MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-13 ta' Novembru, 2009

Citazzjoni Numru. 131/2007

Carmelo u Giuseppa ahwa Vella

Vs

Bryon u Olive konjugi Evans

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat prezentat fid-19 ta' Novembru 2007 li permezz tieghu l-atturi ppremettew:-

L-atturi huma proprjetarji tal-fond numru seba u erbghin (47), Triq il-Madonna tac-Cicri, Zebbug, Ghawdex bl-entrata mieghu annessa u li tmiss mat-triq pubblika min nofsinhar, kollox kif deskritt fil-kuntratt tas-26 ta' Lulju 1932 (atti Nutar Francesco Refalo).

Il-konvenuti huma proprjetajri tal-fond bin-numru tmienja u erbghin (48), Triq il-Madonna tac-Cicri, Zebbug, Ghawdex

u l-istess entrata propjeta' hija soggetta biss ghad-dritt ta' passagg favur il-beni tal-konvenuti.

Il-fond tal-konvenuti bin-numru tmienja u erbghin (48), Triq il-Madonna tac-Cicri, Zebbug, Ghawdex la ghandu gallarija ta' barra u gewwa f'distanza legali rikjesta mill-ligi l-boghod mill-hajt divizorju, la fih l-opramorta kif rikjest mill-ligi, saru fis-sular ta' fuq kostruzzjonijiet tal-aluminju mhux skond il-ligi u oltre minn dan giet imwahhla fl-istess kostruzzjoni tieqa tal-aluminium thares direttament ghal fuq l-istess entrata b'tilar tal-aluminium ukoll fiha. Oltre dan giet imwahhla kontra l-ligi fuq l-wisa' tal-hajt divizorju katusa u dan l-istess fond ghandu wkoll l-ilma tal-bjut iferra l-ilma ghal gol-istess entrata, li hija proprjeta' tal-istess atturi b'katusa tal-ilma li ricentement giet estiza wkoll ghal wisa tal-istess sqaq.

L-istess konvenuti gew diversi drabi interpellati sabiex inehhu l-istess xogholijiet illegali fil-fond taghhom izda dawn baqghu inadempjenti.

Ghalhekk l-atturi talbu lil din il-qorti:-

1. Tiddikjara illi l-entrata in kwistjoni li tmiss majjistral, punent u tramuntana ma' beni tal-istess atturi, nofsinhar mat-triq u lvant ma' beni tal-istess konvenuti hija proprjeta' esklussiva tal-istess atturi.
2. Tiddikjara ukoll illi l-fond bin-numru tmienja u erbghin (48), Triq il-Madonna tac-Cicri, Zebbug, Ghawdex, ghandu l-gallariji ta' barra u gewwa mhux fid-distanza legali rikjesta mill-ligi l-boghod mill-hajt divizorju.
3. Tiddikjara wkoll illi l-istess fond bin-numru tmienja u erbghin (48), Triq il-Madonna tac-Cicri, Zebbug, Ghawdex ma fihx l-opra morta kif rikjest mill-ligi.
4. Tiddikjara wkoll illi fis-sular ta' fuq saru kostruzzjonijiet tal-aluminju mhux skond il-ligi u oltre minn dan li giet ukoll imwahhla fl-istess kostruzzjoni u kontra l-ligi tieqa tal-aluminju thares direttament ghal fuq l-istess entrata b'tilar tal-aluminju wkoll fiha.
5. Tiddikjara wkoll illi fl-istess fond bin-numru tmienja u erbghin (48), Triq il-Madonna tac-Cicri, Zebbug, Ghawdex

u precizament fuq il-wisa tal-hajt divizorju giet imwahhla u pogguta kontra l-ligi katusa tal-ilma.

6. Tiddikjara wkoll illi l-istess fond bin-numru tmienja u erbghin (48), Triq il-Madonna tac-Cicri, Zebbug, Ghawdex ghandu l-ilma tal-bjut ifferraw permezz ta' katusa ghal gewwa l-istess entrata, li hija proprjeta' tal-istess atturi liema katusa tal-ilma ricentement giet estiza wkoll ghal gewwa 'l wisa' tal-istess sqaq;

7. Tikkundana lill-istess konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigu lilhom prefiss, jnehhu ghas-spejjez taghhom u taht in-nomina ta' perit tekniku nominat ghal istess fini l-istess xogholijiet illegali taghhom kif ukoll jibnu ghas-spejjez taghhom l-opramorta kull fejn l-istess hija dovuta li tinbena skond il-ligi fil-fond tal-istess intimati;

8. U f'kaz li l-istess zmien jghaddi inutilment ghaliex l-istess atturi m'ghandhomx jigu awtorizzati li jaghmlu dawn ix-xogholijiet huma stess ghas-spejjez tal-istess konvenuti u taht id-direzzjoni ta' perit tekniku nominat ghal istess fini.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti prezentat 17 ta' Jannar 2008 (fol. 23):-

1. Preliminarjament il-paragrafi tac-citazzjoni ma humiex numerati skond il-ligi.

2. Minghajr pregudizzju l-atturi iridu jippruvaw t-titlu minnhom allegat fuq l-isqaq in kwistjoni.

3. L-isqaq in kwistjoni ma huwiex proprjeta ta' l-atturi izda huwa sqaq pubbliku.

4. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet kollha maghmula minn l-atturi huma infondati fid-dritt u fil-fatt.

5. Fir-rigward tal-pipe tal-ilma imsemmi fil-hames talba huwa eccepit l-proprjeta tal-konvenuti hija fuq livell ghola mill-propjeta tal-konvenuti u ghalhekk tgawdi servitu li titfa' l-ilma tax-xita fuq il-propjeta li tigi fl-livell aktar baxx. Dan kien hekk sa min qabel ma nbniet il-proprjeta tal-konvenuti minn natura tal-istess konfigurazzjoni ta' l-art.

6. Il-pipes ta' l-ilma imsemmija fil-hames talba huma mwahhla fuq hajt li hu proprjeta tal-konvenuti.

7. L-istruttura ta' l-aluminium imsemmija fit-talba numru erbgha ma hijiex bi ksur tad-drittijiet ta' l-atturi. Din l-istruttura ta' l-aluminium li twahhlet ricentament, kienet taghlaq fetha illi kien hemm fil-hajt tal-konvenuti. Din l-

istruttura qieghda l-fuq min tnax – il filata gholi u l-konvenuti bl-ebda mod ma jistghu jittawlu minnha ghal gos-squq imsemmi liema struttura anqas tiftah ghal fuq dan l-isqaq.

8. Il-galleriji huma kollha skond il-ligi.

9. Il-konvenuti kienu dejjem disposti illi jghollu l-opramorta, izda huma talbu prova tat-titlu fuq l-isqaq lill-atturi liema prova l-atturi dejjem naqsu li jipprovdu.

10. Fil-fatt huwa sottomess illi l-konvenuti m'ghandhom jinzammu responsabbli ghal ebda spejjez peress illi wara li rcevew l-ittra ufficjali huma talbu illi ssir laqgha mal-atturi kellhom igibu prova tat-titlu taghhom fuq l-imsemmi sqaq; gie iffissat l-appuntament fil-prezenza taz-zewg avukati izda l-atturi naqsu li jidhru ghal dan l-appuntament. Illi fil-gimgha ta' wara huma imbaghad procedew gudizjarment permezz ta' dan ir-rikors.

Rat ir-rapport tal-perit tekniku Alan Saliba.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

1. Jibda biex jinghad li ghalkemm il-paragrafi tar-rikors guramentat m'humiex numerati, mhi tal-ebda konsegwenza. Dan in-nuqqas ma wassal ghall-ebda pregudizzju ghall-konvenuti. Ghalhekk il-qorti ser tichad din l-eccezzjoni.

2. Din il-kawza tittratta passagg li min-nofsinhar jikkonfina ma' Triq il-Madonna tac-Cicri[1], Zebbug, Ghawdex u li jinsab bejn il-fond tal-atturi (47) u dak tal-konvenuti (48). L-ilmenti tal-atturi huma s-segwenti:-

a. Il-fond numru 48 fih gallariji li m'humiex fid-distanza legali (ritratt numru 1 a fol. 44).

b. Il-fond numru 48 ma fihx l-opramorta bl-gholi li tikkontempla l-ligi (ritratt numru 4 a fol. 44).

[1] Qabel maghrufa bhala Strada Cicri, imbaghad Gram Street, u wara Triq ic-Cicri.

c. Struttura tal-aluminju li saret fuq il-hajt divizorju li jifred il-fond tal-konvenuti mill-passagg (ritratt numru 3 a fol. 44).
d. Tqeghid ta’ katusa fuq il-hajt divizorju li jifred il-fond tal-konvenuti mill-passagg (ritratt numru 5 a fol. 45).
e. Ilma li mill-fond numru 48 jaghti ghall-passagg in kwistjoni (ritratt numru 2 a fol. 44).

L-eccezzjoni principali tal-konvenuti hi li l-atturi jridu *“jippruvaw t-titlu minnhom allegat fuq is-sqaq in kwistjoni”* u li *“l-isqaq in kwistjoni ma huwiex proprjeta ta’ l-atturi izda huwa sqaq pubbliku.”* (fol. 23). Fl-ebda parti tar-risposta guramentata ma gie kontestat li l-fond numru 47 hu proprjeta tal-atturi, u kien biss fil-kors tal-provi li l-konvenuti ressqu provi ntizi biex juru li l-fond numru 47 m’huwiex proprjeta tal-atturi u argumenti f’dan is-sens bazati fuq provi li ressqu l-atturi. F’dan il-kuntest l-konjugi Evans ma talbux permess sabiex iressqu eccezzjoni ulterjuri.

3. Il-qorti ma taqbilx mal-argument tal-konvenuti li din hi azzjoni rivendikatorja. F’dik il-kawza s-sid ifittex biex jirkupra l-pussess ta’ hwejgu. Il-konvenuti jsostnu li l-isqaq in kwistjoni hu pubbliku. L-atturi jippretendu li l-isqaq hu proprjeta ‘ taghhom u ghamlu riferenza ghas-segwenti kuntratti:-

(a) ***22 ta’ Gunju 1887 atti nutar Giovanni Refalo***: Benedetto Asciak ta b’dota lil bintu Vittoria Asciak fond *“**e con la sua entrata**, posto nel detto Casal Zebbug nella Strada Ghain Rocciat..... confinato da levante con la detta entrata, e mezzodi con Strada, ponente con beni di Giuseppe Cefai e da tramontana con beni di Giuseppi .... soggetta detta entrata di detto luogo di case al passagio verso i beni di detto Benedetto Asciak, e d’altri pesi libero e franco.”* (fol. 97). Fuq l-att deher ukoll l-gharus Antonio Farrugia iben Francesco u Rosa.

(b) ***18 ta’ Novembru 1895 atti nutar Giovanni Xuereb***: Antonio Farrugia, iben Francesco, ta b’titolu ta’

enfitewsi perpetwa lil Carmelo Camilleri fond *"...in contrada ta' Ghajn Kucciat denominato ta' Faziu in istrada Cicri senza numero confinato da levante con beni di Francesco Sultana, da mezzodi con strada pubblica da ponente con beni di Giuseppe Cefai da tramontana con beni di Giuseppe Cassar."* (fol. 103). Mill-provi rrizulta wkoll li Carmelo Camilleri zzewweg lil Caterina xebba Mangion fis-27 ta' Gunju 1896 (fol. 416). Ghalhekk meta akkwista l-enfitewsi perpetwa (18 ta' Novembru 1895) kien ghadu guvni.

(c) ***<u>26 ta' Lulju 1932 atti nutar Francesco Refalo</u>***: dikjarazzjoni li saret minn Antonio Farrugia iben Francsco u Carmelo Camilleri b'riferenza ghall-kuntratt tat-18 ta' Novembru 1895. Spjegaw li l-oggett tal-kuntratt kien: *"un luogo di case con mandretta seco congiunta con la sua entrata, posta nel Casale Zebbug Gozo nella strada Ghain Kucciat oggi segnato col numero trentaquattro..... confinato da levante con entrata suddetta da mezzodi colla strada da ponente con beni di Giuseppe Calleja da tramontana con beni di Giuseppe Cassar ......* ***obbligata detta entrata di detto luogo di case al passaggio verso i beni in oggi posseduti di Rosario Asciak*** *e da altri pesi franco e libera, detta, mandretta e' della capacita di circa mezzo tumolo."* (fol. 111). F'dan il-kuntratt jinghad li bil-kuntratt ta' enfitewsi li sar fit-18 ta' Novembru 1895 fl-atti tan-nutar Giovanni Xuereb kien ta b'enfitewsi perpetwa lil Carmelo Camilleri l-istess fond, mandretta u l-istess entrata bl-obbligi, drittjiet u pertinenzi li nghataw *"per scritta antenuziale"* tat-22 ta' Gunju 1887 fl-atti tan-nutar Giovanni Refalo.

(d) Carmelo Camilleri miet fit-8 ta' Gunju 1958 (fol. 182). B'testment li ghamel fl-10 ta' Marzu 1949 fl-atti tan-nutar Francesco Gauci (fol. 189) halla bi prelegat lil uliedu Giuseppe, Giorgio, Carmela u Annunziata ahwa Camilleri l-fond numru 40, Triq Cicri, Zebbug bil-mandretta. Carmela Camilleri mietet fit-2 ta' Dicembru 1981 (fol. 194) *ab intestata*. Joseph Camilleri miet fit-3 ta' Mejju 1982 (fol. 200) u b'testment 23 ta' Marzu 1978 istititwixxa bhala werrieta tieghu lil hutu Giorgio u Annunziata ahwa Camilleri (fol. 205). George Camilleri miet fid-19 ta'

Dicembru 1988 (fol. 210) u b’testment tal-11 ta’ Frar 1983 (fol. 217) istitwixxa bhala werrieta tieghu lil *“Carmelo u Giuseppa Vella ahwa Vella ulied Toni u Maria nee Camilleri fi kwoti ndaqs bejniethom.”* (cjoe’ l-atturi). Annunziata Camilleri mietet fil-11 ta’ Jannar 2001 (fol. 223) u b’testment tal-11 ta’ Frar 1983 (fol. 230) istitwit lill-atturi bhala werrieta taghha. Carmelo Camilleri, buznannu tal-atturi, halla werrieta tieghu lis-sebat uliedu (Giuseppe, Michael, Randu, Giorgio, Carmela, Annunziata, u Toni). Ghalkemm l-atturi jsostnu li l-fond hu fl-intjier proprjeta’ taghhom, il-qorti ma tistax tikkonkludi li nghatat prova certa ta’ din l-asserzjoni in kwantu Carmela Camilleri, bint Carmelo Camilleri, mietet intestata. Ghalhekk wirtuha hutha kollha u mhux biss Giuseppe, Giorgio u Annunziata.

Ghalhekk jidher li l-atturi ghandhom sehem indiviz mill-proprjeta’ u mhux il-proprjeta’ assoluta. Madankollu xorta ghandhom dritt li jaghmlu l-kawza, u m’hemmx htiega li l-proprjetarji kollha jkunu parti fil-kawza.

4. Minkejja d-diversi dokumenti li l-konvenuti pprezentaw fit-tentattiv sabiex juru li l-fond oggett tal-kuntratt tat-22 ta’ Gunju 1887 fl-atti tan-nutar Giovanni Refalo hu differenti mill-fond 47, Triq il-Madonna tac-Cicri, Zebbug, il-qorti ma taqbilx:-

(i) Jirrizulta li t-tlett kuntratti li pprezentaw l-atturi, isegwu lil xulxin u qeghdin jirreferu ghall-istess proprjeta’. Tant hu hekk li fil-kuntratt tas-26 ta’ Lulju 1932 jinghad li l-proprjeta’ moghtija lil Carmelo Camilleri b’enfitewsi perpetwa kienet l-oggett tal-kuntratt tat-22 ta’ Gunju 1887 fl-atti tan-nutar Giovanni Refalo. Inoltre, il-qorti m’ghandix dubju li permezz tal-kuntratt tat-22 ta’ Gunju 1887, l-entrata giet inkluza mal-fond li nghata b’dota lil Victoria Asciak. Tant dan hu minnu li fil-kuntratt jinghad li l-fond jinkludi l-entrata, u li hi soggetta *“detta entrata di detto luogo di case al passaggio verso i beni di detto Benedetto Asciak.....”* (fol. 98).

(ii) M’hemmx dubju li l-entrata kienet tikkonfina ma’ proprjeta’ ta’ Benedetto Asciak, tant li hu zamm il-jedd ta’ passagg. Mill-provi ma rrizultax fejn

Benedetto Asciak, li kien is-sid originali tal-fond tal-atturi u tal-konvenuti, m'hemmx prova li seta' kellu proprjeta' x'imkien iehor fiz-Zebbug.

(iii) Mill-provi rrrizulta li Carmelo Camilleri, maghruf bhala Cambu (ezempju fol. 139 u xhieda ta' John Axiaq a fol. 540), kien ighix f'dan il-fond. Il-fatt li l-isem tat-triq ivarja bejn il-kuntratt tat-22 ta' Gunju 1887 u dak tas-26 ta' Lulju 1932, hu insinifikanti. Wara kollox fil-kuntratt tat-18 ta' Novembru 1895 jinghad li l-fond jinsab fil-kontrada Ghajn Qucciat, maghruf bhala Ta' Faziu fi **Triq Cicri**. F'dan il-kuntest b'analogija tista' ssir riferenza ghall-kuntratti ta' akkwisti tal-awturi tal-konvenuti. Hekk per ezempju fil-kuntratt ta' donazzjoni tat-18 ta' April 1980 bejn Giuseppe u Giswalda konjugi Axiaq u Michael Axiaq, il-fond numru 41 jinsab fi Triq Gramm, drabi ohra ndikat bhala Trik Zakki (fol. 456). Hekk ukoll fil-kuntratt tat-30 ta' Novembru 1993 atti nutar Dr Paul George Pisani (fol. 465) jinghad li l-isqaq jesporgi fi Triq Zakki. B'daqshekk tfisser li l-awturi tal-konvenuti akkwistaw proprjeta' band'ohra ? It-twegiba hi le.

(iv) Ghalkemm fuq l-att ta' koncessjoni enfitewtika li sar fit-18 ta' Novembru 1895 deher Antonio Farrugia u mhux Vittoria Asciak, ma jfisser xejn. Dan in kwantu li l-ligi kienet tipprovdi li r-ragel kien amministratur tal-beni dotali tal-mara.

(v) Ghalkemm hu veru li l-konfini min-naha tal-lvant fil-kuntratti tal-1887 u fl-1895 ma jaqblux, m'hemmx dubju li l-kuntratti qeghdin jirreferu ghall-istess fond. Tant hu hekk li hemm riferenza ghal dawn iz-zewg atti fil-kuntratt tas-26 ta' Lulju 1932. Sahansitra, fil-kuntratt tal-1932 jinghad li l-entrata hi soggetta ghad-dritt ta' passagg ghall-beni li huma fil-pussess ta' Rosario Asciak (iben Benedetto Asciak).

(vi) Mir-ricerki ta' trasferimenti ta' Benedetto Asciak, jirrizulta li fl-14 ta' Awwissu 1881 kien ta b'enfitewsi lil Giuseppe Cefai l-fond numru 17, Triq Ghajn Kucciat, Zebbug. Mill-estratt tal-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Marzu 1887 jirrizulta li Giuseppe Cefai kien registrat fil-fond numru 17, Triq Cicri, Zebbug, li wara sar numru 20. Fil-kuntratt tat-22 ta' Gunju 1887 u 18 ta' Novembru 1895 jinghad li min-naha tal-punent il-fond jikkonfina ma' Giuseppe Cefai.

(vii) Mill-provi jirrizulta li Benedetto Asciak kien originarjament il-proprjetarju tal-fond li xtraw il-konvenuti permezz tal-kuntratt tat-30 ta’ Lulju 2004 fl-atti tan-nutar Dr Paul George Pisani (fol. 435).

Il-konvenuti ghamlu riferenza ghal fatt li fil-kuntratt li sar fis-26 ta’ Lulju 1932 jinghad li l-fond ghandu n-numru 34. Fir-realta’ mill-provi rrizulta li l-fond in kwistjoni fl-1926 kellu n-numru 20B (fol. 140) u fl-1931 kellu n-numru 40 (fol. 139)[2], u jirrizulta li Carmelo Camilleri kien registrat bhala residenti f’dan il-fond. Ghalkemm il-qorti ma tistax issib raguni ghalfejn hemm din id-diskrepanza, fuq dan il-fatt biss ma tistax tasal sabiex tikkonkludi li dan ifisser li l-oggett tat-tlett kuntratti fuq imsemmija kienu qeghdin jirreferu ghall-proprjeta’ differenti.

Inoltre, gialadarba l-qorti hi sodisfatta li l-proprjeta’ li tissemma fit-tlett kuntratti fuq imsemmija hi l-istess wahda li llum ghandha n-numru 47, tac-Cicri, Zebbug, il-fatt li f’kuntratt ta’ antikresi li sar bejn Rosario Asciak (iben Benedetto) u Raffaela Asciak[3] jissemma l-fond numru 41 (il-mithna li kienet inkluza fl-akkwist tal-konvenuti) u jinghad li tinsab fi sqaq, b’daqshekk ma jfissirx li ghandha tapplika xi presunzjoni fis-sens li l-isqaq hu pubbliku[4]. Benedetto Asciak kien l-awtur ta’ Rosario Axiak u bl-att tat-22 ta’ Gunju 1887 ttrasferixxa wkoll l-entrata ghall-fond li ta b’dota lil bintu. Meta rrizerva l-jedd ta’ passagg ghall-proprjeta ohra tieghu, kien bla dubju qieghed jirreferi ghall-mithna. Il-konvenuti argumentaw ukoll li tant l-isqaq hu pubbliku li meta Benedetto Asciak b’kuntratt li sar fit-23 ta’ Lulju 1888 (fol. 354) ittrasferixxa lill-ibnu Raffaele Asciak il-fond numru 7 u 8 fi Triq Skappucina, gie dikjarat li l-post jikkonfina *“**da levante e mezzodi con strada pubblica** e da tramontana con beni di Concetta Portelli Pace.”*. Filwaqt li ghamlu riferenza ghas-*site plan* a fol. 357 biex juru li f’xi zmien kien hemm sqaq li jikkonfina maz-zewg toroq, argumentaw li l-fatt li Benedetto Asciak qal li min-naha ta’ nofsinshar l-fond jikkonfina ma’ triq

[2] Fit-testment li ghamel Carmelo Camilleri fl-10/3/1949, gie dikjarat li l-fond ghandu n-numru 40.
[3] 2 ta’ Novembru 1942 atti nutar Dr Francesco Refalo (fol. 384).
[4] Ara argument tal-konvenuti (fol. 556).

pubblika, din hi prova li l-isqaq bejn il-proprjeta ta' Evans u ta' Vella hu pubbliku. Il-qorti ma taqbilx in kwantu l-att tal-1887 m'huwiex jirreferi ghal dik il-parti tal-passagg li tissemma fil-kuntratt tal-1888. Ghalkemm l-konvenuti jsostnu li l-isqaq jikkwalifika bhala triq vicinali u ghalhekk tezisti l-presunzjoni li hu pubbliku, illum il-gurnata dan l-isqaq ma jinfidx. Fuq bazi ta' probabilita' l-qorti hi moralment konvinta li l-isqaq li hu meritu ta' din il-kawza kien proprjeta' ta' Benedetto Asciak, li wara kollox hu awtur komuni fit-titoli tal-kontendenti. Fil-kawza **Nazzareno Sammut vs I.C.A. Carmelo Micallef nomine** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-21 ta' Marzu 1958 – Vol. XLII.i.135), gie konfermat li: *"jekk it-triq hija privata, ma jistghax jinghad li saret pubblika ghax ikun ilha ghal zmien twil miftuha ghall-uzu pubbliku, jew ghax il-Gvern ikun ghamel fiha xi tiswijiet jew xi xogholijiet ohra, bhal ma huwa d-drenagg."*.

Argument iehor li ressqu l-konvenuti in sostenna tat-tezi li l-fond numru 47, Triq ic-Cicri, Zebbug m'huwiex proprjeta' tal-atturi hu minhabba l-fatt li t-triq fejn jinsab il-fond qatt ma kienx jisimha Triq Ghajn Qucciat. Rajna kif fil-kuntratt tal-1887 atti nutar G. Refalo jinghad li l-fond oggett tal-att kien jinsab f'din it-triq. Hu minnu li tezisti Triq Ghajnu Qucciat[5]. Il-magistrat sedenti mar personalment f'din it-triq biex jivverifika fejn tinsab, u jirrizulta li din hi triq rurali. Triq li mis-survey sheet li pprezentaw il-konvenuti stess jirrizulta li hi mdawwra bl-ghelieqi u li ma jirrizultax li hemm djar fiha. Tant dan hu minnu li fl-estratti tar-Registru Elettorali li pprezentaw il-konvenuti, din it-triq ma tissemmix. Din it-triq ukoll ma tissemmix fl-estratti mill-Gazzetta tal-Gvern li pprezentaw il-konvenuti u li jirreferu ghal tibdil fin-numri tat-triq (fol. 276 u 278). Fit-triq fejn jinsab il-fond tal-atturi[6], hemm passagg bir-rigel li jaghti ghal Triq Ghajn Qucciat (ara survey sheet a fol. 264). F'kull kaz il-qorti xorta hi moralment konvinta, mehud in konsiderazzjoni ta' dak li gie dikjarat fil-kuntratt sussegwenti (18 ta' Novembru 1895 nutar G. Xuereb) li

---

[5] Il-Magistrat sedenti ra s-survey sheet tas-sena 1965 li hemm fl-Arkivju, Ghawdex li hi bhal dik esebita mill-konvenuti a fol. 264, u bazata fuq ritratti mehudin mill-ajru fl-1957.

[6] Illum f'din il-parti tat-triq hemm plakk bl-isem **Triq Onici**.

fir-realta' l-proprjeta' kienet fi Triq ic-Cicri. F'dan il-kuntratt, li sar biss tmien (8) snin wara, jinghad li l-fond jinsab "*in contrada ta' Ghajn Kucciat denominato ta' Faziu in istrada Cicri".*

Il-qorti lanqas ma tista' taqbel mal-argument tal-konvenuti li d-dokument a fol. 260 juri pjanta tal-fond numru 47. Ghalkemm qalu li *"Hemm pjanta annessa ma l-applikazzjoni li taqbel perfettament mal-fondi deskritta kemm fl-att tal-1887 u tal-1895."* (fol. 243), dan ma rrizultax mill-provi. Fil-pjanta jinghad li l-parti ta' quddiem, cjoe' dik li tmiss ma' Triq ic-Cicri, hi ***"beni altrui"***. Ma rrizultax li l-parti ta' quddiem li min-naha tan-nofsinhar tmiss ma' Triq ic-Cicri, hi ta' terzi.

5. Ghal dawk li huma ilmenti tal-atturi, mill-provi rrizulta li l-uniku haga li ghamlu l-konjugi Evans hu l-frame tal-aluminju u hgieg li jidhru fir-ritratt numru 3 a fol. 44. Il-kumplament jirrizulta li sar mill-awturi taghhom.

Il-qorti kellha l-opportunita li tmur fuq il-post u tikkonstata x'inhuma l-ilmenti tal-atturi. Ilmenti li fil-fehma tal-qorti huma konferma kemm hawn nuqqas ta' tolleranza bejn il-girien u kemm il-Malti, min-natura tieghu, hu litigjuz. Fil-fehma tal-qorti dawn il-proceduri setghu facilment jigu evitati. Il-qorti ser tghaddi biex tittratta l-ilmenti b'mod separat, u ser tqieshom fic-cirkostanzi attwali:-

a. **Tqeghid ta' katusa fuq il-hajt divizorju**: mill-provi ma rrizultax li l-hajt hu komuni. Hajt li nbena mill-awturi tal-konvenuti u li peress li hemm bini ma' spazju vojt (l-isqaq), fil-fehma tal-qorti ghandha tapplika l-prezunzjoni li l-hajt hu proprjeta' tal-konjugi Evans (ara wkoll **Gio Maria Ciappara vs Antonio Casar et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Gunju 1947 – Volum XXXIII.i.173).

b. **L-istruttura tal-aluminju** li saret mill-atturi ma tista' qatt tigi deskritta bhala tieqa. Hu evidenti li l-konjugi Evans ghamluha sabiex ikollhom ripar mir-rih u xorta jidhol id-dawl f-xaft li jinsab fil-fond numru

47. Tant qeghda fl-gholi li minnha ma tistax tittawwal fl-isqaq. Il-perit tekniku kkonferma li din l-istruttura tinsab 3.1 metri ‘l fuq mill-art tax-xaft. Kull ma ghamlu l-konvenuti hu li poggew din l-istruttura f’dik il-parti miftuha tal-hajt divizorju, liema fetha saret meta nbniet id-dar li xtraw minghand Axiaq. Ghal dak li hu poggaman tal-aluminju fit-tarag li jaghti ghall-bejt (ara ritratt a fol. 68), dan qieghed fil-proprjeta’ tal-konvenuti u l-atturi m’ghandhom l-ebda dritt li joggezzjonaw ghalih. Hu evidenti li l-iskop tal-poggaman hu sigurta’, u kien jezisti qabel id-dar inxtrat minn Evans (ara ritratt BE17 a fol. 289.).

c. **Gallarija fuq il-faccata**: dan l-ilment hu ghal kollox pwerili u bla sens meta tqies li llum hemm l-isqaq bejn id-djar tal-partijiet. L-iskop tal-Artikolu 443 tal-Kodici Civili hu li ma jkunx hemm introspezzjoni. Il-qorti, minkejja dak li jghid l-Artikolu 443 tal-Kodici Civili, gialadarba il-hajt divizorju jaqsam id-dar ta’ Evans mill-isqaq privat, ma tqiesx li ghandha tapplika dan il-provvediment b’mod litterali. Inoltre m’ghandha l-ebda hsieb li b’xi mod tkun komplici ghal vessazzjoni.

d. **Bini ta’ opra morta**:- il-proprjeta’ tal-konjugi Evans tikkonfina mal-isqaq u mhux mad-dar tal-atturi. Il-qorti ma tqiesx li f’dawn ic-cirkostanzi ghandu japplika l-Artikolu 427 tal-Kodici Civili. Il-jedd li wiehed jesigi li toghla l-opramorta hu bazat fuq il-principju li sid ta’ post ghandi jgawdi hwejgu bla indhil u minghajr ma *“....jbati sindakar jew tnemmis mill-girien tieghu.....”* (**Michael Mifsud et vs Philip Mifsud et** deciza fis-7 ta’ Frar 2002 mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili[7]). L-oggezzjoni tal-atturi hi li l-konvenuti jistghu jittawwlu ghal gewwa l-isqaq. Il-qorti ma tarax kif dan il-provvediment jista’ japplika fil-kaz ta’ sqaq privat.

e. **Katusa li minnha jinzel l-ilma ghal gewwa l-isqaq**:- l-ilment tal-atturi hu gustifikat, minkejja li l-qorti hi konvinta li dan mhux jinholoq pregudizzju ghall-atturi. Id-dritt tal-moghdija ma tatix dritt ta’ tnixxiegha ta’ ilma mill-fond tal-konvenuti, li wara kollox hu zieda ta’ piz

[7] Imhallef Joseph R. Micallef.

fis-servitu (ara per ezempju sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Giovanni Gauci vs Pio Muscat** deciza fil-31 ta' Ottubru 1958 – Volum XLII.i.541). Servitu' m'ghandix tigi prezunta u ghalhekk jehtieg li ssir il-prova taghha. Ghalkemm il-konvenuti jsostnu li l-proprjeta' taghhom qeghda f'livell iktar gholi minn dik tal-atturi u ghalhekk il-proprjeta' taghhom tgawdi s-servitu li minnha jintefa' l-ilma tax-xita ghal fuq il-proprjeta' tal-atturi. Il-qorti taqbel ma dak li rrelata l-perit tekniku: *"L-esponent jikkunsidra din il-katusa fil-kwistjoni bhala maghmula bil-fatt tal-bniedem u ghalhekk ma taqax fl-ezenzjoni taht dan l-artikolu tal-ligi."* (fol. 38), cjoe' l-Artikolu 403 tal-Kodici Civili li jittratta tnixxiegha jew twaqqiegh ta' ilma minghajr il-fatt tal-bniedem.

Il-Magistrat sedenti, kemm ilu jaqdi d-dmirijiet tieghu fil-gzira Ghawdxija, ltaqa' ma' diversi kazijiet fejn sid ta' passagg jizviluppa l-arja. F'dawn il-proceduri l-qorti m'hijiex ser tikkunsidra jekk l-atturi ghandhomx dritt li fil-futur jizviluppaw l-arja tal-isqaq, li m'hemmx dubju hu destinat ghat-tranzitu tan-nies li bhal konvenuti ghandhom proprjeta' li tikkonfina mieghu. Din m'hijiex il-meritu tal-kawza. Ghalhekk il-kwistjonijiet dwar it-tnehhija tal-katusa minn fuq il-hajt divizorju, tnehhija tal-istruttura tal-aluminju li l-konvenuti ghamlu fil-hajt divizorju (fol. 44), gallarija fuq il-faccata ghandhom jibqghu impregudikati jekk f'xi zmien fil-futur issir xi applikazzjoni u jinghata permess ta' zvilupp. F'dan il-kuntest il-qorti ser tghaddi biex tillibera lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad l-ewwel, tieni u tielet eccezzjoni.

2. Tiddikjara li l-atturi ghandhom jeddijiet ta' proprjeta fuq l-isqaq li min-nofsinhar jikkonfina ma' Triq il-Madonna tac-Cicri, Zebbug, Ghawdex u li jinsab bejn il-fond numru 47 (proprjeta tal-atturi) u 48 (proprjeta tal-konvenut), u liema passagg hu soggett ghal servitu' ta' passagg favur il-fond proprjeta tal-

konvenuti numru 47, Triq il-Madonna tac-Cicri, Zebbug, Ghawdex.

3. Tichad il-hames eccezzjoni, u tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien erba' (4) xhur mil-lum u ghas-spejjez taghhom, inehhu l-katusa tal-ilma li mill-fond taghhom qeghda tferra' l-ilma ghal gewwa l-isqaq fuq imsemmi. F'kaz li x-xoghol ma jsirx fit-terminu moghti, tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu x-xoghol ghas-spejjez tal-konvenuti. Ix-xoghol ghandu jsir taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-perit Alan Saliba.

4. Tichad it-talba tal-atturi fir-rigward tal-poggaman tal-aluminju (kulur bronz) li jidher fir-ritratt a fol. 68 u t-talba sabiex il-konvenuti jghollu xi opramorta.

5. Tillibera lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju fir-rigward tal-kumplament tat-talbiet tal-atturi, u thalli l-kwistjoni mpregudikata jekk f'xi zmien fil-futur l-atturi jinghataw permess ta' zvilupp sabiex jizviluppaw l-arja fl-isqaq. Tibqa' wkoll impregudikata l-kwistjoni jekk tali zvilupp jistax isir.

Spejjez jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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