**PRIM'AWLA QORTI CIVILI**
**ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

**Illum 06 ta' Ottubru, 2016**

**Rikors Guramentat Nru: 88/2006 AF**

**Raymond u Audrey konjugi Falzon**

**Vs**

**Paul Azzopardi**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Raymond u Audrey konjugi Falzon, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Bis-sahha ta' kuntratt pubbliku tas-sittax (16) ta' Gunju 1990 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela (Dokument A), Alfred Vella u martu Tereza akkwistaw minghand Joseph, Rocco, Carmen u Pauline ahwa Buhagiar, il-kantina internament markata bin-numru (1), esternament markat numru tmienja (8), fi Parish Sqaure, Rabat, flimkien ma' l-bqija tal-fond sotterran esternament markat bin-numri disgha (9), ghaxra (10) u tnax (12), fi Parish Square, Rabat taht il-pattijiet u kundizzjonijiet elenkati fl-istess kuntratt, fosthom illi l-proprjetà hekk akkwistata mill-konjugi Vella jkollha wkoll "access min-numru

tmienja (8) Parish Square" u illi "x-xerrejja ghandhom dritt li iwahhlu tank tal-ilma u aerial tat-television fuq il-bejt tal-kerrejja numru tmienja (8), u li jitilghu fuq l-istess bejt biex jirrangaw l-istess".

Bis-sahha ta' att dikjaratorju tal-hamsa u ghoxrin (25) ta' Settembru 1992 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela (Dokument B), il-konvenut Paul Azzopardi iddikjara li qed jaghti l-kunsens tieghu 'b'effett immedjat lil Tereza Vella proprio et nomine u aventi kawza minnha, sabiex f'kaz li tkun trid, tkun tista' tuza l-kantina proprjetà taghha [internament markata bin-numru 1, fi numru 8, Parish Square, Rabat] bhala parti integrali mill-imsemmi proprjetà fuq deskritta numri disgha (9), ghaxra (10) u tnax (12), Parish Sqaure, Rabat, Malta basta f'dan il-kaz l-access ghall-istess ikun mill-proprjetà tal-istess Tereza Vella proprio et nomine, u l-generu ta' negozju fl-istess indirizz huwa ta "bar and restaurant"'.

Bis-sahha ta' kuntratt ta' donazzjoni u ta' bejgh tal-erbatax (14) ta' Lulju 1999, fl-atti tan-Nutar Anthony Abela (Dokument C), Tereza Vella u wliedha bhala werrieta tal-mejjet missierhom ttrasferew sehemhom mill-kantina internament markata numru 1, flimkien mal-bqija tal-fond sotterran li esternament igib in-numri 9, 10, u 12 fi Parish Square, Rabat, Malta a favur tal-atturi taht il-pattijiet u l-kundizzjonijiet tal-kuntratt t'akkwist tas-16 ta' Gunju 1990.

Il-konvenut huwa proprjetàrju tal-fond terran sovrappost ghal fond sotterran proprjetà tal-atturi, liema fond huwa internament markat bin-numru 2, fi numru 8, Misrah il-Parrocca, Rabat.

Meta l-atturi akkwistaw il-fond sotterran estarnament markat bin-numri 9, 10 u 12, fi Parish Sqaure, Rabat, il-kantina internament markata numru 1 kienet diga minfuda mal-kumplament tal-fond sotterran, liema proprjetà tintuza bhala 'restaurant' u hi maghrufa bhala "Grotto Tavern".

Kif miftiehem fl-att dikjaratorju tal-25 ta' Settembru 1992, l-atturi mhumiex qed juzaw l-entratura komuni tal-fond numru 8, li jaghti ghall-kantina, bhala l-access ghar-restaurant, liema

access ghar-‘restaurant’ huwa mill-entratura tal-fond bin-numri 9, 10, u 12.

L-atturi dan l-ahhar saru jafu illi l-konvenut jew persuni mqabbda minnu mblokka l-bieb tal-kantina internament markat numru 1, proprjetà tal-atturi, min-naha tal-entratura komuni, kif ukoll bidel c-cwievet tal-entratura komuni tal-fond numru 8.

Dana kollu sar bla permess, bla dritt u minghajr ebda awtorizzazzjoni tal-atturi u jfixkel id-drittijiet tal-atturi naxxenti mill-att ta’ trasferiment tas-16 ta’ Gunju 1990 fl-atti tan-Nutar Abela.

Minkejja li gie interpellat jirripristina l-affarijiet ghal li kienu, il-konvenut qieghed jirrifjuta li jaghmel dan ghaliex qed jinterpreta l-att dikjaratorju tal-25 ta’ Settembru 1992 bhala rinunzja permanenti jew assoluta ghad-dritt t’access tal-atturi, qua aventi kawza ta’ Tereza Vella, ghall-kantina internament markata bin-numru 1, fi numru 8, fi Parish Square, Rabat, liema kantina tifforma parti integrali mill-fondi numru 9, 10, u 12, proprjetà taghhom, mill-entratura komuni bin-numru 8, fi Parish Square, Rabat.

Fil-fehma tal-atturi, l-att dikjaratorju tal-25 ta’ Settembru 1992 ma jammontax ghal ebda rinunzja permanenti jew assoluta ta’ dritt t’access tal-atturi ghall-kantina proprjetà taghhom mill-entratura komuni bin-numru 8 u tad-drittijiet l-ohra naxxenti mill-att ta’ trasferiment tas-16 ta’ Gunju 1990 fl-atti tan-Nutar Abela, u ghaldaqstant l-agir tal-konvenut huwa abbussiv u illegali.

Fil-fehma tal-atturi l-att dikjaratorju jammonta biss ghal obbligu da parti ta’ Tereza Vella u l-aventi kawza minnha, illi jekk huma jinfdu l-kantina mal-kumplament tal-proprjetà l-access ghall-kantina, bhala parti mir-‘restaurant’, ikun minn proprjetà alternattiva u mhux mill-entratura komuni bin-numru 8, b’dan illi l-atturi xorta jistghu jaccedu ghall-partijiet komuni in kwantu ghad ghandhom hemm arlogg tal-ilma, u jekk xi darba l-atturi ma jridux illi l-kantina tkompli tifforma parti mill-

kumplament tal-proprjetà, l-access ghall-kantina xorta jkun mill-partjiet komuni u l-entratura komuni bin-numru 8.

Inoltre ghandhom jibqghu impregudikati d-drittijiet l-ohra tal-atturi naxxenti mill-att ta' trasferiment tas-16 ta' Gunju 1990, fosthom id-dritt li jwahhlu "tank tal-ilma u 'aerial' tat-television fuq il-bejt tal-kerrejja bin-unmru 8, u li jititlghu fuq l-istess bejt biex jirrangaw l-istess".

L-agir tal-konvenut qed jikkawza dannu lill-atturi fil-valur u fl-uzu tal-proprjetà taghhom.

L-atturi jafu b'dawn il-fatti personalment.

Intalbet din il-Qorti biex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi b'mod definittiv illi l-atturi ma rrinunzjawx b'mod permanenti w assolut ghad-dritt ta' access ghal fond ossia kantina internament markata bin-numru 1 fi Parish Square, Rabat, Malta minn entratura komuni bin-numru 8, accessibli minn Parish Square, Rabat, Malta;

2. Illi l-ftehim tal-25 ta' Settembru 1992 ma jfissirx illi l-konvenut ghandu dritt li jbiddel is-serratura tal-bieb ta' barra tal-entratura bin-numru 8, u jimblokka il-bieb tal-kantina internament markata numru 1 jew illi b'xi mod jimpedixxu lill-atturi milli jerzercitaw id-drittijiet taghhom naxxenti mill-att ta' trasferiment.

3. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju jghaddu kopja tac-cwievet tal-bieb tal-entratura komuni tal-fond bin-numru 8 fi Parish Square, Rabat, Malta billi jqieghdu dik is-serratura li kien hemm qabel ma l-konvenut jew persuni mqabbda minnhom abbusivament u arbitrarjament bidlu l-istess serratura u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jibdlu s-serratura tal-bieb a spejjez tal-konvenut.

4. Tikkundanna lill-konvenut jaghmel ix-xogholijiet necessarji u opportuni sabiex jerga jqieghed il-parti

komuni fl-istat li kienet fih qabel ma l-konvenut jew persuni mqabbda minnu imblokka l-access tal-atturi ghall-parti komuni kif ukoll inehhi kull oggett appartenenti lilu mill-komun tal-fond numru 8 u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex fiz-zmien hekk prefiss jaghmlu dawn ix-xogholijet a spejjez tal-konvenut;

Bl-ispejjez u b'riserva ta' kull dritt spettanti lill-atturi fil-ligi ghad-danni u bl-ingunzjoni tal-konvenut in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Paul Azzopardi li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Id-domandi attrici huwa infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontrihom stante illi kull dritt li seta' jkollhom l-aventi kawza tal-atturi f'dina il-kawza gie tterminat bit-transazzjoni li kienet saret permezz tal-kuntratt publici fl-atti tan-Nutar Dottor Tony Abela tal-25 ta' Settembru 1992, dokument "B" anness mar-rikors promotorju, kollox kif jigi spjegat izjed dettaljatament waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Din it-transazzjoni sehhet kwazi tmien snin qabel ma akkwistaw il-fond in kwistjoni l-atturi minghand omm l-attur, liema atturi ma setghux hlief akkwistaw dak li kellha ommu u xejn izjed u dan a bazi tal-principju non dat quod non habet.

Mid-data ta' dak il-kuntratt li permezz tieghu saret it-transazzjoni fuq indikata, sad-data ta meta l-attur ivvantaw ghall-ewwel darba xi drittijiet li huma allegaw li kellhom fuq il-proprjetà tal-eccipjenti u cioè li kellhom xi dritt ta' passagg sabiex jghaddu mill-bieb ta' barra tal-fond tal-konvenut ghal gol-kantina tal-Grotto Restaurant proprjetà taghhom u vivi versa, cirka sena ilu, ghaddew izjed minn ghaxar snin u ghalhekk il-kawza kkontemplata mir-rikorrenti hija perenta bit-trapass taz-zmien u dana ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili.

Salv kull eccezzjoni ulterjuri.

Rat il-verbali tas-seduti miżmuma mill-assistent ġudizzjarju.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Aċċediet fuq il-post nhar id-29 ta' Jannar 2015.

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitolbu l-Qorti tikkonferma li huma għandhom dritt ta' aċċess għall-fond ossia kantina tagħhom bin-numru internament markat wieħed (1) ġewwa l-fond numru tmienja (8), Parish Square, Rabat, mill-entratura komuni tal-fond bin-numru 8 imsemmi, liema fond huwa proprjetà tal-konvenut. Konsegwentement qiegħed jiġi mitlub li l-Qorti tordna lill-konvenut jgħaddi kopja taċ-ċavetta tal-bieb ta' barra ta' din l-entratura komuni lill-atturi u jagħmel dawk ix-xogħolijiet neċessarji sabiex il-partijiet komuni jitqiegħdu fl-istat illi kienu qabel ma l-konvenut imblokka l-aċċess għall-atturi għal din il-parti komuni. Il-konvenut laqa' għat-talbiet attriċi billi eċċepixxa li kwalunkwe drittijiet illi l-aventi kawża tal-atturi seta' kellhom ġie tterminat bit-transazzjoni li saret permezz tal-kuntratt pubbliku tal-25 ta' Settembru 1992 fl-atti tan-Nutar Tony Abela u li fi kwalunkwe każ l-azzjoni attriċi hija perenti bit-trepass taż-żmien ai termini tal-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-fatti tal-kawża huma dawn. L-aventi kawża tal-atturi, Alfred u Teresa Vella, li jiġu omm u missier l-attriċi, akkwistaw il-kantina bin-numru 9, 10, u 12 f' Parish Square, Rabat, Malta, mingħand Joseph Buhagiar permezz ta' kuntratt datat 16 ta' Ġunju 1990 fl-atti tan-nutar Anthony Abela. F'dan il-kuntratt hemm imniżżel hekk: '*mill-liema kantina, wieħed jidħol għall-għerien ukoll appartenenti dina l-proprjetà, u liema proprjetà wkoll għandha aċċess min numru tmienja (8) Parish Square...*' L-atturi imbaghad akkwistaw din il-proprjetà permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Anthony Abela datat 14 ta' Lulju 1999. F'dan il-kuntratt ukoll ġie dikjarat illi l-kantina għandha aċċess mill-proprjetà bin-numru 8, Parish Square, Rabat. Mill-provi prodotti jirriżulta li

filwaqt illi l-kantina ġġib in-numru 9, 10 u 12, l-għerien jew estensjoni tal-kantina li huma parti mill-proprjetà 9, 10 u 12 iġibu n-numru internament markat 1 fil-fond numru 8, Parish Square, Rabat.

Permezz ta' kuntratt datat 4 ta' Diċembru 1991 fl-atti tan-nutar Anthony Abela, il-konvenut akkwista l-proprjetà bin-numru 8, f'Misrah il-Parroċċa, Rabat, Malta, mingħand l-aħwa Buhagiar. F'dan il-kuntratt hemm dikjarat illi din il-proprjetà hija soġġetta a favur terzi persuni li jużaw l-entratura sabiex jidħlu għall-għerien sottoposti, aċċessibbli mill-istess fond, u internament markati bin-numru 1.

Jirriżulta li permezz ta' att dikjaratorju li jġib id-data 25 ta' Settembru 1992, fl-atti tan-nutar Anthony Abela, dehru omm l-attriċi Teresa Vella, f'isimha u f'isem uliedha eredi ta' żewġha Alfred Vella, il-konvenut Philip Azzopardi u ċertu Anthony Bugeja li huwa sid tal-kmamar sovraposti għall-proprjetà tal-konvenut, fejn ġie miftihem li Philip Azzopardi seta' jestendi l-kċina tal-proprjetà tiegħu billi jsaqqaf parti mill-bitħa interna. Ġie ddikjarat ukoll hekk:

> "*U in forza ta' dan l-att il-komparenti jiddikjaraw illi Teresa Vella proprio et nomine, hija s-sid tal-kantina internament markata bin-numru (1), numru tmienja (8), Parish Square, Rabat, Malta, bhala formanti parti integrali mill-fond numru disgha, ghaxra u tnax (9, 10, 12), Parish Square Rabat.'*
>
> *.....*
>
> *Fl-istess hin il-komparenti Azzopardi u Bugeja, qed jaghtu l-kunsens taghhom, b'effett immedjat, lil Teresa Vella proprio et nomine u aventi kawza minnha, sabiex f'kas li tkun trid, tista' tuza l-imsemmija kantina proprjetà taghha, bhala parti integrali mill-imsemmi proprjetà fuq deskritta numri disgha (9), ghaxra (10) u tnax (12), Parish Square, Rabat, Malta, basta f'dan il-kaz l-access għall-istess ikun mill-proprjetà tal-istess Teresa Vella proprio et nomine, u l-generu ta' negozju tal-istess indirizz huwa ta "bar and restaurant"*.

*...*

*Il-partijiet jiddikjaraw ukoll li parti mill-fuq citat valur jirrapprezenta likwidazzjoni ta' danni bejn il-komparenti Vella proprio et nomine u Azzopardi, b'mod li Azzopardi, sa zmien erbgha (4) xhur mill-lum, jiftah bieb mill-proprjetà tal-istess komparenti Vella proprio et nomine fuq citata, a favur l-imsemmija kantina, u li jaghmel ix-xoghol necessarju relattiv."*

Il-kantina proprjetà tal-atturi llum il-ġurnata tintuża bħala restaurant bl-isem ta' Grotto Tavern u ma jirriżultax illi huwa kkontestat illi dan ir-restaurant huwa aċċessibli wkoll minn entratura oħra. L-atturi jgħidu li f'Ġunju tal-2005 l-inkwilina tar-restaurant, Sandra Sergent, sabet illi ma setgħetx tiftaħ il-bieb tal-kantina bin-numru 1 li jagħti għall-entratura komuni tal-fond numru 8 u ċioè l-aċċess li jirriżulta mill-kuntratti t'akkwist tal-partijiet rispettivi. L-atturi jgħidu li l-konvenut kien imbarra dan il-bieb b'mod illi huma ma setgħux jaċċedu iżjed ghall-proprjetà tagħhom mill-entratura tal-proprjetà bin-numru 8. Il-konvenut jgħid illi dan il-bieb kien ilu mbarrat snin. Jirriżulta li l-kwistjoni bejn il-partijiet imbaghad wasslet sabiex fit-28 ta' Ottubru 2005 l-attur sgassa l-bieb in kwistjoni u b'konsegwenza ta' dan ittieħdu proċeduri kriminali kontrih.

Għaldaqstant jirriżulta li l-mertu ta' din il-kawża huwa bieb li jifred il-kantina proprjetà tal-atturi mill-bqija tal-kantina proprjetà tal-konvenuti fejn wieħed isib ukoll taraġ li jagħti għall-entrata tal-proprjetà numru 8, Misraħ il-Parroċċa, Rabat, li hija proprjetà tal-konvenut. L-iskop ta' din l-azzjoni huwa li jiġi deċiż jekk l-atturi għadx għandhom dritt li jaċċedu għall-proprjetà tagħhom mill-bieb li jifred il-proprjetà tal-atturi mill-proprjetà bin-numru 8 li tappartjeni lill-konvenut.

Fin-noti ta' sottomissjonijiet tagħhom il-partijiet jagħmlu riferenza għall-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna dwar l-azzjoni rivendikatorja, iżda fil-fehma tal-Qorti din il-ġurisprudenza mhijiex applikabbli in kwantu li ma jirriżultax illi l-azzjoni odjerna hija waħda rivendikatorja.

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Peter Azzopardi et vs Joseph Azzopardi, deċiża fis-7 ta' Ottubru 2005 ingħad hekk:

> "*L-azzjoni rivendikatorja hi azzjoni reali li għandha bħala l-oġġett tagħha r-rikonoxximent tad-dritt tal-proprjetà tal-atturi u bħala konsegwenza r-restituzzjoni tal-ħaġa reklamata mingħand min ikun qed jipposjediha. Għaldaqstant l-actio rei vindicatoria hija diretta kontra l-possessur biex huwa jiġi ordnat jirritorna l-proprjetà lis-sid reali tagħha – l-azzjoni għalhekk timplika li l-konvenut huwa l-possessur u mhux sid il-ħaġa. F'kelma waħda, min jistitwixxi l-azzjoni rivendikatorja qed jitlob dikjarazzjoni li huwa l-proprjetàrju ta' l-immobbli, u huwa għalhekk li l-attur, f'kawża rivendikatorja, kif sewwa ssottometta l-appellant, għandu l-oneru assolut li jipprova t-titolu tiegħu pjenament u b'mod konklussiv erga omnes*."

Biss però, fil-każ in eżami, mit-talbiet tal-atturi huwa ċar illi din l-azzjoni mhix waħda rivendikatorja. L-atturi fl-ebda ħin ma talbu r-rilaxx tal-proprjetà mill-pussess tal-konvenut. L-azzjoni attriċi hija mmirata lejn dikjarazzjoni dwar l-eżistenza ta' dritt illi huma jgħidu li għandhom fuq il-proprjetà u mhux li jiġu dikjarati sidien tagħha.

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-konvenut jeċċepixxi li Teresa Vella u l-aventi kawża tagħha rrinunzjaw għal kwalunkwe dritt li seta' kellhom fuq l-aċċess għall-għerien jew kantina mill-proprjetà tiegħu permezz tal-kuntratt tal-1992.

Minn eżami tal-provi li ressqu l-partijiet, jidher li hemm kunflitt ta' verżjonijiet. Kif qalet din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawża fl-ismijiet George Bugeja vs Joseph Meilaq, deċiza fit-30 t'Ottubru 2003:

> "*Fil-kamp ċivili għal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju ma huwiex dak jekk il-ġudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijet forniti lilu, imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet humiex, fiċ-ċirkostanzi żvarjati tal-ħajja, verosimili. Dan fuq il-bilanċ tal-probabilitajiet, sostrat bażiku ta' azzjoni ċivili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-proponderanza tal-provi, ġeneralment bastanti għall-*

*konvinċiment. Għax kif inhu paċifikament akkolt, iċ-ċertezza morali hi ndotta mill-preponderanza tal-probabilitajiet. Dan għad-differenza ta' dak li japplika fil-kamp kriminali fejn il-ħtija trid tirriżulta mingħajr ma tħalli dubju raġjonevoli. Kif kompla jingħad fl-imsemmija kawża "Farrugia vs Farrugia", "mhux kwalunkwe tip ta' konflitt għandu jħalli lill-Qorti f'dak l-istat ta' perplessità li minħabba fih ma tkunx tista' tiddeċiedi b'kuxjenza kwieta u jkollha taqa' fuq ir-regola ta' "in dubio pro reo"'*.

Il-konflitt tal-provi huwa ħaġa li l-Qrati jridu min dejjem ikunu lesti għaliha. Il-Qorti għandha teżamina jekk xi waħda miż-żewġ verżjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibiltà u speċjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, għandhiex verżjoni teskludi lill-oħra, anke fuq bilanċ ta' probabiltajiet, u tal-preponderanza tal-provi, għaliex dawn, f'kawżi ċivili huma ġeneralment suffiċjenti għall-konvinċiment tal-ġudikant (Farrugia vs Farrugia, deċiza minn din il-Qorti fl-24 ta' Novembru 1966).

Fil-mori tal-kawża xehdu permezz ta' affidavits l-atturi kif ukoll diversi xhieda mressqa minnhom inkluż ħaddiema u impjegati tar-restaurant Grotto Tavern li kollha jikkonfermaw illi għalkemm ma kienux jagħmlu użu regolari mill-aċċess għat-triq mill-bieb illi jagħti għall-proprjetà tal-konvenut, dan il-bieb kien jintuża meta jinqala l-bżonn bħal per eżempju meta saru xi xogħolijiet fil-proprjetà tal-atturi u riedu jarmu xi materjal. Ix-xhieda kollha jikkonfermaw illi l-bieb ma kienx imbarrat qabel l-inċident li wassal sabiex l-atturi jressqu din il-kawża u kollha jsemmu episodji partikolari fejn huma jiftakru li għamlu użu minn dan il-bieb li naturalment ma kienx imbarrat u lanqas ma ġew imwaqqfa minn xi ħadd milli jgħaddu minnu.

L-atturi kif ukoll xhieda mressqa minnhom fosthom Sandra Sergent, jgħidu li omm il-konvenut Giuseppa Azzopardi li kienet toqgħod fil-proprjetà tal-konvenut, sikwiet kienet tavviċinahom biex titlobhom iċedu d-dritt tagħhom għall-aċċess mill-proprjetà tal-konvenut anke billi offriet illi in kontrakambju ċċedilhom kamra fil-kantina li tagħmel parti mill-proprjetà numru 8. L-attur jgħid illi anke l-konvenut ġieli avviċinah sabiex jitolbu jċedi dan id-dritt.

Teresa Vella, li flimkien ma żewġha kienet xtrat il-proprjetà 9, 10 u 12 mingħand il-familja Buhagiar, tgħid illi l-kantina internament markata numru 1 kienet diġa imniffda mal-bqija tar-restaurant u ċioè il-proprjetà 9, 10 u 12 meta hi u żewġha xtraw din il-proprjetà. Joe Buhagiar, wieħed is-sidien preċedenti tal-proprjetàjiet in kwistjoni li llum jappartjenu lill-partijiet rispettivi, ukoll spjega li l-parti tal-kantina internament markata bin-numru 1 fin-numru 8, Misraħ il-Parroċċa, kienet diġa mnifda mal-bqija tal-kantina bin-numru 9, 10 u 12 meta din il-proprjetà inbiegħet lill-Alfred u Teresa Vella.

L-atturi jgħidu li l-iskop wara l-kuntratt dikjaratorju tal-1992 minn fejn il-konvenut jgħid illi jirriżulta li Teresa Vella bħala l-aventi kawża tal-atturi irrinunzjat għad-dritt tagħha li tuża l-bieb in kwistjoni, sar għaliex l-konvenut xtaq illi jsaqqaf il-bitħa interna, kif filfatt għamel, u Teresa Vella għażlet li minflok ħlas titolbu jiftaħ bieb mill-kantina 9, 10 u 12 għall-għerien internament markati bin-numru 1 parti mill-istess kantina. L-attriċi tgħid illi skont l-att dikjaratorju tal-1992, il-klijenti tar-restaurant ma setgħux jaċċedu għar-restaurant li jinsab fil-kantina mill-entratura tal-proprjetà numru 8. Teresa Vella tikkonferma dan kollu kif ukoll illi fl-istess kuntratt kienet talbet permess u ġie miftiehem illi hija setgħet tuża l-kantina internament numru 1 bħala parti mir-restaurant basta li l-klijenti tar-restaurant ma jgħaddux mill-proprjetà tal-konvenut. Il-konvenut jikkonferma li Teresa Vella kienet aċċettat li ċċedi parti mill-arja tagħha sabiex il-konvenut ikun jista' jsaqqaf u jestendi l-kċina tiegħu u in kontrakambju Teresa Vella talbitu permess sabiex il-kantina tagħha tintuża bħala restaurant.

In-nutar Anthony Abela jispjega li sa fejn jiftakar hu, l-iskop tal-ftehim tal-1992 kien sabiex Teresa Vella tkun tista' tuża l-għerien internament markati 1 fin-numru 8, Parish Square, bħala parti mill-bqija tar-restaurant li jinsab fil-kantina 9, 10 u 12 bil-patt illi l-klijenti ma jużawx l-entratura tad-dar numru 8. In-nutar ikompli hekk:

> *"U fl-istess kuntratt kien ġie dikjarat, fil-fatt fil-kopja taghkom tiġi t-tieni paragrafu qabel l-aħħar tat-tieni paġna, li ma qed isir ebda trasferiment ta' proprjetà. Jiġifieri s-sehem indiviż ta' dak il-passaġġ li mit-triq tagħti għal isfel*

*jew id-dritt ta' servitù jew whatever it is, qatt ma ġie trasferit b'dan il-kuntratt imma kien qed jiġi dikjarat stat attwali li kien jeżisti."*[1]

Filwaqt illi l-konvenut jgħid illi sa meta fetaħ il-bieb ieħor fil-proprjetà ta' Teresa Vella skont ma ġie miftiehem fil-kuntratt tal-1992 l-għerien kienu aċċessibli biss mill-entratura tad-dar numru 8 u ċioè l-proprjetà tiegħu, kif diġà ngħad din hija kontradetta mix-xhieda tal-atturi, Teresa Vella u Joe Buhagiar, li kkonferma li meta hu biegħ il-kantina fl-1990 kienet diġà tinfed mal-għerien.

Il-konvenut mhuwiex konsistenti fix-xhieda tiegħu. Huwa jibda billi jixhed illi l-bieb in kwistjoni ilu imbarrat b'biċċiet tal-injam sa mis-sena 1992, li ħadd ma seta' jużah minn dak inhar, li qatt ma ra lill-atturi jgħaddu minn dan il-bieb, u li nfetah meta sgassah l-attur. Fil-proċeduri kriminali li ġew istitwiti kontra l-attur wara li dan sgassa l-bieb in kwistjoni, ukoll jibda billi jgħid illi sa fejn jaf hu qatt ma nfetaħ jew intuża dan il-bieb. Fil-proċeduri kriminali l-familjari tal-konvenut ukoll xehdu li l-bieb in kwistjoni kien ilu imbarrat u li sa fejn jafu huma dan il-bieb qatt ma nfetah. Saħanistra jgħidu wkoll illi l-bieb ġie imbarrat bis-silicon minħabba l-irwejjaħ.

Fil-mori tal-istess proċeduri kriminali, Gużeppa Azzopardi, omm il-konvenut, li kienet tgħix fil-proprjetà numru 8, xehdet illi tiftakar illi l-attur kien ħareġ terrapien mill-bieb tal-kantina għall-bieb ta' barra mill-entrata tagħhom, iżda li dak iż-żmien il-bieb ma kienx imbarrat għaliex il-konvenut kien għadu ma akkwistax il-proprjetà tiegħu. Din l-ispjegazzjoni mhijiex verosimili għaliex jirriżulta li filfatt il-konvenut xtara l-proprjetà fis-sena 1991 filwaqt illi x-xhieda mressqa mill-atturi kollha jikkonfermaw illi x-xogħol fil-kantina meta ntuża l-bieb sabiex jintrama l-materjal sar wara din id-data.

Meta reġa xehed il-konvenut f'din il-kawża wara li fid-depożizzjoni preċedenti tiegħu kien qal illi l-bieb kien imbarrat, u li ħadd aktar ma għadda minnu wara li imbarrah, huwa imbaghad jgħid illi l-bieb fil-fatt infetaħ darba biex isiru

[1] Xhieda a fol. 121 et seq tal-proċess

xogħolijiet sabiex jiġu konnessi pipes mal-meter tal-ilma li jinsab fl-entrata. Huwa jgħid illi wara li nfetaħ il-bieb din id-darba huwa reġa inbarrah. Iżda l-Qorti ma tqisx illi din ix-xhieda hija kredibbli in kwantu li jekk dan il-bieb kien imbarrat, il-konvenut ma kienx ser joqgħod jiftħu. Jew kien imbarrat il-bieb jew ma kienx. Ma saret ebda riferenza għall-episodju li semmiet ommu Giuseppa Azzopardi fil-mori tal-proċeduri kriminali dwar meta l-bieb intuża biex jintrema xi terrapien u dan meta skont l-attur il-bieb kien imbarrat. Lanqas ma ġie spjegat għaliex tul is-snin illi l-konvenut jgħid illi l-bieb kien imbarrat bl-injam huwa ma qabadx u għalqu bil-ġebel.

Il-Qorti ma tqisx illi huwa verosimili li l-kwistjoni ta' dan l-aċċess inqalgħet wara disgwid illi kellu l-konvenut mal-inkwilini tar-restaurant fuq parking quddiem il-proprjetà, għaliex f'dan l-inċident ma kellu xejn x'jaqsam l-attur. Għaldaqstant, il-Qorti ssibha diffiċli biex temmen li bieb li skont il-konvenut kien ilu imbarrat sa mis-sena 1992 ġie sgassat f'daqqa waħda tlettax-il sena wara.

Jirriżulta wkoll illi l-meter tal-ilma tal-kantina proprjetà tal-atturi tinsab fl-entratura tal-proprjetà tal-konvenut u ċioè f'dik il-parti tal-proprjetà numru 8 mertu tal-kawża u li l-atturi llum m'għandhomx aċċess għaliha għaliex il-bieb huwa imbarrat. Mhuwiex verosimili li dan il-meter tħalla hemm meta skont il-konvenut, Teresa Vella kienet ċediet id-drittijiet tagħha fuq il-parti tal-entrata fejn jinsab dan il-meter.

Il-Qorti tithasseb kif il-konvenut donnu qiegħed jippretendi li l-atturi qegħdin jokkupaw proprjetà tiegħu fil-kantina meta huwa jgħid ukoll illi din il-parti tal-kantina hekk okkupata hija fejn fetaħ il-bieb spejjeż tiegħu skont il-ftehim tal-1992, u dan skont ma indika hu stess fuq il-pjanta a fol. 50 tal-proċess. Jibda biex jingħad illi fil-kuntratt tal-1992 kien ġie dikjarat illi dan il-bieb qiegħed jinfetaħ fil-proprjetà ta' Teresa Vella stess. Iżda b'żieda ma dan u fi kwalunkwe każ, ma jistax il-konvenut jippretendi li l-atturi qegħdin jokkupaw proprjetà tiegħu illegalment meta fl-istess waqt qiegħed jgħid illi fetħilhom dan il-bieb sabiex ikunu jistgħu jaċċessaw dik il-parti tal-kantina u ċioè l-għerien internament markati bin-numru 1 mingħajr ma jgħaddu mill-entratura u bieb tad-dar numru 8. Jekk fetħilhom

entratura oħra sabiex skont huwa l-għerien jitnifdu mar-restaurant proprjetà tagħhom għaliex qabel kienu aċċessibli mill-proprjetà tiegħu biss, naturalment qiegħed jikkonferma li l-parti tal-kantina li ġiet imnifda mal-għerien hija proprjetà tal-atturi u jekk mhuwiex hekk mela tal-inqas meta fetaħ dan il-bieb huwa kien qiegħed jagħti permess lil Teresa Vella u l-aventi kawża tagħha sabiex jużaw din il-parti tal-kantina sabiex l-għerien ikunu jinfdu mal-bqija tal-kantina proprjetà tagħhom.

Għaldaqstant, mill-provi prodotti, il-Qorti mhijiex sodisfatta li Teresa Vella rrinunzjat għad-dritt ta' aċċess għall-għerien u kantina proprjetà tagħha permezz tal-kuntratt tal-1992. Kif jikkonferma n-nutar Abela ma kienitx l-intenzjoni tal-partijiet li Teresa Vella tirrinunzja għad-drittijiet tagħha. Mill-mod kif inhija miktuba l-klawsola in kwistjoni ta' dan il-kuntratt, il-Qorti hija tal-fehma li l-intenzjoni tal-partijiet kienet illi l-entratura tan-numru 8 ma tintużax mill-klijentela tar-restaurant f'każ illi l-għerien parti mill-kantina jintużaw bħala parti integrali mill-istess restaurant. Li kieku Teresa Vella kienet qiegħed tirrinunzja għad-drittijiet tagħha dan kien jiġi speċifikament imniżżel fil-kuntratt. Il-kliem ta' din il-klawżola speċifikament '*f'każ li tkun trid, tista' tuża l-imsemmija kantina proprjetà taghha, bħala parti integrali mill-imsemmija proprjetà (...) basta f'dan il-każ l-aċċess għall-istess ikun mill-proprjetà tal-istess Teresa Vella proprio et noe*' ma jfissirx illi Teresa Vella rrinunzjat għad-dritt tagħha sabiex taċċessa l-għerien internament markati bin-numru 1 mill-entratura tal-proprjetà tal-konvenut.

Fiċ-ċirkostanzi, il-Qorti ssib li hija aktar kredibbli l-verżjoni li taw l-atturi, Teresa Vella u n-nutar Abela u cioè li l-intenzjoni tal-partijiet dejjem kienet illi l-klijenti tar-restaurant ma jgħaddux mill-proprjetà numru 8. L-enfasi fil-klawżola msemmija hija dwar il-possibiltà li l-għerien jew kantina jiġu integrati mar-restaurant. In kwantu li l-għerien kienu diġa proprjetà ta' Teresa Vella, il-Qorti ma tarax għalfejn il-partijiet fil-ftehim kellhom jaqblu li Teresa Vella setgħet tuża l-kantina bħala parti mir-restaurant ħlief illi riedu jirregolaw minn fejn se jgħaddu l-klijenti, u fil-fatt sar bieb ieħor spejjeż tal-konvenut sabiex jiffaċilita dan l-aċċess. Iżda b'daqsekk ma jfissirx illi

Teresa Vella rrinunżjat għad-drittijiet tagħha li taċċedi għall-għerien mill-proprjetà tal-konvenut.

Ir-rinunzja għad-drittijiet jirrikjedi fost kollox il-kjarezza u l-univoċità (William Soler vs Mary Esposito, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Jannar 1995). Fil-fatt jingħad illi '*rinunzja espressa għad-dritt hemm bżonn li tirriżulta minn espressjonijiet ċari u univoċi*' (Vol. XXXIV.II.646).

Kif ingħad fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Anthony Sammut et vs Avukat Tonio Azzopardi, deċiża fid-29 ta' Novembru 2003:

"*Huwa risaput illi rinunzja għal drittijiet li wieħed ikollu meta ma tkunx espressa imma tkun taċita...timplika li l-fatt li minnu tiġi dedotta r-rinunzja jrid ikun wieħed li juri (a) il-volontà preċiża li d-dritt qed jiġi abbandunat u li (b) l-fatt huwa assolutament inkonċiljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt – jus receptum, kif qalet din il-Qorti fis-sentenza Schembri vs Bonnici tat-13 ta' Diċembru 1954 (XXXVIII.I272).*"

Ma dan, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Joseph Grech et vs Dolores Ellis et tad-29 ta' Ottubru 2004 żiedet hekk:

> "*Għandu jsegwi minn dan kollu li jekk l-indizji u l-fatti jħallu dubju dwar il-volontà tal-persuna dan għandu jittieħed kontra l-eżistenza tar-rinunzja.*"

Fil-fehma tal-Qorti lanqas ma ġie ppruvat illi Teresa Vella jew l-aventi kawża tagħha l-atturi rrinunzjaw għad-drittijet tagħhom taċitament in kwantu li mill-asjem tal-provi prodotti l-Qorti jirriżultalha li l-bieb kien baqa' jintuża. Filwaqt illi l-attur ressqu diversi xhieda li jikkonfermaw li kienu jiftħu dan il-bieb, liema xhieda ma saritilhom ebda kontro-eżami, l-konvenut ressaq biss xhieda tiegħu u tal-familjari tiegħu.

Il-Qorti tosserva wkoll illi l-konvenut għażel li ma jikkumentax fix-xhieda tiegħu dwar dak illi qalu l-atturi u xhieda mressqa minnhom fis-sens illi kemm l-konvenut u kemm ommu Giuseppa Azzopardi kienu avviċinaw lill-atturi, lil Teresa Vella u

anke lill-inkwilina Sandra Sergent dwar il-possibiltà li huma jċedu d-dritt ta’ aċċess tagħhom mill-proprjetà numru 8.

Għaldaqstant l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut qiegħda tiġi miċħuda.

Imbaghad permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu l-konvenut jeċċepixxi l-preskrizzjoni deċennali ai termini tal-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili. Dan l-artikolu jgħid hekk:

> *“(1) Kull min b’bona fidi u b’titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi ħaġa immobbli għal żmien ta’ għaxar snin, jakkwista l-proprjetà tagħha*.”

Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni teħtieġ li pussess tal-proprjetà tkun akkompanjata b’titolu tajjeb u l-bona fidi. Huwa paċifiku wkoll illi l-proprjetà ma tintilifx bin-nuqqas ta’ użu da parti tas-sid. Tintilef invece jekk ħaddieħor jieħu pussess tagħha u jeżerċita jedd fuqha għaż-żmien kollu stabbilit mill-liġi u skont il-kundizzjonijiet l-oħra stabbiliti mill-artikolu 2107 tal-Kodiċi Ċivili. Jispetta għalhekk lil dan il-ħaddieħor, f’dan il-każ il-konvenut, l-oneru li jipprova ir-rekwiżiti kollha tax-xorta ta’ akkwist vantant minnu (Salvino Testaferrata Moroni Viani vs Francis Montanaro, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-27 ta’ Ġunju 2003).

Kif ingħad fis-sentenza ta’ din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Ray Camilleri vs Aldo Farrugia, deċiża fis-27 ta’ Jannar 2011, huwa ben magħruf, li r-rekwiżiti għall-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali huma li:- (a) ikun hemm titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, (b) il-pussess tal-ħaġa, (c) il-bona fide tal-pussessur u (d) l-pussess għal żmien għaxar snin. Inoltre, sabiex persuna tippreskrivi favur tagħha, il-pussess irid ikun (a) kontinwu, (b) mhux miksur, (c) paċifiku, (d) pubbliku u (e) mhux ekwivoku għaż-żmien li tgħid il-liġi u dan skont l-artikolu 2107 imsemmi.

Huwa paċifiku fil-ġurisprudenza illi mhux biss il-proprjetà iżda wkoll id-drittijiet reali fuqha jistgħu jiġu akkwistati bil-preskrizzjoni. Iżda, kif diġa ngħad, mill-provi prodotti din il-Qorti ma jirriżultaliex illi l-konvenut għandu titolu tajjeb li juri li

l-Teresa Vella rrinunzjat għad-dritt tagħha li taċċedi għall-proprjetà tagħha mill-entrata tal-proprjetà tal-konvenut u għaldaqstant ċertament illi l-Qorti ma tistax tilqa' l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni deċennali eċċepita mill-konvenut.

Għaldaqstant, it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut ukoll qiegħda tiġi miċħuda.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt illi:

1. Tiċħad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut;

2. Tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenut;

3. Tilqa' t-talbiet attriċi u tordna lill-konvenut sabiex fi żmien tletin (30) jum mid-data tas-sentenza jgħaddi lill-atturi kopja taċ-ċavetta tal-bieb ta' barra tal-fond numru tmienja (8), Misraħ il-Parroċċa, Rabat, jew iqiegħdu dik is-serratura li kien hemm qabel, jagħmel dawk ix-xogħolijiet kollha neċessarji sabiex iqiegħed l-entratura komuni fl-istat li kienet qabel ma huwa imblokka l-bieb li jagħti mill-kantina internament markata wieħed (1) għall-entratura komuni tal-proprjetà numru tmienja (8), Misraħ il-Parroċċa, Rabat, u jneħħi kwalunkwe oġġett li qiegħed jimblokka u/jew jimbarra l-istess bieb;

4. Tordna li jekk fit-terminu lilu prefiss il-konvenut jonqos milli jagħmlu dak kollu li qiegħed jigi ordnat jagħmel, il-Qorti qiegħda tawtorizża lil-atturi sabiex jeżegwixxu huma x-xogħolijiet indikati a spejjeż tal-konvenut u dan taħt is-superviżjoni tal-perit Alan Saliba li qiegħed jinħatar għal dan l-iskop.

Spejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenut.

IMHALLEF

DEP/REG