QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 27 ta' Jannar, 2017

Numru 2

Rikors numru 96/2010 JD

Maria Antonia Borg f'isimha proprju u bħala mandatarja tal-imsefrin Mary Rose Lawrence armla ta' William, Consiglia Stellini mart Francis, George Attard, Doris Ċini mart Joseph, u Rose Micallef mart Joseph; u Charles Borg; u permezz ta' digriet tas-16 ta' Mejju 2012 l-atti ġew trasfużi minn fuq isem Mary Rose Lawrence għal fuq isem Maria Antonia Borg fil-kwalità tagħha ta' mandatarja ta' Celia Isabel Pritchard *stante* l-mewt ta' Mary Rose Lawrence fil-mori tal-kawża

v.

Daniel Gambin u Mary Gambin

1. Dan huwa appell tal-konvenuti minn sentenza mogħtija fit-28 ta' Settembru 2012 mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, li laqgħet talba tal-atturi għal dikjar-azzjoni li mogħdija li tmiss ma' fond tal-konvenuti ma hijiex proprjetà

tal-konvenuti weħedhom iżda hija proprjetà komuni tal-atturi u tal-konvenuti flimkien.

2. L-ewwel qorti fissret hekk il-fatti tal-każ u r-raġunijiet li wasslu għad-deċiżjoni tagħha:

»Konsiderazzjonijiet

»Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li huma ko-proprjetarji mal-konvenuti ta' passaġġ *ossia* entrata bil-bir ġo fiha li tiġi fuq in-naħa tal-majjistral tal-fond tal-konvenuti. *Inoltre* talbu wkoll li l-konvenuti jiġu ordnati jneħħu kull ħaġa li għamlu fl-istess passaġġ.

»Illi fil-kawża odjerna l-konvenuti eċċepew x'tip ta' azzjoni qiegħda tiġi esperita u dan appropożitu ta' kif il-kawża ġiet impustata. In vista ta' tali eċċezzjonijiet l-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom iddikjaraw li l-kawża hija waħda petitorja. Waqt it-trattazzjoni orali l-avukat difensur tal-atturi sostna li din il-kawża mhiex *actio rei vindicatoria* kif sostnew il-konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom. In vista tad-dikjarazzjoni tal-atturi li l-azzjoni hija waħda petitorja l-konvenuti fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom irtiraw l-ewwel[1] u t-tielet[2] eċċezzjoni.

»Illi in verità l-mod kif ġiet impustata l-azzjoni u t-talbiet attriċi filwaqt li m'hemmx dubju li l-azzjoni hija ta' natura petitorja, il-mod kif ġiet redatta l-ewwel talba mhux daqstant ċar mal-ewwel daqqa t'għajn x'tip ta' azzjoni qed tiġi esperita. Dan qed jingħad peress li fl-ewwel talba qiegħda tintalab dikjarazzjoni li 'l-passaġġ *ossia* entrata bil-bir ġo fiha li tiġi fuq in-naħa tal-majjistral tal-fond tal-konvenuti m'hijiex proprjetà assoluta tagħhom, iżda hija komuni flimkien mar-rikorrenti fil-wisgħa u l-estensjoni tagħha kollha'.

»Illi m'hemmx dubju li permezz ta' din l-azzjoni l-atturi qegħdin jittentaw jirrivendikaw sehemhom mill-ko-proprjetà tal-passaġġ *de quo*. Għalhekk ladarba l-azzjoni preżenti essenzjalment hija waħda petitorja l-atturi għandhom l-oneru li jippruvaw id-dritt tagħhom ta' proprjetà fuq il-passaġġ in kwistjoni. Jekk jirnexxilhom f'din il-prova huma ma jinħtiġilhom jagħmlu xejn iżjed.

» Illi t-tieni eċċezzjoni[3] qiegħda wkoll tiġi miċħuda peress li bażikament dak li l-atturi qegħdin jitolbu minn din il-qorti hija dikjarazzjoni li huma ko-proprjetarji tal-passaġġ in kwistjoni. Kieku l-argument tal-konvenuti kellu jirnexxi jfisser li ko-proprjetarju li jkun qiegħed iċaħħad lill-ko-proprjetarji l-oħra minn proprjetà partikolari ma jkun qatt jista' jiġi rinfaċċjat b'kawża peress li l-ko-proprjetarji l-oħra qatt ma jistgħu jagħmlu talba għal dikjarazzjoni li l-proprjetà hija tagħhom għat-tul.

---

[1] Illi ma huwiex ċar jekk l-azzjoni hijiex waħda petitorja jew pussessorja.

[2] Illi hemm "kumulu ta' azzjonijiet".

[3] Illi "fil-petitorju wieħed ma għandu l-ebda dritt jitlob dikjarazzjoni mill-qorti illi l-proprjetà ma hijiex tal-konvenut".

»Illi huwa magħruf illi azzjoni ta' din ix-xorta teħtieġ da parti tal-proponent tagħha l-prova dijabolika fis-sens li l-attur irid jipprova lil hinn minn kull dubju li huwa kien il-proprjetarju tal-immobbli li kien qiegħed jirrivendika. Il-konvenut ma kien jeħtieġlu javvanza l-ebda difiża u ma kien jeħtieġlu jipprova l-ebda titolu fuq l-art fil-pussess tiegħu sakemm l-attur ma jkunx ipprova li hu kien il-proprjetarju. … … …

»… … …

»Illi fis-sentenza L-Onorevoli Perit Carmelo Vella *et v.* Anthony Cassar *noe et* ingħad:-

> »"Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu, titolu li suppost għandu jwassal għal wieħed oriġinali, iżda fid-dawl tad-diffikultà, jekk mhux impossibbiltà (tant li tissejjaħ *diabolica probatio*) ta' din il-prova, il-ġurisprudenza u l-awturi mmitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqgħetx meħtieġa li tkun daqshekk riġida, iżda għandha tkun imqabbla ma' dik tal-konvenut possessur. Hekk, per eżempju, il-Qorti ta' Cassazione fl-Italia, f'sentenza mogħtija fil-5 ta' Mejju 1962 (n. 892) osservat li jekk jirriżulta li t-titolu tal-konvenut mhux wieħed ta' min jorbot fuqu, l-attur jista' jipprova biss '*il proprio diritto per conseguire il rilascio*'. Il-prinċipju li min għandu titolu aħjar jirbaħ il-kawża, mingħajr ħtieġa li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum tinsab assodata fid-duttrina. Ġà fis-seklu dsatax l-awtur Francis E. Levy fil-ktieb *Preuve par title du Droite de Propriété Immobiliere* kien wasal għall-konklużjoni li l-proprjetà huwa, wara kollox, dritt relattiv, u l-ġudizzju għandu jkun bażat fuq min, f'kawża bejn il-partijiet, ikun ressaq l-aħjar prova. Awturi oħra jiddiskrivu l-azzjoni *rei vindicatoria* bħala '*una controversia tra privati*' (Tabet e Ottolenghi, *La Proprietà*). Il Pacifici Mazzoni (*Istituzioni di Diritto Civile Italiano*, Vol. III, Parte I, p. 465) jgħid ukoll illi '*sembra quindi che per equità non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o piu' fondato di quello del reo convenuto*'.
>
> »"Illi din it-teorija tal-*prova migliore* għandha l-bażi tagħha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjaħ l-*actio publiciana*. Li din l-azzjoni għadha teżisti fid-dritt Malti jirriżulta mill-ġurisprudenza, fosthom Attard *v.* Fenech, deċiża fit-28 ta' April 1875 (Kollez. Vol. XII. 390) fejn intqal li: '*Con l'azione rivendicatoria l'attore deve provare di avere il dominio della cosa che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; con l'azione publiciana deve provare di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e più debole del suo*'. Hekk ukoll din il-posizzjoni ġiet ribadita fil-kawża Fenech *et v.* Debono *et*, deċiża minn din l-onorabbli qorti fl-14 ta' Mejju 1935 (Kolleż. Vol. XXXIX.II.488) fejn ġie konfermat, fuq l-iskorta tad-Dritt Ruman, il-kumulu ta' dawn iż-żewġ azzjonijiet fl-ordinament ġuridiku Malti. Kwindi, l-attur mhux tenut jipprova titolu oriġinali, iżda biżżejjed jipprova titolu aħjar minn dak tal-konvenut. (ara wkoll Vella *v.* Camilleri, deċiża mill-onorabbli Qorti tal-Appell fit-12 ta' Diċembru 2002 u Direttur tal-Artijiet *v. Polidano Brothers Limited*, deċiża minn din il-qorti fis-7 ta' Lulju 2004)."

»Illi fis-sentenza fl-ismijiet Ernest Borg Grech *et v.* Francis Żammit *et* ġie ritenut li tajjeb li jiġi osservat ukoll illi l-prova tad-dominju tista' ssir permezz ta' titolu jew bi kwalsiasi mezz ieħor, in kwantu, "*la prova del dominio è permessa con ogni altro mezzo legale*" (Michele Attard *noe*

v. Felice Fenech, Appell Ċivili, 28 ta' April 1875). Kompriż allura, fuq l-awtorità tal-Fadda, paragrafu 341, prova konġetturali jew sempliċi presunzjoni, "*ne occorre quindi che l'attore giustifichi in modo pieno il di lui vantato dominio, ma basta che fornisce argomenti prevalenti a quello del suo avversario*"; Naturalment, kif osservat fid-deċiżjoni fl-ismijiet Giuseppe Abela v. John Żammit, Qorti Ċivili, Prim'Awla, 16 ta' Mejju 1962, "biex l-attur jista' jipproponi din l-azzjoni b'suċċess, mhux biżżejjed li hu jesebixxi titolu ta' akkwist kwalunkwe, iżda jrid jipprova li l-oġġett rivendikat ikun għadda għandu mingħand min huwa suppost li kellu dan l-istess dritt".

»... … …

»Illi mill-atti jirriżulta s-segwenti:

»Fis-seduta tat-22 ta' Diċembru 2010 il-partijiet qablu li l-passaġġ mertu tal-kawża kien jifforma parti mill-patrimonju ta' Antonio u Maria konjuġi Buhagiar li l-wirt tagħhom inqasam bil-kuntratt tat-12 ta' Ottubru 1934 in atti Nutar Francesco Gauci.

»Antonio u Maria Buhagiar huma n-nanniet paterni tal-attriċi Maria Antonia Borg, Mary Rose Lawrence, u Consiglia Stellini, u bużnanniet tal-atturi l-oħra (ulied il-mejta Maria Attard) u bużnannu wkoll tal-konvenut Daniel Gambin.

»Permezz tal-kuntratt ta' diviżjoni tat-12 ta' Ottubru 1934 Daniel Buhagiar (in-nannu matern tal-konvenut), Pawlu Buhagiar (missier l-atturi Maria Antonia Borg, Mary Rose Lawrence, Consiglia Stellini, u l-mejta Maria Attard) flimkien ma' oħthom oħra Giovanna Rosa Calleja qasmu bejniethom il-wirt tal-ġenituri tagħhom. F'dan il-kuntratt ġie premess li '*i quali comparenti premettono e dichiarano che i medesimi, oltre altri beni provenienti dalla eredità e successione dei loro genitori morti ambidue più di venti anni or sono, posseggono in comune e pro indiviso il luogo di case con due mandrette congiunte di circa un mondello e mezzo, posto nei limiti di detto Casale Kercem, nel vicolo detto 'ta' Gianton' segnato col numero 52 o veriore di Strada Santa Lucia, soggetto allo annuo canone perpetuo di 7 scellini e 10 pence circa, ed un bovile con cortile congiunto posto pure in detto vicolo, franco e libero*'.

»Lil Daniele Buhagiar messu: *il sudetto luogo di casa col numero 52, Strada Santa Lucia con porzione di mandretta di circa mezzo mondello confinanti insieme da tramontana con passaggio, da ponente e mezzodì con beni di Francesco Gatt e da levante con vicolo soggetti all'annuo canone su menzionato*.

»Lil Giovanna Rosa Calleja messha: *porzione di mandretta già nominata 'ta' Gianton' posta in detto Kercem, e nel detto vicolo di Strada Sta Lucia, della capacità di circa un mondello più o meno confinata da ponente con beni di Francesco Vella, da mezzodì con beni di Giorgio Grima e da levante con beni della stessa assegnataria e da tramontana con beni di detto Giorgio Grima – franca e libera da qualsiasi peso*.

»Lil Paolo Buhagiar messu: *il sudetto bovile con cortile congiunto, posto in detto vicolo 'ta' Gianton' in detta Strada Santa Lucia, senza numero, confinato da levante con detto vicolo, da tramontana con passaggio, da ponente con beni di Francesco Gatt e da mezzodì con beni di Nicola Formosa – franco e libero*.

»Illi imbagħad permezz ta' kuntratt datat 27 ta' Lulju 1957 in atti Nutar Giuseppi Cauchi saret diviżjoni bejn Maria Fenech u Caterina Buhagiar, ulied il-mejtin Daniele u Evangelista. Fost il-proprjetajiet in diviżjoni kellhom:

»1. Lok ta' djar fl-imsemmi Kerċem, fi Triq Santa Luċija, numru mija u wieħed u erbgħin, bil-ġardina li qiegħda qrib, għad li ma tmissx miegħu, li qiegħda fl-imsemmi Kerċem, fil-kuntrada u magħrufa *Ta' Gianton* ta' xi nofs siegħ u tmiss nofsinhar beni ta' Giusepp Gatt, lvant Triq Santa Luċija u tramuntana sqaq u punent beni tal-istess Giusepp Gatt kif soġġetti għal seba' xelini u disa' soldi u nofs ċens perpetwu fis-sena.

»2. Biċċa raba' fl-imsemmi Kerċem, fil-kuntrada u magħrufa *Ta' Gianton* ta' xi tliet sigħan u tmiss punent beni ta' Francesco Grech, u mal-biċċa raba' deskritta hawn taħt fin-numru tlieta, lvant beni ta' Pawlu Buhagiar u tramuntana beni ta' Karmnu Stellini.

»3. Biċċa raba' fl-imsemmi Kerċem, fil-kuntrada u magħrufa *Ta' Gianton* ta' xi siegħ u nofs u tmiss punent beni ta' Savier Grima, tramuntana beni ta' Francesco Grech, lvant beni deskritti hawn fuq fin-numru tnejn.

»Lil Caterina Buhagiar messha l-lok ta' djar deskritt fin-numru ċ bil-ġardina miegħu.

»Fit-8 ta' Awwissu 2003 il-konvenuti Gambin xtraw mingħand Catherine Gambin (omm il-konvenut) il-lok ta' djar numru 141, Triq it-Torri, Kerċem, Għawdex bil-mandra miegħu annessa, u in parti sovrastanti għall-proprjetà ta' terzi persuni.

»Fit-13 ta' April 2010 ġie ppublikat l-att korrettorju li jissemma' fir-rikors promotur fejn ġie dikjarat li:

»"Illi meta l-partijiet fuq dak l-att iddeskrivew il-fond numru mija u wieħed u erbgħin (141), fi Triq it-Torri ġà' magħrufa bħala Triq Santa Luċija, Kerċem, Għawdex huma ma indikawx espressament illi l-isqaq *ossia* entratura li tiġi fil-Majjistral ta' dan il-fond tifforma parti mill-istess proprjetà bin-numru mija u wieħed u erbgħin (141), fi Triq it-Torri, Kerċem, Għawdex. Però jiġi ċċarat illi *nonostante* illi huma ma ddeskrivewx dan espressament, fil-pjanta annessa ma' dak l-att u markata bħala dokument 'A' huma mmarkaw dan il-passaġġ *ossia* entratura bil-kulur aħmar bħalma indikaw il-bqija tal-fond bħala parti mill-proprjetà in vendita. Fil-fatt fuq il-pjanta annessa mal-att ġie indikat illi din l-*entrata* ossia passaġġ illi tkejjel tmienja u disgħin metri kwadri (98m.k.) tifforma parti mill-fond in vendita.

»"Illi a skans ta' kull ekwivoku, il-partijiet fuq dan l-att jiddikjaraw illi l-imsemmi passaġġ *ossia* entratura tal-kejl ta' ċirka tmienja u disgħin metri kwadri (98 m.k.) tifforma parti u kienet minn dejjem tifforma parti mill-fond numru mija u wieħed u erbgħin (141), fi Triq it-Torri, Kerċem, Għawdex.

»"Għal kull buon fini l-venditriċi tiddikjara illi mid-data illi hija akkwistat dan il-fond u li kien ġie akkwistat minnha permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tan-Nutar Giuseppe Cauchi tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Lulju tas-sena elf disa' mija u sebgħa u ħamsin (1957), dan il-passaġġ kien dejjem meqjus bħala li jifforma parti mill-fond numru mija u wieħed u erbgħin (141) kif anke kien sa minn qabel dan il-kuntratt ta' diviżjoni.

»"Illi jiġi ddikjarat mill-venditriċi illi dan il-passaġġ *ossia* entrata huwa soġġett għall-passaġġ bir-riġel a favur ta' terzi persuni.

»"Illi din il-kjarifika *ossia* korrezzjoni qed issir a skans ta' kull ekwivoku wara li jiena nutar sottofirmat iċċerzjorajt lill-partijiet mill-importanza tal-verċità tagħha."

»Wara dan l-att korrettorju ġiet preżentata ittra uffiċjali mill-atturi u oħrajn fil-konfront tal-konvenuti.

»Jirriżulta wkoll li Charlie Borg, wieħed mill-atturi, huwa proprjetarju ta' mitħna sitwata fl-inħawi *de quo* konfinanti lvant ma' Triq it-Torri, Kerċem, nofsinhar mal-eredi ta' Nikola Formosa, u punent ma' beni tal-familja Gatt, u tramuntana mal-passaġġ *ossia* sqaq in kwistjoni. Din xtraha mingħand ommu Maria Antonia Borg u ħutha u ġejja mill-wirt u suċċessjoni tan-nannu matern. Dan mhux kontestat mill-konvenuti.

»Mix-xiehda ta' Michael Godfrey Curmi u Dr Marlin Vella jirriżulta li kienet saret applikazzjoni nru 691/03 li kienet ġiet rifjutata mir-Reġistratur. Jirriżulta wkoll oriġinarjament li l-passaġġ mertu tal-kawża odjerna kien ġie reġistrat f'isem il-Gvern ta' Malta. Wara daħlet korrezzjoni fejn ġiet irtirata l-applikazzjoni għal dak li jirrigwarda l-passaġġ fis-sens li l-Gvern ma baqax jippretendi li l-proprjetà hija tiegħu. Sussegwentement ġiet preżentata t-tieni applikazzjoni. Daħlet ukoll kawżjoni fis-sena 2008 li saret minn Charles Borg, Karmenu Gaui, George Grech, John Sultana, Gregory Vella, Nazzareno Debono, martu Josephine, Clementa Grech, Joseph Grima, Miriam Vella u Francis Attard. Irriżulta li nħareġ ċertifikat ta' titolu però dan jeskludi l-passaġġ *stante* li minħabba l-kawzjoni ġie maqtugħ.

»Illi mhux kontestat lanqas li hemm żewġ imrabat li mill-ħajt tal-fond numru 141, Triq it-Torri, Kerċem hemm jisporġu għal fuq l-arja ta' dan il-passaġġ, liema mrabat jidhru mir-ritratti esebiti li kienu saru mal-bini tal-fond. Dawn l-imrabat kienu jintużaw sabiex jintrabtu l-annimali.

»... … …

»Illi jingħad li l-atturi preżentaw diversi *affidavits* ta' bdiewa li sostnew li l-aċċess tagħhom għall-għelieqi tagħhom huwa proprju l-passaġġ mertu tal-vertenza odjerna. Tali passaġġ huma sostnew li huwa wieħed pubbliku u dejjem għamlu użu minnu mingħajr ħadd ma waqqafhom u dan sakemm tfaċċa l-konvenut Daniel Gambin li qiegħed jostakola l-aċċess billi issa ma jistgħux igħaddu aktar bl-inġenji. Iżda l-antenati ta' Daniel Gambin qatt ma ppretendew li kien tagħhom. Fil-fatt anke Charlie Borg, l-attur, fl-*affidavit* li ġie preżentat fir-Reġistru tal-Artijiet kien ukoll sostna li dan il-passaġġ huwa wieħed pubbliku u ma ppretendix li kellu xi sehem minnu. In kontro-eżami qal li ilu jaf li l-passaġġ huwa wieħed komuni xi seba'/għaxar snin.

»Illi fil-fehma tal-qorti l-atturi rnexxielhom jagħtu prova li dan il-passaġġ fil-fatt baqa' indiviż u għalhekk huma ko-proprjetarji flimkien mal-konvenuti. Jibda biex jingħad li wara li l-istess konvenuti qablu li dan il-passaġġ joriġina mill-wirt ta' parti mill-patrimonju ta' Antonio u Maria konjuġi Buhagiar fis-seduta tat-22 ta' Diċembru 2010 ma jistgħux imbagħad fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom jargumentaw li l-atturi ma ġabux prova li dan l-isqaq kien proprjetà ta' Antonio u Maria Buhagiar. Dan apparti l-fatt li saru dikjarazzjonijiet mill-konvenuti nfushom fil-kuntratt tat-8 ta' Settembru 2003 u dak korrettorju tat-13 ta' April 2010. L-istess konvenut xehed f'dan is-sens fl-*affidavit* tiegħu.

»Illi *inoltre* diġà rriżulta li hemm indikazzjoni ċara li l-art ta' dan il-passaġġ kienet tappartjeni lil Antonio Buhagiar proprju minħabba l-imrabat li diġà ssemmew preċedentement. Irriżulta wkoll mill-atti li l-Gvern stess irrikonoxxa li l-passaġġ huwa wieħed privat. *Oltre* dan għalkemm il-konvenuti sostnew li jeżisti passaġġ ieħor dan ma rriżultax – la mir-ritratt u lanqas mix-xiehda prodotta.

»Ir-referenza għall-konfini tan-naħa tat-tramuntana fid-deskrizzjoni tal-fond numru 52, Triq Santa Luċija, Kerċem, bil-mandretta konġunta fil-kuntratt tad-diviżjoni tat-12 ta' Ottubru 1934, fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci hija għall-fond u l-mandretta fl-intier tagħhom u mhux biss għall-mandretta. Il-kliem '*confinanti insieme'* użat fil-kuntratt meta ġiet deskritta l-porzjoni li messet lil Daniele Buhagiar ma tħalli ebda dubbju li l-konfini mogħtija huma tal-fond intier u mhux biss tal-mandretta. Id-deskrizzjoni tal-porzjoni assenjata lil Paolo Buhagiar fl-istess kuntratt tad-diviżjoni fejn il-maqjel bil-bitħa konġunta ġie deskritt ukoll li mit-tramuntana jmiss ukoll ma' passaġġ, tikkonferma kemm ir-referenza għal dan il-konfini tat-tramuntana fid-deskrizzjoni taż-żewġ porzjonijiet li kien messhom dawn l-aħwa Buhagiar kienet għall-passaġġ oġġett fil-kawża. Il-kuntratt ta' l-1934 jiddistingwi bejn '*il vicolo'* li mhux in kontestazzjoni f'din il-kawża u '*il passaggio'* mertu ta' din il-kawża. Imbagħad il-kuntratt tad-diviżjoni tas-27 ta' Lulju 1957, in atti Nutar Giuseppi Cauchi, li permezz tiegħu ġiet diviża l-eredità ta' Daniele Buhagiar jagħti biss il-konfini tal-ġardina ta' xi nofs siegħ li għalkemm qiegħda qrib il-fond 141, Triq Santa Luċija (illum Triq it-Torri), Kerċem, ma tmissx miegħu, u r-referenza għall-isqaq fid-deskrizzjoni tal-ġardina m'hijiex għall-passaġġ *ossia* entrata mertu fil-kawża, il-konfini ta' liema ġardina jirriżultaw mill-pjanti esibiti, u huwa evidenti mill-istess pjanti li din il-ġardina ma tmissx ma' dan il-passaġġ iżda mal-isqaq li dwaru m'hemmx kontestazzjoni.

»Illi l-istess kontendenti jikkonfermaw li għalkemm il-passaġġ huwa wieħed privat igħaddi wkoll il-pubbliku l-aktar dawk il-bdiewa li għandhom ir-raba' f'dawk l-inħawi li jistgħu jaċċedu għall-istess raba' biss permezz ta' dan il-passaġġ. Illi hekk kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet <u>Frank Attard *v.* Anthony Farrugia *et*</u> 'Il-fatt li persuna tiftaħ triq fuq proprjetà tagħha għall-pubbliku ma jbiddilx il-jeddijiet ta' proprjetà li hija għandha fuq din l-art iżda jinħoloq *invece* favur il-komunità servitù għal użu tat-triq.' Għalhekk għalkemm fil-każ in kwistjoni l-passaġġ huwa pubbliku, billi jintuża min-numru ta' individwi li għandhom ir-raba' tagħhom li jaċċedu għalih mill-istess passaġġ, id-drittijiet ta' proprjetà tal-kontendenti jibqgħu viġenti.

»Tajjeb ukoll li jiġi rilevat li l-kuntratt korrettorju min-naħa tal-konvenuti u l-awtriċi fit-titolu tiegħu sar wara li l-applikazzjoni għar-reġistrazzjoni mal-*Land Registry* ġiet rifjutata. Dak li huwa interessanti huwa li fil-kuntratt li sar fis-sena 2003 filwaqt li b'referenza għaż-żewġ pro-prjetajiet l-oħra li kienu qed jinbiegħu flimkien mal-lok ta' djar numru 141 l-irjiħat ġew indikati b'mod preċiż, fil-każ tal-lok ta' djar numru 141 ebda rjiħat ma ġew indikati. Fil-fehma tal-qorti dan huwa sinifikattiv fis-sens li l-partijiet ma ridux jikkommettu ruħhom proprju għaliex kienu fil-ħsieb li jikkapparraw drittijiet fuq dan il-passaġġ liema drittijiet ma kinux jispettaw lilhom. Dan qed jingħad għaliex l-isqaq mertu tal-vertenza odjerna ġie mmarkat minnhom bħala parti mill-bejgħ iżda mbagħad ma ġiex inkluż fid-deskrizzjoni tal-proprjetà. Jingħad ukoll li

ma rriżultax mill-atti proċesswali li l-passaġġ kien minn dejjem jifforma parti mil-lok ta' djar numru 141 kif sostnut mill-konvenuti.

»Illi għalhekk jirriżulta li l-passaġġ jew entrata in kwistjoni ma ġie diviż u assenjat lil ħadd mill-partjiet tant li baqa' in komun. Anke mill-atti sussegwenti għall-att ta' diviżjoni oriġinali b'mod partikolari dak ta' Daniele Buhagiar liema beni ġew assenjati lil Katerina Gambin ma jissemma l-passaġġ. Lanqas il-werrieta ta' Antonio Buhagiar ma ppretendew xi dritt fuq il-passaġġ. Mill-provi jirriżulta li l-passaġġ kien ilu fil-pussess tal-antennati tal-kontendenti sa minn qabel l-att ta' diviżjoni ta' l-1934 inkluż għalhekk l-awturi ta' l-atturi. Tali pussess ma kienx kontestat anzi jirriżulta li kien rikonoxxut mill-bdiewa li jeżerċitaw id-dritt tagħhom ta' passaġġ minn fuq l-istess passaġġ.

»Irriżulta wkoll li minn mindu daħal fix-xena Daniel Gambin beda jkollu pretensjonijiet fuq l-istess passaġġ u beda jagħmel ħwejjeġ li bihom dejjaq mill-wisgħa tal-passaġġ b'pilastru tal-ġebel li bena fl-entratura tiegħu u għamel ukoll ħotba tal-konkos fl-art tal-passaġġ, u billi dawwar il-bokka tal-bir li hemm f'nofs dan il-passaġġ bi kwantità ta' kantuni b'mod li fejn qabel moħriet bil-karru jew *pick-up truck* kienu jgħaddu mingħajr diffikultà, illum dan mhux possibbli minħabba dan kollu. Dan kollu qiegħed isir kontra l-interess tal-komunjoni.

»Għaldaqstant in vista tas-suespost din il-qorti taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel u t-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti, tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet attriċi b'dan illi:

»1. tiddikjara li l-passaġġ *ossia* entrata bil-bir ġo fiha li tiġi fuq in-naħa tal-majjistral tal-fond tal-konvenuti m'hijiex proprjetà assoluta u esklussiva tagħhom, iżda hija komuni flimkien mar-rikorrenti fil-wisgħa u l-estensjoni tagħha kollha;

»2. tikkundanna lill-konvenuti sabiex jirrimwovu kull ħaġa jew opra li għamlu f'dan il-passaġġ li xxekkel l-aċċess minnha tar-rikorrenti u ta' oħrajn b'kull mezz, kif ukoll ineħħu kull ħaġa li hija ta' ostakolu għad-dritt tar-rikorrenti li jgawdu u jagħmlu użu kwalunkwe permess mil-liġi u fil-qies ta' din l-entrata komuni, u dan f'terminu perentorju ta' għoxrin (20) jum mil-lum;

»3. fin-nuqqas li l-konvenuti jonqsu milli jottemperaw ruħhom mal-ordni jew ordnijiet ta' din il-qorti fit-terminu lilhom prefiss, taw-torizza lill-atturi jneħħu kull opra li saret fil-passaġġ li hija ta' xkiel għat-tgawdija u aċċess liberu tagħhom mill-passaġġ, u dan a spejjeż tal-konvenuti.

»Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittri uffiċjali tal-20 ta' Ottubru 2009 u tat-28 ta' Mejju 2010 (ittra numru 306/10) a karigu tal-istess konvenuti.«

3. Il-konvenuti appellaw mis-sentenza appellata b'rikors tas-17 t'Ottubru 2012 li għalih wieġbu l-atturi fid-19 ta' Novembru 2012.

4. Nibdew bl-ewwel aggravju li ressqu l-konvenuti appellanti. Igħidu illi peress li l-azzjoni li ġiet intavolata mill-atturi hija waħda ta' rivendika u

l-konvenuti appellanti ddefendew ruħhom bili invokaw l-pussess, l-ewwel qorti kienet żbaljata meta rreferiet għall-azzjoni *publiciana* kif ukoll meta qabblet it-titoli tal-partijiet. Igħidu illi l-ewwel qorti jmissha mxiet bil-binarju tradizzjonali u esiġiet il-prova tat-titolu allegat min-għand l-atturi, anke l-prova djabolica jekk hemm bżonn. Huma fissru dan l-ewwel aggravju tagħhom hekk:

> »… … ... F’din il-kawża, minkejja t-titolu viġenti favur tagħhom, il-konvenuti ddeċidew li jiddefendu l-kawża tagħhom bil-pussess. Dan kien jinkombi piż fuq l-atturi li jippruvaw b’ċertezza assoluta t-titolu minnhom allegat fuq l-art. F’dan ir-rigward kull referenza magħmula mill-ewwel onorabbli qorti għall-azzjoni publiciana (fejn ġiet kwotata estensivament is-sentenza <u>L-Onorevoli Perit Carmelo Vella *et v.* Anthony Cassar *noe et*</u> u deċiżjonijiet oħra f’dak is-sens) hija għal kollox barra mill-kuntest, għaliex minħabba l-linja ta’ difiża illi għażlu l-konvenuti din il-kawża ma setgħetx tifforma ruħha f’waħda merament ta’ tqabbil taż-żewġ titoli, b’dak apparentement iktar b’saħħtu jirbaħ fuq l-ieħor. Iżda, fejn fl-azzjoni ta’ rivendika odjerna l-konvenuti ddefendew ruħhom billi invokaw il-pussess u mhux it-titolu, l-ewwel onorabbli qorti kienet ristretta u obbligata timxi bil-binarju tradizzjonali u tesiġi l-prova tat-titolu kif definita fil-ġurisprudenza u, jekk hemm bżonn, il-prova djabolica mingħand l-atturi tat-titolu minnhom allegat. U għalhekk f’dan il-każ ma kinitx kwistjoni merament ta’ tqabbil u għażla bejn it-titoli tal-*miglior titolo*. Għaliex l-konvenuti ma invokawx it-titolu minkejja li setgħu liberament jagħmlu dan.«

5. Billi l-atturi qegħdin ifittxu li jiksbu l-pussess ta’ proprjetà li jgħidu li għandhom sehem minnha għalkemm il-pussess qiegħed f’idejn il-konvenuti, l-azzjoni talum tassew hija waħda revindikatorja.

6. Madankollu, billi t-titolu kemm tal-atturi u kemm tal-konvenuti ġej minn awtur komuni, *viz.* Antonio u Maria Buhagiar, kien leċitu għall-ewwel qorti li tqabbel it-titoli rispettivi tal-partijiet biex tara min minnhom għandu l-aħjar titolu.

7. Barra minn hekk, minn qari tas-sentenza appellata huwa evidenti illi dak li għamlet l-ewwel qorti kien preċiżament dak li l-konvenuti

appellanti jsostnu li kellha tagħmel: l-ewwel qorti eżaminat il-provi prodotti mill-atturi u dan sabiex tkun tista' tiddetermina jekk jirriżultal-hiex sal grad tal-prova meħtieġ illi l-atturi huma tassew sidien ta' sehem indiviż tal-mogħdija li dwarha saret il-kawża. Bil-kuntrarju għal dak li jsostnu l-konvenuti appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom, jidher mit-test tas-sentenza illi l-ewwel qorti ma straħitx biss fuq tqabbil tat-titoli.

8. Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-ewwel qorti, din il-qorti hija tal-fehma li l-ewwel qorti kienet konxja tal-fatt li l-konvenuti appellanti ressqu d-difiża tal-pussess u li ma invokaw l-ebda titolu fuq il-mogħdija u kienet għal din ir-raġuni li, wara li analizzat il-provi li ġew imressqin mill-atturi, l-ewwel qorti ma pproċedietx biex tqabbel l-allegat titolu tal-atturi ma' titolu invokat mill-konvenuti iżda kkonkludiet, *inter alia*, illi "l-atturi rnexxielhom jagħtu prova li dan il-passaġġ fil-fatt baqa' indiviż".

9. Għaldaqstant dan l-ewwel aggravju li ressqu l-konvenuti appellanti qiegħed jiġi miċħud.

10. Din il-qorti issa sejra tgħaddi biex tqis it-tieni, it-tielet u r-raba' aggravji tal-appell flimkien billi huma marbutin ma' xulxin.

11. Permezz tat-tieni aggravju tagħhom l-konvenuti appellanti jsostnu li l-ewwel qorti waslet għal konklużjoni żbaljata meta kkonkludiet illi l-atturi rnexxielhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-mogħdija in kwistjoni. Huma jfissru t-tieni aggravju tagħhom hekk:

»… … ... fis-seduta tat-22 ta' Diċembru tas-sena 2010 il-partijiet ivverbalizzaw illi jaqblu bejniethom illi oriġinarjament il-passaġġ mertu ta' din il-kawża kien oriġinarjament jifforma parti mill-patrimonju ta' Antonio u Maria konjuġi Buhagiar;

»Illi sfortunatament l-ewwel onorabbli qorti pruvat tinterpreta din id-dikjarazzjoni, intiża unikament biex tiffaċilita l-andament tal-kawża, kontra l-konvenuti meta dawn esiġew illi l-atturi xorta huma obbligati jippruvaw it-titolu tagħhom. Huwa minnu illi din id-dikjarazzjoni kienet teżenta lill-atturi illi jmorru aktar lura fit-titolu mill-patrimonju ta' Antonio u Maria konjuġi Buhagiar, iżda bl-ebda mod ma kienet ittihom xi brevett illi jiddimostraw kif din il-proprjetà minn Antonio u Maria Buhagiar sal-lum waslet għandhom jew xi sehem li wasal għandhom;

»Minkejja l-osservazzjonijiet li saru minn l-ewwel qorti dwar il-verbal tat-22 ta' Diċembru 2010, jiġi osservat illi l-esponenti ma kinux qed jitolbu prova tat-titolu anterjorment għal Antonio u Maria konjuġi Buhagiar, iżda prova tat-titolu minn Antonio u Maria konjuġi Buhagiar 'il quddiem, ħaġa illi l-esponenti jsostnu li ma nġabitx. Kien jispetta lill-atturi li jġibu prova konklussiva illi huma kien baqgħalhom sehem minn din l-entratura wara l-mewt ta' Antonio u Maria konjuġi Buhagiar. L-atturi ma ġabu prova tal-ebda provi testmentarji jew altrimenti kontrattwali ta' kif huma jikkwalifikaw għal xi sehem minn din l-entratura wara l-mewt ta' Antonio u Maria Buhagiar.

»Illi fin-nuqqas ta' tali prova l-kawża attriċi ma setgħetx tirnexxi. U kif ġie ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza <u>Fenech *v.* Debono</u>, deċiża fl-14 ta' Marzu tas-sena 1935, (Vol. XXIV Part 2 Pg. 488), kwalunkwe dubju, anke l-iċken, għandu jmur a favur tal-pussessur konvenut. L-istess sentenza tkompli tgħid illi: "Anke jekk il-qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hija għandha tilliberah u, jekk ir-rivendikant ma jagħtix prova tad-dominju tiegħu, trid tkun eżenti mill-inqas dubju." (ara wkoll fl-istess sens Vol. XXXII Prt. 1 Pg. 282; Vol. XXXIII Prt. 2, pg. 236; Vol. XXXV Prt. 1, pg. 718; Vol. XXXVII, Prt 1, pg 105);

»Illi f'dan il-każ huma diversi l-mankanzi fil-prova tat-titolu, fosthom (1) illi l-atturi ma ppruvawx il-mod ta' kif inqasam il-wirt ta' Antonio u Maria konjuġi Buhagiar, (2) ma pproduċewx testmenti u riċerki testamentarji biex jgħidu u juru min kellu dritt għal dan il-wirt, (3) lanqas saret prova dwar kif iddevolva jew kellu jiddevolvi l-wirt ta' Pawlu Buhagiar, missier l-atturi Maria Antonia Borg, Mary Rose Lawrence, Consiglia Stellini u l-mejta Maria Attard (4) lanqas ġabu prova ta' min minn ulied Antonio u Maria konjuġi Buhagiar wiret xi sehem minn din l-entratura, jekk hux it-tliet legatarji li resqu għall-art ta' diviżjoni tat-tnax 12 ta' Ottubru 1934, jew l-ulied kollha.

»Kuntrarjament u b'dawn il-mankanzi kollha, wieħed ma jistax jiskarta l-fatt, bħalma skartat l-ewwel onorabbli qorti, illi fid-denunzja tas-suċċezzjoni illi Maria Antonia Borg għamlet għal missierha Pawlu Buhagiar wara l-mewt tiegħu, sehem minn din l-entratura ma ġiex ddikjarat (*vide* f'dan is-sens il-verbal tas-16 ta' Frar tas-sena 2011). Lanqas jista' wieħed jiskarta jew iġib argumenti li jiddipartixxu mill-interpretazzjoni literali bħalma għamlet l-ewwel onorabbli qorti ta' fatti bħalma huma illi fir-Reġistru tal-Artijiet uħud mill-atturi, u wieħed mix-xhieda tagħhom (John Sultana), ippreżentaw *affidavits* fejn iddikjaraw illi l-entratura mertu ta' din il-kawża hija pubblika. Huwa stran li, jekk

verament l-atturi kienu jemmnu li għandhom xi dritt ta' komproprjetà, kienu se jmorru quddiem ir-Reġistratur tal-Artijiet u jagħmlu *affidavit* f'dan is-sens. Jirriżulta għalhekk illi mhux talli l-atturi ma ppruvawx it-titolu tagħhom fuq l-oġġett illi qegħdin jippruvaw jirrivendikaw, iżda talli l-azzjonijiet tagħhom stess ma humiex kompatibbli ma dak li jsostnu.

»Jirriżulta in segwitu illi tant li l-atturi ma ġabux il-prova rikjesta illi l-ewwel onorabbli qorti lanqas kellha materjal tajjeb biżżejjed biex tasal tiddikjara, imqar indirettament, dwar x'kienet il-kwota li l-atturi qed jirrivendikaw minn din l-art. Għalkemm fid-disposta tas-sentenza ddikjarat illi huma komproprjetarji tal-entratura flimkien mal-konvenuti, imkien fid-dispost jew fil-bqija tas-sentenza ma tirriżulta l-kwota lilhom spettanti, jew min huma il-komproprjetarji l-oħra fl-entratura – ħaġa li kellha tkun elementari biex tirnexxi kawża ta' rivendika ta' sehem indiviż. Kien anke id-dmir tal-ewwel qorti illi kemm-il darba kienet ser tasal biex takkolji t-talba tar-rivendika ta' kwota, kellha tasal għal dik kwantu [*sic*] ta' dik il-kwota. Iżda l-ewwel qorti dan ma setgħetx tagħmlu għaliex il-prova tat-titolu tal-atturi kienet indubbjament waħda ambigwa u inkompleta.

»Per konsegwenza l-ewwel qorti fid-*decide* tagħha tgħid biss illi din l-entratura hija kommuni bejn l-atturi u l-konvenuti, b'mod illi wieħed jieħu l-impressjoni illi din hija nofs bin-nofs. Iżda jekk wieħed iħares lejn il-konsiderazzjonijiet tal-ewwel qorti jidher illi din ħalliet f'misteru jekk il-proprjetà kinitx tat-tliet legatarji illi dehru fuq il-kuntratt ta' diviżjoni tat-12 ta' Ottubru 1934, jew altrimenti tal-eredi kollha ta' Antonio u Maria konjuġi Buhagiar. L-ewwel onorabbli qorti kellha d-dmir tistabilixxi s-sehem u l-kwota li għandha tiġi rivendikata, u mhux sempliċiment tħalli biljett miftuħ u tgħid illi l-entratura hija komuni.«

12. Permezz tat-tielet aggravju tagħhom, il-konvenuti appellanti jargumentaw illi l-atturi appellati ma ressqu l-ebda prova biex juru li din il-mogħdija baqgħet mhix maqsuma u li ma tifformax parti mill-fond numru mija u wieħed u erbgħin (141) illi mess lill-konvenuti. Huma jfissru dan l-aggravju tagħhom hekk:

»… … ... barra l-prova tat-titolu msemmija fit-tieni aggravju *cioè* kif it-titolu wasal għand l-atturi (prova li kif rajna ma nġabitx) l-atturi kellhom prova oħra x'iġibu biex jirnexxu fir-rivendika. L-atturi ma ġabu l-ebda prova illi din l-entratura baqgħet indiviża u ma kinitx tifforma parti mill-fond numru mija u wieħed u erbgħin (141) illi mess lill-konvenuti. Ġaladarba l-atturi nfushom fir-rikors ġuramentat tagħhom kienu qegħdin jallegaw illi l-konvenuti ma kinux korretti meta sostnew illi din l-entratura ma kinitx tifforma parti minn dak il-fond akkwistat minnhom, kien jispetta lill-atturi illi jġibu tali prova; prova li għal darb'oħra baqgħet ma nġabitx.

»L-ewwel onorabbli qorti fis-sentenza tagħha tagħmel referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet <u>Giuseppe Abela *v.* John Zammit</u> (Prim'Awla, 16 ta' Mejju 1962), u ċċitat "Biex l-attur jista' jipproponi din l-azzjoni

b'suċċess, mhux biżżejjed illi huwa jesebixxi titolu ta' akkwist kwalunkwe, iżda jrid jipprova illi l-oġġett rivendikat ikun għadda għandu mingħand min huwa suppost li kellu dan l-istess dritt". Iżda jiġi osservat illi, minkejja din ir-referenza, l-ewwel qorti ma mxietx magħha, tant illi naqset milli tosserva dawn il-mankanzi kollha fil-każ tal-atturi, b'mod speċjali fatti bħal fejn l-atturi ma ddikjarawx dan id-dritt tagħhom fid-denunzja tas-suċċessjoni u fejn ddeskrivew bħala wieħed pubbliku. Lanqas imxiet ma' dan l-insenjament meta ma osservatx in-nuqqas ta' prova tal-atturi meta mhux biss ma ppruvawx it-titolu tagħhom b'mod definittiv kif trid il-liġi, iżda lanqas ippruvaw li l-oġġett, [li] fi kwalunkwe każ huwa wieħed indiviż, ma kienx jifforma parti minn dak illi mess lill-predeċessuri fit-titolu tal-konvenuti. «

13. Permezz tar-raba' aggravju tagħhom il-konvenuti appellanti jargumentaw illi l-passaġġ mertu tal-kawża tallum suppost kien inkluż ma' dak li kien mess lill-predeċessur tal-konvenut fit-titolu. Huma fissru dan l-aggravju tagħhom hekk:

»Fir-raba' lok, l-ewwel onorabbli qorti għamlet ukoll apprezzament ħażin ta' wħud mill-fatti quddiemha, apprezzament ħażin u li hu gravi biżżejjed li jistħoqq li dik is-sentenza tiġi riveduta. Il-kuntratt tat-12 ta' Ottubru 1934, li permezz tiegħu mess bħala predeċessur fit-titolu tal-konvenut tal-fond tnejn u ħamsin (52), Triq Santa Luċija, Kerċem, Għawdex, jgħid ċar u tond illi mit-tramuntana l-proprjetà tikkonfina ma' passaġġ. Il-konvenut Daniel Gambin jispjega fl-*affidavit* tiegħu illi maġenb il-passaġġ *ossia* entrata mertu ta' din il-kawża, f'art ta' terzi, hemm passaġġ ieħor privat, mifrud minn dak odjern mertu ta' din il-kawża, mifrud permezz ta' ħajt tas-sejjigħ. Allura, skond l-esponenti, dan għandu jfisser illi ġaladarba dan il-passaġġ ta' terzi ġie mogħti bħala wieħed konfini, u meta dan jikkonfina mal-passaġġ *ossia* entrata mertu ta' din il-kawża, dan il-passaġġ *ossia* entrata suppost kien inkluż ma' dak li mess lill-predeċessur tiegħu fit-titolu. Iżda l-ewwel onorabbli qorti qalet li, minkejja li l-konvenuti sostnew illi jeżisti passaġġ ieħor, dan ma rriżulta la minn ritratti, u lanqas mix-xiehda prodotta. Bir-rispett kollu, dan l-argument huwa wieħed fallaċi, għaliex ix-xiehda ta' Daniel Gambin f'dan is-sens ma hi kontradetta minn imkien, u għalhekk ma hemm l-ebda raġuni għalfejn ma titwemminx. Jiġi osservat ukoll illi dan il-passaġġ jidher fuq ir-ritratti esebiti *a fol.* 124 tal-proċess fid-dokument XY 2 fejn huwa debitament indikat.

»Barra minn hekk, kieku wieħed kellu japplika r-raġunament tal-ewwel qorti, u *cioè* illi dan il-passaġġ *ossia* entrata ma kienx inkluż f'dak li mess lil Daniele Buhagiar (il-predeċessur tal-konvenut), dan allura per konsegwenza jfisser li meta l-passaġġ ingħata bħala konfini, allura ma kienx tal-kondividenti; f'dan il-lat, is-sentenza tal-ewwel qorti li ddikjarat il-kuntrarju ma tistax treġi.

»L-ewwel onorabbli qorti qatt setgħet tinterpreta wkoll b'mod differenti d-dikjarazzjoni tal-atturi u x-xhieda tagħhom meta mar-Reġistratur tal-Artijiet iddeskrivew dan il-passaġġ bħala wieħed pubbliku. Huwa ċar, minkejja dak kollu li tgħid l-ewwel qorti fis-sentenza tagħha, illi mar-

Reġistratur, kif turi x-xiehda tagħhom, għamlu sottomissjonijiet mhux fis-sens li dak il-passaġġ huwa miftuħ u jgħaddi minnu l-pubbliku, iżda fis-sens li dak il-passaġġ "ma hu ta' ħadd" u jifforma parti minn l-erarju [*sic*] pubbliku;

»Illi minkejja fis-sentenza tagħha l-ewwel onorabbli qorti talludi għall-fatt illi l-gvern irrikonoxxa illi dak il-passaġġ huwa wieħed privat u ħassar ir-reġistrazzjoni li kien għamel mar-Reġistratur tal-Artijiet fejn allega illi dan kien proprjeta tal-gvern … … …, dan kollu sar fuq istanza mhux tal-atturi, iżda ta' Daniel Gambin innifsu, meta għamel ir-rappreżentazzjonijiet tiegħu mal-gvern tal-kuntratti tiegħu u pperswada lill-Kummissarju tal-Artijiet biex jirtira r-reġistrazzjoni li kien għamel. B'mod stramb, l-ewwel onorabbli qorti qisha qiegħda tattribwixxi l-mertu ta' dan kollu lill-atturi;

»Lanqas jista' l-esponenti jaqbel mal-argumentazzjoni tal-ewwel onorabbli qorti fejn din ikkritikat lill-konvenuti għaliex fil-kuntratt tas-sena 2003, "filwaqt li b'referenza għaż-żewġ proprjetajiet l-oħra li kienu qegħdin jinbigħu flimkien mal-lok tad-djar numru mija u wieħed u erbgħin (141) l-irjiħat ġew indikati b'mod preċiż, fil-lok ta' djar numru mija u wieħed u erbgħin (141) l-ebda irjiħat ma ġew indikati". Dan ir-raġunament ma jikkombaċċax ma' dak li tipprovdi il-liġi notarili illi filwaqt illi tordna li f'każ ta' raba' għandhom jiġu indikati l-irjiħat, *ossia* konfini b'mod preċiż, dan mhuwiex rikjest f'każ ta' lok ta' djar illi huwa identifikat b'numru. F'dan il-każ lanqas biss hija rikjesta pjanta, iżda madanakollu l-konvenuti, fis-sena 2003, minkejja li kienu indikaw il-fond numru mija u wieħed u erbgħin (141) bil-mod kif trid il-liġi, għażlu illi jannettu pjanta li tiddeskrivi l-ambjenti, inkluż l-entratura mertu ta' din il-kawża. Il-problema inqalgħet mir-reġistratur illi talab illi jkun hemm deskrizzjoni wkoll ta' din l-entratura illi kienet saret il-kawzjoni fuqha, b'konsegwenza li sar imbagħad l-att korrettorju.

»L-ewwel onorabbli qorti naqset milli tosserva l-interess ulterjuri li kellhom uħud mill-partijiet f'din il-kawża, fosthom Charles Borg, illi dwaru hemm aggravju separat iktar 'l isfel, fejn l-interess prinċipali tiegħu, bħala bin waħda mill-atturi, huwa illi jsalva xi twieqi illi minn proprjetà oħra tiegħu fetaħ għal fuq din l-entratura. Dan Charles Borg huwa l-istess bniedem illi fl-*affidavit* ippreżentat fir-Reġistru tal-Artijiet u esebit quddiem din il-qorti jgħid illi "L-isqaq huwa pubbliku u ma jappertjeni lil ħadd". L-istess jgħid ix-xhud John Sultana li huwa l-istess bniedem li fil-kontro-eżami tiegħu tat-tnejn 2 ta' Marzu tas-sena 2011 f'mument jgħid illi minn dan il-passaġġ jgħaddu n-nies biex imorru lejn il-Knisja ta' Pinu u fl-istess nifs jgħid illi l-passaġġ jieqaf ġos-siġar (fis-sens illi ma jibqax sejjer).

»*Inoltre*, l-ewwel onorabbli qorti naqset ukoll milli tieħu konjizzjoni ta' dak illi qalet Catherine Gambin fl-*affidavit* tagħha (esebit *a fol.* 146 tal-proċess) fis-sens illi dan il-passaġġ kien meqjus bħala li jifforma parti mill-fond numru mija u wieħed u erbgħin (141) kif kien anke sa qabel il-kuntratt ta' diviżjoni ta' l-elf disa' mija sebgħa u ħamsin (1957). Lanqas osservat l-inkonsistenza tal-atturi meta fl-ittra uffiċjali numru 306/10 tal-20 ta' Mejju 2010, (esebita *a fol.* 34 tal-proċess) huma allegaw illi l-konvenuti għandhom biss wieħed minn sitta ($^1/_6$) ta' dan il-passaġġ: kwota differenti minn dik allegata f'din il-kawża u li ma tirriżulta minn imkien. Huwa għalhekk illi fl-aggravji preċedenti l-esponenti saħaq illi kien importanti ferm għall-ewwel onorabbli qorti biex l-atturi jkollhom suċċess fil-kawża tagħhom riedet qabel xejn

tistabbilixxi l-kwota lilhom spettanti u ssir ir-rivendika unikament ta' dik il-kwota. Dawn in-nuqqasijiet ikomplu jxejnu d-dokumentazzjoni u l-konklużjoni tal-ewwel onorabbli qorti.«

14. Wara li eżaminat il-provi kollha prodotti, din il-qorti taqbel mal-ewwel Qorti illi lill-atturi seħħilhom juru li:

- il-mogħdija li dwarha saret din il-kawża kienet oriġinarjament ta' Antonio u Maria konjuġi Buhagiar;
- din l-art m'hijiex art pubblika iżda hija art privata – il-fatt illi kien fuq inizjattiva tal-konvenut illi l-gvern għaraf li l-art ma hijiex pubblika ma jnaqqasx mill-valur tal-prova;
- din il-mogħdija ma ġietx maqsuma u ma ġiet assenjata lil ħadd mill-werrieta ta' Antonio u Maria konjuġi Buhagiar, u għalhekk baqgħet komuni;
- konsegwentement l-art in kwistjoni ma kinitx tifforma parti minn dak illi mess lill-predeċessuri fit-titolu tal-konvenuti appellanti u li allura din l-art ma kinitx tifforma parti mill-fond numru mija wieħed u erbgħin (141) illi mess lill-konvenuti appellanti[4].

15. Ngħaddu issa sabiex inqisu l-ilment ewlieni li ressqu l-konvenuti appellanti permezz tat-tieni aggravju tagħhom. Huwa minnu illi, kif isostnu l-konvenuti fir-rikors tal-appell tagħhom, l-atturi ma ressqu l-ebda provi dokumentarji – per eżempju provi testmentarji jew provi kontrattwali – ta' kif huma jikkwalifikaw għal xi sehem minn din il-mogħdija. B'mod partikolari l-atturi naqsu milli jressqu provi dwar kif

[4] Dwar dan il-punt, din il-qorti taqbel mal-osservazzjonijiet li għamlet l-ewwel qorti fil-pargrafu "Tajjeb ukoll li jiġi rilevat … … … kif sostnut mill-konvenuti", miġjub f'paġna 7 *supra*.

dan is-sehem indiviż tal-mogħdija għadda għal għandhom mill-patrimonju tal-awturi tagħhom (li kienu akkwistaw sehem indiviż minn din il-mogħdija mill-wirt ta' Antonio u Maria konjuġi Buhagiar).

16. Madankollu, permezz tal-ħames aggravju li ressqu (meqjus aktar 'il quddiem), il-konvenuti appellanti espressament għarfu illi omm Charles Borg hija werrieta ta' missierha flimkien ma' ħutha u l-atturi l-oħra f'din il-kawża. Huma, fil-fatt, isostnu li:

> »… … … l-interess jeżisti unikament f'ommu bħala eredi ta' missierha flimkien ma' ħutha u l-partijiet l-oħra f'din il-kawża, iżda mhux f'Charles Borg.«

u

> »Għalhekk, l-esponenti umilment jissottometti illi anke kemm-il darba din l-onorabbli qorti ma tilqax l-ewwel żewġ aggravji tiegħu, u tagħżel biex tikkonferma s-sentenza appellata, Charles Borg ma jista' qatt igawdi minn din ir-rivendika magħmula unikament favur l-bqija tal-atturi *qua* eredi jew legatarji.«

17. Din il-qorti hija għalhekk tal-fehma illi lill-atturi seħħilhom juru sal-grad ta' prova li trid il-liġi d-dritt vantat minnhom fuq il-mogħdija u *cioè* li huma s-sidien ta' sehem indiviż mill-istess mogħdija bħala *aventi causa* flimkien mal-eredi l-oħra ta' Antonio u Maria konjuġi Buhagiar. Lill-konvenuti ma seħħilhomx li jwaqqgħu il-prova tat-titolu tal-atturi u għaldaqstant id-difiża tagħhom ma rnexxietx. Il-konvenuti appellanti lanqas ma rnexxielhom jippruvaw dak li huma jallegaw permezz tar-raba' aggravju tagħhom li dan il-passaġġ "suppost kien inkluż ma' dak li mess lill-predeċessur tiegħu [tal-konvenut] fit-titolu" u dan minħabba l-fatt li dan ma jirriżultax mill-provi.

18. Huwa minnu illi, kif jallegaw il-konvenuti appellanti permezz tat-tieni aggravju tagħhom, l-atturi ma wrewx x'sehem għandhom fil-mogħdija.

Madankollu, kif ipprovdiet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza tagħha mogħtija fil-15 t'Ottubru 1959 fl-ismijiet Zammit *v.* Zammit *et* (Kollez. Vol. XLIII.iii.778):

> »… … ... huwa mogħti wkoll il-jedd li tressaq l-azzjoni ta' rivendika lil dik il-persuna li tkun sid ma' oħrajn tal-ġid rivendikat, ukoll jekk is-sehem tagħha huwa wieħed mhux maqsum jew saħansitra mhux magħruf jew definit.«

19. Barra minn hekk, din il-qorti tqis li huwa prinċipju ewlieni fil-proċedura li l-azzjoni jagħżilha l-attur u mhux il-konvenut. Huwa fuq l-azzjoni kif proposta li l-qorti tintalab tagħti l-ġudizzju tagħha, u mhux fuq x'azzjoni setgħu jew messhom ressqu l-atturi. L-atturi f'din il-kawża m'għamlux talba sabiex il-qorti tiddetermina s-sehem li huma intitolati għaliħ iżda fl-ewwel talba tagħhom talbu lil din il-qorti "tiddikjara li l-passaġġ *ossia* entrata bil-bir ġo fiha li tiġi fuq in-naħa tal-majjistral tal-fond tal-konvenuti mhijiex proprjetà assoluta u esklussiva tagħhom, iżda hija komuni flimkien mar-rikorrenti fil-wisgħa u l-estensjoni tagħha kollha". Għaldaqstant din il-qorti għandha obbligu li tiddeċiedi l-kawża fil-parametri tat-talbiet li tressqu mill-atturi.

20. Għaldaqstant din il-qorti hija tal-fehma illi l-konklużjoni li waslet għaliha l-ewwel qorti hija korretta u msaħħa bil-provi, u m'hemmx raġunijiet serji biżżejjed biex din il-qorti tiddisturba l-konklużjoni li waslet għaliha l-ewwel qorti. It-tieni, it-tielet u r-raba' aggravji li ressqu l-konvenuti qegħdin jiġu għalhekk miċħuda.

21. Ngħaddu issa għall-ħames aggravju li tressaq mill-konvenuti. B'dan l-aggravju l-konvenuti appellanti jargumentaw illi anke li kieku l-azzjoni tal-atturi kellha tirnexxi, l-ewwel qorti xorta waħda ma setgħetx tilqa' t-

talbiet safejn magħmula mill-attur Charles Borg, li m'huwiex werriet tal-konjuġi Buhagiar. Huma fissru dan l-aggravju tagħhom kif ġej:

»Illi fil-ħames lok, kif ġà ġie osservat fin-nota ta' osservazzjonijiet preżentata mill-konvenuti f'din il-kawża, anke jekk kieku, għall-grazzja tal-argument, wieħed kellu jgħid illi l-kawża tal-atturi għandha tirnexxi, l-ewwel onorabbli qorti xorta waħda ma setgħetx tgħid dan fir-rigward tal-attur Charles Borg. Jekk wieħed ikollu jaqbel mal-argument tal-ewwel onorabbli qorti (*per gratia argomendi* [*recte*: *gratia argumenti*]), ifisser il-proprjetà ta' dan is-sqaq għandha tinqasam bejn l-eredi ta' Antonio u Maria konjuġi Buhagiar. Iżda Charles Borg huwa t-tifel tal-attriċi Maria Antonio Borg; Maria Antonia Borg hija bint Pawlu Buhagiar, illi jiġi t-tifel ta' Antonio u Maria konjuġi Buhagiar.

»Jekk hemm xi proprjetà illi għadha indiviża, din allura tispetta lill-ko-legatarji jew ko-eredi tal-konjuġi Buhagiar (ma ġiex stabbilit f'din il-kawża jekk tispettax lill-ko-legatarji jew lill-ko-eredi). Iżda żgur illi Charles Borg, li għadu ma huwiex werriet ta' ommu li għadha mimlija bl-għomor (u hija attriċi f'din il-kawża), ma jistax ikollu interess illi jirrivendika xi parti minn din l-entrata. L-interess jeżisti unikament f'ommu bħala eredi ta' missierha flimkien ma' ħutha u l-partijiet l-oħra f'din il-kawża, iżda mhux f'Charles Borg. Il-fatt illi f'xi żmien Charles Borg xtara proprjetà mingħand ommu li tmiss ma' dan l-isqaq ma jfissirx illi huwa akkwista xi drittijiet *oltre* dak li xtara.

»Wieħed josserva b'inferenza illi fid-digriet tagħha *a fol.* 24 tad-19 ta' Novembru 2010 l-ewwel qorti ukoll innotat *ictu oculi* illi l-interess ta' Charles Borg kien differenti minn tal-atturi l-oħra, u talbitu jindika fejn hi l-proprjetà tiegħu. Minkejja illi dan kollu ġie senjalat, l-ewwel onorabbli qorti naqset milli tosserva dan u kkonsidrat lil Charles Borg fl-istess keffa tal-atturi l-oħra. Dan ukoll ikompli jikkonferma kemm l-ewwel onorabbli qorti ma analizzatx sew (minħabba mankanza ta' provi) it-titolu tal-atturi f'din il-kawża; u dan minkejja li l-eżerċizzju sar iktar ħafif, bid-dikjarazzjoni illi għamlu l-konvenuti fit-22 ta' Diċembru tas-sena 2010 bil-konsegwenza illi la l-qorti u lanqas il-partijiet ma kell-hom imorru iktar lura mill-wirtijiet ta' Antonio u Maria konjuġi Buhagiar, iżda biss minn hemm sal-lum.

»Għalhekk, l-esponenti umilment jissottometti illi anke kemm-il darba din l-onorabbli qorti ma tilqax l-ewwel żewġ aggravji tiegħu, u tagħżel biex tikkonferma s-sentenza appellata, Charles Borg ma jista' qatt igawdi minn din ir-rivendika magħmula unikament favur l-bqija tal-atturi *qua* eredi jew legatarji; dan peress illi Charles Borg ma huwiex u qatt ma kien werriet, u għaldaqstant, it-talbiet kwantu jikkonċernaw lilu għandhom jiġu miċħuda bi spejjeż kontra tiegħu.«

22. Din il-qorti hija tal-fehma illi dan il-ħames aggravju li ressqu l-konvenuti appellanti huwa legalment fondat u dan minħabba l-fatt li mill-provi prodotti ntwera biċ-ċar illi hija omm Charles Borg – Maria Antonia Borg, li għadha ħajja u fil-fatt hija attriċi – li għandha dritt għal

sehem indiviż tal-mogħdija u mhux Charles Borg. Bl-ebda mod ma ntwera li Charles Borg huwa werriet ta' Antonio u Maria konjuġi Buhagiar. Il-fatt li l-attur appellat Charles Borg kien xtara proprjetà mingħand ommu li tmiss ma' dan l-isqaq bl-ebda mod ma jfisser li hu akkwista xi drittijiet fuq dan l-isqaq *oltre* dak li xtara u li jirriżulta mill-kuntratt tal-akkwist tiegħu.

23. Għaldaqstant dan il-ħames aggravju li ressqu l-konvenuti appellanti jixraq illi jintlaqa'.

24. Il-qorti sejra issa tgħaddi biex tqis is-sitt u l-aħħar aggravju tal-konvenuti appellanti. B'dan l-aggravju l-konvenuti jargumentaw illi l-ewwel qorti kienet żbaljata meta kkonkludiet illi huma poġġew ostakoli fil-mogħdija li jxekklu l-aċċess tal-atturi u ta' oħrajn b'kull mezz u li ostakolaw id-dritt tal-atturi appellati li jgawdu u jagħmlu użu kwalunkwe permess mill-liġi u fil-qies ta' din il-mogħdija komuni u konsegwentement ikkundannathom sabiex ineħħu kull ħaġa jew opra li għamlu f'din il-mogħdija li xxekkel l-aċċess minnha tal-atturi u ta' oħrajn b'kull mezz, kif ukoll li jneħħu kull ħaġa li hija ta' ostakolu għad-dritt tal-atturi li jgawdu u jagħmlu użu kwalunkwe permess mill-liġi u fil-qies ta' din il-mogħdija komuni. Huma jfissru dan l-aħħar aggravju tagħhom hekk:

> »… … ... mingħajr preġudizzju għall-aggravji preċedenti l-esponenti jissottomettu illi huma qatt ma għamlu ingombru li jistħoqq li jiġi kkunsidrat bħala ta' dannu għal xi ħadd li jista' jkun kompropjetarju. Fid-digriet tagħha tad-19 ta' Novembru 2010 l-ewwel onorabbli qorti talbet lill-atturi jipproduċu ritratti ta' dak illi skond huma jikkostitwixxi dan l-ingombru jew inkonvenjent. Mir-ritratti esebiti wieħed faċilment jista' jikkonstata illi ma hemm l-ebda ingombru jew inkonvenjent li jmur kontra l-interess ta' xi allegat kompropjetarju; u b'mod speċjali l-

allegati lmenti tal-atturi li l-ewwel qorti ikkonfermat, ma jidrhux f'dawn ir-ritratti.

»Dwar il-ħerża tal-bir, kostruwita bil-ġebel, apparti li din kienet teżisti hemm għal żmien twil, din bl-ebda mod ma toħloq xi inkonvenjent kontra d-drittijiet ta' ħaddieħor. Wieħed josserva illi r-ritratt tal-ħerża *a fol.* 32 esebit fuq ordni tal-qorti fl-inizju tal-każ, hu differenti minn dak esebit *a fol.* 124 u l-esponenti ma jistgħux ma jissollevawx id-dubji tagħhom dwar il-veraċità ta' dak li juri ir-ritratt, fis-sens illi ċerta affarijiet ġew miżjuda fuq il-post għall-okkażżjoni tar-ritratt. Il-posizzjoni tal-ħerża hi skond kif juri r-ritratt *a fol.* 32 tal-proċess.

»Għaldaqstant l-ordni tat-tneħħija ta' dawn l-allegati inkonvenjenti ma għandhiex tibqa' fis-seħħ, għaliex anke kieku għal grazzja tal-argument l-esponenti huma biss kompropjetarji, f'dawk il-vesti huma għandhom kull dritt li jagħmlu x-xogħlijiet minimi li saru għall-ġid tal-istess proprjetà.«

25. Il-provi iżda juru illi l-konvenut tassew xekkel l-aċċess għall-mogħdija billi dejjaq mill-wisgħa tagħha b'pilastru tal-ġebel li bena fid-daħla għaliha, billi għamel ħotba tal-konkos fl-art u billi dawwar il-bokka tal-bir li hemm f'nofs il-mogħdija bi knaten b'mod li fejn qabel moħriet bil-karru jew *pick-up* truck kienu jgħaddu mingħajr diffikultà, illum dan mhux possibbli minħabba dak li għamel il-konvenut. Dan kollu xekkel lill-atturi fit-tgawdija ta' din il-mogħdija, li xi wħud minnhom iridu bilfors igħaddu minnha biex jaslu sal-għelieqi tagħhom. Il-konvenut ma kellu l-ebda dritt li jxekkel l-aċċess għall-mogħdija b'dan il-mod, ukoll jekk tassew għandu sehem mill-proprjetà.

26. Il-qorti għalhekk ma tarax li hemm raġuni tajba għala għandha tiddisturba l-apprezzament tal-provi li għamlet l-ewwel qorti dwar il-meritu ta' dan l-aggravju.

27. Għaldaqstant is-sitt aggravju wkoll qiegħed jiġi miċħud.

28. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-ewwel, it-tieni, it-tielet, ir-raba', u s-sitt aggravji li ressqu l-konvenuti appellanti, tilqa' l-ħames aggravju

tagħhom, u konsegwentement tirriforma s-sentenza appellata billi tħassarha fejn laqgħet it-talbiet fl-interess ukoll tal-attur Charles Borg u tikkonfermaha fejn laqgħet l-istess talbiet fl-interess tal-atturi l-oħra.

29. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell, jinqasmu hekk: sehem minn sitta ($^1/_6$) jħallsu l-attur Charles Borg; il-ħamis ishma l-oħra minn sitta ($^5/_6$) jħallsuhom il-konvenuti.

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
df