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-3 ta' Ottubru, 2008

Appell Civili Numru. 207/2001/1

Michaelangelo Camilleri
v.
Victoria Azzopardi armla minn Antonio Azzopardi

Il-Qorti

I IS-SENTENZA APPELLATA

1. Din il-kawza tkkoncerna azzjoni essenzjalment petitorja ghar-rivendika ta' parti diviza minn fond. Il-parti sokkombenti, cioe` il-konvenuta appellat mis-segwenti sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Novembru 2005 fil-kawza fl-ismijiet premessi:

"**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-ispejjez 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-

[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.*

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 ghandu access wiehed minn barra, 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 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],

---

[6] Vide pjanta unita
[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

[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-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

---
[9] Dep. 27.01.2004 – fols.103 u 104
[10] Fol.94
[11] Fol.94

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]

"[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 tiffformax 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:

---

[12] Fol.104
[13] Fols.72-73; 68-69
[14] Fol.111

"[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 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.

[15] Fol.115

"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-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."

"**Il L-APPELL**

2. Il-konvenuta, issa appellanti, interponiet appell minn din is-sentenza quddiem din il-Qorti permezz ta' rikors ta' appell tal-14 ta' Dicembru 2005. L-aggravju taghha bazikament huwa fis-sens li l-interpretazzjoni moghtija mill-ewwel Qorti tal-provi akkwiziti fil-process illi l-parti kemm tal-lemin kif ukoll tax-xellug jappartjenu t-tnejn flimkien lil attur appellat Michelangelo Camilleri, kienet skorretta. Dana ghaliex ma kien minnu xejn li l-kuntratt ta'

[16] Fol.103 *et seq.*

divizjoni u s-sentenza fl-ewwel kawza deciza fil-15 ta' Novembru 1999, li gew esebiti mill-attur, kienu jipprovaw it-titolu ta' l-attur. Issottomettiet ukoll li l-ewwel Qorti kienet zbaljata meta interpretat l-eccezzjoni ulterjuri taghha bhala konferma tat-titolu ta' l-attur billi din l-eccezzjoni inghatat sussidjarjament u biss fil-kaz li kellha tfalli l-eccezzjoni principali taghha. Wara li hija spjegat dettaljatament il-lanjanzi taghha fil-konfront tas-sentenza appellata, il-konvenuta talbet li, din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata billi tilqa' l-appell u filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet taghha, tichad it-talba ta' l-attur.

2. Fir-risposta tieghu pprezentat fit-30 ta' Jannar 2006, l-attur appellat jissottometti:

(i) Illi l-apprezzament tal-fatti maghmula mill-ewwel Qorti m'ghandux normalment jigi ddisturbat hlief f'kazijiet fejn ic-cirkostanzi jkunu tali li jikkonvincu lill-Qorti ta' l-Appell li l-apprezzament tal-Qorti kien tant zbaljat li altrimenti tkun ser tigi kreata ingustizzja.

(ii) Fil-mertu, l-appellat isostni illi l-konvenuta qeghda tipprova tuzurpa l-parti li ma kienitx mikrija lill-familja taghha. L-appellat jghid li l-appellanti mhix kredibbli fl-argumentazzjoni taghha ghaliex meta hi pprezentat eccezzjoni ulterjuri fejn qalet li kienet tikri minghand l-appellat, ma kien hemm xejn li jindika li din l-eccezzjoni kienet sussidjarja, kif imbaghad indikat fir-rikors ta' appell taghha.

(iii) L-appellat jissottometti li mhux minnu li s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti hija kontradetta mid-decizjoni tal-15 ta' Novembru 1999 u lanqas mill-kuntratt ta' divizjoni tas-26 ta' Dicembru 1959.

Ghal dawn ir-ragunijiet, l-appellat qed jitlob lil din il-Qorti biex tichad l-appell, bl-ispejjez kontra l-konvenuta appellata.

III KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

3. L-oggett ta' din il-kawza huwa fond li access ghalih huwa minn bieb bl-indirizz Nru 6, Sqaq 1, Triq Santa

Lucia, Naxxar. Minn dan il-bieb, wiehed isib ruhu f'bitha li taghti ghal zewg partijiet separati, wahda fuq il-lemin u ohra fuq ix-xellug. Dik fuq il-parti tax-xellug hija mikrija lill-konvenuta. Din issostni illi dawn iz-zewg partijiet jifformaw zewg fondi separati izda ghandhom entrata u bitha komuni. Jirrizulta minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' Novembru 1999, li mhux kontestat illi l-attur appellat Michelangelo Camilleri huwa s-sid tal-fond fuq in-naha tax-xellug, f'dan l-istess indirizz. L-appellat isostni illi l-konvenuta tiddetjeni b'titolu ta' lokazzjoni <u>dik il-parti tax-xellug tal-fond biss</u> u mhux ukoll dik il-parti tal-lemin u qed jitlob lil din il-Qorti tikkonferma s-sentenza ta' l-ewwel Qorti li ddikjarat li huwa fil-fatt hu il-proprjetarju ta' dik il-parti tal-lemin tal-fond ukoll u li konvenuta kellha taghtih access ghal din il-parti tal-lemin tal-fond. B'hekk l-attur, issa appellat, qieghed jistitwixxi fil-prattika b'din il-kawza l-azzjoni '*rei vindicatoria*', azzjoni din fejn l-attur jitlob lill-Qorti tiddikjara illi huwa ghandu titolu validu ta' proprjeta` partikolari fuq fond li jkun fil-pussess tal-konvenut.

4. F'azzjoni bhal din, l-attur irid jipprova d-dominju tieghu fuq il-haga minnu rivendikata. Irid jipprova li huwa akkwista dak id-dominju legittimament, u li l-konvenut jippossjedi dik l-istess haga. Il-prova li tmiss lil attur trid tkun wahda pjena, konvincenti u konklussiva. Minn naha l-ohra, l-konvenut m'ghandu bzonn jaghmel ebda prova sakemm ma jigix pruvat id-dominju tar-rivendikat fuq il-haga. Ghalhekk, fl-*actio rei vendicatoria*, l-attur ghandu l-oneru li jipprova li l-proprjeta` mertu tal-kawza hi tieghu <u>u mhux li dik il-proprjeta` mhix tal-konvenut</u>. Huwa rrelevanti wkoll, fl-*actio rei vendicatoria*, jekk id-detenzjoni tal-proprjeta` in kwistjoni mill-konvenut hix wahda legittima jew le. Sabiex il-konvenut ikun jista' jopponi l-*jus auctoris* vantat mill-attur, mhux necessarju illi dan ikollu titolu ta' proprjeta` izda jibbasta li jkollu biss pussess ta' tali proprjeta`.

5. Jghid il-Laurent
"Finche` [il rivendicante] non fornisce questa pruova, il convenuto non ha nulla a pruovare: egli puo` serbare il silenzio, e trionfera` nella lite perche` il rivendicante non

avra` pruovato ch’egli e` proprietario” (Vide F. **Laurent**, “Principi di Diritto Civile”, Volume VI, p.259, Sezz. 160).

Din il-prova tista’ ssir jew bl-esibizzjoni tat-titolu ta’ l-akkwist jew bil-prova tal-preskrizzjoni akkwizitiva jew bi kwalunkwe mezz iehor permess mil-ligi. Huwa sufficjenti semplici dubju dwar il-pertinenza ta` tali dritt ta’ proprjeta` biex il-konvenut, li jkollu l-pussess, jigi mehlus mit-talbiet attrici.

6. Gie ritenut fil-gurisprudenza illi l-konvenut ma ghandu ghalfejn jipprova xejn, sakemm huwa stess ma jallegax li t-titolu rivendikat jinsab vestit fih (ara James v. Montesin P.A. 27/03/2001). Fis-sentenza Jane Cassar et v. Dr. Michael Grech noe et deciza minn din il-Qorti fit-28 ta’ Jannar 2005 gie ritenut hekk:
“Min-naha l-ohra, jekk jirrizulta li l-konvenuti akkampaw ruhhom fuq l-eccezzjoni li l-proprjeta` posseduta minnhom kienet giet validament akkwistata minnhom huma jinhtiegilhom f’dak il-kaz jippruvaw l-allegazzjoni taghhom. Decizjoni f’dan is-sens kienet dik fil-kawza fl-ismijiet **Grezzju Spiteri v. Catherine Baldacchino**, moghtija mill-Qorti ta’ l-Appell fid-9 ta’ Frar 2001, fejn intqal li,

“Hija gurisprudenza kostanti illi fejn il-konvenut ma jiddefendix ruhu semplicement bil-pussess, u jinvoka favur tieghu t-titolu tal-proprjeta`, il-Qorti kellha tezamina t-titolu invokat minnu. Jekk il-konvenut imbaghad ma jirnexxielux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa’ sokkombenti f’dik il-prova, huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess.” (Ara Koll. Vol VII p267; XXXII – 1-735; XXXLVI – II 630; XLVI – 1 – 619)”.

Fil-kawza odjerna, il-konvenuta, filwaqt li kkontestat it-titolu pretiz mill-attur ghal parti lemenija tal-fond, ma allegatx li hija propjretarja ta’ din l-istess parti. Bl-eccezzjoni ulterjuri allegat li hija ghandha titolu ta’ lokazzjoni fuq din il-parti leminija. F’din il-kawza l-attur ghalhekk huwa obbligat li jipprova, b’mod komplet u konklussiv, illi huwa l-proprjetarju ta’ dik il-parti l-leminija tal-fond li jgib l-indirizz Nru. 6, Sqaq Nru. 1, Triq Santa Lucija, Naxxar.

8. Biex jadempixxi dan l-obbligu, apparti x-xiehda tieghu stess u ta’ hu l-konvenuta, Salvatore Galea, l-attur esebixxa skizz tal-fond 6, Sqaq Nru 1, Triq Santa Lucia Naxxar, kopja ta’ kuntratt ta’ divizjoni ppublikat fis-26 ta’ Dicembru 1959 min-Nutar Joseph Spiteri, kopja ta’ sentenza fl-istess ismijiet deciza fil-15 ta’ Novembru 1999 fl-atti tal-kawza citaz. Nru, 563/91 u kopja tal-verbal ta’ access mizmum mill-Perit Legali, Dr. Victor Borg Grech fid-29 ta’ Ottubru 1998 fl-atti tal-kawza imsemmija. Min-naha l-ohra l-konvenuta strahet fuq ix-xiehda taghha stess u talbet u ottjeniet li l-process shih tal-kawza imsemmija citaz. Nru. 563/91 jigi allegat ma’ l-atti odjerni.

9. Din il-Qorti ghamlet ezami akkurat ta’ dawn il-provi saljenti kollha akkwiziti fil-process. Din il-Qorti tikkondividi dak li gie sottomess mill-attur appellat u cioe` li din il-Qorti qajla tiddisturba l-apprezzament tal-provi li jkun sar mill-ewwel Qorti. Madanakollu f’din il-kawza hemm involut aktar minn kwistjoni ta’ kredibilita` tax-xhieda, hemm aktar involuta kwistjoni ta’ interpretazzjoni tad-dokumenti esebiti. Ewlenin fost dawn id-dokumenti hemm l-imsemmi att ta’ divizjoni, kif ukoll ir-relazzjoni tal-Perit Cumbo konsisteni f’deskrizzjoni u stima tal-beni li l-ahwa Camilleri wirtu minghand missierhom. Hemm ukoll l-atti fil-kawza Citaz. Nru. 563/91, inkluza s-sentenza msemmija fil-15 ta’ Novembru 1999 li ghaddejt f’gudikat billi hadd mill-partijiet ma appella minnha.

10. Qabel xejn, din il-Qorti hija tal-fehma li l-ewwel li ghandu jigi stabbilit hu jekk il-fond fuq in-naha tax-xellug u dak fuq in-naha tal-lemin, li jgibu l-istess indirizz, humiex jew le zewg fondi separati.

11. Mill-imsemmi Att ta’ Divizjoni, redatt minn Nutar Dr J Spiteri fis-26 ta’ Dicembru 1959, (ara fol. 23 - 43 tal-process odjern) jirrizulta li l-attur Michelangelo Camilleri kien messu t-tmien porzjon. Dan il-porzjon kienet tikkomprendi “Il-fond in-Naxxar, Triq Santa Lucija, Sqaq Numru Wiehed, numru sitta u seba’ tal-valur ta’ tmenin lira”. Il-fond bin-numru sitta b’dan l-indirizz gie deskritt fl-imsemmija Stima ta’ Beni redatta mill-Perit Cumbo

(563/91) kif gej (ara fol. 168-169 tal-imsemmi process allegat):
“Fond in-Naxxar, St. Lucia Stree, Sqaq 1 No. 6. Dan il-fond imiss minn naha tat-Tramuntana ma’ bini tac-Cisk, minn naha ta’ Nofs in-Nhar mal-bini ta’ Leli Pirotta, minn naha tal-Lvant ma’ sqaq pubbliku, u minn naha tal-Punent ma’ bini tac-Cisk. Jikkonsisti:

“Fil-pjan terran – f’bitha li minnha tghaddi ghall-kamra zghira, li taghti ghall-kamra ohra ftit akbar u minn din tidhol ghall-kamra ohra, li mhix abitabbli izda qeghda isservi ghal imbarazz.

“Mill-bitha fuq imsemmija jinsab tarag mikxuf li jaghti ghall-pjan ta’ fuq li jikkonsisti fi tliet kmamar ohra fuq l-imsemmijin kmamar tal-pjan terran.

“Il-bitha u t-tarag mikxuf huma komuni u soggetti ghall-passagg li jaghti ghall-fond iehor.” (enfasi tal-Qorti).

12. Din is-silta mill-istima u deskrizzjoni tal-fond maghmula mill-Perit Cumbo ma gietx kontestata mill-attur fil-kawza fl-istess ismijiet tal-process allegat citaz. Nru. 563/91. Wiehed mill-ewwel jinduna li d-deskrizzjoni appena citata tal-fond tikkorrispondi ezattament ghal parti tax-xellug li tidher fuq l-iskizz esebit mill-attur ma’ l-att tac-citazzjoni odjerna. Il-parti tal-lemin fuq l-istess skizz, li tikkoncerna verament il-meritu tal-kawza odjerna, hija kompletament assenti u nieqsa fl-imsemmija stima tal-perit Cumbo.

Din il-parti tal-lemin tirrizulta, mad-daqqa t’ghajn (skond l-iskizz a fol. 5 tal-process) ta’ estensjoni kwazi d-doppju tal-estensjoni tal-parti fuq ix-xellug. Minhabba dan il-fatt, difficilment wiehed jasal ghall-konkluzjoni li dan in-nuqqas sar bi svista jew bi zball. Aktar u aktar meta ma saret l-ebda allegazzjoni li kien hemm xi skorrettezza fl-istess stima fin-nota prezentata mill-attur fil-kawza l-ohra (citaz. Nru. 563/91) meta wiehed ragonevolment kien jistenna li, se mai, tali kontestazzjoni kellha ssir u tigi debitament provata hemmhekk.

13. Ta’ min jirrileva li fl-imsemmija deskrizzjoni u stima, il-Perit Cumbo rrelata li l-bitha u t-tarag mikxuf kienu “komuni u soggetti ghall-passagg li jaghti ghal fond iehor”. L-indikazzjoni hija li la kien hemm spazju komuni dan kien ghax kien hemm aktar minn sid wiehed. X’aktarx li kieku ma kienx hemm sidien diversi, fl-istima ta’ beni annessa mal-kuntratt ta’ divizjoni, t-tarag u l-bitha ma kienux jigu deskritti bhala “komuni u soggetti ghall-passagg li jaghti ghall-fond iehor”, *sic et sempliciter*. Hija haga naturali li wiehed jistenna li jekk dan “il-fond iehor” kien jifforma parti mill-assi in divizjoni, dan il-“fond l-iehor” jigi debitament deskritt u stmat mill-Perit li gie nkarigat proprju biex jaghmel stima tal-beni immobili mhollija bhala wirt lill-ulied il-mejjet missierhom Karmnu Camilleri. M’huwiex eskluz li seta’ jkun il-kaz li dan ta’ l-ahhar kien ukoll il-proprjetarju ta’ dan “il-fond iehor” u li hadd mid-disa’ uliedu kondividenti ma nduna li dan “il-fond iehor” thalla barra mid-deskrizzjoni u stima tal-Perit Cumbo, u konsegwentement thalla barra wkoll mill-assi in divizjoni – appuntu kif argumentat l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata – madanakollu, din l-interpretazzjoni, kif bazata mill-ewwel Qorti sempliciment fuq il-konfini, ma tantx tikkonvinci lil din il-Qorti. Dana ghaliex fl-odjern process lanqas l-attur stess ma allega li kien hemm “zball” fl-att tad-divizjoni in kwistjoni, kif ukoll ghax l-attur ma gab l-ebda prova univoka u konkreta li, per ezempju il-familja li kienet tokkupa dan “il-fond iehor” kienet thallas il-kera lill-missieru, u wara l-mewt tieghu lil xi hadd mill-eredi tieghu.

14. Din il-fhema tal-Qorti hija pjuttost imsahha mill-fatt li fl-imsemmija deskrizzjoni u stima tal-Perit Cumbo (ar fol. 169 tal-Process allegat (citaz. Nru. 563/91) ikompli jinghad hekk:
“Wara li kkonsidrajt il-kumditajiet kemm ukoll il-posizzjoni u l-istat tal-fabbrikat nistma dan il-fond, kif jinsab soggett a servitu` tal-passagg imsemmi ghas-somma ta’ hamsin lira” (enfasi tal-Qorti).

15. L-assoggettament ta’ fond ghal servitu` iwassal lil din il-Qorti sabiex tirrifletti li l-probabbilita` hija li l-fond fuq il-parti tal-lemin li jmiss ma’ l-fond abitat mill-appellanti fil-fatt ma baqax jifforma parti mill-proprjeta` ta’ l-istess sid,

anke jekk stess dik is-servitu` giet stabbilita bid-"destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi" skond l-artikolu 468 tal-Kodici Civili. Li hu zgur hu li bl-uzu tal-kelma "servitu`", l-indikazzjoni hija li si tratta ta' zewg fondi li huma distinti minn xulxin. Dan ghaliex servitu` normalment tinholoq f'sitwazzjoni fejn ikun hemm izjed minn fond wiehed li jappartjeni lil sidien differenti. L-Artikolu 400 tal-Kodici Civili jghid hekk:
"Is-servitu` hija jedd stabbilit ghall-vantagg <u>ta' fond ta' haddiehor</u> sabiex isir uzu minn dan il-fond ta' haddiehor jew sabiex ma jithalliex li sidu juza minnu kif irid" (enfasi tal-Qorti)

Li kieku dawn iz-zewg fondi baqghu jappartjenu lill-istess sid, allura ma kienx ikun hemm verament bzonn li tinholoq jew tissemma l-kelma "servitu`". Ghandu jigi rilevat li l-imsemmija relazzjoni tal-Perit Cumbo iggib il-firma tal-attur stess, billi r-relazzjoni giet annessa mal-kuntratt ta' divizjoni ppubblikat minn Nutar Joseph Spiteri (ara fol. 174 tal-process 563/91). Dan ifisser illi l-attur hu prezunt li kien konsapevoli ta' dak li kien fiha din ir-relazzjoni, inkluza l-ezistenza ta' servitu` fuq il-fond *de quo* fiz-zmien meta saret id-divizjoni msemmija u allura meta hu sar sid tal-proprjeta` mnizzla fl-Att ta' Divizjoni bhala t-tmien porzjoni.

16. Jigi relevat ukoll li, fuq talba tal-konvenuta l-ewwel Qorti ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-kawza precedenti bejn il-partijiet, citaz. nru. 563/91. F'dik il-kawza kien gie mqabbad Perit Legali, l-Av. Victor Borg Grech, sabiex, *inter alia*, jirrelata jekk il-fond bin-Numru 6, Sqaq 1, Triq Santa Lucija, Naxxar, kienx proprjeta` ta' l-attur Michelangelo Camilleri. Fid-29 ta' Ottubru 1998, il-Perit Legali zamm access f'dan l-indirizz, fil-prezenza kemm ta' l-attur appellat Michelangelo Camilleri kif ukoll tal-konvenuta Victoria Azzopardi. Il-Perit Legali ddeskriva dan il-fond hekk:
"Il-perit legali sottoskritt ikkonstata li l-fond numru sitta (6) Alley 1, Triq Santa Lucija, Naxxar, tidhol ghalih minn go arkata fil-fond ta' l-isqaq u li taghti ghal go spazju mikxuf ta' forma rettangolari. F'dan l-ispazju quddiem l-arkata u fin-nahha t-twila tieghu hemm zewg bibien li jgibu in-numri

sebgha (7) u tmienja (8). Fin-nahha l-qasira ta’ l-istess spazju fuq ix-xellug ta’ min ikun diehel minn taht l-arkata hemm bieb li jgib in-numru sitta (6) u li jaghti ghall-fond tal-konvenuta Victoria Azzopardi.

“Minn dan il-bieb numru 6 tidhol ghal go spazju ristrett li jaghti access fuq ix-xellug ghal go kuritur li jaghti ghall-kamra li fiha arkata u li taghti ghall-kamra ohra warajha li wkoll taghti ghall-kamra ohra zghira. Fuq il-lemin ta’ l-imsemmi spazju hemm tarag li kien mikxuf u issa huwa mghotti bil-plastic. Dan it-tarag iwassal ghal indana li fuq in-nahha tax-xellug ta’ min jitla’ t-tarag fih gallarija zghira li taghti ghal fuq l-ispazju ta’ wara l-bieb ta’ barra, u fuq il-lemin ta’ l-istess indana hemm dhul ghall-kmamar li jigu fuq il-kmamar fis-sular t’isfel.”

“**Fit-tarf tat-tarag, qabel ma ddur ghall-imsemmija ndana, hemm bieb iehor li kien maghluq u li l-konvenuta qalet li ma kienx mal-post taghha imma kien jappartjeni lil haddiehor**”. (enfasi tal-Qorti)

17. Tidher haga evidenti li l-fond fuq il-parti tal-lemin ma kienx jifforma parti mill-mertu ta’ dik il-kawza. Infatti, f’dik il-kawza jidher illi kemm l-attur kif ukoll il-konvenuta kienu qeghdin jirreferu unikament ghal dik il-parti tax-xellug. Dan huwa car mir-relazzjoni tal-imsemmi Perit Legali. Meta nzamm l-access fuq citat, iz-zewg partijiet kienu prezenti ghalkemm ma kienux assititi mid-difensuri taghhom. Meta l-konvenuta appellanti qalet lill-Perit Legali illi il-fond fuq il-parti tal-lemin ma kienx taghha imma kien ta’ haddiehor, ma jirrizultax li l-attur ghamel xi oggezzjoni ghal dik id-dikjarazzjoni, fis-sens illi ma rrimarkax illi dak il-bieb maghluq kien jaghti ghall-fond li hu kien is-sid tieghu. Dan il-komportament jaghti x’jifhem illi l-attur, almenu sa dak iz-zmien, ma kienx qieghed jivvanta xi titolu fuq dik il-parti tal-fond. Ghalhekk, din il-Qorti taqbel ma dak illi l-appellanti sostniet fir-rikors ta’ appell taghha u cioe`:
“Hawnhekk wiehed jirrimarka illi meta l-konvenuta irrimarkat lill-Perit Legali li dak il-bieb l-iehor ma kienx mal-post taghha imma kien jappartjeni lil haddiehor, l-attur, li kien prezenti wkoll ghal dak l-access, ma qabisx u qal li

dak il-bieb kien jaghti ghall-parti diviza ohra mill-fond numru 6, Sqaq Numru 1, Triq Santa lucija, Naxxar, kif illum qed jippretendi bil-procedura odjerna".

18. Jirrizulta mill-atti tal-process allegat citaz. Nru. 563/91 li fil-kors ta' dik il-kawza, l-attur ma oggezzjonax ghall-fatt illi l-Perit Legali kien halla barra l-parti leminija tal-fond, kif kien imissu jaghmel jekk verament huwa kien jippretendi li huwa s-sid ukoll tal-istess parti leminija tal-fond. Dan il-fatt jinduci lil din il-Qorti li tithasseb dwar il-validita` tal-odjerna pretensjoni tal-attur, mressqa f'kawza sussegwenti biex jigi ddikjarat sid ta' din il-proprjeta`. Din il-Qorti taqbel ukoll ma' l-appellanti meta ssostni illi l-Perit Legali Dr Victor Borg Grech, fir-relazzjoni tieghu (a fol. 114-125) imkien ma semma li l-fond nru. 6 Sqaq Numru1, Triq Santa Lucia Naxxar, kien imur oltre dak li jirrizulta mir-relazzjoni annessa mal-kuntratt ta' divizjoni u okkupat mill-konvenuta appellanti.

19. Id-dispozittiv tas-sentenza msemmija tal-15 ta' Novembru 1999 (ara fol. 193 et seq. tal-process allegat) ghalkemm jirriferi ghall-fond bl-indirizz imsemmi, ma jistax jitqies li jkopri wkoll il-parti leminija cioe` "il-fond iehor" ghas-semplici raguni li din il-parti qatt ma ffigurat fil-meritu tal-istess kawza u tal-istess sentenza. Isegwi allura li din il-Qorti ma tistax tikkondividi dak li hemm fis-sentenza appellata u cioe`:
"li mill-provi jirrizulta ampjament li l-attur huwa proprjetarju tal-fond kollu. Dan jirrizulta kemm mill-kuntratt ta' divizjoni li jidentifika l-fond bl-imsemmi indirizz u mill-parti disposittiva tas-sentenza precitata".

20. Jidher ukoll mix-xhieda ta' hu l-appellanti, Salvatore Galea, li l-fond fuq il-lemin kien fil-fatt jintuza separatament minn dak ta' fuq ix-xellug. Il-fond fuq in-naha tal-lemin kien jintuza minnu ghal perjodu twil ta' zmien, ghalkemm mhux b'mod regolari ghax kien jahdem l-Egittu u mbaghad kien emigra lejn l-Awstralja. Fis-seduta mizmuma fil-25 ta' Gunju 2002 (ara fol. 72 et seq) Salvatore Galea jghid:
"Il-post 6, Sqaq Nru 1, Naxxar, huwa maqsum f'zewg partijiet, fis-sens li hemm bieb wiehed ta' barra, titla' t-

tarag u fuq ix-xellug kienet toqghod ommi bil-familja, u fuq il-lemin il-familja Sammut imlaqqmin “Tal-Bibillu”.

Galea jghid illi meta dan Sammut emigra lejn l-Awstralja fis-sena 1947/1948, kien tah ic-cavetta tal-fond li kien jokkupa hu biex joqghod fih Galea ghaliex kien ser jizzewweg. Hu jghid ukoll illi l-familja tieghu kienu jhallsu kera lil Carmelo Camilleri missier l-attur u li hu qatt ma hallas kera. Hu kien emigra lejn l-Awstralja u kien halla c-cwievet – kemm tal-bieb ta’ barra u kemm ukoll tal-fond fuq il-lemin – ma’ missieru u kull meta kien jirritorna, kien imur joqghod hemm. Fl-1987, meta rritorna mill-Awstralja gie infurmat illi ohtu kienet sgumbratlu hwejgu minn dak il-fond. Dan jistabbilixxi illi sas-sena 1986, il-parti tax-xellug u dik tal-lemin tal-fond *de quo* kienu jiffurmaw zewg fondi separati li kienu jintuzaw minn zewg familji separati.

Dan ix-xhud ikkonferma (ara fol. 68) li hu biss kellu c-cwievet tal-parti tal-fond li qieghda fuq in-naha tal-lemin. Ikkonferma wkoll li missieru u ommu kienu jikru biss il-parti tal-post li qieghda fin-naha tax-xellug meta tidhol mill-bieb ta’ barra. Ix-xhud ikkonferma wkoll li huwa ma hallas kera lil hadd u qatt ma gie mitlub ihallas minn xi hadd.

21. Ix-xhud Salvatore Galea mkien fix-xhieda tieghu ma stqarr li hu kien jaf li l-parti okkupata minnu kienet proprjeta` ta’ l-attur, jew li missier l-attur Gatt talbu jhallas xi kera. Mill-banda l-ohra, ix-xhieda ta’ Galea tikkondradixxi l-pretensjoni avvanzata mill-konvenuta fl-eccezzjoni ulterjuri, u cioe` li l-fond meritu tal-kontestazzjoni jinsab mikri mill-attur lill-konvenuta stess. Fix-xhieda in subizzjoni li hija tat fis-seduta tas-27 ta’ Jannar 2004 (ara fol. 103-104) johrog car li hija qatt ma hallset kera ghall-post li jinsab fuq in-naha tal-lemin. Xehedet ukoll li meta sar l-access minn Dr. Victor Borg Grech fl-ewwel kawza, l-attur kien saqsiha hemmhekk ta’ min kien u hija kienet qaltlu li hemmhekk ma kienx tieghu u li kienet tisma’ lil ommha u lil missierha jghidu li dak il-post kien ta’ familja imlaqqmin “ta’ Bibilla” li hargu minn hemm fis-sena 1947.

22. Mill-provi akkwiziti lill-process ghalhekk jirrizulta li l-konvenuta ma rnexxielhiex tipprova li hija ghandha titolu ta' lokazzjoni fuq il-parti tal-lemin, kif allegat fl-eccezzjoni ulterjuri taghha. Ghalhekk din l-eccezzjoni certament m'hemmx lok li tintlaqa'.

23. Mill-banda l-ohra l-attur ma rnexxielux jaghmel prova sodisfacenti, kif rikjest minnu f'azzjoni ta' dan it-tip li din il-parti tal-lemin tal-fond in kwistjoni, li ghaliha qed jitlob access, tappartjeni lilu b'titolu ta' proprjeta`. B'hekk l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta tirrizulta fondata u f'dan is-sens l-appell taghha hemm lok li jintlaqa'.

24. Ghal dawn il-motivi, prevja li tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta u prevja li tichad l-eccezzjoni ulterjuri taghha, tilqa' in parte u fis-sens premess l-appell tal-konvenuta u ghalhekk tikkonferma s-sentenza appellata unikament fejn din cahdet l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuta u tirrevoka l-istess sentenza appellata ghall-kumplament b'mod ghalhekk li tichad it-talba attrici.

Fic-cirkostanzi tordna li l-ispejjez kollha ta' l-odjerna kawza kemm dawk in prim istanza u dawk ta' dan l-appell, jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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