MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tat-8 ta' April, 2013

Citazzjoni Numru. 605/2006

John Cassar kif ukoll Rosaria Cassar armla ta' Giulio Cassar, Jeannette, Amanda u Mario mart u ulied Gulio Cassar u b'digriet tad-29 ta' Jannar 2010 Emanuel u Emanuela Mifsud gew awtorizzati jassumu l-atti tal-kawza flimkien mal-atturi l-ohra

Vs

Innocent Camilleri u b'digriet tal-24 ta' Awissu 2007 issejhet fil-kawza martu Doris Camilleri.

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fit-3 ta' Lulju 2006 l-atturi Cassar ppremettew li huma sidien ta' sqaq fi Triq is-Sejba, limiti tal-Mqabba. Ippremettew li l-isqaq

maghluq b’xatba u l-konvenut jippretendi li jgawdi dritt ta’ passagg minnu. L-atturi ma jridux li l-konvenut juza l-passagg. Ghalhekk talbu lill-qorti sabiex:-

1. Tiddikjara li l-isqaq li jifred il-barriera tal-konvenut minn dik tal-atturi hu proprjeta tal-atturi u fuqu m’hemmx servitu’ ta’ passagg favur il-barriera tal-konvenut.
2. Tiddikjara li l-konvenut ma ghandu l-ebda dritt li jidhol fl-isqaq.
3. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju jaghti lill-atturi c-cavetta tal-katnazz li biha tinghalaq ix-xatba, u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jibdlu l-katnazz spejjez tal-konvenut.

Permezz ta’ twegiba prezentata fit-12 ta’ Gunju 2007, il-konvenut ecepixxa li:-

1. Il-gudizzju m’huwiex integru ghaliex l-art hi wkoll proprjeta’ ta’ martu Doris Camilleri.
2. Hu proprjetarju ta’ art li kienet barriera li tmiss ma’ sqaq fil-kuntrada tas-Sejba limiti tal-Mqabba, u l-isqaq hu parigg u dana mill-inqas erbghin sena, u qabel qatt hadd ma kien fixklu f’dan id-dritt ta’ access salv ghal dak li ser jinghad.
3. Id-dritt ta’ access mill-isqaq kien gie rifjutat minn Emanuel Mifsud, proprjetarju indiviz mal-atturi f’din il-kawza. Il-konvenut kien ghamel kawza kontra Mifsud (numru 41/2000) li ntrebhet minnu b’sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-7 ta’ Ottubru 2005. B’din is-sentenza kien rebah id-dritt li jidhol fl-isqaq u Mifsud kien ordnat jatih kopja tac-cavetta tal-katnazz li kien ghamel max-xatba. Ghalhekk il-meritu ta’ din il-kawza hu deciz fil-konfront ta’ Mifsud.
4. L-isqaq m’huwiex privat izda pubbliku. Minn dejjem kien iservi ghal diversi persuni inkluzi terzi persuni biex jidhlu fl-irziezet li kienu jezistu qabel.

B’digriet tal-24 ta’ Awissu 2007 il-qorti sejhet fil-kawza lil Doris Camilleri, mart il-konvenut li fil-meritu tat l-istess eccezjonijiet li ta zewgha (fol. 81).

Il-qorti semghet ix-xhieda u rat l-atti kollha[1].

Il-kawza hi *actio negatoria*, u titratta dwar passagg li jidher fir-ritratti mehudin mill-ajru a fol. 380-384 inkluzi. Azzjoni li fiha l-attur irid fl-ewwel lok jaghti prova li hu l-proprjetarju tal-oggett tal-kawza. Fis-sentenza tal-20 ta` Dicembru 1946 fil-kawza "**Falzon et vs Degiorgio"** (Vol. XXXII.I.485) il-Qorti tal-Appell qalet: "*L-azzjoni negatorja hija wahda mill-azzjonijiet petitorji. Ghalhekk din l-azzjoni tmiss lill-proprjetarju, biex jissalvagwardja d-drittijiet tieghu, u biex jesperimentaha ghandu jipprova li ghandu drittijiet tal-proprjeta`".*

Mill-atti jirrizulta li Giovanni Cassar kien xtara barriera maghrufa bhala Tas-Sejba permezz ta' kuntratti:-

1. 6 ta' Awwissu 1974 fl-atti tan-nutar Dr Nicola Said (fol. 6);
2. 4 ta' Settembru 1974 fl-atti tan-nutar Dr Nicola Said (fol. 14);
3. 9 ta' Ottubru 1974 fl-atti tan-nutar Dr Nicola Said (fol. 24);
4. 4 ta' Dicembru 1974 fl-atti tan-nutar Dr Nicola Said (fol. 31);

F'kull kuntratt akkwista sehem indiviz ta' parti minn hamsa (1/5) ta' raba' b'kejl ta' tmint itmiem li:-

"….tikkonfina minn nofsinhar u mil punent ma proprieta' ta' Filippo Farrugia, u mil-Lvant ma proprieta' tal-Knisja Parrokkjali tal-Imqabba; bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha u bhala libera u franka minn pisijiet – kompris ma dan ir-raba li sqaq li jibda mit-trieq tas-Sejba, fejn hua wisgha u ikompli sar –raba hawn fuq deskritt fejn jidieq – liema sqaq ghal dak li jirrigwarda il-kejl ossia il-kapacita' tieghu, u il-konfini hua inklus u kompris fil-kejl u fil-konfini

[1] B'riferenza ghat-talba ghall-hatra ta' perit tekniku, minkejja d-digriet tat-22 ta' Lulju 2011 (fol. 357) il-qorti ma tara l-ebda htiega. F'kull kaz qabel l-eghluq tal-provi l-atturi ma ghamlu l-ebda riferenza ghat-talba. Ghalhekk ghal kull buon fini qeghda tichad it-talba.

tal-ghalqa hawn fuq deskritta li minnha jifforma parti integrali peress li huwa kontingwu u adjacenti maghha.”.

L-ahhar sehem akkwistah permezz ta’ bejgh b’licitazzjoni li sar fis-16 ta’ Mejju 1975 (fol. 43) wara sentenza li nghatat fid-29 ta’ Jannar 1975 fil-kawza Giovanni Cassar vs Marianna Camilleri (1175/1974). Il-konvenuti jsostnu li fl-atti tal-bejgh bl-irkant ma jissemma mkien li:-

“…… l-isqaq meritu tal-kawza odjerna jifforma parti ntegrali mill-barriera maghrufha bhala Tas-Sejba, proprjeta tal-atturi.” (fol. 471).

Il-qorti ma taqbilx ghaliex fir-rapport li kien sar mill-perit tekniku Renato Laferla (fol. 48) jinghad li l-kejl li ha (sebat itmiem, hames sighan u kejla) jinkludi l-passagg ta’ access. Dan ifisser li wkoll f’dawk il-proceduri l-passagg kien meqjus bhala li jifforma parti mill-immobbli oggett tal-kawza. Il-fatt li ma jinghadx li hu *“parti integrali”* tal-barriera ma jfisser xejn, ghaliex dan hu sempliciment il-mod kif iddeskrivih in-nutar li ppubblika l-erbgha (4) kuntratti. Inoltre, fil-pjanta annessa mar-rapport tal-perit tekniku (fol. 51) il-passagg hu muri bhala dak oggett ta’ din il-kawza.

Sussegwentement b’kuntratt tal-10 ta’ Lulju 1975 pubblikat min-nutar Dr Nicola Said (fol. 58), Giovanni Cassar biegh lill-uliedu John u Gulio ahwa Cassar l-art in kwistjoni. Fil-kuntratt jerga’ jinghad li l-isqaq hu parti integrali mill-oggett tal-kuntratt. Eventwalment b’att tas-6 ta’ Ottubru 2006 pubblikat min-nutar Dr Mario Bugeja (fol. 218) l-atturi Emanuel u Emanuela konjugi Mifsud xtraw minghand John u martu Grace Cassar u l-werrieta ta’ Gilju Cassar Cassar il-barriera *“…..inkluz l-isqaq li jghati minn Triq is-Sejba……”*.

Min-naha taghhom il-konvenuti b’kuntratt:-

1. Tal-11 ta’ Marzu 1991 pubblikat min-nutar Dr Tonio Spiteri (fol. 393) akkwistaw zewg porzjonijiet art kif murija fil-pjanta a fol. 399 u li ghandhom faccata fuq Triq Sejba.

Kif jidher mill-pjanta u mir-ritratti mehudin mill-ajru, bl-access minn Triq is-Sejba.
2. Tat-23 ta' April 1992 pubblikat min-nutar Dr Joseph Vassallo Agius (fol. 203) xtraw art maghrufa bhala *"Il-Bur tal-Barriera"* tal-kejl ta' cirka 7587 metri kwadri li tikkonfina: *"….mill-lvant ma Triq tas-Sejba mix-xlokk ma' passagg li minnu tidhol ghall-istess art cioe' fil-Barriera gio fiha accessibbli mill-istess triq minn-Nofsinhar ma' beni ta' Duminku Barbara u mill-Punent ma' beni ta' Andrea Bonnici."*. Din l-art tikkonfina f'parti minnha mal-passagg meritu ta' din il-kawza li pero' qieghed f'livell hafna iktar fl-gholi mill-art tal-konjugi Camilleri, kif jidher mir-ritratti li hemm fl-atti.

M'hemmx provi dwar:-

1. Meta nfetah l-isqaq.
2. Min fethu.
3. Fiz-zmien li nfetah min kien beda jaghmel uzu minnu.

Il-konjugi Camilleri jsostnu li l-passagg m'huwiex tal-privat u kien minn dejjem jaqdi 'l bzonnijiet ta' diversi persuni biex ikollhom access ghall-irziezet taghhom, u kien iwassal sal-Qrendi. Il-qorti tosserva li:-

1. L-atturi taw prova li l-isqaq hu tal-privat billi esebew l-atti ta' akkwist minn meta xtara Giovanni Cassar, missier l-attur John Cassar u fejn hemm inkluz il-passagg bhala parti mit-titolu.
2. Il-fatt li seta' kien hemm terzi li jaghmlu uzu mill-isqaq ma jfissirx li l-passagg hu pubbliku.

Jidher li sa mill-1957, kif jidher mir-ritratti mehudin mill-ajru, id-dhul ghall-art li l-konvenuti akkwistaw fl-1992[2] kien

[2] Dik li akkwistaw bl-att tat-23 ta' April 1992.

jikkonfina ma' passagg (rampa) li jmiss mal-isqaq in kwistjoni[3]. Dwar din ir-rampa l-konvenut xehed:-

"Qed nikkonferma li fuq il-lemin tal-passagg hemm rampa li taghti ghall-isfel. Nikkonferma li l-ghalqa tieghi hi iktar fil-baxx mill-passagg mertu tal-kawza. Jien nidhol bil-karrozza. Il-passagg hu wiesgha….. Il-barriera tieghi hi maqtugha kollha bil-lest. Naghmel uzu minnha biex nitfa' il-materjal. Ir-rampa hi wiesgha bizzejjed biex minnha jghaddi il-vann. Ir-rampa ghadha bit-terrapien. Sibtha fil-post meta akkwistajt l-art. F'dan iz-zmien ma nkunx nista' naghmel uzu minn din ir-rampa bil-vann, ghax fil-wicc ikun ifforma dak li nsejhulu l-haziz, haxix hazin u t-trukk jizloq fuqu." (fol. 453).

Il-qorti m'hijiex tal-fehma li nghatat prova sodisfacenti li l-isqaq kien wiehed pubbliku. L-oneru tal-prova qieghed fuq il-konvenuti gialadarba kienu huma li qeghdin jallegaw li l-isqaq hu pubbliku. Il-qorti tosserva:-

1. L-isqaq kien jieqaf fit-tarf tal-art li Giovanni Cassar xtara fis-snin sebghin. Ghalhekk il-qorti ma tarax li hu verosimili li l-isqaq kien miftuh ghall-uzu tal-pubbliku. Mir-ritratti u survey sheets esebiti hu altru milli evidenti li l-isqaq jieqaf mar-raba' li kien akkwista Giovanni Cassar. Il-qorti ma teskludix li sakemm ir-raba' ta' madwar beda jitqatta' l-blat minnhom, seta' kien hemm xi bidwi li jahdem l-art ta' madwar, li kien ighaddi mill-isqaq[4]. Pero' b'daqshekk ma jfissirx li l-isqaq hu pubbliku.

---

[3] Ara ritratti tal-157 (fol. 380), 1967 (fol. 381), 1978 (fol. 380) u 1988 (fol. 383). Ara wkoll survey sheets a fol. 201 u 202.

[4] Lawrence Camilleri, hu l-konvenut, xehed li mill-isqaq kien ighaddi kullhadd (fol. 378). Mistoqsi xehed *".... anki l-murtalli biex itellghuhom minn dan il-passagg kien jghaddu, anki bdiewa kienu jghaddu minn dan il-passagg."*. Pero identifika bidwi bil-laqam ta' Gelegus *"....illi kellu r-raba tieghu tigi wara l-generator u jien kont narah lil dan ir-ragel jghaddi minn hemmhekk, kien jidhol bil-karettun jigbdu z-ziemel."* u persuna ohra li kellha barriera iktar 'il gewwa li qal li hu maghruf bhala l-Mazoc.

2. Fil-kawza 41/2000, ghalkemm Lawrence Camilleri[5] xehed li l-isqaq kien jintuza minn kullhadd, minn jeddu qal: *"Min kellu l-proprjeta' hemm gieli kien juzah hu…"*.

3. Fit-twegibiet li pprezentaw il-konjugi Camilleri ddikjaraw li *"….minn dejjem kellhom access ghall-proprjeta taghhom minn dan l-isqaq ossija l-parigg u dana ghal mil-inqas erbghin sena ……"*. Il-qorti ma temminix din il-verzjoni, meta tqies li:-

(a) L-art li akkwistaw fl-1991 kellha dhul direttament minn Triq is-Sejba. Art li kif jidher mill-pjanta annessa mal-kuntratt ghandha faccata fuq din it-triq.
(b) L-art li akkwistaw fl-1992 kienet accessibbli minn passagg/rampa ma' gemb il-passagg in kwistjoni.
(c) L-art li akkwistaw fl-1992 kienet f'livell ferm iktar baxx mill-passagg in kwistjoni[6]. Mir-ritratt mehud mill-ajru tal-1967 (fol. 381) hu car hafna kif l-art li eventwalment xtraw Camilleri fl-1992, kienet diga' barriera mhaffra[7]. Fatt li jikkonferma li semmai r-rampa kienet tintuza u mhux il-passagg in kontestazzjoni[8].

F'dan ix-xenarju l-qorti ma tarax x'setghet kienet il-htiega li mill-1957 il-konvenuti juzaw il-passagg gialadarba kellhom access minn passagg konfinanti. Il-qorti ma teskludix li f'xi zmien il-konjugi Camilleri kienu bdew jaghmlu uzu mill-

---

[5] Hu l-konvenut.
[6] Ara ritratt mehud mill-ajru tal-1988 (fol. 383).
[7] Ix-xhud Anthony Abdilla qal *"Jekk thares lejn il-pjanta li tajtek. Kemm fl-akkwist fin-1975 u kemm fin-1992 il-barrieri jew il-proprjeta' li llum hija ta' Camilleri dejjem kienet hofra jigifieri qatt ma kien hemm possibilita' ta' access mill-passagg li hija proprjeta ta' Cassarijiet ghall-proprjeta' li llum hija ta' Camilleri……."* (fol. 178).
[8] Xehed Andrew Garnisi li kien jahdem fil-barriera ta' Cassar u kkonferma li Camilleri ma kienux jghaddu mill-passagg meritu tal-kawza izda minn passagg ma' gembu (fol. 190 u 192). Issir riferenza ghar-ritratt IX a fol. 98 li pprezentaw il-konvenuti. Fuq il-lemin tidher ix-xatba mal-passagg li li jwassal ghall-art li l-konjugi Camilleri xtraw fl-1992. Xatba li tidher ukoll fil-pjanta a fol. 122 bil-kelma *"gate"* u li fiha jissemma isem il-konvenut. Minn dan id-dokument hu wkoll evidenti li l-passagg meritu tal-kawza hu f'livell ghola mill-art tal-konjugi Camilleri. Ara wkoll deposizzjoni ta' Francis Sammut fis-seduta tad-29 ta' Ottubru 2009 (fol. 161).

passagg sabiex minnu jwaddbu terrapien ghal gewwa l-barriera[9]. Fatt konfermat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza 41/2000. Pero' dan ma jbiddel xejn mill-konkluzjoni li qeghda tasal ghaliha l-qorti.

Fit-twegiba guramentata l-konvenuti jsostnu li l-kaz fil-konfront ta' Mifsud hu maghluq wara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-7 ta' Ottubru 2005 fil-kawza **Innocent Camilleri vs Emanuel Mifsud** (Cit. numru 41/2000). Il-qorti ma taqbilx peress li dik il-kawza kienet *actio manutenionis* wara li Mifsud ha l-ligi b'idejh u ghamel katnazz max-xatba. Azzjoni possessorja ma tipprekludix li s-sid jipproponi l-*actio negatoria*[10].
Jigi rilevat ukoll li fin-nota ta' sottomissjonjiet il-konvenuti ressqu l-argument li jekk id-difiza taghhom ma tirnexxix, allura l-art taghhom tgawdi minn servitu ta' passagg bil-preskrizzjoni trigenerarja. Argument li ma sarx fit-twegibiet li pprezentaw il-konjugi Camilleri, li ibbazaw id-difiza taghhom fuq it-tezi li l-passagg m'huwiex tal-privat. Madankollu, japplika dak li ghadu kif inghad. Hu veru li fil-kuntratt ta' akkwist tat-23 ta' April 1992 (fol. 401) jissemma passagg, pero dan ma jfissirx li nholqot xi servitu' ta' passagg permezz ta' dak il-kuntratt. Dan apparti 'l fatt li l-barriera li xtraw il-konjugi Camilleri kien fiha passagg kif jidher mir-ritratti. Il-konjugi Camilleri ghamlu wkoll riferenza ghall-Artikolu 469(2) tal-Kodici Civili. Fil-fehma tal-qorti dan il-provvediment m'huwiex rilevanti in kwantu:-

i. L-art li jsostnu li hi interkjuza tikkonfina mal-art l-ohra li akkwistaw fl-1991 u li ghandha facccata fuq Triq is-Sejba.

---

[9] Prezumibment ghaliex kien iktar konvenjenti ghalihom.

[10] "***L'azione negatoria (negatoria servitutis) ha lo scopo di tutelare la pienezza del diritto di proprieta' sulla cosa con liberta' dai pesi o dalle servitu' pretese da altri sulla stessa****. L'azione si esercita soltanto contro le molestie cui corrisponda la pretesa di un diritto; e naturalmente si esercita soltanto quando dall'altrui pretesa ci sia motivo per temere un pregiudizio; spettera' eventualmente al convenuto la dimostrazione dell'esistenza di un valido fondamento giuridico della sua pretesa. Se il proprietario rimarra' vincitore, avra' ottenuto una tutela definitiva, e non provvisoria quale gli sarebbe derivata esercitando invece l'azione possessoria di manutenzione."* (*Istituzioni di Diritto Civile*, A. Trabucchi (Cedam, 1981 pagna 465.).

ii. F’kull kaz jekk il-passagg (rampa) li kien iwassal ghall-art taghhom tnehha, ma jistghux issa jargumentaw li l-art taghhom giet interkjuza.
iii. L-art tal-konjugi Camilleri tinsab sulari isfel il-passagg in kwistjoni, ghaliex il-blat tqatta’. Ghalhekk certament li l-passagg in kwistjoni ma jistax iservi biex jidhlu u johorgu fi hwejjighom.

Il-konjugi Camilleri jsostnu wkoll li minn kuntratti tal-15 ta’ Novembru 1607 (fol. 423) u iehor tal-11 ta’ Frar 1736 (fol. 426), jirrizulta li l-isqaq hu pubbliku. F’dan ir-rigward il-qorti tosserva:-

i. Il-kuntratti huma illegibbli. Fin-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konjugi Camilleri ma jinghadx liema huma l-partijiet tal-kuntratti li qeghdin jirreferu ghalihom (fol. 469[11]).
ii. Jekk l-art li akkwistaw Camilleri fl-1992 hi dik li tidher fil-pjanta li hemm fil-kuntratt tal-1736 (fol. 442), u hekk jidher li hu, ma jinghadx li l-isqaq hu pubbliku izda sempliciment *“**levante con vicolo**, ed in parte con strada publica”* (enfazi tal-qorti).

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet u:-

1. Tiddikjara li l-isqaq li jikkonfina mal-art proprjeta tal-konvenut u l-imsejha fil-kawza hu proprjeta tal-atturi Mifsud u m’huwiex soggett ghall-servitu ta’ passagg favur l-art tal-konjugi Camilleri.
2. Tiddikjara li l-konvenut u l-imsejha fil-kawza Camilleri m’ghandhomx jedd jidhlu fil-passagg.
3. Tikkundanna lill-konvenut u l-imsejha fil-kawza Camilleri sabiex fi zmien hmistax-il jum jaghtu lill-konjugi Mifsud ic-cavetta tal-katnazz li kien hemm imwahhal max-xatba. Fin-nuqqas tawtorizza lill-istess Mifsud sabiex jaghmlu katnazz gdid.

Spejjez a karigu tal-konvenut u l-imsejha fil-kawza.

[11] Fol. 4 tan-nota ta’ sottomissjonijiet.

< Sentenza Finali >

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