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:- 64/2013JVC

Tarcisio Grima u martu Josephine Grima

vs

Professur Henry Frendo u martu Margaret Frendo

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi li ppremettew:

Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-lok tad-djar numru tmintax (18) fi Triq il-Kbira, Sannat, Ghawdex, filwaqt li l-konvenuti konjugi Frendo huma l-proprjetarji tal-fond attigwu numru ghoxrin (20) u wiehed u ghoxrin (21), fl-istess triq;

Illi fuq in-naha ta' wara nett tal-fond tar-rikorrenti hemm bitha li fiha hemm tliet bibien; bieb minnhom li jghaqqad l-istess bitha mal-fond tar-rikorrenti, bieb iehor li jghaqqad din il-bitha mal-fond tal-konvenuti, u bieb iehor li jghaqqad l-istess bitha mal-fond numru sbatax (17) jew numru iehor verjuri wkoll fi Triq il-Kbira, Sannat, li jigi fuq in-naha tal-lvant tal-fond tar-rikorrenti, liema tliet fondi kienu jiffurmaw parti minn fond akbar li kien gie diviz b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo tal-14 ta' Settembru 1948;

Illi bejn il-partijiet kien hemm diversi kwistjonijiet li kienu jiffurmaw il-meritu ta' proceduri quddiem din il-Qorti u quddiem ir-Registratur tal-Artijiet li kollha kemm huma kienu jirrigwardaw din il-bitha, liema kwistjonijiet gew decizi wahda b'sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-8 ta' Mejju 2003 (Appell numru 115/1998), ohra b'sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Settembru 2011 (Citazzjoni numru 265/1998), u kien hemm zewg kawzi ohra li gew ceduti fil-31 ta' Mejju 2013, cjoe' Citazzjoni numru 94/2002 fl-ismijiet: Professur Henry Frendo et vs Tarcisio Grima et, u Citazzjoni numru 105/2002 fl-ismijiet inversi, f'liema l-ahhar zewg kawzi l-partijiet kienu cedew il-meritu bla pregudizzju ghad-drittijiet rispettivi taghhom u spejjez bla taxxa;

Illi bis-sentenza tal-Qorti Tal-Appell tat-8 ta' Mejju 2003, gie stabbilit li filwaqt li din il-bitha hija proprjeta' tal-konvenuti konjugi Frendo bis-sahha ta' Certifikat ta' Titolu Assolut numru 225503064, il-fond tar-rikorrent jgawdi minn dritt ta' servitu' ta' moghdija minn fuq il-fond tal-konvenuti, liema dritt kien wassal biex ir-Registratur tal-Artijiet ikkwalifika t-titolu tal-

konvenuti li din il-bitha hi soggetta ghad-dritt ta' passagg favur il-proprjeta' tar-rikorrenti;

Illi xi jiem wara li gew ceduti l-kawzi fuq imsemmija bejn it-8 u l-11 ta' Gunju li ghadda l-konvenuti mblukkaw u mbarraw bil-gebel il-bieb li kien hemm iffurmat mill-fond tar-rikorrenti ghal go din il-bitha;

Illi dan l-agir tal-konvenuti jilledi d-dritt ta' moghdija li ghandhom ir-rikorrenti fuq il-fond tal-intimati billi bl-imblokk tal-bieb bil-gebel l-access gie mbarrat ghal kollox;

Illi minkejja li l-konvenuti gew interpellati b'ittra ufficjali tat-12 ta' Gunju 2013, biex inehhu dan l-imblokk u jifthu mill-gdid il-bieb li kien hemm jghaqqad il-fond tar-rikorrenti mal-bitha, huma baqghu nadempjenti;

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara li meta huma mblukkaw u mbarraw il-bieb tal-bitha bil-gebel li kien hemm mill-fond tal-atturi, huma lledew dan id-dritt ta' servitu' li jgawdu l-atturi fuq il-fond tal-konvenuti;

2. Tikkundanna lill-konvenuti jnehhu dan l-imblokk li ghamlu billi tordnalhom li jifthu mill-gdid dan il-bieb, u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat lilhom minn din il-Qorti;

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi li jaghmlu x-xoghlijiet mehtiega u jnehhu l-gebel li qieghed jimblokka dan il-bieb, u dan a spejjez tal-konvenuti;

4. Tordna u tikkundanna lill-konvenuti sabiex bl-ebda mod u manjiera ma jostakolaw jew ifixklu lill-atturi fit-tgawdija libera u shiha ta' dan id-dritt taghhom ta' passagg.

Bl-ispejjez inkluzi tal-ittra ufficjali tat-12 ta' Gunju 2013 (Ittra numru 290/13), u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni li minn issa ghaliha jinsabu mharrkin.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti illi eccepew:

1. Illi ghalkemm l-esponenti wisq jahsbu li din hija kawza ta' spoll, huma jsostnu li ma huwiex ezattament car x'tip ta' azzjoni qed tigi esperita f'din il-kawza u l-konvenuti jirriservaw li jirrispondu ulterjorment wara li tigi ccarata mill-atturi t-tip ta' azzjoni ttentata minnhom (*irtirata fil-verbal tas-6 ta' Dicembru, 2013*);

2. Illi f'kaz li din l-azzjoni hija wahda ta' natura possessorja; kemm jekk din l-azzjoni hija dik komunement maghrufa bhala l-azzjoni ta' spoll u kif ukoll jekk din l-azzjoni hija dik maghrufa bhala l-azzjoni ta' manutenzjoni, id-domandi attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt billi ma jissussistux l-elementi ta' spoll u l-elementi ta' l-azzjoni ta' manutenzjoni (skont il-kaz) sabiex tirnexxi din il-kawza (*irtirata fil-verbal tas-6 ta' Dicembru, 2013);*

3. Illi f'kaz li din l-azzjoni hija wahda ta' natura petitorja, l-esponenti jissollevaw b'mod preliminari r-res judicata u dan peress li permezz ta' decizjoni moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' Settembru 2011 fl-ismijiet Tarcisio Grima et Prof. Henry Frendo et, gia gie deciz li c-certifikat tat-titolu li nghata fuq il-proprjeta' ta' l-esponenti fil-11 ta' Novembru 1993 kien wiehed garantit, irrevokabbli u nkontestabbli – liema certifikat ma kien jinkludi l-ebda servitujiet, kif issa allegati mill-atturi odjerni;

4. Illi f'kaz li din l-azzjoni hija wahda ta' natura petitorja, l-esponenti jecepixxu wkoll fil-mertu illi: (i) l-atturi ghandhom jaghmlu prova tad-dritt ta' servitu' li skont huma allegatament igawdu minn fuq il-fond tal-konvenuti; u (ii) fi kwalunkwe kaz ukoll, huwa kkontestat bl-ikbar qawwa li jezisti dan id-dritt ta' servitu' a favur ta' l-atturi;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, f'kaz ukoll li din l-azzjoni hija wahda ta' natura petitorja, id-dritt vantat mill-atturi huwa estint billi ghal dawn l-ahhar erbghin sena hadd minnhom jew mill-predecessuri taghhom ma ezercita tali dritt; (fol. 65 nota spjegattiva li l-eccezzjoni hija ai termii tal-artikolu 2143)

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, f'kaz ukoll li din l-azzjoni hija wahda ta' natura petitorja, l-allegat dritt ta' moghdija minn fuq il-proprjeta' ta' l-esponenti spicca peress li tali moghdija ma

ghadhiex mehtiega u necessarja minhabba li l-atturi ghandhom moghdija ohra minn fejn jghaddu.

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-bieb imsemmi f'din l-azzjoni huwa bieb li ma kienx jinfetah. In fatti, dan kien bieb imbarrat u ngastat bil-hadid, liema bieb ma kien jinfetah bl-ebda mod.

8. Illi d-domandi attrici huma fi kwalunkwe kaz infondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

9. Illi din ir-risposta qed issir u qed tigi kkonfermata bil-gurament minn Profs Henry Frendo li ghandu konoxxenza vera u proprja tal-fatti in kawza.

Rat ir-risposta guramentata ulterjuri tal-konvenuti illi eccepew:

1. Illi b'mod preliminari, l-esponenti qed jeccepixxu l-preskrizzjoni provduta mill-artikolu 2140 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

3. Bl-ispejjez.

4. Illi din ir-risposta qed issir u qed tigi kkonfermata bil-gurament minn Profs. Henry Frendo li ghandu konoxxenza vera u proprja tal-fatti in kawza.

Rat kelma b'kelma x-xhieda, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat kelma b'kelma l-atti kollha tal-kawzi annessi bi qbil bejn il-partijiet u ordni tal-Qorti u cioe' l-atti tal-kawzi 115/98, 265/1998 u 90/2015;

Rat illi permezz ta' verbal datat 6 ta Dicembru, 2013, l-attur iddikjara li l-kawza tieghu kienet wahda ta' natura petitorja. Konsegwentement ghall-istess dikjarazzjoni l-konvenuti rtiraw l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet taghhom kontenuta fl-ewwel risposta taghhom.

Wettqet access fuq is-sit nhar l-20 ta' Mejju, 2015 fejn setghet tivverifika b'ghajnejha l-ambjenti in kontestazzjoni bejn il-partijiet;

Rat illi fil-verbal tal-14 ta' Novembru, 2017 il-kawza thalliet ghad-decizjoni ghal-lum flimkien mad-decizjoni fil-kawza 90/2015 fl-ismijiet inversi bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub f'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet estensivi tal-partijiet.

Rat l-atti kollha.

Rat id-decizjoni fl-atti tal-kawza 90/2015 bejn il-partijiet u r-Registratur tal-Artijiet moghtija llum stess minn din il-Qorti;

<u>Ikkunsidrat:</u>

Illi l-fatti li wasslu ghall-kawza odjerna huma kif isegwi:

(1) Illi l-atturi Tarcisio u Josephine Grima huma l-proprjetarji tal-fond li jgib in-numru 18 Triq il-Kbira, Sannat, Ghawdex. Originarjament fil-kawza bin-numru 285/1998 u 115/98 l-atturi odjerni kienu jsostnu li l-bitha li tigi wara l-fond taghhom (u fil-genb tal-fond tal-konvenuti odjerni) wkoll kienet proprjeta' taghhom u mhux tal-konjugi Frendo. Din il-bitha tinsab immarkata bil-kulur ahmar/orangjo fl-atti tal-kawza 265/1998 a fol. 9 tal-istess process.

(2) Illi l-konvenuti konjugi Frendo jsostnu li huma s-sidien tal-fondi bin-numru ghoxrin (20) u wiehed u ghoxrin (21), Main Street, Sannat, Ghawdex liema proprjeta' huma akkwistaw permezz ta' kuntratt datat l-4 ta' April, 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani (esebit a fol. 7 et seq tal-process). Dan il-kuntratt jaqra li l-proprjeta' qed tigi akkwistata 'with its annexed yards, free and unencumbered' (fol. 7). Flimkien mal-kuntratt giet annessa kopja tat-titolu assolut mahrug mir-Registru tal-Artijiet bin-numru 225503064 datat 11 ta' Novembru, 1993 mahrug f'isem il-predecessuri tal-konvenuti u cioe' l-konjugi Jeremiah u Laura Moynihan (ara fol. 11 et seq tal-process 90/2015). Sa dak il-mument, dan ic-certifikat u l-pjanta annessa mieghu li juri zewg btiehi formanti parti minn din il-proprjeta' ma kien igib l-ebda kwalifika ghal dak li hu dritt ta' passagg fuq wahda minn dawn il-btiehi favur terzi sabiex jisservew mill-bir oltre l-istess bitha, liema bitha tigi tmiss dahar ma' dahar mal-proprjeta' tal-konvenuti;

(3) Illi fis-sena 1996 jirrizulta li meta l-konvenuti konjugi Frendo (tramite n-Nutar taghhom Dr. Paul George Pisani (ara x-xhieda tieghu a fol. 103 tal-process odjern) tefghu l-applikazzjoni taghhom sabiex it-titolu assolut registrat fuq il-predecessuri taghhom jigi mdawwar fuqhom bl-inkluzjoni ovvjament tal-bitha in kontestazzjoni, l-atturi odjerni Grima ftit gimghat wara tefghu l-applikazzjoni taghhom sabiex ukoll jirregistraw il-fond taghhom inkluz l-istess bitha. Rizultat ta' dawn iz-zewg applikazzjonijiet u allura konsegwenti 'over-lapping' ir-Registratur tal-Artijiet ta' dak iz-zmien Dr. Godwin Grima, wara li sema' l-provi tal-partijiet permezz ta' decizjoni (esebita fl-atti tal-process 90/2015 a fol. 16 sa 21 li nghatat id-data effettiva tal-24 ta' April, 1998) ikkonkluda kif isegwi:

'Ghab-bazi ta' dawn il-punti kollha jirrizultali illi l-uniku bazi legali li fuqha jista' jkolli d-dritt/obbligu illi nirratifika ic-Certifikat ta' Titolu 225503064 huwa l-artikolu 51 (3) (c), jigifieri 'meta ghal xi raguni ohra ikun ingust li ma ssirx korrezzjoni.' Jirrizultali ukoll illi fid-dawl tal-fatt illi fl-ebda hin ma gie allegat illi, jekk kien hemm xi qerq jew zball, is-sid attwali, il-Professur Henry Frendo kien parti minn dan l-ingann, ghar-raguni ukoll illi l-istat ta' fatt, ma jeskludix b'mod konklussiv ghar-ragunijiet fuq imsemmija, illi l-bitha in ezami kienet taghmel parti mill-fond illum proprjeta' tal-Professur Frendo, u ghar-raguni illi l-intenzjoni tal-legislatur fil-promulgazzjoni tal-Kap. 296 kienet illi johloq sitwazzjoni ta' certezza fit-titolu fid-dawl ta' certu nuqqas ta' deskrizzjonijiet ezatti fl-atti pubblici, ma ghandiex triq ohra ghajr dik li nikkonferma it-titolu.

Mill-banda l-ohra, trid issir riferenza ghall-artikolu 43 fejn il-legislatur haseb illi dan il-principju assolut ta' certezza, 'ixellfu' billi jahseb ghal possibilita' ta' servitujiet li mhux bil-fors ser jirrizultaw lir-registratur tramite l-applikazzjoni. Fil-kaz li ghandna quddiemna, ix-xhieda moghtija, il-fatt illi il-professur Frendo kien konxju tal-bieb/fetha miftuha ghal fuq proprjeta' tieghu qabel ma akkwista il-fond minghand Moynihan, ikolli nasal ghall-konkluzjoni li tezisti possibilita' ta' dritt ta' servitu ta' passagg veru l-bir li hemm fuq il-lvant tal-bitha, jigifieri fuq wara ta' l-isqaq, favur il-proprjeta' ta' Tarcisio Grima. Waqt li l-provi u l-fatt ji….w li t-tezi ta' Frendo dik cioe' illi jista' jaghti l-kaz illi kienet proprju l-bitha in kwistjoni

li tgawdi servitu ta' passagg minn fuq il-bitha ta' Grima hija sostan . . ent irrizulta illi dan id-dritt ilu snin ma jigi ezercitat (anzi Frendo isostni li . . . ricentement, u fil-verita' huwa qed isostni din it-tezi mhux biex jallega xi dritt favur tieghu, izda bhala difiza biss). Mill-banda l-ohra rrizulta mix-xhieda kollha li gab Grima illi l-bitha in kwestjoni kienet tintuza mis-sidien taz-zewg fondi. U ghalhekk waqt li dawn ix-xhieda sostnew illi l-atturi ta' Frendo kienu biss juzaw il-bitha biex jghaddu, it-titolu huwa car imma ma jistax jinghad li Grima ma pprestax favur tieghu dritt ta' passagg, ghax anzi huwa qed jimmilita li ghandu dritt ta' proprjeta'.

Ghalhekk fic-cirkostanzi jidher li hemm possibilita' kbira illi il-bitha proprjeta' ta' Frendo tista' tkun soggetta ghal passagg, naghti avviz illi ser inzid dan is-servitu' ghat-termini ta' l-artikolu 43 (3) u 51 (3) ta' l-istess Kap. 296.

Bhala punti ta' gheluq, jigi notat ukoll illi:

(1) Ghall-fini ta' kwalunkwe appell li l-partijiet jistghu jhossu li ghandhom jaghmlu ghat-termini tar-Regolamenti promulgamanti bis-sahha tal-Kap. 296. u specifikatament, ir-regola nru. 12 ta' L-A.L. 16 ta' l-1982, qeghda tigi iffissata id-data tat-24 ta' April 1998 bhala d-data effettiva ta' din id-decizjoni. . . . .'

(4) Illi jirrizulta mill-atti tal-appell numru 115/98 annessi li filwaqt li l-atturi odjerni Grima usufruwew ruhhom mid-dritt ta' appell mid-decizjoni hawn fuq kwotata, il-konjugi Frendo ma appellawx, izda debitament notifikati bl-appell irrispondew kif isegwi:

'Illi d-decizjoni appellata hija gusta u jisthoqqilha tigi konfermata billi hija msejsa fuq apprezzament xieraq u korrett tal-fatti u wkoll applikat b'mod logiku u skont il-haqq l-aspett guridiku tal-kaz.

Illi l-ewwel aggravju tal-appellant Grima huwa nfondat. Id-decizjoni milhuqa ma ttihditx semplicement fuq kif giet redatta l-pjanta, imma fuq analisi tal-atti nutarili mressqa mill-partijiet. Parti sostanzjali mid-decizjoni appellata, fil-fatt, hija ezami akkurat tal-atti nutarili esebiti mill-kontendenti nfushom. Lanqas ma jista' jinghad li t-titolu tal-esponenti hu bbazat semplicement fuq pjanta, imma huwa radikat f'titolu mnissel minn atti nutarili debitament registrati'

(ara fol. 52 tal-process 115/98).

Effettivament id-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet giet konfermata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell permezz ta' decizjoni datata 8 ta' Mejju, 2003 (esebita a fol. 101 et seq tal-process 115/98) li fil-parti l-aktar rilevanti taghha taqra kif isegwi:

'20. Stabbilit li ma jirrizulta li gie pprattikat ebda qerq da parti ta' l-appellat Frendo meta dan applika u ottjena certifikat tat-titlu, stabbilit ukoll li x-xhieda prodotta mill-appellant Grima ma kienitx tali li ghandha tiskossa l-veradicita' ta' dak li jemani mic-Certifikat tat-Titlu numru 225503064, ottenut mill-appellat Frendo, allura jfisser li r-Registratur kien pjenament gjustifikat li seta' biss, minn punto di vista' ta' dritt, jikkunsidra l-posizzjoni legali di fronte l-lanjanzi ta' l-appellant Grima in bazi ta' l-Artikolu 51 (3) tal-Kap. 296, jigifieri "meta ghal xi raguni ohra jkun ingust li ma ssirx korrezzjoni". Kif allura irritjena korrettement ir-Registratur in forza tal-Kap 296, li hija ligi specjali, il-legislatur ried johloq sistema li permezz taghha jkunu jistghu jinhargu Certifikati ta' Titlu li jaghtu lill-possessur taghhom titlu assolut "erga omnes" u biex b'hekk tkun tinholoq sitwazzjoni ta' certezza ghal dak li jirrigwarda titli fuq proprjeta' immobiljari. Fl-istess waqt li r-Registratur asserixxa s-suespost, u din il-Qorti hija konkordi mieghu, xorta wahda rritjena li huwa ghandu s-setgha li anke fejn hemm dan il-kuncett ta' certezza, kien ghad baqalu d-diskrezzjoni li jekk ikun il-kaz jawtorizza modifika f'dak li jkun gie rregistrat fir-Registru u rifless fic-Ceritfikat tat-Titlu. Din il-fakolta' hekk moghtija lir-Registratur tohrog mill-Artikolu 43 tal-Kap. 296 li tifforma parti minn sensiela ta' disposizzjonijiet generali dwar registrazzjoni.

21. Fl-ahharnett, il-fetha fil-hajt li ma kienitx tidher fuq il-pjanta sottomess mill-awturi ta' l-appellat Frendo u li ghadha tezisti evidentement ma kienitx u ma hijiex hemm minghajr raguni. U kien ghalhekk, u fil-fehma ta' din il-Qorti kienet konkluzjoni gusta, li r-Registatur ikkonkluda li hemm provi sufficjenti li juru li l-ambjent ta' l-appellant Grima kien igawdi minn servitu' ta' passagg fuq dak servjenti ta' l-appellat Frendo. Fi kliem iehor, dwar l-aggravji ta' l-appellant, hija l-fehma kunsidrata ta' din il-Qorti, li l-ebda wiehed minnhom ma huwa fondat, la fil-fatt u wisq anqas fid-dritt.

Ghal dawn ir-ragunijiet, tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma d-decizjoni appellata moghtija mir-Registratur ta' l-Artijiet, tichad l-appell ta' l-appellanti Tarcisio Grima et bl-ispejjez inkluzi dawk tad-decizjoni tas-6 ta' Ottubru, 199, kontra l-istess appellanti'.

(5) Illi jirrizulta wkoll li l-kawza ntavolata mill-konjugi Grima bin-numru 265/1998 (intavolata fil-mori tal-proceduri quddiem ir-Registratur u l-Qorti tal-Appell hawn fuq imsemmija bin-numru 115/98) kontra l-konvenuti odjerni Frendo, fejn il-konjugi Grima talbu li l-bitha in kwistjoni tigi dikjarata bhala proprjeta' taghhom u mhux ta' Frendo, giet finalment deciza nhar is-16 ta' Mejju, 2011 u fil-parti konklussiva taghha taqra kif isegwi:

'Dwar l-Effett tac-Certifikat ta' Titolu

33. L-atturi izda jghidu illi l-meritu tal-kawza tallum ma huwiex dwar il-validità tac-certifikat ta' titolu izda dwar il-proprjetà tal-bitha. Dan huwa minnu izda certifikat ta' titolu validu, bhal dak li ghandhom il-konvenuti, jaghti titolu "irrevokabbli" fuq il-proprjetà u jaqta' definitivament il-kwistjoni dwar proprjetà. Dan it-titolu ta' proprjetà ma jistax jerga' jigi mistharreg□ f'din il-kawza tallum, kif qeghdin jippretendu li ghandu jsir l-atturi. Dan johrog car mill-art. 22 tal-Kap. 296:

> ***22.*** *Ir-registrazzjoni ta' kull persuna bhala sid ta' art b'titolu garantit jaghti lil persuna hekk registrata titolu rrevokabbli ghaliha, jigifieri, titolu li ma jistax jigi meghlub hlief kif provdut f 'dan l-Att, ...*

34. L-atturi jghidu illi t-titolu li ghandhom il-konvenuti huwa assolut izda mhux "garantit", ghax kienu ghadhom ma ghaddewx ghaxar snin minn fuqu, kif irid l-art. 23(2) tal-Kap. 296, meta gie minnhom attakkat.

35. Ic-certifikat ta' titolu li juri illi l-bitha taghmel mal-fond tal-konvenuti nhareg fil-11 ta' Novembru 1993. Ladarba nhareg qabel it-30 ta' G□unju 1995 jitqies titolu "garantit" bis-sahha tal-art. 38(7) tal-Att VII tal-1995, li jghid hekk:

> ***38.*** *(7) Kull titolu assolut ... ... registrati qabel it-30 ta' G□unju, 1995,*

ghandhom jitqiesu li huma titolu garantit … … …, u kull riferenza f 'kull ligi ohra għal registrazzjoni … … … b'titolu assolut ghandha tiftiehem bħala … … … registrazzjoni b'titolu garantit … … …

36. Barra minn hekk, ukoll jekk ic-certifikat ma jitqiesx titolu garantit, u ghalhekk jista' jigi attakkat biex fi kliem l-art. 23(1) "jigi nfurzat xi dritt jew interess li jkun kontra jew jidderoga t-titolu tal-ewwel sid registrat u li jkunu jezistu jew li jistghu jinqalghu meta l-art tigi registrata ghall-ewwel darba", dan it-tentattiv biex jigi attakkat ic-certifikat gà sar fil-proceduri quddiem ir-Registratur u fl-appell 115/1998, ic-certifikat ma jistax jerg□a' jigi attakkat ghall-istess ragunijiet.

37. Il-konkluzjoni ghalhekk bilfors ikollha tkun illi c-certifikat ta' titolu li ghandhom il-konvenuti fuq il-bitha ma jistax jerga' jigi attakkat ghar-ragunijiet li ghalihom qieghed jigi attakkat illum, u dak ic-certifikat jaghti lill-konvenuti titolu tajjeb għall-bitha li wkoll ma jistax jerga' jigi mistharreg għar-ragunijiet li fuqhom hija msejsa l- kawza tallum.

38. Fid-dawl ta' dan, ma hux mehtieg li l-qorti tqis ukoll l-aggravji l-ohra tal-konvenuti.

Konkluzjoni

39. Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti:

(a) thassar is-sentenza preliminari appellata tal-1 ta' April 2003; (b) thassar is-sentenza preliminari appellata tas-6 ta' Lulju 2004;

(c) thassar is-sentenza finali appellata tat-13 ta' Awwissu 2008; (d) tilqa' l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti u tichad it-talbiet tal-atturi appellati.

40. L-ispejjez kollha ghandhom ihallsuhom l-atturi.'

(6) Illi jirrizulta wkoll lill-Qorti li pendenti kemm l-appell fil-kaz numru 115/98 u l-kawza 265/1998, illi gew intavolati zewg kawzi ta' spoll u manutenzjoni mill-partijiet kontra xulxin li jgibu n-numri 94/2002 u 105/2002. Giet intavolata kawza da parti ta' Grima stante li huwa nkontestat mill-konvenuti odjerni Frendo li fis-sena 2002, wara li gie

milqugh mandat ta' inibizzjoni favur taghhom sabiex Grima ma jidholx fil-bitha in kwistjoni, huma ghalqu l-bieb li l-atturi odjerni Grima kellhom jaghti ghal fuq l-istess bitha permezz ta' bieb tal-hadid; u kawza minn Frendo kontra Grima stante li Frendo allegaw li gew molestati minn Grima fil-pussess tal-istess bitha. Mhux kontestat ukoll li dawn il-kawzi gew it-tnejn ceduti mill-partijiet kontestwalment bi ftehim bejn il-partijiet wara li nghatat id-decizjoni tal-Qorti tal-Appell fl-atti tal-kawza 265/1998 fis-sena f'Settembru tas-sena 2011. Kopja tal-verbali fejn il-kawzi gew tranzatti billi l-partijiet irriservaw id-drittijiet rispettivi taghhom tinsab esebita fl-atti tal-kawza 64/2013 a fol. 361 sa 373 tal-process. Li ma jaqblux fuqha l-partijiet hija r-raguni ghalfejn dawn gew ceduti fis-sens li l-konvenuti odjerni Frendo jsostnu li huma fehmu li t-titolu assolut taghhom gie konfermat minghajr id-dritt ta' passagg favur Grima filwaqt li Grima jsostnu bil-kontra u cioe' li huma fehmu li allura gie konfermat id-dritt ta' passagg taghhom b'dana li ppretendew li Frendo kellhom inehhu l-bieb tal-hadid u jergghu jifthu l-access li huma kellhom ghall-bitha in kwistjoni li twassal ghall-bir sabiex huma jkunu jistghu jezercitaw d-dritt ta' passagg fuq il-bitha ghall-uzu tal-bir dikjarat favur taghhom mir-Registratur tal-Artijiet u konfermat fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-8 ta' Mejju, 2003. Jirrizulta mhux kontestat li xejn minn dan ma sehh stante li ftit wara li gew ceduti l-kawzi, il-konvenuti odjerni Frendo f'Gunju, 2013 rrimpjazzaw il-bieb tal-hadid bil-gebel tal-franka b'dan li ghalqu definittivament il-bieb li Grima kellhom u li minnu kienu jghaddu ghal gol-bitha in kwistjoni u jaslu ghall-bir. Il-verbali ta' cessjoni jgibu d-data tal-31 ta' Mejju, 2013. Ghandu jigi ccarat li l-bir ma jinsabx fil-bitha izda taccedi ghalih minn bieb iehor fl-istess bitha, b'dana li l-bitha in kontestazzjoni originarjament kellha tliet bibien, dak mill-fond ta' Frendo,

dak mill-fond ta' Grima u l-bieb li jwassal ghall-bir;

(7) Illi konsegwenza tal-fatt mhux kontestat li l-konjugi Frendo fis-sena 2013, ftit wara l-verbali hawn imsemmija, bidlu l-bieb tal-hadid bil-gebel tal-franka u allura flok fethu l-bieb, ghalquh permanentement bil-gebel giet intavolata l-kawza odjerna bin-numru 64/2013 da parti tal-konjugi Tarcisio u Josephine Grima kontra l-konvenuti Frendo u dan b'talba lil din il-Qorti kif preseduta sabiex tiddikjara li l-agir tal-konjugi Frendo illeda d-dritt ta' servitu li jgawdu l-konjugi Grima fuq il-fond tal-konjugi Frendo sabiex jghaddu mill-bitha u jaccedu ghall-bir.

(8) Illi jirrizulta mix-xhieda ta' Dr. Marlin Vella, bhala Registratur tal-Artijiet f'Ghawdex, li fil-mori bejn is-sena 1996 u 2014, ghal xi raguni l-processi tal-istess Dipartiment relattivi ghat-talbiet ta' registrazzjoni rispettiva tal-partijiet ma setghux jinstabu, probabilment skont ix-xhieda tal-istess Dr. Marlin Vella ghar-raguni li kienu Malta pendenti l-appelli bejn il-partijiet. Jirrizulta izda li fl-2013 dawn il-processi nstabu u wara li rapprezentanti tar-Registru tal-Artijiet baghtu ghall-partijiet odjerni, inhargu c-certifikati tat-titlu rispettivi lill-partijiet. Ic-certifikat ta titlu favur il-konjugi Frendo li jgib id-data tal-15 ta' Lulju, 2013 jinsab esebit a fol. 43 tal-process 90/2015 u jidher li nhareg bir-riserva segwenti:

'Skont sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Apell App. Nru 115/98, il-bitha hija soggetta ghal dritt ta' passagg favur proprjeta' numru 56000583.'

Dr. Marlin Vella jispjega r-raguni ghalfejn ic-certifikat tat-titolu nhareg b'dan il-mod diversi drabi fix-xhieda tieghu fl-atti odjerni u dawk annessi izda b'mod partikolari a fol. 204 tal-process 90/2015 fejn jixhed kif isegwi:

'Mela l-ammenda saret fit-tmintax (18) ta' Frar elfejn u erbatax (2014) u ghamilt referenza ghad-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet datata erbgha u ghoxrin (24) ta' April nineteen ninety eight (1998), konfermata mill-Qorti tal-Appell fil-kawza Tarcisio Grima et versus Profs Henry Frendo et, il-bitha hija soggetta ghal dritt ta' passagg favur proprjeta' numru 56000583 li hija l-proprjeta' ta' Tarcisio Grima u l-mara tieghu. L-istess annotazzjoni saret fil-proprjeta' ta' Tarcisio Grima bid-differenza illi f'dik il-proprjeta' ktibna li tnaqqset parti minhabba overlap fuq it-titolu numru 225503064 li hija l-proprjeta' tal-Profs Frendo, kif ukoll abbazi ta' decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet moghtija fl-erbgha u ghoxrin (24) ta' April nineteen ninety eight (1998) liema decizjoni giet konfermata mill-Qorti tal-Appell fil-kawza riferita. Skont l-istess decizjoni gie stabbilit li l-fond igawdi servitu' ta' passagg fuq il-proprjeta' ta' Profs Frendo, u d-date huwa l-istess tmintax (18) ta' April elfejn u erbatax (2014) . . . Id-decizjoni tar-Regstratur ghamiltha cara li l-bitha baqghet proprjeta' ta' Profs Frendo ghax Profs Frendo kellu titolu garantit, imbaghad qalet ukoll illi abbazi ta' zewg artikoli li ssemmew ukoll fid-decizjoni qieghda ssir il-kwalifika tas-servitu.'

A fol. 288 tal-istess process ikompli jixhed kif isegwi:

'Application tista' ma ssemmix li l-art hija soggetta ghall-servitu', imma jekk jirrizulta li hemm servitu' dik is-servitu tirbah fuq it-titolu li jkun hareg, hekk qed jghid hu . . ghaliex il-ligi tippermetti li meta jkun hemm titolu assolut jista' jkun overriding interests fuq dak l-istess titolu, that's all, u hemm s-section tal-ligi kwotati fid-decizjoni tar-Registratur.'

Jinsisti wkoll li l-kawza deciza f'Settembru 2011 ma kinitx biex terga' tinbidel id-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet.

A fol. 300 jemfasizza kif isegwi:

'Dr Mario Scerri:
Issa inti bhala Registratur tal-Artijiet l-Artikolu 43 tal-Kap 296 jawtorizzak taghmel annotazzjonijiet f'certifikati tat-titolu garantit u assolut?
Xhud:

Jekk applikazzjoni li ma ssemmix servitujiet imbaghad jirrizulta li hemm dik is-servitu', ir-Registratur tal-Artijiet b'dak l-Artikolu ghandu l-fakulta' li jaghmel annotazzjoni fis-sens li hemm servitu' li ma kinitx giet iddikjarata qabel.
Dr. Mario Scerri:
Avolja jkun hareg ic-certifikat?
Qorti:
Dan taghmluh f'kull kaz jew grat f'dan il-kaz biss?
Xhud:
Dan gieli naghmluh, iva gie naghmluh.
Qorti:
Mhuwiex l-uniku kaz?
Xhud:
Le, le mhux l-uniku, mhux l-uniku kaz.'

(9) Aktar minn sena u nofs wara nhareg ic-certifikat ta' titolu kif kwalifikat u pendenti l-kawza odjerna, il-konvenuti odjerni l-konjugi Frendo ssottomettew il-kawza bin-numru 90/2015 fil-konfront tal-atturi konjugi Grima u r-Registratur tal-Artijiet, fejn talbu l-korrezzjoni tac-certifikat mahrug fuq il-proprjeta' taghhom kif kwalifikat bid-dritt ta' passagg ghall-bir favur il-konjugi Grima abbazi illi 'ir-riferenza ghal servitu' ta' passagg favur terzi fuq ic-certifikat tat-titolu relattiv ghall-proprjeta' numru 56000226 hija legalment rregolari' (referenza ghar-rikors guramentat fil-kawza 90/2015). Stante dik il-kawza, il-partijiet qablu fil-mori tal-kawza odjerna, li z-zewg kawzi jinstemghu flimkien u jigu decizi fl-istess jum kif fil-fatt ser isir permezz ta' din id-decizjoni u d-decizjoni fl-atti tal-kawza 90/2015 b'dana li d-decizjoni fl-atti tal-kawza 90/2015 inghatat qabel dik fil-kawza odjerna stante li d-decizjoni milhuqa f'dik il-kawza ghandha pern fuq il-konkluzjonijiet tal-kawza odjerna.

(9) Illi f'decizjoni datata llum stess fil-kawza numru 90/2015 l-Qorti odjerna waslet ghall-konkluzjonijiet segwenti:

'Res Judicata:

Illi t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti Grima taqra kif isegwi:

'Illi mid-decizjoni tar-Registratur fuq imsemmija dwar il-modifika ordnata ma sarx appell mill-atturi odjerni dwar din il-parti tad-decizjoni tar-Registratur, u l-appell li sar mill-esponenti ikkonferma in toto d-decizjoni tar-Registratur. It-talbiet attrici huma ghaldaqstant illum kolpiti bl-ostakolu tal-gudikat u din il-Qorti m'ghandhiex is-setgha li taghti ebda ordni lill-konvenuti l-ohra jew min minnhom biex jaghmlu l-korrezzjoni mitluba ghaliex altrimenti tkun tibdel fis-sustanza id-decizjoni tar-Registratur u s-sentenza tal-Qorti tal-Appell, u f'dan is-sens tkun qed tmur kontra l-istess sentenza u dan il-ligi ma tippermettiehx.'

Illi r-raba' eccezzjoni tar-Registratur konvenut taqra kif isegwi:

'Illi fir-raba' lok, dwar il-mertu diga' gie deciz permezz tas-sentenzi tal-Qorti tal-Appell illi d-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet kienet wahda gusta. Oltre minn dan, ir-rikorrenti qeghdin issa jattakkaw ordni tar-Registratur tal-Artijiet li nharget aktar minn tmintax-il sena ilu u qed iqajjmu argument illi huma stess kellhom iqajjmu dak iz-zmien. Wara li nghatat tali decizjoni, l-atturi Frendo baqghu ma ressqu ebda kawza quddiem il-Qorti tal-Appell biex jikkontestaw id-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet. Ghall-kuntrarju, fil-kawza illi kienu fethu l-konjugi Grima biex jattakkaw l-istess decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet, il-konjugi Frendo kienu eccepew illi d-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet kienet gusta u timmerita illi tigi konfermata mill-Qorti tal-Appell (kif filfatt sehh):

"Illi d-decizjoni appellata hija gusta u jisthoqqilha tigi konfermata billi hija msejsa fuq apprezzament xieraq u korrett tal-fatti u wkoll applikat b'mod logiku u skond il-haqq l-aspett guridiku tal-kaz ... id-decizjoni milhuqa ma ttihdietx sempliciment fuq kif giet redatta l-pjanta, imma fuq analizi ta' l-atti nutarili mressqa mill-partijiet. Parti sostanzjali mid-decizjoni appellata, fil-fatt hija ezami akkurat ta' l-atti nutarili esebiti mill-kontendenti nfushom."' . . .

. . . Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi din il-Qorti ma tistax ma taqbilx mas-sottomissjonijiet tar-Registratur tal-Artijiet dwar dan il-punt. Il-kawza odjerna titlob li din il-Qorti tiddikjara li kwalunkwe riferenza ghal servitu' ta' passagg favur terzi fuq mnizzla fic-certifikat tat-titolu ghall-proprjeta' numru 56000226 (esebit a fol. 43 tal-process) hija legalment irregolari. Jirrizulta li l-ewwel darba li bejn il-partijiet inghatat decizjoni dwar dan is-servitu' ta' passagg sabiex jaccedi ghall-bir favur Grima kien fid-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet esebita a fol. 16 et seq tal-process (parti minnha hawn fuq ikwotata). Fil-fatt inghad kif isegwi:

'Ghalhekk fic-cirkostanzi jidher li hemm possibilita' kbira illi l-bitha proprjeta' ta' Frendo tista' tkun soggetta ghall-passagg, naghti avviz illi ser inzid dan is-servitu' ghat-termini ta' l-artikolu 43 (3) u 51 (3) ta' l-istess Kap. 296.'
(fol. 16 et seq)

Jirrizulta mill-atti li l-atturi konjugi Frendo naqsu milli jintavolaw appell kontra din id-decizjoni li nghatat id-data tal-24 ta' April, 1998 izda ssottomettew biss oggezzjoni permezz ta' ittra ffirmata mil-lum Imhallef Dr. Robert Mangion. Dan jammettih l-attur il-Professur Frendo fil-kontro-ezami tieghu diversi drabi fosthom a fol. 191 fejn jammetti li l-avukat tieghu ghamel ittra ufficcjali wara d-decizjoni ta' Dr. Grima izda mhux appell ghax ma jafx x'inhuma l-'prerequisites' tal-ligi. Mistoqsi specifikatament jekk ghamilx appell minnha jirrispondi:

'Hemmhekk il-buzilliz ghax jiena jigifieri ma rajthiex id-decizjoni finali kif saret.'

U a fol. 196 tal-process jixhed:

'Jien bqajt mohhi mimli b'dik l-ittra ta' protesta ta' Robert Mangion, pero' mil-lat forsi legalistiku …'

Illi mill-atti tal-process 115/98 jirrizulta li l-atturi Frendo kienu debitament notifikati bl-appell li l-konjugi Grima intavolaw kontra d-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet w'ghaldaqstant bl-

ebda mod ma jista' jregi l-argument tal-konjugi Frendo li setghu ma kienux raw il-kontenut tad-decizjoni. Almenu f'dak l-istadju l-ligi kienet tatihom ukoll id-dritt ta' appell incidentali u b'hekk setghu jqajmu l-oggezzjoni taghhom ghall-inseriment tas-servitu' izda lanqas f'dak l-istadju ma ddecidew li jappellaw mir-riserva. Mhux biss izda fir-risposta taghhom ghall-appell isostnu (kif kwotati aktar 'il fuq) li d-decizjoni tal-legislatur kienet wahda legalment korretta, studjata u li kellha tigi konfermata. Dan neccessarjament kien ifisser ukoll accettazzjoni u konferma tas-servitu' ta' passagg kif hekk dikjarat fl-istess decizjoni.

Illi in oltre kienet l-istess decizjoni tal-appell, kif kwotata aktar 'il fuq li ghamlet referenza carissima minghajr ebda ombra ta' dubju ghal dik il-parti tad-decizjoni tar-Registratur fejn iddecieda li ser jigi annotat favur Grima s-servitu ta' passagg u l-Qorti tal-Appell iddikjarat li kienet taqbel mal-konkluzjoni legali tar-Registratur filwaqt li kkonfermat is-sentenza appellata:

'Fl-ahharnett, il-fetha fil-hajt li ma kienitx tidher fuq il-pjanta sottomessa mill-awturi ta' l-appellat Frendo u li ghadha tezisti evidentement <u>ma kienitx u ma hijiex hemm minghajr raguni.</u> U kien ghalhekk, u fil-fehma ta' din il-Qorti kienet konkluzjoni gusta, li r-Registratur ikkonkluda li hemm provi sufficjenti li juru li l-ambjent ta' l-appellant Grima kien igawdi minn servitu' ta' passagg fuq dak servjenti ta' l-appellat Frendo.' (fol. 119 u 120 tal-process 115/98)

L-istess decizjoni tal-Qorti tal-Appell tikkonferma li r-Registratur tal-Artijiet kellu l-fakulta' fil-ligi li jordna li tali riserva tigi nserita anki f'certifikat ta' titolu assolut.

Illi t-talba tal-atturi fil-kawza odjerna konvenjentement taghmel referenza ghall-annotazzjoni fic-certifikat tat-titolu li jgib id-data ta' Novembru, 2013 (a fol. 43) u cioe' aktar minn ghaxar snin wara d-decizjoni tal-Qorti tal-Appell pero' dan ma jfissirx li dik l-annotazzjoni tikkwalifika bhala decizjoni gdida li taghti lok lill-atturi li jergghu a skapitu tac-certezza tal-jeddijiet gia decizi u allura l-harsien tal-interess pubbliku issa jattakkawha ghaliex indunaw bl-ommissjoni taghhom li jappellaw kontra l-istess decizjoni fiz-zmien u fl-atti propizji. Kif spjega ben tajjeb Dr. Marlin Vella fix-xhieda estensiva tieghu, dak li tnizzel fic-certifikat ta' titolu tal-atturi kien biss annotazzjoni tad-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet kif konfermata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell lura fis-sena 2003 liema annotazzjoni ma saritx qabel stante li ma setghux jinstabu l-processi.

Illi l-atturi jippruvaw isostnu l-argument taghhom ukoll abbazi tad-decizjoni fl-atti tal-kawza 265/1998 datata 30 ta' Settembru, 2011 stante li jsostnu li dik id-decizjoni li nghatat wara dik tas-sena 2003 irrikonoxxiet it-titolu assolut taghhom minghajr ebda riservi u huwa dan li skont l-atturi kellu jigi registrat mir-Registratur konvenut. Il-Qorti assolutament ma taqbilx ma' din il-pretensjoni ghar-ragunijiet li hija l-istess decizjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Appell li tirrikonoxxi u tikkonferma l-validita' tad-decizjoni tar-Registratur kif konfermata mill-Qorti tal-Appell lura fis-sena 2003 fl-atti 115/98 b'dana li certament ma jistax jinghad li marret oltre dak gia deciz fis-sena 2003. Il-Qorti ma taqbilx mal-premessa tal-atturi li d-decizjoni tal-2003 u tal-2011 jikkontradixxu lil xulxin anzi dik tal-2011 se mai tikkonferma li hija dik tal-2003 li ghandha tipprevali. Fil-fatt fil-paragrafu 36 ta' dik id-decizjoni jinghad kif isegwi:

'36. Barra minn hekk, ukoll jekk ic-certifikat ma jitqiesx titolu garantit, u ghalhekk jista' jigi attakkat biex fi kliem l- art. 23(1) "jigi nfurzat xi dritt jew interess li jkun kontra jew jidderoga t-titolu tal-ewwel sid registrat u li jkunu jezistu jew li jistghu jinqalghu u meta l-art tigi registrata ghall-ewwel darba", ***dan it-tentattiv biex jigi attakkat ic-certifikat gà sar fil-proceduri quddiem ir-Registratur u fl-appell 115/1998*** *(emfazi tal-Qorti odjerna)**,** u c-certifikat ma jistax jerga' jigi attakkat ghall-istess ragunijiet.'*

Min-naha taghhom allura l-atturi fil-kawza 265/1998 ghazlu li jistriehu fuq id-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet sabiex waslu biex effettivament il-kawza giet deciza favur taghhom izda issa jirrizulta lil din il-Qorti li verament, kif issomettew il-konvenuti, l-atturi jidher li rrealizzaw l-import tad-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet, b'dana li huma stess issa qed jipprovaw jergghu jattakkaw dik id-decizjoni li fuq kollox ghajr ghar-riserva tas-servitu' tal-passagg favur Grima kienet giet deciza favur taghhom. L-atturi Frendo kellhom kull dritt fil-ligi li jattakkaw id-decizjoni tar-Registru tal-Artijiet izda fit-termini mposti fil-ligi u skont il-procedura apposita u cioe' billi jintavolaw appell quddiem il-Qorti tal-Appell izda ghazlu li dan ma jaghmluhx. Il-gurisprudenza hawn fuq ikkwotata hija cara li jekk kien hemm il-possibilita' ta' appell u dan ma jsirx allura dik il-kawza xorta wahda ghandha titqies bhala bazi ghall-eccezzjoni tar-'res judicata'. Minn fuq anzi l-atturi f'dawk il-proceduri nsistew b'fervur dwar il-korrettezza legali tad-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet fir-risposta tal-appell li ntavola Grima u ma appellawx ir-riserva tad-dritt ta' passagg.

Illi l-Qorti m'ghandhiex dubju li l-kawza odjerna hija biss tentattiv ta' appell mid-decizjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-atti 115/98 moghtija nhar it-8 ta' Mejju, 2003. Il-Qorti tqis li fil-kawza odjerna jissussistu tliet elementi tar-res judicata. Jissussisti l-eadem persona fil-partijiet li huma l-istess bhal dawk odjerni salv ghar-Registratur konvenut. Jissussiti wkoll l-eadem casa petendi u dan ghaliex il-bazi tal-kawza odjerna hija d-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet fejn iddikjara r-riserva tas-servitu ta' passagg favur Grima, l-istess hija l-bazi tal-kawza odjerna. Huwa sodisfatt ukoll l-element tal-eadem res stante li fil-kawza deciza fis-sena 2003 l-atturi kellhom kull dritt jappellaw kontra d-decizjoni tar-Registratur li jaghmel ir-riserva tas-servitu ta' passagg billi jqajjmu l-aggravju li skont huma ma kellux id-dritt fil-ligi li jaghmel hekk izda ghazlu li ma jintavolaw l-ebda appell u issa qed iqajjmu din il-lanjanza fil-kawza odjerna aktar minn tnax-il sena wara. Fil-kawza odjerna l-atturi qed isostnu li r-Registratur ma kellux il-jedd fil-ligi li jdahhal tali riserva (ara b'mod partikolari l-paragrafu 9 tal-premessi fir-rikors guramentat u l-ewwel talba attrici) izda dan setghu facilment ghamluh fl-atti 115/98 permezz ta' appell b'dana li allura kif gia accennat l-element tal-eadem res huwa sodisfatt. Il-Qorti ghalhekk tqis li l-eccezzjoni tal-gudikat imqajjma kemm mill-konvenuti Grima kif ukoll mir-Registratur hija gjustifikata konsegwentement ser tghaddi sabiex tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti konjugi Grima u r-raba' eccezzjoni tar-Registratur konvenut.

Stante li qed tigi milqugha l-eccezzjoni tal-gudikat il-Qorti ma tistax tinoltra ruhha oltre fil-mertu tal-kaz odjern.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. *Tichad it-tieni eccezzjoni tar-Registratur konvenut dwar l-inkompetenza ta' din il-Qorti;*

2. *Tilqa' it-tieni eccezzjoni tar-res judicata mqajjma mill-konvenuti Grima u r-raba' eccezzjoni tar-res judicata mqajjma mir-Registratur tal-Artijiet u tiddikjara li t-*

talbiet attrici odjerni huma kolpiti bl-ostakolu tal-gudikat w'ghaldaqstant tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha attrici.'

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbilit is-suespost, il-Qorti ser tghaddi sabiex titratta l-eccezzjonijiet u l-mertu tal-kawza odjerna.

Res Judicata:

Illi t-tielet eccezzjoni tal-konvenuti Frendo taqra kif isegwi:

'Illi f'kaz li din l-azzjoni hija wahda ta' natura petitorja, l-esponenti jissollevaw b'mod preliminari r-res judicata u dan peress li permezz ta' decizjoni moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' Settembru 2011 fl-ismijiet Tarcisio Grima et Prof. Henry Frendo et, gia gie deciz li c-certifikat tat-titolu li nghata fuq il-proprjeta' ta' l-esponenti fil-11 ta' Novembru 1993 kien wiehed garantit, irrevokabbli u nkontestabbli – liema certifikat ma kien jinkludi l-ebda servitujiet, kif issa allegati mill-atturi odjerni;'

Illi huwa ben stabbilit li sabiex din il-Qorti tilqa' din l-eccezzjoni jridu jikkonkorru tliet elementi u cioe' dawk definiti bhala l-*"eadem causa petendi, eadem personam u eadem res" u* dan ifisser li sabiex din il-Qorti ssib illi l-azzjoni li ghandha quddiemha hija fil-fatt milquta bil-gudikat ta' sentenza ohra, jehtieg illi jirrizulta illi fil-fatt fiz-zewg kawzi hemm l-istess partijiet, l-istess oggett u l-istess natura tal-kawza jew kawzali. Fin-nuqqas li jikkonkorru t-tliet elementi ma jkunx jista' jinghad li l-haga hija l-istess - *nisi omnia concurrunt, alia res est.*

Illi huwa mportanti li jinghad li dwar il-kuncett purament civili ta' *res judicata* kif sancit fl-artikolu 730 tal-Kap.12 l-eccezzjoni tar-*res judicata* ghandha dejjem tigi deciza b'kap separat qabel jew flimkien mas-sentenza fuq il-meritu. Jekk dan ma jsirx din l-ommissjoni ggib in-nullita' tas-sentenza[1].

Illi fis-sentenza **Anthony Borg et vs Anthony Francis Willoughby et[2]** intqal li:-

"Eccezzjoni bhal din ma tinvolvi l-ebda kontestazzjoni ta' fatt izda hi wahda ta' natura prettament guridika. Huwa mportanti pero', u ghandu jinzamm dejjem in mira, illi l-principji legali nvoluti jridu jinqraw mhux biss fl-isfond tal-gurisprudenza stabbilita in materja izda fuq kollox unitament mal-fatti partikolari tal-kaz taht diskussjoni u tal-portata tas-sentenza precedenti………."

"Tajjeb li qabel kull kunsiderazzjoni ohra tigi ribadita l-enuncazzjoni kaptata mid-decizjoni fl-ismijiet 'Francesco Aquilina vs Neg. Giuseppe Gasan et', Appell Kummerc, 5 ta' Novembru 1934":-.

"Illi dan peress "exceptio rei judicatae" ghandha bhala fundament il-fatt tal-interess pubbliku, u wkoll ghaliex "interest rei publicae ut sit finis litiu". Sentenza li ghaddiet "in giudicatio", jigifieri li ma tistax tappella minnha izjed, hija mizmuma tajba u sewwa u tal-haqq - "res judicata pro veritate habetur" – jigifieri l-fundament tal- "actio" u tal-"exceptio judicat"' hija preskrizzjoni legali, u ghalhekk hija "strictissimae interpretationis".

Illi, kif inghad f'ghadd ta' decizjonijiet, l-eccezzjoni tal-gudikat ghandha bhala sisien taghha l-interess pubbliku u hija mahsuba biex thares ic-

---

[1] **Paolo Azzopardi vs Paolo Abela noe A.K. deciza fl-10 ta' Dicembru 1954; Salvina Pullicino et vs Carmel Busuttil P.A. RCP deciza fis- 26 ta' Gunju 2008.**

[2] Cit Nru: 1792/1999PS deciza fit-28 ta' Marzu 2003

certezza tal-jeddijiet li jkunu gew definiti f'sentenza, li tbieghed il-possibbilta' ta' decizjonijiet li jmorru kontra xulxin u li ttemm il-possibbilta' ta' kwistjonijiet li jibqghu miftuha bi hsara tal-jeddijiet stabbiliti bis-sentenza illi tkun inghatat; minhabba fil-fatt li dik l-eccezzjoni timmira li twaqqaf azzjoni li jkun altrimenti jisthoqqilha tigi meqjusa minn qorti, l-eccezzjoni tal-gudikat ghandha tkun ta' interpretazzjoni stretta, tant li, f'kaz ta' dubju, l-gudikant ghandu jaqta' kontra dik l-eccezzjoni.

Illi, min-naha l-ohra, dan il-principju huwa bilancjat b'dak l-iehor daqstant importanti li, fejn kwistjoni tkun giet definita u trattata, is-sentenza ssir irrevokabbli jekk, wara li tigi appellata jew ritrattata, tigi konfermata; jew, jekk ma tigix appellata jew ritrattata fiz-zmien li tippreskrivi l-ligi, ma tistax issir l-ebda procedura ohra li tattakka lil dik is-sentenza. Dan il-principju jissahhah meta l-kwistjoni li dwarha tinfetah it-tieni kawza jkun diga' jezisti fil-waqt li tinghata s-sentenza fl-ewwel kawza.

Illi ghalhekk isegwi li l-eccezzjoni tal-gudikat tintrabat mal-ezistenza ta' sentenza; il-kwistjoni hija jekk tintrabatx biss mal-parti dispozittiva taghha (fil-kliem strettament uzati mill-gudikant fl-ewwel sentenza) jew inkella jekk tintrabatx ukoll mal-konsiderazzjonijiet jew motivazzjonijiet li jsiru u li jwasslu ghal dik is-sentenza; fuq dan il-punt inghad diversi drabi li l-gudikat isir japplika mhux biss dwar dak li jkun gie espressament dibattut fil-kawza li s-sentenza taghha titqieghed bhala l-bazi tal-eccezzjoni tal-gudikat, imma japplika wkoll dwar dak li messu jew seta' gie diskuss u ma jkunx gie diskuss mill-

parti li kellha nteress li tiddiskutih. Il-bidla jew differenza fil-motivi tal-*causa petendi* fit-tieni provediment ma jgibx fix-xejn il-gudikat.

Illi min-naha l-ohra fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Borg et vs Anthony Willoughby et** gie ritenut li sakemm ma jkunx hemm ebda decizjoni fuq il-vera kwistjoni kontroversja, u dik il-kwistjoni ma tkunx giet prekluza minn ebda decizjoni definittiva moghtija fil-gudizzju, l-istess kwistjoni tibqa' mhux deciza, u ma jistax mill-parti l-ohra jinghad li ghad-decizjoni josta l-gudikat[3]. Dan ifisser li l-eccezzjoni tal-gudikat ghandha tigi ammessa b'cirkospezzjoni kbira; u dan aktar u aktar meta dik l-eccezzjoni jkollha l-effett li teskludi xi dritt, bhal meta *si tratta* minn incident processwali li jqum fil-kors tal-gudizzju, fejn ma jistax ikun hemm dak li jissejjah tal-gudikat, hemm bzonn li l-kwistjoni tkun giet 'effettivament' deciza bis-sentenza ta' qabel, u mhux biss li setghet tigi deciza[4]. Infatti huwa maghruf li *"nel dubbio il giudice non deve prepondere per la cosa giudicata."*[5]

Illi ghal dak li jirrigwarda l-*eadem res,* **fis-sentenza Rabat Construction Ltd vs Cutajar Construction Company Limited**[6] gie kkonfermat li din ghandha:

"tinkorpora li l-oggett mitlub fit-talba l-gdida hu identiku ghat-talba precedenti li giet determinata minn sentenza li ghaddiet in gudikat".

---

[3] Vide **Caterina Gerada vs Av Dr Antonio Caruana,** App Civ deciza fis-7 ta' Marzu 1958.
[4] Vide **Caterina Gerada vs Av Dr Antonio Caruana,** App Civ deciza fis-7 ta' Marzu 1958.

[5] **Vol. XXIX.i.1155**
[6] Cit Nru 1209/00RCP deciza fid-9 ta' Jannar 2002

Illi l-bazi ghal dan ir-rekwizit hija ghalhekk cara u fis-sens li sentenza li tikkostitwixxi gudikat ma tistax timpedixxi talba gdida milli tigi proposta quddiem il-Qorti, jekk dik hi ntiza sabiex tottjeni xi haga differenti ghal dak li kien ipprova jitlob b'talba precedenti li giet determinata minn sentenza. Minn dan isegwi li anki jekk l-oggett ta' talba gdida hu simili ghal ta' decizjoni precedenti, din is-similarita' mhix ostaklu ghal talba gdida ghaliex l-effetti ta' sentenza li tkun ghaddiet in gudikat huma limitati ghal dak li kienu ssottomettew il-partijiet u ghal dak li jkunu ddecidew il-Qrati.

Illi ghar-rigward tal-*eadem causa petendi,* din il-kondizzjoni tirrikjedi li *"the cause of the claim"* kontenuta fit-talba l-gdida, tkun l-istess bhat-talba precedenti u li giet deciza minn sentenza li ghaddiet in gudikat.

Illi l-*Prof. Caruana Galizia* f'"Notes on Civil Law" (Pt.IV p.1428) spjega li l-*causa petendi* hi *"the title on which the demand is based".* Illi ghalhekk, din hija t-titlu, cioe', il-fatt guridiku li fuqu d-dritt pretiz hu bbazat. Illi sabiex il-kundizzjoni ta' l-*eadem causa petendi* tirnexxi, irid jigi ppruvat li l-kawzali kontenuti fit-talba l-gdida hi fondata fuq l-istess fatt guridiku li kien jifforma l-bazi tat-talba precedenti, li giet determinata b'sentenza li ghaddiet in gudikat.

Illi dwar l-*eadem personae*, fis-sentenza fl-ismijiet **Innocenza Debattista et vs Giovanni Farrugia**[7] il-Qorti qalet li:

[7] PA deciza fit-13 ta' Frar 1958, Vol XLII.ii.917

"biex ikun hemm il-gudikat, jehtieg…li s-sentenza ta' qabel kienet giet maqtugha f'kawza bejn l-istess persuni…"

Illi pero' dan ma jfissirx li

"l-promoturi tal-istess procedura setghu jipproponu mill-gdid kawza identika bl-inseriment ta' persuna taghhom li ma kinitx verament necessarja mill-aspett legali"[8].

Illi din il-Qorti fid-decizjoni taghha moghtija llum stess fl-atti tal-kawza 90/2105 gia kellha l-opportunita' li tanalizza dan il-punt u l-portata tad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell datata 30 ta' Settembru 2011 fl-atti tal-kawza 265/1998 b'dana li **ma taqbilx** mas-sottomissjonijiet tal-konvenuti odjerni li jsostnu li dik id-decizjoni kkonfermat it-titolu assolut taghhom minghajr riservi u cioe' bl-eskluzjoni tad-dritt ta' passagg favur l-atturi Grima odjerni.

Illi skont it-tezi tal-konvenuti fil-kawza 265/1998 il-Qorti tal-Appell irrikonoxxiet it-titolu assolut taghhom minghajr ebda riservi u stante li dik id-decizjoni nghatat f'Settembru, 2011 (u cioe' wara d-decizjoni l-ohra tal-Qorti tal-Appell tas-sena 2003) huwa dan li skont il-konvenuti kellu jigi registrat mir-Registratur konvenut. Il-Qorti assolutament ma taqbilx ma' din il-pretensjoni ghar-ragunijiet li hija l-istess decizjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Appell tat-30 ta' Settembru, 2011 li tirrikonoxxi u tikkonferma l-validita' tad-decizjoni tar-Registratur kif konfermata mill-Qorti tal-

[8] Vide **Igino Trapani Galea Feriol et vs Jane mart Jimmy Agius et,** App Civ deciza fit-2 ta' Lulju 1996, Vol LXXX.ii.804

Appell lura fis-sena 2003 fl-atti 115/98 b'dana li certament ma jistax jinghad li marret oltre dak gia deciz fis-sena 2003. Il-Qorti ma taqbilx mal-premessa tal-atturi li d-decizjoni tal-2003 u tal-2011 jikkontradixxu lil xulxin anzi dik tal-2011 se mai tikkonferma li hija dik tal-2003 li ghandha tipprevali. Fil-fatt fil-paragrafu 36 ta' dik id-decizjoni jinghad kif isegwi:

'36. Barra minn hekk, ukoll jekk ic-certifikat ma jitqiesx titolu garantit, u ghalhekk jista' jigi attakkat biex fi kliem l- art. 23(1) "jigi nfurzat xi dritt jew interess li jkun kontra jew jidderoga t-titolu tal-ewwel sid registrat u li jkunu jezistu jew li jistghu jinqalghu u meta l-art tigi registrata ghall-ewwel darba", **dan it-tentattiv biex jigi attakkat ic-certifikat gà sar fil-proceduri quddiem ir-Registratur u fl-appell 115/1998** (emfazi tal-Qorti odjerna), u c-certifikat ma jistax jerga' jigi attakkat ghall-istess ragunijiet.'

Min-naha taghhom allura l-konvenuti odjerni Frendo fil-kawza 265/1998 ghazlu li jistriehu fuq id-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet sabiex waslu biex effettivament il-kawza giet deciza favur taghhom izda issa jirrizulta lil din il-Qorti li verament, kif issomettew l-atturi odjerni, il-konvenuti Frendo llum jidher li rrealizzaw l-import tad-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet, b'dana li huma stess ippruvaw jergghu jattakkaw dik id-decizjoni permezz tal-kawza 90/2015 (deciza llum kontra taghhom) id-decizjoni tal-Qorti tal-Appell li fuq kollox ghajr ghar-riserva tas-servitu' tal-passagg favur Grima kienet giet deciza favur taghhom. Il-konvenuti odjerni Frendo kellhom kull dritt fil-ligi li jattakkaw id-decizjoni tar-Registru tal-Artijiet izda fit-termini mposti fil-ligi u skont il-procedura apposita u cioe' billi jintavolaw appell quddiem il-Qorti tal-Appell dak iz-zmien izda ghazlu li dan ma jghamluhx. Il-gurisprudenza hawn fuq

ikkwotata hija cara li jekk kien hemm il-possibilita' ta' appell u dan ma jsirx allura dik il-kawza xorta wahda ghandha titqies bhala bazi ghall-eccezzjoni tar-'res judicata'. Minn fuq anzi l-konvenuti odjerni f'dawk il-proceduri nsistew b'fervur dwar il-korrettezza legali tad-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet fir-risposta tal-appell taghhom ghall-appell li ntavola Grima u ma appellawx ir-riserva tad-dritt ta' passagg.

Illi dan kollu suespost qed issir referenza ghalih ghall-fatt li jekk ghandu japplika l-principju tar-*Res Judicata* fl-atti odjerni dan japplika kontra t-tezi tal-konvenuti u mhux favur taghhom stante li permezz tad-decizjoni tal-20 ta' Settembru, 2011 regghet giet konfermata s-sentenza tat-8 ta' Mejju, 2003 li stabbiliet darba ghal dejjem is-servitu' ta' passagg fuq il-bitha tal-konvenuti Frendo a favur l-attur Grima sabiex jaccedu ghall-bir li tasal ghalih minn bieb fl-istess bitha.

Ghaldaqstant in vista tas-suespost, din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad it-tielet eccezzjoni tar-*res judicata* mqajjma mill-konvenuti bl-ispejjez kontra taghhom.

<u>Preskrizzjoni:</u>

Illi l-hames eccezzjoni fl-ewwel risposta tal-konvenuti konjugi Frendo taqra kif isegwi:

'Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, f'kaz ukoll li din l-azzjoni hija wahda ta' natura petitorja, id-dritt vantat mill-atturi huwa estint billi ghal dawn l-ahhar erbghin sena hadd minnhom jew mill-predecessuri taghhom ma ezercita tali dritt.'

A fol. 65 tal-process b'referenza ghal din l-eccezzjoni l-konvenuti jindikaw li qed tigi bbazata ai termini tal-artikolu 2143 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta   li 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 fir-risposta guramentata ulterjuri taghhom il-konvenuti eccepew:

'Illi b'mod preliminari, l-esponenti qed jeccepixxu l-preskrizzjoni provduta minn l-artikolu 2140 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.'

L-artikolu 2140 jaqra kif isegwi:

*'**2140.** (1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi haga immobbli ghal zmien ta' ghaxar snin, jakkwista l-proprjetà taghha.*

(2) Jekk it-titolu jkun g□ej minn att li, skont il-ligi, ghandu jkun inskritt fir-Registru Pubbliku, iz-zmien mehtieg□ ghall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi hlief mill-jum tal-iskrizzjoni ta' dak l-att.'

Illi dwar dawn l-eccezzjonijiet ta' preskrizzjoni l-konvenuti fis-sottomissjonijiet taghhom isostnu kif isegwi:

'Preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2140 tal-Kodici Civili

Illi l-artikolu 2140 tal-Kodici Civili jipprovdi li:

2140. (1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, jakkwista l-proprjetà tagħha.

(2) Jekk it-titolu jkun ġej minn att li, skont il-liġi, għandu jkun inskritt fir-Reġistru Pubbliku, iż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi ħlief mill-jum tal-iskrizzjoni ta' dak l-att.

Dan l-artikolu jipprovdi li persuna issir sid ta' haga immobbli li hi tkun kisbet b'titolu li jghaddi l-proprjeta' u li tkun zammet ghandha bhala sid, b'bona fidi u ghal zmien ta' mhux anqas minn ghaxar snin li jibdew jghaddu minn dak inhar li l-att li bih inholoq it-titolu jigi registrat fir-Registru Pubbliku.

Abbazi ta' din id-disposizzjoni, l-esponenti jissottomettu li gialadarba f'dan il-kaz iddekorra t-terminu ta' ghaxar snin pussess in bona fede mid-data tal-att ta' akkwist tal-esponenti sa meta nfethet din il-kawza, ma jista' jsir xejn mill-atturi biex b'xi mod tittiehed xi parti mill-proprjeta' in kwistjoni.

Mil-lat legali huwa sottomess li biex tirnexxi din il-preskrizzjoni huwa mehtieg li l-bona fidi, flimkien mal-pussess, titulu ghaz-zmien kollu li huwa mehtieg ghall-preskrizzjoni; izda n-nuqqas ta' bona fidi ta' possessur precedenti m'hijiex ta' hsara ghas-successur tieghu, ghalkemm iz-zmien tal-pussess b'mala fidi ma jintghaddx maz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni. Dan gie kkonfermat fil-kawza fl-ismijiet ***Francis Manduca Azzopardi et vs Edgar sive Eddie Cassar et*** *deciza fl-4 ta' Frar 2016 u fil-kawza fl-ismijiet* ***Michael Fenech et vs Victoria Licari et*** *deciza fit-22 ta' Marzu 2016, intrambi decizi mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili u huwa in liena ma' dak provdut fl-artikolu 2142 tal-Kodici Civili.*

*F'****Muscat Henry et vs. Grech Alfred et*** *deciza fis-27 ta' Frar 2003, il-Prim' Awla spjegat li l-bona fidi tikkonsisti fil-fehma shiha li persuna hija tassew, jew temmen li hija tassew, sid il-haga li ghandha f'idejha. Din il-fehma trid titqies minn kif ic-cirkostanzi kienu jidhru f'ghajnejn il-persuna li ssejjah favuriha l-preskrizzjoni akkwizittiva. Kull dubju jew nuqqas ta' certezza f'persuna dwar il-pussess taghha tal-haga jitqies bhala c-cahda tal-bona fidi,*

bhalma daqstant iehor jitqies nieqes mill-bona fidi min imissu ragonevolment jintebah mic-cirkostanzi li l-haga li ghandu f'idejh hija ta' haddiehor. Min-naha l-ohra, il-bona fidi hija prezunta sakemm ma jintweriex mod iehor minn min jallega l-mala fidi.

Element iehor mehtieg biex tirrizulta il-preskrizzjoni tal-ghaxar snin huwa l-pussess. Mhux kull pussess jghodd ghas-success ta' preskrizzjoni bhal din: irid ikun pussess li ma jaqtax, bil-miftuh, bla xkiel jew kundizzjonijiet minn haddiehor u, fuq kollox, irid ikun b'mod li l-pussessur jidher li qieghed izomm il-haga b'tieghu.

Decizjoni li ssottolinjat l-elementi rikjesti mill-Artikolu 2140 kienet dik moghtija fl-ismijiet ***Mercury plc vs. Muscat Emanuel sive Manuel et*** *fl-20 ta' Ottubru 2005 mill-Prim' Awla:*

> *"Kwindi, il-konvenut ma jistax jipprova jikkampa mal-preskrizzjoni akwizittiva ta' ghaxar snin, ghax dik il-preskrizzjoni trid, fl-ewwel lok, l-akkwist tal-proprjeta' b'titolu tajjeb, mentri f'dan il-kaz, fit-titolu tal-akkwist, ma tirrizultax dik il-bicca art, izda tirrizulta biss il-bejgh u x-xiri ta' "Villa Carmen" bhala korp specifikat. In oltre, kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "***Zammit vs. Bonello***", deciza fid-19 ta' Marzu, 1983, biex persuna tista' takkwista bid-dekors ta' 10 snin, mhux bizzejjed it-titolu u l-perkors taz-zmien, izda hemm bzonn ukoll li jkunu jezistu r-rekwisiti tal-pussess ai termini ta' l-artikolu 2107(1) tal-Kodici Civili, u kif jispjega l-gurista Dunod, "Perche' essa sia efficace, occorre che il possesso che si potra' un giorno invocare contro il propietario sia da lui conosciuto; questo non e' sufficiente: bisogna che esso annunzi, con i suoi caratteri, che il possessore intende essere il proprietario e che egli agisce come tale"*

Ghalhekk, mis-suespost jirrizulta li sabiex ikun hemm preskrizzjoni akkwizittiva, irid jigi ppruvat il-bona fidi, u akkwist tal-pussess b' titolu tajjeb ghal tul ta' ghaxar snin.

Fil-kaz odjern, ghall-kuntrarju ta' dak li qed jghidu l-atturi fin-nota taghhom, l-esponenti huma tal-fehma li gew ssodisfati l-elementi kollha rikjesti ghall-applikazzjoni tal-artikolu 2140 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta ghall-kaz odjern:

i. ***Titolu li jghaddi l-proprjeta' ta' haga mmobbli*** *– It-titolu li bih ghaddiet il-proprjeta' ta' din il-bitha mertu ta' din il-kawza lill-esponenti huwa permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani tal-4 ta' April 1996.*

ii. ***Pussess ta' din il-proprjeta' bhala sid*** *– L-esponenti xehdu li huma ilhom fil-pussess ta' din il-bitha sa minn mindu sar dan il-kuntratt ta' akkwist u dejjem qisuha bhala parti mill-proprjeta' taghhom. Inoltre, huma kien ilhom mis-sena 2002 fil-pussess esklussiv, assolut, kontinwu u uninterrott tal-bitha, u cioe' minn mindu l-esponenti ghamlu l-bieb tal-hadid sabiex izommu lill-atturi milli jidhlu fl-istess bitha u dan wara li sar mandat ta' inibizzjoni numru 45/2002 fl-ismijiet Prof Henry Frendo et vs Tarcisio Grima et fejn Grima gew inibiti milli jidhlu fil-bitha in kwistjoni. Ghalhekk dan il-bieb ma kienx sar bi vjolenza, kif allegat mill-atturi, izda sar in linea ma dak li gew inibiti jaghmlu l-atturi ai termini tal-imsemmi mandat.*

Illi minkejja li l-atturi kienu bdew il-kawza bin-numru 105/2002 fl-ismijiet Tarcisio Grima et vs Prof Henry Frendo et, din il-kawza giet ceduta mill-atturi minkejja li l-istess bieb kien ghadu maghluq u minkejja li ma kien sar l-ebda ftehim biex tali bieb jinfetah. Ghalhekk huma kienu ghadhom bla pussess tal-imsemmija bitha.

iii. ***Bona fidi*** *– Il-bona fidi hija prezunta u ghalhekk, trid titressaq xi tip ta' prova li da parti taghhom, l-esponenti kellhom xi mala fidi.*

Illi ghalhekk, ghalkemm ma kienx mehtieg li tigi prodotta prova ta' din il-bona fidi da parti tal-esponenti, gie wkoll sodisfacentement pruvat li l-konvenuti dejjem qiesu l-bitha in kwistjoni bhala taghhom, u dan kif del resto dejjem nghataw x'jifhmu li kellhom jemmnu – partikolarment mill-predecessuri fit-titolu taghhom.

Ghaldaqstant, jirrizulta li fl-ghaxar snin relevanti ghall-preskrizzjoni abbazi tal-artikolu 2140 tal-Kodici Civili, l-esponenti dejjem hasbu li l-bitha kienet tappartjeni lilhom u li ma kienet suggetta ghall-ebda dritt ta' passagg.

iv. ***Zmien ta' mhux anqas minn ghaxar snin li jibdew jghaddu minn dak inhar li l-att li bih inholoq it-titolu jigi registrat fir-Registru Pubbliku*** *- Il-kuntratt in kwistjoni sar fis-sena 1996 u gie nsinwat ftit wara (precizament fit-12 ta' April 1996 u r-riferenza tal-insinwa hija 748/1996) u ghalhekk, altru li ghaddew l-ghaxar snin rikjesti f' dan l-artikolu ghas-success ta' din il-preskrizzjoni.*

Ghaldaqstant l-esponenti kien ilhom tal-inqas 10 snin jipposjedu esklussivament din il-proprjeta' b'bona fede, b'mod pubbliku u uninterrott, li huwa l-minimu trapass ta' zmien rikjest ai termini ta' dan l-artikolu, qabel giet prezentata l-kawza odjerna fis-6 ta' Settembru tas-sena 2013.

Ghalhekk, abbazi ta' dan l-artikolu, din il-Qorti ghandha tkun konvinta li din il-bitha hija proprjeta' esklussiva tal-esponenti u mhux proprjeta' li jistghu jigu reklamati drittijiet fuqha.

2. *Preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2143 tal-Kodici Civili*

Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, huwa sottomess li d-dritt vantat mill-atturi huwa estint billi għal dawn l-aħħar tletin sena ħadd minnhom ma eżerċita tali dritt.

Qabel tigi evalwata din l-eccezzjoni fil-mertu taghha, ikun utli li ssir riferenza qasira ghall-gurisprudenza li tirregola eccezzjoni ta' din ix-xorta.

4.1. Principji legali applikabbli

Illi l-artikolu 2143 tal-Kodici Civili jipprovdi li:

> *2143. L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni egħluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi.*

F' ***Testaferrata Moroni Viani Salvino et vs. Montanaro Francis*** *deciza fis-27 ta' Gunju 2003, l-Imhallef Philip Sciberras spjega dan l-artikolu 2143 tal-Kodici Civili. Huwa stqarr li*

dan l-artiklu jikkontempla li l-preskrizzjoni tista' tkun kemm akkwizittiva kif ukoll estintiva (Vide fl-istess sens id-decizjoni moghtija mill-Prim' Awla fit-2 ta' Gunju 2000 fl-ismijiet ***Berndardino D' Amato vs. Lourdes Axiaq****). Sostna wkoll li l-azzjoni tal-proprjetarju biex jiehu dak li huwa tieghu ma tistax tigi opposta b'semplici preskrizzjoni estintiva, izda biss b'dik akkwizittiva, konsistenti fil-pussess tal-eccipjenti.*

*Din ix-xorta ta' preskrizzjoni trentennali ma tirrikjedi la titolu u lanqas buona fede. Hija timporta li bis-semplici pussess legittimu ta' tletin sena, il-possessur tal-haga jakkwista l-proprjeta' tal-haga posseduta minnu. B'dan il-mod tali possessur jakkwista allura l-azzjoni biex jirrivendika dik il-haga kontra kwalunkwe persuna, anki kontra l-istess proprjetarju taghha precedenti. F'****Carmelo Caruana et vs. Orsla Vella*** *deciza fit-13 ta' Marzu 1953, il-Qorti tal-Appell spjegat li:*

> *"Min jezercita l-azzjoni rivendikatorja ghandu jipprova, minbarra l-pussess fil-persuna konvenuta, id-dominju fir-rivendikant. Lil min jallega l-uzukopjoni trigenarju bhala bazi tad-dominju minnu vantat ma jistax jigi oppost in-nuqqas t-titolu jew tal-buona fede. U l-buona fede mhux eskluza bil-fatt illi l-preskrivent kien jaf li l-haga kienet ta` hadd iehor; ghax hu bizzejed li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir proprjetarju tal-haga. Imma l-pussess ta' tletin sena jrid ikun legittimu, jigifieri kontiwu, mhux interrott, pacifiku, publiku, u mhux ekwivoku."*

Kif inghad, din ix-xorta ta' preskrizzjoni tippresupponi l-pussess legittimu li trid il-ligi ghaz-zmien kollu tat-trentennju. Biex il-pussess jista' jissejjah legittimu pero', hemm bzonn li dan jirriunixxi u jhaddan fih certi kwalitajiet, jigifieri li jkun wiehed kontinwu, mhux interrott, pubbliku u mhux ekwivoku (Vide ***Fenech Nazzareno vs. Mada Developers Ltd et*** *deciza mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Dicembru 2004,* ***Apap Bologna Sciberras Amico Inguanez vs. Sammut Emanuel*** *deciza mill-Prim' Awla fit-28 ta' Marzu 2003,* ***Borg vs. Farrugia nomine et*** *riportata f' Vol XLI.I.168;* ***Stella Briffa vs. Caterina Scicluna*** *riportata f' Vol. XXXVIII u* ***Chetcuti et vs. Xerri*** *deciza fil-31 ta' Mejju 1996).*

Ghalhekk min jeccepixxi l-preskrizzjoni akkwizittiva ghandu jipprova kategorikament mhux biss il-pussess imma anke illi huwa ppossjeda minghajr interuzzjoni ghaz-zmien kollu ta' tletin sena preskritti mil-ligi.

Imiss issa li dawn l-principji jigu applikati ghall-kaz odjern.

4.2. *Evalwazzjoni fil-mertu*

Illi gie effettivament ippruvat li ghall-ahhar tletin sena qabel ma giet ipprezentata l-kawza odjerna, l-atturi qatt ma ghamlu uzu mid-dritt ta' servitu minn fuq il-proprjeta' tal-esponenti sabiex itellghu l-ilma.

Illi fil-fatt l-istess atturi qatt ma ivvantaw li ghandhom tali dritt, ghajr bil-kawza odjerna. Dak li kienu jippretendu kien li l-bitha hija proprjeta' taghhom, izda mhux li huma ghandhom servitu' ta' passagg minnha ghall-fini tal-bir. Dan ikkonfermah l-istess Tarcisio Grima fil-kontro-ezami tas-26 ta' Gunju 2015 meta qal li:

> *Avukat Dottor Georgine Schembri:*
> *Inti lanqas biss qatt allegajt, qatt ma sostnejt li isma', jiena hemmhekk għandi dritt ngħaddi biex immur għall-bir għax int kont qed tippretendi li dik il-bitħa kienet tiegħek. Hekk hu?*
> *Ix-xhud:*
> *Kif għidt qabel, iva.*

Mix-xhieda ta' Tarcisio Grima johrog car ukoll li jekk huwa qatt ghamel uzu mis-servitu in kwistjoni ossia mid-dritt ta' passagg biex itella' l-ilma tal-bir, u certament dan m'ghamlux fit-tletin sena precedenti ghall-prezentazzjoni tal-kawza odjerna. Fil-fatt fl-20 ta' Mejju 2015, Tarcisio Grima xehed in kontro-ezami li l-bir kien jintuza meta s-sistema tal-ilma f'Ghawdex kienet ghadha mhux wahda tajba u cioe' bejn is-snin sebghin u s-snin tmenin:

> *L-Avukat Dottor Frendo:*

Jigifieri inti lili trid ggelni nemmen li ttelghet biex telghet hawn ghanda l-vit hawn u flok tiehu l-vit minn hawn tiehu minn hawn hux hekk? Qed iggelni nemmen, qed tahsibni li qed nemmnek.

<u>Xhud:</u>

Le int ghamel kif trid imma jien nispjegalek kif inhu. ***Dakinhar is-sistema tal-ilma f'Ghawdex kienet hafna ghar mill-lum*** *u dan nista' nispjegalek.*

<u>L-Avukat Dottor Frendo:</u>

Dan meta qed tghidilna dakinhar?

<u>Xhud:</u>

Qed nghidlek seventies eighties. *Dan nista' nispjegalek jien peress li l-ahhar sebgha u ghoxrin sena ghamiltu fid-Dipartiment xoghol fid-Dipartiment tal-ilma. (Enfazi mizjuda)*

Huwa sottomess li in effetti ma kienx ikun jaghmel sens li huwa jghid li kien jezercita tali servitu' ta' passagg meta huwa lanqas kien jippretendiha, izda kien jippretendi biss li l-bitha hija proprjeta' tieghu.

Inoltre, il-persuna li tghix fil-fond biswit dak tal-esponenti mis-sena 1995, Joanne Cordina, xehdet in kontro-ezami fit-13 ta' Jannar 2016 li hija qatt ma ghamlet uzu mill-bir kemm ilha tghix hemm:

<u>L-Avukat Dr. Georgine Schembri:</u>

… Int personalment qatt għamilt użu mil-bir?

<u>Ix-Xhud:</u>

Ghalhekk gie pruvat li jekk dan il-bir qatt intuza minn Tarcisio Grima, dan kien bejn is-snin sebghin u s-snin tmenin, u ossia, aktar minn tletin sena, qabel inbdiet il-kawza odjerna, u ghalhekk il-pussess tad-dritt ta' servitu gie preskritt favur l-esponenti.'

Illi da parti taghhom l-atturi dwar l-eccezzjonijiet tal-preskrizzjoni issottomettew kif isegwi:

'PRESKRIZZJONI AI TERMINI TAL-ARTIKOLU 2140 TAL-KODICI CIVILI SOLLEVATA MILL-KONVENUTI

Permezz ta' eccezzjoni ulterjuri l-konvenuti issollevaw il-presrkizzjoni decennali ai termini tal-artikolu 2140 tal-Kap.16 li jghid :-

2140. *(1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi ħaġa mmobbli għal żmien ta' għaxar snin, jakkwista l-proprjetà tagħha.*

(2) Jekk it-titolu jkun ġej minn att li, skont il-liġi, għandu jkun inskritt fir-Reġistru Pubbliku, iż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi ħlief mill-jum tal-iskrizzjoni ta' dak l-att.

Din l-eccezzjoni ulterjuri timmerita li tigi trattata qabel il-meritu. Illi sabiex l-konvenuti b'xi mod ivvantaw favur taghhom il-preskrizzjoni ta' ghaxar snin jehtieg li l-istess jippruvaw li kellhom f'idejhom matul dawk l-ghaxar snin il-bitha animo domini u in buona fede u bhal kull preskrizzjoni ohra, biex tkun tista' tigi eccepita din il-preskrizzjoni hemm bzonn ir-rekwizit tal-pussess civili u legittimu ;

Illi kwantu ghall-pussess, dan ghandu jkollu ir-rekwiziti preskritti mill-artikolu 2107(1) tal-Kodici Civili. Irid ikun, cjoe', kontinwu, pacifiku, fis-sens li ma jidhirx li kien originat minn attijiet ta' vjolenza, u lanqas klandestini, irid ikun ukoll univoku u animo domini. Fi kliem iehor, il-pussess irid ikun legittimu, fis-sens ta' dgawdija ta' jedd li wiehed izomm jew jezercita bhala tieghu nnifsu, jigifieri esklussiv u assolut, u mhux bizzejjed li jkun ezercizzju bil-bona grazzja jew tolleranza [P.A. ***Alfonso Gauci vs Salvatore Cassar****, 20 ta' Jannar 1961] ;*

M'hemm ebda dubbju minn ezami tal-atti processwali u tal-atti kollha li gew allegati ma' din il-kawza li l-pussess tal-konvenuti ma jirravizax dawn ir-rekwiziti. Il-konvenuti xtraw id-dar numru 20 u 21, Triq Il-Kbira, Sannat, fl-1996. It-titolu tal-bitha kien l-oggett ta' kontestazzjoni kwazi sa mill-bidu nett li l-konvenuti xtraw id-dar kif hareg car mis-suespost. Mhux biss it-titolu kien kontestat izda anke l-pussess tal-bitha. Jirrizulta mill-provi li l-konvenuti qatt ma kellhom pussess esklussiv u assolut tal-bitha. Tant hu hekk li fl-2002, il-konvenuti kienu istitwew kawza sabiex jigu mantnuti fil-pussess tal-bitha billi skont huma kienu qeghdin jigu molestati mill-konvenuti. Il-kawza 94/2002 giet ceduta fis-sena 2013.

Jirrizulta wkoll li l-konvenuti kisbu pussess esklussiv tal-bitha fis-sena 2002 bil-vjolenza meta mbarraw il-bieb li mill-fond tal-atturi kien hemm miftuh ghal go din il-bitha permezz ta' bieba tal-hadid li kienu ghamluha tissakkar minn gol-bitha w ipprocedew biex talbu l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tal-atturi, liema mandat kien imbaghad gie segwit bil-kawza 94/2002. Meta l-atturi raw li l-access kien gie mbarrat b'bieba tal-hadid li giet imsakkra, huma kienu pprocedew kontra l-konvenuti b'kawza ta' spoll numru 105/02. Iz-zewg kawzi damu sejrin hdax-il sena u finalment kienu gew transatti u gew ceduti bla pregudizzju ghad-drittijiet rispettivi tal-partijiet. Ma lahaqx ghadda wisq zmien, anzi' granet li l-konvenuti mbarraw il-bieb bil-gebel. Dan ta lok ghall-kawza odjerna ;

Dawn l-ahhar tnejn u ghoxrin sena kienu karatterizzati minn kwistjonijiet bla ma jaqtghu xejn li kienu jiffurmaw l-oggett ta' diversi kawzi li fihom kien kontestat mhux biss it-titolu tal-bitha, izda wkoll il-pussess tal-bitha. In effett il-konvenuti Frendo ma rnexxielhomx jippruvaw l-element tal-pussess li trid il-ligi u din l-eccezzjoni ftit ghalhekk issib sostenn u ghandha tigi michuda.'

L-eccezzjoni ai termini tal-artikolu 2140:

Illi l-konvenuti konjugi Frendo jinsistu allura li sa minn meta sar il-kuntratt ta' akkwist taghhom lura fis-sena 1996 huma ppossjedew il-bitha in kwisjtoni *in bona fede* ghall-perjodu ta' aktar minn ghaxar snin. Jirrizulta izda lil din il-Qorti li sa mis-sena 1996 il-konvenuti, ghalkemm verament kellhom access u pposjedew mhux dejjem unikament il-bitha in kwistjoni jirrizulta illi tali pussess abbazi tal-provi fl-atti altru li kien *in bona fede* u dan ghar-ragunijiet segwenti:

a) Kif gia gie suespost fl-istess sena 1996 l-atturi odjerni Grima wkoll issottomettew it-talba taghhom sabiex l-istess bitha tigi registrata bhala proprjeta' taghhom. B'din l-applikazzjoni gew debitament infurmati l-

konvenuti Frendo u dan da parti tar-Registratur tal-Artijiet ta' dak iz-zmien u cioe' Dr. Kenneth Grima. Abbazi ta' dak l-*overlapping* jirrizulta mill-atti (kif konfermat mix-xhieda tan-Nutar Pisani – ara fol. 103 et seq tal-process 90/2015) li l-istess Dr. Grima sema' diversi provi, sema' x-xhieda u wettaq access fuq il-post u ta decizjoni dwar il-proprjeta' tal-bitha a favur l-istess Frendo b'riserva izda favur l-konjugi Grima ta' dritt ta' passagg. Din id-decizjoni ggib id-data tal-24 ta' April, 1998. L-istess decizojni giet appellata mill-konjugi Grima u giet finalment deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell nhar it-8 ta' Mejju, 2003. Minn dawn il-proceduri rrizulta wkoll li f'dan il-perjodu l-bieb li l-atturi odjerni Grima kellhom ghal fuq il-bitha in kwistjoni kien ghadu miftuh. A fol. 447 et seq tal-process fil-kontro-ezami tieghu l-konvenut Professur Frendo jaqbel li fiz-zmien li ntbaghtet id-decizjoni tar-Registratur l-access ghall-bitha min-naha ta' Grima ma kienx ghadu maghluq (fol. 449) u li l-kancell tal-hadid ghamlu ftit qabel is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-sena 2003 (fol. 453). In vista ta' dawn il-proceduri legali pendenti bejn il-partijiet zgur li ma jistax jigi legalment sottomess da parti tal-konvenuti li tul il-perjodu bejn is-sena 1996 sas-sena 2003 huma kienu qed jipposjedu l-bitha in kwistjoni *in buona fede* kif jehtieg l-artikolu 2140 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

b) Illi jirrizulta mix-xhieda tal-attur Tarcisio Grima (ara fost ohrajn l-affidavit tieghu a fol. 70 et seq, il-kontro-ezami tieghu a fol. 256 et seq, l-affidavit tieghu fuq il-preskrizzjoni a fol. 350 et seq u x-xhieda in subizzjoni a fol. 398 et seq) u wkoll ta' bintu Joanne Cordina (a fol. 97 et seq u l-kontro-ezami taghha a fol. 281 et seq) illi huma ma baqghux johorgu fil-bitha in kontestazzjoni mid-dati ta' bejn l-4 u 6 ta' Settembru,

2002 'il quddiem stante li f'dawk il-granet il-konvenuti odjerni Frendo iddecidew li jaghlqu l-bieb tal-atturi li jaghti ghal fuq din il-bitha permezz ta' bieb tal-hadid. Johrog car mill-atti li sa dakinhar kemm l-atturi Grima, kif ukoll bintu li tirrisjedi fil-post Joanne Cordina, it-tnejn li huma kienu jkunu dehlin u hergin minn dan il-bieb u jaghmlu uzu mill-bitha b'mod partikolari sabiex jittella' l-ilma mill-bir u jintuza ghall-hasil ta' hwejjeg u tisqija tal-pjanti. Da parti tieghu l-konvenut Professur Frendo fl-affidavits u xhieda tieghu fl-atti ma jichadx li fis-sena 2002 fil-fatt huwa ha d-decizjoni li l-fetha li kellhom l-atturi Grima ghal gol-bitha in kwistjoni jaghlaqha b'bieb tal-hadid. Huwa jsostni izda li kellu dritt jaghmel dan stante li dak iz-mien kien gie milqugh mandat ta' inibizzjoni kontra Grima sabiex ma jidholx fil-bitha in kwistjoni. Mistoqsi in kontro-ezami l-Professur Frendo jammetti li l-mandat ta' inibizzjoni mhux neccessarjament kien jaghtih id-dritt li jaghlaq il-fetha b'bieb tal-hadid izda jinsisti diversi drabi fl-atti li huwa ghamlu sabiex jiprotegi lilu nnifsu u l-familja mill-agir tal-attur Grima. A fol. 449 et seq tal-process fil-kontro-ezami tieghu l-konvenut Professur Frendo jammetti li sas-sena 2002 l-access ghall-bitha min-naha tal-atturi Grima ma kienx ghadu maghluq kif ukoll illi il-kancell jew bieb tal-hadid huwa ghamlu ftit qabel is-sentenza tal-Qorti tal-Appell li nghatat fis-sena 2003. Jirrikonoxxi wkoll li konsegwenza li sar il-bieb tal-hadid l-atturi odjerni Grima fethulu kawza ta' spoll li d-dettalji taghha jinsabu esebiti fl-atti a fol. 363 et seq tal-process odjern. Din il-kawza giet biss ceduta mill-konjugi Grima fis-sena 2013 permezz ta' verbal datat 31 ta' Mejju, 2013 kif isegwi:

'Id-difensuri tal-partijiet qed jaqblu illi l-kawza qed tigi trasnatta billi jigi cedut il-mertu u dan bla pregudizzju ghad-drittijiet ripsettivi tal-partijiet u l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.'

Fl-istess gurnata u taht l-istess termini tal-verbal suespost giet ceduta l-kawza li l-konvenuti odjerni Frendo kienu ntavolaw kontra l-atturi odjerni Grima li wkoll giet intavolata fis-sena 2002 (ara fol. 354 et seq tal-process) konsistenti wkoll f'kawza ta' allegat spoll.

In vista ta' dak suespost, zgur ukoll ma jistax jigi sottomess li sal-31 ta' Mejju, 2013 il-konvenuti konjugi Frendo kienu qed jipposjedu l-bitha in kwistjoni *in buone fede*. Kif qatt setghu kienu *in buona fede* in vista tal-proceduri legali, mhux wahda izda mill-anqas tnejn, pendenti fil-Qrati!

c) Illi jirrizulta wkoll li ftit wara li saru c-cessjonijiet tal-kawzi hawn fuq imsemmija, gurnata minnhom kif jammetti l-istess Professur Frendo, huwa nkariga nies sabiex jaqilghu l-bieb tal-hadid u l-fetha li taghti mill-bitha tal-konjugi Grima ghal dik il-kontestazzjoni giet mbarrata kompletament bil-gebel tal-franka:

'ghall-habta ta' Gunju 2013 jien qabbadt bennej biex l-istess bieb tal-hadid jinbidel b'gebel tal-kantun'

(xhieda tal-konvenut Professur Henry Frendo a fol. 96 tal-process odjern).

Immedjatament li sar dan il-konjugi Grima procedew fil-Qorti bil-kawza odjerna sabiex isostnu d-dritt taghhom ai termini tad-decizjoni tar-

Registratur tal-Artijiet kif konfermata fl-appell li jaccedu fl-istess bitha sabiex juzaw il-bir.

Ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti filwaqt li tiddikjara li dwar dan il-punt taqbel pjenament mas-sottomissjonijiet tal-atturi Grima, tqis li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni mqajjma mill-konvenuti Frendo ai termini tal-artikolu 2140 tal-kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta ma tistax legalment tissussisti u ser tghaddi sabiex tichad l-istess bl-ispejjez kontra taghhom.

Il-Preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2143:

Illi skont il-konvenuti id-dritt ta' passagg tal-atturi Grima fuq il-bitha tal-istess konvenuti ghall-uzu tal-bir huwa llum estint billi skont l-istess konvenuti huma ma ghamlux uzu minn tali dritt ghal dawn l-ahhar tletin sena. Illi din is-sottomissjoni tikkontradixxi ghal kollox il-provi kollha li tressqu fl-atti odjerni u dawk annessi. Kif gia nghad jirrizulta li sas-sena 2002 l-attur Tarcisio Grima u bintu li tirrisjedi fil-post proprjeta' tieghu kienu jaghmlu uzu ampju mill-bitha u mill-ilma tal-bir li kienu jaccedu ghalih mill-istess bir. Dan ma gie bl-ebda mod kontradett minn ebda prova mressqa da parti tal-konvenuti Frendo. Anzi huwa l-istess Professur Frendo li jikkonferma li sas-sena 2002 kien hemm sahansitra kwistjonijiet bejnu u bejn Tarcisio Grima stante l-persistenza ta' Grima li jibqa jaccedi fil-bitha u jaghmel uzu mill-bir tant li wasal sabiex ghamel mandat ta' inibizzjoni kontra Grima u fil-pendenza tieghu ghalaq l-access li kellu Grima ghall-bitha permezz ta' bieb tal-hadid. Xhieda ohra fl-atti tal-kawza 265/1998 bejn l-istess partijiet fosthom Mary Jane Bajada (a fol. 289), John Baptist Muscat (a fol. 290), John Bosco Gauci (a fol. 291),

Carmelo Bajada (a fol. 292) u Rita Sciberras (a fol. 294) jevidenzjaw l-uzu tal-bitha in kontestazzjoni u tal-bir li taccedi ghalih mill-istess bitha minn Grima u nies awtorizzati minnhom tul is-snin. Ghalkemm ghall-bidu l-pretensjoni ta' Grima kienet li huma kienu s-sidien tal-istess bitha filwaqt li d-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet kif konfermata mill-Qorti tal-Appell illimitat dan l-uzu ghal dritt ta' servitu ta' passagg sabiex jaccedu ghall-bir, dan izda certament jilledi bi shih l-eccezzjoni tan-nuqqas ta' uzu mqajjma mill-konvenuti b'dana li anki din l-eccezzjoni ma ghandhiex tirnexxi. Taghhom jew mhux taghhom jibqa' l-fatt sufficjentemet pruvat li l-atturi Grima kienu qed jaghmlu uzu ampju mill-bitha in kontestazzjoni u mill-bir. In oltre mis-sena 2002 sal-lum ma waqfux il-kawzi fil-Qrati bejn il-partijiet b'dana li l-konjugi Grima baqghu dejjem jiddefendu d-dritt taghhom li jaghmlu uzu mill-bitha, tnejn minn dawn il-kawzi fil-fatt qed jigu decizi llum. Tul dan il-perjodu in-nuqqas ta' uzu da parti ta' Grima kien sfurzat u mhux volontarju stante li kienu l-konjugi Frendo li ghalqu l-bieb li kienu jaccedu minnu Grima, l-ewwel b'bieb tal-hadid u konsegwentement billi ghalqu l-fetha kompletament bil-gebel tal-franka.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet suesposti, din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni mqajjma mill-konvenuti ai termini tal-artikolu 2143 tal-kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta (il-hames eccezzjoni) bl-ispejjez kontra taghhom.

<u>Mertu:</u>

Illi whud mill-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenuti jikkontestaw id-dritt ta' servitu' ta' passagg vantat mill-atturi (referenza partikolari ghar-raba' eccezzjoni). Illi permezz ta' din l-eccezzjoni l-konvenuti Frendo qed jippretendu li din il-Qorti terga' tirrevedi d-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet kif konfermata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell datata 8 ta' Mejju, 2003 fejn gie dikjarat li l-atturi Grima ghandhom il-jedd ghal servitu ta' passagg fuq il-bitha in kontestazzjonbi sabiex jaccedu u jaghmlu uzu mill-bir. Din il-pretensjoni giet rifjutata minn din l-istess Qorti f'decizjoni taghha datata llum stess fl-atti tal-kawza 90/2015 stante li dak li qed jitolbu l-konvenuti huwa llum *res judicata* bejn il-partijiet.

Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad ukoll ir-raba' eccezzjoni tal-konvenuti Frendo bl-ispejjez kontra taghhom.

Illi dwar is-seba' eccezzjoni tal-konvenuti li ssostni li l-bieb in kontestazzjoni huwa wiehed li ma jinfetahx, gie stabbilit kif gia analizzat aktar 'il fuq li sas-sena 2002 il-fetha in kwistjoni ma kinitx maghluqa anzi l-attur Tarcisio Grima u bintu kienu jaghmlu uzu ampju minn din il-fetha biex jaccedu ghall-bitha u l-bir. Irrizulta li l-fetha giet maghluqa permezz ta' bieb tal-hadid mill-konvenuti Frendo fuq ammissjoni tal-istess Professur Frendo fis-sena 2002. Konsegwenti ghal tali agir infethet kawza ta' spoll kontra l-istess konjugi Frendo mill-konjugi Grima. Il-Qorti ssostni li kieku kellha tikkonsidra l-ipotezi li l-bieb tal-hadid in kwistjoni kien ilu jezisti fuq is-sit ghal aktar minn tletin sena b'dana li l-atturi ma ghamlu xejn dwaru din l-eccezzjoni tal-konvenuti setghet b'xi mod tirnexxi, izda jirrizulta li minn meta dan il-bieb sar fis-sena 2002 dan

kien konsistentement suggett ta′ litigazzjoni bejn il-partijiet u ghadu hekk sal-lum il-gurnata permezz tal-kawza odjerna.

In vista tas-suespost din il-Qorti wkoll ma tqisx is-seba′ eccezzjoni tal-kovnenuti bhala legalment gjustifikata u ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

Illi stabbilit li l-atturi odjerni ghandhom dritt ta′ servitu ta′ passagg fuq il-bitha in kontestazzjoni proprjeta′ tal-konvenuti mill-bieb li jaghti mill-bitha tal-atturi Grima ghall-bitha tal-konvenuti Frendo u konsegwentement ghall-bieb li minnu wiehed jasal ghall-bir, il-Qorti taghmel issa referenza ghas-sitt eccezzjoni tal-konvenuti li ssostni li l-allegat dritt ta′ moghdija spicca peress li tali moghdija ma ghadhiex mehtiega u necessarja minhabba li skont il-konvenuti Frendo l-atturi ghandhom moghdija ohra minn fejn jghaddu.

Illi fil-mori tal-process u anki waqt access li sar fuq il-post fejn intwerew lill-Qorti kif preseduta l-ambjenti in kontestazzjoni din il-Qorti stabbiliet li sabiex l-atturi jaccedu ghall-bir in kwistjoni mill-proprjeta′ taghhom huma jridu jghaddu minn fetha li hemm fil-bitha proprjeta′ taghhom ghal fuq il-bitha llum proprjeta′ tal-konjugi Frendo, jifthu bieb u hemmhekk tinstab il-bokka tal-bir.

Il-Qorti giet murija wkoll dakinhar li sehh l-access illi jekk il-konjugi Grima johorgu barra fuq il-bankina fit-triq pubbliku u jimxu fuq il-lemin tal-bieb taghhom lejn il-genb tal-proprjeta′ taghhom wiehed isib fetha bejn il-bini. F′din il-fetha tinstab xatba li jekk tkun miftuha wiehed jista′ jidhol minnha u wkoll hemm hekk jaccedi ghall-istess bir. Il-konvenut

Professur Frendo jindika wkoll fix-xhieda tieghu li llum il-gurnata l-atturi jistghu facilment jaghmlu pompa fil-bir u jaghmlu uzu mill-ilma tal-bir minghajr il-bzonn li jaccedu ghall-bokka tal-istess bir minn fuq il-proprjeta' tieghu. L-istess Professur Frendo jindika li hu u sid iehor ta' fond li wkoll jisserva minn dan il-bir fil-fatt hekk ghamlu (ara fol. 97 tal-process). Huwa ghal dawn ir-ragunijiet li l-konvenuti qed isostnu li d-dritt ta' passagg ghall-bir minn fuq il-bitha proprjeta' taghhom m'ghadux wiehed neccessarju.

Illi da parti taghha din il-Qorti wara li vverifikat b'ghajnejha l-ambjenti in kwistjoni tqis is-segwenti;

1. Illi l-konvenuti Frendo ma rnexxielhomx iressqu prova sufficjenti sal-grad rikjest mil-ligi li l-atturi Grima verament ghandhom il-jedd u l-facilita' li jaccedu ghall-bir in kwistjoni mill-fetha li fiha hemm kancell u li taccedi ghaliha mit-triq pubblika. Huwa minnu li dakinhar tal-access tal-Qorti l-kancell in kwistjoni kien miftuh u l-Qorti setghet taccedi sabiex tara kif wiehed jasal ghall-bir minn din il-fetha bejn il-bini izda ma tressqitx prova sodisfacjenti lil din il-Qorti li dan il-kancell ikun dejjem miftuh jew li fi kwalunkwe kaz anki jekk dan jinghalaq, illi l-atturi nghataw ic-cwievet sabiex ikunu jistghu jifthu meta u kif iridu u jaccedu ghall-bir. Dan huwa aktar ikkorroborat mix-xhieda ta' Joanne Cordina bint l-atturi li tirrisjedi fil-proprjeta' tal-istess atturi fejn sostniet li hija habiba mas-sidien tal-fondi li jigu 'l gewwa mill-kancell in kwistjoni u li meta hi tmur biex izzur lill-istess hija dejjem ikollha thabbat jew iccempel sabiex dawn jigu jifthulha (ara l-kontro-ezamijiet taghha a fol. 279 et seq tal-process). Din ix-xhieda mhux kontradetta bl-ebda mod mill-

konvenuti fejn lanqas tharrku dawn is-sidien sabiex almenu jikkonfermaw bil-gurament taghhom li l-kancell ma jkunx maghluq, certament ixxejjen il-pretensjoni tal-konvenuti li l-atturi jistghu kommodament jaccedu ghall-bir minn post alternattiv jekk mhux mill-bitha in kontestazzjoni;

2. Illi dwar il-kwistjoni tal-pompa fil-bir din il-Qorti tqis li dan mhux argument sufficjenti sabiex hija tasal ghall-konluzjoni li s-servitu ta' passagg ghall-bir m'ghadhiex aktar mehtiega u dan ghas-semplici raguni li anki li kieku wiehed *dato ma non concesso* kellu jaccetta t-teorija li ssir pompa, l-atturi jibqaghlhom dejjem bzonn l-access in kwistjoni kemm sabiex tigi nstallata din il-pompa kif ukoll sabiex issir il-manutenzjoni tal-istess pompa tul iz-zmien b'dana li s-servitu ta' passagg tibqa neccessarja.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet suesposti din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll is-sitt eccezzjoni tal-konvenuti.

<u>It-talbiet attrici:</u>

Illi finalment, kif gia accennat aktar 'il fuq, jirrizulta mhux kontestat mill-konvenuti li l-fetha li taghti mill-bitha tal-atturi Grima ghal dik tal-konvenuti Frendo inghalqet permezz ta' bieb tal-hadid da parti tal-konjugi Frendo lura fis-sena 2002 liema bieb inbidel bil-gebel tal-franka f'Gunju tas-sena 2013 b'dana li l-atturi Grima ghadhom sal-lum fl-impossibilita' li jaccedu ghal fuq il-bitha in kontestazzjoni proprjeta' tal-konjugi Frendo sabiex jezercitaw id-dritt ta' passagg taghhom biex jaslu sal u jaghmlu uzu mill-bir. Il-fatt li l-fetha mill-bitha tal-konjugi Grima

ghall-bitha ta' Frendo sal-lum ghadha maghluqa bil-gebel li ghamlu l-konjugi Frendo qed jilledi d-dritt ta' servitu ta' passagg kif dikjarat mir-Registratur tal-Artijiet favur taghhom u konfermat mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-decizjoni tat-8 ta' Mejju, 2003. Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tqis li t-talbiet tal-atturi sabiex il-konvenuti Frendo jigu dikjarati hatja ta' lezjoni ta' dan id-dritt fil-konfront tal-atturi u sabiex jitnehha l-imblokk li sar fl-istess fetha huma gjustifikati u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.

Decizjoni

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

1. Tiddikjara l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti bhala sorvolati;

2. Tichad it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti dwar ir-res judicata;

3. Tichad il-hames eccezzjoni tal-konvenuti dwar il-prekrizzjoni ai termini tal-artikolu 2143 tal-kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Tichad l-eccezzjoni tal-konvenuti mqajjma fir-risposta ulterjuri taghhom dwar il-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2140 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

5. Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti u tghaddi sabiex tilqa t-talbiet kollha attrici kif isegwi:

a) Tiddikjara li meta l-konvenuti konjugi Frendo mblukkaw u mbarraw il-bieb tal-bitha bil-gebel li kien hemm mill-fond tal-atturi, huma lledew id-dritt ta' servitu' li jgawdu l-atturi konjugi Grima fuq il-fond tal-konvenuti Frendo;

b) Tikkundanna lill-konvenuti konjugi Frendo jnehhu dan l-imblokk li ghamlu billi tordna lill-istess konvenuti sabiex fi zmien massimu ta' xahar mid-data ta' din id-decizjoni jifthu mill-gdid il-bieb li jaghti mill-bitha proprjeta' tal-atturi Grima ghall-bitha proprjeta' tal-konvenuti Frendo;

c) Fin-nuqqas li l-konvenuti jottemperaw ruhhom mal-ordni ta' din il-Qorti fit-terminu ta' xahar mid-decizjoni mpost fuqhom tawtorizza lill-atturi konjugi Grima sabiex huma stess jaghmlu x-xoghlijiet mehtiega u jnehhu l-gebel li qieghed jimblokka dan il-bieb, u dan a spejjez tal-konvenuti;

d) Tordna u tikkundanna lill-konvenuti sabiex bl-ebda mod u manjiera ma jostakolaw jew ifixklu lill-atturi fit-tgawdija libera u shiha ta' dan id-dritt taghhom ta' passagg.

Bl-ispejjez kollha kif mitluba kontra l-konvenuti konjugi Frendo.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur