu li din l-istrixxa kienet tintuza bhala moghdija. F’dan is-sens Carmel Attard xehed li fil-fond ta’ Agata Attard kien hemm maqjel li kellu bieb li jaghti ghal dan il-passagg; *“Jien kont nohrog minn dan il-bieb bil-karretta mimlija demel, nibqa’ ghaddej matul dan l-ispazju u nibqa’ sejjer ghal go ghalqa li ziti kienet tahdem. Din l-ghalqa kienet proprjeta’ ta’ ommi izda ommi kienet tat permess lil ziti sabiex tahdimha. Ziti Agatha kienet tohrog in-naghag taghha minn go dan il-bieb ghal fuq l-ispazju msemmi sabiex tohroghom ftit”* (fol. 180). Hekk ukoll Michelina Cordina qalet: *“Jiena kemm-il darba rajt lil*

---

[21] Ara dikjarazzjoni guramentata.
[22] Affidavits a fol. 180 u 182.

Agatha Attard tohrog minn dan il-bieb ghal go dan l-imsemmi spazju sabiex tibqa' sejra ghal go l-ghelieqi fejn kien hemm spiera" (fol. 182). Certament li dikjarazzjonijiet simili m'humiex prova ta' proprjeta'. Fit-trasferiment ta' fond ma tkunx inkluza wkoll xi strixxa art li tkun tikkonfina mal-fond, jekk fl-att ta' trasferiment ma tissemmix espressament u dan minkejja li dik l-istrixxa art tkun isservi sabiex wiehed ighaddi minnha.

8. Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet kollha l-Qorti m'ghandha l-ebda dubju li l-attrici ma rnexxilhiex taghti prova tad-dominju taghha tal-passagg u anzi hi moralment konvinta li l-passagg jifforma parti mill-proprjeta' tal-konvenuti. Dan ovvjament salv u mpregudikat kwalsiasi dritt iehor li jista' ghandha l-attrici fuq l-imsemmija strixxa art.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tilqa' l-ewwel (1) u t-tieni (2) eccezzjoni tal-konvenuti u tichad it-talbiet kollha tal-attrici bl-ispejjez kollha kontra taghha.

< Sentenza Finali >

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