QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum it-Tlieta 27 ta` Marzu 2018

Kawza Nru. 3
Rik. Gur. Nru. 697/2016 JZM

Neville Galea K.I. 550682(M)

kontra

Anna Agius K.I. 692357(M) u Lawrence Agius K.I. 767056(M)

u

b` digriet tat-13 ta` Marzu 2017 gew imsejhin fil-kawza Maria Galea (K.I. 742729M) Carmelo Galea (K.I. 559054M) Anthony Galea (K.I. 671756M) Saviour Galea (K.I. 897049M) u Paolo Galea (K.I. 896950M) ghall kull interess li jista` jkollhom

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat ipprezentat fit-12 ta` Awwissu 2016 li jaqra :–

1. Illi l-esponent huwa s-sid tad-fond 71, Triq Tabija, Rabat, Malta, fejn l-esponent akkwista l-istess dar permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Antoine Agius datat 1 ta` Dicembru 2015, kwantu ghal nofs sehem indiviz b`donazzjoni minghand Paolo Galea u kwantu ghan-nofs sehem indiviz l-iehor permezz ta` bejgh minghand Maria Galea (kopja tal-kuntratt annessa Dok NG1).

2. Illi t-titolu tal-istess proprjeta` hija ahjar deskritta fl-istess kuntratt datat l-1 ta` Dicembru 2015. Illi l-art fejn hija lokata l-proprjeta` inxtrat minn Maria Galea tul iz-zwieg taghha mal-mejjet Giuseppe Galea, permezz ta` kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor Joseph Agius fit-23 ta` Awwissu 1971 (kopja annessa Dok NG2), fejn ghalhekk Giuseppe Galea u Maria Galea akkwistaw in-nofs sehem indiviz kull wiehed ta` din l-art.

3. Illi wara l-mewt tal-istess Giuseppe Galea fid-19 ta` Jannar 2004, Paolo Galea wiret is-sehem ta` nofs indiviz tal-proprjeta` abbazi ta` legat u dan kif debitament dikjarat fil-causa mortis tal-imsemmi Giuseppe Galea ppublikat minn Nutar Antoine Agius fil-15 ta` Lulju 2004 (kopja annessa Dok NG3), u li fuq l-istess causa mortis dehru wkoll Maria Galea u Anna Agius.

4. Illi l-imsemmija proprjeta` hija markata fil-pjanta hawn annessa Dok NG4. Illi l-imsemmija proprjeta` tinkludi l-parapett jew `front terrace` fejn il-proprjeta` tmiss ma` Triq Tabija min-Nofsinhar.

5. Illi l-proprjeta` hija in parti sovrastanti zewg garaxxijiet li huma proprjeta` tal-konvenuta Anna Agius (u ghal kull interess zewgha Lawrence Agius) u ta` Paolo Galea rispettivament. Illi dawn il-garaxxijiet huma ahjar deskritti u markati fil-kuntratt datat 22 ta` Gunju 1983 fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius, kopja tal-istess kuntratt annessa Dok NG5. Illi l-garaxx tal-konvenuti hija l-garaxx Lorraine Garage, Tat-Tabija, Rabat, Malta.

6. Illi sabiex l-affarijiet ikunu iktar cari, l-attur jispjega illi Giuseppe Galea (mejjet) u Maria Galea huma n-nanniet tal-attur Neville Galea, filwaqt li l-konvenuta Anna Agius nee` Galea hija z-zija tal-attur, u Paolo Galea huwa missier l-attur.

7. Illi l-attur jispjega wkoll li hemm disgwid familjari bejn it-tfal ta` Giuseppe Galea u Maria Galea, liema problemi jidher li minghajr ebda raguni qieghdin jinvolvu anke lill-attur, fejn il-konvenuta Anna Agius u zewgha

Lawrence Agius qieghdin b`mod ghal kollox abbuziv u illegali jfixklu lill-attur fit-tgawdija tal-proprjeta` tieghu.

8. Illi l-attur jispjega li wara l-imsemmi bejgh tal-1 ta` Dicembru 2015, huwa beda jaghmel xoghlijiet fil-proprjeta` tieghu u cioe` 71, Triq Tabija, Rabat, Malta, skont il-permessi mahrugin fuq l-istess proprjeta`.

9. Illi fl-ahhar ta` Dicembru 2015, waqt li l-attur kien ghaddej bix-xoghlijiet, Lawrence Agius (li huwa r-ragel tal-konvenuta Anna Agius), waqqaf ix-xoghlijiet u hedded lill-attur u hebb ghalih. Dwar dan l-incident l-attur ghamel rapport mall-Pulizija tar-Rabat (kopja tar-Rapport annessa Dok NG6) u bghat ittra legali fil-21 ta` Jannar 2016 fejn inter alia interpella lill-istess Agius sabiex ma jfixklux fix-xoghlijiet li kien qieghed jaghmel fil-proprjeta` tieghu (kopja Dok NG7).

10. Illi permezz ta` ittra legali tal-25 ta` Jannar 2016 (kopja annessa Dok NG8), Maria Galea, cioe` in-nanna tal-attur u l-istess persuna li bieghet lill-attur in-nofs indiviz tal-fond 71, Triq Tabija, Rabat, Malta, iddikjarat u vvantat li kienet is-sid ta` feles art bejn l-imsemmi fond u Triq Tabija. Illi jirrizulta li l-bicca feles art imsemmija hija l-bicca feles art fuq wara tal-garaxx tal-konvenuta Anna Agius, u cioe` bejn il-garaxx tal-konvenuta u Triq Tabija, cioe` l-istess feles art li Lawrence Agius allega li kienet tieghu fit-30 ta` Dicembru 2015.

11. Illi ghalhekk b`risposta ghall-istess ittra, l-attur ipprezenta ittra ufficjali fil-Prim` Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet "Neville Galea vs Maria Galea" datata 25 ta` Frar 2016 (ittra 661/2016) fejn interpella lill-istess Maria Galea sabiex tirtira l-pretenzjonijiet infondati vantati minnha u sabiex tiddezisti milli b`xi mod tfixkel lill-attur fit-tgawdija u fil-pussess tal-proprjeta` tieghu (kopja annessa Dok NG9).

12. Illi permezz ta` ittra legali tat-2 ta` Marzu 2016, u minkejja l-ittri mibghuta mill-attur, Maria Galea infurmat lill-attur li lahqet ttrasferiet l-istess feles art lil terzi (kopja tal-ittra annessa Dok NG10).

13. Illi ghalhekk l-attur sar jaf li permezz ta` zewg kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Krystle Frendo Galea u datati 22 ta` Frar 2016 :

a. Maria Galea flimkien mat-tfal taghha Carmelo Galea, Anthony Galea, Saviour Galea u Anna Agius ghamlu dikjarazzjoni causa mortis addizzjonali (wara l-mewt ta` Giuseppe Galea li kien miet fid-19 ta` Jannar 2004

kif suespost) riferibbli ghall-imsemmija bicca feles art ta` 10.50 metri kwadri (kopja tal-kuntratt anness Dok NG11).

b. Maria Galea flimkien mat-tfal taghha Carmelo Galea, Anthony Galea, u Saviour Galea ghamlu donazzjoni lill-konvenuta Anna Agius ta` 8/10 indivizi tal-istess feles art ta` 10.50 metri kwadri (kopja tal-kuntratt anness Dok NG12).

14. Illi dawn ma huma xejn ghajr makkinazzjonijiet da parti tal-konvenuta Anna Agius bil-komplicita` ta` ommha Maria Galea, ta` zewgha Lawrence Agius, u ta` huta Carmelo Galea, Anthony Galea u Saviour Galea, u dan sabiex jippruvaw jiskappriccaw lill-attur.

15. Illi ghalhekk l-attur ipprezenta ittra ufficjali ohra fil-Prim` Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet "Neville Galea vs Anna Agius et" fis-6 ta` Lulju 2016 (ittra 2292/16) sabiex jinterpella lill-konvenuti ghall-ahhar darba sabiex jiddezistu milli jfixklu lill-attur fil-pussess u tgawdija tal-proprjeta` tieghu, u sabiex immedjatament u formalment jirtiraw kwalunkwe pretenzjonijiet li qieghdin jaghmlu fuq il-proprjeta` tal-attur (kopja annessa Dok NG13)

16. Illi minkejja din l-interpellazzjoni, il-konvenuti baqghu ghal kollox inadempjenti u ghadhom ifixlu lill-attur fit-tgawdija ta` hwejgu.

17. Illi apparti hekk, l-attur sar jaf li l-konvenuti b`mod abbuziv u illegali, applikaw ghal permess mall-Awtorita` tal-Ippjanar permezz ta` Development Notice 00718/16 sabiex jifthu tieqa fuq in-naha ta` wara tal-garaxx taghhom ghal fuq il-parapett tal-proprjeta` tal-attur.

18. Illi ghalhekk kellha ssir il-kawza odjerna sabiex jigi dikjarat u konfermat li l-attur huwa s-sid tal-fond 71, Triq Tabija, Rabat, Malta inkluz tal-parapett jew `front terrace` fuq Triq Tabija, u dan ukoll libera u franka minghajr ebda pizijiet jew servitujiet.

Ghaldaqstant tghid il-konvenuta prevja kwalsiasi dikjarazzjoni l-ghaliex din l-Onorabbli Qorti ma ghandiex taqta` u tiddeciedi billi :

1. Tiddikjara li l-attur huwa s-sid tal-fond 71, Triq Tabija, Rabat, Malta inkluz tal-parapett jew `front terrace` fuq Triq Tabija, kif markata fil-pjanta annessa Dok NG4, liberu u frank u minghajr ebda pizijiet jew servitujiet a favur il-garaxx Lorraine Garage, Tat-Tabija, Rabat, Malta. Bl-ispejjez inkluzi

tal-ittra ufficjali 661/2016 u 2292/16, u b`rizerva ghad-drittijiet u azzjonijiet kollha spettanti lill-attur kontra l-konvenuti u/jew terzi persuni.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku tad-dokumenti.

Rat ir-risposta guramentata li pprezentaw il-konvenuti fit-2 ta` Settembru 2016 li taqra :–

1. ILLI fl-ewwel lok, ghandu jinghad (anke kif jirrizulta mill-korrispondenzi esebiti mir-rikorrenti) illi qatt ma kien hemm l-ebda kontestazzjoni li l-fond (esklus il-porzjoni art bejn l-imsemmi fond u Triq Tabija Rabat (Malta) hija propjeta` tar-rikorrenti, ghalhekk it-talba f`dana is-sens hija inutili.

2. ILLI fit-tieni lok u in linea preliminari l-gudizzju ma jistax ikun wiehed intergru stante illi l-esponenti jikkontendu li ghalkemm huma titolari ta` porzjoni mill-art ta dik in disputa, Maria Galea, Carmelo Galea, Anthony Galea u Saviour Galea ukoll ghandhom sehem indivis tal-porzjoni rimanenti.

3. ILLI minghajr pregudizzju ghas-suespost, din l-Onorabbli Qorti ma tistax tintalab tiddikjara illi porzjoni art (ossija dik konvenjentement imsejha front terrace) hija proprjeta tar-rikorrenti meta jirriżulta mill-premessi stess illi l-esponenti huma titolari ta` parti mill-istess in forza ta` kuntratt in atti tan-Nutar Dott. Krystle Frendo Galea datat tnejn u ghoxrin (22) ta` Frar elfejn u sittax (2016) (esebit mar-rikors promotur Dok NG 12) liema kuntratt huwa validu skond il-ligi.

4. ILLI fil-mertu l-esponenti huma titolari tal-porzjoni art indikata fuq il-pjanta annessa mal-precitat kuntratt.

5. ILLI salv dak li inghad aktar l-fuq, it-talba fejn tikkoncerna il-parapett jew front terrace hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi respinta bl-ispejjes.

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat il-verbal li sar mill-konvenuti fl-udjenza tas-17 ta` Ottubru 2016 fejn iddikjaraw, in vista ta` l-ewwel eccezzjoni taghhom, illi l-

kwistjoni mal-attur tirrigwarda l-art li l-Qorti mmarkat bl-ittra "A" fuq il-pjanta tar-Registru ta` l-Artijiet a fol 66 tal-process. Kien dikjarat ukoll mill-konvenuti illi dwar il-bqija tal-proprjeta` li akkwista l-attur huma ma kellhom l-ebda kontestazzjoni u lanqas pretensjoni.

Semghet ix-xiehda u rat il-provi l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza.

Rat il-verbal tal-access li ghamlet il-Qorti fuq is-sit tal-kwistjoni bejn il-partijiet.

Rat il-verbal li sar fl-udjenza tal-21 ta` Frar 2017 fejn l-attur iddikjara li din il-kawza ma tirreferix biss ghall-feles li dwaru kien hemm il-kuntratt ta` donazzjoni u cioe` l-feles hamrija li qieghed fuq ix-xellug meta thares lejn il-faccata tal-fond, izda tirreferi wkoll ghall-maisonette fl-intier tieghu, li pero` mhux kontestat, li hija proprjeta` tieghu, inkluz il-parapett u t-t-tarag bejn il-linja tal-bini u t-triq. L-attur jikkontendi illi t-tarag u l-feles hamrija tal-lemin meta thares lejn il-faccata huma proprjeta` tieghu.

Rat illi fl-istess udjenza l-konvenuti ddikjaraw illi mhux kontestat li l-maisonette hija proprjeta` ta` l-attur. Ighidu li m`ghandhom l-ebda pretensjoni, la dwar it-tarag u lanqas dwar il-feles hamrija li qieghed fuq il-lemin meta thares lejn il-faccata. Sostnew illi l-punt in disputa huwa l-proprjeta` tal-feles hamrija fuq ix-xellug meta thares lejn il-faccata. Jikkontendu li huma akkwistaw dak il-feles b` kuntratt tan-fl-atti tan-Nutar Nutar Krystal Frendo Galea tat-22 ta` Frar 2016. Dwar il-feles li qieghed fuq il-lemin u t-tarag, dak huwa proprjeta` komuni in kwantu ghal nofs indiviz ta` Maria Galea u in kwantu ghan-nofs indiviz l-iehor ta` ulied Maria Galea b`wirt minghand missierhom Joseph Galea.

Rat id-digriet li tat fit-13 ta` Marzu 2017 fejn ordnat il-kjamata fil-kawza ta` Maria Galea, Carmelo Galea, Anthony Galea, Saviour Galea u Paolo Galea.

Rat illi ghalkemm kienu debitament notifikati skont il-ligi, il-kjamati fil-kawza ma pprezentaw risposta guramentata.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tad-9 ta` Novembru 2017 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet li pprezentaw l-atturi u l-konvenuti.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. Provi

Il-kjamat fil-kawza Saviour Galea xehed illi l-attur jigi t-tifel ta` huh waqt li l-konvenuta tigi ohtu.

Xehed illi l-parti ndikata bl-ahmar fid-Dok NG 4 a fol 41 hija proprjeta` ta` l-attur, mentri l-parti l-ohra adgjacenti hija ta` l-konvenuta. Il-proprjeta` ndikata bl-ahmar ilha mibnija fuq tletin sena u kienet mibnija minn missieru Giuseppe Galea li miet fl-2004.

Sostna li huwa ma jippretendi xejn dwar il-parti indikata bl-ahmar.

Kompla jixhed illi ricentement, hu u hutu rega` marru ghand in-nutar sabiex jiffirmaw li l-parti ta` barra ta` fejn il-*front garden* hija proprjeta` ta` l-konvenuta. Qal illi l-konvenut m`ghandu xejn mill-parti ta` barra sakemm ma jiffirmawx hu u hutu. Sostna li huwa u hutu kienu wirtu l-parti ta` barra li ghaddew lill-konvenuta.

Muri l-pjanta ezebita ma` Dok GG1 a fol 111, immarka bil-kulur roza l-parti li nghatat lill-konvenuta ricetement.

Fir-rigward tal-pjanta, b`mod partikolari l-parti ndikata bil-blu, huwa spjega li kif ghamlu ma` ohthom il-konvenuta, ghamlu l-istess ma` huhom Pawlu li jigi missier l-attur. Spjega li l-pjanta a fol 48 turi l-art taghhom u l-art ta` huh Pawlu. Din hija l-istess bicca art indikata bil-kulur ahmar fid-Dok NG4. Il-porzjon indikata bl-ittra A fuq il-pjanta a fol 48 hija proprjeta` ta` l-konvenuta mentri l-porzjon indikat bl-ittra B hija tal-attur. F`livell aktar `l isfel mit-triq principali, taccedi minn rampa ghal zewg garaxxijiet : wiehed huwa propjeta` tal-konvenuta, u l-iehor huwa propjeta` ta` huh Pawlu.

Kompla jghid li fuq il-garaxxijiet, hemm id-dar li tat ommu lill-attur. Din hija *maisonette* li l-access taghha huwa mill-*front garden* ta` barra ta` ohtu, li hemm minn fuq il-garaxx ta` ohtu. Hemm tarag li jwassal ghall-*maisonette.* Spjega li mit-tarag, wiehed ma jistax jinzel ghall-garages. Huwa u hutu taw lil

ohthom l-parti li fiha wisa` tal-garaxx kollu. Din il-parti giet immarkata bil-kulur blu u bl-ittri AG fuq dokument a fol 48. Din inghatat lil ohthom bil-*causa mortis* li saret ricentement. Il-parti li huma kienu lesti li jiffirmaw lil huhom Paul jew lill-atture hija l-parti tal-wisgha tan-naha tal-garaxx tieghu ossija dik immarkata bl-ittri PG fuq l-istess dokument a fol 48.

Sahaq illi l-parti markata bhala PG giet ghandu u ghand hutu mill-wirt ta` missieru. Din il-bicca kienet inxtrat minn missieru matil iz-zwieg ma` ommhom Maria Galea. Apparti s-sehem tieghu u ta` hutu min-naha ta` missieru, kien hemm ukoll is-sehem ta` ommu.

Il-kjamata fil-kawza Maria Galea xehdet li tigi n-nanna tal-attur u omm il-konvenuta.

Stqarret illi li l-ewwel ma bnew kienu l-konvenuti. Imbaghad bena binha Pawlu.

Mistoqsija dwar il-proprjeta` tal-art li hemm fuq in-naha tal-lemin u tax-xellug tat-tarag li jwassal ghal *maisonette* li hemm fuq, qalet li parti minn din l-art hija ta` binha Pawlu u l-ohra hija ta` l-konvenuta. Qabel l-art kollha kienet taghha u ta` zewgha. Quddiem il-garaxx min-naha tat-triq min-naha ta` barra, hemm bicca art hdejh fuq in-naha ta` barra qabel ma ssib il-bankina. L-ewwel bicca art hija ta` l-konvenuta waqt li l-ohra hija ta` Pawlu.

Qalet li Pawlu ried li l-art ta` l-konvenuta ddur fuqu. Pawlu llum m`ghadux ikellimha minhabba li hija ma dawritx l-art fuqu.

Spjegat li hi u zewgha kienu bnew id-dar ta` fuq izda l-garaxxijiet inbnew mill-konvenuta u Pawlu rispettivament.

Ic-cnut li hemm ta` barra nbnew mill-attur.

Stqarret illi l-attur irid il-bicca kollha ta` l-art inkluz il-parti ta` l-konvenuta.

Fil-**kontroezami**, xehdet illi l-postijiet nbnew xi tletin sena ilu.

Qalet illi qabel ma kienx hemm access mill-garaxxijiet ghal dik il-parti ta` l-art ta` quddiem mertu ta` din il-kawza.

Qatt ma kien hemm tieqa jew bieb li taghti ghal dik il-bicca art.

Spjegat li l-attur halla bieb ghal fuq l-art ta` l-konvenut biex jinkieha.

Stqarret illi mill-garaxx ta` l-konvenuta qatt ma kien hemm access fuq il-parti ta` wara tal-garaxx taghha ghan-naha tat-triq ta` barra, izda kien hemm il-permess li jinfetah bieb. Bhala fatt, ma kienx hemm bibien jew twieqi.

Kompliet tixhed illi kienu ghamlu tarag minn fuq. Il-fetha fuq in-naha ta` l-konvenuta thalliet mill-attur. Qabel kien hemm gebel. Insistiet li mill-access ghat-tarag ma setghetx taccedi ghall-parti ta` quddiem ghax kien hemm il-gebel. Ikkonfermat li l-ewwel inbnew il-garaxxijiet u imbaghad hi u zewgha bnew l-arja. Sar kuntratt ta` donazzjoni tal-garaxxijiet lil uliedha l-konvenuta u huha Pawlu fiz-zmien meta r-ragel taghha kien ghadu haj.

Sostniet li mill-parapett ta` quddiem inghatat bicca lil Pawlu u bicca lill-konvenuta.

Murija t-testment tal-14 ta` Frar 2002 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius (Dok GG1 a fol 111), xehdet illi kienu ilhom snin li taw l-art fejn inbnew il-garaxxijiet ta` z-zewg uliedhom. Qalet illi l-parti l-blu hija ta` Pawlu u ta` bintha l-konvenuta kienet dik ta` magenbu. Insistiet li hi u zewgha taw bicca art lil Pawlu u bicca lil Anna. Sostniet li fit-testment taghhom, hi u zewgha hallew il-*maisonette* lil Pawlu. Pawlu wiret in-nofs ghax miet missieru ; imbaghad fuq insistenza tieghu, kien trasferit in-nofs taghha.

Xehdet illi l-parti ta` quddiem tal-garaxxijiet igawduha kemm Anna u kemm Pawlu.

Qalet li l-bicca art li hemm wara l-garaxx ta` Anna li tigi mat-triq, inghatat lil Anna mal-garaxx.

Sostniet li hija ma kinitx taf li dik kienet ghadha fuqhom. Qalet li dik il-parti dejjem gawdew minnha Anna u Pawlu min-naha l-ohra.

Xehdet li l-parti ta` l-art li hemm wara l-garaxx ta` l-konvenuta u li tmiss mat-triq kienet tintuza mill-konvenuta billi anke hawwlet xi laringa. Dik il-parti kienet tintuza biss mill-konvenuta.

Il-konvenuta kienet tidhol ghaliha billi taqbez mic-cint.

Ikkonfermat li binha Pawlu mbaghad kien ghadda l-proprjeta` li wiret, u li nghata minnha u minn zewgha, lill-attur.

Mistoqsija ghalfejn sar kuntratt mal-konvenuta sabiex tinghata dik il-parti ta` art li tigi wara l-garaxx taghha u li tmiss mat-triq jekk skont hi dik l-art kienet diga` tal-konvenuta, fissret li n-nutar kien qalilhom li l-parti ta` quddiem ghadha proprjeta` taghha u ta` uliedha.

Qalet illi kien ghalhekk li hija ghamlet il-kuntratt ma` l-konvenuta sabiex taghtiha dik il-parti, izda mbaghad binha Pawlu ma kellimhiex izjed.

Xehdet illi skont in-nutar il-parti bejn il-bini u t-triq kienet ghadha proprjeta` taghha peress li dilk ma kenitx trasferita lil Pawlu.

Stqarret illi kienet lesta li dik il-parti fuq in-naha tal-garaxx ta` Pawlu, tinghata lil Pawlu jew lill-attur, ghalkemm fil-verita` dik il-parti kienet ilha li ttiehdet minn Pawlu.

Mistoqsija ta` min hi l-art fejn hemm il-bieb ta` l-attur, u fejn hemm it-tlieta jew l-erba` targiet quddiem il-bieb sal-bankina u sakemm jixref ghal got-triq, ma gharfitx twiegeb peress li qabel kollox kien proprjeta` taghha u ta` zewgha.

Sostniet li bit-testment, hija tat kollox lil uliedha u ma kellha xejn.

<u>Il-konvenut Lawrence Agius</u> xehed li l-*maisonette* u l-parapett kienu proprjeta` ta` Guzeppi u Maria konjugi Galea, il-genituri tal-mara tieghu.

Qal li madwar 33 sena ilu, huwa kien talab lil Guzeppi Galea biex jibni garaxx.

Qal li huwa kien applika u hareg il-permess.

Spjega li kien applika ghal garaxx iehor magenb tieghu.

Qal li huwa kien bena l-garaxx tieghu biss.

Spjega li wara ftit taz-zmien, Paul Galea (missier l-attur u hu l-mara tieghu) ried jaghmel garaxx u Guzeppi Galea tah il-bicca art li tmiss mal-bicca art tieghu.

In segwitu Guzeppi u Maria ddecidew li jibnu l-arja tant li bnew maisonette, li llum hija tal-attur.

Spjega li saret donazzjoni minn Guzeppi u Maria Galea favur ta\` binthom il-mara tieghu.

Qal li huma akkwistaw wisgha ta\` xi sitta u ghoxrin pied u t-tul mit-triq sa fejn ghandu l-bieb sa barra.

Stqarr illi ghamel il-bieb ta\` barra tal-garaxx tieghu bir-rampa u johrog ghall-*main road.*

Peress li kellu l-karozzi baxxi huwa ma riedx ramep u ghamel il-bieb in-naha l-ohra. Ikkonferma li plot A immarkat fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt ta\` donazzjoni turi l-art tieghu u tal-mara. Plot B kienet ta\` Pawlu Galea. Sostna li fuq quddiem, fejn hemm il-parti *front garden,* dik kienet tieghu mentri l-parti ta\` quddiem il-garaxx ta\` Pawlu Galea.

Ikkonferma li Pawlu Galea lanqas ma fetah bieb fuq in-naha ta\` quddiem izda ghamel bhalu fis-sens li fetah bieb min-naha l-ohra filwaqt li uza l-front garden min-naha d-dejqa billi fejn il-bieb tal-garaxx tieghu z-zghir, fetah bieb u saqqfu sat-triq biex juzaha halli jaghmel l-aluminium hemm gew.

Spjega li l-*front garden* li jmiss mal-garaxx tieghu bnieh hu. L-iehor inbena minn Pawlu Galea filwaqt li t-tarag u l-maisonette nbnew minn Guzeppi u Maria Galea.

Il-hamrija li hemm f`dak il-feles art poggiha hu 33 sena ilu, filwaqt illi fuq il-parti l-ohra ma kienx hemm hamrija ghax Pawlu Galea utilizzaha biex ipoggi l-aluminium fiha.

Imbaghad fil-parti ta` Pawlu Galea tpoggiet hamrija mill-attur.

Huwa spjega li ghamel il-pedamenti tal-*front garden* u l-hamrija wkoll.

Dwar il-pajp li jidher fis-sit, dak sar mill-Water Services Corporation biex stallaw is-servizz ta` l-ilma fil-garaxx.

Kom pla jixhed illi fuq il-pjanta a fol 48, jidher li fejn hemm miktub *front garden* dik hija ta` G Galea, ossija Guzeppi Galea.

Spjega li l-access taghhom ghal dak il-feles art kien billi jidhlu mic-cint tat-triq.

Kompla spjega li huwa m`ghandhux x` jaqsam mat-tarag ghalkemm dan jigi fuq il-parti ta` wara tal-garaxx taghhom ukoll.

<u>Il-konvenuta Anna Agius</u> xehdet li l-art fejn hemm il-maisonette u l-garaxxijiet kienet originarjament proprjeta` ta` ommha u ta` missierha. Qabel kienet art u l-genituri kienu xtraw l-art minghand iz-zija taghha. Spjegat li hi u zewgha applikaw ghall-permess ta` zvilupp u kienu mbaghad bnew garaxx fl-1983. Hija bniet il-garaxx bil-parapett b` kollox. Wara nbena l-garaxx ta` huha Pawlu, u wara nbniet il-maisonette mill-genituri taghha. Il-proprjeta` giet trasferita wara li nbniet minnhom.

Ikkonfermat li l-art immarkata bl-ittra A a fol 48 hija l-proprjeta` taghha. Spjegat li mill-garaxx taghhom ghal parapett ma kienx hemm access, izda hija kienet taqbez minn barra. Sostniet li Pawlu lanqas qatt kellu access ghall-art u l-fetha li saret mit-tarag ghal gol-feles art taghha saret mill-attur. Fil-parapett, hija ghandha permess biex taghmel tieqa.

Qalet li tletin sena ilu, kellhom l-ghazla li jew jaghmlu bieb mit-triq principali jew bieb minn wara fejn qieghed issa. Qabel miet missierha kollha tahielha l-art u ommha kkonfermat dan kollu. Fl-2016 sar kuntratt bejn hutha kollha u ommha. Spjegat li l-parapett ma kienx tnizzel fil-kuntratt ta`

donazzjoni ghaliex meta kienu gabu n-nutar, kienu dahluh minn wara u ma urewhx il-parti ta` quddiem. Ghalhekk sar kuntratt dwar il-parapett fl-2016.

Sostniet li kienet kagun ta` t-tahbit taghha li ommha accettat li taghti s-sehem taghha lil Pawlu biex l-attur ikollu fejn joqghod. Ikkonfermat li hija hadet proprjeta` ohra mill-wirt ta` missierha. Din tinsab fl-istess triq fejn jinsab il-garaxx in kwistjoni.

Stqarret li t-tarag kien tal-maisonette. Il-*front garden* tax-xellug huwa proprjeta` taghha mentri l-*front garden* tal-lemin huwa ta` huha Pawlu. Il-parti fejn hemm it-tarag gbhall-maisonette tigi in parti wara l-garaxx taghha.

L-attur xehed li huwa xtara l-maisonette fl-1 ta` Dicembru 2015. Kien ipprepara l-permessi u ghamel xi xoghol hafif fuq gewwa. Wara beda x-xoghol fuq barra, ossija fil-parapett fin-naha ta` missieru, jigifieri fuq in-naha tal-lemin. Wara l-1 ta` Dicembru 2015, huwa beda jaghmel xoghol fil-parapett li l-konvenuti qed ighidu li huwa taghhom. Dakinhar stess li hammel, inqala` l-inkwiet. Dahlu l-avukati. In segwitu kien infurmat illi kien sar kuntratt fejn l-parapett tax-xellug ta` magenb it-tarag li jaghti ghall-maisonette tieghu nghata lill-konvenuta.

Kompla jixhed illi l-parapett tax-xellug jaghmel parti mill-post tieghu. Din il-parti tal-parapett hija ndikata fil-pjanta tal-kuntratt ta` l-akkwist tieghu.

Stqarr illi fit-testment ta` n-nannu tieghu Guzeppi Galea, hemm immarkat bil-kulur blu l-parti kollha inkluz il-maisonette u l-parapett, liema partijiet gew indikati li thallew lil missieru Pawlu Galea. Fil-kuntratt tal-1983, hemm imnizzel li l-parti A hija proprjeta` ta` l-konvenuta, il-parti B hija ta` missieru Pawlu Galea u l-parti l-ohra konsistenti fil-parapett msejjah front garden, u l-maisonette huma ta` Guzeppi Agius. Dawn inghataw lil Pawlu Galea bit-testment.

Qal li missieru ilu ma jkellimx lil hutu u il ommu.

Fisser li l-parapett qatt ma kien mittiefes mill-konvenuti jew minn missieru. Kien hu li beda x-xoghol hemmhekk. Hadd qatt ma dahal fih jew ghamel xoghol fih. Cahad li meta nbena l-garaxx mill-konvenuta, din kienet messet il-parapett. Ic-cint u l-balavostri saru min-nannu tieghu mhux mill-konvenuti.

Kompla fisser illi qabel sar ic-cint li hemm illum, kien hemm cint tal-gvern li kien ikompli mat-triq kollha. Kien hemm hafna rmixk u gebel. Spjega li Dok DA 1A u 1B juru is-sitwazzjoni qabel sar ix-xoghol fejn hemm ic-cint li huwa tal-gvern li kien ikompli matul it-triq kollha. DA 1 C u DA 1D ittiehdu mill-faccata u juru ic-cint l-antik izda rrangat.

Xehed illi fid-DA 1E jidher li hemm access zghir u juri li l-post kien mitluq. Ir-ritratti DA1 ittiehdu qabel saru x-xogholijiet mentri r-ritratti DA 2 juru s-sitwazzjoni fl-2016. Dok DA 2A juri fejn hemm il-garaxx ta` missieru u kien hemm ic-cint diga` lest. DA 2B juri meta hammel u l-hajt jidher li ma kellux access ghall-garaxx fuq wara. Huwa ghamel il-bricks. DA 2C juri l-parapett meta waqaf jaghmel ix-xoghol ghax ma thalliex u DA 2D juri meta tlesta l-parapett fuq in-naha ta` missieru. DA 3A juri d-dar kwazi lesta u huwa kien rega` hammel nofs ghax iz-zijiet kienu rega` mlewlu l-post wara li hammlu.

Xehed illi huwa kien rega` bena c-cint. DA 4A juri l-hamrija li kienet rega` tpoggiet miz-zijiet. DA 4C u 4D juru t-triq kif inhi miz-zewg nahat.

Huwa cahad li qatt sar xoghol ta` pedamenti tal-parapett.

Fil-**<u>kontroezami,</u>** ikkonferma li l-proprjeta` giet ghandu bis-sahha tal-kuntratt a fol 8.

Mistoqsi jekk kienx hemm annessa pjanta, huwa qal li n-nutar kellu jaghmel pjanta u kien urielu l-pjanta quddiem kulhadd.

Pero` ma kienet annessa ebda pjanta mal-kuntratt ta` akkwist tieghu.

<u>Nutar Dr Antoine Agius</u> ikkonferma li l-kuntratt tat-22 ta` Gunju 1983 ezebit a fol 42 tal-process kellu pjanta annessa mieghu li hija dik li tinsab a fol 48 tal-process. Dwar id-dokument a fol 26 tal-process, huwa qal li Guzeppi Galea halla dak li kellu lil uliedu. Il-mara tieghu thalliet l-uzufrutt. Saret il-*causa mortis.* Fil-*causa mortis,* huwa ma jaghmilx ricerki izda joqghod fuq dak li jkunu qalu l-eredi. Sostna li l-bicca art li tikkonfina mat-triq u li ma gietx moghtija b` donazzjoni fil-kuntratt tat-22 ta` Gunju 1983 kienet ghadha tappartjeni lill-mara ta` Guzeppi Galea u ta` uliedu bis-sahha tat-testment ta` Guzeppi Galea.

Xehed illi bil-kuntratt ta` l-1 ta` Dicembru 2015 a fol 8, l-attur akkwista proprjeta` immobbli. Qabel ghamel il-kuntratt, huwa kien ha hsieb il-konvenju.

Maria Galea kellha taghti sehemha lill-attur dwar il-post deskritt fil-kuntratt. Kienet inqalghet problema peress li kien hemm xi flus li kellhom jinghataw lil hut l-attur. Spjega li sar parti mill-att bhala donazzjoni minghand missier l-attur li kien diga` wiret dik il-parti minghand missieru. Imbaghad Maria Galea bieghet sehmha lill-attur ; il-flus tathom lit-tifel taghha biex iqassamhom hu.

Kompla jixhed illi huwa ma jafx fejn hu mibni l-maisonette proprjeta` ta` l-attur, ossija huwiex mibni fuq plots indikati bl-ittri A u B a fol 48. Lanqas ma jaf kif inhu l-access ghal din il-maisonette. Qal li huwa ma marx fuq il-post u kemm nizzel in-numru li nghata. Spjega li huwa kiteb fil-kuntratt li din il-maisonette hija accessibbli mit-triq. Qal li ma jafx jekk hemmx xi bicca art bejn il-maisonette u t-triq. Maria Galea kienet qaltlu li riedet titrasferixxi l-maisonette.

Mistoqsi mill-Qorti dwar x` jinkiteb meta maisonette tkun irtirata mit-triq u jkollha tarag quddiemha sabiex meta jispicca dak it-tarag, dan jigi fuq il-bankina u mbaghad tibda t-triq, huwa spjega li biex ikun hemm access ghal maisonette irid ta` l-anqas ikun hemm dritt li jintuza t-tarag. Huwa nizzel dak li ntqal lilu. Il-presunzjoni kellha tkun illi jekk hemm numru, dak in-numru kien jaghti ghal fuq triq u ghalhekk jmiss mat-triq.

Fil-**<u>kontroezami</u>** xehed illi fir-rigward tal-kuntratt ta` l-1 ta` Dicembru 2015, bhala provenjenza inkiteb li s-sehem tal-beni in donazzjoni mhux imponibbli skont l-Att, peress li d–donatur wiret is-sehem mill-mezzanin minghand missieru Joseph Galea li miet fid-19 ta` Jannar 2004, u skont testment ippublikat minnu fl-14 ta` Frar 2002, u iehor ippubblikat minnu fl-24 ta` Jannar 2003, thalla in-nofs indiviz lil ibnu Paolo Galea, b`titlu ta` prelegat. Inghad ukoll li sehmu mill-mezzanin kien dikjarat fil-causa mortis ta` Guzeppi Galea.

Xehed illi fil-provenjenza jkompli jinghad li l-art fejn hemm il-proprejta in donazzjoni inxtrat minn Guzeppi Galea tul iz-zwieg tieghu ma` Maria Galea in forza ta` kuntratt ippubblikat min-Nutar Joseph Agius fit-23 ta` Awwissu 1971. Huwa ezamina l-provenjenza u anke r-ricerki. Fl-att hemm imnizzel ukoll li l-immissjoni fil-pussess tal-prelegat sar b` att li ppubblika hu fil-25 ta` Frar 2015.

Kompla jixhed illi t-testment ta` l-14 ta` Frar 2002 sar mill-konjugi Galea. Paul Galea thalla r-raba` porzjoni li giet deskritta bhala first (1st) floor, ir-Rabat Malta, Gheriexen Street , numru wiwhed u sebghin (71) , markat fl-imsemmija pjanta B bin-numru 4 bil-kulur blu. Il-pjanta tinsab a fol 111 tal-process u giet annessa ma` l-istess testment. Il-pjanta saret minn perit. Fuq il-pjanta, hemm il-firem ta` Guzeppi u Maria Galea kif ukoll il-firma tieghu.

Stqarr illi l-immissjoni fil-pussess saret fil-25 ta` Frar 2015 (fol 228). Saret mill-eredi l-ohra lil Paul Galea tan-nofs indiviz tal-fond urban bin-numru 71. Ikkonferma li kien hemm immissjonijiet ohra fil-pussess tal-prelegati l-ohra. Sostna li mal-kuntratt tal-2015, ma kienx hemm pjanta annessa. Ikkonferma li kienet saret ricerka fir-Registru tal-Artijiet u huwa nghata pjanta biex japplika ghar-ricerka. Din ir-ricerka saret fl-24 ta` Marzu 2014.

Dwar il-pjanta ezebita a fol 208 li kienet annessa mat-testment tal-konjugi Guzeppi u Maria Galea, xehed illi dik il-pjanta nghatat lilu mmarkata kif xtaqu huma. Ikkonferma li l-kuluri kienu diga` mmarkati.

III. <u>Access</u>

Waqt l-access li ghamlet il-Qorti fl-24 ta` Jannar 2017, sar dan il-verbal :-

> *Il-qorti osservat minn barra l-fond tal-attur.*
>
> *Taccedi ghal dan il-fond minn tarag li jibqa` sejjer sal-bankina pubblika li tghaddi mat-triq.*
>
> *Fuq iz-zewg nahat tat-tarag hemm zewg feles hamrija.*
>
> *Il-feles hamrija li huwa mertu ta` din il-kawza huwa dak fuq ix-xellug meta thares mill-faccata.*
>
> *Il-Qorti qeghda tkun infurmata illi wara dan il-feles u taht il-fond ta` l-attur hemm garage li jappartjeni lill-konvenuti.*
>
> *Il-qorti mhijiex tara xi access bejn dan il-garage u l-feles pero` qeghda tara pajp tal-ilma ghaddej mill-parti mill-feles u sejjer lejn gewwa l-garage.*
>
> *Il-feles l-iehor u cioe` dak tal-lemin qieghed wara garage li jappartjeni lil missier l-attur. Lanqas fil-kaz ta` dan il-feles ma hemm access mill-garage ghall-feles. Dan it-tieni feles mhuwiex mertu ta` din il-kawza u qed jissemma biss ghall-finijiet komparattivi.*

IV. <u>L-azzjoni attrici</u>

Din tal-lum hija **<u>azzjoni ta` rivendika</u>**

L-attur qieghed jivvanta titolu ta` propjeta` fuq is-sit mertu ta` din il-kawza.

Il-konvenuti u l-kjamati fil-kawza jikkontendu li dak is-sit partikolari huwa proprjeta` taghhom.

Fl-azzjoni ta` rivendika, jinkombi fuq l-atturi l-piz ta` l-prova konklussiva li l-art in kwistjoni tappartjeni lilhom ad eskluzjoni tal-konvenuti.

Kontra dak li jsir bhala norma f`kawzi civili ohra, il-qies tal-prova f`kawza ta` rivendika mhuwiex il-prova fuq bilanc ta`probabilitajiet, izda l-oneru fuq l-atturi huwa assolut fis-sens li jridu jingiebu provi konklussiva *erga omnes*. Infatti, it-titolu tal-konvenuti jekk ippruvat huwa ta` ostakolu ghat-talba attrici, izda n-nuqqas tieghu ma jistax jitqies bhala gustifikazzjoni tat-tezi attrici.

<u>Baudry-Lacantinerie</u> ("Trattato di Diritto Civile –Vol VI – Para 234 u 235) ighidu :

"L`azione di rivendicazione e` intentata da chi si pretende proprietario di una cosa ; l`attore, per introdurre questa azione, deve avere la capacita` o il potere di disporre della cosa.

L`azione di rivendicazione, sempre possible, senza restrizione alcuna, in materia immobiliare, non e` ammessa, riguardo ai mobili, che nei limiti ristretti del principio posto dall`art. 2279 cod. civ.

Nella teoria dell`azione di rivendicazione la questione della prova solleva delle difficolta` delicate a resolversi ma per contro interessante ad esaminarsi.

L`attore deve anzitutto stabilire che l`avversario e` il detentore della cosa rivendicata ; questo primo punto non solleva veramente, d`ordinario alcuna disputa la detenzione dell`immobile da parte del convenuto e` un fatto innegabile nella maggior parte dei casi, e il convenuto stesso non pensa a contestarli. L`attore deve inoltre stabilire il diritto di proprieta` che allega come fondamento dell`azione e oggetto della lita. In teoria pura la prova diretta del diritto di proprieta` non potrebbe essere quasi mai fornita.

Per essere completa la prova non deve comprendere soltanto la presentazione di un titolo traslativo ; qualunque sia` questo titolu, vendita, permuta, donazione, successione, esso non ha valore assoluto se non quando emana da un autore che abbia egli stesso la proprieta` della cosa ; altrimenti il titolo prodotto non ha che l`apparenza di un titolo di proprieta` ; nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet. L`attore si trova cosi costretto a stabilire che il suo autore immediato era proprietario ; ma la stessa difficolta` si presenta riguardo a questo autore immediato e cosi di seguito risalendo indietro in guisa che per la giustificazione del diritto degli autori precedenti occorre rimontare quasi indefinitamente almeno fino al momento in cui s`incontrera` un modo d`acquisto originario, cioe` sino al primo occupante della cosa litigiosa. Enunciare questa propozizione basta a mettere in rilievo l`ostacolo insormontabile che s`oppone alla prova diretta del diritto di proprieta`. Questa prova troppo rigorosa, questa `prova diabolica` e` inconciliabile con le esigenze della pratica. Cosi`, il legislatore e` statocostretto nell`interesse sociale, nell`interesse stesso della proprieta`, a rendere la prova piu` facile."

L-istess awturi jaghmlu riferenza ghal cirkostanzi differenti li jistghu jirrizultaw fl-azzjoni ta` rivendika :

"Le distinzioni seguenti permettono di classificare le soluzioni consecrate dalla giurisporudenza : (1) l`attore produce un titolo e il convenuto non lo produce ; (2) l`attore ed il convenuto producono l`uno e` l`altro un titolo ; (3) nessuna delle parti in causa areca un titolo. (p.190- 191)

"Nella teoria si afferma volentieri, che il convenuto non deve preoccuparsi della prova, che il solo attore ne ha l`onere." (p.192)

Ghalkemm il-gudikant ghandu l-liberta` dwar kif jaghmel l-apprezzament tal-provi, l-oneru ewlieni tal-prova jispetta lill-atturi, indipendentement mill-provi li jgibu l-konvenuti, ghaliex l-atturi jridu jistabilixxu t-titolu taghhom minghajr dubbju :

"Occorre ben inteso, che i titoli prodotti dall`attore siano abbastanza chiari e precizi, e il giudice ha piena liberta di eliminarli come incompleti, oscuri o dubbi, sovratutto se contengolo dichiarazioni ambigue sulla designazione della cosa rivendicata (para. 248)."

Osservazzjonijiet simili jaghmilhom **<u>Ricci</u>** ("Diritto Civile", Vol II, Dei Beni, n.63, p.102-104) :

"Il diritto di rivendicazione, essendo una conseguenza del diritto di proprieta`, appartiene unicamente a colui che e` proprietario della cosa che suolsi

rivendiare. Laonde l`attore, che si fa a proporre la rivendicazione, deve provare che la cosa, su cui si esercita la sua azione, gli appartiene in proprieta`. Un semplice titolo traslativo di dominio non e` sufficiente per rivendicare la cosa presso un terzo. Se io, ad esempio, rivendico da Tizio un fondo da esso posseduto e produco un istrumento da cui risulta che Caio mi ha venduto il fondo controverso, non e` questo solo sufficiente a stabilire che la proprieta` del fondo reclamato mi appartiene, ma e` necessario dimostrare che quegli, da cui io ho causa, era realmente proprietario dello stabile ; per la ragione, che se Caio non aveva la cosa nel suo dominio, non poteva trasferirne in me la proprieta`. Se io dimostri che Caio acquisto` il fondo da Sempronio, devo provare che quest`ultimo ne era proprietario, e cosi di seguito ...

Se l`attore non dimostri che esso e` proprietario della cosa che rivendica, non puo` pretendere che il convenuto sia tenuto a consegnargliela, sol perche` esso non e` in grado di giustificare il suo possesso.

Imperocche` io ho il diritto di reclamare una cosa quando dimostri di esserne proprietario, e cio` in forza del vincolo che unisce la cosa a me, ma non ho il diritto che il terzo dia a me le cose che ei possiede senza alcun titolo, perche` usurperei l`azione competente al proprietario delle medesime."

Il-Qrati taghna dahlu fid-dettal dwar kif ghandu jigi sodisfatt l-oneru tal-prova.

Fis-sentenza taghha fil-kawza "**Alfred Copperstone v. Francesco Grech"** (Kollez. Vol XXXV.II.518), din il-Qorti qalet hekk dwar ir-rekwizit tal-prova tad-dominju fuq il-haga akkwistata legittimament :-

"il-prova trid tkun pjena u konvincenti - "dominium plene et konkludenter probandum est ubi non agitue incidenter de dominio sed quid precepaliter" (Z. Quidum Dig de Condit. Instit. Ubi part n. 4).

Ghal din il-prova l-attur ipproduca l-kuntratt fl-attijiet tan-Nutar Giovanni Vella tal-10 ta` April 1933 li bih huwa xtara l-kantina EEE imma b`dak il-kuntratt biss ma jistax jinghad li l-attur ipprova pjenament u konkludentement il-pretensjoni tieghu. Konsegwentement l-attur b`dak il-kuntratt b`kollox ma wasalx biex jipprova b`mod pjen u konkludenti l-pretensjoni tieghu ; u jmiss biss lill-attur rivendikant li juri li t-titolu tieghu huwa car u preciz. (Baudry Lacantinerie Beni para. 248) ;

il-gudikant ghandu piena liberta` "di eliminarlo come incompleto, oscuro o dubbio sospratutto se contiene dichiarazioni ambigue sulla esignazione della cosa rivendicata (ibid) kif appuntu huma c-cirkostanzi f`dan il-kaz.

Illi apparti li l-kuntratt gia` msemmi wahdu ma jipprova xejn preciz, l-istess kuntratt ghall-konvenut huwa "res inter alios acta" : "E invano il rivendicante invoca un atto di vendita. Questo atto prova che il venditore gli ha trasmesso i diritti che aveva sulla cosa; ma per trasmettere la proprieta` bisogna essere proprietari; il rivendicante dunque deve provare che il suo autore era proprietario (Laurent Vol VI para. 159)."

Fl-*actio reivindicatoria* l-attur irid jipprova d-dritt tieghu ta` proprjeta` fuq il-haga rivendikata b`mod shih u konklussiv u b`mod li kull dubju, anke l-icken, imur favur il-konvenut possessur.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/JRM**) tal-20 ta` Jannar 2005 fil-kawza "**Kummissarju tal-Artijiet v. Frans Mallia**" jinghad hekk :-

"Azzjoni ta` din l-ghamla titfa` piz qawwi fuq min jaghmilha ghaliex irid iressaq l-aqwa provi dwar il-jedd tieghu fuq il-beni li jrid jiehu lura f`idejh. Din ir-regola waslet biex holqot il-frazi `probatio diabolica` biex turi kemm huwa gholi l-grad mehtieg ta` prova li jrid iressaq attur f`kawza ta` din ix-xorta; u dan ghaliex actore non probante reus absolvitur, filwaqt li in `parti causa melior est conditio possidentis`. Mhuwiex ghalhekk bizzejjed li l-attur jipprova li l-gid rivendikat m` huwiex tal-imharrek".

Fejn fil-kawza l-konvenut jeccepixxi titolu, l-ezami li trid taghmel il-Qorti huwa komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti.

Fis-sentenza li tat fl-1 ta` Lulju 2005 fil-kawza "**Mario Galea Testaferrata v. Giuseppe Said et**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk :–

*"Fid-decizjoni in re : **Mary Rose mart Joseph Aquilina et vs Antonio Piscopo** (deciza mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili tal-24 ta` Ottubru 2003) intqal li meta l-konvenut jirreklama hu wkoll titolu ta` proprjeta` fuq l-art `gie permess, u dan anke fid-dritt Ruman, li l-ezami ma jkunx bazat fuq prova certa tat-titolu ta` l-attur, izda fuq wiehed komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti. F`dan il-kaz, il-gudizzju ma jkunx wiehed ta` effett erga omnes bazat fuq prova certa tat-titolu ta` l-attur, izda inter partes, bazat fuq studju komparattiv tal-pretensjonijiet tal-partijiet.`*

Fl-istess decizjoni ntqal li l-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum jinsab assodat fid-duttrina. It-teorija tal-`prova migliore` ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman u kienet tissejjah l-Actio Publiciana. Dan hu rimedju li gie moghti gharfien mill-Qrati taghna, ukoll fil-qafas ta` azzjoni ta` rivendika ta` gid minn

idejn haddiehor. Kwindi l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut.

Izda dik il-Qorti kompliet li : 'Darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar.'

*Fil-kawza **Cassar noe vs Barbara et** deciza mill-Onorabbli Qorti ta` l-Appell (SedeKummercjali) fis-7 ta` Ottubru 1980, intqal li 'fl-azzjoni rivendikatorja, l-piz tal-provi (sic) tal-proprjeta` jinkombi fuq l-attur. Imma ladarba dan jissodisfa dak il-piz billi juri ttitolu tieghu, ikun jinkombi lill-konvenut li jikkontraponi permezz ta` provi cari, univoci u indubbi t-titolu proprju.'*

Aktar rilevanti hija d-decizjoni ta` din il-qorti fil-kawza **Abela v. Zammit** moghtija fis-16 ta` Mejju 1962, (Kollezz. Vol. XLVI.ii.619) fejn jinghad li : 'Jekk l-istess citat jaghzel spontaneament li ghall-azzjoni attrici jeccepixxi dritt ta` proprjeta`, huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi ddominju jew titolu ta` l-attur, izda jkun qieghed jghid illi ttitolu tieghu huwa aktar validu u kwindi skont ir-regoli probatorji reus in excipiendo fit actor, din id-difiza timporta li l-konvenut jghaddi ghall-provi tat-titolu tieghu u jekk ma jirnexxix fil-meritu, jkollha tipprevali l-massima `melius est non habere titulum quam habere vitiosum' "

Fis-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/TM**) tas-17 ta` Marzu 2005 fil-kawza "**Onorevoli Perit Carmelo Vella v. Cassar Anthony**" jitfisser ghaliex il-principju tal-*prova migliore* huwa applikat fil-gurisprudenza taghna :

"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 immitigaw 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 asolut, 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 jiddeskrivu 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."

Ikompli jinghad :-

*"Li din l-azzjoni ghadha tezisti fid-dritt Malti jirrizulta mill-gurisprudenza, fosthom **"Attard vs Fenech"**, deciza fit-28 ta` April, 1875 (Kollezz. 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)."*

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri - Sezzjoni Generali (**PC**) fis-7 ta` Jannar 2014 fil-kawza "**Gregory Vella et v. Regina Cardona et**" kien konfermat ghal darb`ohra l-principju illi meta f`azzjoni ta` rivendika, tigi sollevata l-eccezzjoni tat-titolu mill-konvenuti, il-Qorti trid taghmel indagni tat-titoli u ssib min mill-partijiet ikun ressaq l-ahjar prova :

"Dwar din l-azzjoni il-Pacifici Mazzoni jfisser illi :

"La proprieta` e` un diritto assoluto. Ma tale non sarebbe ove la legge non proteggesse le facolta` ad essa inerenti, e non fornisse al proprietario il mezzo di far rispettare il suo diritto quando altri in tutto o in parte lo disconosca. Quindi il proprietario puo` rivendicare la propria cosa da qualunque possessore o detentore, e questo diritto esercitato in giudizio, prende il nome di azione rivendicatoria L`azione rivedicatoria e un azione reale con cui il proprietario di una cosa domanda contro il possessore o il detentore della medesima, il riconoscimento del suo diritto di proprieta` e in conseguenza la restituzione della cosa stessa con ogni sua accessione. Nel giudizio di rivendicazione l`attore deve provare la sua proprieta`,che e` il fondamento della sua azione. Ne` puo` pretendere invece di provare che il diritto di proprieta` manchi all`avversario. Dove non riesca l`attore a provare la sua proprieta`, il reo convenuto resta assoluto pei noti principii : actore non probante, reus absolvitur ; in pari causa, melior est condition

possidentis. La prova dev`esser piena: appunto perche` il diritto,che ne forma l`oggetto, e` il fondamento dell`azione. Questa prova risulta in maniera irrefragabile dalla usucapione, che siasi compiuta a profitto dell`attore o di uno dei suoi autori. In difetto di usucapione la prova della proprieta` non puo` risultar piena che da un titolo traslativo di essa, congiunto alla giusificazione del diritto dell`autore immediato, e dei suoi predecessori; risalendo sino a quello di uno di essi, per quanto remoto, che l`avesse acquistata mediante l`usucapione. Ma colla comune dei dottori si osserva da Aubry e Rau, che una prova cosi` rigorosa difficilmente si concilia con le esigenze della pratica; tanto che fu detta probation diabolica. 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.

Da questo principio, che` pure sussidiato dalla presunzione della proprieta` annessa al possesso, derivano le tre seguenti regole :

1. *Quando l`attore produce un titolo traslativo di proprieta`,consentito a suo favore, e il reo convenuto non ne produce alcuno, deve itenersi che quegli abbia provato sufficentemente il suo diritto di proprieta`, purche`il suo titolo sia anteriore al possesso del reo convenuto.*

2. *Quando si` l`attore che il reo convenuto producono titoli traslativi di proprieta`, e questi emanino dalla stessa persona, la preferenza e` regolata dall`anteriorita` della trascrizione, o, secondo casi, dei titoli stessi.*

3. *Allorche` l`attore non produce alcun titolo a sostegno della sua dimanda, e si limita ad invocare o atti antichi di possesso, presunzioni tratte dallo stato de` luoghi, o alter circostanze, deve distinguersi, se il reo convenuto abbia avuto o non un possesso esclusivo e ben determinato ;*

Del resto la prova della proprieta` puo` farsi dal rivendicante anche col mezzo di presunzione e congetture ; segnatamente ove trattasi di rivendicare un dominio antico.

Ma, in generale, un`azione rivendicatoria non puo` sorreggersi sul solo appogio di risultanze attinte dale mappe o campioni catastali." Istituzioni di Diritto Civile Italiano 3za ed. 1884 vol.III. 131-134, p.207 et seq.

Fl-applikazzjoni ta` dawn il-principji dottrinali, insibu l-qrati taghna jispjegaw illi :

"L-attur fl-azzjoni rivendikatorja jrid jipprova ddominju, ossija l-proprjeta` fih, tal-haga li jrid jirrivendika. Mhux biżżejjed li hu talvolta jipprova li l-haga mhix talkonvenut, imma jehtieg li juri pożittivament li hi tieghu nnifsu – `melior est conditio possidentis`. Gie dejjem ritenut mill- Qrati Taghna, fuq l-istregwa tal-principji ammessi universalment mid-dottrina u l-gurisprudenza, bażata fuq ligijiet bhal taghna, illi dik il-prova li hi eżatta mirrivendikant hemm bżonn li tkun kompleta u onklużiva, b`mod li, kif ntqal fis-sentenza ***`Fenech vs.***

Debono *(P.A.14 ta` Marzu 1935,Kollez.Vol.XXIX.II.488). `kwalunkwe dubbju, anki l-icken, ghandu jmur favur il-pussessur konvenut`. Kompla f`dik is-sentenza jinghad illi `anki jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun eżenti mill-anqas dubbju (ara wkoll fl-istess sens Kollez. XXXII.I.282 ; XXXIII.II.266 ; XXXV.I.518 ; XXVII.I.105 ;" Appell Civili :* ***Giuseppe Buhagiar v.Giuzeppi Borg*** *:17.11.1958 ; Kollez. vol. XLII. pt.I .p.575)*

Hekk ukoll inghad illi : "Rekwiżiti ghall-eżercizzju ta` l-azzjoni rivendikatorja huma li l-attur jipprova dominju tal-haga akkwistata legittimament u li l-konvenut ikun qed jippossediha.Ir-regolament tal-provi f`din l-azzjoni jiddependi millatteggjament difenzjonali prexelt millkonvenut; in quanto jekk hu jeccepixxi li hu ghandu titolu fuq il-haga rivendikata aktar mill-attur, il-piż tal-prova jaqa` fuqu u jekk ma jilhaqx din il-prova jissokombi fl-eccezzjoni tieghu; jekk ghall-kuntrarju huwa jittrincjarja ruhu wara l-barriera ta`pussess, jinkombi lill-attur li jipprova d-dominju tieghu u huwa anke jekk ma jipprovax it-titolu tal-pussess, iżda jiddemonstra l-mankanza ta` titolu ta` l-attur, ghandu jissuccedi fl-eccezzjoni tieghu". ***Giuseppi Abela vs John Zammit*** *P.A.16.5.1963*

A bażi tal-principji stabbiliti hawn fuq, sew fid-dottrina kif ukoll fil-gurisprudenza, gialadarba l-konvenuti konjugi Borg qeghdin jeccepixxu titolu ta` proprjeta` fuq il-fond kollu mibni minnhom f`dawk l-inhawi u mhux qed jistriehu semplicement fuq il-pussess, l-oneru tal-prova jaqa` fl-ewwel lok fuqhom sabiex jippruvaw dan it-titolutaghhom. F`każ li jirnexxilhom jaghmlu dan, jispetta mbaghad lill-atturi li jippruvaw it-titolu taghhom fuq dawk il-partijiet mill-fond tal-konvenuti Borg li jallegaw li nbnew fuq hwejjighom, u jekk huma wkoll jirnexxu f`din il-prova, il- Qorti trid finalment tiddecidi hi min minnhom ghandu l-aqwa titolu."

Ghaldaqstant, dejjem fil-kuntest ta` azzjoni rivendikatorja, meta l-konvenut jiddefendi ruhu billi jinvoka titolu fuq il-haga rivendikata, izda ma jirnexxilux jipprova dak it-titolu, huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess. (ara : is-sentenzi ta` din il-Qorti : "**Direttur ta` l- Artijiet v. Polidano Brothers Limited**" tas-7 ta` Lulju 2004 (**PA/TM**) ; "**Benmar Company Ltd v. Charlton Frank Saliba**" tad-9 ta` Ottubru 2003 (**PA/TM**) ; u "**Ernest Borg Grech et v. Francis Zammit**" tas-27 ta` Gunju 2003 (**PA/PS**).

Madanakollu fil-kaz illi l-konvenut jallega li ghandu titolu, dak il-fatt m`ghandux jitqies li jgib spostament tal-oneru tal-prova ghal fuqu. F`dawk ic-cirkostanzi, il-konvenut ma jkunx qieghed b`xi mod jirrikonoxxi d-dominju jew it-titolu tal-attur jew li t-titolu tieghu jkun ahjar minn tal-attur. Li jigri huwa li l-parti konvenuta tkun tehtieg taghti prova tat-titolu taghha sabiex tittenta teghleb il-jedd tal-parti attrici, fl-eventwalita` li din iggib il-prova tad-dominju taghha. Dan il-principju isib sostenn fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Magistrati

(Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri (**AE**) fit-12 ta` Gunju 2008 fil-kawza "**Michelina Borg vs Emanuel Borg et**" li ghaddiet in gudikat.

Hemm inghad :-

"Din il-kawza hi ta` natura petitorja u l-attrici ghandha fl-ewwel lok taghti prova li hi l-proprjetarja tal-art in kontestazzjoni. Prova li ghandha tkun cara, univoka u konvincenti. Ma jfissirx li ghaliex il-konvenuti qeghdin isostnu li l-passagg hu proprjeta` taghhom, fuq l-attrici ma jinkombix l-oneru tal-prova li ghandha d-dominju. Din il-Qorti lanqas taqbel li hemm xi spostament fl-oneru tal-prova in kwantu m`hijiex tal-istess fehma ta` xi gurisprudenza li f`tali cirkostanzi l-konvenut ikun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu tal-attur u jkun qieghed ighid li t-titolu tieghu hu iktar validu minn dak tal-attur."

Dan il-pronunzjament huwa in linea ma` dak li kien deciz mill-Qorti tal-Appell (Sede Kummercjali) fis-sentenza li tat fis-7 ta` Ottubru 1980 fil-kawza "**Cassar noe vs Barbara et**" fejn inghad illi :

"fl-azzjoni rivendikatorja, l-piz talprovi (sic) tal-proprjeta` jinkombi fuq l-attur. Imma ladarba dan jissodisfa dak il-piz billi juri t-titolu tieghu, ikun jinkombi lill-konvenut li jikkontraponi permezz ta` provi cari, univoci u indubbi t-titolu proprju."

Huwa f`dan il-kuntest li ghandha tigi kkunsidrata s-sentenza li tat il-Qorti ta` l-Appell fit-28 ta` Frar 2014 fil-kawza "**Sebastian sive Bastjan Vella et vs Charles Curmi**". Hemm il-Qorti ta` l-Appell ghamlitha cara li ghalkemm tradizzjonalment l-attur fl-*actio rei vendicatoria* ghandu jipprova t-titolu tieghu fuq l-art posseduta mill-konvenut minghajr ombra ta` dubju (u cioe` jipprova titolu originali), fis-snin ricenti kien accettat mill-qrati taghna li huwa bizzejjed li jipprova li ghandu titolu ahjar minn dik tal-konvenut sabiex jirbah il-kawza, meta l-konvenut jeccepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduci provi f`dan is-sens. Kien sottolineat illi f`dak il-kaz isir ezami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jigi stabbilit min ghandu l-ahjar titolu fuq il-haga mertu tal-kwistjoni.

Fl-istess waqt il-Qorti tal-Appell irrilevat illi l-atturi appellanti ma ppruvaw bl-ebda mod it-titolu minnhom vantat fuq il-passagg li kien il-mertu tal-kawza ; la ppruvaw titolu derivattiv u wisq anqas wiehed originali. Ghalhekk il-Qorti kkonkludiet li lanqas biss kien il-kaz li l-Ewwel Qorti taghmel ezami komparattiv biex tara min ghandu l-"*ahjar titolu*" bejn il-partijiet. F`dak il-kaz, il-Qorti ta` l-Appell ipprecizat illi l-pozizzjoni tal-konvenut ma titfa` l-ebda dawl fuq it-"titolu" tal-attur ghaliex irrispettivament minn jekk jigix ippruvat li l-

konvenut ghandu titolu (originali jew derivattiv) fuq l-ambjenti mertu tal-kawza, jew sahansitra jekk jigi ppruvat li m`ghandu xejn, l-azzjoni tal-atturi tibqa` nfondata. U anke li kellu jsir dan l-ezami u jigi dikjarat li l-konvenut ghandu titolu fuq il-proprjeta` in kwistjoni, tali gudizzju jibqa` dejjem wiehed *inter partes* u mhux *erga omnes* u ghalhekk ikun ifisser biss li ghandu titolu "ahjar" minn ta` xi hadd li m`ghandu xejn. Il-Qorti nsistiet illi min jitlob ir-rivendika ta` immobbli ghandu d-dmir li qabel xejn jipprova l-proprjeta` tieghu. Il-konvenut ma ghandux ghalfejn jiehu xi inizjattiva sakemm issir il-prova u jekk dik il-prova ma ssirx huwa ghandu jirbah il-kawza. Jekk lill-Qorti jidher li hemm l-inqas dubju dwar il-proprjeta` tar-rivendikant, hija ghandha ssostni lill-possessur.

Dak sottolineat mill-Qorti ta` l-Appell fis-sentenza citata huwa li l-azzjoni ta` rivendika tigi konvertita f`*actio publiciana* meta l-konvenut jeccepixxi titolu izda f`dak il-kaz, l-attur xorta wahda ghandu jipprova t-titolu tieghu, u jkun wara li ssir dik il-prova li jkun jispetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar.

Fis-sentenza li tat fit-12 ta` Jannar 2015 fil-kawza "**Arthur Kiomall et vs Francis Borg et**" il-Qorti ta` l-Appell irriaffermat din id-direzzjoni gurisprudenzjali billi fissret illi :-

" 14. L-actio rei vindicatoria hija azzjoni li tezisti taht il-ligi Maltija li permezz taghha l-attur jipprova jirrivendika minn ghand il-konvenut proprjeta` li hu jemmen li ghandu titolu validu fuqha u dan permezz ta` provi li juru b`mod pozittiv li l-proprjeta` in kwistjoni hija tieghu.

15. F`kawza rivendikatorja, l-konvenut principalment jista` jressaq zewg difizi : jsostni u jgib provi fis-sens illi hu ghandu l-pussess tal-proprjeta` in kwistjoni jew inkella illi ghandu titolu validu skont il-ligi fuq din il-proprjeta`.

16. Tradizzjonalment f`azzjoni rivendikatorja l-attur irid jipprova d-dominju, ossija l-proprjeta` fih, tal-haga li jrid jirrivendika u ma hux bizzejjed li jipprova li l-haga mhix tal-konvenut, imma jehtieg li juri pozittivament li hi tieghu nnifsu. Il-prova giet ritenuta li trid tkun kompleta u konkluziva, b`mod li kwalunkwe dubju, anki l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut u anki jekk il-Qorti ma tkunx sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju. (ara App. Civ. ***Giuseppe Buhagiar v Guzeppi Borg et****., 17/11/1958, Vol. XLII.i p. 569 u s-sentenzi hemm citati ; ara wkoll App. Civ.* ***Clive Simpson noe. V Dr. Gaudenz Borg****, 6/7/1993 ; App. Civ.* ***Grazio Vella v John Buhagiar,*** *26/5/1998).*

17. Madankollu, fis-snin ricenti, gie accettat mill-Qrati taghna illi meta l-konvenut jeccepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduci provi f`dan is-sens huwa bizzejjed li r-rivendikant jipprova li ghandu titolu ahjar minn dik tal-konvenut sabiex jirbah il-kawza. Fi kliem iehor, f`kazijiet bhal dawn m`hemmx ghalfejn l-

*attur jipprova titolu originali imma huwa bizzejjed li jipprova titolu derivattiv. F`tali kaz isir ezami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jigi stabbilit min ghandu l-ahjar titolu fuq il-haga in disputa.Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li l-attur jipprova titolu assolut, huwa llum assodat fid-duttrina u fil-gurisprudenza taghna. Din l-estensjoni tal-portata tal-actio rei vendicatoria giet inferita mill-Qrati taghna, tajjeb jew hazin, mill-actio publiciana tad-Dritt Ruman .(ara inter alia App. Civ. **Sebastian sive Bastjan Vella et v Charles Curmi**, 28/2/2014; App. Civ. **John Vella et v Sherlock Camilleri**, 12/12/2002 u s-sentenzi hemm citati ; App. Civ. **Grezzju Spiteri v Catherine Baldacchino**, 9/2/2001 ; ara wkoll P.A. **Mary Rose Aquilina et v Antonio Piscopo** 24/20/2003 ; **Kummissarju tal-Artijiet v Frans Mallia**, 20/1/2005 ; **Onor. Perit Carmelo Vella et v Anthony Cassar pro et noe** 17/3/2005)"*

Ghalhekk din il-Qorti qeghda taghmilha cara li f`kaz bhal dak tal-lum fejn il-konvenuti eccepew titolu, huwa l-attur li ghandu jipprova t-titolu tieghu. Fil-kaz li jissussisti xi dubju dwar it-titolu reklamat mill-attur, il-Qorti ma jinhtigilhiex tidhol fl-ezami tal-allegat titolu tal-konvenuti. Huwa biss meta ma jezistix dubju dwar it-titolu tal-attur illi jinkombi fuq il-konvenut li jipprova t-titolu tieghu, hekk kif reklamat minnu. Fl-istess waqt, ladarba kien eccepit li l-konvenuti ghandhom titolu, il-prova li jrid igib l-attur ma ghandhiex tkun dik tal-prova djabolika izda prova ta` titolu li jirnexxielha teghleb il-prova tat-titolu mressaq mill-konvenuti. Per konsegwenza, dak li sejra taghmel il-Qorti huwa li sejra l-ewwel tezamina t-titolu vantat mill-attur. Fil-kaz illi l-ebda dubju ma jkun jissussisti dwar it-titolu tal-attur, allura tghaddi biex tezamina t-titolu tal-konvenuti u tikkompara t-titoli rispettivi.

V. L-ambjenti in kwistjoni

Skont il-konvenuti, il-kwistjoni bejn il-partijiet hija dwar sit li jinsab immarkat bl-ittra "A" fuq il-pjanta tar-Registru tal-Artijiet a fol 66 tal-process, ossija l-proprjeta` tal-feles hamrija fuq ix-xellug meta thares lejn il-faccata tal-maisonette propjeta` tal-attur li hija sitwata fi Triq Tabija, Rabat (ara l-verbal tal-udjenza tas-17 ta` Ottubru 2016).

Wara li sar l-access, l-attur iddikjara fl-udjenza tal-21 ta` Frar 2017 illi l-kawza ma tirreferix biss ghall-feles art li tinsab fuq ix-xellug meta thares lejn il-faccata tal-fond tieghu, izda tirreferi wkoll ghall-maisonette fl-intier tieghu, fis-sens illi huwa sid mhux biss tal-binja tal-maisonette izda anke tal-parapett u tat-tarag li hemm bejn il-linja tal-bini u t-triq. L-attur jikkontendi li t-tarag u l-feles hamrija tal-lemin meta thares lejn il-faccata huma proprjeta` tieghu wkoll. Il-partijiet l-ohra jikkontendu li dawn huma proprjeta` komuni.

Ghalhekk, l-ambjenti mertu ta` din il-kawza huma :

1. Il-feles ta` art li jinsab fuq ix-xellug meta thares lejn il-faccata tal-fond tal-attur.

2. Il-feles ta` art li jinsab fuq il-lemin meta thares lejn il-faccata tal-fond tal-attur.

3. Il-parapett u t-tarag bejn il-linja tal-bini u Triq Tabija, Rabat.

VI. **Il-prova tat-titolu ta` l-atturi**

L-attur jikkontendi li huwa s-sid tal-fond 71, Triq Tabija, Rabat, li akkwista bis-sahha ta` kuntratt tal-1 ta` Dicembru 2015 fl-atti tan-Nutar Dr. Antoine Agius in kwantu ghal nofs indiviz b`donazzjoni minghand missieru Paolo Galea u in kwantu ghan-nofs indiviz l-iehor b`bejgh minghand in-nanna tieghu Maria Galea.

1. **Il-kuntratt ta` l-1 ta` Dicembru 2015 fl-atti tan-Nutar Dr. Antoine Agius**

Bis-sahha ta` dan il-kuntratt, Paolo Galea assenja u ttrasferixxa b` titolu ta` donazzjoni lill-attur nofs sehem indiviz "in-*nuda proprieta l-mezzanin numru wiehed u sebghajn (71) Tabija Road, Rabat, Malta ukoll imsejha Gheriexem Street bil-pussess vakanti, minn pisijiet ohra libera w franka w bid-drittijiet gjus, pertinenzi u attinenzi taghha kollha u bil-pussess vakanti …*" (fol 8).

Bis-sahha tal-istess kuntratt, Maria Galea assenjat, bieghet u ttrasferiet lill-attur li accetta u akkwista n-"*nofs indiviz (1/2) l-iehor tal-mezzanin numru wiehed u sebghajn (71) Tabija Road, Rabat Malta ukoll imsejha Gheriexem Street, u l-uzufrutt ta` nofs indiviz l-iehor … minn pisijiet libera w franka w bid-drittijiet gjus, pertinenzi w attinenzi taghha kollha u bil-pussess vakanti.*" (fol 17).

Ma` l-kuntratt ma kenitx annessa pjanta.

2. **Il-kuntratt tat-23 ta` Awissu 1971 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Agius**

Jirrizulta li bis-sahha ta` kuntratt tat-23 ta` Awissu 1971 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Agius, Maria u Giuseppe konjugi Galea akkwistaw *"bicca art fil-limiti ta` Rabat, Malta, fi triq bla isem fi triq bla isem li taghti ghar-Rabat, liema art fiha kejl superficjali ta` xi siegh u kejla u li tmiss minn nofsinhar mall-imsemmija triq, mit-tramuntana ma` beni tal-bejjiegh u mill-punent ma` beni tat-terz jew … bhala libera u franka minn kwalunkwe piz…"* (fol 22 et seq).

Ma` l-kuntratt ma kenitx annessa pjanta.

3. <u>It-testmenti ta` Giuseppe Galea</u>

Giuseppe Galea miet fid-19 ta` Jannar 2004 (fol 29).

Irrizulta li ghamel zewg testmenti pubblici fl-atti tan-Nutar Dr. Antoine Agius fl-14 ta` Frar 2002 u fl-24 ta` Jannar 2003 rispettivament (fol 31 sa 33).

Skont id-dikjarazzjoni *causa mortis* li ppubblika n-Nutar Dr Antoine Agius fil-15 ta` Lulju 2004, il-beni ta` Giuseppe Galea kienu jinkludu : in-*"nofs indiviz tal-fond urban numru wiehed u sebghajn (71) Gheriexem Street sive Tabja Road, Rabat, Malta tal-valur dan is-sehem sitt elef mitejn u hamsin lira (Lm 6,250)."* (fol 26 sa 28).

Bis-sahha tat-testment ta` l-14 ta` Frar 2002, Giuseppe Galea thalla lil ibnu Paul Galea (missier l-attur) b`titolu ta` prelegat fost affarijiet ohra *"il-fond urban (first floor) ir-Rabat, Malta, Gheriexem Street, numru wiehed u sebghin (71) markat fl-imsemmija pjanta B bin-numri erbgha (4)."* (fol 100 sa 111).

Ma` dan it-testment kienet ezebita pjanta (ara fol 111 tal-process).

Bis-sahha tat-testment tal-15 ta` Lulju 2004, kien dikjarat illi : *"f` kaz li l-porzjonijiet ta` raba` fuq imsemmija u dawk fil-fuq imsemmi testment precedenti fihom kejl izjiet jew inqas minn dak fuq imsemmi u imsemmi fil-fuq imsemmi testment ghadu ikun hemm prevalenza mhux il-kejl imma d-delineazjoni tal-pjanti jigifieri il-legati qieghdin jithallsu bi preferenza kif murija fil-pjanti u mhux skond il-kejl indikat."* (fol 112 sa 114).

Il-wirt ta` Giuseppe Galea kien accettat mill-eredi tant li saru xi kuntratti ta` immissjoni fil-pussess, ossija (i) dak tal-25 ta` Frar 2015 fl-atti tan-Nutar Dr Antoine Agius fejn il-familja Galea immettiet lill-konvenuta fil-pussess tal-prelegat imholli lilha tal-art immarkata "Q" fil-pjanta "B" annessa mat-testment ippubblikat mill-istess Nutar fl-14 ta` Frar 2002 (Dok GG4 a fol 230 sa 231) ; u (ii) dak tal-25 t` Gunju 2015 fl-atti tan-Nutar Drttor Antoine Agius fejn il-familja Galea immettiet lill-kjamat fil-kawza Carmelo Galea fil-pussess tal-prelegat tal-garaxx bla numru gewwa Triq Gheriexem, Rabat (Dok GG 6 a fol 239 s 242). Barra minn hekk b`kuntratt tas-7 ta` Frar 2014 fl-atti tan-Nutar Dr Antoine Agius, Maria Galea ttrasferiet lill-konvenuta l-uzufrutt li kellha hi fuq l-art ta` cirka 138 m.k. li kienet thalliet bi prelegat lill-konvenuta (Dok GG5 a fol 232 sa 238).

4. <u>Il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Antoine Agius tal-25 ta` Frar 2015 dwar immissjoni fil-pussess ta` prelegat</u>

L-eredi ta` Giuseppe Galea accettaw ukoll illi jimmittu fil-pussess tal-prelegat lil Paolo Galea u dan bis-sahha ta` kuntratt tal-25 ta` Frar 2015 fl-atti tan-Nutar Dr. Antoine Agius (fol 228 sa 229).

5. <u>Il-kuntratt tat-22 ta` Gunju 1983 fl-atti tan-Nutar Dr. Antoine Agius</u>

Bis-sahha ta` kuntratt tat-22 ta` Gunju 1983 fl-atti tan-Nutar Dr Antoine Agius, Giuseppi u Maria Galea assenjaw lil binhom Paul Galea b` donazzjoni rrevokabbli "*bicca art fabrikabbli eskluza l-arja taghha mill-gholi ta` tmien filati mill-qatran `il fuq u liema art qeighed r-Rabat Malta fi sqaq privat bla numru u bla isem li jaghti ghal Tabia Road, fiha kejl superficjali ta` xi erbagh u erbghin punt erbgha metri kwadri (44.4 m.k) u li tmiss mit-tramuntana ma` l-imsemmi ma` sqaq, mil-lvant mal-imsemmi sqaq ukoll u mill-punent ma` l-art deskritta jew irjieh verjuri ...* "

Kienet esebita *site plan* fejn l-art in kwistjoni kienet markata bl-ittra "B". (fol 48) Fl-istess pjanta, hemm indikat li l-*front garden/terrace* baqa` proprjeta` ta` Giuseppi Galea u ma kienx trasferit lil Paul Galea.

6. <u>Ir-rapport *ex parte* tal-Perit Daniel Grima</u>

L-attur ipprezenta rapport *ex parte* li hejja l-Perit Daniel Grima. Ir-rapport kien ikkonfermat bil-gurament mill-perit koncernat. Il-kontenut tar-rapport mhux kontradett.

Fir-rapport jinghad hekk :-

> *"I was engaged by Mr Neville Galea in 2014 with reference to planning application number PA/03448/14 for the sanctioning of dwelling as built including proposed alterations. Sanctioning of underlying garages, at site located at 71, Tat-Tabija, Rabat, Malta. The application was submitted on the 7th August 2014 on behalf of Mr Paul Galea (Dok DG1, Dok DG2 & Dok DG3).*
>
> *Property is located on the intersection between Triq tat-Tabija and an unnamed road off triq tat-Tabija. The house has a terrace/front garden on Triq tat-Tabija, and the only access to the house is by means of stairs in the said terrace/front garden. Underlying the built area of the house are two garages. The only access to these garages is from the unnamed road off triq tat-Tabija.*
>
> *At the time of application, the terraced house in question was subject to a promise of sale agreement. Mr Paul Galea` s share of the property including that of his mother, Mrs Maria Galea, were being sold and transferred to Mr Galea`s son, Mr Neville Galea.*
>
> *The two underlying garages are owned by Mr Paul Galea and his sister Mrs Anna Agius respectively. Infact, due to different owners, Mrs Anna Agius was formally notified of the application via a registered letter and a Certificate of Ownership B submitted to the Planning Authority with this regards (Dok DG 4 & Dok DG 5). Also during the application process, the undersigned met Mrs Agius`s husband to discuss the application, being that the applicant (Mr Paul Galea) had to sanction at his own expense the third party illegalities regarding the garage owned by Mrs Agius, in order for the permit to be issued.*
>
> *This application was made public by means of the Government Gazette and all documents were made available to the public respectively, and no objections*

were submitted during the application process. The application was approved on the 27th May 2015. Subsequently a minor amendment was submitted and approved by the Planning Authority for some minor internal/external alterations. (Dok DG 6).

The works were carried out by Mr Neville Galea from July 2015 to January 2016. The house was built according to approved permit. Mr Galea also carried out works in relation to the terrace/front garden but I am informed that this has led to a court dispute with Mrs Anna Agius and her husband.

I make reference to the lands registry plan dated 24th March 2014 which I am attaching and marking as Dok DG 7. I am informed that this was presented in the court proceedings as Dok NG4. I confirm that this plan was filled by the undersigned. The plan includes the terrace/front garden as being part of the house which was acquired by Mr Neville Galea.

I also make reference to a plan which I am attaching Dok DG8. I am informed that this plan was part of the will of Mr Giuseppe Galea dated 14th February 2002 and presented in the court proceedings as Dok GG1. I confirm that a number of properties are marked on this plan including this properties in triq tat-Tabija. Properties mared "1" (in red), "Q" (in red), "R" (in yellow) and "4" (in blue) are all properties in Triq tat-Tabija, which appear to all have a receded building line according to the plan. The property marked "4" and coloured blue is the property acquired by Mr Neville Galea, including the terrace/front garden. This tallies with my land registry plan marked Dok DG7.

I also make reference to the plan which I am attaching Dok DG9. I am informed that this plan was part of the contract of transfer of the garages from Mr Giuseppe Galea and Mrs Maria Galea to Mrs Anna Agius and Mr Paul Galea dated 22nd June 1983 and presented in the court proceedings as Dok NG5. I confirm that Plots "A" and "B" which are marked "L.Agius" and "P. Galea" respectively are marked and highlighted to the South up to the building line i.e. the façade of the building overlooking Triq Tat-Tabija (which is marked Tobia Road in the plan), but these two Plots exclude the unbuilt space i.e. the terrace/front garden. The front

> *garden on Triq tat-Tabija is marked in the plan as "G.Galea". This is the same terrace/front garden forming part of the plan Dok DG 7 and the land registry plan Dok DG 8.*
>
> *Following my previous site visits and further site visit carried out on the 12th July 2017, I am also in a position to confirm that : (i) the back part of the garage owned by Mrs Anna Agius (i.e. the Southern part) is partly touching the stairs of the property acquired by Mr Neville Galea and partly touching a part of the terrace/front garden of the property acquired b Mr Neville Galea and which Mrs Agius is claiming, and (ii) the garage owned by Mrs Agius does not have any access to this part of the terrace/front garden."*

Perit Grima kien involut fl-applikazzjoni ghal sanzjonar li saret mill- attur fir-rigward tas-sit 71, Triq Tabija, Rabat, Nru. PA/03448/14. Ikkonferma illi :-

a) kien hu rrediga l-pjanta datata 24 ta` Marzu 2014, ezebita bhala Dok NG 4 u bhala Dok DG 7.

b) il-pjanta tinkludi il-*front garden/terrace* bhala parti mill-fond 71, Tat-Tabija, Rabat, Malta.

c) il-pjanta taqbel mal-pjanta annessa mat-testment ta` Giuseppe Galea tal-4 ta` Frar 2002 ghal dak li ghandu x` jaqsam mal-proprjeta` in ezami kif ukoll li l-istess pjanta annessa ma` dan it-testment tinkludi mal-fond 71, Triq Tabija, Rabat.

7. <u>Fatturi ohra</u>

L-attur jishaq fix-xiehda tieghu u jikkorrabora b`bosta ritratti li l-ambjenti in kwistjoni ma kinux jintuzaw mill-konvenuti.

Sostna li l-parti ta` quddiem thalliet abbandunata u kien biss meta huwa beda x-xogholijiet ta` zvilupp anke fiha li l-konvenuti ressqu l-pretensjonijiet taghhom.

Inghad ukoll illi l-garaxx tal-konvenuti jmiss in parti mat-tarag li hemm quddiem u in parti ma` bicca mill-*front garden/terrace* li huwa mertu ta` din il-kwistjoni.

Kompla jinghad illi l-garaxx ta` l-konvenuti m`ghandux access ghal din il-parti tat-*terrace/front garden,* kif ikkostatat il-Qorti stess waqt l-access.

L-attur jikkontendi li meta missieru u n-nanna tieghu ttrasferew il-propjeta` lilu bis-sahha tal-kuntratt fuq riferit, din kienet tinkludi t-*terrace/front garden*. Ghalhekk ighid illi l-proprjeta` tieghu tinkludi l-parapett jew *front terrace* fejn il-proprjeta` tmiss ma` Triq Tabija min-nofsinhar.

Premessi dawn il-provi tal-attur, il-Qorti ser tghaddi ghall-ezami tal-provi tal-konvenuti (u tal-kjamati fil-kawza) sabiex tara jekk dawn ressqux provi ahjar dwar l-allegat titolu taghhom fir-rigward tal-ambjenti in kwistjoni.

VII. Prova tat-titolu tal-partijiet l-ohra

Il-konvenuti qeghdin jikkontendu li l-konvenuta Anna Agius hija proprjetarja tal-feles hamrija li qieghed fuq ix-xellug meta thares lejn il-faccata tal-fond tal-attur, filwaqt li t-tarag u l-feles hamrija tal-lemin meta thares lejn il-faccata huwa proprjeta` komuni ta` Maria Galea, Anna Agius, Carmelo Galea, Anthony Galea, Saviour Galea u Paolo Galea.

1. Il-kuntratt ta` donazzjoni tat-22 ta` Gunju 1983 fl-atti tan-Nutar Dr Antoine Agius

Bis-sahha ta` kuntratt tat-22 ta` Gunju 1983 fl-atti tan-Nutar Dr Antoine Agius, Giuseppe u Maria konjugi Galea assenjaw b`titolu ta` donazzjoni rrevokabbli favur binthom il-konvenuta *"bicca art fabrikabbli eskluza l-arja taghha mill-gholi ta` tmien filati mill-qatran `il fuq u liema art qeighed r-Rabat Malta fi sqaq privat bla numru u bla isem li jaghti ghal Tabia Road, fiha kejl superficjali ta` xi tmienja u hamsin punt erbgha metri kwadri (58.4 m.k) u li tmiss mit-tramuntana ma` l-imsemmi ma` sqaq, mil-lvant mal-art fuq deskritta u mill-punent ma` beni ta` Anthony Zahra ……"*

Kienet esebita *site plan* fejn l-art in kwistjoni kienet markata bl-ittra "A".

Kif diga` kien osservat, fl-istess pjanta, hemm indikat li l-*front garden/terrace* baqa` proprjeta` ta` Giuseppe Galea u ma giex trasferit lil Paul Galea.

2. **<u>Id-dikjarazzjoni *causa mortis* addizzjonali tat-22 ta` Frar 2016 fl-atti tan-Nutar Dr Krystle Frendo Galea</u>**

Saret dikjarazzjoni *causa mortis* addizzjonali ta` Giuseppe Galea fit-22 ta` Frar 2016 fl-atti tan-Nutar Dr Krystle Frendo Galea (fol 60 sa 66).

Saret minn Maria Galea u uhud minn uliedha ossija Carmelo Galea, Anthony Galea, Saviour Galea u Anna Agius.

Hemm dikjarat fiha :-

> *"Illi d-dikjarazzjoni causa mortis diga` saret permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Antoine Agius datat il-hmistax (15) ta` Mejju tas-sena elfejn u erbgha (2004) izda jirrizulta illi l-imsemmi Giuseppe Galea kien jipposjedi proprjeta` uterjuri u cioe s-sehem ta` nofs (1/2) indiviz ta` porzjoni diviza ta` bicca art fuq wara ta` garage proprjeta` ta` l-fuq imsemmija Anna Agius stess liema garage bl-isem `Lorraine Garage` kien gie moghti lilha b` donazzjoni in forza ta` kuntratt tan-Nutar Antoine Agius fit-tnejn u ghoxrin (22) ta` Gunju tas-sena elf disa` mija u tlieta u tmenin (1983) tal-kejl ta` cirka din il-porzjon art ta` ghaxra punt hamsin metri kwadri (10.50 m.k.) liema porzjon art hija accessibbli minn Triq tat-Tabija konfinanti mit-Tramuntana ma` passagg privat, mill-lvant ma` beni ta` Paul Galea u mill-Punent ma` beni ta` Anthony Galea u liema bicca art tinsab immarkata fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata dokument ittra "A"."* (fol 61)

Ma` din id-dikjarazzjoni *causa mortis* addizzjonali, kienet annessa *property valuation* li saret mill-Perit Giorgio Schembri.

Fir-rapport Perit Schembri jghid hekk :-

> *"The property consists of a street level parcel of land, having access directly to the road and located in an area referred to residential buildings within the building scheme of Rabat. The area of this property*

measures circa ten and a half square metres (10.50 SqM), having the planar dimension along the road (the façade) which measures three metres and forty centimetres (3.40m).

This land although it lies within the scheme for development, due to its location could not be built as it forms part of a 3 m setback from the building alignment as stated in the MEPA local plan for Rabat. As a use, this parcel of land can only be utilised as a yard either at ground floor or at basement level to serve as light and ventilation to the garage below street level. It can also have access to the street from basement to ground floor by using a flight of stairs." (fol 62 – 63).

Fl-istess data tat-22 ta` Frar 2016, sar kuntratt ta` donazzjoni a favur ta` Anna Agius minn ommha Maria Galea u hutha Carmelo Galea, Anthony Galea u Saviour Galea fejn :

a) Maria Galea assenjat u ttrasferiet b`titolu ta` donazzjoni rrevokabbli versu u a favur tad-donatarja Anna Agius inofs indiviz ta` porzjoni diviza ta` bicca art fuq wara ta` garage proprjeta` taghha tal-kejl ta` cirka ghaxra punt hamsin metri kwadri (10.5 m.k.), liema porzjon art hija accessibbli minn Triq Tabija, Rabat, konfinanti mit-tramuntana ma` passagg privat, mil-lvant ma` beni ta` Paul Galea u mill-punent ma` beni ta` Anthony Galea (fol 67-68) ;

b) Carmelo Galea, Anthony Galea u Saviour Galea ttrasferew b` titolu ta` donazzjoni is-sehem ta` tlieta minn ghaxra ta` l-istess art li giet donata lil Anna Agius minghand ommha Maria Galea.

B`hekk kif inghad fl-istess kuntratt, Anna Agius li kellha wiehed minn ghaxar (1/10) indiviz tal-bicca art donata giet li ghandha sehem indiviz ta` disgha minn ghaxar (9/10) tal-istess art in kwistjoni.

3. <u>Xhieda</u>

Il-konvenuti u xi kjamati fil-kawza li xehdu fil-kawza.

Dawn qalu illi l-parti tal-feles hamrija li qieghed fuq ix-xellug meta thares lejn il-faccata tal-fond tal-attur saret proprjeta` tal-konvenuta Anna Agius bis-

sahha tal-kuntratt ta` donazzjoni tat-22 ta` Frar 2016, billi dik ma kinitx inkluza fil-kuntratt ta` donazzjoni tat-22 ta` Gunju 1983.

Fid-deposizzjoni kien hemm insistenza li t-tarag u l-feles hamrija tal-lemin meta thares lejn il-faccata tal-fond tal-attur ghadu proprjeta` komuni ta` Maria Galea u ta` l-eredi ta` Giuseppi Galea peress li dik il-parti lanqas ma kienet inkluza fil-kuntratt ta` donazzjoni tat-22 ta` Gunju 1983.

4. **Provi ohra dwar pussess**

Il-konvenuti sostnew fix-xiehda taghhom li l-parti ta` l-art li qeghda fuq ix-xellug meta thares lejn il-faccata tal-fond tal-attur kienet fil-pussess taghhom u fiha kienu ghamlu xi xogholijiet tal-pedament kif ukoll poggew hamrija u hawwlu sigar. Kienu jaccedu ghal dan il-feles billi jaqbzu mic-cint li hemm minn mat-triq. Sahqu illi wara dak il-feles hemm il-garaxx taghhom. Ghalkemm bhala fatt ma kienx hemm access dirett mill-garage ghall-feles tax-xellug,, kien hemm pajp tal-ilma ghaddej minn fuq parti mill-feles u sejjer ghal gewwa tal-garage taghhom. Qalu wkoll li mill-feles l-iehor li hemm fuq in-naha tal-lemin lanqas ma hemm access mill-garaxx ta` Paolo Galea. Ghalihom iz-zewg bicciet ma kinux inkluzi fl-att ta` donazzjoni ta` l-1983.

VIII. **Konsiderazzjonijiet tal-Qorti**

Din il-Qorti gharblet il-provi kollha.

Minn ezami tal-kuntratti, jidher li fil-kuntratt ta` donazzjoni li sar favur Paolo Galea u favur Anna Agius fl-1983, il-genituri taghhom ma kinux ghaddewlhom il-*front garden/terrace,* li parti minnha tkopri proprju dik il-parti ta` art fuq in-naha tax-xellug meta thares lejn il-faccata tal-fond tal-attur.

Dan jirrizulta kjarament mill-pjanta anness ma` l-kuntratt ta` donazzjoni.

Wara l-mewt ta` Giuseppi Galea, Paolo Galea kiseb b`legat il-fond 71, Triq Tabija, Rabat. Fil-pjanta annessa l-*front garden/terrace* kien inkluz.

Id-diskrepanza nholqot meta lill-attur kien trasferit il-fond 71, Triq Tabija, Rabat, in kwantu ghal nofs indiviz b`donazzjoni minghand missieru Paolo Galea u in kwantu ghan-nofs l-iehor minghand in-nanna tieghu Maria

Galea b`vendita. Mal-kuntratt ma kenitx annessa pjanta. L-attur jinsisti li l-firmatarji kienu utilizzaw u ddiskutew il-pjanta ezebita bhala Dok NG 4 a fol 41 tal-process, li saret fiz-zmien meta kien ghad hemm konvenju. Min-naha taghha Maria Galea sostniet li hija ma ghaddietx dak il-feles art lill-attur u li l-*front garden/terrace* baqa` jappartjeni lilha in kwantu ghal nofs indiviz, u lill-eredi ta` zewgha in kwantu ghan-nofs indiviz l-iehor.

Il-Qorti ma taqbilx ma` Maria Galea.

Minn ezami tal-kontenut tal-kuntratt ta` donazzjoni u bejgh li sar fl-1 ta` Dicembru 2015, jirrizulta illi ghal dak li ghandu x` jaqsam man-nofs indiviz li kien donat lill-attur minn missieru, dan kien jinkludi l-feles art mertu ta` din il-kawza, peress illi mill-provenjenza indikata fl-istess kuntratt hemm referenza ghall-prelegat imholli lil Paolo Galea abbazi tat-testment ta` l-14 ta` Frar 2002. F` dan it-testment, kif diga` inghad, hemm pjanta annessa li turi li l-prelegat kien ikopri l-fond kollu 71, Tabija Road, Rabat, inkluzi l-ambjenti mertu ta` din il-kwistjoni.

Dwar in-nofs indiviz l-iehor li kien ta` Maria Galea, il-Qorti hija tal-fehma li dan ukoll ghadda ghand l-attur permezz tal-kuntratt tal-2015. F`dik il-parti tal-kuntratt, Maria Galea bieghet mhux biss nofs indiviz in piena proprieta` tal-fond 71, Tabija Road, Rabat, izda wkoll l-uzufrutt tan-nofs indiviz l-iehor tal-istess fond. Fl-ebda hin ma giet eskluza xi parti mill-ambjenti li jiffurmaw parti mill-fond 71, Tabija Road, Rabat.

Il-Qorti qieset li meta sar il-kuntratt ta` donazzjoni bejn il-konjugi Giuseppe u Maria Galea u uliedhom Paolo Galea u Anna Agius fir-rigward tal-art li fuqha nbnew garaxxijiet fl-istess sit (ossija l-kuntratt tat-22 ta` Gunju 1983), l-istess konjugi Galea kienu zammew ghalihom l-arja ta` fuq il-garaxxijiet kif ukoll il-parti ndikata bhala *front garden* fuq il-pjanta ezebita a fol 48. Dawk l-ambjenti zammewhom biex imbaghad sussegwentement zviluppaw il-fond 71, Tabija Road, Rabat. Imbaghad xhin ghamlu it-testmenti taghhom, il-prelegat imholli lil Paolo Galea kien ikopri l-fond 71 Tabija Road, Rabat, u gie ndikat li jinkludi anke dik il-parti tal-*front garden.*

La fit-testment u lanqas fil-kuntratt ta` l-2015, ma gew eskluzi mill-assenjazzjoni xi ambjenti tal-fond 71, Tabija Road, Rabat.

Inoltre l-eredi ta` Giuseppe Galea mmittew fil-pussess lil Paolo Galea ta` l-fond kollu inkluz l-*front garden/terrace.*

Il-Qorti tqis li d-dikjarazzjoni *causa mortis* addizzjonali li saret biex tkopri l-ambjenti mertu ta` din il-kawza saret biss bl-iskop li jkun jista` jsir kuntratt ta` donazzjoni ta` dawk l-ambjenti lil Anna Agius. Infatti li kieku tassew il-konvenuti u l-kjamati fil-kawza riedu jaghmlu dikjarazzjoni *causa mortis* addizzjonali, dawn kellhom semmai jaghmluha fir-rigward ta` l-estensjoni kollha tal-*front garden/terrace* li allegatament skont huma kienet ghadha proprjeta` ta` Giuseppe Galea u ta` martu Maria Galea. Mill-pjanta a fol 48, jidher li l-estensjoni ta` dik l-art kienet tkopri 45.1 m.k. kwadri mentri d-dikjarazzjoni *causa mortis* addizzjonali u sussegwenti donazzjoni saret biss fir-rigward ta` 10.37 m.k., ossija dik il-parti li tigi fuq in-naha tax-xellug meta thares lejn il-faccata tal-fond tal-attur.

Sinjifikattiv ukoll il-fatt illi din id-dikjarazzjoni *causa mortis* addizzjonali saret wara li kien beda jinqala` l-inkwiet bejn il-kontendenti. Infatti l-ewwel incident dwar l-ambjenti in kwistjoni sehh fit-30 ta` Dicembru 2015 (fol 49 sa 53) mentri l-ewwel korrispondenza legali saret fil-21 ta` Jannar 2016 (fol 54). Kemm id-denunzja addizzjonali u l-att ta` donazzjoni saru fit-22 ta` Frar 2016, ossija fi zmien wara dawn l-incidenti fejn l-attur wera li kien qed jippretendi li dawk l-ambjenti huma proprjeta` tieghu. Jidher ghalhekk li din id-dikjarazzjoni *causa mortis* addizzjonali u donazzjoni saru biex il-konvenuta Anna Agius jkollha att notarili li jikkorrabora l-pretensjonijiet taghha.

Jinghad li ghalkemm ma saret l-ebda talba sabiex tkun ordnata r-rexxissjoni tal-att ta` donazzjoni u tad-dikjarazzjoni *causa mortis* addizzjonali, dan ma jfissirx li, hekk kif qed jippruvaw jargumentaw il-konvenuti fit-tielet eccezzjoni taghhom, li b` daqshekk il-Qorti ma ghandhiex tezamina l-istess kontenut ta` dawn l-atti u tipprocedi b` decizjoni li ma tikkonformax ruhha ma` dak hemm kontenut fl-istess atti. Dan iktar u iktar meta hemm kuntratti ohra precedenti li jindikaw li d-dikjarazzjoni *causa mortis* addizzjonali u donazzjoni ma humiex korretti, peress li l-ambjenti in kwistjoni kienu diga` gew trasferiti lill-attur, u ghalhekk ma kinux ghadhom proprjeta` tal-mejjet Giuseppi Galea u/jew ta` martu Maria Galea.

Rilevanti wkoll huwa l-fatt illi minkejja li l-attur applika ghal xogholijiet ta` sanzjonar u zvilupp fil-propjeta` nkluzi fl-ambjenti mertu ta` din il-kawza, il-konvenuti u l-kjamati fil-kawza qatt ma ressqu lmenti jew oggezzjonijiet ma` l-awtorita` kompetenti.

Il-Qorti tat piz ukoll ghall-fatt illi huwa car u evidenti li kieku Giuseppe u Maria Galea kellhom l-intenzjoni li dak il-feles jghadduh lil Anna Agius b`donazzjoni, dan kienu jaghmluh dakinhar tal-kuntratt ta` donazzjoni ta` l-1983. Imma l-intenzjoni ta` dawn kienet cara, ossija li dak il-feles jinzamm mal-

front garden tal-fond li kienu ser jibnu huma stess fl-arja ta` fuq il-garaxxijiet ta` Anna Agius u Paolo Galea.

Meta tgharbel il-provi li gabu l-partijiet il-Qorti tikkonkludi li l-attur irnexxielu jressaq provi aktar konvincenti mill-konvenuti u mill-kjamati fil-kawza dwar it-titolu tieghu ghall-art kollha indikata bhala *front garden* fuq il-pjanta a fol 48, liema art tikkomprendi kemm (i) il-feles art fuq in-naha tax-xellug hekk kif thares lejn il-faccata liema art hija ndikata bl-ittra A fuq il-pjanta a fol 66, (ii) il-feles ta` art fuq in-naha tal-lemin hekk kif thares lejn il-faccata, u (iii) il-parapett u t-tarag li jwassal ghal fond numru 71, Triq Tabija, Rabat.

<u>Decide</u>

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

Tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

Tilqa` t-talba tal-attur.

Tordna lill-konvenuti sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur