



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE**

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2010

Citazzjoni Numru. 92/2003

Joseph u Josephine konjugi Zahra.

vs

Joseph u Gejtu ahwa Grixti.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 29 ta' Jannar 2003 a fol. 1 tal-process, u pprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallel Noel Cuschieri fejn gie premess:-

Illi b'kuntratt tat-2 ta' Ottubru 2000, immarkat Dokument "A", fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja l-atturi xtraw ghalqa fil-limiti ta' Birzebbugia, f'post maghruf bhala tal-Qadi *sive* ta' Salvun f'Wied il-Klima.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi din l-ghalqa ma kenitx soggetta ghall-ebda servitu`, minn terzi (l-ahwa Grixti jew l-awturi taghhom) li jokkupaw l-ghelieqi adjacenti, skont l-istess ricerki, (Dok. "B"), li ghamel in-Nutar imsemmi.

Illi qabel ma dahlu ghall-kuntratt tax-xiri tal-ghalqa fuq riferita gewwa Wied il-Klima, l-atturi kienu osservaw tliet fethiet li kienu miftuha fil-hajt divizorju li jghati minn fuq ghelieqi ta' terzi ghal fuq dik li kien ser jixtri, u l-attur staqsa kemm lis-sid awtur tal-ghalqa kif ukoll lill-bidwi li kien qed jahdem l-ghalqa, li jismu Salvu Grixti u li huwa z-ziju tal-konvenuti u dawn it-tnejn ikkonfermaw lill-atturi li t-tliet fethiet kienu nfethu recentement, minghajr titolu u bla permess jew servitu`.

Illi l-konvenuti qed jivvantaw dritt ta' passagg minn fuq l-ghalqa msemmija proprjeta` tal-attur u l-uzu ta' tliet fethiet fil-hitan divizorji u dan ghalhekk minghajr ebda dritt skont il-Ligi.

Illi l-atturi interpellaw lill-konvenuti sabiex jaghlqu l-fethiet *stante* li dawn kienu hemm bla titolu, u ma jghaddux aktar minn fuq l-art tieghu, izda l-konvenuti baqghu inadempjenti.

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Tiddikjara li l-konvenuti m'ghandhom ebda dritt ta' passagg fuq l-ghalqa msemmija proprjeta` tal-attur u m'ghandhom ebda dritt juzaw u jew izommu miftuhin il-fethiet fuq l-istess ghalqa u juzaw kwalunkwe fetha u jew rampa ohra li hemm fil-proprjeta` tal-atturi.
2. Tordna lill-konvenuti li jghalqu l-fethiet li jaghtu ghal fuq l-ghalqa msemmija proprjeta` tal-attur, jew tawtorizza lill-attur jaghmel ix-xoghlijiet hu, jekk jkun il-kaz a spejjez tal-konvenuti okkorrendo taht is-supervizjoni ta' perit nominandi.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi a fol. 3 tal-process.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti esebiti a fol. 4 sa fol 67 tal-process.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh minn din il-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tal-25 ta' Novembru 2003.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti datata 19 ta' Settembru 2003 a fol. 74 tal-process fejn gie eccepit:-

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fil-ligi billi l-għalqa proprjeta` tal-eccepjenti tgawdi dritt ta' passagg minn fuq l-għalqa tal-atturi.

2. Illi konsegwentement it-talbiet attrici għandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi.

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenuti a fol. 75 - 77 tal-process.

Rat l-affidavits attrici pprezentati b'nota datata 13 ta' Ottubru 2004.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallel Noel Cuschieri mill-25 ta' Novembru 2003 , u fejn fis-seduta tat-8 ta' Novembru 2005 il-Qorti fuq talba tal-atturi u a spejjez tal-istess, innominat lill-Perit Godwin Abela bis-soliti fakoltajiet.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Perit Tekniku AIC Godwin Abela, bix-xhieda kollha quddiemu prodotta u d-dokumenti kollha hemm prezentati (fol 185).

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku AIC Godwin P. Abela pprezentat fid-9 ta' Jannar 2008 u mahluf fis-seduta tas-7 ta' Frar 2008 (fol. 273).

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat in-nota tal-atturi datata 22 ta' Frar 2008 a fol 292 tal-process li permezz taghha pprezentaw id-domandi taghom ghall-eskussjoni tal-Perit Tekniku.

Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku AIC Godwin P. Abela ghad-domandi lilu in eskussjoni mill-attur datata 5 ta' Marzu 2008 a fol 296 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fil-15 ta' Mejju 2008 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Peter Fenech ghall-atturi u Dr. Pawlu Lia ghall-konvenuti. Il-partijiet prezenti u l-Perit Tekniku Godwin Abela li halef ir-risposti in eskussjoni. Dr. Peter Fenech insista fuq in-nomina ta' Periti Perizjuri. Dr. Peter Fenech issuggerixxa lill-Perit Albert Borg Costanzi. Dr. Pawlu Lia ssuggerixxa lill-Perit Alan Saliba u l-Qorti nnominat bhala Periti Perizjuri lill-Periti hawn imsemmija flimkien mal-Perit Tekniku Mario Cassar a spejjez provvizorjament attrici.

Rat ir-relazzjoni tal-Periti Addizzjonali AIC Mario Cassar, AIC Alan Saliba u AIC Albert Borg Costanzi pprezentat fl-24 ta' Awwissu 2009 u mahluf fis-seduta tat-28 ta' Ottubru 2009 (fol.334).

Rat in-nota ta' Joseph Grixti et datata 15 ta' Frar 2010 (fol 370) li permezz taghha issottomettew id-domandi lill-Periti Addizzjonali.

Rat in- nota tal-Periti Addizzjonali datata 20 ta' April 2010 (fol 376) li permezz taghha wiegbu d-domandi mressqa fin-nota tal-konvenuti tal-15 ta' Frar 2010.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-22 ta' Gunju 2010 fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr. Peter Fenech ghall-atturi, il-partijiet prezenti u Dr. Pawlu Lia ghall-konvenuti. Dr. Fenech irrimetta ruhu ghall-atturi. Dr. Lia rrefera ghall-ittri "A B" ndikati mill-Qorti u *highlighted* b'isfar fuq pjanta B 5 a fol 59 tal-process. Id-difensuri trattaw il-kaz. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-30 ta' Novembru 2010.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi jirrizulta li l-atturi xtraw l-ghalqa in kwistjoni maghrufa tal-Qadi f'Birzebbuga b'kuntratt datat 2 ta' Ottubru 2000 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja u jghidu li meta xtraw l-istess ghalqa din kienet mahduma kollha u ma kien hemm ebda dritt ta' passagg favur il-konvenuti, dritt li jidher li l-konvenuti qed ivantaw li ghandhom u li ilu jezisti minn 1915 u dan kif jidher min-nota ta' eccezzjonijiet taghhom u d-dikjarazzjoni annessa mal-istess.

Illi jirrizulta li din l-ghalqa kienet tinhadem ghall-ewwel minn Leli Zahra, sakemm inxtrat minn Salvu Vella li kien halla lil Salvu Grixti, iz-ziju tal-konvenuti jahdimha, u dan jghid li ma kien hemm ebda passag fiha favur l-ghalqa tal-konvenuti, u dan apparti li l-attur jallega li kien jonsob f'dawk l-inhawi u jikkonferma ma kienx hemm ebda passagg allegat mill-konvenuti. Din ix-xhieda hija sostnuta mill-attrici Josephine Zahra, minn Antonia Agius, Sebastian Vella, Paul Vella, ulied Salvu Vella, Mario Schembri zewg Maria *nee'* Vella bint l-imsemmi Salvu Vella, Carmelo Zahra bin Leli Zahra, u l-istess Leli Zahra li kien jahdem l-ghalqa, u Marjanu Camilleri. In-Nutar Mario Bugeja li kien ghamel l-att ta' trasferiment tal-istess ghalqa favur l-atturi jikkonferma li mir-ricerki li saru minnu ma kien jezisti l-ebda passagg minn fuq l-art tal-atturi favur il-konvenuti.

Illi l-konvenuti jippretendu li ghandhom dritt ta' passagg minn fuq l-istess ghalqa naxxenti minn kuntratt ta' divizjoni datat 1913 (xhieda ta' Joseph Grixti – 21 ta' Jannar 2005). Fil-fatt il-konvenut jghid li minn fuq il-proprjeta' tieghu

hemm dritt ta' passagg fuq ir-raba' tal-atturi li jirrizulta minn kuntratt ta' divizjoni datat 28 ta' Novembru 1913 (Dok. "JG 1") maghmula skond pjan ta' divizjoni tal-Perit Roberto Galea (Dok. "JG 2") u din meta l-art kollha kienet proprjeta' ta' Antonio u Carmela Galea. Jghid li l-art kienet maqsuma in *parte prima, parte seconda u parte terza* u l-passagg in kwistjoni jaghddi minn *parte seconda* (li inxtrat minn Gaetano Grixti b'kuntratt datat 23 ta' Lulju 1915 fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi (Dok. "JG3" – skond pjanta Dok. "JG4") u parti terza, li hija murija bil-kulur blu ahdar fuq pjanta Dok. "JG 4", li parti minnha hija maghrufa bhala l-ghalqa tas-Sieqja, li kienet f'livell iktar baxx. Jghid li dan il-passagg kien dejjem jintuza minn nannuh Gaetano Grixti li kien jahdem l-ghalqa tas-Sieqja, u warajh minn Salvu Grixti, u kien jghaddi fuq l-ghalqa tal-atturi, ghaliex dan kien l-unika passagg ghall-*parte terza* kollha.

Illi jidher li hemm qbil li Salvatore Vella kien ta r-raba` lllum tal-atturi sabiex tinhadem minn Salvu Grixti, u l-konvenut jghid li peress li sar hekk huwa kien jahdem dan il-passagg (fol. 106), izda mbaghad kien jerga jaghmel il-passagg. Jirrizulta li saret divizjoni tal-*parte seconda* b'att datat 23 ta' Dicembru 1997 (Dok. "JG 6") skont pjanta redatta mill-Perit Fred Valentino (Dok. "JG 4") u l-porzjoni ndikata bl-isfar (*parte seconda*) messet lill-konvenuti. Il-konvenut jghid li dejjem uza l-istess passagg sakemm dan kien maghluq mill-attur. L-allegat passagg huwa dak indikat fir-ritratti Dok. "JG 8" u jinsab indikat fil-pjanta Dok. "JG 9" – a fol. 160 tal-process li allura kif allegat jghaddi l-ewwel min fuq *parti seconda* u mbaghad fuq *parte terza* sabiex il-konvenuti jghaddu fuq dik il-parti terza li tappertjeni lilhom (indikata bl-ahdar) (Dok. "JG 4" – fol. 142). Illi din il-parti skond l-konvenut giet akkwistata minnhom b'kuntratt datat 23 ta' Dicembru 1997 (Dok. "JG 6 – Dok. "D"), l-istess data ta' l-att tad-divizzjoni li biha l-konvenuti messithom il-*parte seconda*. Il-linja tal-passagg gie indikat mill-konvenut bl-ittra "A" fl-istess pjanta (fol. 169).

Illi din il-Qorti thoss li fil-verita mill-kuntratt ta' divizjoni datat 28 ta' Novembru 1913 (Dok. "JG 1") dan il-passagg

kif pretiz mill-konvenut ma jezistix ghaliex anke bl-istess kuntratt huwa limitat *“ghat-tul tat-tieni lenza tal-parte seconda”* u ghalhekk kif irrelataw il-periti perizjuri fir-relazzjoni taghhom datata 24 ta' Awissu 2009 (fol. 337) l-konkluzjoni hija li tali passagg *“ghaldaqstant ma kienx intiz li jasal sal-parti t'isfel tal-ghalqa fit-parti terza maghrufa bhala “Is-Sieqja”*. Fil-fatt fl-istess kuntratt hemm imsemmi biss li *“terza parte tgawdi servitu’ fuq il-parte seconda”*.

Illi jinghad ukoll li fuq il-pjanti kollha esebiti l-fethiet fl-ghalqa tal-atturi li allegatament iservu ghal tali passagg ma jirrizultawx. Ma` dan jigi nnutat ukoll u fuq kollox li fid-Dok. “F” (fol. 207 u fol. 210), li hija *arial photo* (1828) tas-sena 1967 tar-raba' mertu tal-kawza odjerna, dan il-passagg ma jirrizultax, u wisq inqas ir-rampi ndikati u l-fethiet ghall-ghalqa tal-atturi u dan minkejja li l-konvenut allega dan il-passagg kien ilu jintuza ghal dawn l-ahhar 85 sena (fol. 217).

Illi f'dan il-kuntest jinghad li l-periti perizjuri sostnew li *“jekk kien hemm fethiet fil-hajt bejn is-seconda parte u l-parte terza u dan fil-hajt divizorju mas-“Sieqja”, dan seta’ sar wara l-akkwist tal-ghalqa s-Sieqja fil-parti terza minn Salvu Grixti (kuntratt datat 14 ta’ Ottubru 1959), u f’din l-eventwalita’ ma kienx il-kaz ta’ bzonn ta’ servitu’ permezz ta’ passagg mill-konvenut”*.

Illi jidher ukoll li l-konvenuti qed jibbazaw ruhhom fuq il-kuntratt ta’ divizjoni fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja datat 23 ta’ Dicembru 1997 izda fuq il-pjanta annessa mal-istess kuntratt (Dok. “MB 1” – fol 246) jidher li dak li kien indikat bhala passagg hemm il-kliem *“cancelled”* fuqu. Mhux hekk biss, izda fuq l-ebda kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja datati 23 ta’ Dicembru 1997 ma jidher li kien hemm passagg li jindika servitu ta’ passagg mis-*seconda parte ghall-parti terza* (fol. 340).

Illi fir-relazzjoni jinghataw iktar ragunijiet ghaliex l-allegat servitu’ tal-konvenuti ma giex ippruvat, fosthom:-

(a) Illi mill-kuntratt tal-akkwist datat 23 ta’ Jannar 1915 fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi, minn fejn il-konvenuti

jghidu li origina l-passagg, jirrizulta car li dan l-allegat passagg ma jiformax parti mill-bejgh.

(b) Illi gie konstatat li s-“Siegja” fil-1913 ma kinitx tappartjeni lil hadd li jigi mill-konvenuti allura ma kienx hemm skop li jigi kkreat xi servitu' u din baqa' ma giex ikkreat fl-ebda kuntratt esebit u lanqas jidher li l-istess passagg huwa b'xi mod msemmi bhala dritt ta' servitu lejn l-ghalqa hemm maghrufa bhala tal-parte terza fl-att tad-divizjoni datat 3 ta' Mejju 1967 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino (fol. 338).

(c) Illi gie ikkonstatat ukoll li is-superficji tal-art akkwistata minn nannu tal-konvenut fit-23 ta' Lulju 1915 huma l-istess bhas superficji tal-*parte seconda* skont il-kuntratt fl-atti tan-Nutar G. B. Saydon datat 28 ta' Novembru 1913 u dan ma jinkludix is-superficji tal-passagg pretiz (Dok. “JG 2”).

(d) Illi ghalkemm il-konvenuti jibbazaw l-allegazzjoni taghhom fuq il-pjanta tal-perit Valentino fil-pjan tad-divizjoni tal-*parte seconda* tar-raba` tal-familja Grixti (Dok. “JG 7” – Dok. “D”) l-istess periti perizjuri kkonstataw li fl-istess pjanta ma tinkludix l-arja tal-pretiz passagg (fol. 339).

(e) Illi l-istess fethiet ma jidhrux fis-*survey sheet* datata 1922 u din hija kkonfermata mill-istess periti perizjuri fl-iskussjoni taghhom datata 20 ta' April 2010 (it-tielet risposta - fol. 377).

(f) Illi mir-ritratti esebiti bhala Dok. “JG8” l-istess periti perizjuri kkonkludew li r-rampi bis-sejjieh kienu ffurmati recentement u dan huwa kkorroborat mix-xhieda prodotti mill-atturi li kkonfermaw li kien hemm passagg biss komuni wiehed ta' 8 piedi msemmi fir-relazzjoni tal-Perit Paul Mercieca datata 1967 u annessa mal-kuntratt tan-Nutar Paul Pullicino fit-3 ta' Mejju 1967.

Illi ma hemmx dubju li dan kollu jimmilita ghal kollox mat-tezi tal-konvenuti, li kellhom l-oneru li jippruvaw l-allegazzjoni taghhom, haga li ma ghamlux iktar u iktar in

vista tal-konkluzjonijiet teknici tal-periti perizjuri li kkonfermaw li l-passagg pretiz mill-konvenuti kien maghmul recentement, u zgur ma kienx kreat snin kbar ilu kif minnhom pretiz. Kontra dawn l-osservazjonijiet teknici l-konvenuti ma ghandhomx, u fil-verita' lanqas jista' jkollhom risposta. Dan huwa sinifikanti meta jinghad ukoll li l-istess perti perizjuri kkonstataw u kkonfermaw li r-rampi tas-sejjieh li rrefera ghalihom il-konvenut tpoġġew hemm ricentement, u certament u zgur mhux xi hamsin sena ilu.

Illi minn naha l-oħra t-tezi attrici hija korroborata mhux biss mix-xhieda minnhom prodotta, u mid-dokumenti esebiti, mhux l-inqas il-pjanti li saret referenza ghalihom mill-istess periti perizjuri, izda wkoll *arial photo* tas-sena 1967, li turi b'mod mill-iktar palez u lampanti li ma kien hemm ebda fetha ghar-raba' tal-atturi sabiex isostnu l-passagg pretiz mill-konvenuti, u dan l-aħhar ritratt hawn imsemmi ma jhalli l-ebda dubju li l-allegazzjonijiet tal-konvenuti, li l-passagg imsemmi ilu hekk stabbilit ghal dak iz-zmien kollu minnhom pretiz ma humiex assolutament kredibbli, anzi huma kontradetti bl-iktar mod skjett mill-istess ritratt mill-ajru.

Illi din il-Qorti ma tarax ghalfejn ghandha titbieghed minn din il-konkluzjoni teknika u ghalhekk ser tistrieħ fuqha u taghmilha taghha. F'dan is-sens, din il-Qorti tosserva illi l-periti perizjuri waslu għall-konkluzjonijiet tagħhom kemm abbazi ta' kuntratti minnhom indikati, kemm dwar kejl indikat fl-istess u fuq pjanti li ghalihom saret referenza, kif ukoll minn ritratti esebiti, mhux l-inqas l-*arial photo* imsemmija, u wkoll fuq konstatazzjonijiet fuq il-post, partikolarment fuq il-gebel tar-rampi u wkoll fuq in-natura tal-passagg li kollha jxejnu l-allegazzjoni tal-konvenuti li kien hemm servitu' ta' passagg minnhom vantat mahluq mill-inqas minn 1915 (95 sena ilu) u ghalhekk il-konstatazzjonijiet teknici hemm maghmula in kwantu konsistenti ma' dak hawn deciz ghandhom u qed jiformaw parti minn din is-sentenza. Dan kollu qed jinghad in vista tal-principji enuncjati u kkonfermati fis-sentenzi "**Robert Rendle vs Maddalena Vella et**" (A.C. – 16 ta' Novembru 2004); "**Arthur Quintano vs Joseph Farrugia**" (A.C. - 25 ta' Novembru 1968); "**Mario Mizzi**

et vs Carmelo Mizzi et” (A.C. – 25 ta' April 2008); u **“John Micallef nomine vs Jeffrey Mizzi et”** (P.A. (RCP) – 28 ta' April 2009) b'dan li l-Qorti ma tara l-ebda raguni ghalix ma ghandhiex taddotta l-istess konkluzjonijiet teknici.

Illi ghalhekk in vista tal-premess l-eccezzjonijiet tal-konvenuti qed jigu michuda u t-talbiet attrici qed jigu milqugha.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, **tilqa' t-talbiet attrici** b'dan illi:-

1. Tiddikjara li l-konvenuti m'ghandhom ebda dritt ta' passagg fuq l-ghalqa msemmija proprjeta` tal-attur u m'ghandhom ebda dritt juzaw u/jew izommu miftuhin il-fethiet fuq l-istess ghalqa u juzaw kwalunkwe fetha u/jew rampa ohra li hemm fil-proprjeta` tal-atturi.

2. Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju ta' erbghein (40) gurnata mid-data ta' din is-sentenza taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-Perit Arkitett Alan Saliba, li qed jigi hawn nominat a spejjez tal-konvenuti, jghalqu l-fethiet li jaghtu ghal fuq l-ghalqa msemmija proprjeta` tal-attur, u fin-nuqqas li tali xoghol isir mill-konvenuti fit-terminu qasir u perentorju hawn impost, tawtorizza lill-attur sabiex dejjem taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-istess Perit Arkitett Alan Saliba hawn nominat ukoll a spejjez tal-konvenuti, jaghmel ix-xoghlijiet hu a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

Kopja Informali ta' Sentenza

-----TMIEM-----