MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2005

Citazzjoni Numru. 207/2001/1

Kawza fil-lista: 6

Michaelangelo Camilleri
Vs
Victoria Azzopardi armla minn Antonio Azzopardi

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-attur ippremetta u talab hekk:

Peress li l-attur huwa l-proprjetarju tal-fond numru 6, Sqaq Numru 1Triq Santa Lucia, Naxxar.

Peress li parti minn dan il-fond huwa mikri lil konvenuta Victoria Azzopardi.

Peress li l-access ghal parti l-iehor huwa minn bieb li ghandhom cavetta ghaliha l-konvenuti. Il-parti li mhiex

mikrija lil Victoria Azzopardi qieghda mmarkata bil-kulur ikhal fuq il-pjanta Dok A.

Peress li l-konvenuta qieghda tirrifjuta li taghti access lill-attur sabiex jidhol fil-fond li jappartjeni lilu u dan minkejja l-ittra ufficjali datat 5 ta’ Dicembru 2000.

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex:

1. tordna lil konvenuti sabiex jaghtu lill-attur ic-cavetta tal-fond 6 Sqaq numru 1, Triq Santa Lucia, Naxxar u jaghtuh access ghal parti li m’hiex mikrija lil Victoria Azzopardi.

Bl-ispejjes inkluzi dawk tal-ittra bonarja datat 17 ta’ Awissu 2000 u tal-ittra ufficjali datat 5 ta’ Dicembru 2000.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta li biha eccepiet:

Preliminarjament in-nullita’ ta’ l-azzjoni attrici stante li zewgha Antonio Azzopardi ilu mejjet diversi snin.

Fil-meritu u bla pregudizzju ghall-premess, it-talba attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontrih stante li m’huwiex il-propietarju ta’ dik il-parti mill-fond li ghaliha qed jitlob l-access.

Rat in-nota tal-eccezzjonjiet ulterjuri tal-konvenuta li biha eccepiet:

Illi t-talba attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-attur, stante li l-fond meritu tal-kontestazzjoni jinsab mikri mill-istess attur lill-konvenuta.

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

Rat il-verbal maghmul mill-konvenuta fl-udjenza tal-21 ta' Gunju 2001 li permezz tieghu giet irtirata l-ewwel eccezzjoni;[1]

Rat l-atti kollha tal-kawza;
Semghet ix-xhieda bil-gurament;
Ikkunsidrat;

Kwadru tal-fatti
Illi mill-assjiem tal-provi akkwiziti ddelinea ruhu s-segwenti kwadru tal-fatti sodisfacentement provati.

Illi permezz ta' kuntratt ta' divizjoni pubblikat minn Nutar Dottor Giuseppe Vella fis-26 ta' Dicembru 1959 gie assenjat lill-attur, inter alia, il-fond numru 6 Sqaq numru 1, Triq Santa Lucia Naxxar u li, fir-relazzjoni peritali annessa mal-istess att, gie deskritt bhala li jikkonfina "minn naha tat-Tramuntana ma' beni tac-Cisk; min-naha ta' Nofsinhar mal-beni ta' Leli Pirotta, min-naha tal-Lvant ma' sqaq pubbliku, u min-naha tal-Punent ma' beni tac-Cisk."[2] Dan kif jidher mill-pjanta[3] unita mal-att tac-citazzjoni u li d-deskrizzjoni tal-konfini kif hemm indikati ma gietx kontestata.[4]

Illi pero' meta saret id-deskrizzjoni[5] tal-fond fl-imsemmija relazzjoni peritali, dan il-fond gie deskritt in parte, fis-sens li hemm deskrepanza fl-estensjoni tieghu bejn is-sitwazzjoni kif temergi mill-konfini, u s-sitwazzjoni kif temergi mid-deskrizzjoni tieghu fl-istess relazzjoni, u jidher, u jirrizulta mill-provi, li din id-deskrizzjoni tirreferi ghall-parti biss mill-imsemmi fond – dik xellugija. Fil-fatt mill-provi irrizulta li, ghalkemm <u>ghandu access wiehed minn barra</u>, huwa fil-fatt maqsum f' zewg partijiet: il-parti tax-xellug u l-parti tal-lemin.[6] Il-parti in kontestazzjoni u li tifforma l-meritu tal-kawza odjerna hija l-parti tal-lemin indikata fil-pjanta annessa b' delineament car, filwaqt li l-parti xellugija hija markata b' delineament skur. L-access

[1] Fol.18
[2] Dok.S – Citazz.563/91 – Fol.168-167
[3] Mfassal fil-14.06.2000
[4] Fol.5
[5] Citazz.563/91- *Ibid.*
[6] Vide pjanta unita

mill-bieb principali qieghed fuq in-naha tax-xellug tal-fond, dik okkupata mill-konvenuta.

Illi ghall-ahjar intendiment tal-gudizzju odjern, u senjatament a skans ta' ekwivoci, din il-Qorti qed timmarka fuq l-imsemmija pjanta, il-parti xellugija bl-ittri ABCD, u l-parti leminija [meritu tal-kawza odjerna] bl-ittri BEFGHI.

Illi fil-kawza numru 563/91 fl-istess ismijiet deciza minn din il-Qorti fil-15 ta' Novembru 1999 din il-Qorti kienet hatret lill-Avukat Dottor Victor Borg Grech bhala perit legali u fl-esekuzzjoni tal-inkarigu tieghu dana acceda fil-fond in kwistjoni u kkonstata li l-parti tax-xellug tal-fond kif deskritt fir-relazzjoni peritali precitata hija dik okkupata mill-konvenuta, u li dina ma kellha x' taqsam xejn mal-parti leminija. Di fatti l-istess perit gudizzjarju, fir-relazzjoni tieghu minnu debitament mahlufa, josserva "Fil-fatt is-sottoskritt ikkonstata wkoll li fit-tarf tat-tarag hemm bieb iehor li l-konvenuta qalet li ma kienx mal-post taghha imma kien jappartjeni lil haddiehor."[7] Dan jinsab konfermat mill-istess konvenuta fid-deposizzjoni taghha quddiem din il-Qorti fejn ikkonfermat:

[1] li l-perit gudizzjarju waqt l-access kkonstata biss il-parti xellugija tal-fond[8],

[2] kif ukoll sostniet li il-parti leminija [de quo agitur] tappartjeni lill-familja Sammut maghrufin bhala Ta' Bibiluwa.[9]

Illi permezz ta' l-imsemmija sentenza li ghadiet in gudikat din il-Qorti ddecidiet li l-attur huwa proprjetarju tal-fond *de quo* numru 6 sqaq numru 1 Triq Santa Lucia Naxxar.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Illi l-attur jsostni li din il-parti leminija tal-fond numru 6 hija proprjeta' tieghu u qed jitlob li l-konvenuta tikkonsenjalu c-

[7] Citazz 563/91 – fol.119. Relazzjoni mahlufa fl-udjenza tal-31 ta' Mejju 1999 [fol.113] – sottolinear tal-Qorti

[8] Il-qorti tosserva li din tispjega l-konkluzjoni tal-perit gudizzjarju li "il-fond okkupat mill-konvenuta Victoria Azzopardi huwa l-fond [sic] imsemmi fl-atti numru 6 Sqaq 1 Triq Santa Lucia Naxxar."Fol.119

[9] Dep. 27.01.2004 – fols.103 u 104

cavetta tal-bieb ta’ barra biex ikun jista’ jaccedi ghal din il-parti.

Il-konvenuta qeda tirrezisti ghall-pretensjoni attrici b’zewg eccezzjonijiet. L-ewwel eccezzjoni hija fis-sens li l-attur m’huwiex il-propretarju ta’ din il-parti tal-fond, filwaqt li fl-eccezzjoni ulterjuri tghid li “il-fond meritu tal-kontestazzjoni jinsab mikri mill-istess attur lill-konvenuta.”[10]

Illi in propositu ghall-eccezzjoni dwar il-kontestazzjoni tal-proprjeta’ tal-attur tal-fond numru 6 sqaq numru 1 Triq Santa Lucia, il-Qorti tosserva li mill-provi jirrizulta ampjament li l-attur huwa proprjetarju tal-fond kollu. Dan jirizulta kemm mill-kuntratt ta’ divizjoni li jidentifika l-fond kollu bl-imsemmi indirizz, u mill-parti dispozittiva tas-sentenza precitata. Inoltre, dan jinsab konfermat mill-istess konvenuta fid-dikjarazzjoni guramentata taghha annessa mal-eccezzjonijiet ulterjuri.[11] Ghaldaqstant din l-eccezzjoni hija nfondata.

Illi rigward l-eccezzjoni ulterjuri li “l-fond meritu tal-kontestazzjoni jinsab mikri mill-istess attur lill-konvenuta” il-Qorti tikkonsidera opportuni s-segwenti osservazzjonijiet:

[1] Illi mhuwiex kontestat, u qatt ma kien kontestat, f’ dawn il-proceduri li l-konvenuta tikri minghand l-attur; izda mill-provi jirrizulta li din il-kirja kienet testendi biss ghal parti mill-fond fuq indikat. Di fatti jirrizulta ampjament li l-parti x-xellugija tal-fond hija l-parti okkupata mill-konvenuta. Il-veru kontestazzjoni fil-kaz in disamina tirrigwarda l-parti leminja tal-fond.

[2] Illi l-provi, inkluzi d-deposizzjoni tal-konvenuta, juru li din il-parti leminija qatt ma kienet mikrija lill-konvenuta jew l-awturi taghha imma kienet f’ idejn terzi persuni. Di fatti fix-xhieda taghha tghid li din il-parti tappartjeni lil familja Sammut u “ma hallasna qatt kera”.[12]

[10] Fol.94
[11] Fol.94
[12] Fol.104

[3] Illi dan jinsab konfermat minn Salvatore Galea, hu l-konvenuta, li fid-depozizzjonijiet tieghu jghid li meta zzewweg huwa kien ghamel zmien joqghod fil-parti leminija tal-fond, u li kien tah ic-cwievet Charles Sammut li “qabel ma mar l-Awstralja tani c-cwievet tal-fond okkupat mill-familja Sammut [“Tal Bibillu”].

Dan ix-xhud ikompli jghid li meta huwa kien isiefer huwa kien ihalli c-cwievet, kemm tal-bieb ta’ barra kif ukoll tal-bieb intern, tal-fond f’ idejn il-genituri tieghu [l-awturi tal-konventa] li kienu joqghodu fuq il-parti tax-xellug, biex izommuhomlu. Izda jidher li fis-sena 1986 kien inqala’ xi inkwiet bejnu u bejn ir-ragel ta’ ohtu l-konvenuta, bir-rizultat li meta dana gie lura Malta gie mgharraf li l-konvenuta kienet zgumbratlu hwejjgu minn din il-parti tal-fond.[13]

Illi tenut kont tas-sottomissjonijiet maghumla mill-konvenuta fin-nota taghha, huma opportuni s-segwenti osservazzjonijiet:

[1] Illi fil-para.1.4[14] il-konvenuta tissottometti li l-parti de quo [il-parti leminija] ma tifformax parti mill-fond numru 6, imma tikkostitwixxi fond iehor separat u distint mill-parti okkupata minnha. Fil-fehma tal-Qorti, din il-konkluzjoni hija mdghajjfa mis-segwenti konsiderazzjonijiet:

[a] Il-konfini tal-fond numru 6 kif deskritti fir-relazzjoni peritali u kif indikati fil-pjanta annessa u li ma gewx kontestati;

[b] Il-konfigurazzjoni tal-lok. Jigi osservat li rrizulta pacifiku li l-parti de quo taccedi ghaliha minn bieb intern fil-fond numru 6, ghal liema parti bieb taccedi minn bieb wiehed estern markat numru 6 li jghati fuq l-Isqaq. Dan l-istat ta’ fatt ikompli jsahhah il-valur probatorju tal-konfini indikati li jikkomprendu z-zewg partijiet tal-fond numru 6.

In propositu il-Qorti tosserva li, anke jekk jirrizulta, li mal-medda taz-zmien dan il-fond ghal-skopijiet residenzjali gie

[13] Fols.72-73; 68-69
[14] Fol.111

diviz internament f' zewg ambjenti residenzjali separati, dan m' ghandu bl-ebda mod jippregudika d-dritt ta' proprjeta' tas-sid fuq il-fond numru 6.

Il-premess jimmilita' serjament mat-tesi tal-konvenuta li, ghall-finijiet tal-ezami in disamina, dawn ghandhom jitqiesu bhala "zewg fondi ghal kollox distinti u separati minn xulxin."[15]

[2] Illi t-tesi tal-konvenuta, li l-fond kollu huwa mikri lill-konvenuta, hija kontradetta mill-provi, anki mill-istess konvenuta fid-deposizzjoni taghha.

[3] Illi relattivament ghall-kontenut tal-para.4.1 tan-nota in ezami, il-Qorti tosserva li l-fatt li l-perit legali wasal ghall-konkluzjoni li l-fond abitat mill-konvenuta jikkorrispondi mad-deskrizzjoni tal-fond kif tirrizulta mir-relazzjoni peritali, ma jwassalx necessarjament ghall-konkluzjoni li l-fond numru 6 huwa limitat ghal din il-parti biss; *multo magis* meta jigi kkunsidrat li, kif stqarret il-konvenuta fix-xhieda taghha, il-perit legali kkonstata biss in-naha xellugija tal-fond – u qaghad fuq il-kelma tal-konvenuta li, il-bieb li jaghti ghall-parti l-ohra, jaghti ghal-"fond iehor" u li kien jappartjeni lil haddiehor u li ma kienx parti mill-post taghha.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, din il-parti tax-xhieda tal-konvenuta[16] timmilita serjament mal-pretensjoni taghha li l-lokazzjoni taghha tikkomprendi l-fond kollu; kif ukoll timmilita mal-pretensjoni taghha li hi tostakola lill-attur milli jaccedi ghal din il-parti tal-fond.

Dan premess u kkunsidrat il-Qorti hija tal-fehma li l-attur ipprova sodisfacentement li [1] huwa proprjetarju tal-fond kollu identifikat bl-indirizz numru 6, Sqaq numru 1, Triq Santa Lucia Naxxar; u [2] li l-parti l-leminija tal-fond markata mill-Qorti bl-ittri BEFGHI fuq il-pjanta unita mac-citazzjoni ma tifformax parti mill-lokazzjoni ezistenti bejn l-

[15] Fol.115
[16] Fol.103 *et seq.*

attur u l-konvenuta, liema lokazzjoni hija limitata ghal-parti xellugija.

Rigward il-kap ta' l-ispejjez jigi osservat li n-natura tal-vertenza u c-cirkostanzi tal-kaz jimmeritaw temperament f' dan il-kap.

Ghal dawn il-motivi tiddecidi billi, previa rigett tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta, tilqa' t-talba attrici u tordna li fiz-zmien gimgha il-konvenuta tikkonsenja lill-attur cavetta tal-fond numru 6 Sqaq numru 1 Triq Santa Lucia Naxxar, sabiex huwa jkollu access ghall-parti leminija tal-istess fond markata fl-ittri BEFGHI fuq il-pjanta [dok.A] unita mac-citazzjoni, liema parti mhijex mikrija lill-konvenuta.

L-ispejjez tar-registru ghandhom jigu sopporati mill-konvenuta, filwaqt li l-kumplament tal-ispejjez jibqghu bla taxxa.

< Sentenza Finali >

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