MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tal-25 ta' April, 2008

Appell Civili Numru. 253/1998/1

Anthony Stellini

v.

Regina Farrugia, Mario Farrugia, Luigi Farrugia, Maria Sultana, Joseph Farrugia, Dr Francis Farrugia, Saviour sive Sammy Farrugia, Maryanne mart Michael Zammit, Paul Farrugia, Mark Farrugia, George Farrugia, Pauline mart George Grech, Maria Annunzjata Farrugia ghal kull interess li jista' ikollha qua usufruttwarja tal-mejjet zewgha Philip Farrugia

Il-Qorti:
<u>PRELIMINARI</u>

1. Dan huwa appell interpost mill-attur minn sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri, Gurisdizzjoni Generali, fil-kawza fl-ismijiet premessi in data tal-20 ta' Settembru 2005, li fiha gie ritenut u deciz hekk:
"Il-Qorti,

"Rat ic-citazzjoni fejn l-attur wara li ppremetta illi huwa proprjetarju tal-fond numri mitejn u sitta u ghoxrin u mitejn u sebgha u ghoxrin (226 u 227) Triq Ta' l-Ghajn, Fontana, u l-entrata privata, ossia sqaq, attigwata ghall-istess fond min-naha tat-Tramunanta, kif soggetta din l-istess entrata ghad-dritt ta' moghdija favur beni ta' John Cordina;

"Illi din il-proprjeta` ta' l-attur tikkonfina min-naha tat-Tramuntana ma' beni tal-konvenuti jew min minnhom.

"Illi l-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet rispettivi ma huwiex fi grad illi jiflah piz gdid fuqu stante illi huwa malandat hafna.

"Illi l-attur jemmen illi dan il-hajt huwa proprjeta` komuni ghalih u ghall-konvenuti, izda lest jaccetta wkoll, minghajr pregudizzju, illi dan il-hajt huwa proprjeta` esklussiva tal-konvenuti u illi ghalhekk sabiex huwa jkun jista' jappoggja ma' dan il-hajt huwa jkun tenut illi jhallas l-appogg skond il-ligi, kif ukoll jinsab dispost illi jhallas il-valur ta' nofs l-art ta' tahtu.

"Illi l-attur irid jezercita d-dritt moghti lilu mil-ligi illi jappoggja ma' dan il-hajt divizorju, u jgholli l-istess hajt u huwa dispost illi jwettaq l-obbligu impost fuqu skond l-Artikolu 415 tal-Kodici Ciivli illi jhott dan il-hajt u jerga' jibnieh mill-gdid a spejjez tieghu.

"Illi l-konvenuti qeghdin jirrifjutaw illi jippermettu lill-attur jezercita dan id-dritt.

"Talab li din il-Qorti:

"1. tiddikjara illi l-attur ghandu d-dritt li jakkomuna u jappoggja mal-hajt divizorju bejn il-fond proprjeta` tal-

konvenuti fuq in-naha tat-Tramunanta, u l-entrata privata proprjeta` ta' l-attur fuq in-naha tan-nofsinhar, liema proprjetarjiet jinsabu t-tnejn fi Triq ta' l-Ghajn, Fontana;

"2. tillikwida l-kumpens dovut lill-konvenuti mill-attur bi hlas ta' tali akkomunazzjoni u ezercizzju tad-dritt ta' appogg ma' l-imsemmi hajt, okkorrendo ad opera ta' perit nominand;

"3. tiddikjara illi dan l-istess hajt ma huwiex fi grad illi jiflah piz gdid fuqu stante illi huwa malandat hafna;

"4. konsesgwentement tawtorizza lill-attur illi jbiddel u jissostitwixxi dan l-istess hajt b'hajt gdid a spejjez tieghu u taht is-supervizjoni ta' perit nominand.

"Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-protest tal-20 ta' Awissu 1998, kontra l-konvenuti u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni illi ghaliha minn issa huma ingunti.

"Bir-riserva ta' kwalunkwe azzjoni ghad-danni spettanti lill-attur fil-konfront tal-konvenuti.

"Rat id-dikjarazzjoni guramentata tieghu flimkien mal-lista tax-xhieda u tad-dokumenti annessi.

"Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Joseph Farrugia, Dr Francis Farrugia, Saviour sive Sammy Farrugia, MaryAnne mart Michael Zammit, Paul Farrugia, Mark Farrugia, George Farrugia, Pauline mart George Grech u ta' Maria Annunziata Farrugia gejn eccepew:

"1. l-inkompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti *rationae valoris* li taqta' u tiddeciedi dina l-kawza u dana peress illi jekk il-kwistjoni kollha hija dwar akkomunament ma' hajt divizorju u hlas ta' l-appogg, l-ammont involut bhala likwidazzjoni ghall-hlas ta' l-appogg jammonta ghas-somma ta' ferm anqas minn elf lira (Lm1,000).

"2. illi minghajr l-ebda pregudizzju ghall-premess, dina c-citazzjoni hija monka u bhala tali hija nulla u dana peress illi fiha difett essenzjali fis-sens li l-kwistjoni kollha

tirrivolvi ruhha fuq il-proprjeta` ta' l-entrata li taqsam il-beni rispettivi tal-kontendenti. Illi fil-korp tac-citazzjoni m'hemmx talba *ad hoc* biex jigi dikjarat illi l-attur huwa l-proprjetarju esklussiv ta' l-istess entrata, u ghalhekk wiehed ma jistax jifhem kif dina l-Onorabbli Qorti tista' takkolji l-ewwel domanda attrici, fis-sens li tiddikjara li l-attur ghandu d-dritt li jakkomuna u jappoggja mal-hajt divizorju qabel ma jigi l-ewwel dikjarat illi l-istess attur huwa l-uniku proprjetarju ta' l-istess entrata;

"3. illi huwa l-istess hajt u art ta' tahtu li hemm fil-proprjeta` tal-konvenuti huwa proprjeta` esklussiva tal-konvenuti u jekk qeghdin nidhadtu fuq hajt divizorju dana ghandu jinbena fil-proprjeta` esklussiva ta' l-attur u mhux fil-prorjeta` tal-konvenuti.

"4. salvi eccezzjonijiet ohra fid-dritt u fil-fatt.

"Rat id-dikjarazzjoni guramentata akkompanjata bil-lista tax-xhieda annessa.

"Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta Regina Farrugia u l-lista tax-xiehda annessa, f'liema nota ta' l-eccezzjonijiet hi rriproduciet *verbatim* l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti fuq indikati.

"Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta Maria Sultana fejn eccepiet:

"1. illi hija qatt ma rrifjutat li tippresta l-kunsens taghha sabiex issir il-likwidazzjoni tal-kumpens ghall-appogg u sabiex jinhatt il-hajt divizorju msemmi fic-citazzjoni sabiex jinbenda mill-gdid. L-unika kundizzjoni li dejjem ghamlet l-eccipjenti lill-attur kienet li kollox isir bil-kunsens tal-komproprjetarji kollha.

"2. illi ghalhekk l-eccipjenti m'ghandhiex tbati spejjez.

"Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

"Rat id-dikjarazzjoni guramentata annessa l-lista tax-xhieda.

"Ezaminat ix-xiehda.

"Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

"Ikkunsidrat;

"Illi a folio 19 tal-process hemm esebit ritratt li fih jidher l-isqaq, li fic-citazzjoni ta' l-attur hi riferut bhala l-entrata, li l-attur jirreklama drittijiet prorpjetarji fuqha. Mhux kontestat li fuq it-Tramuntana taghha fl-istess sqaq hemm beni tal-konvenuti, jew min minnhom. L-attur in forza tad-drittijiet proprjetarji li jirreklama jrid "jakkomuna u jappoggja mal-hajt divizorju bejn il-fond proprjeta` tal-konvenuti fuq in-naha tat-Tramuntana, u l-entrata privata proprjeta` ta' l-attur fuq in-naha tan-Nofsinhar". B'dan, il-Qorti qieghda tifhem li l-attur irid jestendi l-bini tieghu u jappoggjah mal-hajt, li hu jsejjah divizorju, fuq in-naha tal-konvenuti, jew min minnhom, fl-istess sqaq.

"Illi fost il-konvenuti citati, Mario Farrugia u Luigi Farrugia ma jirrizultawx fost il-konvenuti li pprezentaw nota ta' eccezzjonijiet u kwindi ghandhom jigu kunsidrati li baqghu kontumaci; il-konvenuta Maria Sultana, da parti taghha, ghalhekk intavolat eccezzjonijiet, proprjament m'opponitx ghat-talba ta' l-attur. Wkoll mill-atti jirrizulta, skond verbal folio 121, illi in segwitu ghall-kuntratt ta' divizjoni datat 27 ta' Lulju 2002, ippubblikat min-Nutar Joanne Cauchi, il-fond li jmiss ma' dak ta' l-attur fi Triq ta' l-Ghajn, Fontana, gie assenjat lil Louis Farrugia u li huwa biss fadallu interess jikkontesta din il-kawza". Issa dan il-konvenut jirrizulta li hu l-istess Luigi Farrguia li baqa' kontumaci. Jirrizulta wkoll li huwa xehed quddiem l-Assistent Gudizzjarju fis-seduta tat-23 ta' Lulju 2004 (traskrizzjoni tax-xiehda tieghu folio 134) minghajr opposizzjoni mill-attur, la waqt it-tehid tax-xiehda, u lanqas f'xi stadju sussegwenti.

"Intant, anke fuq il-kontumacja ta' dan Luigi Farrugia, li biss fadallu interess f'din il-kawza, kien jinkombi fuq l-attur, u fuqu biss, li jiggustifika t-talbiet tieghu skond kif mitluba fic-citazzjoni, u liema talbiet jimpernjaw fuq il-fatt

jekk jistax, indipendentement mill-fatt jekk hux proprejtarju jew le ta' l-entrata, "jakkomuna u jappoggja" mal-hajt fuq in-naha tal-konvenuti, li ghall-attur huwa divizorju izda li lest jikkoncedi li jista' talvolta jkun tal-konvenuti, u ghalhekk, indipendentement ukoll jekk dan il-hajt huwiex divizorju jew le.

"Illi bhala l-fonti tad-dritt tieghu l-attur jiccita l-Artikolu 415 tal-Kodici Civili li jiddisponi li "jekk hajt komuni ma jkunx tajjeb biex jerfa' l-gholi li jizdied, dak li jkun irid jgholli ghandu jibni l-hajt kollu mill-gdid bi spejjez tieghu, u kwantu ghaz-zieda fil-hxuna, ghandu jibniha fuq l-art tieghu".

"Illi hu hawnhekk ovvju li dina d-disposizzjoni ghandha tinqara flimkien ma' dak dispost fl-artikoli tal-Kodici Civili li jitrattaw hitan li jifirdu fond minn iehor, jigifieri l-Artikoli 407 *et seq idem*, b'referenza partikolari ghall-Artikolu 418 *idem*. Dan l-artikolu jghid hekk: li

"(1) kull sid jista' ukoll jaghmel komuni, kollu jew bicca minnu, hajt li jmiss mal-fond tieghu, billi jhallas lil sid dan il-hajt in-nofs ta' kemm jiswa kollu, jew in-nofs ta' kemm tiswa l-art li fuqha l-hajt ikun mibni, u billi jaghmel ukoll ix-xoghlijiet li jkunu mehtiega sabiex ma ssirx hsara lill-gar;

"(2) li d-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jghoddux ghall-bini li qieghed ghall-uzu pubbliku."

"Illi fil-kawza in dizamina l-problematika li l-attur htieglu jissorvola kienet necessarjament dik mahluqa bl-intrata, ossija l-isqaq miftuh, li tinsab bejn il-binja ta' l-attur u dik illum tal-konvenut Luigi Farrugia, u skond ma gie abbundantement pruvat, l-imsemmi konvenut ghandu aperturi konsistenti f'twieqi u bieb li jharsu direttament fuqha.

"Issa t-termini ta' l-azzjoni ta' l-attur ma tinvolvix ta' min hi l-proprjeta` ta' l-entrata li tabilhaqq huwa fattur li jidher kontestat (anke mill-konvenut kontumaci skond ma xehed).  Apparti minn dan pero` hemm ostakoli kemm legali u kemm reali li jimmilitaw gravement fuq l-azzjoni ta'

l-attur u konsegwenti akkoljiment tat-talbiet tieghu li, kif intqal, huma msejjsa fuq il-pretiz dritt tieghu li 'jakkomuna u jappoggja' mal-hajt fuq in-naha tal-konvenuti. Dawn l-ostakoli jikkonsistu kemm minhabba l-aperturi, li referenza ghalihom saret aktar 'il fuq, u li jaghtu direttament ghal fuq l-isqaq, u allura jistghu talvolta jikkostitwixxu servitu` attiva favur il-konvenut, u kemm ukoll ghaliex f'kull kaz, u dan l-attur mhux qed jichdu, hemm jekk xejn servitu` ta' passagg fuq l-imsemmi entrata. Jerga' jigi hawn ribadit li l-Qorti mhux qieghda hawnhekk tghid u lanqas tinferixxi li qieghda taccetta li l-entrata hija proprjeta` ta' l-attur jew tal-konvenut. Dan jezorbita mit-talbiet ta' l-attur. Del resto jinsab korrettement sottomess fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tal-konvenuti (sic) li l-kuntratt li fuqu l-attur jibbaza dritt ta' proprjeta` fuq l-entrata hija *'res inter alios acta'* fil-konfront taghhom u hu korrett dak li jintqal fl-istess nota li l-kuntratt tal-11 ta' Awissu 1932, atti Nutar Giuseppe Camilleri huwa ghall-konvenuti patt maghmul minn terzi u ghalhekk fil-konfront tal-konvenuti *'pacta tertis, nec nocent nec prosunt'*.

"Il-Qorti, hawnhekk, ma tahsibx li ghandha ghalfejn tiddilunga oltre.

"Ghaldaqstant, taqta' u tiddisponi mill-kawza billi tichad it-talbiet ta' l-attur, spejjez a karigu tieghu."

<u>L-APPELL TA' L-ATTUR</u>

2. L-attur hass ruhu aggravat b'din is-sentenza u ghalhekk huwa interpona appell minnha ghal fini tar-revoka taghha, bl-akkoljiment tat-talbiet tieghu, u bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellat Louis Farrugia.

<u>L-AGGRAVJU TA' L-ATTUR</u>

3. L-aggravji ta' l-attur jistghu jigu sintetizzati hekk:-

(i) L-ewwel Qorti kienet skorretta meta qalet li "t-termini ta' l-azzjoni ta' l-attur ma tinvolvix ta' min hi l-proprjeta` ta' l-entrata li tabilhaqq huwa fattur li jidher kontestat".

Stante li hadd mill-konvenuti ma kien ikkontesta qabel dan il-fatt, hu ma kellux ghalfejn jipprova tali titlu.

F'kull kaz ic-citazzjoni tieghu tibqa' wahda valida minn punto di vista procedurali.

(ii) L-attur ipprova li kellu titlu in forza tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech tal-5 ta' Novembru 1993, esebit bhala Dok A, liema kuntratt gie debitament insinwat u registrat fir-Registru Pubbliku u jaghmel stat *ergo omnes*, sakemm ma jigix impunjat skond il-ligi.

(iii) Bil-maqlub ta' dak li gie ritenut mill-ewwel Qorti, l-ezistenza ta' servitu` ta' moghdija minn fuq l-entrata ma tipprezenta ebda ostakolu insormontabbli ghad-dritt ta' l-appellant illi jakkomuna l-hajt divizorju, u jgholli fuqu. Il-ligi stess tikkontempla tali possibilita` a tenur ta' l-Artikolu 424 tal-Kodici Civili.

<u>IR-RISPOSTA TAL-KONTROPARTI KONVENUTA GHAR-RIKORS TA' APPELL</u>

4. Ir-risposta tal-kontroparti konvenuta li stranament - dan qed jinghad ghal ragunijiet li ser jissemmew aktar 'il quddiem - saret ghan-nom tal-konvenuti kollha hija dik li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma. Kien permezz ta' din l-azzjoni li l-attur appellant beda jivvanta t-titlu ta' proprjeta` fuq l-isqaq *de quo*. Hawn non si tratta ta' nullita` o meno tac-citazzjoni minhabba nuqqas ta' dikjarazzjoni dwar it-titlu pretiz imma kwistjoni ta' nuqqas ta' prova dwar jekk il-proprjeta` ta' l-entrata (ossija sqaq) tappartjeni lill-attur inkella le. Tali prova, lanqas biz-zewg atti esebiti mill-attur, baqghet ma saritx. Minbarra dan, hemm fatturi ohrajn ta' fatt li jimmilitaw kontra l-pretensjoni ta' l-attur appellant.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

5. Dan l-appell huwa impernjat fuq drittijiet immobiljari vantati mill-attur appellant fuq "entrata privata, ossija sqaq", li hija attigwa ghall-fond bin-numri 226 u 227, fi Triq ta' l-Ghajn, Fontana, Ghawdex, kif ukoll fuq komunanza ta' hajt divizorju, li jintitolaw allura lill-istess attur li jipprattika appogg ma' dan l-istess hajt komuni. L-attur jippremetti li huwa proprjetarju ta' dan il-fond kif ukoll ta' l-isqaq attigwu ossija entrata, b'dana pero` li jirrikonoxxi li

dina l-entrata hija soggetta ghad-dritt ta' moghdija favur beni ta' John Cordina. L-attur jippremetti wkoll li l-proprjeta` tieghu surreferita tikkonfina min-naha tat-Tramuntana ma' beni tal-konvenuti jew min minnhom. L-attur jghid li hu "jrid jezercita d-dritt moghti lilu mil-ligi illi jappoggja ma' dan il-hajt divizorju, u jgholli l-istess hajt, u huwa dispost li jwettaq l-obbligu impost fuqu skond l-Artikolu 415 tal-Kodici Civili illi jhott dan il-hajt u jerga' jibnih mill-gdid spejjez tieghu".

6. Il-konvenuti, eccetto Maria Sultana, qeghdin jopponu ghat-talbiet ta' l-attur kif dedotti u dan ghal diversi ragunijiet kif hemm indikat fin-noti ta' eccezzjonijiet taghhom izda essenzjalment il-konvenuti appellati qeghdin jikkontestaw il-pretensjoni attrici li l-attur huwa sid ta' l-entrata (*sive* sqaq) li tifred il-proprjeta` taghhom minn dik ta' l-attur. Anzi, huma eccepew li hemm anke n-nullita` tac-citazzjoni in kwantu din hija nulla ghaliex ma tikkontjenix talba fis-sens u l-istess attur huwa l-uniku proprjetarju ta' l-entrata msemmija.

7. Kif gia` ntqal, l-ewwel Qorti cahdet it-talbiet attrici kif dedotti ghaliex *inter alia* x-xoghlijiet li l-attur qieghed jipproponi li jaghmel "jistghu talvolta jikkostitwixxu servitu` attrici favur il-konvenut (sic) u kemm ukoll ghaliex f'kull kaz, u dan l-attur mhux jichdu, hemm jekk xejn servitu` ta' passagg fuq l-imsemmi(ja) entrata".

8.1 Minn qari ta' l-atti tal-kawza, din il-Qorti rriskontrat il-verbal segwenti redatt minn Dr Aaron Hili, assistent gudizzjarju (ara fol. 121 tal-process) in data tal-1 ta' Awissu 2003:-
"Deher Dr. Carmelo Galea ghall-attur.

Deher Dr. Alfred Grech ghall-konvenut Louis Farrugia.

Prezenti l-konvenuta Regina Farrugia.

Il-legal (sic) ikkonfermaw li in segwitu ghall-kuntratt ta' divizjoni datat 27 ta' Lulju 2002, in atti tan-Nutar Joanne Cauchi, il-fond li jmiss ma' dak ta' l-attur fi Triq ta' l-Ghajn,

Fontana, gie assenjat lil Louis Farrugia u illi huwa biss fadallu interess jikkuntesta din il-kawza.

Differita ghall-probabbli transazzjoni ghall-15 ta' Ottubru 2003, fid-9.30a.m." (Enfasi mizjud tal-Qorti)

8.2 Wiehed hawn kien jistenna li tigi esebita kopja legali in konferma ta' dan l-izvilupp, u tigi inserita fl-atti, u li l-atti tal-kawza jigu legittimati konformement, izda minn dan kollu baqa' ma sar xejn. Minbarra dan lanqas jidher li sehhet l-awspikata transazzjoni.

9. Minbarra s-suespost, jigi osservat li isem Louis (sive Luigi) Farrugia ma jirraffigurax fost id-diversi konvenuti li effettivament ipprezentaw nota ta' eccezzjonijiet (ara fol. 40), u kwindi dan ifisser li l-konvenut Louis Farrugia huwa kontumaci fil-kawza, imqar jekk jirrizulta stranament li dan il-kovenut xehed "minn jeddu" quddiem l-assistent gudizzjarju, bla ebda oggezzjni min-naha attrici.

10. Ir-rikors ta' appell da parti ta' l-attur gie notifikat biss lill-konvenut Louis Farrugia fl-indirizz 28 Triq l-Arcipriet G.M. Camilleri, Gharb, Ghawdex (ara kopertina a fol. 1 ta' l-atti ta' l-appell; ir-riferta a tergo ta' fol. 1 hija evidentement zball ghax Regina Farrugia ghandha indirizz iehor - ara fol. 2 tergo ta' l-atti tal-prim istanza) u mhux ukoll lill-konvenuti l-ohra. Dan jidher li sar intenzjonalment min-naha ta' l-attur ghaliex fl-ahhar tar-rikors ta' appell (ara fol. 7 fl-atti ta' l-appell) kiteb hekk:-
"Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess konvenut Luigi Farrugia illi kontra tieghu qieghed jigi indirizzat dan l-appell - stante li kif gie issenjalat l-ewwel Onorabbli Qorti, skond il-verbal a fol. 121, huwa biss fadallu interess f'din il-kawza."

Ghal xi raguni li tafha biss il-parti konvenuta, ir-risposta ghall-appell ta' l-attur iddahlet f'isem "il-konvenuti", u dan minkejja l-precisazzjoni surreferita min-naha ta' l-appellant.

11. Fic-cirkostanzi, din il-Qorti thoss illi, stante li ma kien hemm ebda opposizzjoni min-naha konvenuta, hija

ghandha tassumi li l-uniku konvenut li ghad ghandu interess fil-kawza fil-fatt huwa Louis sive Luigi Farrugia, li mill-atti tal-kawza jirrizulta li huwa fi stat ta' kontumacja. Kif hu risaput, kontumacja tekwivali ghal opposizzjoni ghat-talbiet attrici. Kwindi, il-Qorti sejra tipprocedi fuq dan il-binarju u ghalhekk sejra tghaddi biex tinvesta l-meritu tal-vertenza fil-kontenzjuz.

12. Mill-provi akkwiziti, jirrizulta li l-entrata mertu ta' din il-vertenza qieghda tifred il-fond proprjeta` ta' l-attur minn proprjetajiet ohrajn, fosthom tal-konvenut. Ir-ritratt - Dok F, fol. 19 tal-process - juri kjarament dan l-istat ta' fatt. Isegwi ghalhekk illi qabel ma' l-attur jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti fis-sens li huwa "ghandu dritt illi jakkomuna u jappoggja mal-hajt divizorju bejn il-proprjeta` tal-konvenuti u l-entrata privata proprjeta` ta' l-attur, trid tirrizulta l-prova - li tispetta lilu - li tali entrata hija tassew proprjeta` tieghu. *Multo magis* huwa hekk meta l-kontroparti konvenuta qieghda topponi ghat-talbiet tieghu in bazi tat-tezi li m'huwiex minnu li dan l-isqaq jew entrata jappartjeni esklussivament lill-attur. L-attur esebixxa kuntratt ta' akkwist li ghamel ma' terzi - li m'huwiex parti fil-kawza (ara kuntratt Dok A, maghmul fl-1993) - u li ghalih gia` sar accenn. Pero` dan wahdu ma jikkostitwixxix prova sufficjenti meta l-kontroparti konvenuta ma kellha x'taqsam xejn mieghu u meta ghandek ukoll mhux biss l-oppozizzjoni, ossija kontestazzjoni, min-naha tal-konvenuti, imma hemm ukoll fatturi ohrajn kemm apparenti kif ukoll non-apparenti li jirrendu tali prova aktar impellenti. L-istess attur mhux biss jikkoncedi l-ezistenza ta' servitu` ta' dritt ta' moghdija minn dan l-isqaq favur il-konvenut appellat imma jirrikonoxxi wkoll li fil-hajt fejn hemm il-proprjeta` tal-konvenut, hemm aperturi ezistenti li joholqu presunzjonijiet legali kontra dak li qieghed jippretendi l-attur.

13. Biex jipprova jistabbilixxi xi rabta anterjuri ma' dak li qieghed jippretendi, l-attur esebixxa fotokopja ta' l-estratt informi u mhux awtentikata (ara Dok C, fol. 10 et seq) ta' kuntratt anterjuri li jmur lura sas-sena 1932, u li pero` ma huwiex lanqas sufficjenti biex jissodisfa l-prova dwar titlu, li fuqha tistrieh *in parte* dak li qieghed jitlob l-attur fil-

kawza tieghu. L-istess attur appellant fir-rikors ta' appell tieghu jistqarr hekk dwar dan id-dokument dubjuz (ara t-tieni paragrafu tar-rikors ta' appell, a fol. 6 ta' l-atti ta' l-appell):

"L-esponent ghamel riferenza ghall-kuntratt tal-1932, u esebixxa kopja tieghu unikament sabiex ikompli jsahhah il-provenjenza u *root of title* ta' l-awturi tieghu fit-titolu, izda mhux jibbaza d-dritt ta' proprjeta` fuq l-entrata fuq dak il-kuntratt...." (enfasi mizjud tal-Qorti)

Id-diversi xhieda li huwa pproduca xehdu b'mod vag u generiku wisq biex iwasslu ghal xi konvinciment li dak li gie premess mill-attur appellant huwa assodat mill-provi. Il-fatt li fl-imghoddi kien hemm terzi persuni li hassew li ghandhom jitolbu permess mill-awturi fit-titlu ta' l-attur ma jfissirx b'daqshekk li hemm prova li l-isqaq *de quo* sar proprjeta` esklussiva tieghu.

14. Din il-Qorti, bhal dik ta' qabilha, la qieghda tghid li c-citazzjoni kif dedotta kienet wahda nulla u lanqas ma qieghda tghid li l-isqaq jew entrata *de quo* ma tappartjenix lill-attur. Din il-Qorti qieghda tghid biss li darba li l-kawza attrici hija bbazata *in parte* fuq tali premessa u darba li tali premessa giet ikkontestata mill-kontroparti, kien allura jinkombi fuq l-attur li jforni prova adegwata u mhux wahda dubbjuza.

15. Bl-istess mod, jirrizulta wkoll dubbju serju dwar kemm tassew il-hajt li jifforma parti mill-proprjeta` tal-konvenut huwa tassew hajt komuni jew divizorju, kif pretiz mill-attur fl-att ta' citazzjoni tieghu. Kemm hu fondat tali dubbju jemergi mill-protest gudizzjarju li l-attur stess kien spedixxa kontra l-konvenuti fl-20 ta' Awissu 1998 (ara fol. 15 u 16 tal-process) u li fih (ara r-raba' paragrafu) insibu *inter* alia mnizzel hekk,

"Illi l-esponent (i.e. l-attur) jemmen illi dan il-hajt divizorju huwa komuni ghall-proprjeta` tieghu u dik tal-mittenti, izda *pro bono pacis* u minghajr pregudizzju huwa lest jaccetta wkoll ill dan il-hajt huwa proprjeta` esklussiva ta' l-intimati...."

Li kieku l-attur kellu tabilhaqq il-prova dwar it-titlu ta' komunjoni ta' proprjeta` dwar dan il-hajt, zgur ma kienx jesprimi ruhu hekk, imqar jekk dak li kiteb sar taht il-kappa kwalifikativa ta' "minghajr pregudizzju".

16. Incidentalment, ghandu wkoll jigi rilevat li, min-naha taghhom, il-konvenuti kienu rrispondew ghal tali protest per via ta' kontro-protest u li fih huma *inter alia* jghidu illi "l-indikazzjonijiet huma li l-kontroprotestati huma wkoll komproprjetarji ta' l-istess sqaq, u ghal dan il-fini huma jirriservaw id-drittijiet taghhom kollha tieghu".

Kwindi lanqas ma huwa minnu, kif issottometta l-attur fir-rikors ta' appell, li qatt qabel ma kien hemm xi pretensjonijiet min-naha tal-konvenuti dwar dan l-isqaq. Ghall-kuntrarju, l-attur kien edott mill-fatt, u dan qabel ma intavola c-citazzjoni tieghu, li l-prova tat-titlu li hu qieghed jippretendi kienet in kontestazzjoni u kwindi htieglu jforni prova cara dwar it-titlu minnu vantat.

17. Fl-ahharnett, lanqas ma hu korrett l-attur meta jissottometti li, in forza ta' l-Artikolu 415 tal-Kap. 16, dak li qieghed jitlob f'din il-procedura istitwita minnu huwa permissibbli "*ex lege*". Dan l-artikolu jrid jigi kkunsidrat flimkien ma' artikoli ohrajn li jinsabu fil-Kodici Civili u li jitkellem dwar hitan komuni. Per ezempju, l-Artikolu 419(a) jghid li ebda wiehed mill-girien ma jista' jaghmel, minghajr il-kunsens tal-gar l-iehor, hofor fil-korp ta' hajt komuni. L-Artikolu 424 tal-Kap. 16 imbaghad jghid ukoll li jekk jezistu xi servitujiet dawn m'ghandhomx isiru aktar gravuzi. Issa fil-kaz in ezami, oltre li hemm dubju dwar kemm il-hajt li mieghu l-attur irid jippratika appogg huma tassew komuni, jirrizulta wkoll li l-attur irid jingalja miehu jekk mhux addirittura jsaqqaf l-isqaq ukoll. Mhux bizzejjed li l-attur jghid li huwa ser jirrispetta t-twieqi u aperturi li l-konvenut ghandu jharsu fuq l-isqaq *de quo*, meta kif rajna ghad lanqas hemm il-prova dwar min hu sewwa sew sid il-hajt li mieghu jrid jappoggja l-attur jew jekk dan huwiex fil-fatt hajt komuni. Isegwi ghalhekk li dak li qieghed jitlob l-attur huwa ghal kollox prematur u ma jistax jigi milqugh.

Ghal dawn ir-ragunijiet, tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata, tichad l-appell ta' l-attur, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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