MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. JOSETTE DEMICOLI

Seduta tat-28 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 90/2010

Philip Buttigieg

Vs

Joseph Xerri u Margaret Xerri

Il-Qorti,

Rat li l-attur fir-rikors guramentat ippremetta hekk:

Illir-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond fi stat ta' kostruzzjoni tal-kejl ta' cirka mitejn u dsatax-il metri kwadri (219m.k.) jew kejl verjuri fi Triq il-Mithna (gia Triq Biccieri), Qala, Ghawdex, li jikkonfina minn naha tat-tramuntana in parti ma' entrata komuni mal-istess fond u beni ohra ta' terzi u in parti ma' beni ohra tal-konvenuti, liema fond bil-komunjoni tal-entrata r-rikorrenti akkwistahom minghand missieru Filippu sive Pinu Buttigieg b'titolu ta' donazzjoni

fl-atti tan-Nutar Michael Refalo tal-11 ta' Lulju 2006, kif ikkoregut b'kuntratt iehor tat-28 ta' Settembru 2010 esibiti u markati dokumenti 'A' u 'B';

Illi missier ir-rikorrenti, Filippu sive Pinu Buttigieg kien xtara l-art bil-komunjoni tal-entrata minghand Joseph Buttigieg (bin Carmelo u Grazia née Mifsud) b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Michael Refalo tad-9 ta' Jannar 1986 – esibit u markat dokument 'C', minn fejn tirrizulta provenjenza ulterjuri tad-drittijiet li kienu gew trasferiti fuq l-art u l-entrata komuni, ma' liema kuntratt giet annessa pjanta li turi l-wisa' u l-estensjoni tal-entrata mill-punent u cioe' mit-triq ghal lvant, liema entrata fiha kejl ta' cirka tletin metri kwadri (30m.k.);

Illi din l-entrata komuni kienet giet iffurmata meta saret id-divizjoni tal-fond numru 30, Triq Biccieri, Qala, bil-giardina ta' mieghu tal-kejl l-intier ta' cirka tomna b'kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Giuseppe Cauchi tat-18 ta' Dicembru 1947 – esibit u markat dokument 'D', liema fond kien inqasam f'erba' partijiet u kienet messet lil Giuseppe Buttigieg (bin Frencu u Margerita née Pisani), parti lil Karmnu Buttigieg, parti lil Cetta Borg, u parti lil Ganna Debrincat, ilkoll ahwa Buttigieg. Ganna Debrincat kienet imbaghad ittrasferiet l-art bil-komunjoni tal-entrata lil Joseph Buttigieg (bin Carmelo u Grazia née Mifsud) fuq imsemmi bil-kuntratt tas-27 ta' Novembru 1959, fl-atti tan-Nutar Giuseppe Cauchi – esibit u markat dokument 'E';

Illi f'dawn l-ahhar snin il-konvenuti zviluppaw l-art taghhom u uzurpaw ghalihom parti mill-art ta' din l-entrata komuni billi nkorporaw l-istess art tal-entrata mal-bqija tal-proprjeta' taghhom u ssegregawha mill-bqija tal-entrata b'hajt traversali li bnew matul il-wisa' tal-entrata aktar lejn il-punent minn fejn qabel kien jibda l-fond taghhom, u qed jaghmlu uzu mill-parti hekk uzurpata b'mod esklussiv b'detriment u pregudizzju serju ghad-drittijiet tar-rikorrenti;

Illi l-ghalqa li zviluppa r-rikorrenti kellha d-dhul taghha biss minn din l-entrata kif jidher car ukoll minn ritratt mehud mill-arja markat dokument 'F', li ttiehed kemm qabel ma

saru x-xogholijiet mill-konvenuti kif ukoll qabel ma beda jizviluppa l-art tieghu r-rikorrenti;

Illi billi r-rikorrent meta beda jizviluppa l-art tieghu u kien ipprova jhalli access miftuh ghall-proprjeta' tieghu mill-entrata, huwa gie mhedded mill-intimati biex ma jifforma ebda ftuh fil-hajt divizorju, u biex l-esponenti jevita milli jigi mwaqqaf minnhom b'mandat ta' inibizzjoni u jirriskja li jaghmel snin twal wieqaf mix-xogholijiet tal-bini, huwa ddecieda li jkompli jtella' l-bini tieghu u fassal bieb fil-hajt divizorju konfinanti mal-entrata, u mbaghad jipprocedi bil-kawza wara biex jipprova d-drittijiet tieghu fuq l-entrata fosthom li jiftah aperturi fuq l-entrata in ezercizzju tad-dritt tieghu li jgawdi u jaghmel uzu legittimu u fil-qies ta' l-oggett in komun;

Illi ricentement meta r-rikorrenti kien kwazi lesta l-kostruzzjoni gebel u saqaf tas-sit tieghu u kahhal il-binja minn barra, l-intimati ghaddew wire tal-elettriku fl-entrata minn mal-hajt divizorju fejn hemm imfassal li r-rikorrenti jiftah l-access tieghu ghal gol-entrata u wahhlu bozza mal-hajt proprju fejn se jinfetah dan l-access, u dan l-intimati ghamluh biex l-esponenti ma jkunx jista' jiftah dan l-access, u jekk jipprova jmiss il-wire u/jew il-bozza imwahhla minnhom, l-intimati jkunu pronti jipprocedu kontra tieghu b'kawza ta' spoll;

Illi l-esponenti sa kien interpella lill-intimati b'ittra ufficjali tad-29 ta' Settembru 2010, biex jirripristinaw l-entrata komuni fl-estensjoni kollha taghha kif kienet originarjament qabel m'ghamlu xogholijiet l-istess intimati w uzurpaw parti mill-entrata, u wkoll biex inehhu dan il-wire w il-bozza li wahhlu mal-hajt divizorju, liema ittra ufficjali l-intimati rrispondew ghaliha billi pprocedew b'mandat ta' inibizzjoni kontra r-rikorrenti li jgib in-numru 53/2010, liema mandat gie michud b'digriet tad-19 ta' Ottubru 2010;

Ir-rikorrent ghaldaqstant talab lil din il-qorti :-

1. tiddikjara li r-rikorrent bhala koproprjetarju tal-entrata ghandu dritt li jiftah aperturi mill-fond zviluppat minnu ghal

fuq din l-entrata tal-kejl ta' cirka tletin metru kwadru (30m.k.) u li tmiss mill-punent ma' triq il-Mithna (gia' Triq Biccieri),minn nofsinhar ma' beni tar-rikorrenti u mill-lvant u tramuntana ma' beni tal-intimati u ohrajn kif murija ahjar delinejata bl-ahmar fuq il-pjanta dokument 'H', kif ukoll dritt li jgawdi u jaghmel uzu kwalunkwe' permess mill-ligi u fil-qies ta' din l-entrata komuni nkluz ghalkemm mhux limitatament, li jghaddi wkoll is-servizzi minn din l-entrata;

2. tiddikjara li bix-xogholijiet li saru mill-konvenuti fl-entrata komuni meta bnew hajt traversali tul il-wisa' tal-entrata l-barra mill-proprjeta' taghhom lejn in-naha tal-punent, u okkupaw parti mill-art tal-entrata billi nkludewha mal-proprjeta' taghhom, huma uzurpaw parti mill-art proprjeta' komuni ta' din l-entrata bi ksur u pregudizzju serju tad-drittijiet tar-rikorrenti;

3. tikkundanna lill-konvenuti jirripristinaw l-art tal-entrata li tirrizulta li giet hekk mehuda w uzurpata minnhom fl-estensjoni kollha taghha kif kienet originarjament, u tikkundannahom iwaqqghu l-hajt li huma bnew fl-entrata u jhallu l-entrata kollha libera biex titgawda u tigi wzata legittimament fil-qies, u skond is-sehem tieghu mir-rikorrenti, kif ukoll inehhu dawk ix-xogholijiet kollha li saru fuq l-art tal-entrata li tirrizulta li hekk giet uzurpata minnhom, bi pregudizzju tad-drittijiet tar-rikorrenti, u dan fi zmien perentorju li din il-Qorti joghgobha tiffissa;

4. tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien perentorju li jigi lilhom prefiss huma jaqilghu l-wire tal-elettriku u l-bozza li wahhlu proprju fejn hemm imfassal li jinfetah dan l-access fil-hajt divizorju ghal gol-entrata komuni;

5. fin-nuqqas li jsiru x-xogholijiet ta' rimozzjoni mill-intimati mitluba' fir-raba' u l-hames talbiet, tawtorizza lir-rikorrenti sabiex a spejjez tal-konvenuti huwa jaghmel dawn ix-xogholijiet, u f'kull kaz u jekk ikun mehtieg, tahtar perit tekniku sabiex jidderiegi u jissorvelja dawn ix-xogholijiet.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tad-29 ta' Settembru 2010, u tar-risposta ghall-mandat ta' inibizzjoni

numru 53/2010, u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa jinsabu mharrkin.

Rat li l-intimati fir-risposta guramentata eccepew hekk:

L-Eccezzjonijiet

1. L-atturi jridu jippruvaw it-titolu ghal komunjoni tal-jekk imsejjha 'entrata' oggett ta' din il-kawza, stante li skond it-titolu originali u cioe' l-att tad-divizjoni in atti Nutar Dottor Giuseppe Cauchi tat-18 ta' Dicembru 1947 (Dok A) l-entrata in kwistjoni giet iffurmata billi 'mil-linja ta' nofsinhar ta' din il-bitha hekk maqtugha u ma tulha kollu, mill-punent ghal lvant, jinqata' passagg wiesa sitt piedi sal-linja tal-konfini ta' dan l-immobbli tan-naha tal-Lvant, dana l-passagg ikun komuni ghall-erba' porzjonijiet'. Il-proprjeta' tal-attur kienet messet lill-aventi kawza tieghu Ganna Debrincat porzjoni gardina ta' xi siegh li tmiss punent ma' triq Biccieri, lvant ma' beni ta' Giuseppe Camilleri u tramuntana ma' entrata komuni, u nofsinhar ma' beni assenjati lill-porzjoni li messet lil certu Cetta Borg. Izda skond l-istess kuntratt ghalkemm ir-rih tan-naha tat-tramuntana kien deskritt bhala 'entrata komuni', il-komunjoni tal-entrata ma kinitx tappartjeni lil din il-bicca, izda lil bicca art ohra fuq in-naha tat-tramuntana li nzertat tappartjeni wkoll lil kondividenti fuq dak il-kuntratt,bil-konsegwenza li fit-trasferimenti successivi tal-istess bicca art lil terzi persuni ma setghetx tghaddi wkoll il-komunjoni tal-entrata komuni ghal porzjoni differenti.

2. Illi fi kwalunkwe kaz huwa ta' ostakolu ghat-talbiet tal-attur il-kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Dottor Maria Vella Magro tas-27 ta' Marzu 2008, skond liema giet stabbilita l-linja divizorja bejn il-fondi tal-kontendenti liema linja divizorja teskludi l-ezistenza ta' xi entrata komuni bejn iz-zewg fondi (Dok B). Nemo contra factum suum venire potest.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Fatti

3. Illi fil-kuntratt ta’ divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Cauchi, oggett ta’ din il-kawza, Giusepp u Karmnu Buttigieg, Cetta Borg u Mikieli Debrincat nomine qasmu l-bini fi Triq Biccieri, numru tletin li jikkonsisti minn passagg u fuq it-tramuntana ta’ dan il-passagg hemm erba kmamar wahda wara l-ohra li jharsu lejn nofsinhar. U wara l-ahhar kamra fuq il-lvant hemm kamra zghira u fuq il-lvant ta’ dina l-kamra u fuq in-naha tan-nofsinhar taghha hemm passagg gardina li bl-art ta’ taht il-bini b’kollox tkejjel xi tomna.

4. Ghall-iskop ta’ dik il-qasma ‘fuq nofsinhar tal-erba kmamar ta’ dan il-bini jrid jinqata’ wisa ta’ ghoxrin pied mil-hajt tal-beni bejn nofsinhar parallel ma’ dan il-hajt tan-nofsinhar tal-bini; mil-linja tan-nofsinhar ta’ din il-bitha hekk maqtugha u ma’ tulha kollu, mill-punent ghal lvant jinqata passagg wiesa sitt piedi sal-linja tal-konfini ta’ dana l-immobbli tan-naha tal-lvant, dana l-passagg ikun komuni ghall-erba’ porzjonijiet’.

5. Illi l-fond tal-attur li kien ukoll fid-divizjoni msemmija ma kellu x’jaqsam xejn ma’ dawn l-erba’ porzjonijiet li taghhom kien komuni l-passagg li kellu jinqata’ u li huwa l-‘entrata komuni’ oggett ta’ dil-kawza.

6. Illi fi kwalunkwe kaz l-attur kien konsenzjenti ghall-operat tal-konvenuti meta dawn hadu bicca mill-passagg komuni ghaliex b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Maria Vella Magro tas-27 ta’ Marzu 2008 l-linja divisorja bejn il-fond tal-atturi dak tal-konvenuti huwa proprju dak li jifred il-fond tal-atturi mill-‘entrata’ oggett ta’ dina l-kawza. Ghalhekk l-attur illum ma jistax imur kontra l-fatt tieghu stess.

Semghet ix-xhieda.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghas-seduta tallum.

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawza primarjament tirrigwarda entrata li l-attur qieghed isostni li huwa ko-proprjetarju taghha u konsegwentement qieghed jippretendi li bhala tali ghandu jezercita d-drittijiet tieghu.

Illi l-l-ewwel ma jehtieg li jigi kkunsidrat huwa jekk l-attur verament huwiex ko-proprjetarju ta’ din l-entrata. Fil-fatt il-konvenuti fl-ewwel eccezzjoni taghhom eccepew li l-attur irid jipprova t-titolu ghall-komunjoni tal-hekk imsejha entrata oggett ta’ din il-kawza. Huma jikkontendu li din l-entrata hi proprjeta’ komuni bejnhom u bejn Francis u Josephine Fenech u li l-attur m’ghandu ebda drittijiet fuqha.

Illi mill-atti processwali u mill-provi prodotti jirrizulta s-segwenti:-

- Originarjament il-proprjetajiet li jissemmew in atti kienu proprjeta’ ta’ Frencu Buttigieg u martu Margerita imwielda Pisani.

- Il-konjugi Buttigieg kellhom sebat ulied ossija Giusepp, Maria mizzewga Cauchi, M’Antonia mizzewga Borg, Ganna mizzewga Debrincat, Karmnu, Mikieli u Cetta mizzewga Borg.

- Frencu Buttigeg miet fis-sbatax (17) ta’ Awwissu 1943 u Margerita Buttigieg mietet fil-hamsa u ghoxrin (25) ta’ Mejju 1944.

- Illi fit-tmintax (18) ta’ Dicembru 1947 l-ahwa kollha Buttigieg ressqu ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att tad-divizjoni in atti Nutar Giuseppe Cauchi[1].

- F’din id-divizjoni Maria Cauchi hadet sehemha fi flus u ghalhekk il-beni nqasmu f’sitt porzjonijiet.

[1] Dok D a fol 14 et seq tal-process

- Fost il-proprjetajiet in divizjoni kien hemm *'Lok li qieghed fl-imsemmija Qala, fi Triq Biccieri, numru 30 li jikkonsisti minn passagg u fuq it-tramuntana ta' dan il-passagg hemm erbat (4) ikmamar wahda wara l-ohra li jharsu lejn nofsinhar u wara l-ahhar kamra fuq il-lvant hemm kamra zghira u fuq il-lvant ta' din il-kamra u fuq nofsinhar taghha u fuq nofsinhar tal-passagg hemm gardina li bl-art ta' taht il-beni b'kollox tkejjel xi tomna, kif soggett ghal Lm2.50 cens perpetwu fis-sena pagabbli lill-werrieta ta' Ganni Bartolo[2]'.*

- L-ewwel porzjon kienet tikkonsisti f'parti diviza mill-immobbli numru wiehed imsemmi fl-att tad-divizjoni li mhux mertu tal-vertenza odjerna. Din giet assenjata lil Mikieli Buttigieg.

- It-tieni porzjoni kienet tikkonsisti f'parti diviza mill-immobbli numru wiehed imsemmi fl-att tad-divizjoni li mhux mertu tal-vertenza odjerna. Din giet assenjata lil Maria Antonia Buttigieg mart Mikieli Borg li deher ghan-nom taghha fuq l-att tad-divizjoni.

- L-erba' porzjonijiet l-ohra ttellghu bix-xorti bejn Giuzepp u Karmnu Buttigieg u Cetta Borg u Mikieli Debrincat li deher ghan-nom ta' martu Ganna. Dawn kienu maghmulin mill-beni deskritt bhala n-numru 2 fl-att tad-divizjoni u li gie deskritt aktar 'il fuq f'din is-sentenza. Il-partijiet qablu li ghall-iskop tal-qasma li kienet qeghda ssir fuq nofsinhar tal-erbat ikmamar ta' dan il-bini jrid jinqata' wisa ta' ghoxrin (20) pied mill-hajt tal-beni bejn nofsinhar parallel ma' dan il-hajt ta' nofsinhar tal-beni, biex kull porzjoni tiehu bicca bitha; mil-linja ta' nofsinhar ta' din il-bitha hekk maqtugha, u ma tulha kollu, mill-punent ghal-lvant, jinqata' passagg wiesa sitt (6) piedi sal-linja tal-konfini ta' dana l-immobbli tan-naha tal-lvant, dana l-passagg ikun komuni ghal erba' porzjonijiet.

- It-tielet porzjon kienet tikkonsisti mill-kamra li tmiss ma' triq Biccieri, mill-bitha ta' quddiemha u porzjon gardina li tkejjel xi tmien (8) kejliet u tmiss nofsinhar ma'

[2] Immobbli numru 2 fl-att tad-divizjoni

Triq Wileg, lvant ma'beni ta' Giusepp Camilleri, tramuntana ma' beni assenjati lill-hames u sitt porzjonijiet u punent ma' beni assenjati lill-porzjon numru sitta (6). Din il-porzjon messet lil Karmnu Buttigieg.

- Ir-raba' porzjoni kienet tikkonsisti mit-tieni kamra li tigi min-naha ta' triq Biccieri, mill-bitha ta' quddiemha u porzjon gardina ta' xi siegh li tmiss punent triq Biccieri, lvant ma' beni ta' Giusepp Camilleri, tramuntana b'entrata komuni u nofsinhar beni assenjati lill-hames (5) porzjon. Din il-porzjon messet lil Mikieli Debrincat ossija lil Ganna mwielda Buttigieg.

- Il-hames porzjoni kienet tikkonsisti mit-tielet kamra li tigi min-naha ta' triq Biccieri, mill-bitha ta' quddiemha u porzjon gardina ta' xi siegh li tmiss punent triq Biccieri, tramuntana beni assenjati lir-raba' porzjon u nofsinhar beni assenjati lis-sitt u lit-tielet porzjon. Din il-porzjon messet lil Cetta Borg.

- Is-sitt porzjon kienet tikkonsisti mir-raba' kamra li tigi min-naha tat-Triq Biccieri, mill-bitha ta' quddiema, kcina ohra zghira fuq il-lvant tal-kamra l-kbira u porzjon gardina ta' xi hames (5) kejliet fuq il-lvant u nofsinhar tal-beni ta' dina l-porzjon,u porzjon gardina ohra ta' xi tlett (3) kejliet li tmiss lvant ma' beni li messew lit-tielet porzjon, tramuntana ma' beni assenjati lill-hames porzjon, kif ukoll mill-punent u hija forma ta' trianglu.

- Fis-27 ta' Novembru 1959 in atti Nutar Giuzepp Cauchi[3] Michele Debrincat noe biegh lil Giuzepp Buttigieg (mhux hatnu) bicca raba' li qeghda l-Qala, Ghawdex, fil-kuntrada u maghrufa 'Ta' Triq Biccieri' ta' xi siegh u tmiss punent Triq Biccieri, lvant beni tal-werrieta ta' Giuzepp Camilleri, tramuntana ma' entrata komuni bejn l-istess bicca raba' mibjugha u beni ta' haddiehor u nofsinhar beni ta' Giuzepp Buttigieg, kif soggetta ghal 6 xelini u 6 soldi cens perpetwu fis-sena, bid-drittijiet u l-konsistenzi taghha kollha, kif soggetta ghal antikresi kkuntrattata fl-att ta' l-

[3] Dok E a fol 29 tal-process

istess Nutar tas-26 ta' Ottubru 1959[4] bejn l-istess komparenti.

▪ Fuq l-istess att, Michele Debrincat nomine biegh lil Grazja, armla minn Karmnu Buttigeieg, il-maqjel u bitha mieghu li qeghdin il-Qala, Ghawdex, fi Triq Biccieri, numru mhux maghruf u kollox imiss tramuntana beni tal-werrieta ta' Mikieli Portelli, lvant beni ta' Giuzepp Buttigieg, punent beni tal-kumpratrici u nofsinhar entrata komuni mal-istess fond u beni ohra ta' terzi, soggetti ghal 6 xelini cens perpetwu fis-sena, kif soggetta ghall-antikresi kkuntrattata fis-26 ta' Ottubru 1959.

▪ Fil-kuntratt ta' antikresi tas-26 ta' Ottubru 1959 li sar bejn Michele Debrincat nomine u Giuzepp Buttigieg l-art li tissemma hija bicca raba' li qeghda l-Qala, Ghawdex, fil-kuntrada u maghrufa 'Ta' Triq Biccieri' ta' xi siegh u tmiss punent Triq Biccieri, lvant beni tal-werrieta ta' Giuzepp Camilleri, tramuntana ma' entrata komuni bejn l-istess bicca raba' u beni ta' haddiehor u nofsinhar beni ta' Giuzepp Buttigieg, soggetta ghal 6 xelini u nofs perpetwu fis-sena illi sakemm iddum l-antikresi ried jithallas mill-komparenti Buttigieg.

▪ Permezz tal-kuntratt tad-disa' (9) ta' Jannar 1986 in atti Nutar Michael Refalo[5], Carmelo Grech ghan-nom ta' Joseph Buttigieg biegh lil Filippu sive Pinu Buttigieg *'bicca art fi Triq Biccieri, Qala, Gozo tal-kejl ta' circa 228.3 m² u konfinanti mit-tramuntana in parti ma' entrata komuni ma' l-istess fond u beni ohra ta' terzi u in parti beni ta' Joseph Buttigieg, nofsinhar beni ta' Joseph Buttigieg u punent mat-triq, libera u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha u indikata ahjar fuq l-annessa pjanta 'B''*

▪ Permezz tal-kuntratt tal-11 ta' Lulju 2006 fl-atti tan-Nutar Michael Refalo[6], Pinu Buttigieg ghadda b'titolu ta' donazzjoni lil ibnu Philip Buttigieg *'bicca art fi triq il-Mithna dari Triq Biccieri, Qala, Ghawdex, tal-kejl ta' circa 219m.k.*

[4] Dok G a fol 34 tal-process
[5] Dok C a fol 11 tal-process
[6] Dok A a fol 6 tal-process

u konfinanti tramuntana in parti ma' beni ta' Margaret Xerri, nofsinhar beni ta' Joseph Buttigieg u punent mat-triq'.

▪ Fit-28 ta' Settembru 2010 gie ppubblikat att korrettorju ghall-kuntratt citat fil-paragrafu precedenti in atti Nutar Michael Refalo[7]. Saret referenza ghall-kuntratt ta' akkwist ta' l-1986 u inghad :

'Illi fil-kuntratt tad-donazzjoni id-donatur kellu intenzjoni u ried li jittrasferixxi lid-donatarju mhux biss l-bicca art izda wkoll id-drittijiet ta' komunjoni spettanti lill-istess donatur fuq l-istess entrata komuni.

Illi kienet ukoll l-intenzjoni tal-istess donatur illi huwa jassenja u jitrasferixxi d-drittijiet kollha ta' proprjeta' favur ibnu d-donatarju kemm fuq il-porzjon art kif ukoll fuq l-entrata li kienu gew minnu akkwistati bil-kuntratt precitat tad-disgha (9) ta' Jannar elf disgha mija u sitta u tmenin (1986) u ghalhekk huwa kien qed jinkludi wkoll l-art kollha bil-kejl kollu li fiha, liema art kellha access dirett minn din l-entrata komuni.

Ghalhekk, bis-sahha ta' dan l-att il-komparenti qeghdin jikkoregu l-att fuq imsemmi tal-hdax (11) ta' Lulju elfejn u sitta (2006) fis-sens illi d-deskrizzjoni tal-proprjeta' donata bl-imsemmi att ghandha tinkludi mhux biss il-bicca art bil-kejl kollu li fiha izda wkoll id-drittijiet kollha ta' komunjoni spettanti lid-donatur fuq l-imsemmija entrata komuni.

L-entrata imsemmija hija murija u indikata ahjar fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist originali tad-disgha (9) ta' Jannar elf disgha mija u sitta u tmenin (1986).

Il-partijiet jridu ghalhekk jiccaraw ukoll id-deskrizzjoni tal-konfini tal-art trasferita fis-sens li min-naha tat-tramuntana l-art tmiss in parti ma' beni ta' Margaret Xerri u in parti ma' din l-entrata komuni'.

---

[7] Dok B a fol 9 tal-process

- L-art li fuqha bnew id-dar taghhom il-konvenuti giet f'idejhom billi Giuzepp Buttigieg (wiehed mill-ahwa) ta l-art b'donazzjoni lil bintu Margaret.

Illi jinghad li hemm gurisprudenza kopjuza li taghmilha cara li meta l-kliem tal-konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt huwa car m'hemmx lok ghal interpretazzjoni[8]. Referenza ssir hawnhekk ghas-sentenzi **Leanne Degabriele vs EMM Enterprises Limited**[9] u **Emanuel Avallone vs Centru Speranza fl-Inkapacitati**[10] gie riaffermat li :-

*"ghalhekk hawn japplika l-principju stabbilit fl-**artikolu 1002 tal-Kap 16**, fejn meta il-kliem ta' konvenzjoni mehud fis-sens skond l-uzu tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni, ghaliex tali interpretazzjoni, anke supplita minn xhieda, tista' tinghata biss sabiex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt incidentali jew accessorju taghha"*

Illi fil-fehma ta' din il-qorti mill-kuntratt tad-divizjoni fuq imsemmi jirrizulta li meta l-partijiet waslu ghad-divizjoni tal-lok numru 30, fi Triq Biccieri, Qala gie deciz li l-lok jinqasam f'erba' porzjonijiet. Kull porzjon ha kamra bil-bitha quddiemha liema btiehi gew iffurmati billi fuq nofsinhar tal-erbat ikmamar inqata' wisa ta' 20 pied mill-hajt tal-bini lejn nofsinhar parallel ma' dan il-hajt ta' nofsinhar il-bini.

Sar qbil ukoll li 'mil-linja ta' nofsinhar ta' din il-bitha hekk maqtugha, u ma tula kollu, mil-punent ghal lvant, jinqata' passagg wiesa 6 piedi sal-linja tal-konfini ta' dana l-immobbli tan-naha tal-lvant; dana l-passagg ikun komuni ghal erba' porzjonijiet'[11].

[8] Dr. Gerald Montanaro Gauci nomine vs Alex Agius Cesareo nomine" (P.A. (RCP) – deciza fil-31 ta' Jannar 2001) li wkoll irrieferiet ghal "Anton Spiteri vs Alfred Borg" (P.A. (RCP) - 30 ta' Novembru 2000) u "Carmela Borg vs Bartolomeo Xuereb" (A.K. - 30 ta' Marzu 1997).

[9] (P.A. (RCP) – 31 ta' Mejju 2007)

[10] (P.A. (RCP) – 28 ta' Frar 2002)

[11] Enfasi mizjuda

Illi kull porzjon giet dettaljament deskritta u apparti kamra u bitha, kull porzjon giet assenjata wkoll porzjon gardina. Ghalhekk m'hemmx dubju li dan il-passagg li gie ffurmat kellu jkun komuni ghall-erba' porzjonijiet ossija kemm ghall-bini kif ukoll ghall-porzjon tal-ghalqa li giet assenjata lil kull parti.

Illi kif diga' gie spjegat l-attur akkwista l-art li fuqha bena d-dar tieghu permezz ta' donazzjoni minghand missieru, li min-naha tieghu xtara minghand certu Giuseppi Buttigieg. Dan ta' l-ahhar kien xtara l-porzjon li kien miss lil Ganna Debrincat fid-divizjoni tal-1947. M'hemmx dubju li l-porzjon li mess lil Ganna Debrincat kellha wkoll id-dritt tal-komunjoni tal-passagg li gie ffurmat permezz ta' dak l-att. Meta Debrincat bieghet il-porzjon taghha bieghet il-maqjel u l-bitha lill-armla ta' huha Karmenu Buttigieg li kien messu l-kamra u bitha biswiet taghha; u bieghet il-porzjon tal-giardina lil Joseph Buttigeg (mhux huha). Dawn bieghithom bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghhom. Ghalhekk meta Joseph Buttigieg akkwista l-porzjon art li sussegwentement giet f'idejn l-attur, il-proprjeta' ta' l-entrata giet ukoll trasferita.

Illi l-konvenuti ressqu bhala xhud taghhom lil Giuzeppi Buttigieg li huwa wiehed mill-ahwa li qasmu l-proprjeta' fuq l-att tad-divizjoni. Huwa l-uniku superstiti fost hutu. Huwa jigi wkoll in-nannu ta' l-attur peress li missier l-attur jigi iben l-istess Giuzeppi Buttigieg, li r-relazzjoni ta' bejniethom ma tidhirx li hija daqstant tajba. Fi kwalunkwe kaz, huwa xehed li l-passagg gie ffurmat biss ghall-kmamar peress li l-bicciet tar-raba' kellhom it-triq. Huwa spjega li lilu messitu r-raba' kamra. Imbaghad xtara t-tielet kamra minghand ohtu u llum dawn huma l-art li fuqha bniet bintu Margaret. L-ewwel bena huh Karmenu (illum il-proprjeta' hija ta' terzi barranin) u mbaghad bnew bintu u zewgha. Il-passagg thalla hemm. Huwa xehed li l-entrata qatt ma kienet sa gewwa nett ghax huwa kellu bicca gardina[12].

---

[12] Fol 144 tal-process

Pero' in kontro-ezami Giuzeppi Buttigieg gie mistoqsi jekk hux minnu li b'referenza ghall-art li fuqha bena l-attur kienx hemm dizlivell bejn it-triq u l-ghalqa ta' xi sular fil-bidu cahad. Kien hemm hajt tas-sejjieh li kien gholi ghat-triq circa tlett(3) jew erba' (4) piedi u ghalhekk min ried jidhol mit-triq ried jaqbez/ jinzel dawn il-piedi. Huwa baqa' jsostni li l-passagg sar biss ghall-kmamar. Qal ukoll li Ganna Debrincat kellha parti mill-passagg.

Illi pero' x-xhieda ta' dan ix-xhud dwar li kien hemm access ghar-raba mit-triq hija kontradetta minn provi ohra: missier l-attur fl-affidavit tieghu xehed *'L-ghalqa li fuqha bena d-dar it-tifel tieghi kienet accessibbli biss minn din entrata. L-ghalqa kienet fonda n-naha tat-triq b'madwar zewg metri jew aktar, u kienet imdawra b'hajt tas-sejjieh li kien gholi xi erbgha jew hames piedi minn wicc it-triq. Ma kellha dhul minn imkien aktar hlief mill-entrata komuni u l-ghalqa kont bqajt nahdimha sal-ahhar tas-snin disghin. Imbaghad ghamilt zmien ma nahdimhiex u ma kontx nersaq 'l hemm'.*

Fil-fatt anki Giuzeppi Buttigieg xehed li l-ghalqa kienet mdawra b'hajt tas-sejjieh li kien gholi xi 4 jew 5 piedi minn wicc it-triq.

Xhud li huwa indipendenti mill-partijiet Joseph Debrincat, iben Ganna Debrincat, xehed hekk :

'Ommi tghid li meta saret il-qasma u lilha u lil hutha Cetta, Giusepp, u Karmnu kienu hadu parti kull wiehed mil-lok u l-ghalqa li semmejt, kien inqata' passagg bhal speci ta' entrata bejn il-btiehi u l-ghalqa ta' wisa' ta' madwar hames jew sitt piedi li baqghet komuni bejniethom. Dan il-passagg kien jibqa' diehel sa gewwa nett tal-hajt tas-sejjieh li kien gholi madwar hames piedi. Nikkalkula li dan il-passagg kien jidhol madwar tmenin pied – il gewwa minn Triq Biccieri, li llum hija maghrufa bl-isem ta' Triq il-Mithna.

L-ghalqa kellha d-dhul taghha biss minn dan il-passagg billi l-hajt tas-sejjieh ta' mat-triq kien gholi madwar erbgha jew hames piedi. L-ghalqa lanqas ma kienet livell mat-triq

u mit-triq kienet fonda madwar sular jew aktar. Niftakarni mmur mal-genituri tieghi f'din l-ghalqa biex nahdmu l-art u l-prodott konna nohorguh minn dan il-passagg. Kien hemm hajt baxx li ma kienx mibni sa gewwa nett. Fuq in-naha ta' gewwa tal-passagg l-ghalqa kienet livell mal-passagg. L-ghalqa ma kellha access minn imkien aktar hlief mill-passagg.

Sifirt meta kelli tmintax-il sena fl-1957 lejn Cardiff, Renju Unit, u sa ma sifirt kont bqajt nahdem regolarment din l-ghalqa flimkien ma' missieri. Ommi kienet bieghet din l-ghalqa lil Giusepp Buttigieg xi sena wara li kont sifirt'.

Li kien hemm dizlivell bejn l-ghalqa u t-triq gie ppruvat mill-aerial photo rigwardanti s-sena 1957 a fol 89 tal-process li gie interpretat minn Eugenio Debono[13]. L-istess konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom ukoll jissottomettu li kien hemm dizlivell izda dan ma' l-entrata. Dan mhux minnu ghaliex l-istess Giuzepp Buttigieg kien eluziv fir-risposta tieghu dwar id-dizlivell u dan aktar jikkonvinci lill-qorti li dan id-dizlivell verament kien ezistenti. Ghaldaqstant ma jistax ikun, anki peress li l-ghalqa kienet imdawra b'hajt tas-sejjieh gholi circa 4/5 piedi, li l-awtur ta' l-attur kien jaccedi ghall-ghalqa mit-triq pubblika. Ma kienx hemm access u allura jsegwi li l-passagg li nholoq fid-divizjoni kien ukoll intiz sabiex min kellu f'idejh l-eghlieqi kellu access mill-passagg. L-istess Giuzeppi Buttigieg ammetta li l-passagg kien uzat minn kulhadd anki biex jidhlu fir-raba.

Ghaldaqstant l-attur huwa wkoll ko-proprjetarju ta' l-entrata.

Il-konvenuti jirreferu ghall-kuntratt datat 27 ta' Marzu 2008fl-atti tan-Nutar Maria Vella Magro li skond huma huwa ta' ostaklu ghat-talbiet ta' l-attur peress li permezz tieghu giet stabilita l-linja divizorja bejn il-fondi tal-kontendenti liema linja divizorja teskludi l-ezistenza ta' xi entrata komuni bejn iz-zewg fondi.

---

[13] Li jahdem bhala Survey Control Officer fil-Mapping Unit fil-MEPA.

Kif tajjeb issottometta l-attur fin-nota ta’ sottomissjonijiet tieghu, l-oggett tal-ftehim kien il-hajt divizorju u d-drittijiet u l-obbligi tal-partijiet rispettivi fuq dan il-hajt. Imkien ma saret referenza ghall-entrata mertu tal-vertenza odjerna. Huwa risaput li r-rinunzja tad-drittijiet reali jew ta’ drittijiet fuq proprjeta’ trid tkun wahda cara u inekwivoka u trid issir b’mod espress u permezz ta’ att pubbliku debitament insinwat fir-Registru Pubbliku.

Dwar il-kejl ta’ din l-entrata

Mhux kontestat min-naha tal-konvenuti li l-kejl u l-estensjoni tal-entrata wara li zviluppaw l-art taghhom ckienet. Infatti huma bnew arkata u ghamlu bieb kif ukoll kif jidher mir-ritratti ezebiti ghamlu uzu minnha billi bnew fiha.

Fil-kuntratt tad-divizjoni huwa specifikat li l-wisa’ tal-passagg hija ta’ 6 piedi u jibqa’ diehel mill-punent, u cioe’ mit-triq sal-linja tal-konfini tal-bini tan-naha tal-lvant – ghalhekk sa tarf il-bini fuq in-naha ta’ gewwa.

Fuq inlarigu ta’ missier l-attur, il-Perit Teddie Busuttil kien mar fuq l-art u kien kejjel l-art u l-passagg kif jirrizulta mill-pjanta li giet annessa mal-kuntratt tad-9 ta’ Jannar 1986. Dak iz-zmien la l-attur u lanqas il-konvenuti ma kienu bdew jizviluppaw il-proprjetajiet rispettivi taghhom.

Giuzeppi Buttigieg xehed li t-tul tal-passagg kellu jinqata’ sa’ l-ahhar porzjon tal-kamra, liema kamra messet lilu. Peress li l-konvenut u martu akkwistaw iz-zewg porzjonijiet tan-naha ta’ gewwa skond huma ma kienx hemm aktar skop li l-entrata tkompli testendi anki sal-porzjon ta’ l-ahhar ossia ta’ wara nett.

Ladarba gie stabilit li l-attur hu wkoll ko-proprjetarju ta’ din l-entrata l-konvenuti ma kellhom l-ebda dritt juzurpaw parti minn din l-entrata biex jaghmlu l-izvilupp taghhom. Ghaldaqstant il-konvenuti ghandhom jirripristinaw dik il-parti mill-estensjoni ta’ l-entrata ghal kif kienet originarjament u cioe’ ghal kif giet imkejla mill-Perit Teddie Busuttil.

Dritt ta’ Uzu ta’ l-Entrata

Irid issa jigi investit il-punt jekk l-attur ghandux dritt li jgawdi u jaghmel uzu minn tali entrata. Referenza ssir ghall-kawza fl-ismijiet **Margerita Saliba et vs Carmelo Cortis et**[14] meta tenniet hekk:

‘Il-qorti m’hijiex tal-fehma li dan hu kaz ta’ servitujiet in kwantu l-konvenuti m’humiex ser ikunu qeghdin joholqu xi servitu jew jtaqqlu piz ta’ servitu, minhabba l-principju *nemini res sua servit*. Passagg li certament ser jibqa’ ndivizibbli bejn il-kontendenti. L-Artikolu 400 jipprovdi: *“is-servitu’ hija jedd stabbilit* ***ghall-vantagg ta’ fond fuq fond ta’ haddiehor****, sabiex isir uzu minn dan il-fond ta’ haddiehor jew sabiex ma jithalliex li sidu juza minnu kif irid.”*.

Il-qorti temmen li gialadarba sid il-fond ghandu wkoll sehem fl-isqaq, peress li huwa komuni, m’hijiex kwistjoni ta’ servitu fuq il-haga komuni imma pjuttost drittijiet li jidderivaw minn stat ta’ komproprjeta. Il-partijiet qeghdin jisservew bil-passagg mhux *“jure servitutis”* izda *“jure dominii.”*. Il-konvenuti (jew ahjar Rose Cortis, mart il-konvenut) huma proprjetarji tal-fond 72 u komproprjetarji tal-passagg. Dan il-passagg hu ntiz bhala moghdija u, jista’ jinghad ukoll, bhala mezz biex jipprovdi l-arja u dawl lill-immobbli li jikkonfinawh. Bhala koproprjeta’ ghandhom japplikaw il-provvedimenti *“Fuq il-Komunjoni tal-Beni”* (Artikolu 489 et seq.).

L-Artikolu 491 tal-Kodici Civili li jirregola l-jeddijiet ta’ kull komproprjetarju li jinqeda bil-haga in komun u jipprovdi: *“Kull komproprjetarju jista’ jinqeda bil-hwejjeg in komun, basta –(a) li jinqeda bil-haga skond id-destinazzjoni taghha kif stabbilita bl-uzu; (b) li ma jinqediex bil-haga kontra l-interess tal-komunjoni, jew b’mod li ma jhallix lill-komproprjetarji l-ohra jinqdew biha in komun skond il-jeddijiet taghhom.”*.

[14] Rik Nru : 49/2007AE deciza fis-27 ta’ Ottubru 2009

Rilevanti wkoll hu l-Artikolu 493 li jipprovdi li ebda tibdil m'ghandu jsir minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji, lanqas jekk min ikun irid jaghmlu jidhirlu li t-tibdil hu ta' gid ghal kullhadd. Provvediment li gie applikat b'mod konciljattiv mal-Artikolu 491. F'dan il-kuntest jekk komproprjetarju jaghmel uzu minn haga komuni fil-limiti tal-ligi, ma jistax jinghad li jkun ghamel tibdil fil-haga komuni u fl-istess waqt ikun jista' jaghmlu minghajr il-bzonn tal-permess tal-komproprjetarji l-ohra.

Kollox jiddependi jekk bix-xogholijiet li jkunu saru jew ser isiru, ikunx sar tibdil fil-konsistenza, l-istat jew forma tal-haga komuni. Jekk it-twegiba hi fl-affermattiv, mela jkun hemm bzonn il-kunsens tal-komproprjetarju l-iehor. Din hi l-interpretazzjoni li nghatat mill-parti l-kbira tal-gurisprudenza.

Il-Qorti hi tal-fehma li billi jsiru twieqi u aperturi fil-faccata tal-bini li behsiebhom jibnu l-konvenuti (ara pjanta a fol. 33) li jaghtu ghal fuq il-passagg komuni, il-konvenuti qeghdin jinqdew bil-passagg skond id-destinazzjoni tieghu u m'huma jaghmlu xejn kontra l-interessi tal-komunjoni jew jostakolow lill-atturi milli jinqdew bil-passagg. L-istess jinghad fir-rigward taz-zewg gallariji li jidhru fl-istess pjanta (tieni u tielet sular), minkejja li l-kostruzzjoni ser tfisser li l-konvenuti ser ikunu qeghdin jokkupaw b'mod esklussiv parti mill-arja tal-passagg komuni. Pero' l-qorti ma tarax li dan jista' jkun ta' xi pregudizzju ghall-atturi. Ovvjament fir-rigward tal-ilma tax-xita li jaqa' fuq dawn il-gallariji, il-qorti ma tqiesx li dan hu rilevanti in kwantu dan diga' jaqa' fil-passagg…….B'dan it-tibdil dak li ser jaghmlu l-konvenuti ser ikunu qeghdin jaghmluh fil-limiti tad-drittijiet taghom skond il-ligi, u ma ghandhomx bzonn il-kunsens tal-atturi. L-istess japplika ghat-tranzitu mill-passagg permezz ta' vetturi in kwantu dan ma jikkwalifikax bhala tibdil fid-destinazzjoni izda tgawdija iktar wiesa' tal-haga komuni.'

Illi l-attur fil-kaz inkwistjoni jrid jiftah aperturi mill-fond zviluppat minnu ghal fuq din l-entrata komuni bhalma kellha l-art tieghu qabel ma sar l-izvilupp fuqha. Fil-fehma tal-qorti u dan anki fid-dawl tal-gurisprudenza dak li qed jippretendi l-attur huwa uzu fil-qies tal-oggett in komun.

Illi rrizulta li fejn l-attur irid jiftah il-bieb il-konvenuti ghaddew il-wire ta' l-elettriku u wahhlu holder tal-bozza proprju mal-hajt ta' l-entrata fejn huwa ghandu hsieb li jifforma dan l-access. Dawn saru ftit gimghat qabel ma' pprezentaw il-mandat ta' inibizzjoni liema mandat kien gie michud. L-iskop ghalfejn tqeghdu proprju hemmhekk huwa ovvju – biex jipprovokaw u jostakolaw lill-istess attur.

Ghalhekk jehtieg li l-konvenuti jnehhu l-istess wire ta' l-elettriku u holder tal-bozza minn mal-hajt li jistghu facilment jitwahhlu f'parti ohra ta' din l-entrata.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi, din il-qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attrici b'dan illi:

1. tiddikjara li r-rikorrent bhala koproprjetarju tal-entrata ghandu dritt li jiftah aperturi mill-fond zviluppat minnu ghal fuq din l-entrata tal-kejl ta' cirka tletin metru kwadru (30m.k.) u li tmiss mill-punent ma' triq il-Mithna (gia' Triq Biccieri),minn nofsinhar ma' beni tar-rikorrenti u mill-lvant u tramuntana ma' beni tal-intimati u ohrajn kif murija ahjar delinejata bl-ahmar fuq il-pjanta dokument ‘H', kif ukoll dritt li jgawdi u jaghmel uzu kwalunkwe' permess mill-ligi u fil-qies ta' din l-entrata komuni nkluz ghalkemm mhux limitatament, li jghaddi wkoll is-servizzi minn din l-entrata;

2. tiddikjara li bix-xogholijiet li saru mill-konvenuti fl-entrata komuni meta bnew hajt traversali tul il-wisa' tal-entrata l-barra mill-proprjeta' taghhom lejn in-naha tal-punent, u okkupaw parti mill-art tal-entrata billi nkludewha mal-proprjeta' taghhom, huma uzurpaw parti mill-art proprjeta' komuni ta' din l-entrata bi ksur u pregudizzju serju tad-drittijiet tar-rikorrenti;

3. tikkundanna lill-konvenuti jirripristinaw l-art tal-entrata li tirrizulta li giet hekk mehuda w uzurpata minnhom fl-estensjoni kollha taghha kif kienet originarjament, u tikkundannahom iwaqqghu l-hajt li huma bnew fl-entrata u jhallu l-entrata kollha libera biex titgawda

u tigi wzata legittimament fil-qies, u skond is-sehem tieghu mir-rikorrenti, kif ukoll inehhu dawk ix-xogholijiet kollha li saru fuq l-art tal-entrata li tirrizulta li hekk giet uzurpata minnhom, bi pregudizzju tad-drittijiet tar-rikorrenti, u dan fi zmien tlett xhur millum;

4. tikkundanna lill-intimati sabiex fi tlett xhur millum huma jaqilghu l-wire tal-elettriku u l-bozza li wahhlu proprju fejn hemm imfassal li jinfetah dan l-access fil-hajt divizorju ghal gol-entrata komuni;

5. fin-nuqqas li jsiru x-xogholijiet ta' rimozzjoni mill-intimati mitluba' fir-raba' u l-hames talbiet, tawtorizza lir-rikorrenti sabiex a spejjez tal-konvenuti huwa jaghmel dawn ix-xogholijiet, u ghalhekk tinnomina lill-Perit Shawn Micallef sabiex jidderiegi u jissorvelja dawn ix-xogholijiet.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tad-29 ta' Settembru 2010 kontra l-istess konvenuti.

< Sentenza Finali >

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