MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-18 ta' Frar, 2004

Citazzjoni Numru. 1409/1996/1

Anna armla Ellul, Joseph u Carmelina konjugi Ellul, Philip u Carmen konjugi Ellul u Charles u Carmen konjugi Sammut
vs
Tabib Veterinarju Dottor Frank Cassar u martu Dorothy Cassar u Anthony Caruana u Joseph Caruana, u b' digriet tat-23 ta' Marzu 1999 l-atti gew trasfuzi f' isem Dorothy Cassar fil-vesti personali taghha u bhala mandatarja ta' bintha Claire Fielder u Nicholas Cassar

Illum 13 ta' Frar 2004
Il-Qorti,
Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-atturi, wara li ppremettew: illi l-attrici Anna armla Ellul hija usufruttwarja u l-atturi Joseph u Philip Ellul u Carmen Sammut huma proprjetarji rispettivament bhala nudi proprjetarji ta' porzjon diviza ta' art li taghmel parti mill-ghalqa imsemmija "Il-Wilga ta'Lilwa" fil-kuntrada ta' Has-Saflieni, limiti ta' Hal Luqa, accessibbli mit-triq pubblika ossia l-

Luqa By-Pass u liema art tikkomprendi fiha ukoll kamra rurali;

Illi b'kuntratt tal-21 t'Awwissu, 1990, (Dok. A) li sar bejn il-konvenut Dottor Frank Cassar minn banda wahda u l-konvenuti Caruana mill-banda l-ohra, tal-ewwel biegh u ittrasferixxa liz-zewg konvenuti Caruana porzjoni diviza adjacenti mill-istess ghalqa li kienet proprjeta' tieghu, pero' fil-kuntratt in kwistjoni gie indikat ukoll li 'komprizi ukoll f'dan il-bejgh hemm il-kamra u l-moghdija ta' go fih'.

Illi l-kamra rurali imsemmija f'dan il-kuntratt ma tappartjenix fl-intier taghha lill-konvenuti, ghaliex hija mibnija in parti fuq l-art tal-atturi u in parti fuq l-art tal-konvenuti, kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza u ghalhekk il-kuntratt hu zbaljat f'dar-rigward;

Illi l-atturi ghandhom interess u dritt li jitolbu li l-parti taghhom mill-istess kamra tigi segregata fizikament mill-parti li akkwistaw il-konvenuti Caruana u talbuhom li jeffettwaw tali segregazzjoni permezz ta' protest gudizzjarju tas-17 ta' Frar, 1996;

Illi ukoll kuntrarjament ghal dak li hemm dikjarat fl-imsemmi kuntratt, (Dok. A), il-moghodija li taghti ghall-istess ghalqa tal-konvenuti, ma tappartjeniex lill-konvenuti u lanqas kienet tappartjieni lill-awtur taghhom il-konvenut Dottor Frank Cassar, imma hija propjeta' esklussivament tal-atturi u tifforma parti integrali mill-ghalqa taghhom, u kienet giet iffurmata mill-awturi taghhom, biss ghall-konvenjenza u uzu esklussiv taghhom u mhux tal-konvenuti jew l-awturi taghhom;

Illi l-konvenuti la ghandhom u lanqas qatt kellhom xi dritt ta' tgawdija ta' passagg jew l-uzu tieghu minn fuq l-art tal-atturi imsemmija, mill-imsemmija moghdija,u fil-fatt igawdu access ghall-ghalqa taghhom minn triq li tigi fuq wara il-ghalqa taghhom kif jidher mill-pjanta (Dok B);

Illi ghalkemm l-atturi bi protest gudizzjarju tas-17 ta' Frar, 1996, interpellaw lill-konvenuti biex jghaddu ghall-publikazzjoni ta' l-att korrettorju li bih jirrettifikaw l-

inezattezzi fil-kuntratt originali fuq imsemmi, u jersqu ghad-divizjoni tal-kamra rurali u segregazzjoni taz-zewg partijiet taghha u biex ma jkomplux jghaddu minn fuq jew jaghmlu uzu mill-moghodija imsemmija fl-imsemmi kuntratt; izda l-konvenuti baqghu inadempjenti;

Talbu li l-konvenuti jghidu ghaliex ghar-ragunijiet premessi m’ ghandux jigi dikjarat u deciz minn din il-Qorti li:
1. Il-kamra rurali imsemmija fil-kuntratt tal-21 t’Awwissu, 1990 (Dok. A) bejn il-konvenuti, fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Martinelli, ma tappartjenix fl-intier taghha lill-konvenuti Caruana, izda parti minnha hija proprjeta’ tal-atturi, ghax propju tinsab mibnija fuq l-art tal-istess atturi;
2. Ghaliex m’ghandhiex din il-Qorti, okkorrenti bl-opera ta’ periti nominandi, tiddetermina liema hija l-parti mill-kamra li tappartjeni lill-atturi u liema tappartjeni lill-konvenuti u tordna is-segregazzjoni fizika tal-istess a spejjez tal-partijiet kif jigi deciz u taht id-direzzjoni ta’ periti nominandi fi zmien qasir u perentorju li jigi mill-istess Qorti iffissat;
3. Ghaliex l-atturi m’ghandhomx jigu awtorizzati li taht id-direzzjoni tal-istess periti, jissegregaw huma stess iz-zewg partijiet tal-kamra hekk divizi a spejjez komuni tal-kontendenti jew minn minnhom, fin-nuqqas li x-xogholijiet isiru fit-terminu prefiss skond it-tieni talba;
4. Ghaliex m’ghandux jigi dikjarat u deciz illi l-konvenuti Caruana ma ghandhom ebda dritt ta’ propjeta’ jew tgawdija ta’ xi dritt ta’ passagg fuq il-moghodija li tinsab fuq l-art tal-atturi fuq imsemmija fil-limiti ta’ Hal Luqa, kuntrada ta’ Hal Saflieni, imsejha Tal-Wilga ta’ Lilwa u ghalhekk huma ghandhom jigu inibiti milli jaghmlu uzu minn din il-moghodija fuq l-art tal-atturi;

Bl-ispejjez – komprizi dawk tal-protest gudizzjarju tas-17 ta’ Frar 1996 – kontra l-konvenuti jew min minnhom, li jibqghu ingunti minn issa stess ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Anthony u Joseph Caruana li permezz taghha eccepew illi t-talbiet attrici kif dedotti fic-citazzjoni huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-konvenuti akkwistaw il-kamra in kwistjoni, kif ukoll id-dritt ta’ passagg minn fuq il-moghdija mertu tal-

kawza in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli tal-21 ta' Awissu 1990;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Tabib Dottor Frank Cassar u Dorothy Cassar li permezz taghha eccepew: illi m'hemm ebda bzonn li l-kamra msemmija tigi segretata jew diviza stante li *si tratta* ta' girna ta' mhux aktar minn tlett piedi kwadri u li kemm l-eccipjenti, Tabib Veterinarju Dottor Frank Cassar kif ukoll l-antenati tieghu dejjem kellhom dritt li jaghmlu uzu minna u fil-fatt ghamlu uzu minna ghal aktar min hamsin sena; illi l-eccipjenti, Tabib Veterinarju Dottor Frank Cassar, min dejjem kellu dritt jaghmel uzu kemm mill-moghdija kif ukoll mill-girna u hu assulutament mhux minnu li tghid li l-moghdija *kienet giet ffurmata mill-awturi taghhom biss ghall-konvenjenza u uzu esklussiv taghhom u mhux tal-konvenuti jew l-awturi taghhom,* tant hu hekk li l-istess moghdija u kamra ilha tintuza kemm eccipjenti jew l-inkwilini tal-istess art ghal aktar minn hamsin sena; Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-lista tax-xhieda;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit AIC Rene Buttiggieg minnu debitament mahlufa fl-udjenza tas-16 ta' Ottubru 2001;

Semghet provi bil-gurament;

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawza tikkoncerna porzjon diviza ta' art li taghmel parti mill-ghalqa maghrufa "Il-Wilga ta' Lilwa" fil-kuntrada ta' Has-Saflieni limiti ta' Hal Luqa, accessibbli mit-triq pubblika, Luqa By Pass, u liema art tikkomprendi fiha wkoll kamra rurali. L-atturi spjegaw li din il-porzjoni tappartjeni lill-atturi Joseph u Philip Ellul u Carmen Sammut bhala nudi propretarji, u hija soggetta ghall-usufrutt tal-attrici Anna Ellul.

Illi fil-21 ta’ Awissu 1990 permezz ta’ kuntratt kuntratt ta’ kompravendita fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Martinelli, il-konvenuti Caruana xtraw minghand il-konvenut Dr.Frank Cassar porzjoni diviza mill-istess territorju, liema porzjoni tinsab adjacenti ma’ dik tal-atturi; u fl-istess att, l-imsemmi Nutar, fuq informazzjoni moghtija lilu mill-kompraturi Caruana, nizzel li “kompriz f’ dan il-bejgh hemm il-kamra u l-moghdija ta’ go fiha”.[1]

Illi l-atturi, li ma kienux partecipi ghal dan il-kuntratt, oggezzjonaw ghal dawn il-kliem, stante li sostnew li l-kamra kienet proprjeta’ taghhom, almenu dik il-parti li kienet fuq l-art taghhom, u inoltre, l-ghalqa taghhom ma kienet soggetta ghal ebda servitu’ ta’ moghdija.

Illi l-konvenuti Caruana minn naha taghhom opponew ghal din it-tesi u sostnew li huma u l-aventi kawza taghhom kienu ilhom zmien twil jaghmlu jaghmlu uzu mill-imsmemija kamra, u wkoll jghaddu minn fuq il-proprjeta’ tal-atturi biex mit-triq jaccedu ghall-ghalqa taghhom, li hija interkjuza u m’ ghandhiex access ghal triq pubblika.

Illi fir-relazzjoni tieghu l-Perit Tekniku rrileva li, ghalkemm l-kamra de quo kienet fuq l-art tal-atturi, il-bieb taghha jghati ghall-ghalqa tal-konvenuti u biex l-atturi jidhlu fil-kamra dawna kienu jaccedu minn fuq l-ghalqa tal-konvenuti. Il-Perit ikkonstata li l-kamra kienet ta’ kostruzzjoni antika u “l-aktar ipotesi fattibbli hi li l-kamra, ghalkemm mhux imsemmija fil-kuntratt tad-divizjoni, bhala ma hemm neqsin fatturi ohra, kienet tezisti qabel id-divizjoni u imbniet meta l-art kollha in divizzjoni kienet tappartjeni lill-awtur tal-kondividenti”[2]

Illi minn naha taghhom l-atturi spjegaw li originarjament il-kamra kellha zewg bibien, bieb fuq kull naha, izda r-ragel tal-attrici Anna Ellul [li jigi wkoll missier l-atturi l-ohra] kien mbarra il-bieb li jghati ghal ghalqa taghhom peress li kif qalu kienu qed jidhlulhom il-grieden, u inoltre is-saqaf

---

[1] Kuntratt – Dok.A – Fol.6

[2] Relazzjoni fol.119. Il-kuntratt ta’ divizjoni li saret referenza ghalih huwa dak pubblikat fit-8 ta’ April 1937 fl-atti tan-Nutar Giovanni Caruana fejn hemm indikata l-ghalqa kollha li giet assenjata lill-awtur tal-kontendenti. Fol.213

taghha kien perikoluz u ma riedux li t-tfal taghhom li dak iz-zmien kienu zghar jidlu fiha.

Illi rigward il-kamra li tinsab fuq l-art tal-atturi, liema fatt jirrizulta ampjament provat, il-Qorti tikkondividi s-sottomissjoni tad-difensur tal-atturi li la ma giex provat li kien hemm rinunzja valida ta' proprjeta', u gia la darba l-konvenuta ma pprovawx li kellhom xi dritt reali jew almenu personali fuq din il-parti tal-proprjeta' tal-atturi, allura, fuq l-istregwa tal-principju *"qui dominus est soli, dominus est coeli et inferorum"* skolpit fil-Kodici Civili fl-Artikolu 323 li fl-ewwel parti tieghu jiddisponi li: "Kull min ghandu l-proprjeta' ta' l-art. Ghandu wkoll dik l-area ta' fuqha u ta' dak kollu li jinsab fuq jew that wicc l-art.." u "Kull bini, tahwil, jew bicca xoghol, sew fuq jew that l-art jinghaddu, sakemm ma jigix provat il-kuntrarju, li gew maghmula mis-sid bi flusu u li huma tieghu, izda dan bla hsara tal-jeddijiet li haddiehor ikun akkwista" [Art.324].

Konsegwentement fil-kaz odjern hija valida t-tesi tal-atturi li la darba l-kamra tinsab fuq l-art taghhom allura hija kompriza fil-proprjeta' taghhom, u, in mankanza ta' prova valida, cioe' kuntratt pubbliku, li l-proprjeta' tal-kamra giet rinunzjata favur il-konvenuti jew l-awturi taghhom, u in mankanza ta' provi li l-konvenuti jew l-awturi taghhom kienu akkwistaw xi dritt personali fuq l-istess kamra, allura ghandha legalment tipprevali t-tesi tal-atturi li l-kamra kienet u ghadha tifforma parti mill-proprjeta' taghhom.

Il-Qorti tosserva ulterjorment li l-fatt li l-awtur tal-atturi kien ghalaq l-bieb li jghati ghall-ghalqa taghhom u kien jaccedu fil-kamra, fejn kien ipoggi l-ghodda, mill-ghalqa tal-konvenuti, ghalkemm din titqies fattwlment bhala sitwazzjoni anomala, ma tbiddel xejn mill-posizzjoni guridika stante li [1] ir-rinunzja ta' proprjeta' immobbli tista' ssir biss permezz ta' kuntratt pubbliku, u [2] ma rrizultawx fatti provati li jistghu legalment jghatu xi titolu lill-konvenuti. L-uzu li allegatament kien isir mill-kamra mill-awtur tal-konvenuti ma jistax jitqies hlief wiehed bazat fuq tolleranza u xejn aktar; *multo magis* meta kif sostniet in-naha tal-atturi anke l-awtur taghhom kien ipoggi l-ghodda tar-raba fil-kamra. In propositu, u b' referenza ghall-

eccezzjoni sollevata mill-konvenuti Cassar, il-Qorti tosserva li f' dan il-kaz ma giex provat sodisfacentement l-element tal-pussess inekwivoku ghal perijodu ta' tletin sena: ingredjenti necessarji ghall-akkwist ta' drittijiet permezz tal-preskrizzjoni akkwisittiva trentennali.

Ghaldaqstant l-ewwel talba attrici in kwantu diretta ghal dik il-kamra li tinsab sitwata fuq il-proprjeta' taghhom hija sostenibbli fil-fatt u fid-dritt.

Illi rigward id-dritt ta' passagg fuq il-moghdija fl-art tal-atturi, il-Qorti tosserva li din il-kwistjoni hija aktar komplessa minn dik precedenti. F' dan ir-rigward il-Perit Tekniku kkonstatata li l-ghalqa tal-konvenuti tikwalifika bhala wahda interkjusa, stante li m'ghandhiex hrug fuq triq pubblika, u li ghaliha tapplika d-disposit tal-Artikolu 448 li jaqra hekk: "Jekk il-fond ikun sar maghluq minn kull naha minhabba bejgh, tpartit jew qasma, dawk li jkunu bieghu, partu jew qasmu, ghandhom jaghtu l-moghdija, bir-rigel, bil-bhima jew bil-karrettur, skond il-kaz minghajr indenniz"

Illi fir-relazzjoni tieghu il-Perit rrileva li ghal ghalqa tal-konvenuti hemm tlett access ghal-toroq pubblici: wahda mill-ghalqa ta' Joseph Scicluna, ohra minn gor-razzett ta' missier il-konvenuti, u l-ohra minn fuq il-moghdija tal-atturi. Il-Perit irrileva wkoll li l-ghalqa ta' Joseph Scicluna ma kienitx parti mid-divzjoni.[3] Inoltre, ma rrizultax provat li l-konvenuti kellhom xi dritt jghaddu mir-razzett ta' missierhom; minn naha l-ohra, rrileva li "Huwa fatt ukoll li access ghall-ghalqa tal-konvenuti ilu jintuza minn xi moghdija, sa minn wara is-sena 1937, meta saret id-divizjoni"[4]

Illi l-Perit ikkonkluda li l-pretensjonijiet tal-atturi dwar id-dritt ta' passagg pretiz mill-konvenuti huma "inverosimili" u semma s-segwenti fatturi: [1] l-ghalqa ta' Joseph Scicluna hija sitwata pied u nofs aktar l-isfel mill-art tat-triq u xi tlett piedi aktar baxxa mill-art tal-konvenuti Caruana; [2] l-inesistenza ta' indikazzjonijiet ta' xi apertura fil-hajt tas-sejjieh bejn l-ghalqa tal-konvenuti Caruana u dik ta'

3 Fol.116
4 Fol.l116

Scicluna; [3] inoltre d-distanza relattivament qasir li hemm mit-triq Luqa By Pass ghall-ghalqa tal-konvenuti komparata ma' accessi minn toroq ohra.; [4] l-apertura ta' tlett piedi li hemm bejn l-ghalqa ta' l-konvnuti u dik tal-atturi "li kif ammess minn naha attrici, minn dejjem kienet hemm..";[5] liema apertura kienet tintuza mill-istess atturi biex jghaddu minn fuq l-art ta' Caruana biex jidhlu fl-imsemmija kamra.

Illi in propositu in vena legali l-Qorti tosserva li s-servitu' ta' passagg hija servitu' mhix kontinwa u ghalhekk tista' tigi stabbilita' biss bis-sahha ta' titolu u ma jistax jigi stabbilit bid-destinazzjoni tas-sid ta' zewg fond, jew bil-preskrizzjoni, hlief fil-kaz li dan il-fond ma jkollux hrug iehor fuq triq pubblika, f' liema kaz tali servitu' tista' tinkiseb bil-preskrizzjoni ta' tletin sena .[Artikoli 455[3], 469[1] u [2]]. Jigi rilevat wkoll li dan is-servitu' koncess lill-proprjetarju ta' fond interkjuz huwa moghti ex lege.

Illi fil-kaz in kwistjoni ma hemmx kuntrast li fil-fond tal-atturi hemm moghdija li taghti mit-triq, izda filwaqt li l-atturi qed isostnu li dina saret u qeda hemm ghall-uzu esklusiv taghhom, il-konvenuti Cassar qed isostnu li huma u l-awturi taghhom ilhom juzaw din il-moghdija "ghal aktar minn hamsin sena".[6] Illi in propositu huwa opportun li jigi osservat li il-preskrizzjoni ta' tletin sena, ghalkemm ma tirrikjedi la titolu u lanqas il-buona fede, tirrikjedi pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku ghal zmien tletin sena. Il-prova tal-pussess trid tkun univoka b' mod li jekk ic-cirkostanzi ta' fatt jistghu jaghtu lok ghall-interpretazzjoni diversa, l-prova tal-pussess taqa'.*[App.C. Borg vs Farrugia –[1957] – Vol.XLI.I.168; Chetcuti vs Xerri – [31 ta' Mejju 1996]* - Fil-kaz odjern ma jistax jinghad li gie pruvat sodisfacentement li l-awturi tal-konvenuti kienu ilhom jghaddu minn dik il-moghdija ghal zmien tletin sena b' mod li akkwistaw dritt ta' servitu' permezz tal-preskrizzjoni; izda mill-banda l-ohra, l-Artikolu 448 jghati dritt ta' moghdija lill-konvenuti minn fuq proprjeta'

[5] Fol.113
[6] Nota tal-eccezzjonijiet fol.36

kontigwa bhal dik tal-atturi, li ghandha access ghal fuq triq pubblika.

Illi f' kaz bhal dak prezenti fejn ikun hemm hemm izjed minn fond kontigwu wiehed li jkollu access ghat-triq, allura l-ewwel kriterju li ghandu jigi addotta huwa dak li jigi stabbilit liema access ser jikkaguna l-anqas hsara jew inkonvenjent lill-fond servjenti. Fuq dan l-aspett il-Professur Caruana Galizia jkompli jghid: "The law mentions 'the least damage' and it does not mention expressly the shortest way which however is implicit in the words of the law."[7]

Issa fil-kaz in disamina apparti mill-konsiderazzjonijiet premessi maghmula mill-Perit Tekniku li jwasslu ghall-konkluzzjoni li l-fond servjenti f' dan il-kaz ghandu jkun dak tal-atturi, il-Qorti tosserva li l-moghdija li minnha qed jippretendu li jghaddu l-konvenuti hija uzata wkoll mill-istess atturi, u, ghalhekk, apparti mill-fatt ukoll li din tidher li hija l-izjed access komdu ghall-konvenuti, id-dannu jew ahjar l-inkonvenjent li qed isofri l-fond tal-atturi rizultat ta' dan l-obbligu, huwa minimu. Wara kollox anke l-istess atturi biex jidhlu ghal gol-kamra proprjeta' taghhom, jghaddu minn fuq il-fond tal-konvenuti u dana "minghajr ma giet prodotta ebda prova li in-naha attrici kellha xi dritt ta' moghdija minn fuq l-art tal-konvenuti".[8] Ghaldaqstant ir-raba talba attrici mhix gustifikata u ghandha tigi michuda.

In fine u b' referenza ghall-eccezzjoni tal-konvenuti Caruana li hi fis-sens li t-titolu taghhom jidderiva mill-kuntratt pubblikat fil-21 ta' Awissu 1990, il-Qorti tosserva li din mhix sorretta mill-provi li juru li meta in-Nutar nizzel il-kliem li minnu hemm ilment dana strah biss fuq dak li kienu qalulu l-konvenuti kompraturi. Inoltre, il-provi jinnewtralizzaw din l-eccezzjoni.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi:

[7] Noti dwar Dritt Civili Pg.667 – sottolinear ta' din il-Qorti.
[8] Relazzjoni – Fol.118

Tilqa' l-ewwel t-talba attrici billi tiddikjara li l-kamra rurali indikata fil-kuntratt datat tal-21 ta' Awissu 1990 fl-Atti tan-Nutar Dottor Carmel Martinelli, u li tinsab fl-ghalqa tal-atturi, hija proprjeta' esklusiva tal-atturi;

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni u tat-tielet talba, stante li ma jirrizultax li hemm kontestazzjoni dwar il-linja ta' demarkazzjoni bejn iz-zewg ghelieqi;

Tichad ir-raba talba attrici.

L-ispejjes tar-Registru u tal-Perit Tekniku ghandhom jigu sopportati miz-zewg nahat fi kwoti wgwali bejniethom; filwaqt li l-kumplament jbqghu bla taxxa.

< Sentenza Finali >

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