MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-24 ta' Novembru, 2009

Citazzjoni Numru. 60/2000/1

Socjeta kummercjali Scicluna Enterprise (Gozo) Limited

Vs

Michael Cini u Michael Sultana

Il-Qorti,

Actio Negatoria – Transazzjoni (Artikolu 1718 tal-Kodici Civili).

Rat ic-citazzjoni prezentata fis-27 ta’ Marzu 2000 li permezz taghha s-socjeta attrici ppremettiet:-

Is-socjeta’ attrici hija proprjetarja ta’ porzjon art, illum b’diversi benefikati mibnija fuqha, fil-bajja ta’ Marsalforn limiti ta’ Zebbug, Ghawdex, fi Triq Ghar Qawqla, tal-kejl ta’ madwar tlettax-il elf erba’ mija u tmienja u tmenin metri

kwadri (13488mk) maghrufa bhala ''Il-Pergla'' sive 'L-Irdum' ta' Ghajn Barrani' konfinanti mit-tramuntana ma' Xatt il-Bahar, punent ma' triq u nofsinhar ma' diversi persuni, fosthom il-konvenuti, kif akkwistata minnha b'kuntratt fl-atti tan-nutar Michael Refalo tat-tnejn (2) ta' Lulju elf disgha mija u sebgha u tmenin (1987), kif korrett b'att iehor tal-istess Nutar tal-hdax (11) ta' April elf disa mija tmienja u tmenin (1988).

Il-konvenut Michael Cini jinsab illum propjetarju ta' porzjon art, illum b'diversi benefikati mibnija fuqha, msejha ''Ta' Ghar Qawqla'' fl-istess inhawi, tal-kejl ta' madwar tmien mija u erbgha u tmenin pied kwadru (884) pari ghal madwar tnejn u tmenin metru kwadru (82m.k.) li kienet giet assenjata lill-ommu Giuseppa Cini b'kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Antonio Galea tad-dsatax (19) ta' Settembru elf disa mija tnejn u sittin (1962).

Il-konvenut Michael Sultana hu llum propjetarju ta' porzjon art, b'diversi benefikati mibnija fuqha, msejha "Ta' Ghar Qawqla'' fl-istess inhawi, tal-kejl ta' madwar tnejn u tmenin metru kwadru (82m.k.) li kienet giet assenjata lill-ommu Annetta Sultana bil-kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Antonio Galea fuq citat.

L-art ta' l-attrici tigi fuq it-tramuntana tal-artijiet taz-zewg konvenuti, u attigwa ghalihom.

Iz-zewg konvenuti bnew fuq l-art taghhom, estendew il-bini taghhom sal-estremita' tan-naha tat-tramuntana tal-art taghom (cjoe' ir-rih illi fil-kuntratt ta' divizjoni citat huwa imsemmi zbaljatament bhala l-lvant). Inoltre bnew diversi aperturi illi jaghtu ghal fuq l-art tal-attrici, kif ukoll diversi sporgenzi illi johorgu ghal fuq l-arja soprastanti l-art tal-attrici.

Inoltre l-konvenuti qeghdin jippruvaw illi jghaddu il-komunikazzjonijet tas-servizzi ghall-benefikati mibnija fuq l-artijiet taghhom, inkluz ilma, dawl u drenagg minn fuq l-art tal-attrici illi tigi fuq it-tramuntana tal-art taghhom.

Dan kollu kien sejjer ikun ta' pregudizzju ghas-socjeta' attrici, tant illi htiegilha tipprezenta mandat ta' inibizzjoni kontra taghhom, liema mandat igib ir-riferenza 'Paul Scicluna nomine vs Cini Michael et' Mandat Numru 54/99, u li gie michud.

Ghalhekk is-socjeta' attrici talbet lil din il-qorti sabiex:-

1. Qabel xejn, jekk hemm bzonn, tiddelimita l-konfini bejn l-artijiet rispettivi tas-socjeta' attrici fuq naha u dawk taghhom fuq in-naha l-ohra billi tiddikjara illi l-konventi bnew sal-estremita' tan-naha tat-tramuntana tal-art taghhom, u illi ghalhekk il-linja divizorja bejn il-proprjeta' rispettiva hija l-linja tat-tramuntana tal-istess bini taghhom.
2. Tikkundannahom sabiex jaghlqu u jnehhu l-aperturi u l-isporgenzi kollha illi mill-art taghhom jaghtu ghal fuq l-art tas-socjeta' attrici; u dan fi zmien qasir u perentorju illi jigi lilhom prefiss.
3. Fin-nuqqas tawtorizza lis-socjeta' attrici illi jwettaq ix-xogholijiet kollha necessarji hija a spejjez u riskju taghhom, u dan taht is-sorveljanza ta' perit nominand.
4. Konsegwentement tinibihom definittivament milli jghaddu xi servizzi inkluzi komunikazzjonijiet ta' drenagg, ilma, u elettriku, minn fuq l-art tas-socjeta' attrici.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-1 ta' Gunju 2000 (fol. 32) prezentata minn Michael Cini u Michael Sultana:

1. Preliminarjament hemm in-nuqqas ta' interess guridiku fis-socjeta' attrici li tipprocedi b'din il-kawza in kwantu dik is-socjeta' ma ghandhiex propjeta' li tikkonfina mal-propjeta' tal-konvenuti. L-art immedjatament antestanti ghall-izvillup tal-konvenuti hija proprjeta' pubblika.
2. Minghajr pregudizzju ghall-premess, anke kieku kellu jirrizulta li xi parti mit-triq ghadha privata din ma tappartjenix lis-socjeta' attrici.
3. Huwa ta' ostakolu ghall-azzjoni attrici dak ivverbalizzat fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet "Paul Scicluna noe. Vs. Michael Cini" li gie differit sine die fis-sitta u ghoxrin (26) ta' Gunju tal-elf disa' mija u disghin (1990) – (numru 88/1988), li kien jirrigwarda l-istess mertu

ta' din il-kawza fejn is-socjeta' attrici ddikjarat li ma kienx fadal kwestjonijiet ma l-esponenti u ghalhekk issokta l-bini.
4. Fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-premess, fil-proprjeta' tal-konvenuti ma hemm ebda aperturi jew sporgenzi li jaghtu ghal fuq l-art tas-socjeta' attrici.

Rat dawn l-atti:-

(a) Mandat ta' inibizzjoni 106/87 fl-ismijiet **Rita Camilleri proprio et nomine et vs Micahel Cini,** prezentat fit-30 ta' Gunju 1987 u degretat fit-22 ta' Lulju 1987;
(b) Mandat ta' inibizzjoni 111/87 fl-ismijiet **Michael Cini vs Rita Camilleri proprio et nomine et**, prezentat fit-3 ta' Lulju 1987 u fis-6 ta' Novembru 1987 differit *sine die*;
(c) Mandat ta' inibizzjoni 189/87 fl-ismijiet **Rita Camilleri et vs Michael Cini** prezentat fid-9 ta' Ottubru 1987 u cedut fis-27 ta' Mejju 1989;
(d) Mandat ta' inibizzjoni 88/1988 fl-ismijiet Paul Scicluna nomine vs Michael Cini, prezentat fil-25 ta' Mejju 1988. Fis-seduta tas-26 ta' Gunju 1990 ir-rikors gie differit *sine die*.
(e) Mandat ta' inibizzjoni 54/99 fl-ismijiet **Paul Scicluna nomine vs Michael Cini**, prezentat fit-12 ta' Mejju 1999 u degretat fil-25 ta' Frar 2000.
(f) **Scicluna Enterprises (Gozo) Limited vs Pius sive Pinu Attard**, prezentat fit-23 ta' Mejju 2000 u degretat fid-29 ta' Mejju 2000.

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Paul Scicluna nomine vs Il-Kummissarju ta' l-Art** (Citaz. numru: 1479/1993) deciza fil-5 ta' Ottubru 1999. Il-qorti tirrileva li l-atti tal-kawza ma kienux disponibbli in kwantu l-process ma giex rintraccjat f'Malta u Ghawdex, minkejja li fil-verbal tad-29 ta' Novembru 2002 jinghad: *"Tinnota illi l-process gie anness."* (fol. 55). Certament li l-provi li setghu tressqu f'dak il-procediment m'ghandhomx jikkostitwixxu prova kontra l-konvenuti li ma kienux parti fih. L-oggezzjoni tal-konvenuti registrata fis-seduta tat-13 ta' Gunju 2002 hi flokha. F'kull kaz fis-seduta tal-11 ta'

Novembru 2009 il-qorti tat l-opportunita' lis-socjeta attrici sabiex tipprezenta r-rapport tal-periti gudizzjarji li ghamlu riferenza ghalih fin-nota ta' sottomissjonijiet, wara li d-difensur taghha ddikjara li dan hu d-dokument rilevanti ghal finijiet ta' din il-kawza. Permezz ta' nota prezentata fit-12 ta' Novembru 2009, is-socjeta attrici pprezentat kopja tar-rapport.

Rat ir-rapport tal-perit tekniku Karmenu Borg.

Rat l-atti kollha tal-kawza nkluz in-noti ta' sottomissjonijiet li pprezentaw il-partijiet.

Ikkunsidrat:

1. F'din il-kawza s-socjeta attrici qeghda titlob li l-konvenuti jigu kundannati jaghlqu l-aperturi u jnehhu l-gallariji li saru fil-blokk li bnew u li tasal ghalih minn Triq Ghar Qawqla, Marsalforn, Ghawdex. Trid ukoll twaqqaf lill-konvenuti milli jghaddu s-servizzi tad-dawl u ilma mill-ispazju quddem dan il-blokk bini, in kwantu s-socjeta attrici tippretendi li hu proprjeta' taghha. Jista' jinghad li fir-rigward tat-tieni sa raba' talba, l-azzjoni hi dik maghrufa bhala ***actio negatoria***; azzjoni ntiza biex jigi dikjarat li l-gid tal-attur m'huwiex soggett ghal servitu' favur il-gid tal-konvenuti. Azzjoni li fiha l-kumpannija attrici ghandha obbligu li taghti prova li l-aperturi u sporgenzi li saru mill-konvenuti fil-bini taghhom, qeghdin jaghtu ghal fuq proprjeta' taghha (ara Qorti tal-Appell fil-kawza **Anna Maria Debarro vs Carmelo Caruana et** deciza fl-10 ta' Lulju 2009.). Ghalkemm passagg ikun miftuh ghat-tranzitu tal-pubbliku u jirrizulta li hu proprjeta tal-privat, dan il-fatt ma jfissirx li l-proprjetajiet li jikkonfinaw mieghu jistghu jifthu aperturi fil-hajt tal-faccata jew jaghmlu gallariji li jaghtu ghal fuqu[1]. Il-konvenuti qeghdin jippretendu li t-triq

[1] *"Il-fatt li persuna tiftah triq fuq proprjeta' taghha ghall-pubbliku ma jbiddilx il-jeddijiet ta' proprjeta' li hija ghandha fuq din l-art izda jinholoq invece favur il-komunita' servitu' ghal uzu tat-triq. L-appellat kellu kull dritt juza t-triq in kwistjoni billi jghaddi minnha kemm bir-rigel u anke permezz ta' vetturi, izda ma kellux dritt jiftah id-diversi aperturi li fetah iharsu fuq din it-triq u jaghmel l-isporgenzi msemmija mill-appellant."* (**Frank Attard vs Anthony Farrugia et** deciza fit-28 ta' Jannar 2005).

hi prolungazzjoni ta' Triq Ghar Qawqla, u ghalhekk triq pubblika.

Qabel illum, il-Magistrat sedenti mar fi Triq Ghar Qawqla sabiex jara l-proprjetajiet. Il-bini tal-konvenuti, li nbena fl-istess linja ta' bini ta' terzi, jikkonsisti f'hames (5) sulari, bi tmien aperturi kbar, hames gallariji u l-bieb principali. Il-blokk ghadu fi stat ta' gebel u saqaf u l-aperturi u gallariji jaghtu fuq bankina. Bejn il-bini tal-konvenuti u l-bini tas-socjeta attrici, hemm spazju vojt. L-art tidher imharrbta ghalkemm hemm ukoll xi asfalt f'partijiet minnha. Din l-art tikkonfina (min-naha tal-lvant) ma' passagg li l-wicc tieghu hu tat-terrapien[2]. L-izvilupp tal-konvenuti jidher fir-ritratti A1-A7 li jinsabu fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 57/2000 fl-ismijiet **Scicluna Enterprises (Gozo) Limited vs Pius sive Pinu Attard**, michud b'digriet li nghata fid-29 ta' Mejju 2000.

2. Il-konvenuti jsostnu li bejn il-partijiet kien sar ftehim li bih *"....t-tnejn jibqghu jibnu kull wiehed il-bini li kien qed tellgha kull wiehed minnhom basta li dawn jibnu skond il-permessi ghall-bini, salv il-kwistjoni ta' lil min jappartieni il-pasagg jew triq."* (fol. 212). Il-konvenuti qalu li l-ftehim sar fit-12 ta' Dicembru 1990 fl-atti tal-inibizzjoni numru: 88/1988[3]. Fl-ewwel lok il-konvenut Sultana ma kienx parti ghal dak il-procediment. Fis-seduta tat-12 ta' Dicembru 1989 gie dikjarat: *"Dr C. Galea ghar-rikorrenti P. Scicluna, jiddikjara li minghajr pregudizzju ghad-drittijiet taghhom m'ghandhomx oggezzjoni li l-intimat Michael Cini jkompli sejjer bil-kostruzzjoni sas-saqaf inkluz l-ewwel saqaf. Min-naha taghhom l-intimati jiddikjaraw li m'ghandhomx oggezzjoni li r-rikorrenti jibni l-bini tieghu skond il-pjan regolatur."*. Il-kliem ***"minghajr pregudizzju ghad-drittijiet taghhom"*** (cjoe' tal-atturi) ma jatux lill-qorti x'tifhem li f'dak l-istadju sehhet transazzjoni fis-sens li s-socjeta attrici kienet qeghda tirrinunzja ghal kull dritt li kellha b'riferenza ghax-xogholijiet li kienu qed jaghmlu l-konvenuti. Fis-seduta tas-26 ta' Gunju 1990 deheru d-

[2] Ara ritratt A1 a fol. 248 fl-atti tal-inibizzjoni 57/2000.
[3] **Paul Scicluna nomine vs Michael Cini**.

difensuri tal-partijiet u gie verbalizzat:- *"meta ssejjah ir-rikors dehru l-avukati tal-partijiet. Peress illi ma ghadx fadal kwistjonijiet bejn il-partijiet, tiddiferixxi ir-rikors Sine Die"*. Ghaxar (10) snin wara fegget din il-kawza. Meqjus li l-qorti tifhem li dak li gie verbalizzat kien fuq dak li qalu l-avukati, m'hemmx dubju li wara dawn is-snin kollha gara xi haga li wassal lis-socjeta attrici sabiex terga' tqajjem din il-kwistjoni. Ghalkemm dawn il-fatti huma indikazzjoni li fir-realta' kien sar ftehim, ma tressqet l-ebda prova skritta ta' transazzjoni. Fil-fehma tal-qorti dak li jinghad fil-verbal m'hijiex bizzejjed in kwantu transazzjoni trid issir bil-miktub (Artikolu 1233 tal-Kodici Civili). Dan minkejja li hu maghruf li verbal li jsir waqt seduta tal-qorti jikkostitwixxi kwazi-kuntratt gudizzjali, u ghalhekk jorbot lill-partijiet; *"F'din is-sitwazzjoni ta' fatt ghanda tigi stabbilita l-portata tal-ftehim milhuq quddiem il-Qorti, kif hekk verbalizzat. Huwa risaput illi 'in judicis qua si contraditur' u ghalhekk il-verbal mizmum mir-registratur b'ordni tal-Qorti jorbot lill-kontendenti bis-sahha ta' kwazi kuntratt gudizzjarju."* (**Geranzio Bartolo et vs Angelo Caruana** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[4] fil-11 ta' Dicembru 1992). L-Artikolu 1718 tal-Kodici Civili jipprovdi li kuntratt ta' transazzjoni hu *"kuntratt li bih il-partijiet, b'xi haga li jaghtu, jew iwieghdu, jew izommu, jaghtu tmiem ghal kawza mibdija, jew jevitaw li tkun sejra ssir."*. Il-qorti tifhem li bazat fuq it-taghrif li nghatat mid-difensuri tal-partijiet, dik il-qorti waslet biex tivverbalizza li ma *"ghadx fadal kwistjonijiet bejn il-partijiet."*. Pero' tali dikjarazzjoni wahedha m'hijiex bizzejjed sabiex tikkwalifika bhala transazzjoni. Gialdarba transazzjoni trid issir bil-miktub, ma ghandix tigi provata b'xhieda. Inoltre, *"it-transazzjoni ghandha zewg elementi partikulari li jikkaratterizawha u jiddistingwuha mill-kuntratt l-ohra; l-ewwel wiehed hu d-dubju, li minnu jridu johorgu l-partijiet billi jirrizolvuh huma stess minflok ihallu d-decizjoni fuqu ghall-Qorti; it-tieni hu dak li l-prattici jsejhu l-hinc inde remissum, cjoe' il-koncessjoni jew sagrificcju reciproku." (Kollez. Vol. XLIII.i.418)."* (**Reverendu George Schembri vs Igorn Moscalenko** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[5] fid-9 ta'

[4] Imhallef Joseph Said Pullicino.
[5] Imhallef Philip Sciberras.

Gunju 2004)[6]. Jidher ghalhekk li minghajr ir-reciproku sagrificcju ma jistax ikollok transazzjoni; *"se, per esempio, una delle parti rinuncia puramente e semplicimente al suo punto di vista ed accetta integralmente quello dell'altro, vi e' rinuncia a resistere o ad agire, ma non transazione, perche' questa si realizza solo quando vi siano concessioni reciprochi, cioe' da entrambe le parti."* (*Manuale di Diritto Privato*, A Torrente u P Schlesinger.[7]). F'dan ir-rigward ma tressqux provi u ghalhekk it-tezi tal-konvenuti taqa'.

3. Il-konvenuti qalu wkoll li l-passagg hu pubbliku. Ghalkemm irrizulta li minn dan il-passagg ighaddi l-pubbliku, ma jfissirx li ma jistax ikun proprjeta' tal-privat. Fil-fehma tal-qorti l-konvenuti ma ressqux provi sabiex juru li fir-realta' l-passagg hu tal-Gvern. Lanqas l-ispazju li gie esproprijat fl-1969 bid-dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali ma jirrizulta li ghadu sar proprjeta' tal-Gvern[8].

4. Fil-meritu jirrizulta li permezz ta' kuntratt tat-2 ta' Lulju 1987 fl-atti tan-nutar Dr Michael Refalo[9], Rita Camilleri f'isimha u f'isem uliedha u Alfred u Victoria Azzopardi ahwa Camilleri kkoncedew b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa lis-socjeta attrici *"......l-utili dominju perpetwu u relattiv canone ta' sittin centezmu (60c) fis-sena fuq il-bicca art maghrufa Il Pergla sive Irdum ta' Ghajn Barrani kuntrada Ta' Marsalforn, limiti Xaghra, Gozo tal-kejl ta' circa tlettax il elf erbgha mija u tmienja u tmenin metri kwadri (13,488mk) u konfinanti minn Nofsinhar* (recte tramuntana) *ma' xatt il-bahar, punent u*

[6] Ara wkoll **Maria Stella Barbara et vs Adeodato Brincat et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-7 ta' Awwissu 1944 (Volum. XXXII.i.74):- *"it-transazzjoni hi kuntratt li bih il-partijiet per mezz ta' xi haga moghtija, imwieghda jew mizmuma, itemmu kawza li tkun ga' nbdiet jew jipprevjnu kawza li tkun sejra ssir. Ghaldaqstant huwa necessarju sine qua non li fil-ftehim il-partijiet ikunu ghamlu sagrificcju lkoll, billi jkunu taw, weghdu li jaghtu, jew zammew xi haga."*, u **Unpaused Company Limited vs Horos Limited** deciza mill-Qorti tal-Appell (Imhallef P. Sciberras) fit-13 ta' Frar 2009.
[7] Giuffre – 2007 pagna 738.
[8] Ara wkoll ittra datata 20 ta' Settembru 2000 mibghuta mit-Taqsima Proprjeta' tal-Gvern.
[9] Fol. 294 inibizzjoni 106/1987 prezentat fit-30 ta' Gunju 1987.

nofsinhar mat-triq bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha u indikata ahjar fuq l-annessa pjanta markata B.”. Il-pjanta annessa mal-kuntratt ma kenitx tinkludi l-passagg li mieghu zviluppaw il-konvenuti, u d-deskrizzjoni tal-konfini tikkonferma wkoll li l-passagg ma kienx inkluz fit-trasferiment. Fil-parti tal-provenjenza tal-kuntratt li sar fit-2 ta’ Lulju 1987, jinghad li l-art kienet inxtrat minn Joseph u Rita Camilleri permezz ta’ kuntratt tat-13 ta’ Marzu 1966 fl-atti tan-nutar Dr Giuseppi Cauchi, minghand l-ahwa Michelina u Michelangelo Gafa’ (fol. 147). Min-naha taghhom l-ahwa Gafa’ kienu wirtu l-art minghand missierhom, Salvatore Gafa’ li gie assenjat l-art permezz ta’ divizjoni li saret fl-atti tan-nutar Francesco Gauci fit-13 ta’ Settembru 1910.

Fil-fatt fil-11 ta’ April 1988 fl-atti tan-nutar Dr Michael Refalo[10] sar kuntratt iehor bejn il-familja Camilleri u s-socjeta attrici b’riferenza ghall-kuntratt originali. F’dan l-att jinghad li Salvatore Gafa’ kien wiehed mill-koncessjonarji originali fl-enfitewsi perpetwa li kienet saret b’att tal-24 ta’ April 1909 fl-atti tan-nutar Dr Giovanni Xuereb, u f’liema kuntratt gie dikjarat li l-art fiha kejl ta’ *“salmi nove circa”*, li tinsab *“.....nei limiti di Casale Caccia, in contrada tal-Pergla denominato Ta’ Irdum ta’ Ghain Barrani confinata da levante con via pubblica conducente al mare, da mezzodi con beni posseduti in enfiteusi dal suddetto Giuseppe Gafa’ e altri, da ponente con beni del Nobile Dottor Alfred dei Conti di Stagno Navarra ed altri da tramontana colla spiaggia del mare, cioe’ quello stesso terreno ....soggetto alla servitu di passaggio verso beni altrui da tutto libero....”*. M’hemmx dubju li t-territorju kien wiehed kbir. Salma tfisser sittax (16) il-tomna.

Fit-tieni kuntratta saret ukoll riferenza ghall-att ta’ divizjoni tat-13 ta’ Settembru 1910 fejn jinghad:- *“Le terre denominate Ir-Rdum Ghajn Barrani della capacita’ di circa nove salme, site nei limiti di detto Casal Caccia in contrada tre Marsalforno e la Pergla e confinante da tramontana colla spiaggia del mare, da levante con entrata, da mezzodi con beni di Governo, con beni degli*

[10] Fol. 7 inibizzjoni 88/1988.

eredi di Paolo Sultana e con beni di Giuseppe Gafa', e da ponente con strada.".

Fl-istess kuntratt is-socjeta attrici u Camilleri ghamlu riferenza ghat-testment li ghamel Salvatore Gafa' fil-15 ta' Lulju 1924 fejn iddikjara: *"il terreno appellato "Wied iccaul" posto nei limiti di Casale Cassia detto pur Irrdum ta' Ghain Barrani e questa porzione detta "Wied iccaul" incomincia dal passaggio dei soci di questo terreno e debba essere della lunghezza sino le pietre tal-Kortin ed il suo passaggio deve essere lo stesso passaggio dei soci e cioe' quello esistente attualmente confina da ponente con beni di Salvatore Sultana, il-Kortin da mezzodi con beni degli eredi di Michele Galea da levante con passaggio da tramontana con beni degli eredi di Michele Galea."*. Fin-nota ta' sottomissjonijiet regghu ghamlu riferenza ghal din il-parti tat-testment. Jekk il-passagg li qeghda tirreferi ghalih is-socjeta attrici hu dak li jidher fil-pjanta annessa mal-att tal-11 ta' April 1988[11] u li l-bidu tieghu tista' tghid kien quddiem l-art li zviluppaw il-konvenuti, Salvatore Gafa' ma ddikjarax li l-passagg hu proprjeta' esklussiva tieghu imma li hu **"*passaggio dei soci*"**. Jekk wiehed kellu jaccetta t-tezi tas-socjeta attrici jkun ifisser li permezz tal-att tat-13 ta' Settembru 1910 atti nutar Francesco Gauci, il-passagg ma giex assenjat lill-ebda wiehed mill-kondividenti izda baqa' komuni. M'hemmx dubju li d-deskrizzjoni tal-porzjonijiet ta' art li gew assenjati lil Salvatore Gafa bil-kuntratt li sar fl-1910, huma skarsi u certament li l-qorti ma tistax tasal ghal konkluzjoni li l-passagg kien inkluz. Pjuttosta dak dikjarat minn Salvatore Gafa' juri mod iehor.

Fil-kuntratt tal-11 ta' April 1988 jinghad ukoll li t-territorju ta' Rita Camilleri u wliedha kien jinkludi ***".......l-passagg illi minn dejjem kien iservi t-territorju kollu imsejjah Irdum ta' Ghajn Barrani u jestendi ruhu ezattament kif muri fuq l-annessa pjanta markata "A"."***. Pjanta li tinkludi l-passagg li mieghu tikkonfina l-proprjeta tal-konvenuti.

[11] Ara atti ta' inibizzjoni numru: 88/1988.

Il-konvenuti qeghdin isostnu li l-art li tikkonfina mal-faccata tal-bini taghhom giet esproprijata mill-Gvern permezz ta' dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali li giet pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fl-10 ta' Gunju 1969 (numru 495). Fl-ewwel lok irid jigi osservat li sal-lum ma jirrizultax li saret il-procedura kontemplata mil-ligi sabiex l-art esproprijata ssir proprjeta' tal-Gvern. Dan apparti l-fatt li l-qorti m'hijiex tal-fehma li l-konvenuti rnexxielhom jaghtu prova sodisfacenti li l-ispazju fronteggjanti l-blokk li zviluppaw kien oggett tal-imsemmija esproprijazzjoni[12]. Argument li japplika wkoll fir-rigward tal-esproprijazzjoni li l-konvenuti ghamlu riferenza ghaliha fin-nota ta' sottomissjonijiet u li giet pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta' Jannar 1984 (fol. 222-223).

Normalment id-distinzjoni li ssir bejn din l-azzjoni u r-reivindicatoria hi li l-attur m'ghandux l-oneru rigoruz ta' prova li tezisti fit-tieni tip ta' azzjoni. Dan peress li l-attur jista' jaghti prova tad-dritt tieghu b'kull mezz. Fil-parti l-kbira tal-kazijiet il-prova ssir bil-produzzjoni ta' titolu validu, u tista' wkoll issir permezz ta' presunzjoni.

Madankollu minkejja dak li jinghad fl-att korrettorju li sar fil-11 ta' April 1988, il-qorti temmen li hu rilevanti l-kuntratt tat-13 ta' Marzu 1966 atti nutar Giuseppi Cauchi li sar bejn Michelina u Michelangelo ahwa Gafa' (ulied Salvatore Gafa) u l-awturi tas-socjeta attrici. Permezz ta' dak l-att Giuseppe Camilleri, ir-ragel ta' Rita Camilleri, akkwista l-utile dominju perpetwu ta' porzjonijiet raba' li jinsabu fil-limiti tax-Xaghra, fil-kuntrada tal-Pergla, maghrufin Ir-Rdum ta' Ghajn Barrani:-

"a) Fiha xi seba' sighan u tmiss punent u tramuntana xatt il-bahar, nofsinhar ma' triq pubblika.
b) Fiha xi erba' sighan u tmiss nofsinhar ma' sies tal-Gvern, punent beni ta' Giusepp Sultana u tramuntana beni ta' Pawlu Sultana.

[12] F'dan il-kuntest ghamel paragun bejn pjanta a fol. 221 li turi l-art esproprijata u dik a fol. 62 li kien hejja l-perit Joseph Mizzi meta ghamel il-pjan ta' divizjoni fir-rigward tal-propjeta' li parti minnha (numru 1 u 2) giet assenjata lill-awturi tal-konvenuti.

c) Fiha xi erba' sighan u tmiss nofsinhar beni ta' Pawlu Sultana, punent beni ta' Giusepp Sultana u lvant beni tal-werrieta ta' Mikieli Gafa'.
d) fiha xi tmienja w ghoxrin tomna u tmiss nofsinhar ma' sies tal-Gvern, tramuntana ma' xatt il-bahar u punent beni ta' Toni Galea.
e) fiha xi tomna u tmiss nofsinhar ma' entrata privata, punent beni ta' Anglu Galea u tramuntana ma' xatt il-bahar.".

Mal-att ma gietx annessa pjanta. Dwar dan il-kuntratt is-socjeta attrici ghazlet li ma tikkummentax, ghajr li b'dak il-kuntratt giet trasferita art b'kejl ta' cirka 31 tomna meta bl-att tal-1910 lil Salvatore Gafa (missierhom) kienet giet assenjata art b'kejl ta' 21 tomna. Ma nghatat l-ebda spjegazzjoni ta' din id-diskrepanza kollha fil-kejl. Il-qorti tistqarr li mill-kuntratt tat-13 ta' Marzu 1966 atti nutar Dr Giuseppe Cauchi (fol. 147), li hu l-att ta' akkwist tal-awturi tas-socjeta attrici, ma tistax tasal sabiex tikkonkludi li l-ahwa Gafa' kienu ttrasferew ukoll l-ispazju fronteggjanti l-izvilupp li ghamlu l-konvenuti. Rita Camilleri xehedet[13] li permezz tal-imsemmi kuntratt *"....xtrajna diversi bicciet,* ***mhux dan l-isqaq biss.****"* (enfazi tal-qorti). Madankollu l-qorti xorta m'hijiex sodisfatta li din il-parti tal-passagg kienet inkluza fit-titolu tal-familja Camilleri, l-awturi tas-socjeta attrici. Fil-fatt Rita Camilleri stess kompliet tixhed: *"Pawlu Scicluna xtara t-tomna li hemm deskritta bhala Item E fil-kuntratt in atti Nutar Guzeppi Cauchi tal-elf disa' mija sitta u sittin (1966), tlettax (13) ta' Marzu.* ***Din it-tomna li ghamilt riferenza ghaliha ma tmissx ma' ta' Cini. <u>Bejn din il-proprjeta' ta' tomna u l-art ta' Cini hemm il-passagg, l-entrata li huwa taghna.</u>****"* (enfazi tal-qorti). Jekk l-affarijiet huma kif qalet l-awtrici tas-socjeta attrici, m'hemmx dubju li l-passagg ma kienx inkluz fit-titolu ta' akkwist taghhom. Dan in kwantu fl-att tal-1966 jinghad li min-naha ta' nofsinhar l-art (porzjon E) tikkonfina ma' entrata privata. Ghalkemm il-qorti m'ghandix dubju li bl-att li sar bejn Camilleri u s-socjeta attrici fil-11 ta' April 1988 il-passagg gie nkluz fit-titolu ta' akkwist tas-socjeta attrici, dan il-fatt m'huwiex prova sufficjenti li l-passagg

[13] Inibizzjoni numru: 88/1988 seduta tal-4 ta' April 1989.

kien inkluz fit-titolu ta’ Camilleri. Il-qorti kienet tistenna li kieku dik li Paul Scicluna rrefera ghaliha bhala *“entrata privata”* (fol. 131) kienet inkluza*“izda soggetta ghad-dritt ta’ passagg.”*, fl-att innifsu kien jissemma dan il-fatt. F’dan il-kuntest Paul Scicluna stess jaccetta li l-entrata hi soggetta ghad-dritt ta’ passagg (fol. 131). Entrata li kienet diga’ tezisti fl-1966. F’dan il-kuntest issir riferenza ghall-ittra datata 7 ta’ Novembru 1988 tal-perit Vella fejn jinghad: *“The Aerial photograph of this area, taken in 1957, clearly shows that the alley in question existed, and was very defined, beyond any shadow of a doubt.”* (fol. 168). Dikjarazzjoni li m’hijiex kontestata mis-socjeta attrici.

It-tieni att bejn Camilleri u s-socjeta attrici sar wara li b’digriet moghti fit-22 ta’ Lulju 1987 il-qorti cahdet it-talba tas-socjeta attrici ghall-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni (numru 106/87). F’dan il-kuntest il-konvenuti ghandhom ragun meta jargumentaw li *nemo dat quod non habet*. Meqjus dak li qalet Rita Camilleri hu evidenti li l-parti tal-passagg meritu ta’ din il-kawza ma kienx inkluz fit-titolu taghha.

Jinghad ukoll li s-socjeta attrici ghamlet riferenza ghall-kawza fl-ismijiet **Paul Scicluna nomine vs il-Kummissarju tal-Artijiet** (Citaz. numru: 1479/1993NA) deciza fil-5 ta’ Ottubru 1999. Il-meritu ta’ dik il-kawza kienet il-porzjon art oggett tad-dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali datata 2 ta’ Gunju 1969. Permezz ta’ dik is-sentenza l-qorti ddikjarat dik l-art bhala proprjeta’ tas-socjeta attrici. Wiehed jista’ jargumenta li gialadarba din il-porzjon art hi biswit dik meritu tal-kawza, allura fuq bazi ta’ probabilita’ l-art meritu tal-kawza kienet tifforma parti mit-territorju li akkwistat is-socjeta attrici minghand Camilleri. Pero fis-sentenza tal-qorti ma jirrizultax li saret riferenza ghall-att ta’ akkwist ta’ Camilleri (13 ta’ Marzu 1966) u jekk l-art espropprijata kenitx inkluza fit-titolu ta’ Camilleri. Inoltre, l-konvenuti ma kienux parti ghal dik il-kawza u ghalhekk ma tistax tkun ta’ pregudizzju ghad-difiza taghhom in kwantu ma tikkostitwix gudikat fil-konfront taghhom. Din il-qorti lanqas ma taqbel mal-fehma, kif ta x’jifhem Paul Scicluna, li bejn il-kuntratt tat-2 ta’ Lulju 1987 u dak tal-11 ta’ April 1988 fl-atti tan-nutar Michael Refalo,

ma nbidel xejn. F’dan il-kuntest Rita Camilleri qalet: *“Fl-ewwel kuntratt li sar, sar zball u kellna naghmlu att korrettorju. L-izball kien illi ahna bghejnili* (recte bghejnilu) *sal-hajt, pero’ dan ma kienx specifikat. Nirrepeti: iz-zball kien f’dan is-sens, illi fl-ewwel kuntratt sar pjanta u dan il-pjanta ma kinitx tidher illi l-art kienet testendi sal-hajt, ghalhekk kellha (recte, kellu) ssir att korrettorju biex tigi kkoreguta l-pjanta u l-art tigi estiza.”*[14]. Fir-realta’ fl-ewwel kuntratt il-passagg fronteggjanti l-proprjeta’ tal-konvenuti ma kienx inkluz bhala parti mill-oggett tal-kuntratt. F’dan il-kuntest issir riferenza ghall-pjanta annessa u l-konfini li ssemmew f’dak l-att. Fil-fatt gie dikjarat li l-art tikkonfina **min-nofsinhar ma’ triq.** Ghal din il-qorti dawn il-fatturi jfissru li l-partijiet kienu jafu li l-passagg ma kienx qieghed jigi nkluz fit-titolu tas-socjeta attrici. Il-qorti ma taqbilx mal-argument li bit-tieni att giet biess precizata l-art trasferita bl-ewwel kuntratt. Minkejja li l-art meritu tal-kawza giet inkluza fl-att korrettorju li ghamlet is-socjeta attrici fil-11 ta’ April 1988, dan il-fatt wahdu m’huwiex bizzejjed, kif spjegat hawn fuq.

Il-qorti lanqas ma tista’ tikkonkludi li l-kuntratt li sar fid-19 ta’ Settembru 1962 fl-atti tan-nutar Antonio Galea[15], jista’ jkun ta’ konfort ghat-tezi tas-socjeta attrici. Permezz ta’ dak l-att saret qasma bejn Giuseppa Cini, Annetta Sultana u Mary Grech ulied il-mejtin Lorenzo Sultana u Concetta xebba Cordina, u Emmanuele Sacco iben Michaelangelo Sacco u Teresa xebba Vella. Il-proprjeta’ kienet tinkludi l-porzjon art li fuqha nbena l-blokk mill-konvenuti. L-art giet assenjata parti lil Giuseppa Cini u parti lil Annetta Sultana (l-awturi tal-konvenuti). Hu veru li f’dak l-att ma jinghadx li l-passagg jifforma parti mit-titolu tal-konvdividenti. Kull ma jinghad li min-naha ta’ lvant (suppost min-naha tat-tramuntana), l-art tikkonfina ma’ **passagg pubbliku** u f’parti ohra **spazju pubbliku**. Pero’ b’daqshekk ma jfissirx li l-passagg hu proprjeta’ tal-awturi tas-socjeta attrici.

---

[14] Seduta tal-4 ta’ April 1989 fl-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 88/1988.

[15] Ara l-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni numru: 106/87.

5. Il-perit tekniku Karmenu Borg irrelata li mid-dokumenti li ra kien irrizulta li: *“....l-hajt tal-faccata tal-bini ta’ Cini/Sultana nbena minflok il-hajt tas-sejjiegh li kien jaghti ghal fuq il-passagg u jew trejqa li parti minnhom illum giet izviluppata fi triq.”* (fol. 116). Konkluzjoni li s-socjeta attrici ma rribattitx u li ma nghatat l-ebda raguni ghalfejn il-qorti ghandha tiskarta din il-fehma. F’kull kaz anke minn qari tal-ewwel talba tac-citazzjoni hu evidenti li l-atturi m’humiex jargumentaw li l-konvenuti bnew ‘il barra mil-linja divizorja bejn l-art taghhom u l-art li s-socjeta attrici qeghda tippretendi li hi proprjeta’ taghha[16]. F’dan il-kuntest issir ukoll riferenza ghal dak li qalet is-socjeta attrici fin-nota ta’ sottomissjonijiet: *“L-esponenti minn dejjem sostniet illi l-konvenuti bdew sat-tarf tal-proprjeta assenjata lilhom bis-sahha ta’ dak il-kuntratt, u ghalhekk ma fadlilhom ebda drittijiet aktar il-barra mil-linja tal-bini taghhom.”* (fol. 200-201). Dan minkejja l-fatt li mir-ritratti esebiti[17] jidher li sabiex il-blokk bini li bnew il-konvenuti sar fl-istess linja tal-bini ta’ terzi (fuq in-naha tal-punent) hargu ‘l barra mill-hajt divizorju. F’dan il-kuntest issir ukoll riferenza ghall-pjanta li kien hejja l-perit Guido Vella (Dok. GV2) a fol. 167 fejn hemm il-kliem *“Rock Projection Grass & Debris”*. Ghalkemm il-konvenuti ddikjaraw li l-perit Guido Vella kien xehed li *“....l-linja dahhlet il-bini xi tlett piedi ‘l gewwa fl-art tal-konvenuti u dana peress illi ma nafux kemm kien wiesa il-hajt tas-sejjih.”* (fol. 218), mill-atti ma jirrizultax li l-perit Vella xehed f’dan is-sens. Inoltre l-oneru tal-prova kienet fuq il-konvenuti, jekk riedu juru li l-bini taghhom sar iktar ‘il gewwa mill-hajt divizorju. Prova li fil-fehma tal-qorti ma saritx. Inoltre, f’dan il-kuntest il-konvenuti ma ghandhomx jippretendu li l-perit tekniku Karmenu Borg kellu joqghod jaghmel xi ricerki fuq inizjattiva personali tieghu.

---

[16] *"Qabel xejn, jekk hemm bzonn, tiddelimita l-konfini bejn l-artijiet rispettivi tas-socjeta attrici fuq naha u dawk taghkom fuq in-naha l-ohra billi tiddikjara illi intom konvenuti bnejtu sal-estremita’ tan-naha tat-tramuntana tal-art taghkom; u illi ghalhekk il-linja divizorja bejn il-proprjeta’ rispettiva hija l-linja tat-tramuntana tal-istess bini taghkom.”*.

[17] Ezempju ritratti a fol. 251 fl-atti tal-inibizzjoni numru: 106/87 u fol. 172 tal-atti tal-kawza.

Ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija l-qorti qeghda taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi:

1. Tichad l-ewwel u t-tielet eccezzjoni tal-konvenuti spejjez ghalihom.

2. Dwar l-ewwel talba tiddikjara li m’hemmx htiega li tippronunzja ruhha meqjus ukoll li l-konfini tal-proprjeta’ tal-konvenuti hi diga’ stabbilita’ bl-izvilupp li ghamlu u s-socjeta attrici m’hijiex tippretendi li saret xi uzurpazzjoni ta’ proprjeta’. Spejjez a karigu tas-socjeta attrici.

3. Tilqa’ t-tieni eccezzjoni u tichad il-kumplament tat-talbiet tal-socjeta attrici. Spejjez a karigu tas-socjeta attrici.

< Sentenza Finali >

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