MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2008

Appell Civili Numru. 256/1996/3

Carmelo sive Charles Muscat bhala mandatarju ta' huh imsiefer Lawrence Muscat

v.

Wilfred u Pauline konjugi Camilleri

Il-Qorti:

<u>Preliminari</u>

Dan hu appell ad istanza ta' l-attur nomine li permezz tiegħu din il-Qorti qed tiġi mitluba tirriforma s-sentenza tat-12 ta' April 2007, mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali, billi filwaqt li tikkonferma dik il-parti fejn caħdet l-ewwel

eccezzjoni tal-konvenuti appellati bl-ispejjeż kontra tagħhom, tilqa' t-talbiet ta' l-appellant kif indikati fic-citazzjoni bl-ispejjeż kontra l-konvenuti, u ticħad it-talbiet tal-konvenuti kif kontenuti fit-talba rikonvenjonali tagħhom bl-ispejjeż kontrihom.

Għall-aħjar intendiment ta' dan l-appell is-sentenza appellata qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

"Il-Qorti,

"Rat ic-citazzjoni fejn l-attur nomine ippremetta:

"Illi l-mandant tieghu huwa proprjetarju ta' fond fi stat ta' kostruzzjoni fi sqaq fi Triq San Gwann fin-Nadur, Ghawdex, liema fond jikkonfina minn naha tal-Lvant ma' fond iehor fi stat ta' kostruzzjoni proprjeta` tal-konvenuti;

"Illi l-konvenuti fl-applikazzjoni taghhom ghall-permess tal-bini indikaw li ser jifthu bieb li jaghti ghal fuq entrata li taghmel parti mill-fond ta' l-attur, liema entrata hija soggetta ghall-passagg lejn terzi persuni;

"Illi effettivament il-konvenuti m'ghandhom l-ebda drittijiet fuq l-imsemmija entrata u wisq u wisq aktar m'ghandhomx dritt li jifthu bibien u aperturi ghal fuq l-istess entrata;

"Illi fl-ghaxra (10) ta' Dicembru elf disa' mija u sitta u disghin (1996) l-attur ottjena mandat ta' inibizzjoni numru 734/96 kontra l-konvenut Wilfred Camilleri debitament notifikat biex jieqaf minnufih milli jiftah jew jifforma kwalunkwe bieb, tieqa jew apertura;

"Illi l-ftuh ta' tali bibien u aperturi sejjer ikun ta' pregudizzju ghad-drittijiet ta' -attur;

"Talab ghaliex il-Qorti m'ghandhiex:

"1. tiddikjara li l-konvenuti m'ghandhom l-ebda drittijiet fuq l-imsemmija entrata u kwindi m'ghandhom l-ebda dritt li jifthu bibien u aperturi fuq l-imsemmija entrata;

"2. konsegwentement tinibihom definittivament milli jifthu bibien u aperturi ohra ghal fuq l-imsemmija entrata;

"Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat numru 734/96 kontra l-konvenuti ingunti ghas-subizzjoni;

"Rat id-dikjarazzjoni guramentata tieghu annessa l-lista tax-xhieda u l-lista tad-dokumenti esebiti;

"Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti konjugi Camilleri li eccepew:

"1. preliminarjament illi l-attur Carmelo sive Charles Muscat irid jipprova l-mandat li huwa ghandu ta' l-attur Lawrence Muscat;

"2. bla pregudizzju ghal premess illi t-talbiet attrici huma infondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-attur;

"3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

"Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghhom;

"Rat il-kontro-talba fejn il-konvenuti ppremettew:

"Illi l-konvenuti ghandhom fuq l-entrata in kwistjoni drittijiet ta' komunjoni ta' proprjeta` – *dokti WC3 u WC4*;

"Illi l-attur fetah aperturi ghal fuq dina l-entrata minghajr il-kunsens tal-konvenuti;

"Illi l-attur m'ghandu ebda drittijiet ta' proprjeta` fuq l-imsemmija entrata u l-aperturi li fetah ghal fuq l-entrata in kwistjoni saru minnu abbuzivament – *dok WC1;*

"Illi l-ftuh ta' dawn l-aperturi huwa ta' pregudizzju ghad-drittijiet tal-konvenuti;

"Talab ghaliex l-Qorti m'ghandhiex:

"1. tiddikjara illi l-attur m’ghandu ebda drittijiet fuq l-imsemmija entrata u kwindi m’ghandu l-ebda dritt li jiftah aperturi fuq l-imsemmija entrata;

"2. tordna u tikkundanna lill-attur sabiex fi zmien li tipprefiggilu din il-Qorti huwa jaghlaq dawk l-aperturi kollha li huwa fetah abbuzivament ghal fuq l-entrata imsemmija;

"Bl-ispejjez inkluzi ta' l-ittra ufficjali tat-3 ta’ Dicembru 1996 u bl-ingunzjoni ta’ l-attur ghas-subizzjoni.

"Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuti annessa l-lista tax-xhieda u l-lista ta’ dokumenti.

"Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ta' l-attur rivendikat li eccepixxa:

"1. li t-talbiet ta’ Wilfred u Pauline konjugi Camilleri huma infondati fid-dritt u fil-fatt u dan ghar-ragunijiet diga` espressi fic-citazzjoni pprezentata minn Carmelo sive Charles Muscat nomine u ghaldaqstant ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-konvenuti;

"2. salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

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

"Rat id-digriet taghha diversament presjeduta fejn gew nominati l-Avukat Dr Alfred Grech bhala perit legali assistit minn AIC Richard Aquilina bhala perit tekniku.

"Rat fol. 206 id-digriet taghha fejn irrevokat l-inkarigu tal-perit legali l-Avukat Dr Alfred Grech.

"Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku fol. 213.

"Rat is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell moghtija fis-27 ta’ Novembru 2006, li permezz taghha giet revokata s-sentenza ta’ din il-Qorti tal-1 ta’ Novembru 2005, u li biha

ntbaghatu lura l-atti biex il-kawza terga' titqies mill-gdid minn din il-Qorti u tkun deciza.

"Ezaminat ix-xhieda.

"Rat l-atti u d-dokumenti kollha inkluza n-nota ta' l-osservazzjonijiet tal- konvenuti.

"Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet.

"Rat il-verbal tas-seduta tal-14 ta' Marzu 2007, li permezz tieghu l-kawza giet differita ghas-sentenza ghal-lum.

"Ikkunsidrat:

"1. Illi l-kawza odjerna tittratta passagg muri bil-kulur ahmar fuq l-iskizz a fol. 5 tal-process, liema passagg jinsab bejn il-proprjeta` ta' l-attur nomine u dik tal-konvenuti.

"2. L-ewwel eccezzjoni moghtija mill-konvenuti hija li l-attur nomine jrid jaghti prova tal-mandat li huwa ghandu minghand Lawrence Muscat. Mill-provi[1] jidher li dan il-mandat jezisti u ghalhekk il-Qorti mhux ser tilqa' din l-eccezzjoni.

"3. Illi l-attur nomine jsostni li dan il-passagg jifforma parti mill-proprjeta` tieghu[2], u qieghed jitlob dikjarazzjoni li l-konvenuti *"m'ghandhom l-ebda drittijiet fuq l-imsemmija entratura"* u konsegwentement m'ghandhom l-ebda dritt li jifthu bibien u aperturi fuq l-imsemmija entrata. Irid pero` jigi rilevat li fis-seduta tal-14 ta' Marzu 2007, l-attur nomine ddikjara li ***"mhux qed jikkontesta li l-konvenuti ghandhom dritt ta' passagg minn fuq l-entrata in kwistjoni"***. Jidher li l-interess principali ta' l-attur nomine huwa li l-passagg meritu tal-kawza jigi ddikjarat li huwa proprjeta` tieghu.

[1] Fol. 280.
[2] Ara tieni paragrafu tal-premessi tac-citazzjoni pprezentata mill-attur nomine.

"4. Illi min-naha taghhom il-konvenuti qeghdin isostnu li l-attur nomine m'ghandu l-ebda dritt fuq il-passagg u anzi li huma ghandhom *"drittijiet ta' komunjoni ta' proprjeta`"*[3] ma' terzi. Il-konvenuti jidher li qeghdin jibbazaw it-titolu taghhom fuq il-kuntratt ta' antikresi fl-atti tan-nutar Dr. Francesco Gauci tas-26 ta' Novembru 1940 u kuntratt ta' bejgh fl-atti ta' l-istess nutar tat-3 ta' Dicembru 1940.

"5. Illi fil-kors tal-gbir tal-provi gew prezentati diversi kuntratti pubblici. Filwaqt li l-attur nomine qieghed isostni li l-passagg huwa proprjeta` tieghu, il-konvenuti qeghdin isostnu li l-passagg huwa proprjeta` taghhom u ta' terzi u li l-attur nomine m'ghandu l-ebda drittijiet fuqu. Huwa maghruf li min jallega jrid jipprova.

"6. Skond xhieda moghtija mill-attur nomine[4], ***"il-pretensjoni taghna hija bbazata fuq l-att ta' divizjoni tat-tnax ta' Gunju 1955"***, tant hu hekk li mac-citazzjoni pprezenta kopja ta' dan il-kuntratt[5]. Huwa kompla jispjega li *"fuq il-kuntratt hemm indikat li l-passagg l-ahmar huwa nkluz l-akkwist soggett ghas-servitu` kif kreata fl-att ta' divizjoni"*[6]. Fis-seduta tal-14 ta' Marzu 2007, l-attur nomine pprezenta kopja ta' kuntratt ta' akkwist (6 ta' Marzu 1992 atti nutar Dr. Joseph Spiteri)[7] li bih xtara l-proprjeta` tieghu. Minn dan l-att u l-pjanta annessa mieghu, jidher li l-passagg meritu ta' din il-kawza kien inkluz fl-akkwist.

"Il-kuntratt ta' qasma datat 12 ta' Gunju tal-1955, atti nutar Giuseppe Grech jittratta qasma bejn **Antonia Gatt** (mart Giovanni Gatt) li dehret f'isimha u f'isem uliedha **Carmela u Giuseppina ahwa Gatt**, **Maria xebba Gatt**, **Concetta** (armla minn Savatore Grech) li dehret f'isimha u ghan-nom ta' binha minuri **Angelo sive George Grech**, **Rita Camilleri** (mart Paul Camilleri), **Carmela Grech**, **Giuseppe Grech** u **Toni Camilleri ghan-nom ta' Karmnu Gatt**. Fl-ewwel parti tal-kuntratt jinghad li kien

---

[3] Fol. 52.
[4] Fol. 281.
[5] kuntratt datat 11 ta' Gunju 1955 fl-atti tan-nutar Dr. Giuseppe Grech.
[6] Fol. 280.
[7] Dok. CS4.

hemm kawza pendenti fil-Qorti fl-ismijiet **Concetta Grech proprio et nomine vs Rita Grech et** li tittratta fost affarijiet ohra l-qasma ta’ proprjeta` mmobiljari komuni. Il-kontraenti huma dixxendenti ta’ Michelangelo u Giovanna mizzewgin Gatt. Permezz ta’ dan il-kuntratt il-partijiet ittransigew il-vertenzi ta’ bejniethom u qasmu wkoll l-immobbli fi tlett porzjonijiet. Il-Qorti qieghda tifhem li fir-rigward ta' l-imsemmi kuntratt l-attur qieghed jirreferi ghall-art li porzjon minnha tissemma' f’kull wahda mit-tlett porzjonijiet fejn jinsabu elenkati l-fondi rustici, u deskritta bhala ***“Bicca raba’ in-Nadur Ghawdex, kontrada tac-Cens, maghrufa Ta’ Najsi”***. Porzjon wahda fiha kejl ta’ *“tlett sighan u kejla”* (inkluza fl-ewwel porzjon) filwaqt li t-tnejn l-ohra fihom *“sighajn u sitt kejliet”* (it-tieni u t-tielet porzjon). Tant hu hekk li l-irjihat li jissemmew ghal kull porzjon jaqblu ma' l-iskizzipprezentat mill-istess attur (fol. 5). Il-proprjeta` li llum hija ta' l-attur hija dik li taqa’ **fit-tieni porzjon** li fl-istess kuntratt jinghad li hija konfinanti *“fil-ponent ma l-ewwel porzjon, fit-tramontana ma’ beni ta’ Giuseppe Portelli u fil-lvant mat-Tielet Porzjon”*, kif ahjar murija fl-iskizz a fol. 5 tal-process. Minn qari ta’ dan il-kuntratt il-Qorti ma tistax tikkonkludi li l-isqaq (muri bil-kulur ahmar fl-iskizz a fol. 5) kien kompriz f’din il-qasma. Sahansitra, fis-seduta tal-14 ta’ Marzu 2007 id-difensur ta’ l-attur iddikjara li ***“…jikkonferma li fil-kuntratt ta’ l-1955 m’hemm ebda referenza ghall-entrata mertu tal-kawza”***. Il-Qorti ma tistax tistrieh fuq dan il-kuntratt biex tiddikjara li l-entrata li hija l-meritu ta’ din il-kawza kienet inkluza fit-tieni porzjon li giet assenjata lill-awturi ta' l-attur nomine, iktar u iktar meta wiehed iqies li min-naha tal-lvant jinghad biss li l-art hija konfinanti mat-Tielet Porzjon li kif jidher tinsab iktar il-gewwa mill-isqaq li huwa l-meritu ta’ dawn il-proceduri.

"Fis-seduta tal-14 ta’ Marzu 2007 gie verbalizzat li ***“Dr. Chris Said jikkonferma wkoll li l-attur mhux jikkontesta li <u>l-kuntratti ta’ divizjoni tas-17 ta’ Awissu 1907 u tat-12 ta’ Novembru 1923 huma rilevanti ghar-root of title ta’ l-attur</u>”***. Permezz tal-kuntratt tat-12 ta’ Novembru 1923, fl-atti tan-nutar Dr. Angelo Cauchi[8],

[8] Fol. 110.

Paola Camilleri ghan-nom ta' ohtha Maria Muscat bieghet lit-tfal ta' Michelangleo Gatt (Francesco, Giovanni, Antonio, Carmelo, Maria u Ursula) porzjon art tal-kejl ta' *"tre mondelli e quattro misure"* li tikkonfina ***"mil-lvant ma' entrata"***. Il-venditrici kienet akkwistat din il-porzjon art in forza ta' kuntratt ta' divizjoni tas-17 ta' Awwissu 1907, fl-atti tan-nutar Dr. Angelo Cauchi[9]. Jidher ukoll li l-familja Gatt kienu proprjetarji ta' iktar art f'dawn l-inhawi tant li fil-kuntratt tat-12 ta' Novembru 1923 jinghad li l-art in vendita kienet tmiss **<u>mit-tramuntana</u>** ma' beni ***"del compratore proprio et nomine"***. Minn qari ta' dan l-att il-Qorti qeghda tifhem li l-entrata ma kenitx inkluza f'dan it-trasferiment tant hu hekk li jinghad li din il-porzjon art kienet tmiss min-naha tal-lvant ma' entrata. Issa meta wiehed jirreferi ghall-iskizz a fol. 5 tal-process, jikkonferma li l-proprjeta` tal-attur nomine tmiss min-naha tal-lvant mal-passagg in kwistjoni. Jinghad ukoll li ma tressqux provi li l-ahwa Gatt (li kienu qasmu permezz tal-kuntratt tat-12 ta' Gunju 1955) kienu b'xi mod akkwistaw minn x'imkien iehor it-titolu ta' proprjeta` fuq il-passagg li huwa l-meritu ta' din il-kawza. Dan apparti l-konsiderazzjoni l-ohra li minn qari tal-kuntratt tas-17 ta' Awissu 1907 jidher li din l-entrata kienet diga` tezisti f'dak iz-zmien tant li fir-rigward tal-porzjon mill-art (Ta' Cens tal-Andar) assenjata lil:-

"(a) **Maria Muscat** giet deskritta bhala:- *"……..**<u>confina da levante con entrata dello stess fondo</u>**, da tramontana con beni degli eredi di Michele Camilleri, da ponente con beni di Angelo Tabone e da mezzodi con beni di Gio Maria Portelli……"*. Kif rajna s-sehem taghha bieghetu lill-familja Gatt permezz tal-kuntratt tat-12 ta' Novembru 1923.

"(b) **Paola Gatt** giet deskritta bhala:- *"…..confina da levante con beni della seconda porzione di questo primo piano di divisione, da tramontana con beni di detti eredi di Michele Camilleri,* ***<u>da ponente con detta entrata dello stesso fondo</u> e da mezzodi con detto vicolo 3 di strada San Giovanni……"***.

[9] Fol. 57.

"Pero` mill-kuntratt ma jirrizultax li din l-entrata gie assenjata lil xi parti partikolari (ghalkemm jinghad li tifforma parti mill-istess art li kienet qeghda tinqasam bejn l-ahwa Muscat) u rrizervat dritt ta' passagg lill-ohra. Jidher ghalhekk li din baqghet komuni bejn il-kondividenti.

"7. Mill-atti processwali u anke fil-kors tat-trattazzjoni l-attur nomine argumenta li fl-aghar ipotezi, fil-kuntratt ta' akkwist tal-konvenut[10] jinghad li l-proprjeta` li kien qieghed jakkwista hija ***"konfinanti min-nofsinhar ma' entrata li tinfed ghal Triq San Gwann, lvant beni ta' Ines Grech u <u>lvant ma' passagg komuni bejn il-proprjeta` deskritta u beni ta' Lawrence Muscat</u> u liema komunjoni ta' entrata tirrizulta mill-att tan-nutar Francesco Gauci tat-tlieta (3) ta' Dicembru elf disgha mija u erbghin (1940)"***. L-argument hu li l-konvenut stess fit-titolu ta' akkwist tieghu rrikonoxxa li **l-entrata hija komuni**. Il-Qorti qeghda tifhem li dan huwa argument li qieghed jaghmel l-attur nomine b'mod sussidjarju ghal dak principali li l-passagg huwa proprjeta` assoluta tieghu, u fl-ipotezi biss li l-Qorti ma taqbilx ma' din it-tezi. Il-Qorti tosserva li titolu jrid jirrizulta mhux minn xi dikjarazzjoni li tista' tkun saret f'kuntratt li jkun sar bejn terzi u li l-attur nomine ma kienx parti ghalih, imma minn kuntratt li permezz tieghu l-attur nomine kien qieghed jakkwista l-proprjeta`. Minn dan kollu ma tressqitx prova min-naha ta' l-attur nomine, u ghalhekk il-Qorti ma tistax tasal biex tghid li l-attur nomine rnexxielu jipprova li l-entrata/passagg hija proprjeta` tieghu jew li ghandu xi sehem fiha. F'kull kaz il-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti jghid espressament li din il-komunjoni fl-entrata tirrizulta ***"mill-att tan-nutar Francesco Gauci tat-tlieta (3) ta' Dicembru elf disgha mija u erbghin (1940)".*** F'dan l-att jinghad li l-oggett tal-kuntratt kien jinkludi:- ***"bil-komunjoni tal-entrata <u>li tinsab bejn</u> l-istess mandretta u il-beni tal-eredi ta' Michelangelo Gatt"***. Il-Qorti qeghda tifhem li ***"il-beni tal-eredi ta' Michelangelo Gatt"*** issemmew ghal fini ta' deskrizzjoni ta' fejn tinsab din l-entrata u ghal xejn iktar. Mill-kliem li intuza f'dan il-

[10] 28 ta' Awwissu 1995 atti nutar Dr. Michael Refalo (Fol. 145).

kuntratt tal-1940 il-Qorti m'hijiex tifhem li kien qieghed jinghad li l-awturi ta' l-attur nomine kellhom xi sehem f'din l-entrata. Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li n-nutar li rrediga u ppubblika l-att ta' akkwist tal-konvenut, jew ma fehemx dak li kien qieghed jinghad f'din il-parti tal-kuntratt tas-sena 1940 jew bi svista halla barra l-kliem *"li tinsab"* qabel il-kelma *"bejn il-proprjeta` deskritta u beni ta' Lawrence Muscat…….".* Il-kliem "li tinsab" intuza ghal fini ta' identifikazzjoni fejn qieghed dan il-passagg u ma jistax ifisser li fil-kuntratt tat-3 ta' Dicembru 1940, kien qieghed jinghad li l-passagg kien komuni bejn min kien proprjetarju ta' l-art tal-konvenuti u l-awturi ta' l-attur nomine.

"8. Il-konvenuti permezz tan-nota ta' l-eccezzjonijiet ressqu talba rikonvenzjonali, fis-sens li talbu li l-Qorti tiddikjara li:-

"a. L-attur m'ghandu l-ebda drittijiet fuq l-imsemmija entrata;

"b. Tikkundannah sabiex fi zmien li tipprefiggilu l-Qorti jaghlaq l-aperturi li fetah b'mod abbuziv. Fis-seduta tas-27 ta' Frar 2006 il-konvenuti iddikjaraw ***"illi l-aperturi li ghalihom ghamlu referenza fit-talba rikonvenzjonali huwa l-bieb kulur abjad li jidher a fol. 226"***[11].

"Bazikament din hija talba sabiex jigi ddikjarat li l-attur nomine m'ghandux titolu fuq l-entrata. L-attur nomine ddefenda ruhu fis-sens li t-talbiet tal-konvenuti ghandhom jigu michuda ***"ghar-ragunijiet diga` espressa fic-citazzjoniipprezentata minn Carmelo sive Charles Muscat nomine"***[12], cjoe` li l-entrata/passagg hija proprjeta` ta' l-attur nomine.

"9. Mill-provi rrizulta li jezisti titolu favur il-konvenuti fuq l-entrata/passagg, u dan in forza tal-kuntratt ta' akkwist datat 28 ta' Awwissu 1995 fl-atti tan-nutar Dr. Michael Refalo[13]. It-titolu tal-konvenuti huwa ta' komunjoni. Fil-kuntratt li bih akkwistaw il-proprjeta` jinghad li l-komunjoni

[11] Fol. 383.
[12] Fol. 158.
[13] Fol. 145.

ta' din l-entrata *"tirrizulta mill-att tan-nutar Francesco Gauci tat-tlieta (3) ta' Dicembru elf disgha mija u erbghin (1940)"*[14]. Dan il-kuntratt, kopja ta' liema tinsab a fol. 142 – 144, jittratta bejgh lil Lorenzo Camilleri tal-mandretta *"tac-Cens tal-Andar li kgheda fl-imsemmi Nadur fi strada San Giovanni, fis-skak numru tlieta (no. 3), tal-capacita` ta' circa sieh u seba kejliet, izjed jo inkas, li tmiss f'nofsinhar mas-skak, fit-tramuntana ma beni ta' Antonio Camilleri, fil-lvant ma' beni ta' Salvatore Camilleri, u fil-ponent ma' entrata u il-beni tal-eredi ta' Michel'Angelo Gatt -* ***u bil-communjoni ta' l-entrata <u>li tinsab</u> bejn l-istess mandretta u l-beni ta' l-eredi ta' Michelangelo Gatt****……"*[15]. Il-vendituri fuq dan il-kuntratt kienu r-Reverendi Don Edwardo Gatt, Don Alfredo Gatt ulied il-mejtin ta' Paolo u Paola xebba Muscat. Fil-kuntratt ta' qasma tas-17 ta' Awwissu 1907[16], Paola Gatt xebba Muscat giet assenjata t-tielet porzjon minn din l-art. Il-konvenuti jsostnu li d-drittijiet proprjetarji taghhom fuq l-entrata/passagg bdew mill-kuntratt tat-3 ta' Dicembru 1940, atti nutar Dr. Francesco Gauci (ara dikjarazzjoni guramentata annessa man-nota ta' l-eccezzjonijiet – fol. 51). Fic-cirkostanzi zgur li ma jistghux jippretendu li l-entrata/passagg hija proprjeta` assoluta taghhom izda li semmai hija komuni ma' terzi (huma min huma). Dan jirrizulta wkoll mix-xhieda moghtija mid-difensur taghhom stess[17] u wkoll mit-talba rikonvenzjonali li ghamlu[18]. Rilevanti wkoll huwa li fis-26 ta' Novembru 1940 fl-atti tan-nutar Dr. Francesco Gauci[19] sar kuntratt, li bih l-eredi ta' Paola Gatt kienu taw b'titolu ta' antikresi din il-mandretta lil Antonio Camilleri. F'dan il-kuntratt tissemma' l-entrata/passagg in kwistjoni u jinghad li l-proprjeta` oggett tal-kuntratt *"ghandha id-dritt li tghaddi mill-entrata, ossia ghanda il-communjoni tal-entrata esistenti bejn l-istess mandretta u l-beni ta' l-imsemmijin eredi ta' Michael'Angelo Gatt"*[20].

---

[14] Fol. 145.
[15] Fol. 142.
[16] Fol. 57.
[17] Fol. 181.
[18] Fol. 150:- ***"u peress illi l-entrata in kwistjoni l-konvenuti ghandhom fuqha drittijiet ta' komunjoni ta' proprjeta"***.
[19] Fol. 139.
[20] Fol. 140.

"10. Ghalkemm il-partijiet ressqu diversi xhieda fl-isforz taghhom biex jikkonvincu lill-Qorti li ghandhom titolu ahjar mill-parti l-ohra, wiehed irid jiftakar li f'dan il-kamp huwa dak li jghidu l-kuntratti li jghodd. Dan mehud in konsiderazzjoni li f'dawn il-proceduri l-partijiet qeghdin jibbazaw il-pretenzjoni taghhom ta' akkwist ta' proprjeta` tal-passagg fuq kuntratti. Din hija l-aqwa prova li kellha tingieb minn kull parti in sostenn ta' dak li qeghda tallega.

"11. Jidher li fic-cirkostanzi il-konvenuti ghandhom interess li jwaqqfu lill-attur milli jaghmel uzu mill-isqaq. Mill-ezami komparattiv li ghamlet il-Qorti bejn it-titoli rispettivi tal-kontendenti, jidher li l-konvenuti ghandhom titolu ahjar. Il-konvenuti wrew li huma ghandhom titolu ta' ko-proprjeta` ma' haddiehor ta' l-entrata/passagg meritu tal-kawza u bhala tali ghandhom interess legittimu li jgieghlu lill-attur nomine jaghlaq il-bieb li fetah fil-genb ta' dan il-passagg[21]. Ghalkemm fil-kuntratt ta' akkwist ta' l-attur nomine (6 ta' Marzu 1995 atti nutar Dr. Joseph Spiteri) jidher li t-trasferiment kien jinkludi l-passagg (ara pjanta annessa ma' l-att), in vista ta' dak li nghad hawn fuq il-Qorti tikkonkludi li permezz ta' dak l-att il-vendituri bieghu xi haga li ma kienitx proprjeta` taghhom (*nemo dat quod non habet*).

Ghal dawn il-motivi l-Qorti:-

"(1) Tichad l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenut.

"(2) Tichad it-talbiet tal-attur nomine u tilqa' it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti.

"(3) Fir-rigward tat-talba rikonvenzjonali, filwaqt li tichad l-eccezzjoni sollevata mill-attur nomine tiddikjara li m'ghandu l-ebda drittijiet fuq l-entrata u konsegwentement tilqa' t-tieni talba rikonvenzjonali billi tikkundanna lill-attur nomine sabiex fi zmien erbghin (40) gurnata mil-lum jaghlaq il-bieb (dak li jidher fl-ewwel ritratt a fol. 226 kulur

[21] Fis-seduta tas-27 ta' Frar 2007, gie verbalizzat li ***"il-konvenuti jiddikjaraw illi l-aperturi li ghalihom jaghmlu riferenza fit-talba rikonvenzjonali huwa l-bieb kulur abjad li jidher a fol. 226"***.

abjad) li fetah fil-hajt divizorju li jaqsam il-proprjeta` tieghu mill-isqaq in kwistjoni.

"Spejjez kollha jkunu a karigu tal-attur nomine, bl-eccezzjoni ta’ dawk relatati ma' l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenuti li jkunu a karigu taghhom."

Ir-rikors ta’ l-appell ta’ l-attur

L-aggravji ta’ l-attur appellant nomine huma bazikament dawn:

(1) Mill-kuntratti esebiti jirriżulta li l-entrata in kwistjoni ġiet akkwistata mill-appellant nomine in forza ta’ kuntratt li sar fis-6 ta’ Marzu 1992. Din l-art ġejja mid-diviżjoni li saret permezz ta’ kuntratt tat-12 ta’ Ġunju 1955;

(2) L-ewwel Qorti ma setgħetx tinjora l-kuntratt ta’ l-akkwist ta’ l-appellant nomine u tgħid li l-vendituri fuq dak il-kuntratt biegħu xi ħaġa li ma kinitx tagħhom. Dan ma setgħetx tagħmlu għaliex ma kienx hemm talba biex jiġi dikjarat dan u ukoll għaliex il-vendituri fil-fatt biegħu art li kienet tagħhom u li pperveniet lilhom mid-diviżjoni ta’ l-1955 u fil-fatt l-art fiha l-istess kejl li huma akkwistaw fid-diviżjoni. Inoltre l-ewwel Qorti injorat ix-xhieda li ilhom jużaw din l-entrata u li xehdu li bejn l-entrata u l-proprjeta` tal-konvenuti dejjem kien hemm ħajt filwaqt li ma kien hemm xejn li jifred l-entrata mill-proprjeta` ta’ l-appellant, u dan ikompli jikkonferma li l-entrata kienet tifforma parti integrali mill-istess art;

(3) L-ewwel Qorti ma setgħetx tinjora d-dikjarazzjoni tal-konvenuti u ta' missierhom fil-kuntratt ta’ l-akkwist tal-konvenuti fejn huma stess iddikjaraw li din l-entrata hija komuni ma’ proprjeta` ta' l-appellant Lawrence Muscat.

Ir-risposta ta’ l-appell ta’ Wilfred u Pauline Camilleri:

Il-konvenuti appellati jsostnu li l-aggravji sollevati mill-attur nomine huma infondati. Huma jaccennaw għall-fatt illi bil-kuntratt ta’ l-1923 ma ġew trasferiti l-ebda drittijiet fuq l-entrata a favur ta’ l-awturi fit-titolu ta’ l-attur nomine,

filwaqt li bil-kuntratti tas-26 ta' Novembru 1940 u tat-3 ta' Dicembru 1940 li saru favur l-awturi fit-titolu tal-konvenut appellat kienu ġew espressament inklużi d-drittijiet ta' komunjoni fuq din l-entrata.

Dwar il-kuntratt tal-11 ta' Ġunju 1955, prodott mill-attur appellant, il-konvenuti appellati jsostnu li b'dak il-kuntratt biss ma jistax jingħad li l-attur ipprova pjenament u konkludentement il-pretensjoni tiegħu, anzi jsostnu li l-kuntratt ta' l-1907 iwaqqa' u jġib fix-xejn kull pretensjoni ta' l-attur appellant li l-entrata in kwistjoni ġiet kreata bil-kuntratt ta' l-1955. Jgħidu ukoll li l-kuntratt tat-12 ta' Ġunju 1923 ma jipprova imkien li wlied Michelangelo Gatt li xtraw il-porzjoni art li kienet akkwistat Maria Muscat bil-kuntratt ta' l-1907 kienu akkwistaw ukoll id-drittijiet ta' komunjoni fuq din l-istess entrata.

Il-konvenuti appellati jinsistu li l-entrata hija komuni bejnhom u bejn terzi li mhumiex parti fil-kawża, filwaqt li l-attur appellant la għandu drittijiet fuq l-entrata u lanqas servitu` ta' mogħdija.

Fil-fehma tagħhom l-ewwel Qorti għamlet apprezzament korrett tal-provi u interpretazzjoni korretta tal-kuntratti fid-dawl tal-principji legali, dottrinali u ġurisprudenzjali, u s-sentenza ta' l-ewwel Qorti għandha tiġi kkonfermata u l-appell respint bl-ispejjeż a karigu ta' l-attur appellant.

<u>Konsiderazzjonijiet:</u>

<u>L-ewwel aggravju:</u>

L-appellant fl-ewwel aggravju tiegħu jirreferi għall-kuntratt ta' l-akkwist tas-**6 ta' Marzu 1992**[22] fl-atti tan-nutar Joseph Spiteri u jinsisti li kien b'dan il-kuntratt li huwa akkwista l-entrata mertu tal-kawża. Minn eżami tal-pjanta annessa ma' dan il-kuntratt u tal-konfini kif indikati fuq l-istess kuntratt jidher li effettivament it-trasferiment kien jinkludi l-passaġġ in kwistjoni.

[22] Fol 393-394

L-appellant jirreferi ukoll għall-kuntratt ta' diviżjoni tat-**12 ta' Ġunju 1955**[23] fl-atti tan-nutar Giuseppe Grech u jgħid li l-art ġejja mid-diviżjoni li saret permezz ta' dan il-kuntratt. Il-kontraenti f'dan il-kuntratt ta' diviżjoni huma dixxendenti ta' Michelangelo u Giovanna Gatt. Permezz ta' dan il-kuntratt huma qasmu l-immobbli fi tlett porzjonijiet. Fix-xhieda tiegħu tat-12 ta' Ġunju 1997 l-appellant kien qal "*Il-pretensjoni tagħna hija bbażata fuq l-att ta' diviżjoni tat-12 ta' Ġunju 1955*".[24]

Fost id-diversi bicciet raba kompriżi fl-**ewwel** (I) porzjon jissemma':
"Bicca raba n-Nadur, Għawdex, kontrada Tac-Cens, magħrufa "Ta' Najsi" fiha cirka tlett sagħan u kejla, tmiss mill-Ponent ma' beni tal-werrieta ta' Maurizju Tabone, mit-Tramontana ma' beni ta' Giuseppe Portelli u mil-Lvant mat-Tieni Porzjoni stmata tletin lira sive £30.0.0."

Fost id-diversi bicciet raba kompriżi fit-**tieni** (II) porzjon jissemma:

"Bicca raba n-Nadur, Għawdex, kuntrada "Tac-Cens", magħrufa "Tan- Najsi" fiha cirka sigħajn u sitt kejliet, tmiss Punent ma' l-Ewwel Porzjoni, Tramuntana ma' beni ta' Giuseppi Portelli u Lvant mat-Tielet Porzjoni, stmata erbgħin lira sive £40.0.0."

Fost id-diversi bicciet raba kompriżi fit-**tielet** (III) porzjon jissemma':
"Bicca raba n-Nadur, Għawdex, kuntrada magħrufa "Tan-Najsi" fiha cirka sigħajn u sitt kejliet u tmiss Punent mat-tieni porzjoni u ma' beni ta' Giuseppe Portelli, Tramontana ma' beni ta' Antonio Camilleri u Nofsinhar ma' beni tal-werrieta ta' Paolo Gatt, stmata erbgħin lira sive £40.0.0".

L-irjiħat imsemmija jaqblu perfettament ma' l-iskizz ppreżentat mill-attur nomine fic-citazzjoni. Jidher ukoll l-proprjeta` li xtara l-attur permezz tal-kuntratt ta' l-1992 (*bicca raba' msejħa "Tac-Cens" fil-kontrada tan-Najsi,*

[23] Fol 6 et seq
[24] Fol 281

Għawdex, tal-kejl cirka ħames mija u tlettax-il metru kwadru) hija dik inkluża fit-**tieni** porzjon tal-kuntratt ta' diviżjoni ta' l-1955.

Din il-Qorti taqbel ma' l-ewwel Qorti li minn qari tal-kuntratt ta' l-1955 wieħed ma jistax jikkonkludi li l-passaġġ indikat bl-aħmar fl-iskizz a fol. 5 kien kompriż fil-qasma. L-ewwel Qorti kienet irriteniet li ma tistax tistrieħ fuq dan il-kuntratt biex tiddikjara li l-entrata, li hija l-meritu ta' din il-kawża, kienet inkluża fit-tieni porzjon li ġiet assenjata lill-awturi ta' l-attur noe, iktar u iktar meta wieħed iqis li min-naħa tal-Lvant jingħad biss li l-art hija konfinanti mat-Tielet Porzjon li jidher iktar 'il ġewwa mill-passaġġ mertu tal-kawża.

L-ewwel Qorti kienet ukoll rreferiet għall-verbal tas-seduta tal-14 ta' Marzu 2007, fejn id-difensur ta' l-attur nomine kien iddikjara li *"..jikkonferma li fil-kuntratt ta' l-1955 m'hemm ebda referenza għall-entrata mertu tal-kawża".* Kuntrarjament għal dak li jallega l-appellant fl-ewwel aggravju tiegħu ma jirriżultax li l-entrata li "akkwista" permezz tal-kuntratt ta' l-1992 fil-fatt ġejja mid-diviżjoni li saret permezz tal-kuntratt tat-12 ta' Ġunju, 1955.

Għalhekk din il-Qorti ma tħossx li l-ewwel aggravju huwa fondat.

<u>It-tieni aggravju:</u>

L-appellant fit-tieni aggravju tiegħu jilmenta li l-ewwel Qorti injorat il-kuntratt ta' l-akkwist, iżda ma jirriżultax li hekk kien il-każ. L-ewwel Qorti fil-fatt għamlet referenza għall-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-1992, jigifieri illi,

"Għalkemm fil-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-attur nomine (6 ta' Marzu 1995[25] *atti nutar Dr Joseph Spiteri) jidher li t-trasferiment kien jinkludi l-passaġġ, (ara pjanta annessa ma' l-att), in vista ta' dak li ngħad hawn fuq il-Qorti tikkonkludi li permezz ta' dak l-att il-vendituri biegħu xi*

[25] Jidher li fis-sentenza ta' l-ewwel Qorti d-data tal-kuntratt ġiet erronjament indikata bħala 6 ta' Marzu **1995** minflok 6 ta' Marzu **1992**

ħaġa li ma kinitx proprjeta` tagħhom (nemo dat quod non habet)".

L-appellant jilmenta wkoll li l-ewwel Qorti ma setgħetx tiddikjara li l-vendituri biegħu xi ħaġa li ma kinitx tagħhom peress li ma kienx hemm talba għal dikjarazzjoni f'dan is-sens. Huwa minnu li ma kienx hemm fil-fatt talba specifika f'dan is-sens, iżda kien il-kompitu ta' l-ewwel Qorti li tmur lura u tinvestiga l-provenjenza ta' l-entrata li tidher fil-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-1992, u ġialadarba rriżultalha li tali entrata ma kinitx ġejja mill-kuntratt tad-diviżjoni ta' l-1955 allura isegwi li l-vendituri fil-kuntratt ta' l-1992 effettivament biegħu lill-attur xi ħaġa li ma kinitx tagħhom.

L-appellant fl-istess tieni aggravju jargumenta ukoll li l-art li huwa xtara fiha l-istess kejl li l-vendituri akkwistaw fid-diviżjoni. Il-Qorti tosserva li l-kejl ta' l-art li akkwista l-attur appellant noe permezz tal-kuntratt ta' l-1992 (li skond l-istess kuntratt jinkludi l-entrata in kwistjoni) huwa indikat bħala cirka **512 metru kwadru**. Fil-pjanta dan il-kejl ta' 512 metru kwadru huwa maqsum f' bicctejn: 476 metru kwadru u 37 metru kwadru. Is-37 metru kwadru huwa l-kejl ta' l-entrata in disputa.

Issa l-art fil-kuntrada "tac-Cens", jew "tan-Najsi" li tifforma parti mit-tieni porzjon skond il-kuntratt ta' l-1955 għandha kejl ta' cirka sigħajn (2 sigħan) u sitt kejliet. Dan il-kejl huwa ekwivalenti għal **487 metru kwadru**.[26] Dan ifisser li l-art hija indikata bħala li għandha 11-il metru kwadru iżjed minn 476 metru kwadru (476 metru kwadru huwa l-kejl ta' l-art ta' l-attur mingħajr l-entrata). Min-naħa l-oħra dan il-kejl ta' 487 metru kwadru huwa 25 metru kwadru inqas mill-art kollha li l-attur suppost xtara permezz tal-kuntratt ta' l-1992, liema art tikkomprendi l-entrata. Ovvjament il-kejliet huma "cirka", pero` fil-fehma ta' din il-Qorti peress li d-diskrepanza ta' 25 metru kwadru (żejda) hija ikbar mid-diskrepanza ta' 11-il metru kwadru (nieqsa) huwa iktar verosimili li l-entrata in kwistjoni ma kinitx kompriża fil-qasma. Dan il-punt ikompli jsaħħaħ il-konklużjoni raġġunta

---

[26] Siegħ huwa ekwivalenti għal 187.3544 metru kwadru u kejla hija ekwivalenti għal 18.7354 metru kwadru

mill-ewwel Qorti (u minn din il-Qorti ukoll) li l-entrata kompriża fil-kuntratt ta' l-1992 ma kinitx ġejja mid-diviżjoni li saret permezz ta' kuntratt tat-12 ta' Ġunju 1955.

L-appellant jilmenta ukoll li l-ewwel Qorti injorat ix-xhieda li ilhom jużaw l-entrata li xehdu li bejn l-entrata u l-proprjeta` tal-konvenuti dejjem kien hemm ħajt filwaqt li ma kien hemm xejn li jifred l-entrata mill-proprjeta` ta' l-appellant, u dan ikompli jikkonferma li l-entrata kienet tifforma parti integrali mill-istess art. L-ewwel Qorti pero` kienet accennat għall-fatt li għalkemm iż-żewġ partijiet ressqu diversi xhieda fl-isforz tagħhom biex jikkonvincu lill-Qorti li għandhom titolu aħjar mill-parti l-oħra f'dan il-kamp huwa dak li jgħidu l-kuntratti li jgħodd. L-ewwel Qorti spjegat li fil-kawża in kwistjoni iż-żewġ partijiet qed jibbażaw il-pretensjoni tagħhom ta' akkwist ta' proprjeta` ta' passaġġ fuq kuntratti, u kif irriteniet ben tajjeb l-istess Qorti, din hija l-aqwa prova li kellha tinġieb minn kull parti in sostenn ta' dak li qegħda tallega.

Għalhekk dan it-tieni aggravju ta' l-appellant jirriżulta ukoll infondat.

<u>It-tielet aggravju:</u>

Fit-tielet aggravju tiegħu l-appellant jirreferi għad-dikjarazzjoni tal-konvenuti u ta' missierhom fil-kuntratt ta' l-akkwist tal-konvenuti *"fejn huma stess iddikjaraw li din l-entrata hija komuni ma' l-appellant Lawrence Muscat"* u jilmenta li l-ewwel Qorti injorat din id-dikjarazzjoni.
Il-kuntratt ta' l-akkwist tal-konvenuti, li huwa kuntratt ta' donazzjoni, datat 28 ta' Awissu 1995[27] jiddeskrivi l-konfini ta' l-art mertu tad-donazzjoni hekk:

"minn Nofsinhar ma' entrata li tinfed għal Triq San Ġwann, Lvant beni t' Ines Grech, u Lvant ma' passaġġ komuni bejn il-proprjeta` deskritta u beni ta' Lawrence Muscat u liema komunjoni ta' entrata tirriżulta mill-att tan-Nutar Francesco Gauci tat-tlieta (3) ta' Dicembru elf disa' mija u erbgħin (1940)…"

[27] Fol 145 – 146

Dawn il-konfini imbagħad kienu ġew emendati permezz ta' att korrettorju datat 12 ta' Dicembru 1996[28]. Il-konfini ġew jaqraw hekk:

"minn Nofsinhar ma' sqaq li jinfed għal Triq San Ġwann, Lvant beni ta' Ines Grech u Punent ma' entrata komuni bejn art donata u beni ta' Lawrence Muscat u bil-komunjoni ta' l-entrata li tinsab bejn l-istess mandretta u l-beni ta' l-eredi ta' Michelangelo Gatt kif aħjar imsemmi fl-att tan-Nutar Francesco Gauci tat-tlieta (3) ta' Dicembru elf disa' mija u erbgħin (1940)."

Harsa lejn paragrafu 7 tas-sentenza ta' l-ewwel Qorti[29] turi li ma hu veru xejn li l-Qorti injorat l-argument ta' l-attur li l-konvenuti stess fit-titolu ta' l-akkwist irrikonoxxew li l-entrata hija komuni. Il-Qorti fil-fatt kienet ittrattat dan il-punt u iriteniet illi:

"…titolu jrid jirriżulta mhux minn xi dikjarazzjoni li tista' tkun saret f' kuntratt li jkun sar bejn terzi u li l-attur nomine ma kienx parti għalih, imma minn kuntratt li permezz tiegħu l-attur nomine kien qiegħed jakkwista l-proprjeta`. Minn dan kollu ma tressqitx prova min-naħa ta' l-attur nomine u għalhekk il-Qorti ma tistax tasal biex tgħid li l-attur nomine irnexxielu jipprova li l-entrata/passaġġ hija proprjeta` tiegħu jew li għandu sehem fiha."

Il-Qorti accennat għall-fatt li l-kuntratt ta' l-akkwist tal-konvenuti jgħid espressament li l-komunjoni fl-entrata tirriżulta mill-att ta' l-1940. Il-Qorti eżaminat l-att ta' l-1940 fejn jingħad hekk:

"u bil-communjoni ta' l-entrata li tinsab bejn l-istess mandretta u il-beni ta' l-eredi ta' Michelangelo Gatt"

Fil-fehma ta' l-ewwel Qorti "*il-beni ta' l-eredi ta' Michelangelo Gatt"* issemmew għall-fini ta' deskrizzjoni ta'

---

[28] Fol 147 - 148
[29] Fol 405

fejn tinsab l-entrata u mhux għax l-awturi ta’ l-attur nomine kellhom xi sehem f’din l-entrata.

Għalhekk jidher ukoll li t-tielet aggravju ta’ l-appellant huwa infondat.

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż ta' l-ewwel istanza jibqghu kif hemm deciz; dawk ta' dan l-appell jithallsu mill-attur appellant.

< Sentenza Finali >

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