MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

Seduta tad-29 ta' Jannar, 2009

Citazzjoni Numru. 1400/2003

Joseph Camilleri bhala prokuratur ta' Joseph Cachia, assenti minn Malta

vs

Carmelo Cachia

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ippresentata mill-attur nomine fid-29 ta' Dicembru, 2003, li *in forza* tieghu, wara li ppremetta :

Illi l-attur Joseph Cachia, kif rappresentat minn Joseph Camilleri stante illi jinsab residenti barra minn Malta, huwa proprjetarju ta' l-arja fuq il-fond maghruf 'Sonny Boy Garage', li jinsab fi Triq Emanuel Debono, Naxxar, liema arja giet minnu akkwistata bhala parti integrali mill-fond adjacenti ghall-istess garage bl-isem ta' "Sunset House",

ukoll fi Triq Emanuel Debono, Naxxar, u dan in segwitu ghal decizjoni f'kawza actio familiae erciscundae numru 1702/98 GV deciza mill-Prim Awla tal-Qorit Civili nhar it-30 ta' April 2001, in segwitu ghal rapport tal-Perit Tekniku AIC Frederick C Doublet maghmul f'Marzu 2000;

U illi l-konvenut huwa proprjetarju ta' l-imsemmi garage bl-isem ta' Sonny Boy Garage fi Triq Emanuel Debono, Naxxar, mhux inkluza pero' ta' l-arja ta' l-istess garage;

U illi l-konvenut jippretendi illi huwa ukoll propretarju ta' l-arja ta' l-istess garage meta din l-arja kienet giet eskluza mill-proprjeta' akkwistata minnu, skond kif jirrizulta mill-konkluzjonijiet tal-Perit hawn fuq imsemmi fir-relazzjoni tieghu, liema konkluzjonijiet peritali gew addottati mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-decizjoni taghha, liema arja giet taghmel parti integrali mill-fond adjacenti ghall-garage msemmi bl-isem ta' Sunset, ukoll fi Triq Emanuel Debono, Naxxar, kollox kif ser jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

U illi ghalhekk tali pretensjonijiet tal-konvenut tikkostitwixxi vjolazzjoni gravi tad-drittijiet patrimonjali ta' l-attur;

Talab ghalhekk li l-istess konvenut ighid ghaliex ghar-ragunijiet hawn fuq premessi din il-Qorti m'ghandhiex :

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-arja sovraposta l-fond, garage, bl-isem ta' 'Sonny Boy Garage' li jinsab fi Triq Emanuel Debono, Naxxar hija proprjeta' esklussiva ta' l-istess attur u b'hekk il-konvenut ma ghandu ebda dritt ta' proprjeta' fuq dik l-istess arja, anke jekk huwa l-proprjetarju tal-garage imsemmi;

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-attur;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista ta' xhieda ta' l-attur;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Carmelo Cachia. li *in forza* taghha huwa eccepixxa :

1. Illi preliminarjament trid issir il-prova li l-attur huwa s-sid tal-fond 'Sunset House' fi Triq Emanuel Debono, Naxxar;
2. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talba attrici hi nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez peress illi l-eccipjent huwa s-sid kemm tal-fond bl-isem "Sonny Boy Garage" kif ukoll tal-arja tieghu;
Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tal-konvenut;

Semghet lix-xhieda li gew prodotti, rat id-dokumenti li gew esebiti, il-provi li tressqu u l-atti ta' dan il-procediment;

Ikkunsidrat :

Illi xehed il-Perit Frederick Doublet illi ghamel ir-rapport tieghu fl-atti tal-kawza fl-isemijiet Joseph Camilleri pro et noe vs Victor Cachia et deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' April, 2001. Il-Perit Doublet ikkonferma il-konkluzzjoni li wasal ghaliha fir-rapport tieghu fis-sens illi l-arja tal-garage Sonny Boy Garaxx li jinsab fi Triq Emanuel Debono Naxxar tapparjeni lill-mezzanien salv is-servitu ghar-rigward ta' dawl li gej mill-Sky Light u a favur tas-sidien tal-garaxx, Sonny Boy Garaxx. Il-Perit xehed illi dan jirrizulta mill-paragrafu numru 40 pagna 14 tar-rapport tieghu u minn paragrafu 41f'pagna 15 tar-rapport tieghu fejn huwa iddeskriva dak li japparjeni lill-fond Sunset u hemm inkluza l-arja ta' fuq il-garaxx Sonny Boy Garaxx. Il-Perit ikkonferma li l-unika access li hemm ghall-bejt tal-fond Sonny Boy Garage huwa mill-proprjeta maghrufa bhala Sunset u mill-istess garaxx ma hemm l-ebda access ghal fuq il-bejt tieghu.

Illi xehed Joseph Cachia permezz tal-procedura ta' l-affidavit u qal illi huwa awtorizza lil Joseph Camilleri sabiex jipprocedi bil-kawza odjerna kontra Carmel Cachia. Fir-rigward tal-kuntratt tal-25 ta' Settembru 2003 in atti tan-Nutar Spiteri huwa xehed illi xtara minghand Joseph Camilleri proprjeta numru 39 bl-isem Sunset fi Triq in-

Nutar Debono Naxxar, inkluz kull dritt ta’ proprjeta fuq l-arja adjacenti tal-garaxx numru 41 bl-isem Sonny Boy Garaxx. Huwa ikkonferma illi huwa kien xtara wkoll l-arja tal-garaxx Sonny Boy Garaxx u dan kollu jirrizulta wkoll mir-rapport tal-perit; liema rapport sar mill-Perit meta giet diviza l-proprjeta f’kawza li giet deciza mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta’ April 2001. Huwa xehed illi Carmelo Cachia sid is-Sonny Boy Garaxx ippretenda li l-arja tal-garaxx kienet tieghu u applika lil MEPA biex jizviluppaha, izda hu kien ghamillu ittra ufficjali fid-29 ta’ Ottubru 2003 sabiex iwaqqfu milli jizviluppa l-arja tal-garaxx peress illi din l-arja tapparjeni lilu stess u cioe’ lil Joseph Cachia. Ma danakollu Carmelo Cachia baqa isostni li l-arja tal-garaxx kienet tieghu u kien ghalhekk illi kellu jaghmel il-kawza odjerna.

Ikkunsidrat :

Illi gie esebit il-kuntratt datat 25 ta’ Settembru 2003 in atti Dottor John Spiteri li permezz tieghu Joseph Cachia xtara minghand Joseph Camilleri il-fond 39 Sunset fi Triq in-Nutar Debono in-Naxxar inkluz kull dritt ta’ proprjeta fuq l-arja adjacenti sovraposta il-garaxx bin-numru 41 jismu Sonny Boy Garaxx peress li hemm access dirett mill-fond ghal fuq il-bejt tal-garaxx, liberu u frank, bid-drittijiet u gustijiet tieghu kollha nkluza l-arja relattiva.

Ikkunsidrat :

Illi xehed Jesmond Camilleri u qal illi huwa flimkien ma l-ohrajn kien wiehed mill-atturi fil-kawza Citazz Nru 1702/98 deciza mill-Imhallef Valenzia dwar il-wirt tan-nana tieghu Antonia Cachia. Huwa ikkonferma li bejn il-partijiet dejjem kien maghruf illi l-arja fuq il-fond Sonny Boy Garaxx, E Debono Street, Naxxar kienet dejjem tifforma parti mill-fond Sunset House fl-istess triq. Dan ukoll ghaliex kien hemm bieb jinfed mill-arja ta’ l-imsemmi garaxx ghal gewwa l-fond Sunset House. Dan il-bieb xehed Jesmond Camilleri kien l-unika access li kien hemm mill-arja imsemmija ghall-fond Sunset House u mill-garaxx Sonny Boy Garaxx qatt ma kien hemm access ghall-arja tieghu.

L-unika access ghal dik l-arja kienet biss mill-fond Sunset House.

Illi xehdet ukoll Maria Victoria Abela u qalet illi kienet parti fil-kawza Citazz Nru 1702/98GV dwar il-wirt tan-nanna taghha Antonia Cachia. Hija ikkonfermat illi bejniethom kollha dejjem kienet maghrufa illi l-arja fuq il-fond Sonny Boy Garaxx kienet dejjem tifforma parti mid-dar Sunset House fl-istess triq. Hija xehdet ukoll illi meta l-Perit Doublet kien gie fuq il-post hija kienet intaqghet mieghu il-pjazza u haditu fuq il-post in kwistjoni, kien hemm prezenti wkoll Maria Mifsud u il-perit kien kejjel u ghamel dak kollu li kellu jaghmel minghajr xkiel. Waqt li kienu fid-dar Sunset House mal-Perit il-Perit Doublet kien staqsa dwar il-bieb li kien jaghti ghal fuq l-arja tal-garaxx u kienet infurmatu li dak kien jaghti ghal fuq l-imsemmi garaxx. Il-Perit kien hareg mill-bieb ghal fuq l-arja tal-garaxx, kejjel li kellu ikejjel u kienu infurmawh li hemm hekk kien isir l-inxir tal-hwejjeg. Hadd ma kien oggezzjona ghal xejn u il-Perit Doublet kien irrimarka li kien ovvju li l-arja tal-garaxx kienet taghmel parti mid-dar li fiha kienet tghix iz-zija u cioe' id-dar bl-isem Sunset House. Maria Victoria Abela xehdet ukoll li mill-garaxx ma kien hemm l-ebda access ghal fuq l-arja ta' l-istess garaxx bl-isem Sonny Boy.

Illi xehdet Sylvia Persiano illi ikkonfermat u ikkollobarat ix-xhieda li tat Maria Victoria Abela u Jesmond Camilleri.

Ikkunsidrat :

Illi xehed il-konvenut u qal illi huwa sid tal-fond Sonny Boy Garaxx fi Triq in-Nutar Manuel Debono Naxxar, inkluza l-arja tieghu. Huwa qal illi l-garaxx kien originarjament mikri lilu u sussegwentement huwa akkwistah in forza ta' bejgh bl-irkant li sar taht l-Awtorita tal-Qorti fid-29 ta' Novembru 2001 u dan il-bejgh kien sussegwenti ghas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-30 ta' April 2001 (Citazz Nru 1702/98GV). Il-konvenut xehed li l-arja ta' fuq il-garaxx bl-isem Sonny Boy kienet dejjem meqjusa li kienet ta' l-istess garaxx u cahad li ohtu Mary kienet titla tonxor fuq din l-arja u xehdet illi meta bdiet tonxor il-hwejjeg hemmhekk kienet talbet il-permess tieghu minn qabel.

Huwa xehed li biex jitla ghal fuq l-arja tal-garaxx kien jitla minn gol-bitha li hemm fuq wara tas-Sonny Boy Garaxx liema bitha taghmel parti mill-istess garaxx, u kien jitla permezz ta' skalapiza u ghalhekk mhux korrett dak li qal il-Perit Doublet li ma hemmx access ghall-arja tal-garaxx mill-istess garaxx ghaliex huwa dejjem acceda mill-garaxx ghall-arja. Huwa xehed illi fuq l-arja tal-garaxx kien irabbi il-hamiem u kien anke izomm xi injam biex inixxfu u kien ukoll izomm xi zebgha.

Illi xehed ukoll Patrick Debono u qal illi huwa kien beda jaghmel xi xoghol ta' maxtrudaxxa fis-Sonny Boy Garaxx in-Naxxar, u cioe' ghand Carmelo Cachia. Huwa xehed li Carmelo Cachia kien ghallmu jaghmel dan ix-xoghol u kien hadem ix-xoghol fil-garaxx ta' Carmelo Cachia. Ix-xhud qal illi kien dejjem accettat minn kullhadd li l-arja fuq il-garaxx bl-isem Sonny Boy kienet meqjusa bhala li hi ta' l-istess garaxx. Huwa xehed li l-garaxx Sonny Boy ghandu skylight u li hemm access dirett ghal fuq l-arja tal-garaxx minn gol-bitha li hemm fuq wara ta' l-istess garaxx liema bitha taghmel parti mill-istess garaxx u dan permess ta' skalapiza. Huwa xehed illi Carmelo Cachia kellu gallinar fuq l-arja tal-garaxx u kien anke izomm xi zebgha.

Illi xehdet Mary Mifsud u qalet illi huma l-inkwilini tal-fond Sunset House, Triq in-Nutar Manuel Debono Naxxar, proprjeta tal-attur Joseph Cachia. Hija xehdet illi l-arja ta' Sonny Boy Garaxx kienet dejjem taghmel parti mill-istess garaxx u huma bhala l-inkwilini ta' Sunset House ma kellhom l-ebda dritt fuqha. Hija qalet li Carmelo Cachia kien jitla fuq l-arja ta' Sonny Boy Garaxx permezz ta' skalapiza mill-bitha li tinsab wara l-garaxx stess.

Ikkunsidrat :

Illi xehed Jesmond Camilleri in kontro-ezami u gie muri ir-rapport tal-Perit Edgar Rossignaud li kien il-Perit tieghu fil-kawza fuq imsemmija li kienet giet deciza mill-Imhallef Valenzia. Inqratlu parti mir-rapport tal-Perit Rossignaud fejn hemm immnizzel "this garage which also includes the airspace above it is currently being used as a carpenter shop", izda mistoqsi dwar dan il-punt, Jesmond Camilleri

xehed illi ma qabilx mar-rapport tal-Perit Rossignaud ghaliex il-garaxx huwa ghalih u l-arja tal-garaxx hija ghaliha u tmur mad-dar ta' fuq. Jesmond Camilleri xehed illi fil-kawza imsemmija kien hemm anke il-perit iehor, il-Perit Doublet. Mistoqsi jekk jafx li Carmelo Cachia kien jaccedi ghall-arja tal-garaxx permezz ta' sellum, ix-xhud qal li dan il-fatt hu ma kienx jaf bih. Huwa xehed illi gieli raqad hemmhekk gimgha jew gimghatejn. Kien imur l-iskola in-Naxxar u minn hemmhekk kien imur ghand in-nannu u ghalhekk il-post jafu sew. Huwa xehed illi sellum qatt ma ra u kienu jitilghu fuq l-arja tal-garaxx mill-washroom.

Illi xehdet ukoll in kontro-ezami Maria Victoria Abela u giet mistoqsija dwar l-arja tal-garaxx Sonny Boy. Hija xehdet li dejjem kienet titla hemmhekk ma ommha u kienu imorru ghand iz-zija u iz-zija dejjem kienet tghid li l-arja tal-garaxx kienet taghha u kienet tonxor il-hwejjeg hemmhekk. Hija xehdet illi z-zija taghha kien jisimha Mary Mifsud. Hija ikkonfermat illi Mary Mifsud ma kienitx sid il-post izda kienet toqghod hemmhekk b'titolu ta' kera. Ix-xhud giet murija rapport tal-Perit Rossignaud. Ix-xhud wiegeb illi hi ma tafx dwar il-Perit Rossignaud, izda taf dwar ir-rapport li kien ghamel il-Perit Frederick Doublet. Mistoqsija jekk qattx rat lill-konvenut jaccedi fuq l-arja tal-garaxx Sonny Boy hija xehdet illi qatt ma ratu jaccedi ghal fuq din l-arja u qatt ma rat sellum hemmhekk.

Illi xehdet ukoll in kontro-ezami Sylvia Persiano. Ix-xhud qalet illi l-persuna li tokkupa id-dar Sunset House hija z-zija taghha Maria Mifsud u qalet illi z-zija taghha kienet tghid illi l-arja tal-garaxx kienet tifforma parti mid-dar taghha u mhux mill-garaxx bl-isem Sonny Boy. Hija xehdet illi z-zija kienet tikrih il-post u ma kienx taghha. Ix-xhud giet murija ir-rapport tal-Perit Rossignaud u xehdet illi ma taqbilx illi l-arja tal-garaxx Sonny Boy tapparjeni lill-garaxx Sonny Boy peress illi hija issostni illi l-arja tal-garaxx tappartjeni lid-dar Sunset House. Mistoqsija, ix-xhud qalet illi l-konvenut ma kienx jitla fuq il-garaxx u qatt ma rat sellum fuq il-post, u ikkonfermat illi l-konvenut ghandu skylight fil-garaxx. Ix-xhud baqghet issostni li l-

konvenut qatt ma uza l-arja tal-garaxx u l-arja tal-garaxx kienet tuzaha biss iz-zija taghha.

Illi xehed il-konvenut in kontro-ezami u gie mistoqsi jekk bhala stat ta’ fatt kienx minnu illi l-pjanta tal-Perit Rossignaud ma kienitx giet maqbula bejn il-partijiet kollha. Il-konvenut wiegeb li ma kienx jaf iwiegeb din id-domanda peress illi l-ohrajn qatt ma kienu jitkellmu mieghu. Mistoqsi jekk kienx minnu illi l-Perit Doublet ipprezenta r-rapport tieghu wara li gie ipprezentat ir-rapport tal-Perit Rossignaud, il-konvenut wiegeb illi l-Perit Doublet ma kien tah l-ebda informazzjoni, izda ikkonferma li l-Perit Doublet kien lesta ir-rapport tieghu wara li kien lesta r-rapport tieghu il-Perit Rossignaud. Il-konvenut xehed illi ohtu Mary kienet titla tonxor fuq l-arja tal-garaxx bl-isem Sonny Boy bil-permess tieghu. Mistoqsi minn fejn Mary kellha access ghal fuq l-arja tal-garaxx, il-konvenut wiegeb li kien hemm bicca bejt imsaqqfa u ghamluha bix-xorok biex ohtu tkun tista tghaddi ghal fuq il-bejt sabiex tonxor u skond hu qabel dan ohtu ma kellhiex access ghall-arja tal-garaxx. Mistoqsi jekk kienx minnu li l-hamiem kienu tat-tifel ta’ Mary u mhux tieghu, il-konvenut wiegeb illi hu kien jaghti il-hamiem minn tieghu lit-tifel ta’ Mary biex jiehu hsiebu.

Illi aktar tard il-konvenut wiegeb, wara li saritlu domanda apposita, illi ma jafx ta’ min kien l-ahhar rapport, jekk hux tal-Perit Rossignaud, jew tal-Perit Doublet.

Illi xehed Patrick Debono in kontro-ezami u qal illi hu kien habib tal-konvenut u kien icekcek mieghu fis-sens li kien jahdem mieghu u kien jghallmu u qal illi l-konvenut kien ghamillu l-ghamara. Ix-xhud ftakar li darba minnhom kien qieghed jisprejja xi siggijiet u ir-ragel ta’ oht il-konvenut kien harrikhom il-Qorti. Ix-xhud gie mistoqsi dwar il-gallinar tal-hamiem u gie mistoqsi jekk kienx minnu illi fil-gallinar kien irabbi il-hamiem it-tifel ta’ Mary Cachia. Ix-xhud qal illi dan kien minnu, izda dan kien qabel, ghaliex sussegwentement il-konvenut kien ghamel iz-zebgha hemmhekk. Patrick Debono xehed illi d-dritt sabiex irabbi l-hamiem kien tahulu Charlie, l-attur.

Illi xehdet ukoll in kontro-ezami Mary Mifsud u qalet illi kienet taghmel uzu mill-arja tal-fond Sonny Boy Garage wara li wegghet daharha. Ix-xhud qalet li kienet talbet permess lil huha Victor Cachia, illum mejjet, u lit-tfal tieghu sabiex tkun tista tuza l-arja ta' dan il-garaxx. Hija xehdet illi hemmhekk kien hemm kamra ta' l-ghasafar li kien juzaha huha Carmenu, b'referenza ghall-konvenut. Hija xehdet ukoll illi qabel ma wegghet daharha, binha kien juza dik l-arja tal-garaxx biex irrabbi l-ghasafar u ikkonfermat illi kien hemm access mid-dar taghha ghal fuq il-bejt ta' dan il-garaxx. Hija ikkonfermat li binha kien juza dik l-arja kuljum ghaliex kellu l-ghasafar hemmhekk. Meta x-xhud giet mistoqsija x'kienet iddecidiet il-Qorti dwar l-arja tal-bejt tal-garaxx bl-isem Sonny Boy, ix-xhud qalet li ma taf xejn. Ix-xhud qalet ukoll illi binha kien talab il-permess ta' Carmenu, l-attur sabiex irabbi l-hamiem fuq l-arja tal-garaxx.

Ikkunsidrat :

Illi l-Qorti ezaminat l-inkartament ta' l-irkant illi permezz tieghu l-attur u il-konvenut akkwistaw iz-zewg fondi rispettivi taghhom.

Illi fis-sentenza taghha tat-30 ta' April, 2001 (Citazzjoni Nru 1702/98) il-Qorti kienet strahet fuq l-istima li kien ghamel il-Perit Frederick Doublet u fuq id-deskrizzjoni tal-garaxx u tal-fond biswit bl-arja tieghu kif ghamilha l-imsemmi Perit u s-subbasta saret fuq l-istess rapport tal-Perit Doublet. Ghalhekk il-Qorti tara li l-konvenut ma jistax issa jivvanta li tali rapport tal-Perit Doublet kien a bazi ta' stima u li ma jistabbilixxix titolu.

Illi hu risaput li fl-actio rei vendicatoria l-imharrek ma ghandu ghalfejn jipprova xejn sakemm huwa stess ma jgibx 'il quddiem l-eccezzjoni li t-titolu rivendikat jinsab vestit fih. (Vide sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Marzu, 2001 "Nazzareno James et vs Mario Montesin et").

Illi minn naha l-ohra stante li l-konvenut akkampa ruhu fuq l-eccezzjoni li l-proprjeta posseduta minnu kienet giet validament akkwistata minnu jehtieg li huwa jipprova l-

allegazzjoni tieghu (Vide sentenza tal-Qorti ta' l-appell tad-9 ta' Frar, 2001 fl-ismijiet "Grezzju Spiteri vs Catherine Baldacchino").

Illi l-prova tal-attur hija l-kuntratt tal-akkwist tal-fond bl-arja mieghu minghand Joseph Camilleri, u cioe' il-kuntratt tal-25 ta' Settembru 2003 fl-atti tan-Nutar Spiteri, u dan wara li Joseph Camilleri kien xtara l-istess proprjeta bl-irkant fid-19 ta' Novembru 2002 wara li kienet saret kawza dwar divizjoni tal-wirt.

Illi il-konvenut ipprezenta bhala prova r-rapport ex parte li kien ghamel il-Perit Rosignaud ghan-nom tal-partijiet kollha.

Illi permezz ta' sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet "Mary Rose mart Joseph Aquilina et vs Antonio Piscopo" deciza fl-24 ta' Ottubru, 2003 intqal illi meta l-konvenut jirreklama hu wkoll titolu ta' proprjeta fuq l-art "gie premess u dan anke fid-dritt Ruman, li l-ezami ma jkunx bazat fuq prova certa tat-titolu tal-attur, izda fuq wiehed komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti. F'dan il-kaz, il-gudizzju ma jkunx wiehed ta' effett erga omnes bazat fuq prova certa tat-titolu tal-attur, izda inter partes, bazat fuq studju komparattiv tal-pretensjonijiet tal-partijiet."

Illi fl-istess sentenza ntqal li l-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum jinsab assodat fid-duttrina. It-teorija tal-"prova migliore" ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman u kienet tissejjah l-"Actio Publiciana". Dan hu rimedju li gie moghti gharfien mill-Qrati taghna ukoll fil-qafas tal-azzjoni ta' rivendika ta' gid minn idejn haddiehor (ara John Vella et vs Sherlock Camilleri, sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-12 ta' Dicembru 2002). Kwindi l-attur mhux tenut jipprova titolu originali izda huwa bizzejjed illi jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut.

Illi fil-kawza Cassar nomine vs Barbara et, li giet deciza mill-Qorti ta' l-Appell Sede Kummercjali fis-7 ta' Ottubru, 1980 intqal li :

"Fl-azzjoni rivendikatorja il-piz tal-provi (sic) tal-proprjeta jinkombi fuq l-attur. Imma la darba dan jissodisfa dak il-piz billi juri t-titolu tieghu, ikun jikkombi lill-konvenut li jikkontraponi permezz ta' provi cari, univoci u indubbi, t-titolu proprju".

Ikkunsidrat :

Illi il-Qorti xorta wahda ezaminat il-provi dokumentali u x-xhieda kollha prodotti mill-partijiet. Ix-xhieda tal-attur u dawk tal-konvenut it-tnejn jaqblu li l-access ghal l-arja tal-garaxx kien dejjem mid-dar proprjeta tal-attur filwaqt li x-xhieda prodotti mill-konvenut jghidu li l-konvenut kien jitla ghall-arja tal-bejt b'sellum u kien anke ghamel xi struttura temporanja fl-istess bejt.

Illi x-xhud Jesmond Camilleri, li biegh il-fond mertu ta' din il-kawza bl-arja tal-garaxx, xehed in kontro-ezami illi meta kienu zghar hu u il-kugini tieghu kienu jghaddu mill-washroom u mill-washroom kienu jinzlu fuq il-bejt jilghabu l-ballun (a fol. 59 tal-process).

Illi l-konvenut ma gab ebda prova cara, univoca u indubbja li tipprova t-titolu tieghu, anzi ghalkemm qieghed jibbaza fuq ir-rapport tal-Perit Rossignaud, huwa strah ghal kollox fuq ir-relazzjoni tal-perit tekniku Frederick Doublet u tal-Perit Legali Dr Carmelo Vassallo fil-kawza dwar id-divizjoni tal-wirt deciza mill-Imhallef Valenzia (Citazz Nru 1702/98GV).

Illi jirrizulta car mir-rapport tal-Perit Frederick Doublet u senjatament fil-klawsoli Nru 37 u 41 sa 43, kif ukoll fil-pjanta esebita Dok C mill-istess Perit Doublet, illi l-arja sovraposta ghall-fond Sunset taghmel parti integrali mill-istess fond, tant illi dan jintuza bhala bejt, ghal liema bejt hemm zewg bibien u tarag bla saqaf, kollox kif indikat mill-Perit Doublet fir-rapport tieghu, u ghalhekk jirrizulta minghajr l-ebda ombra ta' dubbju illi l-arja tal-garaxx bl-isem Sonny Boy Garage illi tinsab fi Triq Emanuel Debono Naxxar tappartjeni lill-mezzanin Sunset House salv is-servitu ghar-rigward ta' dawl li gej mill-skylight u a favur tas-sid tal-garaxx, il-konvenut.

Illi fis-sentenza taghha tat-30 ta’ April 2001 fl-ismijiet “Joseph Camilleri pro et noe vs Victor Cachia u Carmelo sive Charles Cachia” il-Qorti ikkonfermat il-konkluzjonijiet tal-Perit Doublet u illikwidat l-assi ereditarji ta’ Salvatore Fenech u Antonia Cachia bhala konsistenti fl-assi msemmija mill-perit inkluz l-immobbli u cioe’ il-fond Sunset House inkluza l-arja sovvraposta ghal Sonny Boy Garaxx.

Illi fil-fatt gew ipprezentati kopji ta’ l-atti tas-subbasta li giet ordnata permezz tas-sentenza suriferita ta’ din il-Qorti tat-30 ta’ April, 2001; liema subbasta wkoll inkludiet l-arja sovraposta ghal Sonny Boy Garaxx fil-bejgh bl-irkant tal-fond Sunset House.

Illi wkoll il-kuntratt datat 25 ta’ Settembru 2003 redatt minn Nutar Spiteri fl-ewwel klawsola tieghu jghid :
“In virtu ta’ dan l-att il-venditur qieghed jassenja, jbiegh u jittrasferixxi ghaf-favur tal-kompratur, li qieghed jaccetta, jixtri u jakkwista l-fond bin-numru disgha u tletin (39) u jismu “Sunset” fi Triq in-Nutar Debono, in-Naxxar inkluz kull dritt ta’ proprjeta fuq l-arja adjacenti sovrapposta l-garage bin-numru wiehed u erbghin (41) u jismu ‘Sonny Boy Garage’ peress li hemm access dirett mill-fond ghal fuq il-bejt tal-garage, liberu u frank, bid-drittijiet u giustijiet tieghu kollha, inkluza l-arja relattiva”.

Illi dan il-kuntratt bl-ebda mod ma gie impunjat jew ikkontestat mill-konvenut u l-konvenut ukoll bl-ebda mod ma appella jew attakka is-sentenza ta’ din il-Qorti diversament presjeduta tat-30 ta’ April, 2001 (Citazzjoni Nru 1702/98 GV).

Illi apparti dan kollu, in sostenn tax-xiehda tieghu, l-attur nomine tella’ lil Jesmond Camilleri u lil Maria Victoria Abela, illi ikkolloboraw il-verzjoni tieghu. Inoltre, irrizulta mix-xiehda ta’ Mary Mifsud, xhud tal-konvenut, meta xehdet in kontro-ezami, illi hija kienet tuza l-arja ta’ Sonny Boy Garage, biex tonxor il-hwejjeg u illi qabel dan binha kien jaccedi mill-fond Sunset ghal fuq il-bejt ta’ Sonny Boy Garage biex irabbi l-ghasafar, u dan fuq bazi regolari.

Ikkunsidrat :

Illi mill-atti tas-subbasta jirrizulta illi is-subbasta giet ibbazata fuq ir-rapport tal-Perit Frederick Doublet, u ghalhekk il-konvenut xtara il-garage bl-isem “Sonny Boy” minghajr l-arja tieghu.

Ghaldaqstant, u ghar-ragunijiet kollha fuq imsemmija, il-Qorti taqta u tiddeciedi din il-kawza billi, filwaqt illi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa’ t-talba attrici;

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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