MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2012

Citazzjoni Numru. 157/1999/1

Loreta Borġ pro et noe et

vs

Martin Vella et

Il-Qorti,

Rat iċ-Ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew illi:

Peress illi l-atturi huma propjetarji tal-fond bin-numru sitta (6) fi Triq il-Papa Ljun Tletax, qabel triq il-Mitħna, fin-Nadur, Għawdex, liema fond jikkomprendi l-bitħa indikata bl-aħmar fuq il-pjanta annessa u markata bħala Dokument "A";

U peress illi l-konvenuti konjugi Vella huma propjetarji ta' l-art magħrufa bħala "tar-Ruppat" fil-limiti tan-Nadur,

Għawdex, liema art tiġi fuq in-naħa ta' wara tal-propjeta' ta' l-atturi.

U peress illi l-proprjeta' ta' l-atturi, u cioe' il-bitħa hawn fuq indikata, hija separata mill-proprjeta' tal-konvenuti permezz ta' ħajt diviżorju ta' madwar seba' filati;

U peress illi dan l-istess ħajt diviżorju huwa mibni interament fil-proprjeta' ta' l-atturi, u oltre' dan fih kellu fetħa magħluqa permezz ta' bieba, li tinfetaħ biss minn naħa tal-proprjeta' ta' l-aturi, sabiex l-istess atturi jkunu jistgħu jaċċedu minnha biex inaddfu l-qnajja' li minn ġol-proprjeta' tagħhom jagħtu għal ġol-proprjeta' tal-konvenuti;

U peress illi l-istess art proprjeta' tal-konvenuti dejjem kienet aċċessibli minn sqaq li jagħti għal Triq San Ġwan u l-konvenuti qatt ma aċċedew għall-art tagħhom minn fuq il-propjeta' ta' l-atturi;

U peress illi l-istess konvenuti, issa li ġew biex jiżviluppaw l-art tagħhom hawn fuq indikata qed jippretendu li għandhom dritt li jgħaddu minn fuq il-proprjeta' tal-atturi kif ukoll li jneħħu l-ħajt diviżorju indikat u jużaw l-proprjeta' ta' l-atturi bħala *drive way* jew passaġġ għall-propjeta' tagħhom;

U peress illi l-konvenuti ma għandom l-ebda dritt fuq l-imsemmija bitħa u ħajt diviżorju illi huma propjeta' esklussiva ta'l-atturi;

U peress illi fl-għoxrin (20) ta' Settembru tal-elf disa' mija u disgħa u disgħin (1999) l-atturi ottjenew il-ħruġ ta' manadt ta' inibizzjoni li jġib in-numru 51/99 fl-ismijiet "Loreta Borġ et vs Martin Vella" sabiex il-konvenuti jinżammu milli jwaqqgħu jew ineħħu ħajt diviżorju li jifred il-propjeta' tagħhom minn dik tal-konvenuti;

U peress illi t-tneħħija ta' dan il-ħajt diviżorju se ikun ta' preġudizzju għall-atturi stante li l-propjeta' tagħhom tiġi aċċessibli minn ġo dik tal-konvenuti.

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. tiddikjara illi intom ma għandkom l-ebda drittijiet fuq l-ħajt diviżorju li jifred il-bitħa indikata fid-dokument "A" anness maċ-ċitazzjoni u proprjeta' ta' l-atturi mill-art proprjeta' tagħkom;

2. tiddikjara ili l-istess bitħa hija proprjeta' ta' l-atturi u intom ma għandkom l-ebda dritt ta' passaġġ jew xi dritt ieħor fuq l-istess bitħa;

3. konseqwentament tinibikhom definittivament milli tneħħu l-ħajt diviżorju indikat u/jew li tgħaddu minn fuq il-propjeta' ta' l-atturi sabiex taċċedu għall-propjeta' tagħkom.

Bl-ispejjez inklużi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 51/1999 kontra tagħkom.

Bl-inġunzjoni għas-subizzjoni li għalija minn issa qed tiġu inġunti.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi debitament ikkonfermata minn Charles Borġ.

Rat in-Nota ta' l-Eċċezzjonijiet tal-konvenuti li eċċepew illi:

1. Illi t-talbiet tal-atturi għandhom jiġu miċħuda kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u dana stante illi l-art mertu taċ-ċitazzjoni fl-ismijiet premessi mhux bitħa kif donnhom qed jallegaw l-atturi, iżda hija biċċa art formanti parti minn pjazzetta pubblika li liema pjazzetta tifforma parti mit-triq pubblika. Illi għaldaqstant, hawn mhux si tratta ta' art proprjeta' tal-atturi iżda art proprjeta' pubblika.

2. Illi t-talbiet tal-atturi għandhom ukoll jiġu miċħuda peress illi kuntrarjament għal dak allegat minn l-atturi, l-konvenuti ilhom żmien igawdu minn dritt ta' passaġġ minn ġewwa l-ħajt diviżorju imsemmi fiċ-ċitazzjoni, liema dritt ta' passaġġ ilu gawdut għal żminijiet twal saħansitra anke minn l-antenati familjari tal-konvenuti.

3. Illi l-ħajt li jsemmu l-atturi, mhux mibni biss fuq proprjeta' pubblika iżda saħansitra in parte huwa mibni fuq il-proprjeta' tal-konvenuti.

4. Illi apparti l-konvenuti hemm persuni u terzi oħra mhux partijiet f'din iċ-citazzjoni li għandhom ukoll dritt ta' passaġġ minn fuq l-art mertu ta' din iċ-ċitazzjoni.

5. Salv eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuti kkonfermata bil-ġurament ta' Martin Vella.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda prodotti, l-affidavits u d-dokumenti oħra esebiti.

Rat ukoll l-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 51/1999 fl-ismijiet "Loreta Borġ et. vs Martin Vella et." allegat permezz ta' digriet tagħha tal-21 ta' Marzu 2000.

Rat l-atti tal-kawżi: ċitaz. Nru.58/1998 fl-ismijiet "Martin Vella et. vs Joseph Borġ et." u ċitaz. Nru.85/2000 fl-ismijiet "Martin Vella et. vs Loreta Borġ," billi kien hemm qbil bejn il-kontendenti li l-provi miġbura f'dawn il-kawżi, kellhom jgħoddu wkoll għall-kawża presenti.[1]

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qed jittentaw iżommu lill-konvenuti milli jħottu ħajt diviżorju li jifred il-proprjeta' tal-konvenuti minn dik li l-atturi jsejħu "bitħa" u li jikkontendu li tappartjeni lilhom.[2] Il-konvenuti da parti tagħhom isostnu li din l-art hija "pjazzetta pubblika" u huma ilhom żmien igawdu aċċess għal fuqha permezz ta' bieb li hemm f'dan il-ħajt diviżorju.

Il-kwistjoni presenti bejn il-kontendenti nqalgħet meta l-konvenuti ippruvaw iwaqqgħu dan il-ħajt wara li kienu applikaw għall-permess biex il-bini l-ġdid tagħhom li kienu

[1] Ara verbal tal-partijiet fl-udjenza tat-13 ta' Marzu 2009
[2] Din il-bitha tidher ibbordurata bl-ahmar fuq il-pjanta Dok.A annessa mac-citazzjoni a fol.6 tal-process

qed jibnu fl-għalqa li tiġi wara dan il-ħajt fuq in-naħa tal-lvant, ikollu aċċess dirett għal dan l-ispazju.[3] Imma l-atturi rnexxielhom iżommu lill-konvenuti milli jwaqqgħu dan il-ħajt permezz ta' inġenji li kienu ġia bagħtu fuq il-post, bil-ħrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni,[4] li ġie mbagħad segwit bil-kawża presenti.

Li jrid jiġi stabilit għalhekk huwa jekk dan l-ispazju huwiex wieħed privat li jappartjeni lill-atturi kif qed jallegaw huma, inkella wieħed pubbliku kif qed jippretendu l-konvenuti.

Fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni hawn fuq imsemmi, l-atturi kienu ppresentaw diversi dokumenti sabiex jipprovaw it-titolu tagħhom fuq dan l-ispazju, flimkien ma' nota spjegattiva ta' l-istess dokumenti.[5] Mill-interpretazzjoni ta' dawn id-dokumenti jirriżulta illi:

(1) B'att tan-Nutar Ġiuseppe Camilleri tal-28 ta' Mejju 1904,[6] Antonio Scicluna xtara nofs (1/2) indiviż minn lok ta' djar bin-numru wieħed (1) u tnejn (2) fi triq privata bejn Triq il-Kbira u Triq Xandiku, bil-ġnien anness. Fid-deskrizzjoni tiegħu jingħad li l-bejgħ jinkludi pjazzetta tmiss mal-faċċata ta' l-istess lok ta'djar u parti diviża mill-imsemmija triq privata ("…*Inoltre forma parte di questo fondo una piazzetta congiunta alla sua facciata ed una porzione di detta strada privata…*");[7]
(2) is-sehem ta' Antonio Scicluna minn din id-dar għadda għand Paolo Borġ in forza ta' liberazzjoni wara subbasta tat-14 ta' Jannar 1931, fil-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex);[8]
(3) B'att tan-Nutar Francesco Refalo tas-16 ta' Awwissu 1941 l-imsemmi Paolo Borġ u martu,

[3] Ara Dok.LB 8 esebit a fol. 49 – 52 ta' l-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru.51/1999 allegat mal-kawza presenti
[4] Ara atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni nru.51/1999
[5] Ara Dokti. LB3 sa LB 7 a fol. 28 – 48 esebiti fl-atti ta' dan il-Mandat
[6] Dok.LB 3 a fol. 28 -36 ta' dan il-Mandat
[7] Ara relazzjoni tal-perit Luigi Cremona annessa ma' dan il-kuntatt u esebita a fol.37 – 38 tal-Mandat
[8] Ara Dok.LB 4 a fol. 39 - 41 tal-Mandat; ara wkoll provvenjenza ulterjuri moghtija fil-footnote numru 9 tas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell ta' l-14 ta' Mejju 2010 fil-kawza fl-ismijiet "Peter Paul Muscat et. vs Edward |Borg et." li wkoll kienet titratta din il-pjazzetta (a fol. 12 ta' din is-sentenza li kopja taghha tinsab esebita a fol.126 – 145 tal-kawza konnessa citaz. 58/1998 fl-iismijet; Martin vella et. vs Joseph Borg et.

flimkien ma' l-eżekutur testamentarju tar-reverendu Francesco Scicluna, il-proprjetarju tas-sehem indiviż l-ieħor minn din il-proprjeta', biegħu din id-dar lill-Kanonku Carmelo Falzon; il-pjazzetta hawnhekk ma ssemmiet xejn;[9]

(4) Permezz ta' ċedola ta' rkupru ta' l-14 ta' Settembru 1942, il-konjugi Borġ irkupaw is-sehem tagħhom minn din id-dar, li kienu għadhom kemm biegħu lill-Kanonku Falzon bil-kuntratt tas-16 ta' Awwissu 1941;[10]

(5) B'kuntratt ta' diviżjoni tan-Nutar Ġiuseppi Cauchi tas-6 ta' Marzu 1945, il-Kanonku Falzon u Paolo Borġ qasmu din id-dar f'żewġ porzjonijiet separati u distinti minn xulxin. Fid-deskrizzjoni annessa ma' dan il-kuntratt, ingħad illi l-porzjon assenjat lil Paolo Borġ kien jikkonfina " *fit-tramuntana in parti mas-sqaq u in parti ma beni ta' ħattieħor u in parti mal-bitħa tal-porzjoni li tkun assenjata lir-Rev. Canoniku C. Falzon, fil-ponent mal-porzjoni tar-Reverendu Falzon, u fin-nofsinhar in parti ma beni ta' ħattieħor u in parti mal-mandretta*…" Ingħad ukoll illi l-porzjon assenjat lill-Kanonku Falzon kien imiss "*fit-tramuntana mas-sqaq u mal-porzjon ta' Pawlu Borġ, fil-punent ma Triq Privata u fil-lvant mal-porzjoni ta' Pawlu Borġ.*" [11]

(6) L-atturi jgħidu illi in segwitu għall-mewt ta' Paolo Borġ u martu, ibnu Joseph Borġ, żewġ l-attriċi presenti u missier l-atturi l-oħra, xtara mingħand ħutu l-ishma li dawn kienu wirtu mid-dar numru 5 u 6 Triq il-Mitħna, n-Nadur. Għalkemm ma ġietx esebita kopja tal-kuntratt relattiv, il-konvenuti mhumiex jikkontestaw dan il-fatt.

Jirriżulta għalhekk illi, ġialadarba ma kien hemm ebda trasferimenti ta' din il-pjazzetta (drabi oħra msejjħa sqaq jew bitħa) sa minn meta sar il-bejgħ lil Antonio Scicluna fl-1904, u Paolo Borġ kien xtara dak kollu li kellu Antonio Scicluna minn dan il-fond, din baqgħet komproprjeta' ta' l-eredi ta' Paolo Borġ (illum l-atturi) għas-sehem li dan kien akkwista permezz tal-liberazzjoni fuq imsemmija, u ta' l-eredi ta' Dun Francesco Scicluna, li lilu kien jappartjeni s-

[9] Dok. LB 3 a fol. 193- 196 (bl-ahmar) f'dan il-Mandat
[10] Dok. LB 6 a fol.197 -200 (bl-ahmar) tal-Mandat
[11] Ara deskrizzjoni Dok.A anness mal-kuntratt ta' divizjoni a fol. 46 tal-Mandat

sehem indivi' l-ieħor minn dan il-fond. Bħala suċċessuri fit-titolu ta' Paolo Borġ, l-atturi kellhom għalhekk kull dritt li jippromwuovu din il-kawża u jiddefendu l-interessi tagħhom fuq din il-pjazzetta.[12]

Minn naħa l-oħra, għalkemm il-konvenuti jallegaw li din il-pjazzetta hija llum spazju pubbliku, baqgħu ma ressqu ebda prova li din ġiet xi darba esproprjata u miftuħa għall-pubbliku. Fin-Nota ta' l-Eċċezzjonijiet tagħhom il-konvenuti jsostnu wkoll, b'mod kemm xejn kontradittorju, illi huma għandhom dritt ta' passaġġ biex jaċċedu għall-proprjeta' tagħhom minn fuq dan l-ispazju.

Is-**servitu' ta' passaġġ** huwa klassifikat fil-liġi[13] u fid-dottrina bħala wieħed apparenti u diskontinwu; apparenti għax jidher illi terzi jkunu qed jgħaddu minn fuq art ta' ħaddieħor, u diskontinwu għax dan id-dritt ma jiġix eżerċitat il-ħin kollu. "***La servitu' di passaggio e' discontinuo pei suoi caratteri, e dalla legge e' collocata appunto fra le servitu' discontinue***."[14] Għalhekk servitu' bħal dan jista' jiġi akkwistat biss bis-saħħa ta' **titolu**.[15] "***Per titolo s'intende l'atto giuridico, formale, costitutivo di una servitu', sia esso una convenzione gratuita od onerosa, sia una disposizione di ultima volonta': la vendita o la divisione sono le convenzioni con le quali piu' frequente si stabiliscono le servitu' prediali***."[16]

Fil-kuntratt li permezz tiegħu Francesca Tabone (iz-zija tal-konvenut, li tagħha jgħid li huwa eredi) kienet akkwistat il-biċċa art imsejjħa "ta' Ruppat", limiti tan-Nadur, mingħand l-esekuterija tal-mejjet Dun Francesco Scicluna, ma jissemma ebda dritt ta' passaġġ fid-deskrizzjoni mogħtija ta' l-art in kwistjoni. Infatti jingħad biss li din l-art kienet "*measuring one mondello and five misure bounded on the north by the property of Rosa Tabone on the south*

---

[12] Ara Prim'Awla: Contessina Mary Theuma Castelletti vs Joseph Sant Manduca et.: 29.01.1955; ara wkoll: Appell Civili: Carmel Scicluna vs Rosina Azzopardi: 3.04.1964 u Caterina Gerada et vs Avukat Dr.A.Caruana : 28.06.1973
[13] art.455(1) u (3) tal-Kodici Civili taghna (Kap.16))
[14] Digesto Italiano: vol.XXI.pt.3 pag 151 per V.Galante
[15] art.469(1) tal-Kap.16
[16] op.cit.pag.153

by the property of Paolo Xerri on the East and West by an entrance..."[17]

Madankollu jidher illi din l-art hija l-istess waħda li kienet ġiet assenjata lill-esekuterija ta' l-imsemmi Dun Francesco Scicluna bl-att ta' diviżjoni li kien sar bejn l-istess esekuterija u l-avukat Dr. Ġiuseppe Bartolo, in segwitu għal sentenza ta' din il-Qorti tat-22 ta' April 1931.[18] F'dik id-diviżjoni l-esekuterija ta' Dun Francesco Scicluna ġiet assenjata *inter alia :* "*una divisa porzione della porzione di terra detta 'tar-Ruppat' descritta al paragrafo II di detta relazione* (u cioe' r-relazzjoni redatta mill-perit Carmelo Attard fl-atti tal-kawża, u li kopja tagħha ġiet annessa mal-kuntratt) *consistente detta porzione in una sola lenza della capacita' superficiale di un mondello e cinque misure (1mon:5mis.), confinante da ponente con strada, da mezzodi' con la seconda porzione e da tramontana con beni di Michele Portelli…*". [19]

Fid-deskrizzjoni iżjed dettaljata li l-perit Attard kien ta tal-beni in diviżjoni inkluża l-art "tar-Ruppat", li dan il-porzjon kien jifforma parti minnu, kien qal illi din l-art kienet tikkonsisti f' "*una porzione di terra detta 'tar-Ruppat' posta in Strada Privata, limiti Casal Nadur, la quale consiste in una sola lenza contenente divesi alberi di fichi f'india, e di fichi lattei, ed e' della capacita' supeficiale di tre mondelli (3 mon.).* ***Detta porzione e' accessibile dalla strada pubblica mediante una porta di legno a chiave.***" [20]

Jidher għalhekk illi r-referenza hija għall-bieb, illum imblukkat bl-injam, li kien hemm fil-ħajt diviżorju in kwistjoni.[21] Infatti l-konvenut ipproduċa xhieda li jiftakru li kienu jgħaddu mill-bitħa li hemm quddiem l-art tagħhom biex jaċċedu fiha minn bieb li kien hemm f'dan il-ħajt, jew

---

[17] Ara Dok.A anness mac-citazzjoni numru 58/1998 fl-ismijet "Martin Vella et. vs Joseph Borg et. a fol. 5 -7 tal-process, li huwa kopja ta' kuntratt ta' bejgh in atti Nutar Francesco Refalo ta' l-20 ta' April 1940

[18] Ara kuntratt in atti Nutar Giuseppe Grech tat-30 ta' April 1931; kopja ta' liema giet esebita minn Martin Vella fl-atti tal-kawza: 85/2000, a fol.49 -76

[19] Ara para. (b) a fol. 71 tal-process tal-kawza 85/2000

[20] Ara para. II ta' din ir-relazzjoni a fol.65 ta' l-istess process

[21] Ara verbal ta' l-access mizmm fuq il-post mill-Qorti fid-19.06.2009; it-tielet paragrafu a fol. 77 tal-process

li kienu jaraw liz-zijiet tal-konvenut jaċċedu għall-għalqa tagħhom minn dan il-bieb.[22] Dan jikkonferma wkoll dak li sosntna Martin Vella stess fid-deposizzjoni tiegħu, fis-sens li jiftakar li z-zijiet tiegħu kellhom l-imfietaħ ta' dan il-bieb.[23] L-istess bieb, kif jidher fir-ritratt esebit bħala 'Dok.TB' fl-atti tal-kawża 85/2000,[24] huwa wieħed dejjaq li jippermetti biss aċċess bir-riġel.

Fid-dawl ta' dawn il-provi jirriżulta għalhekk illi l-art "ta' Ruppat" illum tal-konvenuti, tgawdi passaġġ bir-riġel minn fuq din il-bitħa biex issir aċċess minn dan il-bieb għal ġewwa l-istess art, u dan kif konfermat fil-kuntratt ta' diviżjoni hawn fuq ċitat.

Fir-raba eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti jallegaw li terzi għandhom ukoll dritt ta' passaġġ minn fuq il-bitħa in kwistjoni. Pero', apparti l-fatt li drittijiet ta' terzi li m'humiex parti fil-kawża, ma jikkonċenawx il-mertu ta' din il-kawza, il-konvenuti baqgħu ma ressqu ebda provi dwar dan.

Fir-rigward imbagħad ta' l-allegazzjoni tal-konvenuti li l-ħajt diviżorju in kwistjoni huwa komuni, huma baqgħu ma ressqu ebda prova. A tenur ta' l-artikolu 410(1) tal-Kodiċi Ċivili (Kap.16), ħajt li jaqsam btieħi, ġonna jew għelieqi, jitqies komuni fin-nuqqas ta' sinjal jew ta' prova oħra li turi l-kuntrarju. Billi, madankollu, rriżulta li sew il-proprjeta' ta' l-atturi, kif ukoll dik tal-konvenuti huma provenjenti minn assi ereditarji li oriġinarjament kienu ta' l-istess familja, u fl-ebda trasferiment sussegwenti li sar, qatt ma ssemma' xejn f'dan ir-rigward, għandha tibqa' tapplika l-presunzjoni tal-komunjoni tiegħu. Dan ifisser għalhekk li l-konvenuti setgħu jagħmlu ix-xogħolijiet kollha permessi mil-liġi fuq dan il-ħajt,[25] b'dana pero' li bl-ebda mod ma jaggravaw is-servitu' eżistenti.

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawza billi, filwaqt illi tiċħad l-ewwel u r-raba eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-tieni

---

[22] Ara deposizzjoni ta' Maria Stella Buttigieg, Mikiel Buttigieg u Sunta Vella a fol. 14 -21 tal-kawza 85/2000

[23] Ara deposizzjoni tieghu tat-8.10.2004 fl-atti tal-kawza 85/2000 a fol.113 -121

[24] A fol.249; il-bieb in kwistjoni huwa dak li jidher fit-tarf tal-lemin tar-ritratt

[25] Artikoli 411 et.seq tal-Kap.16

eċċezzjoni tagħhom fis-sens li l-art tagħhom deskritta fiċ-ċitazzjoni tgwadi minn dritt ta' passaġġ bir-riġel minn fuq il-bitħa hemmhekk imsemmija, tilqa' wkoll it-tielet eċċezzjoni tagħhom, billi ġie stabilit li l-ħajt diviżorju huwa komuni bejn il-konvenuti u l-proprjetarji ta' l-istess bitħa; u tilqa' biss it-tieni talba attriċi, limitatment pero' sabiex jiġi dikjarat illi l-bitħa indikata fiċ-ċitazzjoni hija komproprjeta' ta' l-atturi flimkien ma' terzi.

L-ispejjez, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, għandhom jiġu ssoportati kwantu għal nofs mill-atturi u nofs mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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