MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tas-26 ta' April, 2013

Appell Civili Numru. 60/2000/1

Soċjetà kummerċjali Scicluna Enterprise (Gozo) Limited
v.
Michael Cini u Michael Sultana

1. Dan huwa appell tas-soċjetà attriċi minn sentenza mogħtija fl-24 ta' Novembru 2009 mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta), Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali li ċaħdet it-talbiet li għamlet l-attriċi f'azzjoni negatorja.
2. L-attriċi kienet fissret illi hija sidt biċċa art f'Marsalforn, limiti taż-Żebbuġ, Għawdex u illi kull wieħed mill-konvenuti għandu biċċa art li mit-tramuntana tmiss

ma' dik tal-attriċi. Il-konvenuti wasslu l-bini fuq l-art tagħhom sat-tarf tan-naħa tat-tramuntana tal-art tagħhom, *i.e.* sal-konfini mal-art tal-attriċi, u hemm fetħu aperturi li jagħtu fuq l-art tal-attriċi u opri li joħorġu 'l barra għal fuq l-arja ta' fuq l-art tal-attriċi. Barra minn hekk, qegħdin ifittxu li jgħaddu l-komunikazzjonijiet tas-servizzi bħal dawl, ilma u drenaġġ, għall-bini tagħhom minn fuq l-art tal-attriċi.

3. L-attriċi għalhekk fetħet il-kawża u għamlet dawn it-talbiet quddiem l-ewwel qorti:

i. "Qabel xejn, jekk hemm bżonn, tiddelimita l-konfini bejn l-artijiet rispettivi tas-soċjetà attriċi fuq naħa u dawk [tal-konvenuti] fuq in-naħa l-oħra billi tiddikjara illi l-konventi bnew sal-estremità tan-naħa tat-tramuntana tal-art tagħhom, u illi għalhekk il-linja diviżorja bejn il-proprjetà rispettiva hija l-linja tat-tramuntana tal-istess bini tagħhom;

ii. "Tikkundannahom sabiex jagħalqu u jneħħu l-aperturi u l-isporġenzi kollha illi mill-art tagħhom jagħtu ghal fuq l-art tas-soċjetà attrici, u dan fi żmien qasir u perentorju illi jiġi lilhom prefiss;

iii. "Fin-nuqqas tawtorizza lis-soċjetà attriċi illi twettaq ix-xoghlijiet kollha neċessarji hija a spejjeż u riskju tagħhom, u dan taħt is-sorveljanza ta' perit nominand;

iv. "Konsegwentement tinibihom definittivament milli jgħaddu xi servizzi inklużi komunikazzjonijiet ta' drenaġġ, ilma, u elettriku, minn fuq l-art tas-soċjetà attriċi."

4. Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

i. "Preliminarjament hemm in-nuqqas ta' interess ġuridiku fis-soċjetà attriċi li tipproċedi b'din il-kawża in kwantu dik is-soċjetà ma għandhiex proprjetà li tikkonfina mal-proprjetà tal-konvenuti. L-art immedjatament antestanti għall-iżvillup tal-konvenuti hija proprjetà pubblika;

ii. "Mingħajr preġudizzju għall-premess, anke kieku kellu jirriżulta li xi parti mit-triq għadha privata din ma tappartjenix lis-soċjetà attriċi;

iii. "Huwa ta' ostakolu għall-azzjoni attriċi dak ivverbalizzat fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet <u>Paul Scicluna noe *vs* Michael Cini</u> li ġie differit *sine die* fis-sitta u għoxrin (26) ta' Ġunju tal-elf disa' mija u disgħin (1990) – (numru 88/1988), li kien jirrigwarda l-istess mertu ta' din

il-kawża fejn is-soċjetà attriċi ddikjarat li ma kienx fadal kwestjonijiet mal-esponenti u għalhekk issokta l-bini; u

iv. "Fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-premess, fil-proprjetà tal-konvenuti ma hemm ebda aperturi jew sporġenzi li jagħtu għal fuq l-art tas-soċjetà attriċi."

5. L-ewwel qorti hekk qatgħet il-kawża:

"1. Tiċħad l-ewwel u t-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti spejjeż għalihom;

"2. Dwar l-ewwel talba tiddikjara li m'hemmx ħtieġa li tippronunzja ruħha meqjus ukoll li l-konfini tal-proprjetà tal-konvenuti hi diġà stabbilita bl-iżvilupp li għamlu u s-soċjetà attriċi m'hijiex tippretendi li saret xi użurpazzjoni ta' proprjetà. Spejjeż a karigu tas-soċjetà attriċi;

"3. Tilqa' t-tieni eċċezzjoni u tiċħad il-kumplament tat-talbiet tal-soċjetà attriċi. Spejjeż a karigu tas-soċjetà attriċi."

6. L-attriċi appellat minn din is-sentenza b'rikors tal-14 ta' Diċembru 2009 u l-konvenuti wieġbu fis-7 ta' Jannar 2010. Il-konvenuti ma ressqu ebda appell minn dik il-parti tas-sentenza li ċaħdet l-ewwel u t-tielet eċċezzjonijiet tagħhom.

7. L-ewwel qorti fissret hekk il-konsiderazzjonijiet li wassluha għad-deċiżjoni tagħha, safejn dawn huma relevanti għall-għanijiet ta' dan l-appell:

"Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża <u>Paul Scicluna *nomine vs* Il-Kummissarju tal-Art</u> (ċitaz. numru 1479/1993) deċiża fil-5 ta' Ottubru 1999. … Ċertament li l-provi li setgħu tressqu f'dak il-proċediment m'għandhomx jikkostitwixxu prova kontra l-konvenuti li ma kinux parti fih. L-oġġezzjoni tal-konvenuti reġistrata fis-seduta tat-13 ta' Ġunju 2002 hi flokha. …

"… … …

"F'din il-kawża s-soċjetà attriċi qiegħda titlob li l-konvenuti jiġu kundannati jagħalqu l-aperturi u jneħħu l-gallariji li saru fil-blokk li bnew u li tasal għalih minn Triq Għar Qawqla, Marsalforn, Għawdex. Trid ukoll twaqqaf lill-konvenuti milli jgħaddu s-servizzi tad-dawl u ilma mill-ispazju quddem dan il-blokk bini, in kwantu s-soċjetà attriċi tippretendi li hu proprjetà tagħha. Jista' jingħad li fir-rigward tat-tieni sar-raba' talba, l-azzjoni hi dik magħrufa bħala *actio negatoria*: azzjoni intiża biex jiġi dikjarat li l-ġid

tal-attur m'huwiex soġġett għal servitù favur il-ġid tal-konvenuti. Azzjoni li fiha l-kumpannija attriċi għandha obbligu li tagħti prova li l-aperturi u sporġenzi li saru mill-konvenuti fil-bini tagħhom qegħdin jagħtu għal fuq proprjetà tagħha. Għalkemm passaġġ ikun miftuħ għat-tranżitu tal-pubbliku u jirriżulta li hu proprjetà tal-privat, dan il-fatt ma jfissirx li l-proprjetajiet li jikkonfinaw miegħu jistgħu jiftħu aperturi fil-ħajt tal-faccata jew jagħmlu gallariji li jagħtu għal fuqu. … … …

"… … …

"Fil-meritu jirriżulta li permezz ta' kuntratt tat-2 ta' Lulju 1987 fl-atti tan-nutar Dr Michael Refalo, Rita Camilleri f'isimha u f'isem uliedha u Alfred u Victoria Azzopardi ahwa Camilleri kkoncedew b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa lis-soċjeta attriċi "… l-utili dominju perpetwu u relattiv canone ta' sittin ċenteżmu (60c) fis-sena fuq il-biċċa art magħrufa *Il-Pergla sive Irdum ta' Għajn Barrani* kuntrada ta' Marsalforn, limiti Xagħra, Gozo tal-kejl ta' *circa* tlettax-il elf erba' mija u tmienja u tmenin metri kwadri (13,488 mk) u konfinanti minn nofsinhar (*recte* tramuntana) ma' xatt il-bahar, punent u nofsinhar mat-triq bid-drittijiet u pertinenzi tagħha kollha u indikata aħjar fuq l-annessa pjanta markata B". Il-pjanta annessa mal-kuntratt ma kenitx tinkludi l-passaġġ li miegħu żviluppaw il-konvenuti, u d-deskrizzjoni tal-konfini tikkonferma wkoll li l-passaġġ ma kienx inkluż fit-trasferiment. Fil-parti tal-provenjenza tal-kuntratt li sar fit-2 ta' Lulju 1987, jingħad li l-art kienet inxtrat minn Joseph u Rita Camilleri permezz ta' kuntratt tat-13 ta' Marzu 1966 fl-atti tan-nutar Dr Giuseppi Cauchi, mingħand l-aħwa Michelina u Michelangelo Gafà (*fol*. 147). Min-naħa tagħhom l-aħwa Gafà kienu wirtu l-art mingħand missierhom, Salvatore Gafà, li gie assenjat l-art permezz ta' diviżjoni li saret fl-atti tan-nutar Francesco Gauci fit-13 ta' Settembru 1910.

"Fil-fatt fil-11 ta' April 1988 fl-atti tan-nutar Dr Michael Refalo sar kuntratt ieħor bejn il-familja Camilleri u s-soċjetà attriċi b'riferenza għall-kuntratt oriġinali. F'dan l-att jingħad li Salvatore Gafà kien wieħed mill-koncessjonarji oriġinali fl-enfitewsi perpetwa li kienet saret b'att tal-24 ta' April 1909 fl-atti tan-nutar Dr Giovanni Xuereb, u f'liema kuntratt ġie dikjarat li l-art fiha kejl ta' "*salmi nove circa*", li tinsab "… *nei limiti di Casale Caccia, in contrada tal-*

Pergla denominato Ta' Irdum ta' Għain Barrani confinata da levante con via pubblica conducente al mare, da mezzodì con beni posseduti in enfiteusi dal suddetto Giuseppe Gafà e altri, da ponente con beni del Nobile Dottor Alfred dei Conti di Stagno Navarra ed altri da tramontana colla spiaggia del mare, cioè quello stesso terreno … soggetto alla servitù di passaggio verso beni altrui da tutto libero …". M'hemmx dubju li t-territorju kien wieħed kbir. Salma tfisser sittax-il (16) tomna.

"Fit-tieni kuntratt saret ukoll riferenza għall-att ta' diviżjoni tat-13 ta' Settembru 1910 fejn jingħad:- "*Le terre denominate Ir-Rdum Għajn Barrani della capacità di circa nove salme, site nei limiti di detto Casal Caccia in contrada tra Marsalforno e la Pergla e confinante da tramontana colla spiaggia del mare, da levante con entrata, da mezzodì con beni di Governo, con beni degli eredi di Paolo Sultana e con beni di Giuseppe Gafà, e da ponente con strada"*.

"Fl-istess kuntratt is-soċjeta attriċi u Camilleri għamlu riferenza għat-testment li għamel Salvatore Gafà fil-15 ta' Lulju 1924 fejn iddikjara: "*il terreno appellato "Wied iccaul" posto nei limiti di Casale Cassia detto pur Irrdum ta' Għain Barrani e questa porzione detta "Wied iccaul" incomincia dal passaggio dei soci di questo terreno e debba essere della lunghezza sino le pietre tal-Kortin ed il suo passaggio deve essere lo stesso passaġġio dei soci e cioè quello esistente attualmente confina da ponente con beni di Salvatore Sultana, il-Kortin da mezzodì con beni degli eredi di Michele Galea da levante con passaggio da tramontana con beni degli eredi di Michele Galea*". Fin-nota ta' sottomissjonijiet reġgħu għamlu riferenza għal din il-parti tat-testment. Jekk il-passaġġ li qiegħda tirreferi għalih is-soċjetà attriċi hu dak li jidher fil-pjanta annessa mal-att tal-11 ta' April 1988 u li l-bidu tiegħu tista' tgħid kien quddiem l-art li żviluppaw il-konvenuti, Salvatore Gafà ma ddikjarax li l-passaġġ hu proprjetà esklussiva tiegħu imma li hu "*passaġġio dei soci*". Jekk wieħed kellu jaċċetta t-teżi tas-soċjetà attriċi jkun ifisser li permezz tal-att tat-13 ta' Settembru 1910 atti nutar Francesco Gauci, il-passaġġ ma ġie assenjat lil ebda wieħed mill-kondividenti iżda baqa' komuni. M'hemmx dubju li d-deskrizzjoni tal-porzjonijiet ta' art li ġew assenjati lil

Salvatore Gafà bil-kuntratt li sar fl-1910 huma skarsi u ċertament li l-qorti ma tistax tasal għal konklużjoni li l-passaġġ kien inkluż. Pjuttost dak dikjarat minn Salvatore Gafà juri mod ieħor.

"Fil-kuntratt tal-11 ta' April 1988 jingħad ukoll li t-territorju ta' Rita Camilleri u wliedha kien jinkludi "… l-passaġġ illi minn dejjem kien iservi t-territorju kollu imsejjaħ *Irdum ta' Għajn Barrani* u jestendi ruħu eżattament kif muri fuq l-annessa pjanta markata 'A'". Pjanta li tinkludi l-passaġġ li miegħu tikkonfina l-proprjetà tal-konvenuti.

"… … …

"Normalment id-distinzjoni li ssir bejn din l-azzjoni u r-*rei vindicatoria* hi li l-attur m'għandux l-oneru rigoruż ta' prova li teżisti fit-tieni tip ta' azzjoni. Dan peress li l-attur jista' jagħti prova tad-dritt tiegħu b'kull mezz. Fil-parti l-kbira tal-każijiet il-prova ssir bil-produzzjoni ta' titolu validu, u tista' wkoll issir permezz ta' presunzjoni.

"Madankollu minkejja dak li jingħad fl-att korrettorju li sar fil-11 ta' April 1988, il-qorti temmen li hu rilevanti l-kuntratt tat-13 ta' Marzu 1966 atti nutar Giuseppi Cauchi li sar bejn Michelina u Michelangelo aħwa Gafà (ulied Salvatore Gafà) u l-awturi tas-soċjetà attriċi. Permezz ta' dak l-att Giuseppe Camilleri, ir-raġel ta' Rita Camilleri, akkwista l-utile dominju perpetwu ta' porzjonijiet raba' li jinsabu fil-limiti tax-Xagħra, fil-kuntrada *tal-Pergla*, magħrufin *Ir-Rdum ta' Għajn Barrani*:-

""a) fiha xi seba' sigħan u tmiss punent u tramuntana xatt il-baħar, nofsinhar ma' triq pubblika;

""b) fiha xi erba' sigħan u tmiss nofsinhar ma' sies tal-Gvern, punent beni ta' Giusepp Sultana u tramuntana beni ta' Pawlu Sultana;

""c) fiha xi erba' sigħan u tmiss nofsinhar beni ta' Pawlu Sultana, punent beni ta' Giusepp Sultana u lvant beni tal-werrieta ta' Mikieli Gafà;

""d) fiha xi tmienja u għoxrin tomna u tmiss nofsinhar ma' sies tal-Gvern, tramuntana ma' xatt il-bahar u punent beni ta' Toni Galea;

""e) fiha xi tomna u tmiss nofsinhar ma' entrata privata, punent beni ta' Anglu Galea u tramuntana ma' xatt il-bahar".

"Mal-att ma ġietx annessa pjanta. Dwar dan il-kuntratt is-soċjetà attriċi għażlet li ma tikkummentax, għajr li b'dak il-

kuntratt ġiet trasferita art b'kejl ta' cirka 31 tomna meta bl-att tal-1910 lil Salvatore Gafà (missierhom) kienet ġiet assenjata art b'kejl ta' 21 tomna. Ma ngħatat l-ebda spjegazzjoni ta' din id-diskrepanza kollha fil-kejl. Il-qorti tistqarr li mill-kuntratt tat-13 ta' Marzu 1966 atti nutar Dr Giuseppe Cauchi (*fol*. 147), li hu l-att ta' akkwist tal-awturi tas-soċjetà attriċi, ma tistax tasal sabiex tikkonkludi li l-aħwa Gafà kienu ttrasferew ukoll l-ispazju fronteġġjanti l-iżvilupp li għamlu l-konvenuti. Rita Camilleri xehdet li permezz tal-imsemmi kuntratt "… xtrajna diversi biċċiet, *mhux dan l-isqaq biss*" (enfażi tal-qorti). Madankollu l-qorti xorta m'hijiex sodisfatta li din il-parti tal-passaġġ kienet inkluża fit-titolu tal-familja Camilleri, l-awturi tas-soċjetà attriċi. Fil-fatt Rita Camilleri stess kompliet tixhed: "Pawlu Scicluna xtara t-tomna li hemm deskritta bħala *Item E* fil-kuntratt in atti Nutar Ġużeppi Cauchi tal-elf disa' mija sitta u sittin (1966), tlettax (13) ta' Marzu. *Din it-tomna li għamilt riferenza għaliha ma tmissx ma' ta' Cini. Bejn din il-proprjetà ta' tomna u l-art ta' Cini hemm il-passaġġ, l-entrata li huwa tagħna*" (enfażi tal-qorti). Jekk l-affarijiet huma kif qalet l-awtriċi tas-soċjetà attriċi, m'hemmx dubju li l-passaġġ ma kienx inkluż fit-titolu ta' akkwist tagħhom. Dan in kwantu fl-att tal-1966 jingħad li min-naħa ta' nofsinhar l-art (porzjon E) tikkonfina ma' entrata privata. Għalkemm il-qorti m'għandhiex dubju li bl-att li sar bejn Camilleri u s-soċjetà attriċi fil-11 ta' April 1988 il-passaġġ ġie inkluż fit-titolu ta' akkwist tas-soċjetà attriċi, dan il-fatt m'huwiex prova sufficjenti li l-passaġġ kien inkluż fit-titolu ta' Camilleri. Il-qorti kienet tistenna li kieku dik li Paul Scicluna rrefera għaliha bħala "*entrata privata*" (*fol*. 131) kienet inkluża "iżda soġġetta għad-dritt ta' passaġġ", fl-att innifsu kien jissemma dan il-fatt. F'dan il-kuntest Paul Scicluna stess jaċċetta li l-entrata hi soġġetta għad-dritt ta' passaġġ (*fol*. 131). Entrata li kienet diġà teżisti fl-1966. F'dan il-kuntest issir riferenza għall-ittra datata 7 ta' Novembru 1988 tal-perit Vella fejn jingħad: "*The aerial photograph of this area, taken in 1957, clearly shows that the alley in question existed, and was very defined, beyond any shadow of a doubt"* (*fol*. 168). Dikjarazzjoni li m'hijiex kontestata mis-soċjetà attriċi. "It-tieni att bejn Camilleri u s-soċjetà attriċi sar wara li b'digriet mogħti fit-22 ta' Lulju 1987 il-qorti ċaħdet it-talba

tas-soċjetà attriċi għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni (numru 106/87). F'dan il-kuntest il-konvenuti għandhom raġun meta jargumentaw li *nemo dat quod non habet*. Meqjus dak li qalet Rita Camilleri hu evidenti li l-parti tal-passaġġ meritu ta' din il-kawża ma kienx inkluż fit-titolu tagħha.

"Jingħad ukoll li s-soċjetà attriċi għamlet riferenza għall-kawża fl-ismijiet Paul Scicluna *nomine vs* il-Kummissarju tal-Artijiet (ċitaz. numru: 1479/1993NA) deċiża fil-5 ta' Ottubru 1999. Il-meritu ta' dik il-kawża kienet il-porzjon art oġġett tad-dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali datata 2 ta' Ġunju 1969. Permezz ta' dik is-sentenza l-qorti ddikjarat dik l-art bħala proprjetà tas-soċjetà attriċi. Wieħed jista' jargumenta li ġaladarba din il-porzjon art hi biswit dik meritu tal-kawża, allura fuq bażi ta' probabilità l-art meritu tal-kawża kienet tifforma parti mit-territorju li akkwistat is-soċjetà attriċi mingħand Camilleri. Però fis-sentenza tal-qorti ma jirriżultax li saret riferenza għall-att ta' akkwist ta' Camilleri (13 ta' Marzu 1966) u jekk l-art esproprijata kenitx inkluża fit-titolu ta' Camilleri. *Inoltre*, il-konvenuti ma kinux parti għal dik il-kawża u għalhekk ma tistax tkun ta' preġudizzju għad-difiża tagħhom in kwantu ma tikkostitwix ġudikat fil-konfront tagħhom. Din il-qorti lanqas ma taqbel mal-fehma, kif ta x'jifhem Paul Scicluna, li bejn il-kuntratt tat-2 ta' Lulju 1987 u dak tal-11 ta' April 1988 fl-atti tan-nutar Michael Refalo ma nbidel xejn. F'dan il-kuntest Rita Camilleri qalet: "Fl-ewwel kuntratt li sar, sar żball u kelna nagħmlu att korrettorju. L-iżball kien illi aħna bgħejnili (*recte* begħnilu) sal-ħajt, però dan ma kienx specifikat. Nirrepeti: l-iżball kien f'dan is-sens, illi fl-ewwel kuntratt saret pjanta u din il-pjanta ma kinitx tidher illi l-art kienet testendi sal-ħajt; għalhekk kellha ssir (*recte*, kellu jsir) att korrettorju biex tiġi kkorreġuta l-pjanta u l-art tiġi estiża". Fir-realtà fl-ewwel kuntratt il-passaġġ fronteġġjanti l-proprjetà tal-konvenuti ma kienx inkluż bħala parti mill-oġġett tal-kuntratt. F'dan il-kuntest issir riferenza għall-pjanta annessa u l-konfini li ssemmew f'dak l-att. Fil-fatt ġie dikjarat li l-art tikkonfina min-nofsinhar ma' triq. Għal din il-qorti dawn il-fatturi jfissru li l-partijiet kienu jafu li l-passaġġ ma kienx qiegħed jiġi inkluż fit-titolu tas-soċjetà attriċi. Il-qorti ma taqbilx mal-argument li bit-tieni att ġiet biss preċiżata l-art trasferita bl-ewwel kuntratt. Minkejja li

l-art meritu tal-kawża ġiet inkluża fl-att korrettorju li għamlet is-soċjetà attriċi fil-11 ta' April 1988, dan il-fatt waħdu m'huwiex biżżejjed, kif spjegat hawn fuq.
"Il-qorti lanqas ma tista' tikkonkludi li l-kuntratt li sar fid-19 ta' Settembru 1962 fl-atti tan-nutar Antonio Galea jista' jkun ta' konfort għat-teżi tas-soċjetà attriċi. Permezz ta' dak l-att saret qasma bejn Giuseppa Cini, Annetta Sultana u Mary Grech ulied il-mejtin Lorenzo Sultana u Concetta xebba Cordina, u Emmanuele Sacco iben Michaelangelo Sacco u Teresa xebba Vella. Il-proprjetà kienet tinkludi l-porzjon art li fuqha nbena l-blokk mill-konvenuti. L-art ġiet assenjata parti lil Giuseppa Cini u parti lil Annetta Sultana (l-awturi tal-konvenuti). Hu veru li f'dak l-att ma jingħadx li l-passaġġ jifforma parti mit-titolu tal-kondividenti. Kull ma jingħad li min-naħa ta' lvant (suppost min-naħa tat-tramuntana), l-art tikkonfina ma' passaġġ pubbliku u f'parti oħra spazju pubbliku. Però b'daqshekk ma jfissirx li l-passaġġ hu proprjetà tal-awturi tas-soċjetà attriċi.
"Il-perit tekniku Karmenu Borg irrelata li mid-dokumenti li ra kien irriżulta li: "... l-ħajt tal-faċċata tal-bini ta' Cini/Sultana nbena minflok il-ħajt tas-sejjigħ li kien jagħti għal fuq il-passaġġ u jew trejqa li parti minnhom illum ġiet żviluppata fi triq" (*fol*. 116). Konklużjoni li s-soċjetà attriċi ma rribattietx u li ma ngħatat l-ebda raġuni għalfejn il-qorti għandha tiskarta din il-fehma. F'kull każ anke minn qari tal-ewwel talba taċ-ċitazzjoni hu evidenti li l-atturi m'humiex jargumentaw li l-konvenuti bnew 'il barra mil-linja diviżorja bejn l-art tagħhom u l-art li s-soċjetà attriċi qiegħda tippretendi li hi proprjetà tagħha. F'dan il-kuntest issir ukoll riferenza għal dak li qalet is-soċjetà attriċi fin-nota ta' sottomissjonijiet: "L-esponenti minn dejjem sostniet illi l-konvenuti bnew sat-tarf tal-proprjetà assenjata lilhom bis-saħħa ta' dak il-kuntratt, u għalhekk ma fadlilhom ebda drittijiet aktar 'il barra mil-linja tal-bini tagħhom" (*foll*. 200-201). … … …"
8. L-aggravju tas-soċjetà attriċi ġie minnha mfisser hekk:
"Fl-ewwel lok, il-qorti kellha tiddeċiedi dan il-każ fid-dawl tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenuti; u anke l-grad tal-provi li kien meħtieġ illi jintlaħaq mill-esponenti kien ċirkoskritt bil-kontenut ta' dawk l-eċċezzjonijiet.

“Issa, fil-każ odjern, l-eċċezzjoni prinċipali tal-konvenuti kienet fis-sens illi l-art attigwa għall-art tagħhom hija art pubblika, u, sussidjarjament, illi anke jekk dik l-art hija tal-privat u mhux pubblika, ma tappartjenix lis-soċjetà attriċi. Imkien u qatt il-konvenuti ma ippretendew illi l-art li ser tiġi aggravata bis-servitujiet maħluqa minnhom hija taghhom, jew li fuqha huma ghandhom xi drittijiet. …

“Isegwi minn hawnhekk illi kienet skorretta l-ewwel onorabbli qorti meta għażlet illi tiskarta għal kollox is-sentenza mogħtija mill-onorabbli Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża Paul Scicluna *nomine vs* Il-Kummissarju tal-Art (ċitaz. numru 1479/1993) tal-5 ta’ Ottubru 1999 bħala konferma tat-titolu tas-soċjetà attriċi.”

9. L-atturi għalhekk talbu illi din il-qorti tirriforma s-sentenza appellata billi tikkonfermaha fejn ċaħdet l-ewwel u t-tielet eċċezzjoniiet tal-konvenuti u fejn ma ippronunzjatx ruħha dwar l-ewwel talba tal-attriċi; tħassarha fejn laqgħet it-tieni eċċezzjoni u ċaħdet it-tieni, it-tielet u r-raba’ talbiet; u, minflok, tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti u tilqa’ t-tieni, it-tielet u r-raba’ talbiet tal-attriċi.

10. Il-konvenuti wieġbu fis-7 ta’ Jannar 2010 u fissru għala, fil-fehma tagħhom, l-appell għandu jiġi miċħud.

11. L-azzjoni tallum hija l-*actio negatoria servitutis* u, kif sewwa qalet l-ewwel qorti, “id-distinzjoni li ssir bejn din l-azzjoni u r-*rei vindicatoria* hi li l-attur m’għandux l-oneru rigoruż ta’ prova li teżisti fit-tieni tip ta’ azzjoni. Dan peress li l-attur jista’ jagħti prova tad-dritt tiegħu b’kull mezz”. Ir-raġuni għal dan ma hijiex xi waħda arbitrarja iżda hija msejsa fuq l-art. 525(1) tal-Kodiċi Ċivili, li jgħid illi l-pussessur jitqies bi preżunzjoni li huwa s-sid. Fl-azzjoni revindikatorja, fejn il-pussessur huwa l-konvenut, l-attur irid jegħleb dik il-preżunzjoni u għalhekk hemm il-ħtieġa tal-*probatio diabolica*. Fl-azzjoni negatorja l-konvenut ma jkollux il-pussess tal-fond li jippretendi li huwa servjenti għall-fond tiegħu, u għalhekk lill-attur ma jeħtiġlux jegħleb il-preżunzjoni ta’ proprjetà favur il-konvenut u huwa biżżejjed għalih li jagħmel prova tal-fatt tal-pussess tiegħu.

12. Il-kwistjoni fil-kawża tallum hija għalhekk jekk l-attriċi għandhiex jew le pussess tal-art illi l-konvenuti jippretendu li hija servjenti għall-proprjetà tagħhom. Jekk issir din il-prova mill-attriċi, id-dottrina l-aktar awtorevoli

trid illi l-prova tal-eżistenza tas-servitù ssir mill-parti konvenuta[1].

13. Li rridu naraw mela hu jekk is-soċjetà attriċi għamlitx prova li għandha pussess tal-art illi l-konvenuti jippretendu li hija servjenti għall-proprjetà tagħhom.

14. L-argument tal-attriċi hu illi hija kisbet dan il-pussess bis-saħħa ta' kuntratt tat-2 ta' Lulju 1987 fl-atti tan-Nutar Michael Refalo, kif korrett b'kuntratt ieħor tal-11 ta' April 1988, ukoll fl-atti tan-Nutar Refalo. L-att korrettorju kien meħtieġ għax il-passaġġ meritu tal-kawża tallum ma kienx jidher bħala parti mill-art mibjugħa bl-ewwel kuntratt waqt illi pjanta mehmuża mal-att korrettorju turi illi l-passaġġ huwa parti mill-art mibjugħa lill-attriċi.

15. Il-konvenuti jgħidu illi l-att korrettorju huwa "kuntratt fażull" waqt illi l-attriċi tgħid illi l-kuntratt kien magħruf bħala ġenwin mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili b'sentenza mogħtija fil-5 ta' Ottubru 1999 fil-kawża fl-ismijiet <u>Paul Scicluna *nomine vs* Il-Kummissarju tal-Art</u> (ċitazzjoni numru 1479/1993).

16. F'dan il-kuntest, għalkemm din il-qorti ma tistax taqbel mal-attriċi meta din tgħid illi "*una volta* li qorti kienet preċedentement irrikonoxxiet id-dritt ta' proprjetà taghha, ma tistax in segwitu qorti oħra tinjora dak il-ġudikat u tiddeċiedi l-kuntrarju", għax l-art. 237 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħid espressament illi "sentenza ma tista' tkun qatt ta' ħsara għal min … ma jkunx parti fil-kawża maqtugħa b'dik is-sentenza", lanqas ma tista' għalkollox taqbel mal-ewwel qorti meta din tgħid illi is-sentenza tal-5 ta' Ottubru 1999 *in re* <u>Paul Scicluna *nomine vs* Il-Kummissarju tal-Art</u> ma jista' jkollha ebda relevanza fil-kawża tallum ladarba l-konvenuti, la huma personalment u lanqas bil-mezz tal-awturi tagħhom, ma kienu parti fiha. Ċertament is-sentenza ma tagħmilx prova kontra terzi dwar titolu legali iżda hekk kif kuntratt bejn bejjigħ u xerrej jagħmel prova, għallinqas sakemm ma tinġiebx prova kuntrarja, illi x-xerrej kiseb il-pussess bis-saħħa tal-kuntratt[2], hekk ukoll sentenza tista' tagħmel

[1] Ara Baudry-Lacantinerie e Wahl, *Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile – Vol. VI, Dei Beni*, § 1147.

[2] Art. 529, Kod. Ċiv.

prova tal-fatt tal-pussess, ukoll kontra terzi, sakemm ma tinġiebx prova kuntrarja.

17. Il-kawża fuq imsemmija fl-ismijiet Paul Scicluna *nomine vs* Il-Kummissarju tal-Art[3] kienet infetħet mis-soċjetà attriċi wara dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali li biċċa art, li fuqha hemm ukoll il-passaġġ meritu tal-kawża tallum, kienet meħtieġa għal skop pubbliku (għalkemm l-esproprjazzjoni ta' dik il-parti tal-passaġġ li hija meritu tal-kawża eventwalment baqgħet ma seħħitx). Billi l-Kummissarju tal-Art ma kienx qiegħed jagħraf it-titolu tal-attriċi fuq l-art, u għalhekk ma ħariġx l-avviż għal ftehim magħha għax-xiri tal-art, l-attriċi fetħet il-kawża u talbet illi l-qorti tgħid illi hija s-sid tal-art u tagħti lill-kummissarju konvenut żmien biex jibda l-proċeduri ta' esproprjazzjoni kif trid il-liġi.

18. Fis-sentenza l-qorti kienet adottat il-konklużjoni tal-periti ġudizzjarji li kienet tgħid hekk:

"Fil-kuntratt korrettorju ta' April 1988 hemm deskrizzjoni fidila tal-art li eventwalment akkwista l-awtur tal-attur. … Il-provenjenza sa mill-1909 turi b'mod interrott [ininterrott?] kif din l-art waslet f'idejn l-attur; ir-riċerki tad-diversi proprjetarji ta' dina l-art jikkonfermaw it-trapass tal-art kif jirriżulta mill-kuntratti. Interessanti huwa l-kuntratt tas-27 ta' Mejju 1988, li jirreferi għall-art adjaċenti dik akkwistata mill-attur. Il-pjanti annessi ma' dan l-aħħar kuntratt jeskludu l-passaġġ in kwistjoni. … Anke l-proprjetà oġġett ta' diviżjoni bejn terzi bl-att tad-19 ta' Settembru 1962 teskludi l-passaġġ li akkwista l-attur.

"Anki mill-formazzjoni tat-terren fl-inħawi, jidher li jagħmel aktar sens li l-estensjoni ta' art akkwistata mill-attur tiġi indikata kif murija fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt korrettorju li għamel l-attur. Dan l-att korrettorju ma jidhirx li hu xi ħaġa oħra barra dak li jghid li hu, *cioè*, kuntratt korrettorju. F'dan l-att, il-partijiet ma biddlu xejn mill-ewwel kuntratt traslattiv li huma għamlu, ħlief li ġiet ippreċiżata l-art trasferita bl-ewwel kuntratt. Ghalhekk, hija l-fehma tal-esponenti li t-talba tal-attur hija ġustifikata u għalhekk jistħoqq lill-attur li t-talbiet tiegħu jiġu milqugħa."

19. Din is-sentenza tagħmel prova, sakemm ma ssirx prova kuntrarja, mhux tal-validità tat-titolu tal-attur iżda tal-

---

[3] Paul Scicluna kien jidher f'isem is-soċjetà attriċi tallum.

fatt tal-pussess. Jonqos issa li naraw jekk il-konvenuti għelbux din il-preżunzjoni.

20. Kif rajna, il-konvenuti jgħidu illi l-att korrettorju ma huwiex ta' min joqgħod fuqu:

"Il-kuntratt korrettorju tal-11/4/1988 atti Michael Refalo huwa kuntratt fażull, ovvjament inventat mis-soċjetà attrici u impost fuq Rita Camilleri u wliehda, biex is-soċjetà tkun tista tkompli l-isforzi tagħha biex tirvina l-blokk appartamenti tal-konvenuti. Dan jidher ċar mhux biss mir-raġuni li nġibet f'dan il-kuntratt għall-korrezzjoni li ma tbiddel xejn min-nuqqas ta' titolu ta' Rita Camilleri u wliedha fuq il-passaġġ imma wkoll minn dak li xehdet l-istess Rita Camilleri fl-atti tar-rikors għall-mandat ta' inibizzjoni … nru 88/88 meta qalet "Din it-tomna li għamilt riferenza għaliha ma tmissx ma' ta' Cini. Bejn din il-proprjeta ta' tomna u l-art ta' Cini hemm il-passaġġ, l-entrata li huwa tagħna". Fil-fatt dan li qalet Rita Camilleri jagħmel sens peress illi din u wliedha għandhom aktar art li żewġha kien xtara mingħand l-aħwa Gafà, bl-istess kuntratt li bih xtara t-tomna trasferita lis-soċjetà attriċi li huwa aċċessibbli biss minn dan il-passaġġ jew intrata u għalhekk ma kinetx sejra tbigħu lis-soċjetà attriċi, anki kieku kien tagħha, mingħajr ma żżomm għallinqas dritt ta' aċċess fuqu."

21. Fil-fehma ta' din il-qorti l-argument tal-konvenuti ma huwiex konvinċenti. Il-konvenuti ma humiex jippretendu illi l-passaġġ huwa tagħhom: qegħdin igħidu illi jew huwa art pubblika jew huwa ta' terzi, bla ma qalu min huma dawn it-terzi. L-ewwel qorti ċaħdet l-eċċezzjoni li tgħid li l-passaġġ huwa art pubblika, u minn din il-parti tas-sentenza ma sar ebda appell. Mela l-art jew hija tal-attriċi jew hija ta' terzi.

22. Il-pjanta tal-art mehmuża bħala dok. SEG 2, *fol.* 13 tal-proċess, turi li l-passaġġ huwa strixxa art x'aktarx dejqa bejn il-fond tal-konvenuti u l-art li ma huwiex kontestat li hija tal-attriċi. Minħabba l-konfigurazzjoni tal-art kif murija fuq il-pjanta u l-wisgħa x'aktarx żgħira, il-passaġġ ma jistax jiġi żviluppat jekk mhux mill-attriċi stess u għalhekk ftit li xejn ma jagħmel sens li l-passaġġ ma jkunx ukoll parti mill-istess art li llum hija tal-attriċi. Kien ikun tal-awturi tal-attriċi li kieku ma sarx l-att korrettorju, u kien ikollha raġun Rita Camilleri meta qalet illi l-passaġġ

bħala “entrata … huwa tagħna”. Ma huwiex kontestat li l-passaġġ iservi lil terzi b’titolu ta’ servitù ta’ mogħdija iżda ma hijiex megħluba l-preżunzjoni ta’ proprjetà mnissla mill-pussess tal-attriċi wara li sar l-att korrettorju.

23. Fil-fehma tal-qorti għalhekk l-attriċi ressqet prova ta’ proprjetà li ma ġietx megħluba u li hija biżżejjed għall-għanijiet tal-azzjoni negatorja. Kien għalhekk imiss lill-konvenuti li jressqu l-prova tat-titolu ta’ servitù li jippretendu li għandhom, u din il-prova ma għamluhiex. L-appell tas-soċjetà attriċi għalhekk għandu jintlaqa’.

24. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tilqa’ l-appell u tirriforma s-sentenza appellata: tikkonfermaha fejn ċaħdet l-ewwel u t-tielet eċċezzjoniiet tal-konvenuti u fejn ma qisitx l-ewwel talba tal-attriċi; tħassarha fejn laqgħet it-tieni eċċezzjoni u ċaħdet it-tieni, it-tielet u r-raba’ talbiet; u, minflok, tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti u tilqa’ t-tieni, it-tielet u r-raba’ talbiet tal-attriċi b’dan illi l-konvenuti għandhom żmien ta’ tliet xhur millum biex jagħmlu x-xogħlijiet imsemmija fit-tieni talba, taħt id-direzzjoni tal-Perit Arkitett Godwin Abela, u, fin-nuqqas, l-attriċi jkollha s-setgħa li tqabbad hi lil min jagħmel ix-xogħlijiet bi flus il-konvenuti u taħt id-direzzjoni tal-istess perit arkitett.

25. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad kif ukoll ta’ dan l-appell, iħallsuhom il-konvenuti flimkien.

< Sentenza Finali >

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