Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

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

Illum it-Tlieta, 29 ta' Mejju 2018

Rikors Guramentat Numru:- 26/2015JVC

Joseph u Maria konjugi Said

vs

Tarcisio u Gina konjugi Said

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi li ppremettew:

1. Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond bl-isem 'Lovenest', Triq San Gorg Preca, Nadur, Ghawdex;

2. Illi anness ma' dan il-fond ghandhom passagg maghluq illi jigi fin-nofsinhar tal-istess fond kif ukoll gnien zghir illi jigi ezatt quddiem

dan il-passagg u cioe' quddiem id-dar taghhom fi Triq San Gorg Preca, Nadur, Ghawdex;

3. Illi l-atturi konjugi Said huma pussessuri ta' dan il-passagg maghluq kif ukoll ta' dan il-gnien u ilhom f'dan il-pussess ghal numru twil ta' snin;

4. Illi ricentament il-konvenuti konjugi Said bdew jaghmlu xoghlijiet f'sit adjacenti ghall-proprjeta' tal-atturi fl-istess triq. Illi fil-kors ta' dawn ix-xoghlijiet, il-konvenuti waqqghu l-hajt divizorju illi jifred il-proprjeta' taghhom minn dik tal-atturi cioe' kemm il-passagg u kemm il-gnien, waqqghu ukoll hnejja u gate illi kienu jaghlqu dan il-passagg, qacctu sigar illi kienu jinsabu fil-gnien imsemmi, ghaddew b'ingenji mill-istess gnien imsemmi, kissru l-ilqugh li kien hemm fl-art mal-istess gnien imsemmi, u ghamlu xoghlijiet ohra ta' demolizzjoni dan kontra r-rieda tal-atturi.

5. Illi in oltre l-konvenuti qed jippretendu illi jifthu aperturi ghal fuq dan il-gnien u jibdew jghaddu minn hemm b'mod illi jamalgamaw dan l-gnien mal-proprjeta' taghhom jew mat-triq pubblika.

6. Illi l-konvenuti kienu diga assumew obbligazzjoni li ma jghaddux minn dan il-front garden ghajr b'mod limitat u specifiku u taht kondizzjonijiet.

7. Illi peress illi l-konvenuti wrew l-intenzjoni illi jkomplu ghaddejjin b'xoghlijiet ulterjuri fil-passagg tal-esponenti, kif ukoll fil-gnien

imsemmi, tant illi ndikaw illi l-gnien kien se jinqered ghal kollox; u sabiex jipprotegu dawn id-drittijiet taghhom, l-atturi htiegilhom jipprocedu kontra l-konvenuti permezz ta' mandat ta' inibizzjoni bin-numru 12/2015 fl-istess ismijiet, liema mandat giet akkolt fil-5 ta' Mejju 2015.

8. Illi l-atturi jridu illi l-proprjeta' taghhom terga' tigi rintegrata ghal li kienet qabel u ma tkomplix tissubixxi aktar xoghlijet mill-konvenuti fuqha.

9. Illi dan ir-rikors qed jigi maghmul miz-zewg atturi u qed jigi kkonfermat bil-gurament mill-attur Joseph Said li ghandu konoxxenza vera u proprja tal-fatti mertu in kawza.

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara illi l-gnien u passagg fuq imsemmija huma parti mill-fond proprjeta' ta' l-atturi fl-indirizz "Lovenest", Triq Dun Gorg Preca, Nadur, u subordinarjament u fin-nuqqas tiddikjara illi t-titolu illi ghandhom l-atturi huwa ahjar minn dak tal-konvenuti.

2. Tiddikjara illi l-konvenuti ma ghandhom l-ebda jeddijiet fuq dan il-gnien u passagg fuq imsemmija.

3. Tiddikjara illi l-konvenuti kisru l-obbligu taghhom li ma jghaddux minn gol-gnien fuq imsemmi.

4. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jergghu jaghmlu dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex kollox jerga' jigi ritornat fl-istat pristinu tieghu.

5. Fin-nuqqas li l-konvenuti jaghmlu dawn ix-xoghlijiet tawtorizza lill-atturi jaghmlu dawk ix-xoghlijiet huma a spejjez tal-konvenuti taht id-direzzjoni ta' perit nominat;

6. Tordna lil konvenuti sabiex ma jaghmlu l-ebda xoghlijiet ohra fuq l-passagg u gnien imsemmija u bl-ebda mod ma jifthu xi aperturi jew jikkostitwixxu xi drittijiet fuqhom.

Bl-ispejjez kollha nkluzi dawk tal-Mandat t'Inibizzjoni precitat u bl-ingunzjoni tal-konvenuti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti illi eccepew:

1. Illi l-esponenti qatt ma vvantaw jew ippretendew xejn mill-passagg li jigi bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet, mil-linja tal-bini 'l gewwa ghal tul il-bini tal-atturi, jew drittijiet fuqu, u m'huma jivvantaw u jippretendu xejn minnu. Lanqas qatt ma kkontestaw li l-proprjeta' tal-passagg hi tal-atturi. Fil-fatt il-passagg la kien inkluz fil-Mandat ta' Inibizzjoni numru 57/2014, u wara li dan waqa', lanqas ma kien gie nkluz fil-Mandat ta' Inibizzjoni numru 12/2015. Ghalhekk m'hemmx lok ta' ebda dikjarazzjoni li l-passagg jappartjeni lill-atturi jew li l-esponenti m'ghandhomx jeddijiet fuqu billi dan qatt ma kien in kwistjoni bejn il-partijiet, u ghaldaqstant l-

ispejjez relattivi ghandhom jitbaghtew mill-istess atturi kemm jekk din il-Qorti jkollha tordna din id-dikjarazzjoni u kemm jekk ma taghmilhiex;

2. Illi quddiem id-dar tal-atturi ma jezisti ebda 'gnien', izda hemm biss roqgha hamrija fit-triq pubblika taht il-hajt estern tal-esponenti, 'il barra mill-alinjament ufficjali tat-triq, li l-atturi qeghdin jipprovaw jimpussessaw ruhhom minnha u jipprovaw jiksbu ngustament drittijiet fuqha f'attentat halli l-esponenti ma jkunux jistghu jifthu aperturi fil-hajt estern fronteggjanti it-triq San Gorg Preca, Nadur, kif ghandhom il-permess tal-bini li jaghmlu;

3. Illi r-roqgha hamrija li l-atturi qeghdin isejhulha 'gnien' tifforma parti mit-triq pubblika li fuqha l-atturi m'ghandhom ebda drittijiet civili privati fuqha u, jekk xi darba kellhom *dato sed non concesso*, f'kull kaz ma baqghalhom ebda drittijiet ta' din in-natura billi meta bnew kellhom jirtiraw il-bini taghhom 'il gewwa biex kellha titwessa' t-triq skont l-alinjament ufficjali tal-bini li kien gie stabbilit mill-awtorita' regolatorja tal-bini ta' dak iz-zmien;

4. Illi l-esponenti ma kissru ebda drittijiet tal-atturi li m'ghandhomx fuq din ir-roqgha hamrija hekk imsejha minnhom bhala 'gnien', u l-atturi m'ghandhom ebda dritt li jzommu lill-esponenti milli jifthu bibien u twieqi ghal fuq it-triq pubblika u milli jaccedu ghal go hwejjighom mill-istess triq, inkluz minn din ir-roqgha tal-hamrija li hemm fit-triq;

5. A rigward ir-raba (4) u l-hames (5) talbiet attrici, dawn gia' jifformaw parti mit-talbiet fil-kawza tal-ispoll li hemm bejn l-istess partijiet li ggib in-numru 99/2014, u huma identici, anzi ripetizzjoni tat-tieni u t-tielet (3) talbiet tal-kawza tal-spoll, u hemm lok li din il-Qorti ghandha tastjeni milli tiehu konjizzjoni taghhom bl-ispejjez taghhom ghandhom ukoll ikunu a karigu tal-atturi;

6. Salvi twegibiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat l-affidavits, xhieda, dokumenti, ritratti u l-provi kollha fl-atti;

Rat l-atti tal-mandati allegati bin-numri 436/1997, 57/2014 u 12/2015.

Wettqet access fuq is-sit in disputa nhar id-9 ta' Frar, 2017 u hadet konjizzjoni tal-istess;

Rat li fil-verbal tat-28 ta' Novembru, 2017 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub f'termini mposti fuqhom mill-Qorti;

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawza tikkoncerna pretensjoni tal-atturi Joseph u Maria konjugi Said li jsostnu fir-rikors guramentat taghhom li huma proprjetarji jew fl-aghar ipotezi pussessuri ta' passagg maghluq kif ukoll ta' gnien zghir li jigi quddiem id-dar taghhom li ggib l-indirizz 'Love Nest', Triq San Gorg Preca, Nadur, Ghawdex. B'referenza ghar-ritratti esebiti a fol. 61 tal-process il-passsagg maghluq huwa dak li jidher mill-arkata 'l gewwa fuq in-naha tal-lemin tar-ritratti filwaqt li dak imsejjah gnien zghir u huwa dak li jidher fuq ir-ritratti fuq in-naha tal-lemin mill-arkata 'l barra. Ir-ritratti a fol. 66 u 67 tal-process juru l-istat li jinsab fih l-istess sit pendenti l-kawza odjerna u kif ratu l-Qorti meta accediet fuq il-post wara xoghlijiet li l-konvenuti ma jichdux li ghamlu izda jsostnu li kellhom il-kunsens tal-atturi. L-arkata kienet fejn tidher il-'pellet' fir-ritratt a fol. 66 filwaqt li l-gnejna kienet fuq in-naha ta' barra quddiem ir-rixtellu tal-hadid fuq in-naha tax-xellug tar-ritratt. Skont il-pjanta a fol. 91 l-arkata li kienet tidher fir-ritratti a fol. 61 kienet tinsab quddiem il-marka bl-ahmar bin-numru 130 filwaqt li l-gnejna in kwistjoni tinsab mill-ittra B 'il quddiem mal-hajt tan-naha tax-xellug tal-pjanta 'l barra lejn il-kliem 'new street off ..'.

L-atturi jsostnu fil-kawza taghhom li l-konvenuti Tarcisio u Gina konjugi Said bdew jaghmlu xoghlijiet ta' zvilupp fil-proprjeta' taghhom li tigi mill-hajt tas-sejjieh lura fuq ir-ritratti a fol. 61, jew mix-xatba tal-hadid 'il gewwa fuq in-naha tax-xellug tar-ritratti a fol. 66 u 67 tal-process, mill-ittra B lura fuq ix-xellug fil-pjanta a fol. 91 tal-process. L-atturi jsostnu li l-konvenuti ghamlu xoghlijiet fuq il-passagg u gnejna msemmija u dan billi waqqghu l-hajt divizorju, waqqghu l-arkata, qacctu sigar illi kienu fil-gnejna u l-konvenuti qed jinsistu li ghandhom dritt jifthu aperturi ghal fuq din il-gnejna b'mod li tispicca l-gnejna u tigi formanti parti mit-triq ta'

quddiemha u b'hekk mill-proprjeta' taghhom il-konvenuti jaccedu ghal fuq it-triq li tigi quddiem il-proprjeta' tal-atturi. B'referenza ghas-survey a fol. 210 tal-process il-gnejna in kwistjoni tinsab ezatt fejn hemm immarkat b'tond bil-kulur ahmar tul il-hajt li jisporgi 'l barra mill-bini tal-atturi li jinsab fuq ix-xellug. Il-konvenuti jsostnu li ghandhom il-jedd li jifthu aperturi f'dak il-punt u jkunu jistghu b'hekk jaccedu direttament ghal fuq Triq Dun Gorg Preca wkoll mmarkata fuq din is-survey.

Apparti li s-suespost allegatament jikser il-jeddijiet ta' proprjeta' u pussess tal-atturi fuq l-art in kwistjoni, l-atturi jsostnu wkoll li kienu l-konvenuti stess li ntrabtu f'mandat ta' inibizzjoni precedenti li ma jaghmlux ix-xoghlijiet in kontestazzjoni u dan b'referenza ghall-mandat 436/97 (att annessi) li fil-verbal tas-7 ta' Ottubru, 1997 jaqra kif isegwi:

'Il-partijiet jaqblu illi interament minghajr pregudizzju ghad-drittijiet rispettivi taghhom, l-intimat ghandu jinghata l-fakulta' jaccedi minn fuq l-art mertu ta' dan il-mandat, li tigi bejn iz-zewg sigar tal-Oleander b'mezzi mekkanici zghar. L-intimat jobbliga ruhu li fil-kors tax-xoghlijiet joqghod attent hu u l-haddiem tieghu li ma jinqerdux is-sigar tal-Oleander, u dan billi jipportegi dawn is-sigar permezz tac-chicken wire. Wara li jlseti x-xoghol tieghu, l-intimat ghandu jirrikostiwixxi l-hajt li eventwalment ikun seta' waqqghu, kif ukoll l-ispeci ta' bankina quddiem l-oleander.'

Illi l-atturi ntavolaw il-kawza odjerna wara li l-konvenuti ghamlu x-xoghlijiet li jidhru fir-ritratti a fol. 66 u 67 tal-process u qed jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li l-atturi huma proprjetarji tal-passagg u l-gnejna in

kwistjoni u fin-nuqqas li tiddikjara li l-atturi ghandhom titolu ahjar minn dak tal-konvenuti. F'dan ir-rigward l-atturi jsostnu li tapplika favur taghhom il-preskrizzjoni akwisittiva tat-tletin sena. Jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li l-konvenuti ma ghandhom l-ebda jeddijiet fuq il-gnejna u l-passagg in kwistjoni, li kisru l-obbligu taghhom li ma jghaddux mill-gnejna ai termini tal-ftehim fil-mandat suespost, sabiex tikkundanna lill-konvenuti jirripristinaw il-passagg u l-gnien kif kienu, fin-nuqqas tawtorizzahom jaghmlu x-xoghlijiet huma a spejjez tal-konvenuti u finalment sabiex tordna lill-konvenuti ma jaghmlu l-ebda xoghlijiet ohra fil-proprjeta' msemmija u bl-ebda mod ma jifthu aperturi jew jikkostitwixxu xi drittijiet fuq l-istess.

Illi fir-risposta taghhom il-konvenuti jsostnu li huma qatt ma kkontestaw il-proprjeta' tal-passagg mill-arkata 'l gewwa bhala tal-atturi (ghalkemm fil-mori tal-kawza jikkontestaw dan ukoll), isostnu li quddiem id-dar tal-atturi ma jezisti l-ebda gnien izda roqgha hamrija fi triq pubblika li tmiss mal-proprjeta' tal-konvenuti w'ghalhekk l-atturi qed jippruvaw iwaqqfu l-konvenuti milli jaccedu ghal fuq it-triq. Fi kwalunkwe kaz il-konvenuti jsostnu li la darba l-alinjament tat-triq Dun Gorg Preca (ara fol 210) huwa wiehed ufficjali wara li l-istess attur u hutu (li bnew il-proprjetajiet adjacenti ghal dik tal-atturi) kellhom jirtiraw il-proprjetajiet taghhom sabiex giet iffurmata t-triq allura skont il-konvenuti ma baqalhom l-ebda jedd fuq din il-parti tal-proprjeta' li llum hija triq inkluz il-gnejna. Jinsistu li in vista tal-ezistenza llum tat-triq allura l-atturi ma ghandhomx jedd li jwaqqfuhom milli jifthu bibien u twieqi ghal fuq Triq Dun Gorg Preca inkluz billi jghaddu minn fuq il-gnejna in kontestazzjoni.

Provi:

Illi jirrizulta ghalhekk lil din il-Qorti li l-t-talbiet attrici jistriehu fuq zewg pretensjoni:

1. Illi l-atturi huma sidien tal-passagg u l-gnejna rizultat tal-kuntratti, jew
2. Illi l-atturi fi kwalunkwe kaz huma lhom fil-pussess ta' dan il-passagg u l-gnejna ghal aktar minn tletin sena kif trid il-ligi w'ghalhekk llum huma s-sidien stante trapass tal-perjodu akwisittiv ta' preskrizzjoni ta' tletin sena u dan ai termini tal-artikolu 2143 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

1) Il-bazi kuntrattwali:

Illi m'hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet li l-atturi akkwistaw il-proprjeta' taghhom fejn illum hija mibnija r-residenza taghhom permezz tal-kuntratt ta' cessjoni ta' cens temporanju datat 21 ta' Novembru tas-sena 1967 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Cauchi. Dan il-kuntratt jinsab esebit fl-atti tal-mandat 57/2014 a fol. 5 et seq tal-process. Id-deskrizzjoni tal-proprjeta' taqra kif isegwi:

'zewg terzi ndivizi mill-utili dominju temporanju ta' bicca' raba li qeghdha fl-imsemmi Nadur, fil-kuntrada 'Ta bieb il-Knisja' maghrufa 'tal-Mosti' ta' xi hames sieghan u tmiss nofinshar ma' passagg, lvant ma' entrata, punent beni tal-werrieta ta' Pawlu Falzon . . .'

Illi l-kwistjoni kollha bejn il-partijiet hija li l-passagg fin-nofsinhar imsemmi f'dan il-kuntratt, liema passagg qabel ma giet iffurmata t-triq quddiem il-proprjeta' tal-atturi kien jisporgi 'l barra mir-residenza kif mibnija llum fejn illum hemm il-gnejna in kontestazzjoni, skont l-attur gie trasferit lilu dakinhar stess permezz tal-kuntratt izda suggett ghal dritt ta' servitu ta' passagg ghal terz fuq wara tal-fond filwaqt li l-konvenut issa (fil-mori tal-kawza u mhux fl-eccezzjonijiet) qed isostni li dakinhar l-attur ma akkwistax il-passagg izda l-passagg isemma biss bhala rih tal-proprjeta' li kienet qed tinxtara mill-attur.

Illi l-Qorti f'dan ir-rigward tirrileva li fix-xhieda tieghu l-attur Joseph Said ikkontradixxa ferm lilu nnifsu fis-sens illi fil-kontro-ezami (a fol. 188 et seq) huwa jixhed li jaqbel illi meta sar il-kuntratt fis-sena 1967 huwa xtara jmiss mal-pasagg mhux bil-passagg. Jghid izda li 'ghax imbaghad kont irrangajt ma' Camilleri (l-aventi causa tal-attur) ghax wessajt il-passagg, u dak hallejtu gnien, u baqghu jghaddu minn hemm hekk.' Min-naha l-ohra fil-kontro-ezami ulterjuri tieghu (a fol. 268 et seq tal-process) l-istess attur jinsisti li huwa kien akkwista l-passagg ukoll suggett ghas-servitu ta' passagg ghall-ghalqa ta' wara.

Jirrizulta wkoll illi konsegwentement ghall-ewwel akkwist, l-attur permezz ta' kuntratt datat it-22 ta' April, 1988 akkwista minghand il-Kurja Arciveskovili dik l-art li kienet tigi wara d-dar tieghu u li favur taghha kien hemm id-dritt ta' servitu' ta' passagg favur terzi. Dan sar permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Michael Refalo (esebit a fol. 8 et seq tal-process tal-mandat ta' inbizzjoni numru 57/2014). Id-deskrizzjoni tal-art trasferita f'dan il-kuntratt taqra kif isegwi:

'parti diviza mill-art maghrufa 'Ta' Bieb il-Kniesja' fin-Nadur, Gozo tal-kejl ta' cirka mija u hamsa u hamsin metri kwadri (155sq.m.) u konfinanti mil-lvant ma' beni tal-kompratur, nofinshar in parti ma' beni ta' Emanuel Mfisud u in parti ma' ta Anna Borg u rjieh ohra mal-kumplament tat-territorju libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha u ndikata ahjar bhala plot numru erbgha (4) fuq il-pjanta annessa ma' tieghi tal-lum stess.'

Kopja tal-pjanta msemmija tinsab esebita fl-atti odjerni a fol. 158 tal-process. It-tezi tal-attur hija illi la darba allura huwa permezz ta' dan il-kuntratt xtara l-art ta' wara r-residenza tieghu li kienet tgawdi d-dritt ta' servitu ta' passagg fuq il-passagg fil-genb li kien jibda minn quddiem sa wara tal-proprjeta' akkwistata minnu fis-sena 1967 allura s-servitu spicca u l-passagg sar kompletament tieghu. Fil-pjanta a fol. 158 tal-process tidher biss l-ahhar parti tal-passagg qabel jisporgi ghall-ghalqa mixtrija wara r-residenza tal-atturi u dan fuq in-naha t'isfel taht in-numru 4 li jindika l-proprjeta' akkwistata mill-attur. Il-pjanta ghalhekk evidentement ma tinkludix il-passagg. Fil-kuntratt precedenti tas-sena 1967 ma kienx hemm pjanta annessa. Pero' l-Qorti tinnota li fl-irjiehat ma tissemmix proprjeta' tal-kurja arciveskovili ghal dak li huwa r-rih tal-lvant izda biss il-proprjeta' tal-attur stess b'dana li kieku wiehed kellu jilqa' l-argument tal-konvenut li l-passagg qatt ma gie trasferit allura l-proprjeta' mil-lvant kienet tmiss in parti wkoll ma' proprjeta' tal-kurja arciveskovili.

Illi dwar il-punt tat-trasferiment o meno tal-passagg il-konvenuti wkoll jikkontradixxu lilhom infushom fl-atti tal-kawza odjerna u dan stante illi

ghalkemm fl-ewwel eccezzjoni taghhom il-konvenuti jsostnu li mhux qed jikkontestaw li l-passagg mill-arkata 'l gewwa huwa proprjeta' tal-atturi izda biss il-gnejna li tmiss mat-triq b'kontradizzjoni assoluta fil-provi u fis-sottomissjonijiet il-konvenut jinsisti li huwa sar jaf li lanqas il-passagg ma hu proprjeta' tal-atturi minn ricerki li ghamel u jinsisti li dan qatt ma gie trasferit lill-atturi u ghadu sal-lum proprjeta' tal-Knisja Arciveskovili (llum tal-Ufficcju Kongunt) li m'humiex parti fil-kawza. Fi kwalunkwe kaz izda l-konvenuti jsostnu li l-parti tal-gnejna llum tinsab fil-parti tal-proprjeta' li giet irtirata sabiex saret it-triq u ghalhekk skont il-konvenuti llum din tifforma parti minn triq 'pubblika' kif isejhilha l-konvenut bir-rizultat li l-atturi tilfu kull jedd fuq l-istess u hu jista' jiftah l-aperturi kif permess lilu mill-Awtorita' tal-Ippjanar (ara l-permess esebit a fol. 302 et seq tal-process datat 12 ta' Awissu, 2015).

Illi l-Qorti wara li gharblet il-provi u l-kuntratti relattivi tqis li ghalkemm il-provi jxeqilbu lejn il-possibilita' li l-passagg kien originarjament trasferit lill-atturi lura fis-sena 1967 b'mod partikolari meta wiehed jara l-irjiehat uzati fil-kuntratt tas-sena 1988, tqis izda li ma giex pruvat lilha sal-grad rikjest mil-ligi u cioe' dak tal-probabbli li l-art in kwistjoni u cioe' l-passagg mill-arkata 'l gewwa u l-gnejna li tinsab fuq quddiem tal-istess passagg effettivament gew akkwistati mill-attur permezz tal-kuntratt tas-sena 1967 u konsolidati permezz tal-kuntratt tas-sena 1988. Dan qed jinghad minghajr pregudizzju ghall-pretensjonijiet tal-atturi dwar il-preskrizzjoni li ser jigu decizi aktar 'il isfel f'din id-decizjoni.

Illi f'dan l-istadju izda l-Qorti jkollha bilfors taghmel referenza ghall-fatt li mill-assjem tal-provi fl-atti rrizulta li l-passagg kif ezistenti llum fil-

wisgha kollha tieghu ma jikkonsistix biss fil-passagg imsemmi fil-kuntratt tas-sena 1967 izda jikkonsisti wkoll f'parti sostanzjali tieghu fi proprjeta' tal-atturi akkwistata permezz tal-kuntratt tas-sena 1967. Dan irrizulta stante li meta l-atturi gew biex jibnu l-proprjeta' taghhom, apparti l-alinjament tat-triq gie mpost fuqhom li jwessghu l-passagg tal-genb minhabba ragunijiet ta' sanita' u b'hekk kellhom ihallu passagg ferm aktar wiesgha minn dak li ezistenti u li kien jintuza bhala access ghall-ghalqa ta' wara (liema ghalqa dak iz-zmien ma kinitx ghadha proprjeta' tal-atturi). F'dan ir-rigward issir referenza principalment ghax-xhieda tal-Perit Joe Dimech (fol. 79 et seq u fol. 234 et seq) li kien il-Perit inkarigat mill-attur u hutu sabiex fl-ewwel lok sar il-bini fuq il-parti mill-proprjeta' li zamm l-attur u wkoll sabiex inqasmet, inbieghet u nbniet il-parti rimanenti tal-proprjeta' li kien xtara l-attur fis-sena 1967 minn hut l-istess l-attur. Il-Perit Dimech xehed fl-atti li l-passagg li fil-pjanti tieghu ntwera bhala 'private property' (ara l-pjanta a fol. 91 tal-process) fil-fatt kien iffurmat in parti mill-proprjeta' tal-istess atturi u li kellha tithalla mhux mibnija minhabba t-twieqi li nfethu ghal go fiha u in parti mill-passagg li kien ezistenti u cioe' dak in kontestazzjoni fil-kawza odjerna (ara fol. 249). Jikkonferma izda li l-gnejna li mill-arkata 'l gewwa wkoll tibqa' sejra fuq il-genb tal-passagg tokkupa anqas mill-passagg l-antik u li l-hajt tas-sejjieh li jmiss mal-prorpjeta' tal-konvenuti baqa' fejn kien. Skont il-Perit Dimech illum il-passagg jikkonsisti f'wisgha ta' erba' piedi massimu mill-passagg l-antik kalkulat minn nofs il-hajt tas-sejjieh u fil-bqija proprjeta' tal-atturi. Il-Qorti tirrileva li fl-atti kien hemm bosta qisien imsemmija dwar il-wisgha originali tal-passagg izda mill-assjem tqis li l-konkluzjoni hi li dan il-passagg ma kienx zgur aktar wiesgha minn erba' piedi kif xehed il-Perit Dimech. Minn din ix-xhieda kif ukoll xhieda ohra b'mod

partikolari tal-attur u hutu Maria Buttigieg u Damjan Said il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li gie pruvat li massimu ta' erba' piedi mill-passagg ezistenti kienu jiffurmaw parti mill-passagg imsemmi fil-kuntratt tas-sena 1967 filwaqt li l-bqija huwa formanti parti mill-proprjeta' tal-atturi li hallew mhux zviluppata minhabba l-aperturi fil-binja taghhom.

Illi dak suespost qed jinghad sabiex il-Qorti tispecifika li mil-lat ta' kuntratti ma giex pruvat lilha l-proprjeta' tal-atturi ghal dak li huma l-massimu ta' erba' piedi tal-passagg imsemmi fil-kuntratt tas-sena 1967 u mhux il-wisgha tal-passagg kollu.

Illi la darba din il-Qorti qed tasal ghall-konkluzjoni li minn lat ta' kuntratti biss ma tressqux provi sodisfacenti skont il-ligi li l-passagg ta' erba' piedi minn nofs il-hajt tas-sejjieh 'il quddiem huwa proprjeta' tal-atturi bil-kuntratt, il-Qorti ser tghaddi issa sabiex tanalizza l-provi dwar il-pussess tal-istess atturi u jekk allura humiex proprjetarji tal-istess passagg grazzi ghall-preskrizzjoni akwisittiva trigennarja.

2. Il-bazi tal-preskrizzjoni akwisittiva:

Illi l-atturi fir-rikors guramentat jinsistu li fi kwalunkwe kaz permezz tal-pussess huma ghandhom titolu ahjar minn tal-konvenuti. Fis-sottomissjonijiet taghhom jemfasizzaw fuq il-preskrizzjoni akwisittiva ai termini tal-artikolu 2143 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Principji Legali:

Illi l-artikolu 2143 tal-Kodici Civili jaqra kif isegwi:

'2143. L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni eghluq tletin sena, u ebda oppozizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista' ssir minhabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi.'

Illi dwar din il-preskrizzjoni, din il-Qorti fid-decizjoni fl-ismijiet **Lawrence Zammit Haber vs. Joan Zammit Haber et.** (datata 21 ta' April, 2015) irrilevat kif isegwi:

'Il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali tippresupponi pussess legittimu ta' tletin sena. Il-pussess ghandu jkun materjali u ntenzjonali, jigifieri l-intenzjoni tal-pussessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhal li kieku hu kien proprjetarju. Minbarra dan, il-pussess necessarju ghal din it-tip ta' preskrizzjoni jrid ikun ukoll wiehed legittimu kif jinghad fl-artikolu 2107(1) tal-Kodici Civili li jaqra kif isegwi:

'(1) Il-prekrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, ghal zmien li tghid il-ligi.'

Id-difensur tal-attur fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jiccita lil Laurent dwar it-tifsira ta' kull rekwizit kif isegwi:

1. pussess kontinwu : "Il possesso dev'essere continuo, nel senso che il possessore deve compiere gli atti normali di godimento che un proprietario, buon padre di famiglia, fa allo scopo di trarre dal fondo tutto l'utile che esso puo' procurargli. ...... Occorre dunque che, per tutto il tempo necessario alla prescrizione, il possessore abbia fatto atti di possesso che richiamano l'attenzione del proprietario e lo costituiscano in mora d'interrompe la prescrizione che corre contro di lui." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 275);

2. pussess mhux miksur : "Il possesso e' interrotto allorche la prescrizione venne interrotta, sia naturalmente, sia civilmente. L'interruzione produce l'effetto di rompere il possesso: quello decorso fino all'interruzione si reputa come non avvenuto e solo potra' invocarsi il possesso futuro." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 278);

3. pussess pacifiku : "La parola pacifico indica un godimento imperturbato. Puo' esservi turbativa di diritto e turbativa di fatto. La turbativa di diritto suppone un'azione giudizziaria ..... la turbativa di fatto ..... si manifesta con atti differenti. Chi si pretende proprietario tenta di espellere il possessore." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 281);

4. pussess pubbliku : "Il possesso e' pubblico tutte le volte che i terzi interessati avrebbero potuto conoscerlo, quantunque in fatto non ne abbiano avuto notizia." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 286);

5. pussess mhux ekwivoku : "Un possesso e' equivoco quando per sua natura e' cosi' dubbio, da non lasciar comprendere se sia la manifestazione di un diritto spettante al possessore, ovvero un semplice fatto." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 290).

Iz-zewg partijiet in oltre jiccitaw diversa gurisprudenza tal-Qrati Maltin dwar il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali fosthom:

Carmelo Caruana et vs Orsla Vella, Qorti tal-Appell, 13 ta` Marzu 1953 fil-kawza (Kollez. Vol. XXXV.i.105):

'Illi pero' kif intqal ghall-effacija taghha bhala akkwizittiva, din il-preskrizzjoni tippresupponi l-pussess legittimu li trid il-ligi ghaz-zmien kollu tat-trentennju. Hu maghruf illi l-elementi tal-pussess civili huma tnejn, dak materjali, il-poter ta' fatt fuq il-haga, u l-iehor intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt

fuq il-haga bhallikieku hu kien il-propjetarju taghha – animus et corpus ; corpus possessionis et animus possidendi vel animus domini. Ghalhekk mhux pussess civili dak li jonqos fih wiehed jew l-iehor minn dawn iz-zewg elementi b'mod li mhijiex bizzejjed id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprija imma bhala haga ta' haddiehor ghax allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja ... Hu elementari li lil min jallega l-preskrizzjoni trentennali ma jistax jigi oppost in-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fede ... Dan il-pussess b'ligi ghandu jkun kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku.'

Fis-sentenza Michael Farrugia et vs Joseph Cassar et [Rik. Gur. 63/2004/AE] deciza fit-28 ta' Mejju 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar 2014, kienet citata silta minn sentenza tat-Tieni Sezzjoni Civili ta' l-Corte di Cassazione tal-Italja moghtija fit-18 ta' April 2003 kif isegwi:

'il possesso ad usucapionem dei beni immobili deve essere non solo continuato, ininterrotto e pacifico, ma anche pubblico ed esercitato coscientemente, nel senso, cioè, che deve concretarsi in un potere che si manifesti attraverso fatti e comportamenti, in una attività intenzionale del possessore, corrispondente all'esercizio di un diritto dominicale sull'immobile (o di altro diritto reale di godimento sullo stesso).'

Fid-decizjoni fl-ismijiet Salvino Testaferrata Moroni Viani et. vs. Francis Montanaro, Prim'Awla tal-Qorti Civili datata 27 ta' Gunju 2003:

'Huwa pacifiku illi l-proprjeta' ma tintilfix bin-nuqqas ta' uzu da parti tas-sid. Tintilef, invece, jekk haddiehor jiehu pussess taghha u jezercita fuqha jedd ta' poter ghaz-zmien kollu mil-ligi stabbilit u skont il-kundizzjonijiet l-ohra preskritti mill-Artikolu 2107 tal-Kodici Civili. Jispetta ghalhekk lil dan haddiehor l-oneru li jipprova r-rekwiziti kollha tax-xorta ta' akkwist vantat minnu . . . Il-konvenut uzukapjent biex jirnexxi fid-difiza u sostenn tad-dritt eccepit minnu

irid jipprova l-akkopjament tal-pussess mad-dekors taz-zmien. Fuq kollox ghal dak li hu l-fattur zmien irid jaghmel il-prova konvincenti tal-bidu tal-pussess vantat minnu billi ma tistax titiqies sufficjenti s-semplici affermazzjoni generika 'longissimi temporis praescriptio'. Kjarament ukoll dan il-bidu hu allaccjat mal-mument fokali meta l-preskrivent jibda jippossjedi b'mod kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku l-proprjeta' li hu jew l-aventi kawza jew awtur tieghu intenzjonati jippreskrivu. Huma proprju dawn il-kundizzjonijiet li juru l-kwalita' tal-pussess animo domini, kongunta s'sintendi maz-zmien rikjest mil-ligi biex tissahhah il-preskrizzjoni. Jinsab insenjat ukoll illi l-elementi tal-pussess huma tnejn, dak materjali, il-poter ta' fatt fuq il-haga, u dak intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-proprjetarju taghha – animus et corpus; corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini.' [1]

Ghal dak li jikkwalifika bhala pussess diversi decizjonijiet tal-Qrati Maltin[2] *ikkonfermaw dak li josserva Laurent (Diritto Civil Vol XXX11, para 297) cioe':*

'colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo ritirara da un istante all'altro.'

Dan il-bran gie kkwotat miz-zewg partijiet fin-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi.

Fis-sentenza fl-ismijiet Avukat Dottor Louis Vella et vs. Joseph Gatt (Prim'Awla,

---

[1] Fuq l-istess linja ara wkoll Carmelo Caruana vs. Orsa Vella, Qorti tal-Appell deciza 13 ta' Marzu, 1953; Joseph Aquilina noe vs. Sunny Homes Limited et, Prim'Awla deciza 5 ta' Ottubru, 2004; Katie Caruana Grech vs Victor Briffa Brincat, Prim'Awla deciza fl-14 ta' Jannar, 2015.

[2] Elena Fenech vs. Ignazio Aquilina, Prim'Awla deciza 18 ta' Ottubru, 1984, Marlene Manfre vs. Connie Spiteri Maempel, Appell Civili deciza 24 ta' April, 1989.

deciza nhar it-12 ta' April 2002 inghad kif isegwi:

'Biex wiehed ikollu pussess "pubbliku" irid jaghmel att ta' dominju fuq il-fond (ez, ihawwel sigar, igib hamrija, jtella' bini, ecc) ghax, altrimenti, il-pussess ma jkunx "pubbliku" .... Il-Ligi trid dan l-element biex min ikun interessat ikollu l-opportunita' jara x'inhu jigri fuq l-art ... Il-ligi trid li l-pussess ikun pubbliku biex it-terz interessat ikollu l-opportunita' jikkontrolla x'inhu jigri fuq l-art tieghu, it-terz interessat jitlef l-interess tieghu fuq art jekk jara jew seta' jinduna x'inhu jigri fuq l-art u ma jaghmel xejn. Kif jghid ir-Ricci ("Diritto Civile" – Vol. V – para 56), il-pussess hu pubbliku "quando il possessore, nell'esercitarne glie atti relativi, si diporta in modi che che ha l'interesse ad acquistare conoscenza de medesimi puo' facilmente procurarsi.'[3]

Fis-sentenza fl-ismijiet Antonio Pace et vs Rev. Henry Abela O.P., Prim'Awla, deciza fil-5 ta' Lulju 2004, debitament ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tat-30 ta' Settembru 2011 jinghad kif isegwi:

'Fil-kaz tal-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali m'hemmx bzonn il-'giusto titolo' u lanqas il-'buona fede' minhabba l-elementi tat-trapass taz-zmien u dak tal-pussess. Biex il-pussess trentennali jaghti lok ghall-uzukapjoni, hemm bzonn li ma jkunx ekwivoku, u li jkun animo domini ... il-bona fede mhix eskluza bil-fatt illi l-preskrivent kien jaf li l-haga kienet ta' haddiehor ghax hu bizzejjed li l-preskrivent ikollu l- intenzjoni li jsir il-proprjetarju tal-haga. Imma l-pussess ta' tletin sena jrid ikun legittimu, jigifieri kontinwu u mhux interrott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku. Ir-rinunzja ghall-uzukapjoni bhala `causa acquisitionis` tista' tkun tacita, cioe' deducibbli mill-fatt li jimplika l-abbandun tal-jedd akkwistat, u d-dikjarazzjoni tal-preskrivent fis-sens li l-haga mhix

[3] Ara wkoll Helma Muscat Doublesin vs. Kummissarju tal-Art, Prim'Awla deciza 26 ta' Novembru, 2010.

tieghu, timplika rinunzja tacita ghad-dritt akkwistat minnu bl-uzukapjoni (Vol. XXXV.i.105), u dan kif ikkonfermata fis- sentenza moghtija minn din il-Qorti kif diversament ippreseduta fil-kawza fl-ismijiet : It-Tabib Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d`Amico Inguanez vs Emanuel Sammut, deciza fit-28 ta` Marzu, 2003.'

Fil-fatt fid-decizjoni fl-ismijiet Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d`Amico Inguanez vs Emanuel Sammut, Prim'Awla, deciza 28 ta` Marzu, 2003 jinghad kif isegwi:

'Mhux bizzejjed ikollok id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprja imma bhala haga ta' haddiehor ghaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja.'

Illi fil-kaz in ezami jirrizulta lil din il-Qorti mix-xhieda principalment tal-attur Joseph Said kif korroborata minn diversi ritratti u mix-xhieda ta' hutu Marija Buttigieg (a fol. 70 et seq u 117 et seq tal-process) u Damian Said (a fol. 72 et seq u 136 et seq tal-process) li mal-kuntratt tas-sena 1967 l-attur u martu hadu fil-pussess taghhom il-passagg imsemmi fl-istess kuntratt. Fil-fatt l-attur jixhed li l-gnejna fl-istess pasagg saret mill-ewwel mal-bini. A fol. 186 et seq tal-process jispjega li huwa l-ewwel bena l-proprjeta' tieghu originarjament bhala 'restaurant' u li rizultat li halla t-twieqi ghal fuq il-passagg (in parti proprjeta' tieghu u in parti l-passagg in kwistjoni) huwa ghamel din il-gnejna minn quddiem sa wara tal-passagg sabiex tkun tidher mit-twieqi minn gewwa l-istess 'restaurant'. Fil-fatt a fol. 188 jixhed illi:

'ghax imbaghad kont irrangajt ma' Camilleri ghax wessajt il-passagg, u dak hallejtu gnien, u baqghu jghaddu minn hemm hekk.'

U a fol. 195 jixhed:

'ghalaqtu ghalija, hallejtu qisu gnien kollu. U jien bqajt sejjer sa barra, ghax kont miftiehem ma' dak li xtrajt fis-sixty seven (67), peress li ftahna izjed minhabba t-twieqi li kont ser naghmel fir-restaurant, hemmhekk ghamiltu sigar …'

Dan jipprova lil din il-Qorti li sa mill-bidu l-atturi mpussessaw ruhhom mill-passagg in kwistjoni billi ghamlu l-gnien u spustjaw il-passagg tat-terz li in parti beda jigi ezercitat anki minn fuq il-proprjeta' taghhom. Dan ukoll jevidenzja lil din il-Qorti l-element intenzjonali tal-atturi li bdew iqisu l-passagg bhala taghhom salv ghad-dritt ta' servitu ta' passagg. Dan sa certu punt jispjega wkoll il-kontradizzjoni li waqa' fiha l-attur fix-xhieda tieghu fejn xehed li l-passagg kien eskluz li darba n-nutar kiteb hekk u mhux ghax hu kien minghalih li hekk (ara x-xhieda a fol. 179 et seq) anzi rrizulta fl-atti li l-attur dejjem kien minghalih li l-passagg kien xtrah sa mill-bidu.

Illi fl-atti tal-mandat 57/2014 gie esebit il-permess tal-bini ghal tliet residenzi fosthom dik tal-attur li nbniet l-ewwel wahda u dan igib id-data tal-31 ta' Jannar, 1968. Mhux kontestat fl-atti li l-attur bena mill-ewwel u dan jikkonfermah kemm l-istess attur kif ukoll il-Perit Dimech. Fl-atti gew esebiti diversi ritratti li jevidenzjaw li allura l-passagg kif irrangat mill-attur billi parti minnu sar gnien u l-parti l-ohra giet amalgamata mal-bqija tal-passagg proprjeta' tal-atturi ilu f'dik is-sitwazzjoni ghal ghexieren ta' snin u jmur lura ghall-ahhar tas-snin sittin. A fol. 59 tal-process gie esebit ritratt tal-attur li qed ihawwel fil-gnejna in kwistjoni,

dik il-parti li llum tigi 'l quddiem mir-residenza tieghu u ghalhekk in kontestazzjoni bejn il-partijiet. Skont l-attur dan ir-ritratt imur lura ghas-sena 1969. Fl-isfond, ghall-kuntrarju ta' ritratti ohra, il-hajt divizorju ghadu jidher li huwa mibni mis-sejjieh. Skont il-karta tal-identita' tal-attur, jirrizulta li l-attur twieled fis-sena 1937 b'dana li llum igib l-eta' ta' 81. Skont l-argument tal-attur allura f'dak ir-ritratt l-attur kellu 31 sena. Fic-cirkustanzi l-Qorti tqis li minn dak li jidher fir-ritratt u l-eta' approsimattiva li seta' kellu l-attur f'dak ir-ritratt, il-pretensjoni li r-ritratt ittiehed fis-sena 1969 hija gjustifikata. Min-naha tieghu l-konvenut meta mistoqsi in kontro-ezami (ara fol. 337 et seq) jekk il-gnejna almenu dik il-parti li tinsab fuq quddiem tmurx lura ghal aktar minn 30 sena huwa ghall-ewwel insista li r-ritratt ma setax kellu aktar min 25 sena izda meta maghfus aktar huwa nstema' ferm dubjuz u kkonceda li r-ritratt seta' kellu ferm aktar zmien. Fil-fatt jixhed li qabel ma kien hemm sigar f'dan il-gnien kien jara lill-attur ihawwel xi fjuri. Fir-ritatt a fol. 59, ghalkemm zghira tidher gia sigra mhawla. Dan neccessarjament ifisser li l-attur kien ihawwel il-fjuri, anki skont l-istess konvenut, qabel ittiehed dan ir-ritratt. A fol. 60 jidhru ritratti li skont l–attur ittiehdu 22 sena ilu (stante li l-affidavit ilu li sar sentejn) u f'dan ir-ritratt tidher il-gnejna quddiem l-arkata bis-sigar li lahqu kibru sew. Dan jevidenzja uzu minn hafna qabel. Mill-arkata 'l gewwa wkoll jidher il-gnien b'sigar pjottost matur. A fol. 58 gie esebit ritratt fejn appuntu jidher ir-'restaurant' tal-atturi li originarjament hareg il-permess ghalih (illum floku hemm il-garaxx tal-atturi) u tifel fir-ritratt li skont l-attur illum igib mal-51 sena. Jekk wiehed jissupponi li f'dak ir-ritratt dan it-tifel m'ghandux aktar minn seba' snin maghluqa allura dan ir-ritratt imur lura mill-anqas 44 sena. Fir-ritratt jidher il-hajt tas-sejjieh u l-fetha tal-passagg izda minhabba l-karozza ma

tidhirx il-gnejna. Jigi nutat li l-arkata fil-passagg kienet ghadha ma tezistix. Ghandu jinghad ukoll li skont ix-xhieda tal-istess attur l-arkata saret wara li sar il-kuntratt tas-sena 1988 allura r-ritratti fejn tidher din l-arkata ma jistghux imorru aktar lura minn tletin sena.

In oltre, fil-pjanta a fol. 158 tal-process u li kienet annessa mal-kuntratt tas-sena 1988 huwa l-istess Perit Dimech li a fol. 237 tal-process jikkonferma li fiha l-passagg in kwistjoni jidher ferm aktar wiesgha mill-madwar erba' piedi li kien hemm originarjament. Dan jevidenzja li allura mill-anqas il-wisgha tal-passagg ghal dik li hi llum kienet stabbilita qabel is-sena 1988. L-attur izda jinsisti li l-gnejna kienet hemm minn dejjem sa mis-sena 1968 u l-ewwel ritratt li ghamlet referenza ghalih il-Qorti aktar 'il fuq jevidenzja dan.

Irrizulta wkoll mix-xhieda tal-Perit Joe Dimech li lura fis-sena 1967 meta huwa applika sabiex tinbena l-proprjeta' tal-atturi, ma kienx hemm bzonn li 'front garden' jigi ndikat fil-pjanti u stante wkoll li dik il-parti huwa kien qed jikkunsidra bhala mhux proprjeta' tal-attur allura ma kinitx inkluza fil-permess (ara fol. 87 tal-process). Dan huwa rilevanti anki dwar il-punt tal-obbligu mpost fuq l-atturi fil-permess originali li jirtiraw sabiex tigi ffurmata triq quddiem il-proprjeta' taghhom. B'dana li mill-assjem tal-provi jirrizulta lil din il-Qorti li l-obbligu tal-formazzjoni tat-triq skont il-permess originali tal-attur allura kien biss quddiem il-parti tal-proprjeta' mibnija u mhux fejn thalla l-passagg u li f'parti minnu saret il-gnejna.

Finalment issir ukoll referenza ghall-fatt li f'uhud mir-ritratti (f'dawk l-aktar antiki) jidher hajt tas-sejjieh wara l-gnejna in kwistjoni filwaqt li

f'dawk aktar recenti jidher hajt tal-kantun. Jirrizulta li zgur fis-sena 1997 wara l-mandat 436/97 il-partijiet kienu waslu ghall-ftehim (kif dettat fil-verbal tas-7 ta' Ottubru, 1997) w'allura l-hajt bilfors kellu jerga' jsir. Kif xehed l-attur ir-ritratti fejn jidher il-hajt tal-kantun imorru lura madwar ghoxrin sena b'dana li dan jaqbel mad-data tal-mandat, cioe ' 1997. Il-Qorti ghalhekk tista' tikkonferma li r-ritratti fejn jidher dan ir-ritratt jistghu jmorru lura ghas-sena 1997. Jekk il-hajt kienx jezisti tal-kantun qabel mhux daqshekk car mill-atti fil-fatt l-attur fl-affidavit tieghu jixhed kif isegwi:

'Originarjament jifred l-art tieghi minn dik tal-konvenut kien hemm hajt tas-sejjieh. Huwa kien qalghu u tella' hajt tal-kantun u halla ftuh ghal gol-art tieghi. Jien pero' wara li ghamel hekk kont ghalaqtlu bil-hadid. Prova kemm-il darba jikkapparra l-art tieghi tant illi kelli nipprocedi b'zewg mandati ta' inibizzjoni.'

Dan kollu jaghti x'jifhem lill-Qorti li l-hajt tal-kantun sar lejn zmien l-ewwel mandat fis-sena 1997 w'ghalhekk ir-ritratti fejn dan jidher ma jistghux imorru lura aktar mill-istess sena. Mhux car ukoll mill-provi jekk l-arkata li suppost saret fis-sena 1988 kinitix mill-ewwel isserrah ma' hajt tal-kantun jew jekk dak iz-zmien kienx ghad hem il-hajt tas-sejjieh.

Ghal dik il-parti tal-gnien/passagg li tigi quddiem l-arkata u cioe' in kontestazzjoni bejn il-partijiet tissemma' wkoll il-magna tal-luminata. Fil-fatt din tidher fir-ritratti esebiti a fol. 60 u 61. F'dawn ir-ritratti ghandu jinghad li tidher parti mill-hajt bil-franka filwaqt li l-parti l-ohra mhux car ghadux jezisti parti mill-hajt tas-sejjieh. Ghandu jinghad izda li f'dawn

ir-ritratti tidher ukoll arkata li mill-arkata 'l gewwa jidher sew li gia hemm il-hajt tal-kantun b'dana li allura gia nghad li dawn probbabilment ma jmorrux lura aktar mis-sena 1997.

Mis-sena 1997 jirrizulta wkoll lil din il-Qorti is-serje ta' tliet mandati prezentati mill-atturi kontra l-konvenuti esebiti fl-atti. Il-mandat tas-sena 1997 juri car li zgur f'dak il-mument l-atturi kienu qed iqisu l-gnejna bhala proprjeta' taghhom – il-kliem uzat huwa 'huma ghandhom'. Dan il-mandat spicca fi ftehim li wara li l-konvenut jghaddi biex jaghmel ix-xoghlijiet jerga' jirripristina l-gnejna kif kienet. Konsegwentement sar ukoll il-mandat 57/2014 fejn l-atturi jergghu jinsistu li l-gardina hija taghhom, dan il-mandat gie milqugh ghalkemm revokat stante li l-Qorti qieset li ma gietx intavolata l-kawza li kellha ssegwih skond il-ligi . Finalment hemm il-mandat 12/2015 PC fejn ghal darb'ohra l-atturi jindikaw il-hajt bhala parti mill-proprjeta' taghhom. Dan il-mandat gie milqugh u gie segwit mill-kawza odjerna.

Illi da parti tieghu il-konvenut fil-kontro-ezami tieghu a fol. 337 et seq tal-process jammetti li l-gnejna ndukrata mill-attur zgur tmur lura ghal madwar 25 sena bis-sigar. Isostni izda fuq aktar domandi mill-avukat tal-kontro-parti li qabel is-sigar l-attur kien jaghmel il-fjuri. Dan neccessarjament xorta jipprova pussess da parti tal-atturi. Ma tressqet l-ebda prova fl-atti li l-passagg in kwistjoni seta' kien fil-pussess mhux tal-atturi izda ta' xi haddiehor. Jirrizulta li veru ghal certu zmien kien hemm terz li kellu jedd jghaddi dan izda ma jfissirx li l-atturi ma kienux fil-pussess tal-passagg specjalment mill-mument li fih saret il-gnejna li t-terz

zgur ma kienx jghaddi minnha u d-dritt tal-passagg gie spustjat in parti anki fuq il-proprjeta' bil-kuntratt tal-atturi.

Illi mill-provi fl-atti u l-konsiderazzjonijiet suesposti, il-Qorti tqis li l-elementi tal-pussess kif triq il-ligi u cioe' li jrid ikun wiehed kontinwu, mhux miksur, pacifiku u mhux ekwivoku huma kollha sodisfatti fil-pussess tal-atturi tul is-snin mis-sena 1967 'il quddiem w'ghalhekk tqis li l-atturi akkwistaw il-pussess tal-passagg in kwistjoni nkluz dik il-parti tal-gardina fuq quddiem permezz tal-preskrizzjoni akwisittiva. Dan qed jinghad ghal massimu ta' 4 piedi minn nofs il-hajt tas-sejjieh 'il gewwa lejn il-proprjeta' tal-atturi stante li l-bqija tal-passagg hija proprjeta' tal-atturi permezz tal-kuntratt tas-sena 1967 kif gia gie ampjament espost aktar 'il fuq.

L-argument tal-konvenut li l-gnejna tifforma parti minn Triq Pubblika:

Illi ghal dak li huwa pussess il-konvenut mhux qed isostni li l-pussess tal-gardina kienet tieghu izda jsostni li din kellha tifforma parti mit-triq li kellha tigi ffurmata quddiem il-proprjeta tal-atturi meta din inbniet lura fis-sena 1968 w'allura din illum, skont it-tezi tal-konvenut, tifforma parti minn triq pubblika. Isostni wkoll li l-passagg qatt ma kien proprjeta' tal-atturi izda skont hu b'referenza ghall-kuntratti l-passagg baqa' dejjem proprjeta' tal-Kurja Arciveskovili u llum proprjeta tal-Ufficcju Kongunt b'dana li la darba l-proprjeta' mhix tal-atturi m'hemmx lok li jintlaqghu it-talbiet taghhom.

F'dan ir-rigward il-Qorti tinnota li ghalkemm gie ampjament pruvat fl-atti li quddiem il-proprjeta' taghhom li giet mibnija l-atturi kellhom l-obbligu li jwessghu t-triq, dan l-obbligu skont il-Perit Dimech ma kienx jestendi ghal quddiem il-passagg li thalla mhux zviluppat b'dana li allura fejn qeghdha l-gardina llum ma kienx hemm impost l-obbligu tal-formazzjoni tat-triq fuq l-atturi. L-argument tal-atturi huwa li huma hallewha bhala gnien u ilha hekk sa mis-sena 1967.

Illi in oltre l-Qorti tqis li l-argument tal-konvenuti li la darba fuq l-atturi gie mpost li jirtiraw il-bini taghhom sabiex tigi ffurmata t-triq quddiem il-proprjeta' taghhom allura dik it-triq illum hija triq pubblika ma giex sufficjentement pruvat lilha skont il-ligi. Il-Qorti ma tqisx li tressqet prova sufficjenti li l-art tal-atturi quddiem il-proprjeta' zviluppata taghhom illum hija ai fini u effetti kollha tal-ligi kunsidrata bhala proprjeta' pubblika (dan minghajr pregudizzju ghall-argument tal-atturi li l-passagg qatt ma gie zviluppat u allura fuqu ma kienx hemm l-obbligu tal-irtirar. Fil-fatt ma tressaq l-ebda xhud li kkonferma dan b'mod sodisfacenti. Verament li tressqu xhieda da parti tal-Awtorita' tal-Ippjanar (ara x-xhieda ta' Mario Azzopardi (fol. 160 et seq) u Lucienne Stafrace (fol. 224 et seq) li jindikaw l-alinjament pjanat u approvat tat-triq u wkoll kif it-triq fil-parti tal-proprjeta' tal-konvenut issa giet accetata li tigi idjaq (ix-xhud Mario Azzopardi jsemmi l-approvazzjoni ta' LC 54/02), izda fil-bqija ma tressqet l-ebda prova tat-trasferiment tal-art li thalliet ghat-triq minn proprjeta' tal-atturi ghall-proprjeta' tal-Gvern. In oltre, b'mod partikolari in vista tal-fatt li issa hemm precedent fl-istess triq fejn intlaqghet 'planning control application' sahansitra a favur il-konvenuti biex it-triq tidjieq, il-Qorti ma tistax teskludi li sidien ohra fl-

istess triq fosthom l-atturi jaghzlu li jezercitaw id-drittijiet civili privati taghhom fuq din l-art u japplikaw sabiex jaghmlu l-istess u jirbhu lura l-jedd li jizviluppaw dik l-art la darba l-proprjeta' ghadha ma gietx trasferita lill-Gvern nonostante li hija ffurmata bhala triq. Il-Qorti ghalhekk tqis li sal-lum dik il-parti tat-triq fejn huma rtiraw tirrizulta li ghadha proprjeta' tal-attur u hutu b'dana li ghad ghandhom drittijiet civili privati fuqha (ghall-kuntrarju ta' dak li jeccepixxu l-konvenuti) b'dana li dan jirrestringi d-drittijiet ta' terzi fuq l-istess proprjeta'.

Illi jirrizulta ghalhekk lil din il-Qorti s-segwenti:

i. Illi l-passagg in kwistjoni nkluz dik il-parti quddiem l-arkata li kien hemm ezistenti huwa fil-wisgha ta' mhux aktar minn erba' piedi mill-hajt tas-sejjieh kalkolat minn nofsu (kif xehed il-Perit Dimech) ghalkemm mhux proprjeta' tal-atturi permezz ta' kuntratt huwa proprjeta' taghhom permezz tat-trapass tal-perjodu ta' preskrizzjoni akwisittiva ta' tletin sena u anki ferm aktar;
ii. Illi l-bqija tal-wisgha tal-passagg huwa proprjeta' tal-atturi li thalliet mhux mibnija ghal raguni ta' sanita minhabba l-aperturi. Quddiem din il-parti la thalliet mhux mibnija l-Qorti fehmet li skont ix-xhieda tal-Perit Dimech ukoll ma kienx hemm l-obbligu li tigi ffurmata t-triq;
iii. Illi jirrizulta lill-Qorti li l-konvenut qed jittanta jiftah bieb/aperturi allura ghal fuq il-gnejna li permezz ta' din id-decizjoni qed tigi dikjarata li hija proprjeta ' tal-atturi permezz tal-preskrizzjoni u dan minghajr il-kunsens tal-istess atturi a skapitu tad-drittijiet taghhom fuq l-istess;
iv. Illi mhux biss izda din il-parti tal-proprjeta' akkwisita bil-preskrizzjoni tant hi dejqa li certament il-fetha ta' bieb sabiex ikun hemm access bil-

vetturi kif jirrizulta mill-permess ta' zvilupp a fol. 302 et seq tal-process ser tilledi wkoll il-bqija tal-proprjeta' tal-atturi li llum hija ffurmata fi triq li tmiss ezatt mal-gardina b'dana li sabiex vettura taccedi mill-proprjeta' tal-konvenuti ghal barra mill-apertura proposta bilfors triq tirfes kemm fuq l-art formanti parti l-passagg akkwisit mill-atturi bil-preskrizzjoni kif ukoll fuq il-proprjeta' li sal-lum tirrizulta ghadha proprjeta' taghhom nonostante li hija ffurmata fi triq u dan b'detriment tad-drittijiet civili tal-atturi fuq l-istess art.

Allegazzjoni li l-atturi taw il-kunsens taghhom ghax-xoghlijiet:

Illi din il-Qorti rat ix-xhieda principalment ta' Joseph Azzopardi (fol. 259 et seq u kontro-ezami a fol. 329 et seq) u ta' Joseph Said (fol. 268 et seq u kontro-ezami a fol. 268 et seq) u hija konvinta li originarjament l-atturi qablu li l-konvenuti jaghmlu xi xoghlijiet u hallew lill-haddiema taghhom jibdew dan ix-xoghol izda dan unikament ghaliex ma kienux ghadhom irrealizzaw li l-intenzjoni tal-konvenuti ma kinitx biss li jsiru xoghlijiet fuq il-hajt divizorju izda li wkoll jifthu aperturi fl-istess hajt u jkissru l-gnejna ta' quddiemu. Fil-mument li l-atturi ndunaw bl-entita' tax-xoghlijiet li kienu ser jaghmlu l-konvenuti huma rrikorrew mill-ewwel ghall-protezzjoni tal-Qorti permezz tal-mandat ta' inibizzjoni numru 57/2104 anness.

Obbligazzjonijiet assunti mill-konvenuti ai termini tal-verbal datat 7 ta' Ottubru, 1997 fl-atti tal-mandat 436/97:

Illi din il-Qorti gia kellha l-opportunita' li tikkwota dan il-verbal aktar 'il fuq f'din id-decizjoni liema ftehim jibda bil-kliem 'Il-partijiet jaqblu illi nterament minghajr pregudizzju ghad-drittijiet rispettivi taghhom . . .'

Huwa evidenti mill-kliem uzat li l-partijiet inkluz il-konvenuti odjerni ma kellhom l-ebda intenzjoni li b'xi mod jippregudikaw id-drittijiet taghhom fil-ligi permezz ta' dak il-verbal ghalhekk il-Qorti ma taqbilx f'dan ir-rigward mal-argument tal-atturi li l-konvenuti kienu marbuta permezz tal-istess verbal li ma jaghmlux ix-xoghlijiet in kontestazzjoni fil-kawza odjerna. Il-Qorti tqis li l-obbligi tal-konvenuti ai termini ta' dak il-verbal kienu jispiccaw fil-mument li huma jottemperaw ruhhom mieghu billi wara li jlestu x-xoghol taghhom, jirrikostruwixxu l-hajt u l-bankina tal-gnejna. Ma jidhirx li hemm xi kontestazzjoni bejn il-partijiet li dan sar.

Spoll pendenti:

Stante li jirrizulta lil din il-Qorti li l-konvenuti ma jgawdu l-ebda jedd fuq l-art in kontestazzjoni u lanqas jippretendu xi dritt ta' pussess fuq l-istess din il-Qorti ma tqisx li l-eccezzjoni u s-sottomissjonijiet taghhom li jsostnu li din il-Qorti ghandha tastjeni milli tiehu konjizzjoni mir-raba' u l-hames talba ghandhoma jigu milqugha b'mod partikolari anki mis-semplici fatt li fl-atti ma tressqet l-ebda prova dwar il-kontenut u t-talbiet tal-kawza ta' spoll imsemmija. Fi kwalunkwe kaz la darba permezz ta' din id-decizjoni qed jigu konkretizzati l-jeddijiet taz-zewg partijiet (b'mod partikolari tal-atturi fuq l-art in kwistjoni) il-Qorti ma tara li hemm ebda raguni valida fil-ligi ghalfejn is-sitwazzjoni llegali kreata mill-konvenuti ghandha tibqa' tippersisti pendenti l-kawza ta' spoll.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet suesposti, din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tichad l-ewwel eccezzjonijiet tal-konvenuti stante li fil-mori rrizulta li l-konvenuti kienu fil-fatt ukoll qed jikkontestaw il-proprjeta' da parti tal-atturi tal-passagg anki fit-tul kollu tal-bini tal-atturi mill-arkata 'l gewwa, bl-ispejjez kontra l-konvenuti;

2. Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn mhux kompatibbli ma' dak hawn deciz;

3. Tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara illi l-gnien u passagg imsemmija fir-rikors guramentat huma in parti formanti parti mill-fond originarjament akkwistat proprjeta' ta' l-atturi bl-indirizz Lovenest, Triq Dun Gorg Preca, Nadur u fir-rimanenti tiddikjara illi l-atturi akkwistaw titolu fuq dik il-parti tal-passagg originarjament mhux inkluza fil-kuntratt ta' akkwist u li tikkonfina mal-proprjeta' tal-konvenuti permezz tal-preskrizzjoni akwisittiva trentennali a favur taghhom;

4. Tilqa' t-tieni talba attrici u tiddikjara illi l-konvenuti ma ghandhom l-ebda jeddijiet fuq dan il-gnien u passagg imsemmija fir-rikors guramentat;

5. Tichad it-tielet talba attrici sakemm din hija relatata mal-obbligi assunti mill-konvenuti fil-mandat ta' inibizzjoni numru 436/97;

6. Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien massimu ta' xahar mid-data ta' din id-decizjoni jaghmlu dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex kollox jerga' jigi ritornat fl-istat pristinu tieghu billi fost ohrajn jergghu jibnu l-hajt divizorju illi jifred il-proprjeta' taghhom minn tal-atturi u dan fit-tul kollu tieghu, jergghu jibnu l-hnejja u titwahhal il-gate illi kienu jaghlqu l-passagg, jirripristinaw is-sigar li gew distrutti minnhom fil-gnejna u jirripristinaw l-ilqugh tal-istess gnejna.

7. Tilqa' l-hames talba u tordna illi fin-nuqqas li l-konvenuti jaghmlu dawn ix-xoghlijiet tawtorizza lill-atturi jaghmlu dawk ix-xoghlijiet neccessarji huma a spejjez tal-konvenuti taht id-direzzjoni tal-Perit Cornelia Tabone li qed tigi nominata ghal dan il-ghan;

8. Tilqa' s-sitt talba attrici u tordna lill-konvenuti sabiex ma jaghmlu l-ebda xoghlijiet ohra fil-passagg u gnien imsemmija oltre dawk ordnati f'din id-decizjoni u bl-ebda mod ma jifthu xi aperturi jew jikkostitwixxu xi drittijiet fuqhom.

Bl-ispejjez kollha nkluzi dawk tal-Mandat t'Inibizzjoni 12/2015 kontra l-konvenuti.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur