QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Ċitazzjoni Numru: 99/2002 PC

Carmelo Cauchi f'ismu proprio u għan-nom ta' l-imsefrin ħutu Mario, Joe u Jane mart Carmel Vella; u Louis Cauchi

vs

Pawlu Ciantar, u b'digriet tat-2 ta' Frar 2017, il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Carmela Ciantar u Joseph Ciantar minflok Pawlu Ciantar stante l-mewt tiegħu fil-mori tal-kawża, Kalanċ, Joe u Salvu aħwa Ciantar u Mario Corrieri, Giovanni Corrieri, u Ina Maria mart Antnony Spiteri Staines, aħwa Ciantar

Illum il-Ġimgħa, 9 ta' Novembru 2018

Il-Qorti,

Rat iċ-Ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew:

Illi l-atturi proprio et nomine et huma l-proprjetarji ta għalqa li tinsab ġewwa Għajnsielem fl-inħawi magħruf bħala ta' Taħt il-Belt ossia x-Xatt l-Aħmar liema art tidher delinejata bil-kulur aħmar fuq pjanta mmarkata Dok. A fl-atti ta' mandat ta Inibizzjoni numru 41\02G (PC) u provenjenti mill-wirt ta' missierhom Ganni Cauchi li kien akkwista l-istess in forza ta' att pubbliku, kopja ta liema jinsab anness bħala Dok. B mal-imsemmija atti tal-mandat ta Inibizzjoni;

Illi l-unika aċċess li għandhom l-atturi biex jaċċedu għal imsemmija għalqa jikkonsisti fi dritt ta' passaġġ li jibda minn fuq art imqabbla għand il-konvenuti, jissokta fuq l-art de quo proprjeta tal-atturi u jkompli għaddej fuq art ta' terzi liema dritt ta' aċċess u passaġġ jinsab indikat fuq l-imsemmija pjanta Dok. A bil-kulur roża u liema trejqa

tibda mit-triq pubblika għal fuq art imqabbla għand il-konvenuti u tkompli fuq l-art de quo tal-atturi li tinsab mpinġġja bil-kulur aħdar u tkompli għal fuq art ta’ terzi;

Illi dan l-aħħar, il-konvenuti bdew iżommu lill-atturi u persuni awtorizzati minnhom milli jaċċedu fuq l-art tagħhom ċioe dik delinejata bl-aħmar milli jgħaddu minn fuq il-passaġġ immarkat bil-kulur roża, l-attur Carmelo Cauchi talab il-ħruġ ta mandat ta Inibizzjoni kontra l-konvenuti ħalli jiġu ordnati minn dina l-Qorti sabiex jiddesistu minn tali aġir abbusiv u llegali;

Illi in forza ta’ digriet mogħti minn dina l-Onorabbli Qorti datat 27 ta’ Settembru 2002, ġiet akkolta t-talba ta l-imsemmi attur u nħareġ mandat ta’ inibizzjoni kontra l-konvenuti li jġib in-numru 41\02G (PC) fejn ġew miżmuma milli jkomplu jostakolaw lill-atturi mill-imsemmi dritt ta’ aċċess u passaġġ fejn indikat;
Illi l-konvenuti qegħdin jikkontestaw l-eżistenza ta’ tali aċċess u dritt ta’ passaġġ minn fuq art imqabbla lilhom u in oltre peress illi qed jikkontestaw ukoll id-dritt proprjetarju tal-atturi fuq il-biċċa art immarkata bil-kulur aħdar fuq il-pjanta Dok. A esebita fl-atti tal-imsemmi mandat;

Illi in oltre l-art proprjeta tal-atturi kif delinejata bl-aħmar fuqi Dok. A m'għandha ebda aċċess għat-triq pubbliku ħlief minn dak indikat fuq l-atti tal-mandat ta Inibizzjoni stante li hija għal kollox imdawra b'għelieqi oħra;

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m’għandiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-atturi għandhom id-dritt ta’ aċċess u ta’ passaġġ mit-triq pubblika għal fuq l-art tagħhom minn dik it-trejqa indikata minnhom bil-kulur roża fuq Dok. A fl-atti tal-mandat ta Inibizzjoni fuq ċitata;

2. Tiddikjara inoltre li l-porzjoni ta art mpinġija bil-kulur aħdar fuq Dok. A tifforma parti ntegrali tal-għalqa delinjeta bil-kulur aħmar Dok. A proprjeta’ assoluta u esklussiva tal-atturi;

3. Tiddikjara li l-atturi għandhom dritt legali għal tali aċċess u passaġġ liberu ai termini tal-Kodiċi Ċivili minħabba l-posizzjoni tal-għalqa tagħhom fil-konfront tat-triq pubblika liema dikjarazzjoni qiegħda tintalab mingħajr preġudizzju għall-ewwel talba;

4. Tordna lill-konvenuti sabiex jibqghu jħallu aċċess u passaġġ liberu u ampju lill-atturi minn fuq l-imsemmija trejqa kif ordnati li jagħmlu in forza tal-mandat ta Inibizzjoni fuq ċitat, liema mandat għalhekk għandu jibqa eventwalment fis-seħħ bis-saħħa tas-sentenza li għandha tingħata f'dawn il-proċeduri.

Bl-ispejjes inklużi dawk tal-mandat ta Inibizzjoni numru 41\02 G (PC) kontra l-konvenuti minn issa nġunti personalment għas-subizzjoni.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-atturi, konfermata bil-ġurament ta’ Carmelo Cauchi.

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet tal-konvenuti li biha eċċepew:

Illi iċ-ċitazzjoni hija nulla stante illi l-attur Carmelo Cauchi naqas li jipprova permezz ta' prova dokumentarja l-mandat li huwa għandu sabiex jippreżenta din il-kawża kemm f'ismu propju kif ukoll għan-nom ta' ħutu msefrin Mario, Joe u Jane mart Carmel Vella;

Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost it-talbiet attriai huma infondati fid-dritt u fil-fatt u dan stante illi l-atturi m' għandhomx u qatt ma kellhom l-ebda dritt ta' passaġġ għar-raba' tagħhom magħruf "Ta' Taħt il-Belt' jew "Tax-Xatt l-Aħmar" minn fuq propjeta' tal-konvenuti kif qed jippretendu li għandhom;

Illi l-passaġġ għar-raba' tal-atturi kien minn dejjem minn fuq propjeta' oħra ta' terzi u mhux minn fuq il-propjeta' tal-konvenuti u dan kif jiġi dettaljatament ippruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża;

Illi nonostante dan, u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet ġia sollevati, l-atturi kienu qed jgħaddu bir-riġel minn fuq l-art tal-konvenuti u dan b' mera tollerranza u mhux b'xi dritt. Il-konvenuti qatt ma' oġġezzjonaw li l-atturi jgħaddu bir-riġel minn fuq l-art tagħhom sakemm dawn ma bdewx jippretendu wkoll li ghandhom jgħaddu bil-vetturi ftit wara li l-istess konvenuti ksew parti mir-raba' tagħhom bil-konkos biex ikollhom aċċess aħjar għar-raba' kollu li għandhom fl-inħawi. Għaldaqstant anke jekk jirriżulta li l-atturi għandhom xi dritt ta' passaġġ bir-riġel minn fuq l-art tal-konvenuti l-istess konvenuti m' għandhom ibatu l-ebda spejjes għaliex huma dejjem ħallew lill-konvenuti jgħaddu minn fuqhom bir-riġel.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-istess konvenuti kkonfermata bil-ġurament ta' Pawlu Ciantar.

Rat l-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 41/2002 fl-istess ismijiet, allegat permezz ta' digriet ta' din il-Qorti tat-3 ta' Diċembru 2012.

Rat id-digriet tagħha tat-22 ta' Novembru 2006 fejn innominat lill-A.I.C. Edward Scerri bħala perit tekinku f'din il-kawża.

Rat id-digriet tagħha tas-26 ta'Frar 2010 fejn issosttwiet lil dan il-perit tekinku bl-A.I.C. Alan Saliba fl-istess inkarigu.

Rat ir-relazzjoni tal-A.I.C. Alan Saliba ppresentata fl-10 ta' Jannar 2012 u minnu maħlufa fis-16 ta' Frar 2012.

Rat id-digriet tagħha tat-23 ta' Marzu 2012 fejn innominat lill-Avukat Dottor Georgine Schembri u l-A.I.C. Valerio Schembri u lill-A.I.C. Shawn Micallef bħala periti addizzjonali.

Rat ir-relazjoni tal-istess periti ppresentata fil-5 ta' Novembru 2015 u maħlufa mill-A.I.C. Schembri fit-3 ta' Frar 2016, mill-Avukat Dottor Schembri fit-18 ta' Marzu 2016 u mill-A.I.C. Micallef fit-30 ta' Ottubru 2018.

Rat id-digriet tagħha tas-27 ta' April 2018 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-Noti tal-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qed jikkontestaw l-aġir tal-konvenuti li għalqulhom l-aċċess liberu li jgħidu li kellhom minn fuq trejqa li tikkonduċi għall-art tagħhom fl-inħawi tax-Xatt l-Aħmar, limiti ta' Għajnsielem, Għawdex. Jitolbu wkoll dikjarazzjoni li parti minn din it-trejqa li tiġi quddiem l-art tagħhom tifforma parti ntegrali mill-istess art.

Ġara li f'xi żmien qabel ma ġiet istitwita din il-kawża, l-konvenuti aħwa Ciantar waħħlu xatba, imsakkra b'katnazz ma' żewġ pilastri li kien hemm fil-bidu ta' trejqa li sa dakinhar il-partijiet kollha kienu jemmnu li tgħaddi minn fuq l-art imqabbla lill-aħwa Ciantar mill-konvenuti l-oħra aħwa Corrieri fl-inħawi tax-Xatt l-Aħmar. B'hekk l-atturi ma setgħux jaċċedu bil-vetturi u l-inġenji tagħhom minn fuq din it-treqja biex jaslu sar-raba' tagħhom iżjed 'l isfel fl-istess inħawi.[1] In segwitu għal dan l-aġir, l-atturi ntavolaw mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenuti,[2] li ġie mbagħad segwit b'din il-kawża. Jidher li l-kwistjonijiet bejn il-kontendenti nqalgħu meta l-atturi bdew jippretendu li bix-xogħolijet li saru mill-Construction and Maintenance Unit tal-Ministeru għal Għawdex fuq din it-trejqa, fuq talba tal-konvenuti Ciantar, tgħattiet bil-konkos parti mill-art formanti parti mill-għelieqi tal-atturi f'dawk l-inħawi, biex b'hekk l-atturi allegatament tilfu parti mill-art tagħhom li spiċċat taħt din it-trejqa.[3]

Apparti l-kontendenti, xehdu f'din il-kawża diversi bdiewa li f'xi żmien jew ieħor kienu jikkultivaw għelieqi f'dawn l-inħawi. Dawn kollha qalu li dari l-aċċess tagħhom kien minn fuq rampa li kont tidħol għaliha minn sqaq li jinsab wara l-proprjeta' tal-mibki avukat Bajada, u li kienet tgħaddi minn ma' ġenb is-sies li f'xi żmien waqa'. Wara li għal xi raġuni li ma ġietx imfissra din ir-rampa tkissret, bdew jgħaddu minn fuq it-treqja in kwistjoni bil-kunsens tal-aħwa Ciantar.[4] Minn naħa tagħhom l-atturi baqgħu isostnu li minn dejjem, anke meta kien għadu ħaj missierhom, l-aċċess għall-għelieqi tagħhom, sew bir-riġel, kif ukoll bil-vetturi, kien minn fuq din it-trejqa.[5] Dan ġie sostnut ukoll minn xhud prodott minnhom.[6] Fir-rigward tal-allegazzjoni li

[1] Ara pjanta Dok. A esebita fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 41/2002
[2] Ara atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 41/2002
[3] Ara parti kkulurita bl-aħdar fuq l-istess pjanta.
[4] Ara deposizzjoni ta' Loreto Haber, a fol. 103 – 104 tal-proċess; ta' John Dingli a fol. 148 – 157; ta' Francis Buttigieg a fol. 158 – 162; ta' Pawlu Rapa a fol. 165 – 184; ta' Alfred Zerafa a fol. 186 – 189; ta' Martinu Camilleri a fol. 190 – 191; Saminu Azzopardi a fol. 195 – 200; u Guzepp Attard a fol. 201 - 205
[5] Ara affidavit ta' Carmelo Cauchi a fol. 29 – 30 u ta' Louis Cauchi a fol. 33 – 34;
[6] Ara affidavit ta' Toni Mercieca a fol. 35 - 36

tteħditilhom parti mill-art tagħhom b'din it-trejqa, l-atturi ppresentaw affidavit ta' ċertu Joseph Pace u survey redatt minnu li jgħidu li jindika d-delimitazzjoni proprja tal-art tagħhom.[7]

L-ewwel perit tekniku, wara li ħa konjizzjoni tal-talbiet tal-atturi fid-dawl tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, u l-provi prodotti mill-partijiet, wasal għas-segwenti konklużjonijiet fir-rapport tiegħu:

"*40. Dwar l-ewwel talba tal-atturi, jirrizulta illi t-trejqa mit-Triq Pubblika sar-raba' tal-atturi hija proprjeta' tal-Gvern ta' Malta u ghalhekk pubblika.*

41. Billi t-trejqa fil-kwistjoni mhix proprjeta' tal-konvenuti, dwar l-ewwel u r-raba eccezzjonijiet tal-konvenuti, il-pretensjonijiet tal-atturi m'humiex dwar dritt ta' passagg minn fuq proprjeta' tal-konvenuti izda minn fuq proprjeta' pubblika. Ghalhekk it-tieni eccezzjoni tirrizulta.

42. Dwar it-tielet talba tal-atturi, ghalkemm jirrizulta illi kien hemm ukoll access iehor minn fuq ix-xaqliba l-ohra li inghalqet wara li kien waqa' s-sies, meta akkwistaw l-awturi tal-atturi kien hemm access mit-trejqa fil-kwisjoni sar-raba tal-atturi bir-rigel.

43. Dwar ir-raba' talba tal-atturi, billi jirrizulta illi t-trejqa fil-kwistjoni hija pubblika, allura l-konvenuti ghandhom ihallu access u passagg liberu u ampju lill-atturi minn fuq l-imsemmija tejqa. Salv merti legali.

44. Dwar it-tieni talba tal-atturi, jirrizulta illi l-estent tar-raba li minnha ghandhom nofs indiviz l-atturi, mal-konfini tal-Punent, hija l-linja hamra ndikata fuq Dok. AS 1 anness.

45. Dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, l-atturi prezentaw tlett prokuri ta' Mario, Joe u Jane mart Carmel Vella, salv merti legali."[8]

Billi ż-żewġ naħat ma kienux kuntenti b'dawn il-konklużjonijiet, ġew nominati periti addizzjonali, li wara li ħadu konjizzjoni tal-ilmenti rispettivi, kkonkludew hekk:

"*Ghaldaqstant, in riassunt l-esponenti jikkonkludu illi:*

1. Dwar l-ewwel u t-tielet talba tal-atturi, jirrizulta li hemm dritt ta' passagg necessarju a favur ta' l-atturi ai termini ta' l-artikolu 447 tal-Kodici Civili, izda madankollu, jidher li ma gewx ipprovati l-elementi kollha necesarji biex tirnexxi tali azzjoni fil-konfront tal-konvenuti, precizament in kwantu ir-rekwizit li tali azzjoni ghandha tigi promossa kontra s-sidien ta' l-art li minn fuqha ghaddej il-passagg ma giex pruvat;

2. Dwar l-ewwel talba tal-atturi ghal dak li ghandu jirrigwarda l-fatt li l-passagg ghandu jkun minn dik it-trejqa indikata mill-atturi bil-kulur roza fuq Dok.A fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 41/02 PC, jigi konkluz illi dak li jista' jigi stabitit huwa li se mai il-passagg kien u fil-fatt ghadu kif interpretat fuq Dok. AS 2 redatt mill-abbli kollega l-AIC Alan Saliba a bazi

[7] Ara affidavit a fol. 274 u pjanta a fol. 275
[8] Ara rapport bid-dokti. annessi a fol. 383 – 418 tal-proċess

ta' Dok. JGX 1 u tal-provi in atti. Dak li jista' jsir huwa li ulterjorment tramite surveyors bi strumenti precizi jigu nterpretati d-dokumenti in atti sabiex jigi stablit b'certezza in situ fejn ghandu jkun il-passagg in kwistjoni.

3. Dwar it-tieni talba attrici, u cioe' dik li tirrigwarda d-dikjarazzjoni li l-porzjoni ta' art impingija bil-kulur ahdar fuq Dok.A tifforma parti ntegrali mill-ghalqa ddelinejata bil-kulur ahmar fuq Dok. A proprjeta' assoluta u esklussiva tal-atturi, l-esponenti jikkonkludu illi l-konfini ta' l-art tal-atturi huma dawk murija bil-lapes bl-ahmar fuq Dok. CCF 1 a fol. 316 tal-process. Gie konkluz li sabiex jigu stabiliti l-konfini ta' l-art ta' l-atturi, li jenhtieg isir huwa li permezz ta' survey propizju, jigu nterpretati l-konfini murija bl-ahmar u l-lapes fuq Dok. CCF 1 in situ. Ghaldaqstant, sabiex tkun tista tigi raggunta konkluzjoni dwar jekk it-tieni talba attrici timmeritax li tigi akkolta ommeno, irid isiru dawn il-konstatazzjonijiet teknici fuq suggeriti

4. Dwar ir-raba talba attrici fid-dawl ukoll tar-raba eccezzjoni mressqa mill-konvenuti, ghandu jinghad li gie konkluz li t-trejqa in kwistjoni u cioe' dik li tidher fuq JGX 1 u anke fl-aerial photo tal-1957 kienet taghti access biss bir-rigel. Irrizulta mill-atti li l-konvenuti dejjem hallew dritt ta' passagg bir-rigel minn tali trejqa hekk kif eccepew f'parti mir-raba eccezzjoni taghhom, u ghaldaqstant, tali raba talba ghandha tigi milqugha izda l-ispejjez konnessi maghha ghandhom jigi sopportati mill-atturi.

5. Fir-rigward ta' l-ewwel eccezzjoni mressqa mill-konvenuti fis-sens li c-citazzjoni hija nulla peress li ma tressqux provi li l-attur Carmelo Cauchi ghandu l-mandat biex jirraprezenta lil hutu msiefrin, ghandha tigi michuda stante li fil-mori tal-kawza gew ipprezentati kopji tal-prokuri relevanti.

6. Fir-rigward tat-tieni eccezzjoni tal-konvenuti, din ghandha tigi michuda.

7. *Fir-rigward tat-tielet eccezzjoni tal-konvenuta, jirrizulta li verament kien hemm ukoll access iehor minn fuq ix-xaqliba l-ohra. Madankollu dan spicca wara li kien waqa' s-sies.*"[9]

Kif intqal mill-periti ġudizzjarji, fil-mori tas-smiegħ tal-kawża, l-attur Carmelo Cauchi ppresenta l-prova tal-mandat li huwa għandu mingħand ħutu msiefrin,[10] u għalhekk jirriżulta li ma hemm ebda nullita' f'dawn il-proċeduri. Il-Qorti pero' ma taqbilx mal-konklużjonijiet tal-periti addizzjonali fir-rigward tat-talbiet attriċi in konnessjoni mal-aċċess pretiż minnhom. Infatti ma jidher li hemm ebda ostakolu sabiex jintlaqgħu dawn it-talbiet, u dan għaliex minkejja dak li setgħu qalu l-atturi fis-sottomissjonijet tagħhom, din il-kawża ma ġietx imsejsa fuq l-artikolu 447 tal-Kodiċi Ċivili. Irriżulta li sa meta waħħlu r-rixtellu msakkar b'katnazz mal-pilastri li kien hemm fil-bidu tat-trejqa in kwistjoni, l-atturi kienu jgħaddu liberament minn hemm biex jaċċedu għall-għelieqi tagħhom. Tant hu hekk li din il-kawża ma saritx biex jinħoloq servitu' ta' passaġġ minn fuq art tal-konvenuti, imma in segwitu għall-mandat ta' inibizzjoni li kien ġie akkordat wara li l-atturi talbu li l-konvenuti jinżammu milli jostakolawlhom il-passaġġ liberu minn din it-trejqa.[11]

---

[9] Ara rapport a fol. 489 – 521 tal-proċess
[10] Ara prokuri esebiti a fol. 256 - 261
[11] Ara atti tal-mandat ta' inibizzjoni nru. 41/2002

Madankollu, billi rriżulta fil-mori tal-kawża li din it-trejqa llum hija proprjeta' tal-Gvern, ġiet reġistrata bħala tali fil-31 ta' Lulju 2006,[12] u ma jidher li saret ebda oġġezzjoni mill-konvenuti f'dan ir-rigward, m'għandhom issa ebda dritt il-konvenuti jostakolaw dak li fil-fatt irriżulta li huwa passaġġ pubbliku. Minn naħa l-oħra jekk meta saru x-xogħolijiet ta' kisi ta' dan il-passaġġ mill-Constuction and Maintenance Unit tal-Ministeru ta' Għawdex,[13] setgħet ittieħdet xi parti mill-art tal-atturi biex twessa' dan il-passaġġ, it-talba tal-atturi fuq din il-kwistjoni kellha tiġi ndirizzata lil Gvern bħala s-sid tal-istess passaġġ u mhux lill-konvenuti.

Għaldaqstant, tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u t-tieni talba tal-atturi, tastjeni milli tiddeċidi dwar l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-konvenuti billi dawn kienu ndirizzati għal aċċess minn fuq art tagħhom, u tilqa' t-talbiet l-oħra u:

1. Tiddikjara li l-atturi għandhom dritt ta' aċċess minn fuq it-trejqa ndikata fuq il-pjanta annessa mal-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 41/2002 fl-istess ismijiet; u

2. Konsegwentement tordna lill-konvenuti sabiex iħallu aċċess u passaġġ liberu għal din it-trejqa.

L-ispejjeż, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, għandhom jiġu ssoportati ugwalment bejn l-atturi minn naħa u l-konvenuti min-naħa l-oħra.

(ft) Paul Coppini
Maġistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

09.11.2018 – Sup99.2002 – Cauchi Carmelo pro et noe et vs Ciantar Pawlu et
2498

[12] Ara xhieda li ta Martin Bajada mid-Dipartiment tal-Artijiet, quddiem il-Bord tal-Appell tal-Awtorita' tal-Ippjanar, a fol. 332 u Land Registry Certificate no. 171/02 bil-pjanta annessa, Dok. AX 1 a fol. 543 - 545 fejn tidher din it-trejqa li tibda minn taħt il-bini u tibqa' nieżla sal-bajja.
[13] Ara xhieda ta' Paul Lanzon a fol. 51 - 58