Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum it-Tlieta, 28 ta' Novembru 2017

Rikors Guramentat Numru:- 32/2015JVC

Frances Galea u zewgha Joseph Galea; Joseph Debrincat u martu Frances Debrincat

vs

Silvestru Farrugia u martu Maria Farrugia; Victoria Galea

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi li ppremettew:

Illi r-rikorrenti huma s-sidien tad-dar numru sebgha u tletin ittra A (37A), fi Triq Marsilja, Sannat, Ghawdex, konfinanti mil-lvant ma' entrata ossia sqaq privat li minnu l-esponenti ghandhom d-dritt li jaccedu minn hemm biex jinzlu fil-kantina ta' taht il-post, nofsinhar mat-triq, u tramuntana ma' beni tal-konvenuti, liema dar huma akkwistaw in

kwantu ghal nofs (1/2) indiviz b'wirt minghand il-genituri tar-rikorrenti Frances Galea u huha Joseph Debrincat, u in kwantu ghan-nofs indiviz (1/2) l-iehor mir-rikorrenti kollha b'xiri bis-sahha ta' zewg kuntratti li saru t-tnejn fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech tas-sitta u ghoxrin (26) ta' Settembru 2014 u tal-ghoxrin (20) ta' Jannar 2015 – Dokumenti '**A**' sa '**H**';

Illi dan il-post kien mikri lill-intimata Victoria Galea u lil zewgha Joseph, genituri tal-konvenuta l-ohra Maria Farrugia, liema kera giet fi tmiemha fis-sebgha u ghoxrin (27) ta' Ottubru 2011. Il-post kien ilu mikri lil Galea sa mill-bidu tas-snin hamsin. Fil-fatt l-ewwel rikordju li l-kovenuta Victoria Galea u zewgha Joseph Galea kienu dehru fir-Registru Elettorali registrati bhala residenti f'dan il-fond kien fil-harga ta' Ottubru 1954 – dokument '**I**'. Joseph Galea miet fil-hmistax (15) ta' Marzu 2010, u bis-sahha tal-ligi tal-Kera Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera kienet daret fuq l-intimata Victoria Galea bhala l-armla superstiti ;

Illi dan il-fond tar-rikorrenti jinsab mibni fuq sular wiehed u jikkonsisti f'erbat ikmamar u bitha zghira fuq wara fil-pjan terran, u kantina li tinzel ukoll ghaliha minn tarag li hemm fl-istess dar ;

Id-dar kienet giet originarjament mibnija minn Giuseppa Debrincat, nanna paterna tar-rikorrenti Frances Galea u Joseph Debrincat fuq art parafernali taghha. Il-permess tal-bini tad-dar li jgib in-numru 210/1950 hareg fil-hamsa u ghoxrin (25) ta' Novembru 1950 [dokument '**J**'], u ghalkemm fil-bini saru modifikazzjonijiet mill-permess originali, billi l-pjanta hi skalata turi fic-car il-konsistenza u l-estensjoni tal-art li fuqha hi mibnija d-dar li tinkludi wkoll il-bitha. Din id-dar kienet messet lil binha

Reverendu Monsinjur Dun George Debrincat bid-divizjoni li saret fl-atti tan-Nutar Joseph Agius tat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Dicembru 1963 [dokument '**K**']. Id-dar kien imbaghad ittrasferiha b'bejgh lil hutu Lorenzo Debrincat (missier ir-rikorrenti Frances Galea u Joseph Debrincat) u Giuseppe Debrincat [dokument '**A**'] ;

Illi l-konvenuti Silvestru u Maria konjugi Farrugia permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Michael Refalo tat-tmienja (8) ta' Lulju 1982, kienu xtraw porzjon art tal-kejl ta' sitta u erbghin metri kwadri (46m.k.) li min-naha ta' nofsinhar tmiss in parti mad-dar proprjeta' tar-rikorrenti u in parti mal-entrata, u mit-tramuntana u punent tmiss ma' beni ohra taghhom li kienu xtraw b'kuntratt iehor tat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Settembru 1978 – dokument '**L**' u '**M**' ;

Illi xi zmien wara li l-konvenuti konjugi Farrugia kienu xtraw din il-bicca art u fiz-zmien li d-dar kienet ghadha mikrija lill-genituri tal-konvenuta Maria Farrugia, il-konvenuti jew min minnhom, izda pero' bl-adezjoni u l-piena konsapevolezza tal-konvenuta Victoria Galea, kienu waqqghu u nehhew il-hitan tal-bitha tad-dar tar-rikorrenti li kienu jisseparaw l-istess bitha tal-fond mikri mill-bicca art tal-konjugi Farrugia, liema bitha ghandha l-kejl ta' cirka erbatax punt hamsa metri kwadri (14.5m.k), bidlu l-istruttura tat-tarag mikxuf li kien hemm fl-art taghhom u li kien jaghti ghall-ambjenti ohra proprjeta' taghhom billi hattewh u nehhewh minfejn originarjament kien fil-bicca art taghhom, u bnewh fil-bitha tar-rikorrenti billi ntuza l-istess materjal, u l-mod kif inhuwa strutturalment mibni dan it-tarag illum jidher bic-car li ma sarx mal-binja originali, u bil-bini mill-gdid ta' dan it-tarag minn gol-bitha tal-post tar-rikorrenti

nholoq dizlivell pjuttost gholi bejn l-indana tat-tarag u l-bieb ta' wahda mill-kmamar tal-fond tal-istess intimati – dokumenti '**N**' u '**O**'. L-istrutturi li saru mill-intimati wara l-1982 saru kollha minghajr il-permess tal-awtorita' regolatorja tal-bini ;

Illi fl-istess zmien li l-intimati ghamlu x-xoghlijiet li bihom bidlu l-istruttura u l-pozizzjoni tat-tarag, huma jew min minnhom izda bl-adezjoni u l-piena konsapevolezza tal-konvenuta Victoria Galea, imblukkaw ukoll l-bieb tal-kantina tal-post tar-rikorrenti bil-gebel, u b'hekk ghalqu l-access ghall-kantina mill-entrata ossia sqaq u wahhlu kancell fl-isqaq biex hadd hliefhom ma jghaddi minn hemm – dokument '**P**' ;

Illi dawn ix-xoghlijiet kollha saru mill-intimati minghajr il-kunsens tar-rikorrenti u b'abbuz u ksur tad-drittijiet taghhom meta naqqsu li fi tmiem il-lokazzjoni jreggghu kollox lura ghall-istat li l-fond tar-rikorrenti kien originarjament ;

Illi minkejja li wara li giet terminata l-kirja fis-sena 2011 [dokument '**Q**'], li kien hemm favur il-konvenuta Victoria Galea, u r-rikorrenti hadu f'idejhom il-pussess tad-dar (hlief tal-bitha), u skoprew dak kollu li kienu ghamlu l-intimati kemm id-dar damet mikrija lill-intimata Victoria Galea, u wara li huma saru proprjetarji tal-post kollu billi xtraw is-sehem ta' zijuhom Giuseppe Debrincat, huma nterpellaw lill-intimati konjugi Farrugia, stante li fil-frattemp il-konvenuta Victoria Galea kienet giet rikoverata f'dar tax-xjuh, sabiex inehhu x-xoghlijiet kollha li kienu saru fil-bitha, jibnu mill-gdid il-hitan divizorji tal-bitha li kienu tnehhew li

qabel kienu jisseparaw l-istess bitha tal-post mill-proprjeta' tal-konvenuti konjugi Farrugia u mill-isqaq, jifthu mill-gdid il-bieb tal-kantina li kien gie mblukkat bil-gebel, jivvakaw mill-bitha, u li jnehhu u jaqilghu l-kancell li kienu wahhlu fl-isqaq li qed itellef u jxekkel id-dritt tar-rikorrenti li jaccedu fil-proprjeta' taghhom mill-isqaq ukoll, u dan permezz ta' ittra ufficjali tal-20 ta' Marzu 2015, l-intimati konjugi Farrugia mhux talli m'ghamlux dak li gew mitluba li jaghmlu fi zmien li gie lilhom moghti u hallew il-bitha a libera dispozizzjoni tar-rikorrenti, izda talli bdew jivvantaw pretensjonijiet ta' proprjeta' fuq il-bitha bis-sahha tal-preskrizzjoni estintiva – dokumenti '**R**' u '**S**' ;

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. tiddikjara li l-bitha tal-kejl ta' cirka erbatax punt hamsa metri kwadri (14.5m.k) li tigi fuq in-naha ta' wara tad-dar tar-rikorrenti numru 37A, Triq Marsilja, Sannat, u li tikkonfina min-nofsinhar u mill-punent mad-dar, tramuntana mal-proprjeta' tal-intimati konjugi Farrugia, u lvant mal-isqaq, hija proprjeta' tar-rikorrenti u tifforma parti mill-istess fond taghhom imsemmi ;

2. tordna u tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti huma jnehhu x-xoghlijiet strutturali kollha li ghamlu fl-istess bitha u li jgibu l-bitha ghall-istat li fih kienet originarjament billi jaqilghu t-tarag li bnew fiha, jibnu l-hitan tal-bitha tal-konfini tan-naha tat-tramuntana u tal-lvant, jifthu mill-gdid il-bieb tal-kantina li gie mblukkat bil-gebel, fil-

bini tal-hajt tal-bitha jiffurmaw mill-gdid il-bieb li mill-bitha kien miftuh ghal gol-isqaq, u li jnehhu u jaqilghu l-kancell ossia xatba li wahhlu fl-isqaq li qed itellef u jxekkel id-dritt tar-rikorrenti li jaccedu fil-post taghhom mill-isqaq ukoll, u dana taht id-direzzjoni ta' perit nominand li ghandu jinhatar ghal dan il-fini ;

3. fin-nuqqas li l-intimati jaghmlu dak kollu li jigi lilhom ordnat, din il-Qorti tawtorizza lir-rikorrenti li jaghmlu huma l-istess xoghlijiet imsemmija a spejjez tal-konvenuti, u taht id-direzzjoni tal-perit li din il-Qorti joghgobha tahtar ghall-istess fini.

Bl-ispejjez, inkluzi tal-ittra ufficjali numru 124/2015 tal-20 ta' Marzu 2015, kontra l-konvenuti.

Bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni li minn issa ghaliha jinsabu mharrkin skont il-ligi.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti illi eccepew:

1. Illi t-talbiet attrici huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra taghhom;

2. Illi fl-ewwel lok u in linja preliminari, Victoria Galea ma hijiex legittima kuntradittrici tal-atturi ghaliex hija ma ghandhiex il-pussess tal-immobbli oggett ta' din il-kawza, u qatt ma vvantat xi drittijiet, ta' pussess jew mod iehor fuq dawk l-immobbli. Ghaldaqstant hija

ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kollha kontra l-atturi.

3. Illi fil-konfront tal-konvenuti l-ohra, it-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt ghaliex l-atturi ma humiex proprjetarji tal-porzjon tal-art li huma qeghdin issa jiddeskrivuha bhala bitha ta' erbatax punt hamsa metri kwadri (14.5m.k.) li huma jridu jirrivendikaw minghand l-esponenti, mentri ghall-kuntrarju, l-esponenti jinsabu fil-pussess legittimu ta' dawn l-immobbli.

4. Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

5. Illi b'riferenza ghal kull paragrafu, mhux enumerat, tar-rikors promotur, l-esponenti jiddikjaraw li huma ma jaqblux mal-espozizzjoni tal-fatti maghmula mill-atturi peress li l-ebda wiehed mill-paragrafi ma huwa korrett fl-intier tieghu.

6. Illi hekk l-ewwel paragrafu ma huwiex korrett billi llum l-atturi ma ghandhom l-ebda dritt li jaccedu ghall-kantina taghhom mis-sqaq li jinsab fuq in-naha tal-lvant tieghu;

7. Illi t-tielet paragrafu ma huwiex korrett fir-rigward tal-pretensjoni li dan il-fond jinkludi xi bitha mieghu;

8. Illi r-raba paragrafu huwa skorrett in kwantu l-atturi jippruvaw jigbdu xi konkluzjoni favur it-tezi taghhom mis-semplici fatt li fil-pjanta 210/1950 hemm indikat li kellha ssir bitha bhala parti mid-dar

li kellha tinbena meta in effetti huma stess jirrikonoxxu li l-bini ma kienx jirrispekkja dik il-pjanta;

9. Illi l-allegazzjonijiet kollha kontenuti fis-sitt paragrafu huma nfondati fid-dritt u fil-fatt.

10. Hekk ukoll huwa skorrett is-seba' paragrafu; u konsegwentement ukoll it-tmien paragrafu;

11. Illi dwar id-disa' paragrafu, l-esponenti jispjegaw li huma rrifjutaw li jottemporaw ruhhom mat-talbiet tal-atturi ghaliex tali talbiet huma bla ebda bazi fid-dritt u filfatt.

Rat ix-xhieda, affidavits, dokumenti, ritratti, rapporti tal-esperti u l-provi kollha fl-atti;

Accediet fuq is-sit nhar it-12 ta' Lulju, 2017 fejn ikkonstat b'ghajnejha l-ambjenti in kontestazzjoni bejn il-partjiet;

Rat illi fil-verbal tat-12 ta' Lulju, 2017 il-kawza thalliet ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub f'termini mposti fuqhom.

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat

Illi permezz ta' dan ir-rikors guramenat r-rikorrenti jittentaw l-*actio rivendicatoria* ai termini tal-artikolu 322 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti jsostnu li meta giet fi tmiemha l-lokazzjoni tad-dar numru sebgha u tletin ittra A (37A), Triq Marsilja, Sannat, f'Ottubru 2011 lill-konvenuta Victoria Galea, omm il-konvenuta Maria Farrugia, u hadu lura f'idejhom il-pussess tad-dar imsemmija huma skoprew li kienet giet segregata parti mill-bitha tad-dar taghhom tal-kejl ta' cirka erbatax punt hamsa metri kwadri (14.5m.k.) mill-kumplament tad-dar u li din giet imghaqqda ma' bicca art li kienu xtraw il-konvenuti Silvestru u Maria Farrugia fl-1982 (l-atturi jaghmlu refernza ghall-kuntratt esebit mar-rikors guramentat taghhom u markat bl-ittra 'L' fol 76) li dejjem skontir-rikorrenti tikkonfina ma' din il-bitha min-naha ta' nofsinhar. Ir-rikorrenti jallegaw li skoprew li fi zmien li d-dar kienet mikrija lill-konvenuta Victoria Galea kienu gew imnehhija l-hitan divizorji li kienu jisseparaw il-bitha ta' mad-dar proprjeta' taghhom mill-isqaq u mill-bicca art imsemmija li kienu xtraw il-konvenuti Farrugia fl-1982, jsostnu wkoll li kien inqala' t-tarag mikxuf tas-setah li kien hemm mibni 'l barra mill-konfini tal-bicca art mehuda tal-bitha u li skont huma dawn il-konfini kienu delimitati permezz ta' hitan divizorji li tnehhew u li minfloku nbena tarag bl-istess gebel tat-tarag l-antik fil-parti tal-bitha li giet uzurpata. Ir-rikorrenti jsostnu wkoll li gie mblukkat bil-gebel il-bieb tal-kantina li kien hemm fl-istess bitha, liema kantina tigi taht il-fond proprjeta' tar-rikorrenti. Skont ir-rikorrenti l-parti uzurpata mill-propjreta' taghhom hija dik murija fuq il-pjanta dokument 'T' esibita mar-rikors guramentat a fol. 91.

Illi l-intimati jirrispondu ghall-pretensjonijiet tar-rikorrenti billi jsostnu fl-ewwel lok illi l-intimata Victoria Galea ma hijiex legittima kuntradittrici taghhom ghaliex hija ma ghandhiex il-pussess tal-immobbli oggett ta' din il-kawza u qatt ma vvantat xi drittijiet ta' pussess jew mod iehor fuq dawk l-immobbli u fit-tieni lok fil-konfront tal-intimati l-ohra li t-talbiet huma nfondati ghaliex skont l-intimati, ir-rikorrenti ma humiex proprjetarji tal-immobbli rivendikat, u ghall-kuntrarju l-esponenti jinsabu fil-pussess legittimu ta' dawn l-immobbli.

Bazi legali:

Mil-lat ta' gurisprudenza ghal dik li hija l-kawza '*rei vindicatoria*' jinghad li fil-kawza fl-ismijiet **Perit Carmelo Vella et. vs. Anthony Cassar et.** deciza mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar is-17 ta' Marzu, 2005 (Onorevoli Mhallef Dr. Tonio Mallia) gie deciz kif isegwi:

'Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li suppost ghandu jwassal ghall-wiehed originali, izda fid-dawl tad-diffikulta', jekk mhux impossibilita' (tant li tissejjah *diabolica probatio)* ta' din il-prova, il-gurisprudenza u l-awturi mmitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqghetx mehtiega li tkun daqshekk rigida, izda ghandha tkun imqabbla ma' dik tal-konvenut possessur. Hekk, per ezempju, il-Qorti ta' Cassazione fl-*Italia*, f'sentenza moghtija fil-5 ta' Mejju, 1962 (n.892) osservat li jekk jirrizulta li t-titolu tal-konvenut mhux wiehed ta' min jorbot fuqu, l-attur jista' jipprova biss *' il proprio diritto per conseguire il rilascio'.* Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum tinsab

assodata fid-duttrina. Gia fis-seklu dsatax l-awtur *Francis E. Levy* fil-ktieb *'Preuve par title du Droite de Propriete Immobiliere'* kien wasal ghall-konkluzjoni li l-proprjeta' huwa, wara kollox, dritt relattiv, u l-gudizzju ghandu jkun bazat fuq min, f'kawza bejn il-partijiet, ikun ressaq l-ahjar prova. Awturi ohra jiddiskrivu l-azzjoni *rei vindicatoria* bhala *'una contraversia tra privati'* (Tabet e Ottolenghi, *'La Proprieta'').* Il-Pacifici Mazzoni (*'Istituzioni di Diritto Civile Italiano',* Vol. III, Parte I, p.465) jghid ukoll illi *'sembra quindi che per equita' 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* ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjah l-*actio Publiciana.* Li din l-azzjoni ghadha tezisti fid-dritt Malti jirrizulta mill-gurisprudenza, fosthom "Attard vs Fenech", deciza fit-28 ta' April, 1875 (Kollexz. Vol. XII.390) fejn intqal li: *'Con l'azione rivendicatoria l'attore deve provare di averne 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 piu' debole del suo'.* Hekk ukoll din il-pozizzjoni giet ribadita fil-kawza "Fenech et vs Debono et", deciza minn din l-Onorabbli Qorti fl-14 ta' Mejju, 1935 (Kollez. Vol.XXXIX.II.488) fejn gie konfermat, fuq l-iskorta tad-Dritt Ruman, il-kumulu ta' dawn iz-zewg azzjonijiet fl-Ordinament Guridiku Malti. *Kwindi,* l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut. (ara wkoll "Vella vs Camilleri", deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-12 ta' Dicembru, 2002 u "Direttur tal-Artijiet vs Polidano Brothers Limited", deciza minn din il-Qorti fis-7 ta' Lulju, 2004).

Fil-kawza fl-ismijiet **Mercury plc vs. Emanuel Muscat et** deciza wkoll mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar l-20 ta' Ottubru, 2005 (Onorevoli Mhallef Dr. Tonio Mallia) inghad kif isegwi:

'Illi din il-kawza hija wahda ta' natura *rei vindicatoria* li *in forza* taghha s-socjeta' attrici qed titlob dikjarazzjoni li porzjoni art maghrufa bhala *"tal-Ghoqod"* kantrada *"The Gardens"* f'San Giljan okkupata mill-konvenuti hija, fil-fatt proprjeta' taghha, u qed titlob li l-istess art tigi vakata mill-konvenuti u l-pussess liberu taghha moghti lura f'idejn is-socjeta' attrici. Il-konvenuti qed jecepixxu mhux biss il-pussess tal-art *in kwistjoni*, izda qed jikkontestaw it-talba tas-socjeta' attrici b'allegazzjoni ta' proprjeta' ta' l-intimat f'idejn il-konvenut Samuel Galea.

Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li suppost ghandu jwassal ghall-wiehed originali, izda fid-dawl tad-diffikulta', jekk mhux impossibilita' (tant li tissejjah *diabolica probatio*) ta' din il-prova, il-gurisprudenza u l-awturi mmitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqghetx mehtiega li tkun daqshekk rigida, izda ghandha tkun imqabbla ma' dik tal-konvenut possessur. Hekk, per ezempju, il-Qorti ta' Cassazione fl-Italia, f'sentenza moghtija fil-5 ta' Mejju, 1962 (n.892) osservat li jekk jirrizulta li t-titolu tal-konvenut mhux wiehed ta' min jorbot fuqu, l-attur jista' jipprova biss *'il proprio diritto per conseguire il rilascio'*. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum tinsab assodata fid- duttrina.'

In oltre fil-kawza fl-ismijiet **Anna Cassar vs. Carmelo Stafrace et** deciza mill-Onorevoli Qorti tal-Appell Superjuri nhar is-27 ta' Maru, 2003 gie deciz kif isegwi:

'(iv) Illi fejn il-konvenut jeccepixxi li huwa l-propjetarju tal-oggett rivendikat, l-oneru tal-prova huwa fuqu; *"huwa principju fondamentali fid-dritt gudizzjarju illi meta l-konvenut ma jirrispengixiex il-pretensjoni ta' l-attur, sempliciment permezz tal-pussess li huwa ghandu animo domini, imma jgib 'il quddiem it-titolu li bih ried u jrid jipprova d-dritt tieghu ghall-haga li ghandu f'idejh, huwa mehtieg li jigi ezaminat dak it-titolu akkampat mill-konvenut. U allura l-prova ta' dak it-titolu akkampat mill konvenut. U allura l-prova ta' dak it-titolu taqa' fuq il- konvenut li jallegah"* (Sac. Don Giovanni Agius ne. vs Paolo Genovese et deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-21 ta' Jannar 1946, Vol. XXXII.i.735). Ara wkoll sentenzi riportati fil-Vol. Vol. VII.267; Vol.XXXVII.i.630; Vol.XLVI.i.619. . .

… Hekk ukoll fil-kawza fl-ismijiet Paolo Busuttil vs Rosina Abela et deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-23 ta' Jannar 1953: "illi b'dina l-eccezzjoni l-konvenuti mhumiex jiddefendu ruhhom bil-pussess (*possideo quia possideo*), izda qeghdin jinvokaw favur taghhom it-titolu tal-proprjeta' naxxenti mill-kuntratti fol. 8, 41 u 46. Ghalhekk isir impellenti ghall-Qorti li tezamina dawk it-titoli; anzi, skont l-insenjament ta' Arstide Granito, 'allorche il convenuto, eccependo la proprjeta` della cosa, che l'attore vuol rivendicare, opponga un suo titolo di proprieta' a quello del rivendicante, occorre, prima di esaminare il titolo di quest'ultimo, vedere se quello prodotto escluda il titolo dell'attore (Digesto Italiano, Rivendicazione (azione di), 65). Dan l-

ezami huwa ndispensabili, ghaliex jekk il-konvenuti ma jirnexxux fil-prova tat-titolu, huma jibqghu sokkombenti u jkunu prekluzi milli jinvokaw favur taghhom il-pussess, in forza tal-principju 'melium est non habere titolum quam habere vitiosum" (Vol.XXXVII.ii.631).'

L-eccezzjoni tal-legittimu kuntradittur:

Illi t-tieni eccezzjoni tal-intimati ssostni li Victoria Galea ma hijiex legittima kuntradittrici tar-rikorrenti ghaliex hija ma ghandhiex il-pussess tal-immobbli oggett tal-kawza u li qatt ma vvantat xi drittijiet, ta' pussess jew mod iehor fuq l-istess immobbli. Ghaldaqstant l-intimati jsostnu li Victoria Galea ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kollha kontra l-atturi.

Dwar dan il-punt ir-rikorrenti ma jissottomettu xejn specifiku fin-nota ta' sottomissjoni taghhom ghajr izda li jidhlu fid-dettalji fuq l-obbligi u d-drittijiet ai termini tal-ligijiet tal-kera. Min-naha l-ohra izda sa mill-bidu tas-sottomissjonijiet taghhom ir-rikorrenti jikkonfermaw li l-kawza intentata minnhom hija dik ta' *rei vindicatoria*.

Min-naha l-ohra r-rikorrenti dwar din l-eccezzjoni jsostnu li l-fatt li l-intimata Victoria Galea ma ghandhiex il-pussess tal-oggett mertu tal-kawza u lanqas qatt ma vvantat xi drittijiet ta' proprjeta' fuq dan l-immobbli allura b'applikazzjoni tal-principji elenkati fil-gurisprudenza dwar l-*actio rei vindicatoria* huwa car, skont l-intimati, li l-intimata Victoria Galea mihijiex legittimu kuntradittur tar-rikorrenti w'ghalhekk din l-eccezzjoni ghandha tirnexxi.

Illi jirrizulta lil din il-Qorti li huwa nkontestat bejn il-partijiet li l-

intimata Victoria Galea vvakat il-fond proprjeta' tar-rikorrenti fis-sena 2011 u c-cwievet tal-istess fond ghaddew lir-rikorrenti. Sa minn dak iz-zmien l-intimata Victoria Galea marret tghix gewwa dar tal-anzjani w'ghaldaqstant ma zammet l-ebda kuntatt jew xi tip ta' pussess fuq il-fond tar-rikorrenti u wisq anqas fuq dik il-parti li tigi wara l-fond in kontestazzjoni bejn il-partijiet. In vista li dan kollu kien ben not lir-rikorrenti qabel ma nfethet il-kawza odjerna fis-sena 2015 u la darba l-kawza odjerna huwa car mit-talbiet fir-rikors guramentat li hija kawza *rei vindicatoria* u xejn aktar allura huwa car li l-intimata Victoria Galea tharket ghal xejn f'dawn il-proceduri.

Illi l-Qorti tinnota wkoll li originarjament l-ittra ufficcjali spedita mir-rikorrenti kienet indirizzata biss lill-intimati l-ohra l-konjugi Farrugia u ma tinkludix lil Victoria Galea (ara fol. 87). Anki r-risposta ghall-istess saret mill-konjugi Farrugia u mhux mill-intimata l-ohra Victoria Galea fejn din ma tissemma' mkien. Dan kollu jsahhah l-eccezzjoni li Victoria Galea mhix il-legittimu kuntradittur f'dawn il-proceduri w'ghalhekk il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-intimati. Dwar l-ispejjez stante li saret risposta wahda biss ghar-rikors guramentat mill-intimati kollha l-Qorti ser tghaddi sabiex tiddeciedi dwar l-ispejjez flimkien mal-mertu.

Mertu

Illi mit-tielet eccezzjoni tal-intimati huwa car li l-eccezzjonijiet taghhom huma bbazati purament fuq il-pussess tal-ambjenti in kwistjoni u mhux qed jinsistu, almenu fir-risposta taghhom, li l-ambjenti kontestati huwa proprjeta' taghhom. Dan ma jaghmlux ukoll car fis-sottomissjonijiet

taghhom. Ghalhekk jirrizulta li fl-atti ta' din il-kawza l-prova principali dwar il-proprjeta' tal-bitha in kwisjtoni tinkombi fuq ir-rikorrenti li qed jallegawha.

Illi dwar il-proprjeta' tal-fond tar-rikorrenti b'eskluzjoni tal-bitha in kontestazzjoni liema proprjeta' iggib l-indirizz 37 A, Triq Marsilja, Sannat, Ghawdex m'hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet li din hija proprjeta' tar-rikorrenti. Dak li huwa kontestat mill-intimati li jsostnu li l-gurisprudenza hija wkoll konformi ma' dak espost minnhom huwa li l-prova dwar it-titolu trid tkun marbuta ma' propjeta' ben definita. L-intimati jinsistu li mhux bizzejjed illi r-rikorrenti juru li huma s-sidien ta' immobbli partikolari minghajr izda ma juru b'mod konvincenti l-estensjoni u konfigurazzjoni tal-istess immobbli, sabiex jirnexxu fil-kawza rivendikatorja ntentata minnhom b'mod partikolari stante l-fatt li l-kontestazzjoni ordjerna tirrigwarda biss parti partikolari li tigi wara l-fond proprjeta' tar-rikorrenti. L-intimati b'referenza ghall-provi mressqa jsostnu li l-atturi fallew f'din il-prova.

Illi minn analizi tal-provi l-Qorti kkonstatat li flimkien mar-rikors guramentat taghhom ir-rikorrenti esebew diversi kuntratti u dokumentazzjoni sabiex jevidenzjaw il-proprjeta' taghhom. Din id-dokumentazzjoni hija rilevanti ghall-kaz odjern sakemm din taghmel referenza ghall-ambjenti in kontestazzjoni li jigu wara l-fond 37 A stante li ma hemmx kontestazzjoni li l-fond per se huwa proprjeta' tar-rikorrenti. Principalment din il-Qorti triq issib evidenza dwar erba' punti partikolari in kontestazzjoni bejn il-partijiet. Sabiex taghmilha aktar facli li wiehed isegwi, il-Qorti ser taghmel referenza ghall-pjanta esebita a fol. 91 tal-process u li skont ir-rikorrenti tindika l-art usurpata

mill-intimati:

1. Kantina li l-bieb taghha (fil-hajt li jidher bejn l-ittra A u B fil-pjanta a fol. 91) jiftah fuq l-ambjenti (mmarkati bl-ittra B fuq il-pjanta a fol. 91) ta' wara l-fond 37 A u li r-rikorrenti jsejhulha bitha. Ritratti tal-bieb tal-kantina li llum huwa mbarrat gew mehuda w'esebiti mill-espert nominat mill-Qorti a fol. 118, 120 tal-process);

2. Hitan li jissegregaw dawn l-ambjenti liema hitan skont ir-rikorrenti kienu jiffurmaw l-ittra L fejn hemm indikata l-ittra B, hajt li jmiss mal-isqaq immarkat bil-kliem 'right of access from this passage' u iehor kantuniera mieghu li jigi fuq l-ittra B;

3. Dritt ta' passagg tal-fond 37 A mill-isqaq jew passagg li jidher fuq il-lemin tal-pjanta a fol. 91 immarkat 'right of access from this passage' ghall-istess ambjenti ta' wara l-fond 37 A. Ritratti tal-passagg jinsabu esebiti mill-espert tekniku nominati mill-Qorti a fol. 115 u 116 tal-process;

4. Tarag bejn zewg hitan, fejn hajt minnhom imiss mal-hajt tal-fond 37 A u li tista' tghid jaqsam l-ambjenti ta' wara l-fond 37 A fi tnejn, wiehed sekluz u li sal-lum ghadu jaghmel parti mill-fond 37 A u li jifforma fil-fatt bitha (bitha li tigi fuq in-naha tax-xellug tal-ittra B) u r-rimanenti ambjenti li jifformaw parti in kontestazzjoni f'dawn il-proceduri. Dan it-tarag jinsab ghaddej mill-ambjenti li r-rikorrenti jsostnu li jiffurmaw parti mill-bitha tal-fond 37 A u li giet usurpata mill-intimati. Ritratti ta' dan it-tarag gew mehuda w'esebiti mill-perit nominat mill-Qorti a fol.

120, 121, 122 u 123 tal-process;

(1) A fol. 9 et seq tal-process jinsab esebit kuntratt ta' bejgh datat 3 ta' Lulju, 1975 (markat bhala dokument A) liema kuntratt jevidenzja meta missier l-atturi Lorenzo Debrincat flimkien ma' huh Giuseppe Debrincat xtraw bejniethom il-fond 37 A minghand huhom. Il-fond mixtri huwa deskritt kif isegwi:

'il-fond Sannat Ghawdex fi Triq Marsilja bla numru maghruf bhala New Building u jmiss mill-punent ma' beni ta' Salvatore Debrincat, mit-tramuntana ma beni ta' Michele Mercieca, mil-lvant ma' Sqaq privat u min-nofs inhar ma Triq Marsilja bhala liberu u frank u bid-drittijiet tieghu kollha nkluz id-dritt li jinzel fil-kantina tal-istess fond mis-sqaq privat.'

Illi dan il-kuntratt jevidenzja zewg punti lil din il-Qorti u li jaqghu fil-kweziti bejn il-partijiet u li taghhom saret lista aktar 'il fuq:

(i) Skont dan il-kuntratt jirrizulta li l-fond 37 A ghandu verament dritt ta' passagg mill-isqaq ('dritt li jinzel fil-kantina) passagg li sal-lum huwa ammess mill-konvenuti huwa maghluq b'xatba li tissakkar li taghmilha mpossibbli ghar-rikorrenti li jaccedu fih sakemm din ma tinfetahx mill-intimati;

(ii) Illi d-dritt ta' passagg huwa wiehed specifiku, cioe' sabiex wiehed jaccedi ghall-kantina tal-istess fond. Dan jevidenzja lil din il-Qorti zewg punti wkoll rilevanti ghall-kaz odjern:

(a) illi l-kantina tal-fond kellha access dirett ghall-ambjenti ta' wara l-fond 37 A

(b) illi l-kuntratt ma jsemmi l-ebda bitha retrostanti ghall-kantina izda jsemmi specifikatament access dirett ghall-kantina.

2. A fol. 19 tal-pocess giet esebita denunzja datat 21 ta' Mejju, 1987 li tiddeskrivi l-fond 37 A bhala 'consisting of ground floor only – 4 rooms and small yard'. Apparti l-fatt li bhala denunzja dan id-dokument ma ghandux valur probatorju bhall-kuntratt pubbliku, il-Qorti ma tistax teskludi li l-bitha zghira deskritta mihijiex dik li gia tezisti w'ghadha annessa mal-fond 37 A u li hajt taghha jmiss mat-tarag in kontestazzjoni bejn il-partijiet. Ghaldaqstant dan id-dokument ma jghinx wisq sabiex jaghti prova dwar it-titolu tar-rikorrenti fuq l-ambjenti in kontestazzjoni. L-istess argument japplika ghad-denunzja datata 1986 u li taghti l-istess deskrizzjoni tal-fond in kwistjoni (fol. 25).

4. Ir-rikorrenti jesebixxu wkoll fl-atti zewg kuntratti pubblici datati 2014 (fol. 26) u 2015 (fol. 37) fejn jirrizulta li kien f'dan l-istadju li l-kuntratti apparti d-drit ta' passagg jindikaw ukoll fil-pjanti annessi maghhom il-bitha pretiza (ara pjanta a fol. 43). Id-deskrizzjoni tal-fond kif moghtija f'dawn il-kuntratti hija kif isegwi:

'fond bin-numru sebgha u tletin ittra A (37A), Triq Marsilja, Sannat, Ghawdex, konfinanti nofsinhar mat-triq, lvant ma' passagg u punent

ma' beni tas-successuri fit-titolu tal-familja Debrincat. Liema fond jinsab indikat ahjar fuq il-pjanta hawn annessa u markata bhala dokument 'B'. Inkluz f'dan il-bejgh hemm id-dritt ta' access ghal din il-proprjeta' mis-sqaq li jinsab fuq in-naha tal-lvant tal-fond mibjugh. Dan il-fond huwa liberu u frank u qed jigi ttrasferit bil-pussess vakant.'

Il-pjanta annessa wahda minnhom esebita a fol. 43 tindika fost l-ambjenti dik il-parti in kontestazzjoni mmarkata bl-ittra B.

Dwar dawn il-kuntratti din il-Qorti taghmel il-kummenti segwenti:

(i) Illi d-deskrizzjoni tal-fond fil-parti miktuba hija kompletament eskluza filwaqt li ssir referenza biss ghall-pjanta sabiex wiehed ikun jaf f'hiex tikkonsisti l-proprjeta';

(ii) Illi ghall-kuntrarju tal-kuntratt tas-sena 1975 dan il-kuntratt ma jsemmix li d-dritt ta' passagg huwa sabiex wiehed jaccedi ghall-kantina tal-fond;

(iii) Illi l-vendituri fil-kuntratti ma tawx il-garanzija tal-pacifiku pussess lix-xerrejja fuq l-istess kuntratti;

(iv) Illi meta saru dawn il-kuntratti, l-vertenza bejn il-partijiet odjerni, anki kif jirrizulta mill-affidavit u xhieda tal-istess rikorrenti Frances Galea kienet gia bdiet w'ghalhekk wiehed irid jgharbel il-kontenut tal-kuntratti in kwistjoni fl-isfond tal-kwistjoni li kienet inqalghet u kienet ghadha pendenti bejn ix-xerrejja (rikorrenti odjerni) u l-intimati odjerni.

Fl-isfond ta' dak suespost din il-Qorti tqis li huwa probabbli hafna li l-kuntratti saru b'tali mod u manjiera li jippruvaw jagevolaw is-

sitwazzjoni tar-rikorrenti w'ghalhekk ma saritx deskrizzjoni skritta tal-fond izda giet annessa pjanta. Ghalhekk ukoll il-vendituri ma tawx il-garanzija tal-pacifiku pussess.

(5) Fil-bqija l-kuntratti esebiti mir-rikorrenti jirreferu ghall-proprjeta' akkwistata mill-intimati Farrugia li izda da parti taghhom f'dawn l-atti mhux qed jivvantaw proprjeta' izda biss pussess tal-ambjenti in kwistjoni.

Kantina u passagg:

Illi dwar il-kwistjoni tal-kantina li tiftah ghal fuq l-ambjenti ta' wara l-fond proprjeta' tar-rikorrenti, apparti l-prova cara tal-jedd li tirrizulta mill-kuntratt tas-sena 1975 fl-atti tressqu diversi provi li jevidenzjaw li verament din il-kantina kienet tiftah direttament ghal fuq wara u li l-fond 37 A allura kellu jedd ta' access fuq l-ambjenti ta' wara sabiex mill-istess kantina jghaddi mill-isqaq u bil-kontra fosthom:

1. Ir-rapport tal-Perit Tekniku Conrad Thake li jispjega li certament il-bieb tal-kantina gie mbarrat diversi snin wara li dan inbena stante anki d-differenza tal-lavur fil-knaten uzati;

2. L-ammissjoni da parti tal-istess intimata Maria Farrugia, in kontro-ezami (ara fol 685 et seq), li l-bieb tal-kantina kien miftuh u li kien zewgha li ghalqu meta harget ommha u wkoll bosta xhieda mressqa

mill-istess intimati li kollha kkonfermaw in kontro-ezami li jiftakru l-bieb tal-kantina tal-fond 37 A miftuh u li f'xi mument dan inghalaq.

3. L-ezistenza ta' *switch* tad-dawl minn gewwa l-kantina sabiex jinxteghel l-ambjent ta' barra l-bieb tal-kantina, liema *switch* thalla hemm meta din giet imbarrata.

Illi in vista ta' dak kollu suespost din il-Qorti tqis li tressqu provi suffficjenti ai fini tal-*actio rei vindicatoria* li r-rikorrenti ghandhom il-jedd reali ta' passagg mill-isqaq fil-genb tal-fond 37 A, Triq Marsilja sabiex jaccedu ghall-kantina tal-fond taghhom li r-rikorrenti ghandhom anki l-jedd li jhallu miftuha kif fil-fatt kienet originarjament.

Hitan li jissegregaw l-ambjenti in kontestazzjoni:

L-atturi jsostnu li kienu jezistu hitan li jissegregaw l-ambjenti ta' wara l-fond 37 A u li tirfes fuqhom meta tohrog mill-kantina mill-bqija tal-ambjenti llum proprjeta' tal-konvenuti u mill-passagg fuq il-genb tal-fond 37 A (kif delinjari fuq is-site plan a fol. 99 tal-process). Dwar dan din il-Qorti wara li gharblet sew il-provi kollha mressqa mill-partijiet, ir-rapport tal-Perit Tekniku, ix-xhieda u r-rapporti tal-Perit Scerri kif ukoll ta' Eugenio Debono nkluz analizi ta' ritratti mill-ajru u survey sheets li jmorru lura ghas-sena 1957 u 'l quddiem ghas-sena 1994 taghmel il-konsiderazzjonijiet segwenti:

(i) Illi mil-lat ta' kuntratti r-rikorrenti ma prezentaw l-ebda prova li

dawn l-ambjenti kienu proprjeta' taghhom u li kienu sekluzi b'xi hajt. Il-bitha retrostanti msemmija fil-kuntratti hija aktar probabbli li tikkonsisti fil-bitha li fil-fatt ghadha ezistenti u li tmiss man-naha l-ohra tat-tarag u hija fil-pussess tal-atturi filwaqt li ghal dik il-parti fejn hemm il-bieb tal-kantina l-kuntratt tas-sena 1975 (li fic-cirkustanzi huwa l-aktar wiehed affidabbli stante li ma kinitx ghadha qamet il-kwistjoni bejn il-partijiet) isemmi specifikatament dritt li jinzel fil-kantina mill-isqaq privat U MHUX DRITT LI JINZEL GHALL-BITHA! Din il-Qorti tqis li huwa inverosimili hafna li kieku kien jezisti dan il-hajt li jifforma l-bitha allura l-kuntratt tas-sena 1975 ma jsemmix l-ezistenza ta' din il-bitha u li d-dritt ta' access kien wiehed ghall-bitha u mhux ghall-kantina;

ii) Illi ghalkemm verament l-espert tekniku mqabbad mill-Qorti jikkonkludi li f'xi mument seta' kien hemm hitan li tnehhew huwa ma kienx f'posizzjoni li jghid meta effettivament dawn tnehhew u minn min. Min-naha l-ohra bosta xhieda li tressqu mill-konvenuti (ghaliex ta' min jinnota li l-atturi sostnew li dak li jafu huma huwa biss minn dak li kien jghidilhom missierhom) anki meta rinfaccjati b'kontro-ezamijiet pjuttost iebsin baqghu jinsistu li huma ma jiftakrux hitan fejn qed isostnu li kienu r-rikorrenti ghalkemm tista' tghid kollha kienu sincieri u ammettew mill-ewwel meta gew mistoqsija li l-kantina kienet ghal xi zmien miftuha mbaghad inghalqet.

iii) Illi minn diversi xhieda wkoll mressqa mill-intimati, kif ukoll mix-xhieda b'mod partikolari tal-intimata Farrugia in kontro-ezami johrog car li verament kien hemm hajt li tnehha mir-ragel taghha izda dan

jidher li kien jinstab aktar lura minfejn qed isostnu li kienu l-hitan in kwistjoni r-rikorrenti. Dan kien hajt baxx tas-sejjieh li tnehha mill-intimati ftit qabel is-sena 1982. Il-Qorti ma teskludix li dan jista' jkun wiehed mill-hitan li l-Perit Conrad Thake isostni in eskussjoni li tnehha wara s-sena 1966. Din il-Qorti tosserva wkoll li anki kieku wiehed kellu jikkoncedi l-ezistenza ta' dan il-hajt baxx tas-sejjieh u jikkoncedi li kien wiehed mill-hitan li jsemmu r-rikorrenti, bl-ebda mod dan ma jevidenza lil din il-Qorti li l-ambjenti ta' quddiemu u li jaghtu ghal wara l-fond 37 A allura ghandhom jitqiesu bhala proprjeta' tar-rikorrenti fin-nuqqas ta' evidenza dokumentarja aktar cara. Il-pjanti ta' zvilupp approvati lura fis-sena 1950 li suppost jirreferu ghall-fond tar-rikorrenti u dak ta' ma' genbu mhumiex izzejjed sabiex jaghmlu tali prova fl-ewwel lok ghax jikkonsistu biss fi pjanti li mhux annessi ma' xi kuntratt pubbliku u fit-tieni lok ghaliex irrizulta li l-fondi tar-rikorrenti u dak adjacenti ma nbnewx skont dik il-pjanta kemm gewwa kif ukoll fid-daqs stante li nbnew ferm izghar (ara l-pjanta redatta mill-Perit Tekniku Conrad Thake a fol. 412 tal-process). Min-naha l-ohra hareg car mix-xhieda ta' bosta li tressqu mill-intimati, anki in kontro-ezami, li sabiex wiehed jaccedi ghat-tarag ukoll in kontestazzjoni wiehed kien jidhol mill-passagg u jdur fuq ix-xellug minghajr ebda ostaklu b'dan juri li ma kien hemm l-ebda hajt li jaghlaq il-passagg minn mal-allegata bitha malli jispicca l-hajt tal-fond 37 A kif qed jallegaw ir-rikorrenti.

Illi minn dak kollu suespost u minn analizi tal-provi kollha mressqa fl-atti din il-Qorti ma tqisx li r-rikorrenti rnexxielhom iressqu prova sufficjenti fil-ligi sal-grad rikjest fl-ambitu ta' *actio rei vindicatoria* kif ukoll emfasizzat fil-gurisprudenza hawn fuq ikkwotata sabiex

jikkonvincu lil din il-Qorti li l-ambjenti ta' wara l-kantina ndikati bl-ittra B fuq il-pjanta esebita a fol. 99 kienu mdawra b'hitan li jissegregaw dan l-ambjent mill-bqija tal-art ta' wara l-fond 37 A u wisq anqas ressqu prova sufficjenti li dawn l-ambjenti huma proprjeta' tar-rikorrenti. Dan jinghad ukoll fl-isfond ta' dak li ser jinghad aktar 'il isfel mill-Qorti dwar it-tarag.

Tarag li ghaddej mill-ambjenti in kontestazzjoni:

Illi mhux kontestat li llum jezisti tarag li minn mal-hajt tal-fond 37 A iwassal ghall-proprjeta' tal-konvenuti kif jevidenzjaw ukoll ir-ritratti mehuda mill-espert tekniku. Ir-rikorrenti jikkontendu li dan it-tarag ma nbeniex mal-binja originali tal-fond 37 A u li sar wara mill-intimati b'mod abbusiv billi gie mhott minn x'imkien iehor u nbena fejn jinsab il-llum b'mod li usurpa parti mill-bitha proprjeta' tal-fond 37 A. Din il-Qorti, apparti dak espost aktar 'il fuq dwar il-hitan tal-istess bitha, wara li gharblet il-provi kollha fl-atti tasal ghall-konkluzjonijiet segwenti:

a) Illi b'referenza ghar-rapporti u domandi in eskussjoni li saru lill-Perit Tekniku l-Perit Conrad Thake din il-Qorti hija konvinta li f'xi mument wara li saret il-binja tal-fond 37 A saru xi alterazzjonijiet fit-tarag in kwisjtoni minn kif jezisti llum pero' l-istess Perit Tekniku ma setax jikkonkludi meta saru dawn l-alterazzjonijiet ghajr illi ilhom zmien twil li saru. Dan xejn ma jghin it-tezi tar-rikorrenti li jsostnu li dawn l-alterazzjonijiet suppost saru mill-intimati mis-sena 1978 'il quddiem;

2. Illi r-ritratti mill-ajru wkoll ma jaghtux wisq kreditu dak li jsostnu r-rikorrenti anki ghaliex fir-ritratt mill-ajru tas-sena 1957 jidher il-hajt li jaqsam il-bitha mhux kontestata tal-fond 37 A ma' liema hajt hemm iserrah it-tarag in kontestazzjoni. Mill-istess ritratti jidher li sas-sena 1994 (ritratt mill-ajru wkoll esebit u nterpretat minn Eugenio Debono) is-sitwazzjoni baqghet l-istess ghajr li deher aktar car il-hajt l-iehor li jzomm ukoll it-tarag min-naha l-ohra;

3. Illi apparti dak suespost, bosta xhieda mressqa mill-konvenuti baqghu jinsistu u kkonfermaw bil-gurament waqt il-kontro-ezami li t-tarag in kwistjoni huma sa minn dejjem jafuh kif inhu llum almenu ghall-parti t'isfel tieghu li tinsab fl-arja kontestata tant li bosta minnhom jiddeskrivu li sabiex taccedi ghalih wiehed ried jinzel mill-isqaq idur ghax-xellug lejn il-kantina tal-fond 37 A u jitla' t-tarag. Il-Qorti taghmel referenza b'mod partikolari ghax-xhieda in kontro-ezami ta' Anthony Curmi (a fol. 606 et seq) li jikkonferma li hamsa u hamsin sena ilu t-tarag kien gia kif inhu ezistenti llum. Din il-Qorti ma sabet xejn fl-atti li jgieghla tahseb li dan ix-xhud u bosta xhieda ohra li lkoll ikkonfermaw li t-tarag tul dawn il-bosta snin ma nbidilx ma kienux qed jghidu l-verita'. Din il-Qorti aktar u aktar temmen lil dawn ix-xhieda ghaliex meta konfrontati b'fatti ohra fosthom dwar jekk jiftakrux il-bieb tal-kantina mhux imbarrat ilkoll jikkonfermaw li iva jiftakruh miftuh u wkoll uhud minnhom jikkonfermaw li x-xatba li taghti ghall-passagg mhux neccessarjament kienet tissakkar. Il-Qorti ssibha difficli li temmen li dawn ix-xhieda kollha qalu l-verita' fuq xi fatt li wkoll kienu in kontestazzjoni fil-kawza izda ghazlu li jigbdu f'ohrajn.

Illi ghalhekk in vista ta' dak kollu suepost, din il-Qorti wkoll tqis li r-

rikorrenti ma rnexxielhomx iressqu prova sufficjenti sal-grad rikjest mil-ligi f'ambitu ta' kawza *rei vindicatoria* li huma proprjetarji tal-ambjenti fejn jinsab it-tarag in kwistjoni u li skont il-provi ilu jezisti, kif inhu, ghal ghexieren twal ta' snin.

Xatba fil-passagg li tissakkar:

Illi mill-provi dokumentarji mressqa mir-rikorrenti b'mod partikolari l-kuntratt tas-sena 1975 a fol. 9 et seq tal-process jirrizulta ampjament pruvat li r-rikorrenti bhala sidien tal-fond 37 A ghandhom id-dritt reali li jaccedu ghall-kantina tal-fond 37 A mill-passagg fuq in-naha tal-lemin tal-istess fond, liema passagg jirrizulta mill-provi li s-sitwazzjoni tieghu llum hija li qed jigi msakkar mill-intimati b'tali mod li r-rikorrenti ma jistghux jaccedu ghall-kantina taghhom kif ghandhom id-dritt li jaghmlu. Mix-xhieda mressqa mill-istess konvenuti fosthom diversi familjari tal-intimati jirrizulta li kien hemm zmien li sahanistra z-zija taghhom li kienet tirrisjedi fil-fond adjacenti ghal dak 37 A u li nbena mill-istess sidien kienet taccedi ghall-kantina tal-fond 37 A mill-passagg u sahansitra jsemmu li kellha cwievet, ghalhekk gie ampjament pruvat kemm mil-lat ta' kuntratti kif ukoll mil-lat ta' fatti li s-sidien tal-fond 37 A ghandhom il-jedd ghall-access ghall-passagg in kwistjoni mill-anqas billi jkollhom cavetta tax-xatba in kwistjoni sabiex liberament jaccedu meta jridu ghall-kantina proprjeta' taghhom.

Konkluzjoni

Illi in vista ta' dak kollu suespost din il-Qorti ser tghaddi sabiex tiddeciedi t-talbiet attrici fl-isfond tal-fatti pruvati fl-atti billi tordna li l-atturi jinghataw cwievet tax-xatba li taghti ghall-passagg fuq in-naha tal-

lemin tal-fond 37 A sabiex ikunu jistghu liberament jaccedu ghall-kantina tal-fond 37 A, liema kantina ghandha tigi ripristinata ghall-istat li kienet fis-sens li tinfetah l-arkata ghall-istat li kienet qabel din inghalqet billi jitnehha l-gebel li ntuza sabiex jaghlaq l-istess arkata/bieb li jwassal ghall-ambjenti ta' gewwa l-kantina taht il-fond 37 A.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta w'tiddeciedi dan ir-rikors guramentat kif isegwi:

1. Tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-intimati u tiddikjara li l-intimata Victoria Galea mhijiex il-legittimu kuntradittur tar-rikorrenti f'dawn il-proceduri w'ghaldastant tilliberaha mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Tilqa' in parte l-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimati sakemm dawn huma konsistenti ma' dak hawn deciz u tghaddi sabiex:

(i) Tichad l-ewwel talba tar-rikorrenti;

(ii) Tilqa' limitatament it-tieni talba tar-rikorrenti billi tordna u tikkundanna lill-intimati sabiex a spejjez taghhom fi zmien xahar mid-data ta' din id-decizjoni jifthu mill-gdid il-bieb tal-kantina li gie mblukkat bil-gebel mil-liema bieb wiehed jaccedi ghall-kantina taht il-fond 37 A, Triq Marsilja proprjeta' tar-rikorrenti u sabiex fl-istess

terminu ta' xahar jghaddu lir-rikorrenti kopja tac-cavetta li ssakkar ix-xatba li taghlaq il-passagg li jwassal ghall-istess kantina proprjeta' tar-rikorrenti. Sabiex tissupervizjona dan ix-xoghol din il-Qorti qed tinnomina lill-Perit Cornelia Tabone;

(iii) Tilqa' t-tielet talba wkoll limitatament billi tordna li fin-nuqqas li l-intimati jaghmlu dak kollu ordnat minnhom minn din il-Qorti fil-paragrafu mmarkat (ii) tad-decide suespost fit-terminu ta' xahar impost fuqhom, tawtorizza lir-rikorrenti li jaghmlu huma l-istess xoghlijiet imsemmija a spejjez tal-konvenuti nkluz li tinbidel is-serratura jew katnazz tax-xatba u tinghata wkoll kopja tac-cavetta lill-intimati dejjem taht id-direzzjoni tal-Perit nominat Cornelia Tabone.

Fic-cirkustanzi tal-kaz odjern l-ispejjez tal-kawza salv dawk gia dikjarati hawn fuq ghandhom jigu sopportati nofs bin-nofs bejn il-partijiet b'eskluzjoni tal-intimata Victoria Galea, filwaqt li l-ispejjez tal-Perit nominat Cornelia Tabone ghandhom jigu sopportati nterament mill-intimati.

Tordna komunika tad-decizjoni lill-Perit Cornelia Tabone.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur