QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum it-Tlieta 15 ta` Settembru 2015

Kawza Nru. 4
Rik. Gur. Nru. 1032/08 JZM

Il-Kummissarju tal-Artijiet

kontra

Carmelo Mifsud (199372M), u b`digriet datat 14 ta` Jannar 2009 Emanuel u Josephine konjugi Cachia intervjenew fil-kawza

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fl-10 ta` Ottubru 2008 li jaqra hekk :–

1. Illi r-rikorrent huwa proprjetarju tal-art maghrufa bhala raba` "Ta` Gannus" fil-limiti ta` Birkirkara (Tenement No. 50039) tal-kejl ta` cirka hdax-il elf u sebgha u erbghin metru kwadru (11,047m^2) murija bl-ahmar fil-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dok KA1.

2. Illi l-intimat, b`mod abbuziv u llegali u minghajr il-kunsens jew l-approvazzjoni tar-rikorrent, qieghed jippretendi li jkollu access minn fuq din l-art proprjeta` tar-rikorrent ghall-proprjeta` tieghu billi beda jghaddi b`ingenji, trakkijiet u krejns minn fuq din l-istess art proprjeta` tar-rikorrent ghall-proprjeta` tieghu.

3. Illi l-intimat sahansitra, b`mod abbuziv u llegali u minghajr il-kunsens jew l-approvazzjoni tar-rikorrent, ghamel fetha ghal fuq l-art proprjeta` tar-rikorrent. Din il-fetha saret fil-hajt tas-sejjieh li kien iservi biex jifred il-proprjeta` tar-rikorrent minn dik tal-intimat.

4. Illi barra minn hekk, l-intimat, ukoll b`mod abbuziv u llegali u minghajr il-kunsens jew l-approvazzjoni tar-rikorrent, waqqa` parti minn dan l-imsemmi hajt u bena parti mir-residenza tieghu fuqu kif ukoll fetah bieb u tieqa, ghamel rampa u wahhal katusi tad-drenagg ghal fuq din l-art proprjeta` tar-rikorrent u ghadda l-elettriku u ppretenda li jghaddi l-ilma minn fuq l-istess art, kif jidher mir-ritratti hawn annessi u mmarkati bhala Dok. KA2. Ma` dan il-bieb li nfetah illegalment u b`mod abbuziv u minghajr il-kunsens jew l-approvazzjoni tar-rikorrent, l-intimat wahhal l-isem ta` "Blessed Farmhouse" u qieghed jippretendi access ghal dan il-bieb minn fuq il-proprjeta` tar-rikorrent.

5. Illi l-intimat qatt ma kellu jew ghandu xi dritt ghal dan l-access jew dritt li jaghmel dak imsemmi hawn fuq u kemm dan l-access ghal Blessed Farmhouse kif ukoll ix-xogholijiet imsemmijin hawn fuq saru b`mod abbuziv u llegali.

6. Illi r-rikorrent interpella diversi drabi lill-intimat biex iregga` kollox ghall-istat pristinu, jigifieri kemm biex ma jibqax juza l-accessi li kkreja kif ukoll biex inehhi x-xogholijiet li ghamel fil-proprjeta` tar-rikorrent izda dan sal-gurnata tal-lum baqa` inadempjenti.

7. Illi ghar-ragunijiet suesposti, ir-rikorrent ghandu dritt li jitlob minghand l-intimat id-danni kollha kkagunati minn dan l-agir abbuziv u llegali tieghu kif ukoll li jitolbu li ma jibqax juza l-accessi li kkreja, li jnehhi x-xoghlijiet li ghamel fil-proprjeta` tar-rikorrent u jregga` kollox ghall-istat pristinu.

8. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant, l-attur qieghed umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha :-

1. Tiddikjara li l-art imsemmija hawn fuq hija proprjeta` tar-rikorrent.

2. Tiddikjara li l-intimat m`ghandux dritt li jghaddi bl-ingenji, trakkijiet u krejns minn fuq l-art tar-rikorrent kif ukoll li m`ghandux dritt jaccedi mill-proprjeta` tar-rikorrent bi kwalsiasi mexx u li ma kellux dritt jaghmel fetha ghal fuq l-art proprjeta` tar-rikorrent fil-hajt tas-sejjieh, iwaqqa` parti minn dan l-imsemmi hajt u jibni parti mir-residenza tieghu fuqu kif ukoll jiftah bieb u tieqa, jaghmel rampa u jwahhal katusi tad-drenagg ghal fuq din l-art proprjeta` tar-rikorrent u jghaddi l-elettriku u jippretendi li jghaddi l-ilma minn fuq l-istess art.

3. Tiddikjara li l-agir tal-intimat huwa wiehed abbuziv u llegali u qed johloq danni lir-rikorrent, jekk hemm bzonn permezz ta` periti nominandi.

4. Tillikwida d-danni kkagunati lir-rikorrent, jekk hemm bzonn permezz ta` periti nominandi.

5. Tikkundanna lill-intimat ihallas l-istess danni lir-rikorrent.

6. Tordna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti jirripristina l-art tar-rikorrent u jaghlaq kull access u fetha li huwa holoq kif ukoll inehhi dak kollu li ghamel fil-proprjeta` tar-rikorrent, jekk hemm bzonn permezz ta` periti nominandi.

7. Fin-nuqqas, tawtorizza lir-rikorrent biex jaghmel dawk ix-xoghlijiet kollha rimedjali fl-art in kwistjoni biex jirrendi l-istess art fl-istat pristinu taghha u jaghlaq kull access u fetha li holoq l-intimat u jnehhi dak kollu li ghamel l-intimat fil-proprjeta` tieghu u dan a spejjez tal-intimat, jekk hemm bzonn permezz ta` periti nominandi.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali mid-data tal-prezentata ta` din il-kawza kontra l-intimati minn issa ngunti ghas-subizzjoni b`riserva ghal kwalunkwe azzjoni ohra spettanti lir-rikorrent.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-attur u l-elenku ta` dokumenti prezentati mar-rikors guramentat.

Rat id-digriet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fl-14 ta` Jannar 2009 fejn akkordat it-talba ta` Emanuel u Josephine konjugi Mifsud sabiex jintervjenu fil-kawza *in statu et terminis.*

Rat ir-risposta guramentata li pprezentaw l-intervenuti fil-kawza fis-27 ta` Jannar 2009 li taqra hekk :–

1. Illi l-intervenuti fil-kawza jikkonfermaw illi r-rikorrenti atturi huma proprjetarji tal-art maghrufa (tenement no. 50039) tal-kejl ta` cirka hdax-il elf sebgha u erbghin metru kwadru (11,047 m.k.) ;

2. Illi l-intervenuti fil-kawza konjugi Cachia iqabblu minghand ir-rikorrenti Kummissarju tal-Artijiet, l-ghalqa mberfla bl-orangjo fl-anness survey map dokument EC1 ;

3. Illi l-konvenut Carmelo Mifsud qatt ma kellu access minn dina l-art li l-konvenut ghogbu isejjahlu 'sqaq' stante illi l-access tal-konvenut Mifsud, kien minn dejjem fuq l-art taghhom, ossia 8c, fi Triq San Gwann tal-Gharghar, proprjeta` ta` Pawlu Calleja, liema Pawlu Calleja jigi missier il-mara tal-konvenut Carmelo Mifsud ;

4. Illi missier il-mara ta` Carmelo Mifsud, u cioe` Pawlu Calleja, halla lill-bintu Caroline, u lir-ragel ta` bintu juzaw parti mill-ambjenti tad-dar tieghu, ossia dak illi llum qieghed jissejjah 'Blessed Farmhouse' Sqaq Dun Guzepp Mifsud, Msida ;

5. Illi l-konvenut Carmelo Mifsud, qatt ma kellu access u qatt ma kellu dritt, ghal fuq l-ghalqa mberfla bl-orangjo fl-anness survey map dokument CM1, liema ghalqa mberfla bl-orangjo fl-anness survey map, hija mqabbla lill-intervenut fil-kawza Emanuel Cachia ;

6. Illi, xi zmien ilu, l-imsemmi konvenut Carmelo Mifsud bena b`mod abbuziv u llegali bieb ghal fuq l-ghalqa mqabbla lill-intervenuti fil-kawza Emanuel u Josephine konjugi Cachia billi waqqa` l-hajt tas-sejjieh li jifred l-ghalqa ta` Carmelo Mifsud mal-ghalqa tal-intervenuti fil-kawza konjugi Cachia, u dan kif jidher fl-anness dokument EC2A sa EC2D inkluzi, u wahhal bieb tal-aluminju fil-kamra li ghandu Carmelo Mifsud fl-ghalqa tieghu, ihares ghal fuq l-ghalqa mqabbel lill-intervenuti fil-kawza konjugi Cachia, u dan minghajr ma akkwista ebda kunsens u/jew awtorizzazzjoni minghand l-intervenuti fil-kawza u/jew minghand il-Kummissarju tal-Artijiet ;

7. Illi inoltre l-konvenut Carmelo Mifsud skava trinka minghajr il-kunsens u l-awtorizzazzjoni tal-intervenuti fil-kawza u/jew tal-atturi, mill-passagg privat tal-ghalqa tal-intervenuti fil-kawza u/jew tal-atturi, mill-passagg privat tal-ghalqa tal-intervenuti fil-kawza (liema passagg kien biss ghall-uzu tal-intervenuti fil-kawza konjugi Cachia, u ta` Saviour Grech u Giovanna Sillato), u fetah twieqi fis-sular ta` fuq tal-kamra 'Blessed Farmhouse' u dan kif jidher fl-anness ritratt markat <u>dokument EC3A sa EC3D inkluzi</u>, u wkoll ghamel xogholijiet ta` komunikazzjoni ta` drenagg fl-ghalqa u fil-passagg tal-intervenuti fil-kawza, liema xoghlijiet saru minghajr ebda kunsens u/jew awtorizzazzjoni kemm tal-Kummissarju tal-Artijiet u kemm tal-intervenuti fil-kawza Cachia ;

8. Illi l-access ghal din il-kamra fl-ghalqa mqabbla lil Carmelo Mifsud (izda qabel kien ta` missier il-mara ta` Carmelo Mifsud, Pawlu Calleja) qatt ma kien dak li qieghed jallega l-konvenut Carmelo Mifsud li huwa 'sqaq', ghax din hija parti mill-ghalqa tal-atturi Kummissarju tal-Artijiet, imqabbla lill-intervenuti fil-kawza konjugi Cachia, imma l-access ghal din il-kamra li tidher fir-ritratt EC2, kien minn dejjem fil-fond 8C, Triq San Gwann tal-Gharghar, Msida, proprjeta` ta` missier il-mara tal-konvenut, u cioe` Pawlu Calleja ;

9. Infatti, Carmelo Mifsud applika ghas-sanctioning ta` l-istess lok u xogholijiet li ghamel b`mod abbuziv u llegali liema sanctioning giet rifjutata mill-MEPA fil-5 ta` Awwissu 2008, skont kopja li qieghda hawn annessa bhala <u>dokument EC4</u> ;

10. Illi Carmelo Mifsud fil-fatt lanqas ma applika bl-isem ta` "Blessed Farmhouse" imma applika mal-MEPA bl-indirizz ta` missier il-mara tieghu, u cioe` 8c, Triq San Gwann tal-Gharghar, Msida ;

11. Illi ghalhekk, il-konvenut Carmelo Mifsud qatt ma kellu xi jedd ta` access mill-ghalqa tal-intervenuti fil-kawza konjugi Cachia, ghax l-access ghaliha kien minn dejjem mill-fond 8c, Triq San Gwann tal-Gharghar, Msida, u ghalhekk il-konvenut ma ghandu ebda jedd ghall-access minn dan il-passagg privat li jintuza biss mill-intervenuti fil-kawza u minn Giovanna Sillato u Saviour Grech, u ma ghandu ebda jedd li jaghmel xogholijiet strutturali kemm fl-ghalqa mqabbla lill-intervenuti fil-kawza u kemm mal-hajt tal-appogg li jifred il-proprjeta` ta` missier il-mara tal-konvenut mal-proprjeta` tal-Kummissarju tal-Artijiet, u dan meta dan ix-xoghol sar mill-konvenut Carmelo Mifsud b`mod abbuziv u llegali, u minghajr ebda kunsens u/jew awtorizzazzjoni mill-atturi f`din il-kawza u mill-intervenuti fil-kawza konjugi Cachia ;

12. Illi ghalhekk it-talbiet atturi ghandhom jigu akkolti "in toto" u dan peress li l-konvenut Carmelo Mifsud abbuza mid-drittijiet tal-istess Kummissarju

tal-Artijiet u abbuza wkoll mid-drittijiet li ghandhom l-istess intervenuti fil-kawza konjugi Cachia ;

13. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjez kontra l-konvenut Carmelo Mifsud.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-intervenuti fil-kawza u l-lista ta` dokumenti li kienu prezentati mar-risposta guramentata.

Rat ir-risposta guramentata li pprezenta l-konvenut fis-16 ta` Lulju 2009 li taqra hekk :–

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fil-ligi, kif ser jigi pruvat fil-kors tal-kawza, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

2. Illi f`kull kaz, l-eccipjent m`ghamel xejn illegali jew abbuzivament, bi ksur tal-jeddijiet tal-attur, u konsegwentement m`hu responsabbli ghal ebda danni li seta` allegatament sofra l-attur.

3. Illi minghajr pregudizzju, l-uniku hrug tad-dar tal-eccipjent bl-isem "Blessed Farm House", fi Sqaq Dun Guzepp Mifsud, l-Imsida, fuq triq pubblika huwa mill-imsemmi Sqaq pubbliku, u konsegwentement l-eccipjent igawdi jedd ghal access adegwat ghat-triq pubblika minn dan l-isqaq.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut li kienet annessa mar-risposta guramentata tieghu u li taqra hekk :-

1. Illi l-esponent Carmelo Mifsud huwa propjetarju flimkien ma` martu tad-dar "Blessed Farm House", fi Sqaq Dun Guzepp Mifsud, Msida, u r-razzett adjacenti fejn huwa licenzjat biex irabbi n-nghag u jipproduci l-gbejniet.

2. Illi l-uniku hrug tal-imsemmija dar u razzett fuq triq pubblika huwa mill-imsemmi Sqaq Dun Guzepp Mifsud, li jizbokka fi Triq San Gwann ta` l-ghorar, l-Msida, u l-esponent ilu juzah ghal dan l-iskop nmadwar sittax-il sena, kemm ilu mizzewweg.

3. Illi dan l-isqaq ilu jintuza ghal bosta snin bhala access ghar-razzett u d-dar fejn illum jirrisjedi l-esponent inkluz mill-awturi tieghu u min gabillotti ohra li kellhom u/jew ghad ghandhom raba` 'l gewwa mill-isqaq. Dan l-isqaq illum jinsab rikonoxxut bhala sqaq pubbliku, tant li ghandu isem civiku u jinsab ukoll registrat fir-Registru Elettorali.

4. Illi sa ftit zmien qabel ma bdiet din il-kwistjoni, ir-raba` ta` madwar l-isqaq kien mikri mill-attur ghand diversi bdiewa in solidum bejniethom. Ghall-habta tal-2005, l-attur kera lil certu Emanuel Cachia wahdu parti mir-raba` li hemm mal-isqaq. Sussegwentement dan Emanuel Cachia, abbuzivament u minghajr ebda jedd legali, ghalaq l-isqaq b`xatba u ghamel xogholijiet ohra li bihom impedixxa lill-esponent mill-access hieles ghall-propjeta` tieghu.

5. Illi minhabba f`hekk l-esponent intavola proceduri ta` spoll kontra l-istess Emanuel Cachia ("Carmelo Mifsud et vs Emanuel Cachia et" : Rik. Gur. RCP) liema proceduri ghandhom pendenti quddiem din il-Qorti.

6. Illi minkejja dawk il-proceduri, Emanuel Cachia bl-akkwixxenza tal-attur Kummissarju tal-Art, kompla bix-xogholijiet fl-isqaq b`mod li impedixxa definittivament lill-esponent milli jaccedi b`mod hieles ghad-dar u r-razzett propjeta` tieghu.

7. Illi l-uniku hrug tal-fond residenzjali tal-esponent fuq triq pubblika huwa mill-imsemmi sqaq pubbliku li jizbokka fi Triq San Gwann ta` l-Ghorar, Msida, u konsegwentement l-imsemmi fond igawdi jedd ghal access adegwat mill-istess sqaq ghat-triq pubblika.

8. Illi fuq talba tal-esponent, din il-Qorti inibiet formalment lil Emanuel Cachia milli jaghmel jew ikompli jaghmel xoghol ta` bini jew zvilupp f`dan l-isqaq.

9. Illi kemm l-attur Kummissarju tal-Art u anke l-gabillott Emanuel Cachia baqghu jirrifjutaw li jirripristinaw l-isqaq u jergghu jirreintegraw lill-esponent fil-jedd ghal access hieles u adegwat ghall-propjeta` tieghu.

10. Illi minhabba f`hekk l-esponent kellu jintavola kawza ohra sabiex din il-Qorti tiddikjara favur il-propjeta` tieghu dan il-jedd ta` access hieles mill-isqaq pubbliku msemmi li jizbokka fi Triq San Gwann ta` l-Ghorar ("Carmelo sive Charles Mifsud vs Emanuel Cachia et" : Rik. Gur. 1141/2008 AL). Minhabba li din il-kawza giet prezentata wara dik odjerna, hemm lok li din il-

Qorti tikkjama dik il-kawza quddiemha kemm ghaliex iz-zewg kawzi jittrattaw l-istess oggett, kif ukoll billi d-decizjoni ta` wahda tista` tolqot id-decizjoni tal-ohra.

11. Illi mhux minnu li l-esponent ghamel xi fetha fil-hejt tas-sejjieh ghal fuq l-art propjeta` tal-attur. Lanqas m`hu minnu li l-esponent bena xi parti mir-residenza tieghu fuqu jew fetah bieb u tieqa ghal fuq l-istess. Il-bieb u t-tieqa li hemm ilhom fl-istat attwali `il fuq minn erbghin sena. Rigward is-servizzi tal-ilma u d-dawl, dawn gew stallati mill-korporazzjonijiet pubblici rispettivi.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenut.

Rat id-digriet li tat din il-Qorti kif presjeduta fit-12 ta` Awissu 2009 fejn laqghet it-talba tal-konvenut sabiex il-kawza fl-ismijiet *"Carmelo sive` Charles Mifsud vs Emanuel Cachia et" (Rik. Gur. 1141/2008 AL)* tinstema` u tigi deciza flimkien mal-kawza tal-lum.

Rat id-digriet taghha tat-8 ta` Ottubru 2009 fejn laqghet it-talba tal-partijiet sabiex il-provi li jingabru fil-kawza tal-lum ikunu jghoddu bhala prova fil-kawza *"Carmelo sive` Charles Mifsud vs Emanuel Cachia et" (Rik. Gur. 1141/2008 JZM)* u li kopja tax-xiehda li tingabar fil-kawza tal-lum tigi nserita fil-process tal-kawza l-ohra.

Rat il-verbal tal-access li ghamlet il-Qorti fis-sit mertu tal-kawza fl-10 ta` Novembru 2009.

Semghet ix-xiehda ta` Albert Mamo fil-vesti tieghu ta` Kummissarju tal-Artijiet fl-udjenza tal-14 ta` Jannar 2010 u rat id-dokumenti li pprezenta x-xhud.

Rat in-nota b`dokumenti ohra li pprezenta l-attur fl-udjenza tat-23 ta` Marzu 2010.

Semghet ix-xiehda ta` Emanuel Martin fl-istess udjenza.

Rat ix-xiehda bl-affidavit tal-Perit Stefan Scotto u rat id-dokument li kien anness.

Semghet ix-xiehda in kontroezami tal-Perit Stefan Scotto u rat id-

dokument li pprezenta x-xhud.

Semghet ix-xiehda tal-konvenut fl-udjenza tad-29 ta` Marzu 2011.

Semghet ix-xiehda in kontroezami tal-konvenut fl-udjenzi tas-17 ta` Mejju 2011, tal-11 ta` Ottubru 2011 u tat-13 ta` Marzu 2012, u rat id-dokumenti li kienu prezentati fl-ewwel zewg udjenzi.

Semghet ix-xiehda ta` Caroline Mifsud fl-udjenza tal-11 ta` Ottubru 2011.

Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` Pawlu Calleja, Vincenza Pace, Emanuel Pace, Brian Calleja u Paul Calleja iben Pawlu.

Semghet ix-xiehda in kontroezami ta` Vincenza Pace u Pawlu Calleja fl-udjenza tas-17 ta` Mejju 2012.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-11 ta` Ottubru 2012 fejn laqghet talba tal-konvenut, li maghha kien hemm l-adezjoni ta` l-intervenuti fil-kawza, sabiex jigu allegati l-atti tal-kawza fl-ismijiet "*Carmelo Mifsud vs Emanuel Cachia*" *(Rik. Gur. Nru 442/07)* li kienet deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta` Gunju 2012.

Rat l-atti tal-process allegat.

Semghet ix-xiehda in kontroezami tal-intervenut fil-kawza Emanuel Cachia fl-udjenza tal-10 ta` Jannar 2013.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tas-6 ta` Mejju 2013 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza bil-fakolta` li l-partijiet jiskambjaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet li pprezentaw l-attur u l-intervenuti fil-kawza.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. <u>Sintesi tal-provi</u>

Waqt **l-access**, sar dan il-verbal :-

Il-Qorti ghaddiet minn Triq San Gwann tal-Gharghar il-Kappara limiti tal-Imsida. Qrib ta` l-istabiliment ta` Peter Calamatta, meta thares lejn l-istabiliment, fuq in-naha tal-lemin, hemmhekk il-qorti halet minn sqaq. Dr Pawlu Lia jghid li huwa Sqaq Dun Guzeppi Mifsud u Dr. Mark Attard Montaldo jikkontesta li dak xi darba kien hekk, kif jigi spjegat waqt il-kawza.

Kif tidhol minn din id-dahla ssib grada. Min-naha ta` Dr Lia jghid li dik il-grada qatt ma kienet hemm. Min-naha ta` Dr Attard Montaldo jsostni li dik il-grada kienet hemmhekk u qieghda taghla, dik il-grada li tidher gdida ssostitwiet wahda aktar qadima pero` kienet taghlaq l-art in kwistjoni.

Kif tidhol iktar `il gewwa minn dik il-grada l-Qorti ssib passagg illi piu` o meno tghaddi karozza minn go fih wisgha, b`hajt tas-sejjieh fuq in-naha tal-lemin tieghu gholi mhix iktar minn tliet filati. Oltre dak il-hajt ghalaqa pjuttost imdaqqsa u fit-tul, delineata minn hajt iehor tas-sejjieh. Man-naha l-ohra, tax-xellug ta` dan l-isqaq, hemm hajt tas-sejjieh iehor li jibqa` sejjer fit-tul. Min-naha ta` Dr Mark Attard Montaldo, konfermat mill-Kummisarju ta` l-Artijiet, jirrileva li l-ghalqa u l-passagg huma mqabbla lill-konjugi Cachia, bi dritt ta` passagg favur terzi, pero` mhux il-konvenut Mifsud jew familjarji tieghu. Dr Lia jsostni li dan il-passagg kien dejjem jaghti access ghal fond iktar `il gewwa fil-passagg appartenenti lil Mifsud jew familjari tieghu.

Il-Qorti kompliet timxi sa gewwa nett ta` dan il-passagg u fuq in-naha tax-xellug issib binja b`rampa taghti ghalih u bieb b`letterbox u bl-isem "Blessed Farmhouse". Dr Lia jistieden lill-Qorti biex tikkostata jekk il-konvenut Mifsud illi jirrisjedi f`din il-"Blessed Farmhouse" ghandux access iehor mit-triq hlief minn hawn. Dr Attard Montaldo jsostni li l-bieb u r-rampa li allegatament ghaddejjin taht il-kanal, saru abbuzivament minn Mifsud, u dan rcentement. Dr Lia jattira l-attenzjoni tal-Qorti illi ghalkemm fejn qieghda bhalissa l-hajt fuq il-lemin tal-passagg jidher li huwa ta` tliet filati, iktar `il quddiem ma jaqbizx il-filata. F`nofs it-tul ta` dan il-passagg il-konvenut Mifsud wera lill-Qorti kif kien angolat il-hajt lejn il-hajt tas-sejjieh fuq ix-xellug li jaghti ghall-propjeta` tal-familjari tieghu u jallega li hemmhekk kien hemm rampa u dahla fil-hajt tas-sejjieh. Illum dan m`hu qed jidher xejn minnu u Dr Attard Montaldo jikkontesta li qatt kien hekk kif jirrizulta mill-pjanta a fol 18 tal-process.

Matul it-tul kollu tal-passagg fuq in-naha tax-xellug hemm erba` arbli tad-dawl li qed jaghti l-kurrent mit-triq lejn il-"Blessed Farmhouse".

Dr Lia jghid illi ghall-eventwali possibilita` ta` "a necessary right of way" stieden lill-Qorti tmur go Triq San Gwann ta` l-Gharghar, tara mill-fond ta` Pawlu Calleja, li jigi missier il-mara ta` Mifsud, u minn hemm irrizulta li llum biex Mifsud jidhol ghall-parti tieghu, irid bilfors jghaddi minn fuq il-beni tal-kunjatu tieghu. Dr. Attard Montaldo jibqa` jsostni li l-post fejn ghandu hwejgu Mifsud qatt ma kien post ta` l-abitazzjoni imma kienet kamra li fija jinzammu l-annimali.

Il-Qorti waslet ukoll fl-ambjenti fejn jirrisjedi Mifsud u rat kif l-istess Mifsud ikkonverta l-fond in kwistjoni b`uzu estiz minn post fejn jinzammu l-annimali ghal post fejn joqghod hu mal-familja tieghu. L-istess Mifsud isostni li dan ilu hekk iktar minn hamsa u tletin sena u sabu hekk. Naturalment min-naha ta` Dr Attard Montaldo dan kollu huwa kkontestat. Illi l-kamra originali kienet dik li qieghda fuq in-naha ta` wara mizbugha fuq in-naha ta` barra bl-iswed waqt li l-parti ta` quddiem li hija mizbugha bl-ahdar hija ambjenti aktar recenti.

<u>Albert Mamo</u> (Kummissarju tal-Artijiet) xehed illi fl-1988 id-Dipartiment tal-Artijiet ("id-Dipartiment") irrikonoxxa erbat ibdiewa li kienu jahdmu l-ghalqa fis-sit in kwistjoni : Joseph Calleja, John Micallef, Emanuel Cachia u Saviour Grech. Fit-2 ta` Gunju 2006, il-konvenut baghat ittra lid-Direttur (Taqsima Proprjeta` tal-Gvern) fejn talbu access minn fuq dik l-ghalqa ghall-proprjeta` tieghu ghaliex ried igorr il-gwiez u materjal iehor. Id-Dipartiment irrifjuta t-talba. Fis-26 ta` Frar 2007, l-Av. Pawla Lia kien kiteb lill-Ispettur fl-Ghassa tal-Msida, fejn ghamel referenza ghar-razzett tal-konvenut, u qallu li ried ighaddi s-servizzi ghar-razzett tieghu minn gol-ghalqa u li kien twaqqaf mill-intervenut fil-kawza. F`Marzu 2007, id-Dipartiment ipprezenta ittra ufficjali kontra l-konvenut sabiex ma jibqax ighaddi jew jaghmel uzu mill-ghalqa de qua. Fis-16 ta` April 2007, l-Av. Lia kiteb lid-Dipartiment fejn talab sabiex il-konvenut jinghata permess ighaddi s-servizzi tal-ilma u tal-elettriku mill-ghalqa. Fl-1 ta` Awissu 2007, id-Dipartiment kiteb lill-konvenut fejn ikkoncedielu jghaddi dawk is-servizzi izda ma setax jaghmel uzu mill-art. Fis-16 ta` Novembru 2007, l-Av. Lia kiteb lid-Dipartiment biex javza li l-passagg li kien hemm qabel kien sar sqaq tant li deher avviz fil-Gazzetta tal-Gvern u l-isqaq inghata isem.

Kompla jixhed illi fil-ftehim tal-kera ma` l-intervenut fil-kawza ("Cachia") juri kif inqasmet ir-raba` ; mal-ftehim hemm pjanta li turi l-passagg in kwistjoni. Kienu saru zewg kuntratti ohra ma` Saviour Grech u ma` Doris Grech dwar il-parti ta` wara tar-raba` ; inghataw access mill-passagg. Ighid li l-konvenut qatt ma kellu dritt ighaddi mill-passagg. Ma setax ighid jekk l-inkwilini ta` l-ghalqa qattx taw permess lill-konvenut biex ighaddi mill-passagg. Id-Dipartiment qatt ma ta permess lill-konvenut sabiex ighaddi mill-passagg ; l-unika koncessjoni li nghata kien li ighaddi mill-passaggi s-servizzi tad-dawl u tal-ilma. Kien Cachia (mhux id-Dipartiment) ipprova jwaqqaf lill-konvenut milli jghaddi dawk is-

servizzi. Meta l-Kunsill Lokali tal-Msida bidel il-passagg fi sqaq, id-Dipartiment ma kienx avzat.

Fil-**kontroezami**, b`riferenza ghall-pjanta Dok AM1, il-Kummissarju tal-Artijiet xehed illi dik turi l-ghalqa kollha maghrufa bhala Ta` Gannus, kif kienet antikament. Barra dik il-pjanta hemm pjanti ohra tal-bidu tal-1900 li jikkonfermaw illi l-art hija kollha tal-Gvern. Dok AM1 hija pjanta tal-1600 jew 1700. Ghad-Dipartiment huwa rrilevanti x`jghid ir-Registru Elettorali jew il-Kunsill Lokali ; il-passagg in kwistjoni huwa passagg ghaddej minn fuq art tal-Gvern. Cahad li qatt id-Dipartiment qal lill-konvenut li seta` juza l-passagg ghaliex dak kien sqaq pubbliku. Ir-riferenza TR 289/56 hija r-riferenza tal-main file li jirrigwarda l-ghalqa ; il-file infetah fl-1956.

Dwar it-titolu, ix-xhud irrefera ghal ittra tal-31 ta` Awissu 1956 li mbaghad tirreferi ghal cens fl-atti tan-Nutar Dr. L Vella tas-27 ta` Novembru 1857 li ghalaq fil-15 ta` Awissu 1956, u l-ghalqa marret lura favur ghand il-Gvern. Fl-1956, l-ghalqa kienet offruta ghall-qbiela. Qabel sar il-ftehim ta` kera (Dok AM2) fis-16 ta` Awissu 1988, nies tad-Dipartiment kienu marru fuq il-post sabiex jaraw minn kien qed jahdem l-art. Dak z-zmien kien hemm Saviour Grech, Emanuel Cachia, John Micallef u Joseph Calleja. Dak z-zmien il-passagg kien jezisti diga` kif inhu llum. Ma setax ighid jekk l-erba` persuni li semma kienux kollha juzaw il-passagg inkella le. Ikkonferma pero` li l-passagg kien ghalihom l-erbgha bl-eskluzjoni ta` haddiehor. Fil-ftehim ta` l-kera hemm kondizzjoni li tghid li jekk hemm access ghal raba` ohra minn fuq din, ghandek thalli dak l-access. Mistoqsi jekk ghall-post tal-konvenut tistax tidhol biss minn dan l-passagg, ix-xhud wiegeb li l-konvenut jista` johloq passagg minn fuq il-propjeta` tieghu, izda kif hu ghamel li fetah bieb fuq l-passagg allura bilfors mill-passagg irid jghaddi.

Emanuel Martin, Principal Technical Officer tad-Dipartiment, xehed illi huwa mar fuq l-post diversi drabi. L-ewwel darba li mar kien meta baghtu d-Direttur tal-Artijiet sabiex tigi notifikata *eviction order* lil Cachia. Il-kwistjoni kienet illi kien hemm passagg fir-raba` li gie ddisturbat ghaliex ghaddew xi servizzi minnu ; xi hadd Grech kien qed jahseb li Cachia kien ghamel dan. Imma mbaghad sabu li dan kien sar minn xi hadd Mifsud, u cioe` l-konvenut. Dan waqqa` l-hajt tas-sejjieh, bena kamra, fetah twieqi, ghamel pajpijiet tad-drenagg, trinka biex ikun jista` jdahhal l-ilma, u l-arbli tad-dawl matul l-passagg biex ikun jista` jdahhal l-elettriku. Ghamel rapport (Dok KTA) u ghaddieh lid-Direttur. Iltaqa` ma` xi hadd mill-familjari tal-mara tal-konvenut ; spjegalhom illi l-ghalqa kienet mikrija lil Cachia u Grech, u li passagg kien jaghmel parti mill-kirja ; ghalhekk il-konvenut ma kellux dritt ta` access mill-passagg.

Fil-**kontroezami**, ix-xhud stqarr illi meta mar fuq l-post sab ukoll illi fil-bidu tal-passagg, xi hadd kien qala` l-hajt tas-sejjieh u ghamel xatba biex mill-

proprjeta` ta` Calleja seta` jidhol fil-proprjeta` tad-Gvern. Wara r-rapport, kemm l-attur kif ukoll id-Direttur tal-Propjeta` tal-Gvern ikkonfermaw illi ma kienx inghata access lill-konvenut mill-passagg. L-uniku permess li nghata l-konvenut kien illi jghaddi d-dawl u l-ilma mill-passagg.

Perit Stefan Scotto xehed illi d-danni tal-attur kienu jammontaw ghal €3,900.

Fil-**kontroezami**, ix-xhud fisser illi huwa ha in konsiderazzjoni l-arja, proprjeta` tal-Gvern, li giet affettwata mill-uzu tal-passagg mill-konvenut. Qal li ma jafx meta kien iffurmat il-passagg, izda minn pjanta li pprezenta (Dok SS1) kien jidher li qabel it-Tieni Gwerra, il-passagg ma kienx jezisti. Id-Dok SS1 saret fis-snin ghoxrin. Jidher li dak iz-zmien l-art kienet diga` okkupata mill-bdiewa li kienu jidhlu mit-triq pubblika.

Il-konvenut xehed illi kien ilu mizzewweg sbatax il-sena u meta zzewweg mar jghix fil-post li qieghed fi Sqaq Dun Guzeppe Mifsud. Huwa jidhol ghal post tieghu minn dan l-isqaq. Il-post kien tal-kunjatu tieghu li mbaghad dawru ghal fuqu, permezz ta` kuntratt ta` donazzjoni. Ikompli li qabel izzewweg kien ilu hames snin gharus, u anke dak iz-zmien l-isqaq kien jintuza minnu, mill-mara tieghu, mill-kunjatu, u minn hut il-kunjatu jigifieri Saviour Grech u Vanna Sillato ; dawn tal-ahhar ghandhom bicca r-raba` aktar `il gewwa. Tidhol ghall-isqaq mit-triq. Qatt ma kien hemm xejn : la pilastri u lanqas xtiebi.

Kompla jixhed illi l-familja Cachia qatt ma resqu `l hemm. L-ewwel darba li rahom kien fis-26 ta` Frar 2007, meta kienu waqqfu lin-nies tal-Gvern milli jdahhlulu s-servizz tal-ilma. In segwitu Cachia ghamlu l-pilastri, ghamlu xatba, dejjqu l-bicca ta` quddiem tal-isqaq, kissru pala tal-bajtar hekk kif tidhol, hammlu l-hamrija, u tefghu t-terrapin. Qal illi huwa jghix hemm u ghandu n-negozju tieghu, ghaliex huwa produttur tal-gbejniet ; ghalhekk hemm ghandu l-annimali. Qabel kellu n-nghag, il-baqar, it-tigieg u l-fniek izda kellu jnehhi minnhom ghaliex billi n-nies ma setghux jidhlu, ma setax ibiegh, bil-konsegwenza li n-negozju tieghu waqaf ghax naqsu l-finanzi. Qabel Frar 2007, huwa kien diga b`dak in-negozju ; kien ilu ghaddej hmistax il-sena b`dak ix-xoghol.

Qal illi huwa kien idahhal il-gwiez mill-isqaq bil-vann u bit-trakkijiet. Issa ma jistax jaghmel hekk aktar u qed jghabbi kollox fuq il-karretta. Apparti l-isqaq huwa m`ghandux dhul iehor. Hemm il-kunjatu u jghaddi minn ghandu. Ighid illi huwa dejjem dahal mill-isqaq ; kien jidhol bil-van, jipparkja mal-appogg u jitla` mir-rampa. Dwar din ir-rampa, stqarr illi dik kien sabha hemm ; kienet ilha hemm, anke ghoxrin sena ilu meta tgharras. Ighid li kien hemm fethiet ohra li ghalaq Cachia. Isostni li Cachia m`ghandux raba` hemm ; il-mara ta`

Cachia tigi kugina tal-kunjatu tieghu. Huwa biss ricentement li Cachia bdew juzaw bicca raba` li tinsab mal-isqaq, fejn qed jizirghu il-qamh. Sakemm inqala` l-inkwiet meta gie biex idahhal is-servizz ta` l-ilma, huwa kien jinqeda bil-bowser li kien jidhol mill-isqaq u jimla` l-bir. Qabel inqala` l-inkwiet fl-2007, ma kienx hemm xatba. Lilu hadd ma kellmu. Illum fl-isqaq ma jistghux jidhlu trakkijiet ghaliex Cachia dejjaq l-isqaq mat-tul kollu fil-11 ta` Gunju 2008. Meta Cachia ghamel ix-xoghol huwa ghamel rapport mal-Pulizija. Ghalkemm ittiehdu passi fil-Qorti, Cachia baqa` ghaddej bix-xoghol.

Fil-**kontroezami**, il-konvenut kien mistoqsi ta` min hi l-art li fuqha llum hemm il-bini. Xehed li l-art hija proprjeta` tal-kunjatu Pawlu Calleja. Il-kunjatu ghadda l-propjeta` lill-mara tieghu waqt iz-zwieg permezz ta` kuntratt. Ikkonferma li huwa pprezenta zewg applikazzjonijiet lill-MEPA bin-Nru 726/02 u 1690/05 dwar *sheep pen.* L-indirizz tieghu huwa "Blessed Farmhouse", Sqaq Dun Guzepp Mifsud, Msida. Meta applika l-indirizz kien 8C, Triq San Gwann tal-Gharghar, Msida, li huwa l-indirizz ta` Pawlu Calleja. Cahad li sar Sqaq Dun Guzepp Mifsud ghaliex huwa kien applika mal-Kunsill Lokali biex isir hekk ftit qabel il-kawza. Kien issuggerit lix-xhud illi kien hemm zewg postijiet minn fejn seta` jghaddi, jew mill-isqaq jew mill-parti ta` quddiem. Il-konvenut wiegeb illi l-access mill-parti ta` quddiem kellu jaghmlu ghaliex ghalqu l-isqaq. Illum ma jistax jghaddi mill-isqaq ghaliex inghalaq b`xatba u ttellghu il-pilastri ; ghalhekk ikollu jghaddi mill-fond ta` missier l-mara. Ix-xatba saret minn Cachia fis-26 ta` Frar 2007. Kien muri r-ritratt Dok QRST1, u xehed illi dak il-vann la kien qieghed fuq l-art tieghu ; u lanqas tal-kunjatu tieghu.

Il-konvenut xehed illi l-isqaq huwa pubbliku. Qabel l-ittra Dok AM4, fejn talab permess lill-Gvern sabiex jghaddi, huwa kien diga` jghaddi mill-isqaq u hadd ma zammu ; u kien ilu jidhol hemm ghal tnejn u ghoxrin sena. Huwa kien ipprezenta kawza ta` spoll, u li kienet deciza favur tieghu fl-4 ta` Ottobru 2011. Skond is-sentenza, l-isqaq kellu jinfetah, kellha tinqala` x-xatba, jinqalghu il-pilastri u jerga` jitwessa l-isqaq. Muri l-ittra a fol 71 tal-process, il-konvenut ikkonferma illi l-firma fuq l-ittra kienet tieghu ; izda ma jiftakarx li baghat dik l-ittra. Il-konvenut stqarr li mid-Dipartiment qalulu li l-isqaq kien pubbliku, mhux li ma kellux permess ighaddi mill-isqaq. Billi s-servizz tal-ilma ma kienx installat ghaliex kien waqqfu Cachia, illum lanqas il-bowser ma jista` jidhol fl-isqaq. Ghalhekk ikollu jmur igib l-ilma minghand l-kunjatu bil-landi jew inkella jiehu l-ilma minghand iz-ziju tal-mara. Cahad li r-rampa ghamilha hu. Dik li huwa sejjah "Blessed Farmhouse" kienet dar fejn kien ighix fiha l-kunjatu ; ma kenitx semplici kamra jew tnejn. Huwa halla kollox kif kien. Ighid li l-arbli tad-dawl kienu diga` fl-isqaq ; huwa applika biex jinbidlu billi kienu msewsin u kellu l-biza` li jaqghu fuq l-ingenji. Ikkonferma li meta dahal jghix fil-post tieghu, kien hemm l-arlogg tad-dawl. Fil-post kien hemm aperturi tal-injam li huwa bidel biex saru tal-aluminium billi ta` qabel kienu therrew. Cahad li waqqa` l-hajt tas-sejjieh, ghamel l-fetha u kabbar l-isqaq. Biex imur fil-post fejn jinsab huwa llum, il-kunjatu tieghu kien ighaddi mill-isqaq. L-isem Sqaq Dun Guzepp Mifsud kien ilu msejjah hekk u meta dahal hu l-isem kien diga` hemm.

Ippreciza li qabel d-dar fejn qed ighix illum, il-kunjatu ma kienx ighix fil-post fejn illum hemm "Blessed Farmhouse" izda kellu razzett aktar `l fuq.  Twieled fir-razzett li jinsab qabel tidhol fl-isqaq ; illum hemm r-ragel ta` ohtu. Ghalhekk hemm tliet postijiet differenti.

Caroline Mifsud mart il-konvenut xehdet illi l-indirizz ta` missierha Pawlu Calleja huwa 8C, Triq San Gwann tal-Gharghar, San Gwann. Huwa ghandu raba` u razzett. Fejn toqghod hi mal-konvenut, kien inghata lilhom b` kuntratt ta` donazzjoni. Hi u zewgha ilhom joqghod hemm madwar ghoxrin sena. Sakemm inqalghet il-kwistjoni ma` Cachia, huma kienu jidhlu ghar-razzett taghhom mill-isqaq.  Kienu jidhlu bil-vann u jipparkjaw hemm. Missierha u anke n-nannu kienu juzaw dan l-isqaq ; kienu jidhlu bit-trakkijiet u b`dak li kien hemm bzonn ghall-uzu tal-ghalqa. Missierha kien juza r-razzett biex irabbi l-fniek u ghasafar, u ghall-ghalqa. Il-kwistjoni qalaghha Cachia meta waqqafhom meta applikaw ghas-servizz tal-ilma. Wara Cachia dejjaq l-isqaq biex hadd ma jkun jista` jghaddi bil-vann jew bit-trakk. Dwar il-grada tghid li hi qatt ma tiftakarha hemm, u l-isqaq qatt ma kien maghluq. Il-mara ta` Emanuel Cachia tigi l-kugina ta` missierha.  In-nannu taghha kien jismu Joseph Calleja u taf li kien jahdem l-ghalqa. Ix-xoghol taghhom huwa bin-naghag ; jaghmlu l-gbejniet. In-nies li jmorru jixtru dejjem dahlu mill-isqaq.  Tghid li ma hemmx dhul iehor ghar-razzett ; mid-dar ta` missierha ghall-post taghhom hemm biss passagg bir-rigel, li jghaddi mill-ghelieqi.

Fil-**kontroezami**, ix-xhud stqarret illi Sillato u Grech ma kienux jigu minnhom. L-ghalqa ta` Cachia hija fit-tul u l-isqaq ighaddi ma` genbha ; ghalhekk biex jghaddu ghal eghlieqi jridu jghaddu mill-isqaq. Tghid li lil Cachia kien biss dan l-ahhar li bdiet tarahom `l hemm ghaliex qabel ma kienux jersqu. L-ghalqa qabel kienet ta` missier il-mara ta` Cachia. Huma ma baqghux ikollhom access ghall-isqaq billi fl-2007, Cachia ghamel x-xatba. Murija ritratt Dok QRSY1, tghid li ma tafx ta` min hu l-vann blu. Dak il-vann mhux qieghed fl-ghalqa taghhom.

Pawlu Calleja, missier il-mara tal-konvenut, xehed illi l-post li ghandhom bintu Caroline u zewgha kien tahulhom b`donazzjoni meta zzewgu biex joqoghdu fih. Tidhol ghall-post taghhom minn Sqaq Dun Guzepp Mifsud, li qieghed vicin il-post tieghu. Huwa dejjem trabba hemm u ghalhekk jaf il-lokal tajjeb. Huwa dejjem uza dan l-isqaq biex jidhol fil-kmamar fejn illum joqghodu bintu u zewgha ; mill-istess sqaq kien jidhol ghal raba` fuq gewwa. L-isqaq dejjem kien miftuh ghall-pubbliku ; u minn hamsin sena `l hawn, huwa dejjem jafu minghajr xatba u kellu wisa` li seta` jghaddi minnu bl-ingenji. Fejn joqoghod il-konvenut u bintu kienet proprjeta` tieghu u hu kien bnieh kif inhu illum `l fuq minn hamsa u tletin sena ilu. Ma kienx hemm tibdil fih hlief illi hmistax il-sena ilu kien ghaddieh lit-tifla u rrangatu biex toqghod fih. F`dan iz-zmien kollu li dahal ghal proprjeta` tieghu mill-isqaq, hadd ma pprova jwaqqfu jew jimpedih milli juzah. Qablu missieru kien juza dan l-isqaq minghajr xkiel.

Fil-**kontroezami**, ix-xhud stqarr illi huwa kien juza l-farmhouse ghall-affarijiet tar-raba`. Hu jghix fid-dar li qeghda fit-triq principali. Huwa ghandu moghdija mid-dar tieghu ghall-farmhouse, li ghadha hemm. Kieku ma kienx hemm din il-moghdija, bintu u zewgha ma kienx ikollhom mnejn jidhlu ghall-farmhouse. Meta l-konvenut u bintu marru biex ighixu gol-farmhouse, il-post ma kienx abitabbli ; ghalhekk bajdu u kahhlu. Ma kienx hemm ilma u drenagg. Kienu jinqdew bl-ilma tal-bir. Id-dawl ghaddihulhom il-Gvern. Illum il-wisa` tal-isqaq djieq. Il-konvenut ma jistax jidhol jew johrog mill-isqaq bil-karozza jew bl-ingenji ghaliex l-isqaq illum huwa maghluq. Ghalhekk biex jidhlu u johorgu kuljum mid-dar, iridu jghaddu mill-bitha tad-dar tieghu u minn hemm imorru ghal ghandhom mill-moghdija. Meta zzewgu bintu u l-konvenut, kienu jidhlu ghad-dar taghhom mill-isqaq ; ma kienx hemm xatba.

Vincenza Pace xehdet illi hija toqghod "Lelsin", Triq San Gwann tal-Gharghar, Msida, li jigi appogg ma` Sqaq Dun Guzepp Mifsud. Ilha toqghod hemm mill-1984 u trabbiet fir-razzett fejn jibda l-isqaq. Hija dejjem kienet tidhol minn dan l-isqaq minghajr tfixkil u qatt ma kien hemm xatba. Meta l-ghalqa ma` genb l-isqaq marret ghand Emanuel Cachia, ma kienx hemm xatba. Sal-ahhar ta` Marzu 2007, hi kienet ghadha tuza dan l-isqaq, izda mbaghad kienet sabitu mbarrat minn Emanuel Cachia, l-ewwel bil-gebel u wara bix-xatba li ghada hemm. Barra minn dan, Cachia kien ghalaq il-bieb li jaghti mill-isqaq ghar-raba` taghhom. Dan il-bieb dejjem kien miftuh ghal dawn l-ahhar erbghin sena. Hadd qatt ma kien waqqafhom milli jghaddu minn dan l-isqaq. Wara li zzewweg, il-konvenut kien jidhol mill-isqaq ghal post fejn joqghod. Dan il-post qabel kien jintuza minn Pawlu Calleja ; anke dan kienu juza l-isqaq.

Fil-**kontroezami**, ix-xhud stqarret li Pawlu Calleja jigi huha. Murija l-pjanta li qeghda a fol 5 tal-process, qalet li ma kenitx qeghda taghraf il-pjanta. Tghid li gieli rat lil Cachia ghaddej mill-isqaq, ghaliex kienu jiehu hsieb xi ghelieqi. Ghalkemm ma tafx ta` min hu l-isqaq, taf li kulhadd kien jghaddi minnu. Tiftakar li minnu kien jghaddi truck, sakemm dejqu l-isqaq. Meta zzewweg il-konvenut lin-neputija taghha, ma kienx hemm l-arbli tad-dawl li hemm illum.

Emmanuel Pace, li jigi r-ragel ta` Vincenza Pace, xehed illi huwa dejjem jaf l-isqaq minghajr xatba. Kien jidhol minnu bil-mutur tal-hart biex ighin lil missier il-maratieghu fl-ghelieqi li kellu fuq gewwa. L-isqaq dejjem kien miftuh u kien jintuza minn dawk li kellhom r-raba` fuq gewwa. Huma dejjem jafu dan l-isqaq bhala sqaq pubbliku u kien biss dan l-ahhar li Emanuel Cachia ghalaq il-bieb tal-ghalqa u dejjaq id-dhul ghall-isqaq b`zewg pilastri u ghalaq b`xatba.

Brian Calleja, li jigi iben Pawlu Calleja u hu Caroline Mifsud, xehed illi

ghalkemm joqghod San Giljan ghandu raba` vicin fejn joqghod il-konvenut intimat. Biex jidhol ghar-raba` tieghu huwa dejjem ghadda mill-isqaq, li kien wiehed pubbliku u li kien jintuza mill-bdiewa li kellhom r-raba` fuq gewwa. Minn mindu Emanuel Cachia ghalaq l-isqaq, m`ghandux minn fejn jidhol ghar-raba` tieghu u ghalhekk qed jidhol mid-dar ta` l-genituri tieghu li tigi fuq n-naha l-ohra tar-raba` u jidhol bir-rigel. Qabel kien jidhol liberament kemm bit-truck u kemm bil-karozza.

<u>Paul Calleja</u>, iben iehor ta` Pawlu Calleja u hu Caroline Mifsud, xehed illi ghalkemm joqghod San Gwann ghandu raba` `l gewwa mill-isqaq in kwistjoni. Kien ilu jahdem r-raba` hemm xi disgha u ghoxrin sena u dejjem kien jidhol mill-isqaq. L-isqaq pubbliku u kien jintuza mill-bdiewa. Issa huwa ma jistax ighaddi la bit-truck u lanqas bir-rigel ghaliex Emanuel Cachia ghamel xatba u mhux qed ihallihom jidhlu. Ghalhekk qed ikollu ighaddi bir-rigel mid-dar tal-genituri tieghu biex imur fir-raba` tieghu.

Ghajr dak mistqarr fir-risposta guramentata tieghu, <u>Emanuel Cachia</u> xehed biss in kontroezami fil-kawza tal-lum.

Fil-**<u>kontroezami</u>**, kien mistoqsi jafx illi l-Qorti tal-Appell ordnatlu sabiex jerga` jaghmel kollox kif kien qabel. Huwa wiegeb li l-Qorti qaltlu biex jiftah x-xatba. Fil-fatt ix-xatba hija miftuha ghaliex ma hemmx katnazz. Il-pilastri ghadhom hemm, u c-cnut l-istess. Kien suggerit lilu illi mill-isqaq kien ighaddi kulhadd ; ix-xhud wiegeb illi dak in kwistjoni ma kienx sqaq izda moghdija u minn hemm kellhom dritt ighaddu Sillato u Grech. Il-familja tal-mara tieghu kienu jidhlu minn hemm ghaliex kellhom ir-raba`. Kien suggerit lilu illi huwa ha l-bicca raba` u sar ftehim tal-kera mal-Gvern madwar sebgha snin qabel ; wiegeb illi kien ilu hemm tlieta u tletin sena. Kien ilu bil-ktieb tal-kera ghal madwar hamsa u erbghin sena. Huwa sar jaf lill-konvenut meta qamet din il-kwistjoni. Ma kienx jaf li kien joqghod hemmhekk pero` kien jarah u jsellimlu ghal madwar hdax, tnax il-sena. Jiftakar li l-konvenut kien jidhol bit-truck. Ighid illi huwa iqabbad lil Joseph Calleja biex jahdimlu r-raba. Dwar l-arbli tad-dawl jghid li dawn ilhom hemm madwar tlettax il-sena. Meta ra li kienu qed iwahhlu l-arbli tad-dawl, il-mara tieghu cemplet lid-Dipartiment tal-Artijiet u qalulha biex taghmel rapport lill-Pulizija.

III. <u>Sottomissjonijiet</u>

1) <u>L-attur</u>

Fin-nota ta` osservazzjonijiet tieghu, l-attur ighid illi mhuwiex kontestat li l-proprjeta` mertu tal-kwistjoni bejn il-konvenut u l-intervenuti fil-kawza hija

proprjeta` tal-Gvern.

Il-vera kwistjoni hija jekk il-konvenut ghandux servitu` ta` passagg ghal Sqaq Dun Guzepp Mifsud, Msida.

Skond l-attur, servitu tista` tinholoq bi tliet modi : bil-preskrizzjoni ; jew b`titolu ; jew *ope legis* bid-destinazzjoni tal-fond (ara s-sentenzi ta` din il-Qorti : "**Bugeja vs Bugeja**" deciza fit-18 ta` Jannar 1995 ; u "**Calleja vs Spiteri**" deciza fil-5 ta` Ottobru 1994.

Dwar il-preskrizzjoni, iz-zmien li jghodd huwa dak tat-tletin sena ghal persuni li *animo domini* jezercitaw dritt fuq il-proprjeta` minghajr opposizzjoni. (ara : "**Grech vs Ellis**" deciza mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta` Ottobru 2004). Fil-kaz tal-lum, ma ghaddewx tletin sena ; inoltre l-konvenut ma jistax jinvoka l-preskrizzjoni kontra l-attur ghaliex a tenur tal-Art 2115(2) tal-Kap 16 huwa legalment impossibli li jigu akkwistati drittijiet reali fuq proprjeta` pubblika bil-preskrizzjoni akkwizittiva.

Dwar it-titolu, l-attur jissottometti li s-servitu` tinholoq b`akkwist ta` dritt reali jew bil-holqien ta` servitu permezz ta` att pubbliku. Kien jispetta lill-intimat li jipprova li ghandu dan t-titolu abbazi tal-principju *ei incumbit probati ei qui allegat non ei qui negat*. Fil-kaz tal-lum mhux biss il-konvenut ma gab l-ebda prova ta` titolu ta` servitu`, izda l-konvenut lanqas jaghmel referenza ghal xi titolu.

Dwar id-destinazzjoni tal-fond, l-attur jirreferi ghas-sentenza tat-3 ta` Ottubru 2008 moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawza "**Abela et vs Ellul et**". Hemm inghad illi sabiex ikun hemm il-holqien ta` servitu bid-destinazzjoni tas-sid komuni taz-zewg fondi kif mehtieg bl-Art 468 tal-Kap 16, l-art trid tkun tal-istess sid li ghamel il-qasma. Dan mhuwiex il-kaz tal-lum. Mhux biss kien il-konvenut illi b`malizzja ttenta johloq servitu` llegali bil-opra tieghu. Jirrizulta li l-fond tal-konvenut kien originarjament fond wiehed li gie diviz. Il-parti fejn jghix llum kienet r-remissa li kienet taghmel parti mid-dar fejn illum jghix Pawlu Calleja ; din dan illi qasam l-art. B`applikazzjoni tal-principji li hargu minn din is-sentenza, id-dritt ta` access tal-intimat jista` jigi ezercitat biss fil-konfront ta` Pawlu Calleja (ara wkoll : "**Farrugia vs Galea**" deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-19 ta` April 1947.

L-attur jirrileva illi l-konvenut qed jippretendi li kellu dritt jiftah aperturi fil-hajt divizorju. Li nfethu dawn l-aperturi m`ghandux ikun hemm dubju fir-rigward. L-unika spjegazzjoni li jaghti ghalihom il-konvenut huwa li dawn kienu tal-injam u bidilhom ghal godda ghaliex therrew. Fir-ritratti jidher li kienu

twieqi godda, kbar u b`introspezzjoni fuq l-ambjenti u l-art tal-Gvern (ara s-sentenzi ta` din il-Qorti : "**Micallef vs Spiteri et**" deciza fl-20 ta` Ottobru 2005 ; u "**Cutajar vs Buttigieg**" deciza fl-24 ta` Frar 1989).

L-attur jissottometti wkoll li fir-ritratti jidher ukoll illi l-konvenut wahhal diversi pajpijiet u katusi mal-hajt divizorju. Billi twahhlu fl-arja tal-propjeta` tal-Gvern jikkostitwixxu servitu` llegali. Il-konvenut applika u pprova jghaddi s-servizzi tad-dawl u l-ilma mill-passagg in kwistjoni u twaqqaf mill-intervenuti fil-kawza. Il-konvenut ippretenda illi jista` jhaffer l-art tal-Gvern u jghaddi pajpijiet tal-ilma u jinstalla arbli tad-dawl. Ghalkemm in segwitu l-konvenut inghata permess mill-attur biex ihalli l-arbli tad-dawl, ghaliex dawn kienu diga gew installati, dak ma jfissirx illi l-installar taghhom ma kienx agir illegali.

L-attur jissottometti illi l-attur qieghed jippretendi li ghandu dritt ta` passagg liberu mill-propjeta` tal-Gvern, bir-rigel, bil-vettura u bl-ingenji, tliet servitujiet li huma separati u distinti. Kienet tinkombi lill-konvenut il-prova illi ghandu dawn is-servitujiet. Il-konvenut ma gabx il-prova ta` dritt ta` access ; l-unika prova li gab kienet illi l-familja tal-mara tieghu dejjem ghaddew minn hemm. Saret il-prova li l-passagg originarjament kellu xatba li tqeghdet sabiex hadd hlief il-gabilloti rikonoxxuti mill-Kummissarju tal-Artijiet ma jghaddi mill-passagg.

Finalment l-attur irrileva li kull akkwist minn terz ta` xi dritt jew titolu fuq art pubblika trid issir skond il-Kap 268.

2) L-intervenuti fil-kawza

Fin-nota taghhom, l-intervenuti fil-kawza jikkondividu l-linja traccjata mill-attur fin-nota ta` osservazzjonijiet tieghu.

Jissottomettu li l-konvenut qatt ma kellhu dritt ta` access mill-passagg in kwistjoni ; tant li ghal diversi drabi talab lill-Kummissarju tal-Artijiet dritt li jaccedi. Kieku kellu d-dritt li jippretendi li ghandu, huwa kien jaghmel uzu mill-art minghajr xkiel u ma kienx jitlob l-ebda dritt mill-Kummissarju ghal tali dritt. Ghalhekk l-uzu tal-passagg mill-konvenut huwa abbuziv u illegali ghax mhux awtorizzat mis-sid ta` l-art. Il-konvenut ma gab l-ebda prova li nghata xi dritt sabiex jezegwixxi xogholijiet abbuzivi u illegali li qeghdin jimponu servitu fuq il-passagg in kwistjoni. Wisq anqas ma gab prova illi kellu xi dritt ta` passagg bir-rigel jew bl-ingenji.

Jissottomettu li din tal-lum hija l-azzjoni negatorja. Infatti l-attur

intavola din il-kawza principalment sabiex jigi dikjarat illi l-konvenut kien qed jaghmel uzu abbuziv u illegali tal-passagg. Dan ifisser li kien jinkombi lill-konvenut il-piz li jipprova kif akkwista d-dritt li qed jippretendi li ghandu. Skond l-intervenuti, din il-prova ma saritx.

Wara li jirreferu ghall-Art 457 tal-Kap 16, l-intervenuti jsostnu li abbazi tal-provi rrizulta li l-konvenut ma kiseb l-ebda servitu b`att pubbliku jew xi forma ohra ta` titolu, ghaliex il-konvenut ma ghamel l-ebda ftehim mal-attur.

Isostnu li skond l-Art 469(1) tal-Kap 16, servitu` diskontinwa bhalma huwa d-dritt ta` passagg ma tistax tigi stabbilita hlief bis-sahha ta` titolu (ara s-sentenzi : "**Galea et vs Aquilina**" deciza mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta` Lulju 1970 ; u "**Sant vs Bugeja et**" deciza minn din il-Qorti fit-12 ta` Frar 1959).

Jirribadixxu li l-art hija proprjeta` tal-Gvern, u ghalhekk ma tistax tiddekorri preskrizzjoni kontra l-Gvern, skond l-Art 2115(2) tal-Kap 16 (ara : "**Direttur tas-Sigurta Socjali vs Bonnici**" deciza minn din il-Qorti fl-24 ta` Ottobru 2005). Inoltre anke li kieku seta` jiddekorri zmien ta` preskrittiv, it-tletin sena applikabbli ma kienux ghaddew.

Ighidu li la l-konvenut u lanqas missier il-mara tieghu Pawlu Calleja qatt ghamel uzu tal-passagg, ghaliex l-access ghall-fond "Blessed Farmhouse" qatt ma kien mill-passagg izda kien mill-fond proprjeta` ta` Pawlu Calleja, ghaliex kollox kien fond wiehed qabel ma diviz.

Skond l-intervenuti, lanqas ma jista` jinghad illi l-konvenut akkwista dritt jew servitu minhabba d-destinazzjoni tal-fond skond l-Art 447 u 448 billi effettivament l-fond mhuwiex interkjuz izda hemm access ghalih mill-fond ta` Pawlu Calleja. Qabel inghata b`donazzjoni lill-konjugi Mifsud, il-fond "Blessed Farmhouse" kien jifforma parti integrali mill-fond 8C, Triq San Gwann l-Gharghar, Msida. Ghalhekk Pawlu Calleja huwa obbligat jaghti passagg lill-konvenut skond l-Art 448 tal-Kap 16. Jekk il-konvenut jidhirlu li jehtieg passagg aktar wiesgha minn dak li qed juzaw illum, allura jrid jirranga l-kwistjoni ma` Pawlu Calleja mhux jivvanta drittijiet fuq art ta` haddiehor li m`ghandux.

Il-konvenut isostni li l-passagg huwa pubbliku anke ghaliex inghata isem mill-Kunsill Lokali tal-Msida. Il-fatt li nghata isem ma jaghmilx il-passagg pubbliku, stante li l-passagg kien u ghadu proprjeta` tal-Gvern.

3) <u>Il-konvenut</u>

Mill-atti ma jirrizultax illi l-konvenut ipprezenta nota ta` osservazzjonijiet.

IV. Konsiderazzjonijiet

Il-Qorti tirreferi ghal disposizzjonijiet tal-Kap 16 li, fil-fehma taghha, ghandhom rilevanza ghall-kwistjoni ; saret riferenza ghal uhud minnhom fin-noti ta` osservazzjonijiet :-

L-Art 447 :-

(1) Is-sid li l-fond tiegħu m`għandux ħruġ fuq it-triq pubblika, jista` jġiegħel lis-sidien tal-fondi ta` ma` ġenbu li jagħtuh il-mogħdija meħtieġa, bi ħlas ta` kumpens proporzjonat għall-ħsara li ġġib dik il-mogħdija.

(2) Din il-mogħdija għandha ssir f`dik il-parti fejn tkun tal-anqas ħsara għall-persuna li fuq il-fond tagħha tiġi mogħtija.

L-Art 448 :-

Jekk il-fond ikun sar magħluq minn kull naħa minħabba bejgħ, tpartit, jew qasma, dawk li jkunu biegħu, partu jew qasmu għandhom jagħtu l-mogħdija, bir-riġel, bil-bhima jew bil-karrettun, skont il-każ, mingħajr l-ebda indennizz.

L-Art 449 :-

Jekk il-mogħdija mogħtija kif jingħad hawn fuq ma tibqax meħtieġa, minħabba l-ftuħ ta` triq ġdida, jew it-tagħqid tal-fond ma` ieħor li jmiss mat-triq pubblika, is-sid tal-fond serventi jista` jitlob it-tmiem ta` dak il-jedd ta` mogħdija billi jrodd l-indennizz li jkun ħa jew billi ma jissoktax jieħu l-ħlas ta` kull sena li jkun ġie miftiehem.

L-Art 453 :-

(1) Meta l-mogħdija jew l-akwedott ikunu jistgħu jittieħdu minn fuq żewġ fondi jew iżjed li jkunu ta` sidien diversi, is-servitù għandha tiġi stabbilita fuq dak il-fond li għal sidu tkun tal-anqas ħsara.

(2) Jekk is-servitù ma tkunx ta` iżjed ħsara għal fond milli għal ieħor, is-servitù tiġi stabbilita fuq il-fond fejn l-aktar ikun jaqbel għal dak li jitlobha, u

dan ma jistax jagħżel fond ieħor mingħajr il- kunsens ta` sidu.

L-Art 457 :-

Is-servitujiet kontinwi u li jidhru jitnisslu -
(a) bis-saħħa ta` titolu ;

(b) bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuqu jiġu eżerċitati jista` jinkiseb bil-preskrizzjoni ;

(c) bid-destinazzjoni tas-sid ta` żewġ fondi.

L-Art 468 :-

Is-servitù tiġi stabbilita bid-"destinazzjoni ta` sid ta` żewġ fondi", meta jiġi ppruvat illi ż-żewġ fondi, issa maqsuma, kienu tal istess sid, u illi kien dak is-sid li qiegħed jew ħalla l-ħaġa fl-istat li minnu titnissel is-servitù.

L-Art 469 :-

(1) Is-servitujiet kontinwi li ma jkunux jidhru, u s-servitujiet mhux kontinwi, ikunu jew ma jkunux jidhru, jistgħu biss jiġu stabbiliti b`saħħa ta` titolu ; huma ma jistgħux jiġu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta` sid ta` żewġ fondi.

(2) B`danakollu, is-servitù ta` mogħdija għall-użu ta` fond tista` tinkiseb bil-preskrizzjoni ta` tletin sena, jekk dan il-fond ma jkollux ħruġ iehor fuq it-triq pubblika ; u kull servitù oħra li, fil-11 ta` Frar, 1870, kienet ġa miksuba taħt liġijiet ta` qabel, ma tistax tiġi attakkata.

L-Art 2115 :-

(1) Il-preskrizzjoni tolqot il-jeddijiet u l-azzjonijiet li jmissu lil kull persuna, istitut, jew korp morali, bla distinzjoni, kif ukoll il-beni suġġetti għal fedekommess.

(2) Iżda, l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ma tistax tingħata kontra jeddijiet u azzjonijiet li jmissu lill-Gvern ta` Malta, ħlief fil-każijiet imsemmijin fl-artikoli 2149, 2153, 2154, 2155 u 2156.

Hemm ukoll il-Kodici tal-Ligijiet tal-Pulizija (**Kap 10**) li jiddefinixxi "*triq*" bhala *kull triq u tinkludi hara, sqaq, pjazza, fortifikazzjoni, jew lok iehor ta` passagg pubbliku."*

Dan premess, il-Qorti tirrileva li fis-sostanza dik tal-attur hija **l-azzjoni negatoria**, kif l-intervenut fil-kawza jirrikonoxxi fin-nota tieghu.

Fid-"**Digesto Italiano**" vol. VIII. pt. I. pag. 859 (Torino 1929) jinghad hekk dwar l-*actio negatoria* :-

Si dice negatoria l'azione spettante al proprietario per difendersi da quelle usurpazioni, che, senza sopprimere interamente il dominio sulla cosa … arrecano delle limitazioni all'ezercizio del medesimo, e si dice negatoria perche' tende a negare un diritto vantato dal convenuto. L'actio negatoria, secondo l'opinione prevalente, ha luogo ogni qual volta avenga un'ingusta restrizione del diritto di proprieta'.

Fil-kaz tal-lum, irrizulta illi l-art in kwistjoni hija propjeta` tal-attur ; u hadd (inkluz il-konvenut) ma kkontesta dan il-fatt. Mnejn kien ighaddi l-konvenut qabel twaqqaf mill-intervenut fil-kawza, l-attur isejjahlu *passagg* ; l-istess isejjahlu l-intervenut fil-kawza. Min-naha tieghu, il-konvenut isejjahlu *sqaq.* L-argument kollu tal-konvenut huwa li l-uniku hrug li ghandu ghat-triq pubblika mill-post fejn joqghod huwa minn dak l-*isqaq* li l-konvenut isejjahlu *pubbliku* ; ghalhekk il-konvenut jikkontendi li *jgawdi jedd ghal access adegwat ghat-triq pubblika* minn dak *l-isqaq.*

Fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawza "**Vella vs Magro**" (Kollez. Vol. XLI. i. 69.) kien rilevat illi fl-azzjoni negatorja : "*il-piż tal-prova tal-eżistenza ta' dak il-passagg jinkombi fuq il-konvenut.*"

Fis-sentenza taghha tat-3 ta` Mejju 2011 fil-kawza "**Mallia et vs Mifsud et**" din il-Qorti qalet hekk dwar l-*actio negatoria* :–

L-azzjoni tista` ssir kemm fejn il-fond qatt ma kien suggett ghal servitu` kemm fejn fl-imghoddi kien hemm servitu` li ma tkunx ghadha tezisti, ghal xi wiehed mill-modi ndikati mil-ligi. L-azzjoni titlaq mill-presuppost li l-immobbli huwa hieles. Ghalhekk hija azzjoni petitorja u tista` tigi ntavolata biss minn min hu sid u mhux minn min semplicement jippossjedi, u dan bhala effett dirett tal-fatt li l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali.

Ighid **Laurent** fil-"Principi di Diritto Civile" (Vol.VIII – Pag.356 – minn para 285 sa 288) -

... L`azione negatoria e` altresi un`azione reale che il propretario di un

fondo promuove contro colui che vi si attribuisce senza diritto qualche servitù, e conchiude che il suo fondo sia dichiarato libero da questa servitù, e che sia inibito il convenuto di usarne.

... Nascendo che le azioni da un diritto reale, non possono venir promosse che da colui il quale ha questo diritto reale, vale a dire dal proprietario del fondo cui la servitù e dovuta, o che si pretende libero da questo onere ...

... E` in questo senso che Pothier si esprime ; egli dice: `nell`una e nell`altra azione, vale a dire tanto nella negatoria quanto nella confessoria, spetta a colui che pretende un diritto di servitù di giustificarlo, secondo la massima : "incumbit onus probandi ei qui dicit`."

Fil-"Corso Teorico – Prattico di Diritto Civile" (1886 - Vol. II - Para. 473), l-awtur **Francesco Ricci** jispjega li -

L`azione negatoria, come indica lo stesso nome, tende a far riconoscere la liberta` del fondo, ed escludere percio` la servitu` che altri pretenda di esercitare sul medesimo. Devesi proporre dal proprietario del fondo, che vuolsi far dichiarare libero, contro il proprietario del fondo, a cui profitto si pretende esercitare la servitu` ..."

Fil-Manuale di Diritto Civile Italiano (1931 - UTET – Pag. 296) **Giulio Venzi** jfisser li l-azzjoni negatorja –

... e` data al proprietario contro chi pretenda di avere un diritto reale sulla cosa, diritto che egli nega. Il proprietario deve provare il suo diritto di proprieta`, e l`atto che ha turbato il suo godimento ; quando ha dato queste prove, non deve far altro, e cio` per effetto del carattere di esclusivita` che ha il diritto di proprieta`. Spetta al convenuto di provare il diritto reale che pretende, e se non fa questa prova, il giudice dichiara la inesistenza del preteso diritto.

Dawn il-principji huma segwiti mill-gurisprudenza taghna.

Fis-sentenza taghha tal-20 ta` Dicembru 1946 fil- kawza "**Falzon et vs Degiorgio"** (Vol. XXXII.I.485) il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

L-azzjoni negatorja hija wahda mill-azzjonijiet petitorji. Ghalhekk din l-azzjoni tmiss lill-proprjetarju, biex jissalvagwardja d-drittijiet tieghu, u biex jesperimentaha ghandu jipprova li ghandu drittijiet tal-proprjeta`.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tat-18 ta` Frar 2004 fil-kawza "**Schembri et**

<u>vs Farrugia</u>" kien rilevat hekk –

F`din il-kawza l-atturi qeghdin jesperimentaw dik li fid-dritt Ruman insibuha bhala l-actio negatoria. Azzjoni din mahsuba biex jigi dikjarat u stabbilit illi l-fond ta` l-atturi mhuwiex soggett ghas-servitù ta` passagg vantat mill-konvenuta. Kif rintraccjat fis-sentenza a Vol. VIII pagna 21 l-effett ta` azzjoni bhal din `si e` di esonerare l` attore da qualunque prova, facendo ricadere questa intorno all` acquisto della servitù sul convenuto, nonostante che quest` ultimo si trovasse nel quasi possesso della pretesa servitù. In conseguenza, nel caso sotto esame, e` il convenuto che deve pienamente provare di aver acquistato in modo legittimo il diritto di passaggio che pretende sul fondo dell` attore, onde potere l`azione proposta essere respinta.` ...

(ara wkoll is-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza "**<u>Schembri et vs Pace et</u>**" deciza fid-29 ta` Mejju 2009).

Jirrizulta illi l-konvenut ilu jghaddi mill-passagg jew sqaq mill-1988. L-ghadd tas-snin jikkonforta l-verzjoni tieghu. Fl-atti tal-kawza fl-ismijiet "*Carmelo Mifsud vs Emanuel Cachia" (Rik. Gur. Nru 442/07)* li kienet deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta` Gunju 2012 (liema atti kienu allegati wara talba tal-konvenut, ma` liema talba kien hemm l-adezjoni ta` l-intervenuti fil-kawza) irrizulta li l-konvenut u l-mara tieghu zzewwgu fil-31 ta` Ottubru 1993. Jirrizulta wkoll li kienu ilhom hames snin gharajjes.

Jirrizulta li l-familja tal-mara tal-konvenut kienu jghaddu wkoll mill-passagg jew sqaq.

Jirrizulta li fit-tarf qabel jisporgi ghat-triq, il-passagg jew sqaq kien miftuh fis-sens li ma kienx hemm gheluq, pilastri jew xtiebi. Ghalkemm jikkontendi li l-uzu tal-passagg kien ristrett ghal dawk il-gabillotti li kien qabbel art fl-inhawi favur taghhom, u jikkontendi li l-konvenut qatt ma kellu titolu jew access, l-attur ma jressaq l-ebda prova li kien hemm xatba fit-tarf tal-passagg jew sqaq qabel tigi ghat-triq ; lanqas ressaq bhala xhieda l-persuni li - skond hu - kellhom dritt ta` access mill-passagg jew sqaq in kwistjoni.

Jirrizulta li l-konvenut u l-mara tieghu kisbu l-post fejn joqghodu, u li semmew "Blessed Farmhouse", b`titolu ta` donazzjoni minghand il-genituri tal-mara. L-ambjenti li jaghmlu "Blessed Farmhouse" kienu jaghmlu parti mill-fond 8C, Triq San Gwann tal-Gharghar, Msida, propjeta` tal-genituri tal-mara tal-konvenut, fejn dawn joqghodu. Il-Qorti marret fuq il-post u kkostatat illi "Blessed Farmhouse" m`ghandhiex access dirett ghat-triq pubblika. Sabiex mit-triq, il-konvenut u l-familja tieghu jmorru fil-"Blessed Farmhouse", billi jghaddu mill-fond tal-genituri tal-mara, iridu jghaddu minn bitha, jaqsmu ghelieqi u mbaghad jigu ghal "Blessed Farmhouse". L-ghelieqi huma koltivati u ghalhekk

il-Qorti mhijiex timmagina kif jista` jkun hemm access adegwat u prattiku mit-triq, billi mit-triq vettura tghaddi mill-bitha tal-fond tal-genituri tal-mara tal-konvenut u minn hemm tghaddi mill-ikkoltivat biex tasal ghall-"Blessed Farmhouse" ! Aktar u aktar fil-kaz tal-lum fejn irrizulta li l-"Blessed Farmhouse" ma sservix biss bhala post ta` abitazzjoni ghall-familja tal-konvenut izda wkoll bhala post tan-negozju tieghu ta` produttur licenzjat tal-gbejniet. Mentri mill-passagg jew sqaq in kwistjoni, minghajr pilastri jew xtiebi, u bi spazju adegwat, vettura tkun tista` tigi ghall-"Blessed Farmhouse" minghajr inkonvenjent partikolari.

Ghal dawk li huma deposizzjonijiet li saru direttament fil-kawza tal-lum, il-Qorti trid tosserva li l-attur illimita ruhu ghax-xiehda tieghu, ta` Emanuel Martin u tal-Perit Stefan Scotto. Min-naha tal-konvenut, xehdu hu, martu, missier il-mara tieghu, iz-zija tal-mara tieghu, ir-ragel ta` din, u hut il-mara tal-konvenut (tnejn fl-ghadd). Fil-kaz tal-intervenuti fil-kawza, xehed biss Emanuel Cachia in kontroezami, ghaliex ghal dak li huwa l-ezami, qaghad fuq ir-risposta guramentata.

Fis-sentenza taghha tas-26 ta` Settembru 2013 fil-kawza "**<u>Chef Choice Limited vs Raymond Galea et</u>**", din il-Qorti qalet hekk :-

"… Illi l-Qorti tqis li, iżda, bħalma jiġri f'każijiet bħal dawn, il-verżjonijiet tal-partijiet u ta' dawk li setgħu nvoluti magħhom ikunu tabilfors miżgħuda b'doża qawwija ta' apprezzament suġġettiv ta' dak li jkun ġara. Il-Qorti tifhem li kull parti jkollha t-tendenza li tpinġi lilha nnifisha bħala l-vittma u l-parti l-oħra bħala l-ħatja, u dan jgħodd ukoll għall-verżjonijiet li jagħtu dawk il-persuni l-oħrajn li jkunu b'xi mod involuti fl-episodju. Huwa d-dmir tal-Qorti li tgħarbel minn fost dawn il-verżjonijiet kollha u minn provi indipendenti li jistgħu jirriżultaw il-fatti essenzjali li jistgħu jgħinuha tasal biex issib x'kien li tassew ġara u kif imxew l-affarijiet"

Ghalkemm trid tizen kollox bil-qies tal-verosimiljanza u tal-bilanc tal-probabilitajiet, il-Qorti ma tistax tittratta provi bhala inattendibbli, u allura tiskartahom, semplicement ghaliex id-deposizzjoni tkun giet minn familjari stretti. Fil-kawza tal-lum, hadd ma kien prekluz milli jgib provi ; min ghazel, ghal raguni jew ghal ohra, li joqghod lura fil-kwalita` tal-provi li jgib, ghandu jqis il-konsegwenzi ta` dik l-ghazla. Fl-istess waqt il-Qorti m`ghandhiex tqis sospetta x-xiehda ta` familjari, semplicement ghax huma familjari (u dan b`riferenza ghan-noti ta` osservazzjonijiet) jekk dak mistqarr bil-gurament minn dawn il-persuni, meqjus bid-debiti kawteli, ikun kredibbli, u ma jkunx kontradett.

Bis-sentenza fuq riferita fil-kawza "*Carmelo Mifsud vs Emanuel Cachia" (Rik. Gur. Nru 442/07)* li kienet deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta` Gunju

2012, kienu milqugha t-talbiet tal-attur. Dan premess, il-Qorti tirrileva illi *dik* deciza mill-Qorti tal-Appell kienet kawza ta` spoll ; infatti hemm il-konvenut tal-lum (attur f`dik il-kawza) kien mexxa kontra l-konvenut (l-intervenut fil-kawza tal-lum) ghaliex dejjaq l-isqaq, ghamel xatba, tefa` gebel fin-nofs, u ghalaq bicca tal-isqaq b`hajt tas-sejjieh. Bhala punt ta` dritt, din il-Qorti tirrileva li l-esitu ta` *dik* il-kawza ta` spoll m`ghandux jincidi fuq l-esitu tal-kawza tal-lum propju ghaliex fl-ewwel lok *dik* kienet kawza possessorja waqt li *l-kawza tal-lum* hija kawza petitorja, u fit-tieni lok ghaliex il-partijiet f`*dik* il-kawza mhumiex l-istess partijiet ta` *din* il-kawza.

Riferibbilment ghall-mertu veru u propju ta` *din* il-kawza, il-Qorti taghmel riferenza ghall-pjanta li pprezenta l-attur bhala Dok KA1. Il-pjanta turi l-art (mertu ta` din il-kawza) u cioe` l-art "Ta Gannus". Fil-pjanta, il-passagg jew sqaq in kwistjoni jidher demarkat.

Hemm imbaghad pjanta ohra li pprezenta l-attur a fol 98 tal-process fejn l-istess passagg jew sqaq huwa mmarkat ukoll. Fid-dokument hemm miktub "*right of access in favour of third parties*" ; dan jirrizulta wkoll fil-pjanta a fol 105.

Fil-minuti li pprezenta l-attur, senjatament minuta 50 a fol 137, jirrizulta notament dwar post *iehor* li huwa l-8B, u li l-inkwilina tieghu tidher li kienet Margaret Cauchi. Kien hemm innotat illi : "*The said farmhouse occupies almost the whole frontage of this tenement has **on the public lane**.*" (enfasi u sottolinear ta` din il-Qorti).

Kienet esebita wkoll mill-Perit Scotto l-pjanta Dok SS1 a fol 209 ghall-fini tal-istima tad-danni. Il-Perit Scotto jixhed illi dik il-pjanta saret fis-snin ghoxrin u ma kienx hemm passagg.

Din il-Qorti mhijiex tikkondividi l-fehma tal-perit *ex parte* tal-attur. Infatti meta jsir ezami komparattiv ta` *dik* il-pjanta mal-ohra esebita a fol 98, u cioe` l-pjanta annessa mal-ftehim tal-intervenuti fil-kawza, wiehed isib li l-passagg li hemm indikat bil-kulur ahdar fil-pjanta fol 98 huwa l-istess bicca fit-tul li tidher fil-pjanta Dok SS1.

Fil-kuntratt ta` divizjoni tal-5 ta` Ottubru 1984 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, Pawlu Calleja (missier il-mara tal-konvenut) kien assenjat :-

"porzjoni diviza mill-fuq imsemmija ghalqa mmarkata bl-ittri PNED fuq l-istess pjanta tal-kejl ta` cirka 1496.69 metri kwadri u konfinanti mil-lvant mal-kumplament ta` din l-ghalqa, mit-tramuntana ma` beni tal-Gvern u mill-Punent

ma` beni ta` Alexander Briffa … kif ukoll qeghdin jassenjaw lill-istess Paul Calleja li jaccetta porzjoni ohra diviza mill-istess ghalqa markat HGFKJI fuq l-imsemmija pjanta tal-kejl ta` 836.33 metri kwadri u konfinanti lvant ma` triq pubblika u mill-irjieh l-ohra mal-istess ghalqa ...”

Aktar `il quddiem fl-istess kuntratt jinghad illi (fol 267 et seq) :–

“Paul Calleja jkollu dritt ta` passagg ghal fuq il-parti mmarkat bl-ittri PNED fuq l-imsemmija pjanta min fuq il-porzjoni ta` din l-ghalqa hawn diviza li giet assenjata lil missieru lill-istess Paul Calleja lill-hames hutu markata bl-ittri NMLIJKFEN. Inoltre l-istess ahwa Calleja ulied Giuseppe u l-istess Giuseppe Calleja qeghdin jiddikjaraw u jobbligaw ruhhom li ma jostakolawx lill-istess Paul Calleja milli jghaddi min fuq l-imsemmi porzjoni ta` art lilhom assenjata sia bir-rigel kif ukoll bl-ingeni tar-raba`.”

Il-Qorti tosserva illi l-pjanta li kienet ma` dan l-kuntratt mhijiex cara, u ghalhekk il-Qorti ma setghetx taghmel ezami taghha.

Bis-sahha ta` kuntratt tal-25 ta` Ottubru 2007 fl-atti tan-Nutar Maria Christina Saydon, Paul Calleja u l-mara tieghu ttrasferew b`titolu ta` donazzjoni lill-konvenut u lill-mara tieghu :-

“l-porzjon diviza ta` art, inkluz id-dar u r-razzett sovrastanti bl-isem “Blessed Farmhouse”, Sqaq Dun Guzepp Mifsud, li qeghda fil-limiti ta` San Gwann, limiti ta` Birkirkara u limiti tal-Imsida, kontrada Tal-Gannus jew Tal-Qroqq imsejha din l-ghalqa ta` San Gwann tal-Gharar sive Ta` Alessi, tal-kejl superficjali u komplessiv ta` cirka 248.5 metri kwadri … Din l-porzjoni diviza ta` art tikkonfina mill-lvant ma` Sqaq Dun Giuseppe Mifsud, gia maghrufa bhala triq pubblika bla isem, liema triq hi ndikata bil-kulur isfar fuq il-pjanta annessa mmarkata Dokument “B” u li minnha din l-art hi accessibli, u mill-irjieh ohra mal-istess art beni tal-familja Calleja …”

Jirrizulta li b`cedola ta` depozitu nru 477/96, Paul Calleja ghamel fidi tac-cens li kien jaggrava l-art ; ghalhekk Paul Calleja huwa s-sid tal-art.

Mal-kuntratt tal-25 ta` Ottubru 2007 ma kenitx annessa pjanta.

Abbazi tal-provi akkwiziti, jirrizulta illi l-passagg jew sqaq ilu jezisti. Kien jintuza mill-gabillotti li ghandhom raba` fl-inhawi. Kienu jghaddu bir-rigel jew bl-ingenji.

Abbazi tad-dottrina u l-gurisprudenza li diga` rreferiet ghaliha, billi l-azzjoni proposta mill-attur hija l-*actio negatoria*, kien jispetta lill-konvenut li jaghmel l-prova li ghandu dritt ighaddi mill-passagg jew sqaq sabiex jaccedi minn hemm ghall-"Blessed Farmhouse". Min-naha tieghu, l-attur jikkontendi li l-konvenut m`ghandu l-ebda dritt ta` access mill-passagg jew sqaq.

Abbazi tal-kuntratt ta` l-25 ta` Ottubru 2007 fuq riferit jinghad :-

" ... *Din l-porzjoni diviza ta` art tikkonfina mill-lvant ma` Sqaq Dun Giuseppe Mifsud, gia maghrufa bhala triq pubblika bla isem, liema triq hi ndikata bil-kulur isfar fuq il-pjanta annesa mmarkata Dokument "B" u li minnha din l-art hi accessibli, u mill-irjieh ohra mal-istess art beni tal-familja Calleja ...".*

Il-Qorti tirrileva li d-dicitura tal-kuntatt hija generika ; dan ma jfissirx li l-pretensjoni tar-rikorrent hija ppruvata. Ifisser li ladarba d-deskrizzjoni hija generika, trid issir prova ulterjuri li l-access tal-konvenut huwa mill-passagg jew sqaq, u mhux minn band`ohra.

Il-kuntratt ta` divizjoni fuq riferit huwa prova determinanti, ghaliex b`dak l-att, kienet assenjata art lil Pawlu Calleja, li min-naha tieghu ttrasferixxa parti mill-art assenjata lill-konvenut u lill-mara tieghu. Fil-kuntratt jinghad :-

"Paul Calleja jkollu dritt ta` passagg ghal fuq il-parti mmarkata bl-ittri PNED fuq l-imsemmija pjanta min fuq il-porzjoni ta` din l-ghalqa hawn diviza li giet assenjata lil missieru lill istess Paul Calleja lill hames hutu markata bl-ittri NMLIJKFEN. Inoltre l`istess ahwa Calleja ulied Giuseppe u l-istess Giuseppe Calleja qeghdin jiddikjara u jobbligaw ruhhom li ma jostakolawx lill-istess Paul Calleja milli jghaddi min fuq l`imsemmi porzjoni ta` art lilhom assenjata sia bir-rigel kif ukoll bl-ingeni tar-raba."

Abbazi tal-provi akkwiziti, inkluz dak li kien ikkostatat waqt l-access, il-post "Blessed Farmhouse" ghandu l-faccata fuq il-passagg jew sqaq. Dan ifisser li l-post bilfors irid ikollu access mill-passagg jew sqaq ghaliex altrimenti jispicca interkjuz. Allura hemm lok ghall-applikazzjoni tal-Art 447 u 448 tal-Kap 16. Il-fatt illi hemm access ukoll mill-bitha tal-fond ta` Pawlu Calleja, dan l-access m`ghandux jittiehed in konsiderazzjoni ghaliex kif diga` din il-Qorti kellha okkazjoni tirrileva, dak mid-dar ta` Pawlu Calleja ma jistax jitqies bhala access prattiku u adegwat.

Il-Qorti qieset l-assjem tal-provi u s-sottomissjonijiet. Hija l-fehma konsiderata taghha illi huwa mprobabbli li fuq il-medda tas-snin, il-passagg in kwistjoni kien limitat kif fisser l-attur. Tant dan mhuwiex hekk illi rrizulta li Pawlu Calleja (missier il-mara tal-konvenut) u missieru kienu jghaddu mill-

passagg jew sqaq in kwistjoni bl-ingenji sabiex jaccedu ghall-kmamar li llum jikkostitwixxu “Blessed Farmhouse”.

Finalment il-Qorti tinnota li fis-sottomissjonijiet tieghu l-attur jikkontendi li l-post kien wiehed u li kien il-konvenut li qasmu. Il-Qorti tghid illi din hija biss allegazzjoni li ma kenitx ippruvata mill-attur.

Daqstant dwar l-access tal-konvenut mill-passagg jew sqaq.

Fl-ambitu tat-tieni talba, l-attur qieghed jitlob dikjarazzjoni li l-konvenut ma kellux dritt jiftah bieb u tieqa ghal fuq il-passagg jew sqaq, li ma kellux dritt jaghmel rampa, li jwahhal katusi tad-drenagg u li jghaddi s-servizz tad-dawl. Rigward l-ftuh tal-bieb u tat-tieqa, il-Qorti tghid illi l-attur ma gab l-ebda prova dwar meta sehh dan kollu. Min-naha tieghu, il-konvenut isostni li dawn ilhom hemmhekk miftuha ; meta hu dahal fil-post, il-bieb u t-tieqa sabhom hemm ; huwa kemm irranga l-post u ghamlu abitabbli. Skond ir-ritratti li pprezenta l-attur, l-aperturi huma bieb u tieqa wahda li jaghtu ghall-passagg jew sqaq. Ghar-rigward tal-bieb, il-Qorti diga` sabet li l-konvenut ghandu access mill-passagg jew sqaq. Il-bieb huwa l-access mill-passagg jew sqaq ghall-“Blessed Farmhouse”. Ghar-rigward tat-tieqa, jirrizulta li t-tieqa qeghda fil-hajt ta` barra tad-dar tal-konvenut u taghti fuq il-passagg jew sqaq. Billi l-hajt ta` barra mhuwiex hajt divizorju, u billi qeghda taghti fuq art li mhijiex zviluppata, ma hemmx lok ghall-gheluq taghha. Ghar-rigward tal-katusi, l-attur jikkontendi li dawn qeghdin ma` hajt divizorju ; mhux hekk jidher li huwa l-kaz ghaliex qeghdin ma` l-hajt ta` barra tal-fond tal-konvenut, mhux ma` hajt divizorju. Ghalhekk ma hemmx lok ghat-tnehhija taghhom. Ghar-rigward tar-rampa, ighodd dak li diga` rrilevat il-Qorti dwar l-access. Dwar l-elettriku, irrizulta li nghata permess mill-attur.

Billi mhuwiex ippruvat l-abbuz tal-konvenut, ma hemmx lok ghal-likwidazzjoni u hlas ta` danni ; u lanqas ghal xogholijiet ta` ripristinu.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tilqa` l-eccezzjonijiet tal-konvenut.

Tichad l-eccezzjonijiet tal-intervenuti fil-kawza.

Tilqa` l-ewwel talba tal-attur.

Tichad it-talbiet l-ohra tal-attur.

Tordna li l-attur, il-konvenut u l-intervenuti fil-kawza jbatu l-ispejjez taghhom.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur