QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 28 ta' Frar, 2020.

Numru 3

Rikors numru 1255/07LSO

John Borg, Toussaint u Myriam konjugi Borg u Carmel u Paula sive Polly konjugi Borg

v.

Joseph u Mary konjugi Farrugia

PRELIMINARI:

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenuti Joseph u Mary konjuġi Farrugia mis-sentenza tat-30 ta' Ottubru 2014 mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, li permezz tiegħu qed jitolbu lil din il-qorti sabiex tvarja s-sentenza appellata billi filwaqt li tikkonfermaha in kwantu intlaqgħet l-ewwel eċċezzjoni tagħhom (dwar ir-*res judicata*) fil-konfront tal-atturi Toussaint u Myriam Borg, tħassarha u tirrevokaha fil-kumplament fejn

laqgħet it-talbiet attriċi, u invece tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħhom (u allura tiċħad it-talbiet attriċi, għalkemm ma talbux speċifikatament hekk).

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

"**I. PRELIMINARI.**

"Rat ir-rikors guramentat ta' John Borg, Toussaint u Myriam konjugi Borg u Carmel u Polly datat 30 ta' Novembru 2007 ipprezentat quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta, fejn John Borg bil-gurament tieghu ikkonferma:-

"Illi permezz ta' kuntratt ta' kompro-vendita tat-23 ta' Mejju 1979 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, l-esponenti John, Toussaint u Carmelo lkoll ahwa Borg kienu akkwistaw indivizament bejniethom bicca art f'Mill Street kantuniera ma' triq gdida minghajr isem f'Haz-Zebbug ta' kejl ta' circa 324.45 metri kwadri kif ahjar deskritta fl-anness kuntratt mmarkat Dok JB 1.

"Illi permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tas-6 ta' Gunju 1980 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut hawn anness u mmarkat Dok JB 2, il-komparenti ahwa Borg, li dak iz-zmien kienu qed jibnu l-art imsemmija fis-sens li fuq l-istess tellghu hames garaxxijiet b'entratura separata li taghti ghall-arja tal-istess garaxxi, qasmu l-art in kwistjoni bil-mod kif deskritt fl-istess kuntratt ta' divizjoni.

"Illi gara illi bil-mod kif inqasmet l-art in kwistjoni u gew assenjati l-garaxxijiet relattivi lil kull wiehed mill-ahwa komparenti Borg, kien ghad fadal bicca art li tikkonfina ma Triq il-Mithna illi baqghhet ma saritx divizjoni taghha u li ghalhekk baqghet proprjeta` indiviza tal-ahwa Borg.

"Illi permezz ta' kuntratt ta' kompro-vendita in Atti Nutar Angelo Sammut tat-3 ta' Lulju 1980 anness u mmarkat JB 3, l-esponenti Toussaint Borg kien ittasferixxa lill-intimat Joseph Farrugia l-garaxx illi mess lilu fid-divizjoni u cioe` l-garaxx bla numru u mmarkat bl-ittra 'B''.

"Illi l-bicca art imsemmija illi baqghet proprjeta` indiviza tal-esponenti ahwa Borg kienet adjacenti ghall-garaxx imsemmi akkwistat mill-intimat.

"Illi gara illi l-intimati abbuzivament u llegalment inkorporaw il-bicca art proprjeta` indiviza tal-esponenti ahwa Borg mal-garaxx taghhom billi ghollew cint ta' zewg filati imtella' mill-esponenti b'zewg filati ohra *oltre* li

bnew kolonnar u bejn il-kolonnar ghamel bcejjec ta' injam f'forma ta' *fence* u ghamel fetha fic-cint li jigi adjacenti ghall-bieb tal-garaxx minnu akkwistat kif fuq intqal, liema fetha ghalaqha b'kancell filwaqt li ghalaq il-fetha li kienet tezisti fic-cint fuq in-naha opposta tal-proprjeta` tal-esponenti liema fetha kienet tigi adjacenti ghall-bieb tal-garaxx tal-esponenti Toussaint Borg u fejn hemm giebja li kienet gia tezisti meta l-esponenti kienu originarjament akkwistaw l-art illi fuqha inbnew il-garaxxijiet.

"Illi *noltre*, l-intimati ghandhom fil-garaxx fil-proprjeta` taghhom tieqa miftuha li taghti ghal fuq il-proprjeta` tal-esponenti ahwa Borg liema tieqa qieghda hemm fuq mera tolleranza u li l-esponenti m'ghandhomx disposti jittolleraw aktar.

"Illi l-intimati qed jippretendu li l-art fuq imsemmija hija taghhom u giet minnhom akkwistata fl-istess kuntratt ta' komprovendita` tal-garaxx minnhom akkwistat kif fuq intqal u konsegwentement qed jippretendu li jhallu t-tieqa miftuha *stante* li din taghti fuq il-proprjeta` taghhom u mhux tal-esponenti u ghalhekk l-esponenti kellhom jintavolaw il-proceduri odjerni.

"Ghalhekk jghidu l-intimati previa kwalsisasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna ghar-ragunijiet imsemmija u dawk li jirrizultaw waqt it-tattazzjoni tal-kawza ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex tghaddi sabiex:

"1. Tiddikjara u tiddeciedi, illi l-bicca art tal-kejl superficjali ta' circa ghaxar metri kwadri cirkondata b'cint u li tinsab fil-kantuniera ta' Triq il-Mithna ma' Triq il-Qubbajt Zebbug, hija proprjeta` esklussiva tal-esponenti ahwa Borg indivizament bejniethom;

"2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati m'ghandhom l-ebda dritt illi jzommu miftuha t-tieqa fil-garaxx taghhom li tinsab miftuha fuq il-bicca art fuq imsemmija proprjeta` tal-esponenti ahwa Borg;

"3. Konsegwentement tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju inehhu dik il-parti tac-cint li jiccirkonda l-proprjeta` tal-esponenti li tellghu huma fuq dik ezistenti meta akkwistaw il-garaxx taghhom, kif ukoll tikkundannhom jaghlqu t-tieqa li mill-garaxx taghhom taghti fuq il-proprjeta` tal-esponenti, jergghu jifthu l-access illi kien hemm ghall-imsemmija art adjacenti ghall-proprjeta` tal-esponenti Touissant Borg kif ukoll jaghlqu l-fetha illi ghamlu mac-cint adjacenti mal-bieb tal-garaxx tal-intimati fejn ghamlu rixtellu, kif ukoll inehhu l-istess rixtellu;

"4. Tikkundannhom sabiex fl-istess zmien perentorju, huma jizgumbraw mill-art in kwistjoni proprjeta` tal-esponenti u b'hekk jghaddu l-istess art lill-esponenti ahwa Borg bil-pussess vakanti a favur l-esponenti.

"5. Fin-nuqqas tawtorizza lill-esponenti ahwa Borg jaghmlu dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex iwaqqghu c-cint in kwistjoni u jghalqu t-

tieqa msemmija, jghalqu fejn infetah abbuzivament u jifthu fejn inghalaq abbuzivament kif ukoll inhehhu r-rixtellu msemmi, kollox a spejjez tal-intimati u taht id-direzzjoni u sorveljanza ta' Perit nominat ghal dan l-iskop.

“Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni minn issa stess tal-intimati ghas-subizzjoni.

“Rat li dan ir-rikors gie appuntat ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tat-28 ta’ Frar 2008.

“Rat ir-risposta guramentata ta’ Joseph Farrugia et datata 22 ta’ Jannar 2008 (fol 17) fejn espona : -

“1. Illi t-talbiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi l-mertu tal-kaz odjern ghadda *in res judicata* permezz ta' sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti kif diversament preseduta.

“2. Illi kif ser ikun ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, il-proprjeta` mertu tal-kaz hija proprjeta` esklussiva ta' l-intimati.

“3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

“Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn fis-seduta tal-20 ta’ Jannar 2011 deher il-konvenut assistit minn Dr. Gavin Gulia. Il-Qorti giet infurmata illi l-Assistent Gudizzjarju Dr. Anna Mallia semghet il-provi kollha. L-atturi u Dr Kenneth Grima imsejhin tliet darbiet ma dehrux. Il-Qorti akkordat lill-atturi tmien gimghat zmien minn dan id-digriet sabiex jipprezentaw in-nota ta’ sottomissjonijiet taghhom bil-*visto* lill-kontro parti illi jkollhom tmien gimghat sabiex jipprezentaw nota ta’ sottomissjonijiet responsiva. Il-kawza giet differita ghall-4 ta’ Ottubru 2011 ghas-sentenza.

“Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ John Borg et datata 18 ta’ Marzu 2011 a fol 72 tal-process.

“Rat in-nota tal-osservazzjonijiet responsiva ta’ Joseph Farrugia datata 20 ta’ Mejju 2011 a fol 74 tal-process.

“Rat ir-rikors ta’ Joseph Farrugia datata 15 ta’ Lulju 2011 a fol 77 tal-process fejn talab lill-Qorti tissospendi l-prolazzjoni tas-sentenza ghar-ragunijiet imsemmija; u tammetti bhala prova s-sentenza tal-Prim’ Awla Civili tat-8 ta’ Frar 1990 fil-kawza fl-ismijiet “**Giuseppe Farrugia vs Toussaint Borg”** Citaz Nru 1005/89/JF Onor. Joseph Filletti b’ riserva tad-dritt tal-kontro-parti li jaghmel kontro ezami u jekk hemm bzonn iressaq provi kuntrarji skont il-ligi. U l-Qorti kif diversament presjeduta rat illi l-kontro parti debitament notifikati ma wegibx fiz-zmien moghti lilu; laqghet it-talba u issospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza, tibghat l-atti ta’ din il-kawza lir-Registratur Qrati Civili u Tribunali sabiex tigi assenjata lil din il-Qorti diversament presjeduta, u dan kif jidher bid-digriet moghti fid-19 ta’ Awwissu 2011 (fol 84).

“Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ Joseph Farrugia datata 10 ta’ April 2013 a fol 104 tal-process.

“Rat in-nota responsiva ta’ John Borg et datata 28 ta’ Mejju 2013 a fol 106 tal-process.

“Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-18 ta’ Novembru 2013 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn deher Dr Gavin Gulia li ddikjara li ma ghandux xi jzid u irrimetta ruhu ghan-noti u li l-kawza tista’ tibqa’ ghas-sentenza. Dehru l-partijiet. Dr Kenneth Grima msejjah tliet darbiet ma deherx. Il-Qorti halliet il-kawza ghas-sentenza ghat-3 ta’ Marzu 2014.

“Rat is-surroga datata 13 ta’ Frar 2014 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk presjeduta.

“Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk illum presjeduta fejn fis-seduta tas-26 ta’ Gunju 2014 meta ssejhet il-kawza deher Dr. Kenneth Grima ghall-atturi. Dr. Gavin Gulia baghat jinforma lill-Qorti li jinsab indispost. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni ta’ Dr. Kenneth Grima, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-Qorti iddifferixxiet il-kawza ghas-sentenza in difett ostakolu ghat-30 ta’ Ottubru 2014.

“Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

“**II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>**

“Qabel xejn jigi precizat li din il-kawza nbdiet quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta, u giet assenjata lil din il-Qorti kif attwalment presjeduta b'surroga fit-13 ta' Frar 2014.

“Permezz ta' din il-kawza, l-atturi qed jirreklamaw dritt ta' proprjeta` fuq porzjoni art li baqghet indiviza bejn l-istess atturi wara li ghamlu att ta' divizjoni bejniethom. Din il porzjoni art hija adjacenti ma' garaxx li gie akkwistat mill-intimati u li, skont l-atturi, l-istess intimati mhux biss abbuzivament uillegalment inkorporaw fil-proprjeta` li huma akkwistaw, imma wkoll ghandhom tieqa ghal fuq din il-porzjoni art, li allegatament infethet fuq mera tolleranza. Ghalhekk huma qed jitlobu l-izgumbrament tal-intimati mill-art in kwistjoni, t-tnehhija tac-cint li jiccirkonda l-art u li t-tieqa imsemmija tinghalaq.

“L-intimati opponew ghat-talbiet attrici billi, fl-ewwel lok, eccipew li t-talbiet jinsabu gja decizi b'sentenza li ghaddiet in gudikat. *Inoltre*, eccipew li l-art in mertu hu proprjeta` esklussiva taghhom.

“Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti. L-atturi ahwa Borg akkwistaw indivisament bejniethom bicca art f'Mill Street, kantuniera ma' triq gdida minghajr isem f'Haz Zebbug u dan fit-23 ta' Mejju 1979. Huma bnew din l-art u b'att ta' divizjoni tas-6 ta' Gunju 1980 kien imiss lil huhom, Toussaint

Borg, *inter alia*, garaxx li sussegwentement biegh lill-intimati konjugi Farrugia (att tat-3 ta' Lulju 1980). Gara li l-intimati inkorporaw feles art, li l-atturi jghidu ma kienetx parti mill-atti ta' divizjoni, billi gholla cint u ghalaq l-access. Ghalhekk saret din il-kawza.

"**<u>Xhieda u Provi Prodotti</u>**

"**<u>John Borg</u>** xehed permezz ta' affidavit ezebit a fol. 57 tal-process fejn spjega li hu u zewg hutu, l-atturi Toussaint u Carmelo, kienu xtraw bicca art Haz Zebbug minn Spiridione Bezzina, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut fit-23 ta' Mejju 1979. Bnew hames garaxxijiet kif ukoll *maisonette* fuq din l-art u dawn inqasmu bejniethom permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fis-6 ta' Gunju 1980 li gie redatt ukoll quddiem in-Nutar Sammut.

"Meta giet zviluppata l-art, bnew fuq l-art kollha, hlief ghal feles zghir li kien jigi parti quddiem il-garaxx li kien mess lil huh Carmelo permezz tad-divizjoni u parti quddiem il-garaxx li kien mess lil huh Toussaint.

"Huh Toussaint kien biegh wiehed miz-zewg garaxxijiet li mess lilu lill-intimat Giuseppe Farrugia permezz tal-kuntratt tat-3 ta' Lulju 1980 **(Dok JB3 fol. 11**).

"Fuq din il-bicca art mertu tal-kawza odjerna huma dejjem kienu jqeghdu l-affarijiet taghhom. Ukoll, huh Carmelo kellu xatba li mill-garaxx tieghu kien jidhol ghal fuq din il-feles art, li fih ukoll kienu hawwlu sigra tal-*Ficus*.

"Wara hafna zmien l-intimat Farrugia beda jippretendi li jikkappara l-istess feles, u xi hames snin ilu l-intimat bena hajt li jiccirkonda l-feles, qaccat is-sigra tal-Ficus li kien hawwal hu stess 'l fuq minn tnax-il sena ilu u ghalaq ix-xatba li kienet quddiem il-garaxx ta' huh Carmelo. Il-feles qisu *front garden* tal-garaxx ta' huh Carmelo u fil-genb tal-garaxx ta' l-intimat hemm tieqa miftuha ghal fuq il-feles.

"Meta l-intimat xtara minghand huh Toussaint, fil-kuntratt ta' bejgh tal-garaxx tieghu ma hemmx inkluza din il-bicca feles, izda biss il-garaxx. B'hekk, isostni li l-intimat m'ghandu ebda dritt li jippretendi li l-feles huwa tieghu, lanqas permezz tal-preskrizzjoni.

"**<u>Toussaint Borg</u>** xehed ukoll permezz ta' affidavit ezebit a fol. 59 tal-process.

"Bazikament gie riprodott l-affidavit ta' huh John Borg. Xehed li fil-kuntratt ta' divizjoni dan il-feles ma kienx inkluz. Il-garaxx li kien biegh lill-intimat kellu tieqa zghira taghti ghal fuq dan il-feles. Meta biegh il-garaxx lill-intimat, kien inbiegh il-garaxx biss u xejn iktar.

"**<u>Carmel Borg</u>** ikkonferma l-kontenut ta' l-affidavit ta' hutu John u Toussaint. Qal ukoll li Toussaint qatt ma seta' jbiegh proprjeta` li ma kenitx tieghu imma li kienet terz indiviz biss tieghu.

"Qabel ma nfethet il-kawza odjerna kienu talbu lill-intimat sabiex inehhi l-hajt li kien tella' madwar il-feles, pero` dan irrifjuta ghar-raguni li darba kien hemm kawza fejn il-Qorti ddikjarat li dak il-feles kien tieghu.

"**<u>Estratti rilevanti fil-kuntratti Esebiti:</u>**

"Permezz tal-kuntratt ta' divizjoni li jinsab ezebit a fol. 7 tal-process **<u>(Dok JB2)</u>** redatt quddiem in-Nutar Angelo Sammut u insinwat fit-18 ta' Gunju 1980 hemm indikat *inter alia* li:

> *"Il-komparenti Carmelo u John, ahwa Borg qeghdin jassenjaw u jittrasferixxu b'titolu ta' divisjoni lill-komparenti Toussaint Borg, li bl-istess titolu qieghed jaccetta u jakkwista zewg garages u entratura, it-tlieta contigui minghajr numri, l-imsemmija garages markati bl-ittra "B" u "C" fl-imsemmija triq gdida minghajr isem li tisbokka fuq Mill Street, Haz-Zebbug, komprisa l-arja libera taghhom, konfinanti mit-Tramuntana mal-imsemmija triq gdida mil- Lvant ma' Mill Street u min-Nofsinhar mal-garage A assenjat lil Carmelo Borg, kif ukoll l-arja tat-tliet garages fuq imsemmija u cioe' l-garage assenjat lill-komparenti Carmelo Borg u taz-zewg garages assenjati lill-komparenti John Borg, bhala kollox soggett ghar-rata ta' cens perpetwu ta' ghoxrin lira (Lm20) fis-sena, bid-drittijiet u l-giustijiet kollha taghhom – tal-valur l-imsemmija zewg garages, entratura u arja ta' sebgha mitt lira (Lm700).*
>
> *Ghall-finijiet tal-Att tal-Mewt u Donazjoni tas-sena elf disgha mija u tlieta u sebghin jigi dikjarat illi l-garages kollha u entratura fuq imsemmija gew mibnija mill- komparenti ahwa Borg fuq il-bicca art li huma akkwistaw b'titolu ta' xiri minghand Spiridione Bezzina b'att tieghi tat-tlieta u ghoxrin ta' Mejju elf disgha mija u disgha u sebghin."*

"Din l-art ipperveniet lill-atturi permezz ta' kuntratt ta' kompravendita ezebit a fol. 5 tal-process (**DOK JB1**) redatt quddiem in-Nutar Dottor Angelo Sammut fit-23 ta' Mejju 1979.

"Sussegwentement, permezz tal-kuntratt ta' bejgh tat-3 ta' Lulju 1980 (**<u>Dok JB3)</u>** ezebit a fol. 11 tal-process insibu li:

> *"... bis-sahha ta' dana l-att il-komparenti Toussaint Borg qieghed ibiegh u jitrasferixxi lill-komparenti l-iehor Giuseppe Farrugia, li jaccetta, qieghed jixtri u jakkwista il-garage minghajr l-arja tieghu minghajr numru markat bl-ittra "B" f'triq gdida minghajr isem li tisbokka fuq Mill Street, Casal Zebbug, u jikkonfina mit-Tramuntana mal-imsemmija triq gdida mil-Lvant ma' Mill Street u mill-Punent ma' beni tal-venditur, kif soggett ghar-rata tieghu ta' cens perpetwu ta' hames liri (Lm5) fis-sena, li ghalih huwa dovut id-dritt tal-lawdemju minn haga ohra liberu u frank bid-drittijiet u l-giustijiet kollha tieghu."*

"***<u>Exceptio Res Judicatae</u>***

"Qabel ma tidhol fil-kwistjoni tat-titlu vantat mill-kontendenti, din il-Qorti bilfors trid tinvesti ruhha bl-ezami ta' din l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-intimati.

“L-intimati jghidu li "*l-mertu tal-kaz odjern ghadda in res judicata permezz ta' sentenza ta' din il-Qorti kif diversament presjeduta."* In sostenn ta' din l-eccezzjoni, l-intimati esebew sentenza moghtija fit-8 ta' Frar 1990 fil-kawza fl-ismijiet " **Giuseppe Farrugia vs Toussaint Borg"** (Citaz. Nru: 1005/89 per Imhallef Joseph Filletti) (ezebita a fol. 79 tal-process).

“F'dik il-kawza l-attur kien talab lill-Onor. Qorti:

1) *“Tiddikjara illi l-front garden jappartjeni bi proprjeta` lill-attur minnu mixtri mal-fond surreferit kif fuq inghad.*
2) *Tikkundanna lill-konvenut biex fi zmien qasir u perentorju jirrimwovi l-hajt li ghamel u jirrendi liberu l-passagg ghall-istess front garden; u*
3) *Subordinatament, fil-kaz illi l-istess konvenut ma jirrimwovix il-hajt fiz-zmien li jigi lilu hekk prefiss, l-attur jigi awtorizzat jirrimwovih hu stess a spejjez tal-konvenut.”*

“Il-Qorti sussegwentement iddecidiet illi :

“Billi mill-provi mhux kontradetti t-talbiet jirrizultaw ppruvati;

“*Fil-kontumacja tal-konvenut tiddeciedi billi tilqa’ t-talbiet attrici kif dedotti kontra l-konvenut b’dan li ghall-fini tat-tieni talba tipprefiggilu terminu ta’ tletin (30) jum ghar-rimozzjoni tal-hajt de quo; u fin-nuqqas tapplika t-tielet talba kif dedotta. Il-kap tal-ispejjes jithallas mill-konvenut.”*

“Din il-kawza ghaddiet in gudikat, kif xehed Emanuel Sciriha quddiem l-Imhallef Farrugia Sacco fis-seduta tat-8 ta’ Ottubru 2012 (fol. 97) meta xehed li din il-kawza *“ma gietx appellata, ma kien hemm l-ebda appell”.* Ezebixxa wkoll konferma rigward dan mir-Registru u li jinsab ezebit a fol. 99 tal-process.

Fis-sentenza taghha tal-5 ta` Novembru 1934 fil-kawza “**Francesco Aquilina vs Neg. Giuseppe Gasan et",** il-Qorti tal-Appell (Sede Kummercjali) qalet hekk :-

“L-'exceptio rei judicatae' ghandha bhala fundament il-fatt tal-interess pubbliku, u wkoll ghaliex 'interest rei publicae ut sit finis litium'. Sentenza li ghaddiet 'in giudicato', jigifieri li ma tistax tappella minnha izjed, hija mizmuma bhala tajba u sewwa u tal-haqq -'res judicata pro veritate habetur' -jigifieri l-fundament tal-'actio' u tal-'exceptio judicati' hija preskrizzjoni legali, u ghalhekk hija 'strictissimae interpretationis'.”

“Tlieta huma l-elementi ta` *res judicata* :

“i) “eadem res” ;
“ii) “eadem causa petendi” ; u
“iii) “eadem personae”

“It-tliet elementi huma kumulattivi mhux alternattivi u ghalhekk iridu jissussistu t-tlieta sabiex jista` jinghad li hemm *res judicata*. Il-mankanza ta` imqar wiehed mit-tlieta huwa pregudizzjali biex ikun hemm *res judicata*

ghax, fin-nuqqas, ma jistax jinghad li l-haga hija l-istess (*nisi omnia concurrunt, alia res est*).

“(ara : Qorti tal-Appell -10 ta` Ottubru 2003 -**“Crocefissa Sammut et vs Joseph Spiteri**” ; u PA/RCP – 17 ta` Frar 2000 – “**Registratur tal-Qrati Superjuri vs M of Time Limited”**).

“F’dan il-kuntest hi ferm flokha r-riferenza ghas-sentenza "**Carmelo Cassar Parnis vs Gustavo Soler nomine"** (dec.fil-11 ta’ Marzu 1949 (Volum XXXIII.ii.344):

> *‘Meta sentenza tghaddi f’gudikat, ghax ma tigix appellata jew ritrattata, jew jekk ghaliex jekk appellata jew ritrattata tigi konfermata, hija ssir irrevokabbli; u ma jkunx aktar lecitu li tinfetah diskussjoni fuqha, lanqas jekk tkun forsi ingusta. Ghax jekk min hu interessat ma juzax ir-rimedji li taghtih il-ligi biex iwaqqa’ sentenza bhala nulla ma ghandux raguni jilmenta mill-inflessibbilta` tal-principju tal-irrevokabbilta1 tas-sentenza lanqas ma jista’ jallega li ma kienx jaf bil-prolazzjoni tas-sentenza ghax kien ilu jsegwu l-kawza mid-diversi differimenti taghha.’*

“Ir-rekwizit tal-“*eadem personae*” kien trattat fis-sentenza ta` din il-Qorti (PA/JRM) tal-25 ta` Settembru 2003 fil-kawza “**Charles Cortis vs Francis X Aquilina et**”. Hemm inghad illi :-

> *“L-element tal-identita` tal-persuni huwa wkoll fondamentali u ta` siwi daqs iz-zewg elementi l-ohrajn. In-nuqqas tieghu huwa bizzejjed biex jeskludi l-gudikat ghaliex min ma kienx prezenti fil-gudizzju, u lanqas kien fih rapprezentat legittimament, ma jistax jitqies marbut b`sentenza moghtija u li ghaddiet in gudikat, ukoll jekk l-ezitu ta` dik is-sentenza ikun jiffavorih.”*

“Jirrizulta li l-atturi Carmelo Borg u John Borg ma kienux parti mill-kawza deciza. Dan il-fatt ma jeskludix awtomatikament l-effikacja tal-eccezzjoni *res judicata* diment li z-zieda ta' dawn l-atturi fil-kawza odjerna ma tkunx necessarja *ai fini* ta' dawn il-proceduri. Kif gie deciz mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet *Igino Trapani Galea Feriol et vs Jane Agius et* (2/7/1996, Vol. LXX, P. II, p. 804):

> “*Però dan ma jfissirx li l-**istess** promoturi ta’ l-**istess** procedura jistghu jipproponu mill-gdid kawza identika bl-inseriment ta’ persuna li l-prezenza taghha mhijiex verament necessarja, minn punto di vista legali, ghall-fini ta’ dik il-procedura*.” (ara wkoll is-sentenza tal-Qorti tal l-Appell fil-kaz fl-ismijiet "***Crocefissa Sammut et v Joseph Spiteri "***(QA-dec fl-10 ta' Ottubru 2003).

“Fil-fehma ta' din il-Qorti l-prezenza ta' John u Carmel Borg hu necessarju fil-kuntest ta' dawn il-proceduri in kwantu qed jippremettu li huhom, Toussaint Borg, ma kienx l-uniku proprjetarju tal-feles art in kwistjoni.

“Ghalhekk, gialadarba r-rikorrenti John u Carmel Borg ma kienux parti fil-kawza imsemmija "**Giuseppe Farrugia vs Toussaint Borg"** (Citaz. Nru: 1005/89) din l-eccezzjoni ma treggix fil-konfront taghhom peress li s-sentenza ma taghmilx stat fil-konfront taghhom in kwantu li qed isostnu li huma koproprjetarji *pro indiviso* tal-art in kwistjoni.

“**Tista' tigi sollevata din l-eccezzjoni meta l-attur kien kontumaci?**

“Illi f'dak li jirrigwarda l-attur Toussaint Borg, li kien kontumaci fis-sentenza citata, jidher li l-gurisprudenza tal-Qrati taghna hija konkordi li l-gudikat jifforma ruhu mhux biss ghar-rigward ta’ dak li gie diskuss espressament imma anke ta' dak li messu gie diskuss, u ma giex diskuss, mill-parti li kellha tiddiskutih biex issostni d-domanda jew l-eccezzjonijiet l-ohra. Kif gie ritenut mill-On. Qorti ta' l-Appell fil-kaz fl-ismijiet "***Carmelo Panzavecchia v Constantino sive Zanzo sive Annunziato Caruana"*** (dec. fil-11 ta' Gunju 1958 - Vol.XLB-I-55) "*Il-gudikat jassorbixxi kull azzjoni li, in mertu ghall-azzjoni, kien imissha jew setghet tigi sollevata in relazzjoni mal-azzjoni stess...."* Ghalhekk il-fatt tal-kontumaci ma jaghtix lill-konvenut id-dritt li jqanqal eccezzjonijiet ohra f'gudizzju separat.

“Illi jirrizulta wkoll li l-mertu tal-azzjoni odjerna li tirrigwarda t-titlu fuq l-art in kwistjoni hija identika ghall-mertu fil-kawza antecedenti u anke f'dan ir-rigward, din il-Qorti hija soddisfatta li l-eccezzjoni ghandha tirnexxi fil-konfront ta' Toussaint Borg. Dan ma jinbidilx bil-fatt li l-atturi odjerni qed jivvantaw titlu fuq tieqa miftuha fil-garaxx tal-intimat ghaliex jistghu jirnexxu f'din it-talba biss jekk jippruvaw li huma l-proprjetarji tal-art. Fil-kaz ta' Toussaint Borg, din il-Qorti kif diversament presjeduta, gja laqghet it-talba tal-konvenuti u ddikjarat li l-*front garden* jappartjeni lilhom.

“Din l-eccezzjoni ghalhekk qed tigi respinta biss fil-konfront tal-atturi John Borg u Carmel u Paula sive Polly konjugi Borg.

“***<u>Konsiderazzjonijiet ta' Dritt fuq il-Mertu -Actio Rei Vindicatoria</u>***

“Din hija kawza dwar dritt ta' proprjeta' fuq porzjoni art, imdawra b'cint li tinsab fil-kantuniera ta' Triq il-Mithna ma' Triq il-Qubbajt, Zebbug. *Inoltre*, tirrigwarda tieqa miftuha fuq din il-porzjoni fil-hajt tal-garaxx tal-intimat.

“L-atturi jghidu li din il-porzjoni ta' art ma kinitx assenjata lill-Toussaint Borg fl-att tad-divizjoni, u ghalhekk hu ma seta' qatt bieghu lill-intimati in forza tal-principju legali *nemo dat quod non habet.* Jghidu wkoll li t-tieqa thalliet in mera tolleranza.

“L-intimati sostnew li l-*front garden* in kwistjoni jappartjeni lilhom bi proprjeta` u dan gie rikonoxxut u hekk deciz fis-sentenza tat 8 ta' Frar 1990. Jghidu ukoll li ilhom jippossjedu l-parapett ossia l-*front garden* mis-sena 1980 meta xatra l-proprjeta` minghand Toussaint Borg.

“Ladarba l-azzjoni prezenti essenzjalment hija wahda petitorja, r-rikorrenti ghandhom l-oneru li jippruvaw id-dritt taghhom tal-proprjeta` in kwistjoni. Jekk jirnexxilhom f’din il-prova huma ma jinhtiegilhom jaghmlu xejn izjed.

“Illi qabel ma wiehed jezamina l-provi, ikun opportun ukoll li jigu ribaditi certu principji regolanti l-azzjoni *rei vindicatoria*. Minn ezami tal-gurisprudenza l-iktar segwita jirrizultaw is-segwenti principji:

"(1) L-attur f'kawza rivendikatorja jrid jipprova d-dritt tieghu ta' proprjeta` fuq il-haga rivendikata, u li tali prova trid tkun kompleta u konklussiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken imur favur il-possessur konvenut. Huwa veru wkoll li anke jekk il-Qorti ma tkunx ghal kollox sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju. (Ara s-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kaz fl-ismijiet "**Mario Galea Testaferrata et. v. Giuseppi Said et."** -dec. fl-1 ta' Lulju 2005. Gie ritenut li "*una volta l-attur jipprova dan id-dritt tieghu ta' dominju, m'ghandux ghalfejn jaghmel xejn izjed; senjatament m'ghandux ghalfejn jaghmel il-prova negattiva li l-konvenut m'ghandux id-dritt reali li qed jikkampa in kwantu tali prova tispetta allura lill-konvenut li jkun qed jallegaha*" – "**Carmelo Mercieca -vs-Emanuela Sant**", Appell Civili, 6 ta' Lulju 1968.

"(2) Meta l-kriterji rigoruzi tal-azzjoni rivendikatorja ma jistghux jitwettqu ghar-rigward tal-piz tal-prova tat-titolu, l-attur jinghata l-jedd li jipprova titolu ahjar minn tal-parti mharrka.[1] Din l-azzjoni hija maghrufa bhala l-*actio publiciana (in rem)*, li hija azzjoni rejali ta' ghamla petitorja fejn is-sahha tat-titolu huwa mkejjel *inter partes* u mhux, bhal fil-kaz tal-azzjoni rivendikatorja vera u proprja, *erga omnes*. Huwa rimedju li l-Qrati taghna tawh gharfien, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' gid minn idejn haddiehor.[2]

"Il-Qorti taghmel riferenza ghal dak ribadit fil-kawza fl-ismijiet "**L-Onorevoli Perit Carmelo Vella et vs Anthony Cassar noe"** -Dec. fis-17 ta' Marzu 2005, u ghad-duttrina hemm riferuta fejn il-Qorti gabret il-hsieb u qalet li *"l-awturi immitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqghetx mehtiega li tkun daqshekk rigida, izda ghandha tkun imqabbla ma' dik tal-konvenut possessur. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum tinsab assodata fid-duttrina*." (Ara l-awturi hemm citati). B'hekk jghid **Pacifici Mazzoni** ('*Istituzioni di Diritto Civile Italiano',* Vol. III, Parte I, p.465) illi *'sembra quindi che per equita' non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o piu' fondato di quello del reo convenuto'.*

"Fil-kaz **"Attard vs Fenech",** deciza fit-28 ta' April 1875 (Kollez. Vol. XII.390) intqal li: *'Con l' azione rivendicatoria l' attore deve provare di averne il dominio della cosa che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; con l'azione publiciana deve provare di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu' debole del suo'."*

[1] P.A. **14.5.1935** fil-kawza fl-ismijiet ***Fenech et vs Debono et*** (Kollez.Vol: **XXIX.ii.488**); u App. Civ. **27.2.2003** fil-kawza fl-ismijiet ***Anna Cassar vs Carmela Stafrace et***

[2] Ara, per ezempju, App.Civ. **12.12.2002** fil-kawza fl-ismijiet ***John Vella et vs Sherlock Camilleri*** u P.A. TM **9.10.2003** fil-kawza fl-ismijiet ***Benmar Company Ltd. vs Charlton Saliba.***

“Fuq skorta tal-gurisprudenza l-iktar segwita, ghalhekk fl-azzjoni rivendikatorja, il-piz tal-provi (sic) tal-proprjeta` jinkombi fuq l-attur."*Imma ladarba dan jissodisfa dak il-piz billi juri t-titolu tieghu, ikun jinkombi lill-konvenut li jikkontraponi permezz ta' provi cari, univoci u indubbi, t-titolu proprju.'* -Ara " **Cassar noe v. Barbara et"** deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Kummercjali) fis-7 ta' Ottubru 1980.

“(3) Dan premess tajjeb li jigi osservat ukoll illi l-prova tad-dominju tista' ssir permezz ta' titolu jew bi kwalsiasi mezz iehor, in kwantu, "*la prova del dominio e` permessa con ogni altro mezzo legale*" ("**Michele Attard *nomine* -vs-Felice Fenech**" fuq citat. Kompriz allura, fuq l-awtorita` tal-**Fadda**, paragrafu 341, prova kongetturali jew semplici presunzjoni, "*ne occorre quindi che l'attore giustifichi in modo pieno il di lui vantato dominio, ma basta che fornisce argomenti prevalenti a quello del suo avversario*";

“(4) Li gie ritenut fil-gurisprudenza illi l-konvenut ma ghandu ghalfejn jipprova xejn, sakemm huwa stess ma jgibx 'il quddiem l-eccezzjoni li t-titolu rivendikat jinsab vestit fih. (**Nazzareno James et v. Mario Montezin** et PA 27/03/2001). “*Rekwiziti ghall-ezercizzju tal-azzjoni rivendikatorja huma li l-attur jipprova d-dominju tal-haga akkwistata legittimament u li l-konvenut ikun qed jippossediha..Ir-regolament tal-provi f'din l-azzjoni jiddependi mill-atteggjament difenzjonali prexelt mill-konvenut; in quanto jekk hu jecceppixxi li hu ghandu titolu fuq il-haga rivendikata aktar mill-attur, il-piz tal-prova jaqa' fuqu u jekk ma jilhaqx din il-prova jissokombi fl-eccezzjoni tieghu; jekk ghall-kuntrarju huwa jittrincjarja ruhu wara l-barriera ta' pussess, jinkombi lill-attur li jipprova d-dominju tieghu u huwa anke jekk ma jippruvax it-titolu tal-pussesss, izda jiddemonstra l-mankanza ta' titolu tal-attur, ghandu jissuccedi fl-eccezzjoni tieghu".* Dan gie ampjament spjegat fis-sentenza **Jane Cassar et v. Dr Michael Grech noe et**, deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Jannar 2005, fejn il-Qorti irriteniet :-

> *“Min-naha l-ohra, jekk jirrizulta li l-konvenuti akkampaw ruhhom fuq l-eccezzjoni li l-proprjeta` posseduta minnhom kienet giet validament akkwistata minnhom huma jinhtigilhom f'dak il-kaz jippruvaw l-allegazzjoni taghhom."*

“Decizjoni f'dan is-sens kienet dik fil-kawza fl-ismijiet **Grezzju Spiteri v. Catherine Baldacchino**, moghtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Frar 2001; kif ukoll fis-sentenzi rapportati -koll. Vol VII p267; XXXII – 1-735; XXXLVI – II 630; XLVI – 1 – 619. F'dan il-kaz il-Qorti trid tidhol f'ezami tat-titolu vantat mill-konvenut u tqis is-siwi tieghu bl-istess gharbiel li tqis it-titolu tal-attur rivendikant.[3]

“Rilevanti wkoll hija d-decizjoni ta' din il-Qorti fil-kawza **Abela v. Zammit** moghtija fis-16 ta' Mejju 1962, (Kollezz Vol.XLVI.ii.619) fejn jinghad li: ‘Jekk l-istess citat jaghzel spontanjament li ghall-azzjoni attrici jeccepixxi dritt ta' proprjeta`, huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu tal-attur, izda jkun qieghed jghid illi t-titolu tieghu huwa aktar validu u kwindi skont ir-regoli probatorji ‘*reus in excipiendo fit actor*', din

[3] 1 Nancy Mangion et v. Albert Bezzina Wettinger – Qorti tal-Appell, 5 ta' Ottubru, 2001

id-difiza timporta li l-konvenut jghaddi ghall-provi tat-titolu tieghu, u jekk ma jirnexxix fil-meritu, jkollha tipprevali l-massima '*melius est non habere titulum quam habere vitiosum'*."

"Applikati dawn il-principji ghall-kaz odjern, il-Qorti m'ghandhiex dubbju li l-art in kwistjoni kienet giet akkwistata mill-atturi ahwa Borg kif ukoll li ma kenitx parti mid-divizjoni bejn l-ahwa fejn Toussaint Borg akkwista *zewg garages u entratura.* Il-konvenut issottometta li l-atturi ma rnexxilhomx jippruvaw it-titlu taghhom billi naqqsu li jippruvaw li l-parapett in kwistjoni akkwistawh permezz ta' kuntratt pubbliku jew intiret minnhom, jew kien jifforma parti minn beni ohrajn li huma akkwistaw.[4]

"Izda fil-fehma tal-qorti, din il-linja difensjonali ma tghin xejn lill-konvenuti proprju ghaliex qed jistriehu u jaccettaw bhala premessa li l-awtur taghhom, Toussaint Borg, kien proprjetarju ta' din il-porzjoni art, u dan in sostenn tal-jedd ta' dominju taghhom.

"Dan ifisser li, fl-ahhar mill-ahhar, l-istess intimati *impliciter* qed jammettu li l-atturi, li wiehed minnhom kien proprju l-awtur tad-dritt minnhom vantat, kienu fil-fatt il-proprjetarji tal-bicca art in kwistjoni.

"Difatti l-intimati jghidu hekk "*..il-konvenut xtara l-garaxx in kwistjoni <u>li kien jinkorpora fih il-parapett ghax jifforma parti integrali minnu in forza ta' kuntratt tat-3 ta' Lulju 1980"[5]..</u>"*(enfasi ta' din il-Qorti.)

"Dan kollu hu konformi mal-principju enuncjat fil-kaz **Abela v. Zammit** fuq citat.

"L-atturi jsostnu li dan il-parapett ma kienx mibjugh lill-konvenuti in forza tal-kuntratt ta' 1980. Huwa car li d-dritt vantat mill-intimat ma jirrizultax mill-kuntratti esebiti mill-istess rikorrenti. Minn harsa lejn **Dok. JB1, JB2 u JB3** u specjalment minn qari tal-att tal-akkwist tal-konvenuti, jirrizulta li l-intimati akkwistaw garaxx u ma hemmx imsemmi, bhala oggett in vendita, porzjoni art li tmiss mal-istess jew tgawdija ta' dritt ta' servitu' ta' tieqa fil-hajt divisorju jew ad es. ta' dawl jew introspezzjoni, bejn il-garaxx u l-art in mertu.

"**<u>Mera Tolleranza</u>**

"L-intimat jargumenta li r-rikorrenti kienu accettaw l-istat ta' fatt mertu tal-kawza odjerna, u ma oggezzjonawx ghal snin twal. Huwa minnu li dan gie ppruvat bl-aktar mod car u skjett u mhux bazat fuq kongetturi. L-intimat ilu bil-*front garden* sa minn 1980 u cioe' meta Joseph Farrugia akkwista l-garaxx minghand l-attur.

"Illi kif jirrizulta mis-sentenza fl-ismijiet "**Paolina Stagno pro et noe vs Carmelo Bugeja et"**, (Appell Civili Inferjuri deciza fis-6 ta' Ottubru 2004):

[4] Nota a fol.75 tal-process
[5] Nota a fol. 75.

"It-tgawdija ta' fond b'titolu ta' mera tolleranza ma tattribwixxi l-ebda drittijiet mhux biss ghaliex in-natura taghha ma taqbilx mar-rabta legali li tnissel maghha n-necessita` tal-adempiment izda, ukoll, skont l-insenjament ta'* **Laurent***: "colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo` ritirare dan un istante all'altro".

"Fil-kaz "**Antonio Pace vs Antonio Cilia"** (Prim' Awla, dec. fis-26 ta' Gunju 1965) gie ribadit li:

"Dana l-principju (li min igawdi b'mera tolleranza m'ghandux titlu) *jemana mid-dispozizzjoni tal-Artikolu 563 (illum 526) tal-Kodici Civili li jghid li 'l-atti li huma biss fakoltattivi jew li jithallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jistghux jiswew ta' bazi ghall-ksib tal-pussess. Il-legislatur kien qieghed deliberatament jirreferi ghal kwalunkwe pussess u mhux ghal pussess legittimu, meta qal li l-attijiet ta' tolleranza ma joholqux il-pussess. Sir Adrian Dingli fin-notamenti tieghu ghall-artikolu in kwistjoni (allura numru 221 tal-Ordinanza VII tal-1868 kien osserva 'ho soppresso la parola 'legittimo' perche' secondo la mia definizione questi atti non danno luogo ad alcun possesso propriamente ditto".* Tant hu hekk li "*Atti ta` mera tolleranza ma jistghux jiswew bhala bazi ta` pussess lanqas jekk jigu ezercitati minn zmien antikissimu u immemorabbli* ("**Fenech et vs Salomone et"**, Appell Civili, 1 ta` Frar 1971).

"Din il-Qorti taghmel taghha dawn l-insenjamenti u taqbel li l-mera tolleranza ma johloqx titlu.

"**<u>Servitu` ta' Tieqa</u>**

"Jibqa' biex jigi ezaminat jekk l-intimati igawdu minn jedd ta' servitu` rigwardanti t-tieqa fil-hajt komuni.

"Skont l-artikolu **425 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta** "*Ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens ta' l-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju*." Din id-disposizzjoni turi li l-legislatur ried dejjem jipprotegi l-introspezzjoni tal-fondi.

"Skont **l-art.457** tal-Kodici Civili ta' Malta, dawk is-servitujiet li huma kontinwi u li jidhru, bhal ma hi dik ta' tieqa jew apertura, jitnisslu :

"(a) bis-saħħa ta' titolu;
(b) bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuqu jiġu eżerċitati jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni;
(ċ) bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi."

"Illi s-sub-inciz (b) (preskrizzjoni trentennali[6]) ma tghoddx il-kaz odjern. Ukoll billi t-tieqa infethet meta l-proprjeta` kienet tat-tliet atturi in komuni ma jistax jinghad li gie kkrejat jedd ta' servitu' ghaliex *res sua nemini servit.*

"Lanqas jirrizulta mill-att ta' bejgh li gie kkrejat servitu` favur l-intimati u ghalhekk ma giex kkrejat "*bis-sahha ta' titlu"*.

[6] **Art 462** tal-Kap.16

"Billi f'dan il-kaz, hu manifest li l-intimati, in difett tat-titlu vantat, m'ghandhomx titlu ghall-art u ghal xi servitu` ta' prospett, l-eccezzjoni taghhom dwar titlu ser tigi respinta. Inoltre m'ghandhomx il-kunsens mehtieg tal-kopropjetarji l-ohra biex igawdu l-art u jzommu t-tieqa (ad eskluzjoni tal-atturi Toussaint u Myriam Borg) u ghalhekk din il-Qorti ser tghaddi biex takkolji id-domandi attrici.

"Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti ser tilqa' t-talbiet tal-atturi John, Carmel u Pauline *sive* Polly konjugi Borg billi ma jirrizultax li, fil-konfront taghhom, l-intimati ghandhom titlu skont il-ligi fuq l-art in mertu u titlu ghaz-zamma tat-tieqa imsemmija fir-rikors promotur.

"**III. <u>KONKLUZJONI.</u>**

"Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li **Tilqa'** l-ewwel eccezzjoni tal-intimati fil-konfront biss tal-atturi Toussaint u Myriam konjugi Borg u **Tichad** l-istess eccezzjoni fil-konfront tal-atturi rispettivament, John Borg, u Carmel u Pauline *sive* Polly konjugi Borg, **Tichad** it-tieni eccezzjoni tal-intimati, filwaqt li **Tilqa'** it-talbiet tal-atturi John Borg, u Carmel u Pauline *sive* Polly konjugi Borg, u tiddisponi mill-istess talbiet fis-sens li gej:

"1. **Tilqa'** l-ewwel talba attrici billi tiddikjara u tiddeciedi, illi l-bicca art tal-kejl superficjali ta' circa ghaxar metri kwadri cirkondata b'cint u li tinsab fil-kantuniera ta' Triq il-Mithna ma' Triq il-Qubbajt Zebbug, hija proprjeta` esklussiva tal-esponenti John Borg, Carmel u Pauline *sive* Polly konjugi Borg u tal-intimati konjugi Farrugia indivizament bejniethom;

"2. **Tilqa'** it-tieni talba attrici u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati m'ghandhom l-ebda dritt illi jzommu miftuha t-tieqa fil-garaxx taghhom li tinsab miftuha fuq il-bicca art fuq imsemmija;

"3. **Tilqa'** it-tielet talba attrici u konsegwentement tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien perentorju ta' xahar millum inehhu dik il-parti tac-cint li jiccirkonda l-proprjeta` imsemmija li tellghu huma fuq dik ezistenti meta akkwistaw il-garaxx taghhom, kif ukoll jaghlqu t-tieqa li mill-garaxx taghhom taghti fuq l-istess proprjeta' u jergghu jifthu l-access illi kien hemm ghall-imsemmija art adjacenti ghall-proprjeta` tal-attur Toussaint Borg kif ukoll jaghlqu l-fetha illi ghamlu mac-cint adjacenti mal-bieb tal-garaxx tal-intimati fejn ghamlu rixtellu, kif ukoll inehhu l-istess rixtellu;

"4. **Tiddisponi** dwar ir-raba' talba attrici limitatament fis-sens li l-art in kwistjoni hija proprjeta` indiviza rispettivament bejn l-atturi John Borg, u Carmel u Pauline *sive* Polly konjugi Borg,u l-istess intimati.

"5. **Tilqa'** l-hames talba attrici u tawtorizza lill-atturi John Borg, Carmel u Pauline *sive* Polly konjugi Borg sabiex fin-nuqqas, jaghmlu dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex iwaqqghu c-cint in kwistjoni u jghalqu

t-tieqa msemmija, jghalqu fejn infetah abbuzivament u jifthu fejn inghalaq abbuzivament kif ukoll inehhu r-rixtellu msemmi, kollox a spejjez tal-intimati u taht id-direzzjoni u sorveljanza tal-Perit Alan Saliba li qed jigi nominat ghal dan l-iskop.

"L-ispejjez jigu sopportati mill-intimati ghajr ghall-ispejjez tal-konjugi Toussaint u Myriam Borg li ghandhom ibatu l-ispejjez taghhom."

<u>RIKORS TAL-APPELL tal-konvenuti (19.11.2014):</u>

3. Il-konvenuti ħassew ruħhom aggravati bis-sentenza tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha. L-aggravji/argumenti tagħhom huma bażikament is-segwenti:

- Isostnu li meta xtraw il-garaxx fit-3 ta' Lulju 1980, il-feles art in kwistjoni (adjaċenti għall-garaxx) kien fil-fatt inkluż ukoll fil-bejgħ.

- Jaċċennaw għall-fatt li meta xtraw il-garaxx kellu tieqa miftuħa fil-ħajt diviżorju li tagħti għal fuq il-feles art/parapett. Jargumentaw li l-atturi ma jistgħux iqisu t-tieqa bħala li hija tagħhom.

- Isostnu li l-fetħa li għaliha tirreferi il-qorti (cioe` il-fetħa li ordnat li kellha tingħalaq) "*qatt ma kienet adjaċenti għall-proprjeta` ta' Toussaint Borg*" .

<u>RISPOSTA TAL-APPELL tal-atturi appellati (07.01.2015):</u>

4. L-attur appellat wieġeb biex jgħid għaliex l-appell tal-konvenuti għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata.

DOKUMENTI :

5. Għal intendiment aħjar tal-vertenza odjerna din il-qorti qegħda tagħmel referenza kronoloġika għas-segwenti 3 kuntratti u sentenza:

23.05.1979 (Dok JB1) Permezz ta' kuntratt ta' kompro-vendita fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, Spiridione Bezzina biegħ lill-aħwa John, Toussaint u Carmel Borg:

*"…**biċċa art tajba għall-bini** f'Mill Street, kantuniera ma' triq ġdida mingħajr isem f' Ħaż-Żebbuġ, markata Plot numru tlettax fuq il-pjanta[7] annessa mal-att tiegħi tat-tnejn u għoxrin ta' Ottubru elf disa' mija u wieħed u sebgħin, tal-kejl ta' cirka tliet mija u erba' u għoxrin punt deċimali ħamsa u erbgħin metri kwadri **(324.45m²)** kompriża f'dan il-kejl iż-żona stradali u tikkonfina mil-Lvant ma' Mill Street, mit-Tramuntana ma triq ġdida mingħajr isem, u mill-Punent ma' beni ta' Carmelo Briffa…."*

06.06.1980 (Dok JB2) Permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, l-aħwa John, Toussaint u Carmel Borg għamlu kuntratt ta' diviżjoni, fir-rigward tal-art li kienu xtraw is-sena ta' qabel (u li f'dak l-istadju kienet qegħda tiġi żviluppata f'ħames

[7] ma tinsab l-ebda kopja tal-imsemmija pjanta fl-atti

(5) ġaraxxijiet u entratura li tagħti għall-arja sottostanti l-istess garaxxijiet). Huma iddikjaraw li "*ma jridux jibqgħu jippossjedu in komun*" u għalhekk qasmu l-art b'mod li kull wieħed mill-aħwa ħa s-segwenti proprjeta:

<u>CARMEL:</u>

"<u>il-garage</u> in kors ta' kostruzzjoni, mingħajr numru markat bl-ittra A f'Mill Street, Ħaż-Żebbug, mingħajr l-arja tiegħu u jikkonfina mil-Lvant ma' Mill Street, mit-Tramuntana mal-garages u entratura hawn taħt imsemmija, u mill-Punent ma' beni ta' Carmelo Briffa….tal-valur dan il-garage ta' ħames mija u ħamsin lira (Lm550)."

<u>JOHN:</u>

"żewġ garages kontigwi, mingħajr numri markati bl-ittri D u E fi triq ġdida mingħajr isem li tisbokka fuq Mill-Street, Żebbuġ, li għandhom in kors ta' kostruzzjoni, mingħajr l-arja tagħhom, u flimkien jikkonfinaw mit-Tramuntana mal-imsemmija triq ġdida, min-Nofsinhar mal-garage fuq imsemmi assenjat lil Carmelo Borg, mill-Punent ma' beni ta' Carmelo Briffa, u mil-Lvant mal-entratura hawn taħt imsemmija…..tal-valur dawn iż-żewġ garages ta' ħames mija u ħamsin lira (Lm550).

<u>TOUSSAINT:</u>

"*żewġ garages u entratura, it-tlieta kontigwi mingħajr numri, l-imsemmija garages markati bl-ittri B u C fl-imsemmija triq ġdida mingħajr isem li tisbokka fuq Mill Street, Ħaż-Żebbuġ, kompriża l-arja libera tagħhom konfinanti mit-Tramuntana mal-imsemmija triq ġdida, mil-Lvant ma' Mill Street, u min-Nofsinhar mal-garage A assenjat lil Carmelo Borg, kif ukoll l-arja tat-tliet garages fuq imsemmija, u cioe` tal-garage assenjat lill-komparenti Carmelo Borg, u taż-żewġ garages assenjati lill-komparenti John Borg…..tal-valur l-imsemmija żewġ garages, entratura u arja ta' seba' mitt lira (Lm700).*

03.07.1980 (Dok JB3) Permezz ta' kuntratt ta' kompro-vendita fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, Toussaint Borg biegħ lil Giuseppe Farrugia (il-konvenut odjern):

"il-garage mingħajr l-arja tiegħu mingħajr numru immarkat l-ittra B f'triq ġdida mingħajr isem, li tisbokka fuq Mill Street, Casal Żebbuġ, u jikkonfina mit-Tramuntana mal-imsemmija triq ġdida, mil-Lvant ma' Mill-Street, u mill-Punent ma' beni tal-venditur…."

08.02.1990 **<u>Sentenza</u>** mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet **<u>Giuseppe Farrugia vs Toussaint Borg</u>** (1005/1989). F'din in il-kawża, Giuseppe Farrugia (il-konvenut odjern) <u>talab *inter alia* li jiġi dikjarat li fil-kuntratt tat-03.07.1980 li permezz tiegħu kien xtara l-garage B, kien hemm ukoll inkluż il-feles art in kwistjoni</u>. Il-Qorti, fil-kontumaċja tal-konvenut (l-attur odjern Toussaint Borg) qagħdet fuq il-provi mhux kontradetti ta' Giuseppe Farrugia, u laqgħet it-talbiet tiegħu. Iddikjarat li l-feles art jappartjeni lil Giuseppe Farrugia u ordnat lil Toussaint Borg jaqla' l-ħajt li għamel sabiex Farrugia jkollu aċċess liberu għall-feles art.

Din is-sentenza għaddiet in ġudikat stante li ma kien hemm l-ebda appell minnha.

Għalhekk fir-rigward tal-feles art mertu tal-kawża

odjerna, teżisti deċiżjoni li tgħid li l-feles art huwa ta' Giuseppe Farrugia – il-konvenut odjern**.**

XHIEDA PRODOTTA:

6. L-attur **Toussaint Borg** fl-affidavit tiegħu spjega li hu u ħutu kienu bnew ħames ġaraxxijiet u maisonette sovrastanti l-istess garaxxijiet fuq l-art li kienu xtraw bejniethom fl-1979. Enfasizza pero` li ma kinux bnew fuq l-art kollha iżda KIENU ĦALLEW FELES ŻGĦIR li in parti jiġi quddiem il-garaxx il-kbir li fid-diviżjoni ta' bejn l-aħwa tal-1980 mess lil Carmel Borg, u in parti quddiem il-ħajt tal-appoġġ (il-ħajt laterali) ta' wieħed miż-żewġ garaxxijiet li mess lilu (liema garaxx huwa imbagħad biegħu lill-konvenut). Ippreċiża li dan il-feles li ma nbeniex jinsab kollu f'Mill Street, Żebbuġ, filwaqt li l-garaxx li biegħ lill-konvenut jinsab fi Triq il-Qubbajt (fi żmien il-kuntratt kienet triq ġdida mingħajr isem). Kompla jgħid li dan il-feles kollu baqa' proprjeta` bejn it-tliet aħwa u kienu jagħmlu użu minnu, tant li kienu anke ħawwlu siġra tal-*ficus* (jidher li qed jirreferi għal dik il-parti tal-feles li tinsab kontigwa għall-appoġġ tal-garaxx li kien biegħ lill-konvenut). Qal li mill-garaxx ta' ħuh Carmel kien hemm xatba b'aċċess għall-fetħa (jidher li fil-fatt qed jirreferi għall-parti ta' quddiem il-garaxx ta' ħuh Carmel: cioe` ix-xatba kienet tinsab bejn il-parti ta' quddiem il-garaxx ta' Carmel u l-feles in kwistjoni).

7. Spjega li meta biegħ il-garaxx lill-konvenut, dan kellu tieqa li tagħti

għal fuq il-feles art in kwistjoni. Qal li peress li fil-feles art in kwistjoni kien hemm il-ħamrija, il-konvenut f'xi żmien kien talbu biex jagħmel xi konkos biex jifred il-ħamrija mill-ħajt tal-appoġġ tal-garaxx li kien xtara mingħandu, u dan sabiex jelimina l-umdita` li kellu fil-garaxx. Qal li huwa fil-fatt hekk għamel (a spejjeż tal-aħwa) u l-konvenut ma baqax jilmenta aktar dwar l-umdita`.

8. Qal li ħafna żmien wara li l-konvenut kien xtara l-garaxx beda jippretendi li l-parti tal-feles art li jiġi mal-ħajt tal-garaxx tiegħu (cioe` l-art in kwistjoni) hija fil-fatt tiegħu tant li qala' l-*ficus*, bena ħajt li jiċċirkonda l-feles art in kwistjoni u għalaq ix-xatba li kien hemm. Qal li l-ħajt inbena "*mhux iktar minn erbgħa jew ħames snin ilu*". (L-affidavit sar fl-2010, għalhekk jiġi li skont hu l-ħajt sar għall-ħabta tal-2005-2006). Jargumenta li qatt ma seta' jkun li l-feles art in kwistjoni hija tal-konvenut għaliex apparti li l-kuntratt isemmi biss li kien qed jinbiegħ il-garaxx, u mhux ukoll il-feles art adjaċenti għall-garaxx, tali feles huwa fil-fatt tat-tliet aħwa, u mhux tiegħu biss.

9. L-attur John Borg fl-affidavit tiegħu bażikament ikkonferma dak li qal ħuh Toussaint Borg fl-affidavit tiegħu. John Borg kien dak l-attur li fil-fatt ħalef ir-rikors ġuramentat u din il-Qorti jidhrilha li huwa opportun tagħmel riferenza għas-segwenti brani mill-istess rikors ġuramentat dwar il-ħajt li jiċċirkonda l-feles, u dwar it-tieqa li tagħti għal fuq il-feles:

> *"…l-intimati abbużivament u illegalment inkorporaw il-biċċa art proprjeta` indiviża tal-esponenti aħwa Borg mal-ġaraxx tagħhom billi għollew iċ-ċint ta' żewġ filati imtella' mill-esponenti b'żewġ filati oħra oltre li bnew kolonnar u bejn il-kolonnar għamel bċejjeċ tal-injam f' forma ta' fence u għamel fetħa fiċ-ċint li jiġi adjaċenti għall-bieb tal-garaxx minnu akkwistat kif fuq intqal, liema fetħa għalaqha b'kanċell filwaqt li għalaq il-fetħa li kienet teżisti fiċ-ċint fuq in-naħa opposta tal-proprjeta` tal-esponenti …...*
>
> *Illi in oltre l-intimati għandhom fil-garaxx proprjeta` tagħhom tieqa miftuħa li tagħti għal fuq il-proprjeta` tal-esponenti Borg liema tieqa qegħda hemm fuq mera tolleranza u li l-esponenti m'għadhomx disposti jittolleraw aktar."*

10. L-attur Carmel Borg fl-affidavit tiegħu ukoll bażikament ikkonferma dak li qal ħuh Toussaint Borg fl-affidavit tiegħu. Fix-xiehda tiegħu tal-5 ta' Ottubru 2010 quddiem l-Assistent Ġudizzjarju Dr Anna Mallia jirreferi għall-feles art in kwistjoni bħala "*front garden*" u jgħid li ma kienx hemm bieb u kien jidħol kulħadd fih.

11. Il-konvenut Joseph Farrugia fis-seduta tal-14 ta' Mejju 2012 quddiem il-Qorti, xehed dwar il-kawża (rivendikatorja) li fl-1989 kien fetaħ kontra Toussaint Borg (Cit Nru 1005/1989) - spjega li l-ħajt ta' madwar il-feles art kien bnieh hu u Toussaint Borg kien għalaqlu l-aċċess min-naħa ta' fejn kien jidħol hu, u minflok fetaħ bieb min-naħa l-oħra. Qal li kien fetaħ il-kawża 1005/1989 kontra Toussaint Borg għaliex kien mingħandu biss li kien xtara (fl-1980).

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

(i) <u>Il-proprjeta` tal-feles art in disputa</u>

12. L-art li l-atturi xtraw fl-1979 tinsab f'kanuntiera: għandha naħa fuq Mill Street (Triq il-Mitħna) u naħa fuq triq ġdida bla isem (illum Triq il-Qubbajt).

13. Fuq din l-art li tinsab f'kantuniera fuq l-imsemmija żewġ triqat, l-atturi bnew ħames garaxxijiet u maisonette sovrastanti. Huwa nuqqas deplorevoli tal-atturi li lanqas indenjaw ruħhom jippreżentaw pjanta jew ritratti tal-ambjenti in kwistjoni sabiex jgħinu lill-Qorti tifhem sew il-vertenza, madanakollu minn eżami akkurat tal-kuntratti esebiti, partikolarment tal-konfini, din il-Qorti qed tifhem li l-iżvilupp jinsab hekk:

- Il-garaxx B, il-garaxx C, l-entratura tal-maisonette sovrastanti, il-garaxx D u l-garaxx E, jinsabu bil-faċċata tagħhom fi triq il-ġdida (illum Triq il-Qubbajt).

- Il-garaxx A (li jinsab minn tulu retropost għall-garaxxijiet B, C, D, u E) jinsab bil-faċċata tiegħu f'Mill Street (Triq il-Mitħna). Adjaċenti għall-bieb tal-garaxx A jinsab wieħed mill-ħitan laterali tal-garaxx B.

14. Huwa evidenti li meta bdiet tiġi żviluppata l-art li l-aħwa Borg xtraw

fl-1979 u anke meta sar il-kuntratt tad-diviżjoni tal-1980, l-istess aħwa Borg hallew feles bejn it-triq/bankina u l-binja, liema feles jiġi:

- **<u>in parti</u>** bejn it-triq/bankina u l-<u>bieb tal-garaxx il-kbir A</u> li mess lil Carmel - cioe` formanti speċi ta' *drive-in* żgħira għall-garaxx A, u

- **<u>in parti</u>** bejn it-triq/bankina u <u>l-ħajt laterali tal-garaxx B</u> li mess lil Toussaint (liema garaxx imbagħad Toussaint biegħu lill-konvenut).

15. Dan qed jingħad għaliex fil-kuntratt tad-diviżjoni tal-1980 ġie dikjarat li:

- l-aħwa kienu qegħdin jagħmlu d-diviżjoni għaliex ma jridux jibqgħu jippossjedu l-proprjeta` li xtraw fl-1979 in komuni (ma qalux li kienu se jżommu xi biċċa minn tali proprjeta` in komuni);

- mil-Lvant il-garaxx A jikkonfina ma' Mill Street;

- mil-Lvant il-garaxx B jikkonfina Mill Street.

16. Fil-fatt dawn iż-żewġ garaxxijiet: garaxx A (li mess lil Carmel Borg)

u garaxx B (li mess lil Toussaint Borg), jikkonfinaw mil-Lvant tagħhom ma feles art u mhux ma' Mill Street.

17. Il-feles art li baqgħu ma bnewx fuqha l-aħwa Borg baqgħet proprjeta` komuni bejn l-aħwa John, Carmel u Toussaint Borg. Jiġi ppreċiżat li mill-feles art li baqa' mhux żviluppat, parti biss hija in disputa: u cioe` dik il-parti li tinsab bejn it-triq/bankina u l-ħajt laterali tal-garaxx B li mess lil Toussaint Borg u li imbagħad xtara l-konvenut). Tali parti jidher li illum tinsab ċirkondata b'ċint (u għalhekk għandha forma ta' parapett) u l-aċċess għaliha hija minn fetħa fiċ-ċint fuq Triq il-Qubbajt, cioe` eżatt ħdejn l-entratura tal-garaxx B proprjeta` tal-konvenut.

18. Huwa wkoll evidenti li meta Toussaint Borg biegħ il-garaxx B lill-konvenut, kien għadu ma ndunax li kien għad hemm biċċa art mhux mibnija, tant li fuq il-kuntratt li permezz tiegħu biegħ il-garaxx B lill-konvenut, tniżżel li l-garaxx jikkonfina mil-Lvant ma' Mill Street u mhux mal-feles art in disputa.

19. Issa għalkemm fil-kuntratt tat-3 ta' Lulju 1980 ġie dikjarat li l-garaxx B li kien qed jixtri Joseph Farrugia jikkonfina mil-Lvant ma' Mill Street, (meta fil-fatt jikkonfina mal-feles art in disputa, u, kif ingħad, huwa l-feles art in disputa li jikkonfina ma' Mill Street) ma jista' bl-ebda mod jitqies li l-garaxx B jikkomprendi l-feles art in kwistjoni kif qed jippretendi l-konvenut.

Dan qed jingħad għaliex il-garaxx huwa kompletament segregat mill-feles art in disputa u ma għandu l-ebda aċċess għalih. In oltre l-art baqgħet proprjeta` komuni tat-tliet aħwa Borg u għalhekk Toussaint Borg kellu biss terz indiviż minnha u għalhekk żgur ma setax ibiegħha kollha lill-konvenut! (Ma għandhomx raġun il-konvenuti appellati jargumentaw illi "*ma jistax ikun li l-parapett ma kienx inkluż fil-kuntratt tal-vendita*".)

20. Fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti issa tinsab rinfaċċjata b'sitwazzjoni anomala għall-aħħar ladarba fit-8 ta' Frar 1990 il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Imħallef Joseph Filletti) fil-kawża *Giuseppe Farrugia vs Toussaint Borg* għoġobha tiddikjara (mingħajr l-iċken motivazzjoni) li l-feles art in disputa huwa proprjeta` tal-konvenut odjern Joseph Farrugia! Tali deċiżjoni illum pero` hija **res ġudikata,** kif fil-fatt eċċipew il-konvenuti. Issa kif spjegat tajjeb l-ewwel Qorti tali deċiżjoni ma tagħmilx stat fil-konfront tal-atturi odjerni John u Carmel Borg. Għalhekk filwaqt li f'din il-kawża jista' jiġi dikjarat li l-atturi John u Carmel Borg effettivament għandhom kull wieħed terz mill-feles art in disputa, fil-każ ta' Toussaint Borg (li ukoll effettivament jirriżulta li għandu terz tal-art in disputa), minħabba d-deċiżjoni tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-8 ta' Frar 1990, ma jistax jiġi dikjarat li dan fil-fatt għandu t-terz l-ieħor, u invece bil-fors irid jiġi dikjarat li t-terz l-ieħor (ironikament) huwa tal-konvenut odjern. Fil-fatt kienet korretta l-ewwel Qorti meta laqgħet l-ewwel talba LIMITATAMENT u ddikjarat li l-feles art in disputa (li jinsab ċirkondat b'ċint) huwa proprjeta`

tal-atturi John Borg, Carmel u Pauline sive Polly konjuġi Borg u tal-konvenuti konjuġi Farrugia indiviżament.

(ii) <u>It-tieqa li tagħti għal fuq il-feles art in disputa</u>

21. Issa dwar it-tieqa li tinsab fil-ħajt tal-garaxx tal-konvenut u li tagħti għal fuq il-feles art in disputa, l-atturi f' din il-kawża sostnew li din kienet hemm bit-tolleranza tagħhom u li m'għadhomx disposti jittollerawha aktar: għalhekk fit-tieni talba talbu li jiġi deċiż li l-konvenuti m'għandhomx dritt iżommuha miftuħa, u fit-tielet talba (*inter alia*) talbu li l-konvenuti jiġu ordnati jagħlquha. L-ewwel Qorti laqgħet it-tieni talba u kkonkludiet li l-konvenuti ma għandhomx titolu skont il-liġi għaż-żamma tat-tieqa u għalhekk laqgħet ukoll it-tielet talba f'dan ir-rigward u ordnat lill-konvenuti li jagħlquha.

22. Il-konvenuti appellanti, fir-rikors tal-appell tagħhom, għalkemm evidentement ħassew ruħhom aggravati b'din id-deċiżjoni, u jippretendu li t-tieqa għandha tibqa' hemm, ma jispjegawx għaliex ma jaqblux mad-deċiżjoni tal-ewwel Qorti. Sempliċiment jgħidu hekk ;

> *"Illi meta l-esponenti xtraw il-garage in kwistjoni, xtrawh kif inhu llum bit-tieqa miftuħa fil-ħajt diviżorju tant li anke l-ħġieġ tat-tieqa waħluhom l-esponenti stess. L-attur Toussaint Borg xehed permezz ta' affidavit esebit a fol 59 tal-proċess li meta l-garage kien biegħu lill-konjuġi Farrugia dan kellu tieqa żgħira tagħti għal fuq dan il-feles u li meta biegħ il-garage lill-intimat kien biegħ il-garaxx biss u xejn aktar. Fi kliem ieħor l-atturi qegħdin isostnu li t-tieqa hija tagħhom. L-esponenti jsaqsu kif jista' jkun li t-tieqa in kwistjoni kienet tal-atturi meta biex l-atturi jużaw it-*

> *tieqa jridu bilfors jidħlu ġol-garage tal-konjuġi Farrugia kull darba, proprju għaliex mill-garage tal-konjuġi Farrugia biss din it-tieqa tista' tinfetaħ u tingħalaq."*

23. Din il-Qorti ma tarax kif dan l-argument qiegħed b'xi mod jindirizza l-motivazzjoni tal-ewwel Qorti fir-rigward tat-tieqa. Għalhekk mhux il-każ li tqisu.

(iii) <u>Dwar fejn kienet tinsab il-fetħa fiċ-ċint qabel il-fetħa li hemm illum:</u>

24. Minkejja li s-sentenza tal-1990 ordnat lil Toussaint Borg biex jirrendi liberu l-passaġġ ta' Joseph Farrugia għall-feles art in kwistjoni (li jissejjaħ "*front garden*" fl-istess sentenza), din il-Qorti qed tifhem li fiż-żmien qabel ma saret il-kawża odjerna l-art in kwistjoni kienet ċirkondata b'ċint (baxx ta' żewġ filati) li kellu fetħa li kienet tinsab lejn il-bieb tal-garaxx A (li mess lil Carmel Borg) u li biex wieħed jaċċedi għal tali fetħa kellu jgħaddi minn fuq dak il-feles art (ossia *drive-in*) li jinsab quddiem il-garaxx A; qed tifhem ukoll li r-raġuni li tat lok għall-kawża odjerna hija għaliex il-konvenut kien għalaq tali fetħa fiċ-ċint, u minflok għamel fetħa fuq in-naħa opposta (cioe` ħdejn il-garaxx B tiegħu), għolla ċ-ċint b'żewġ filati oħra, u fejn għamel il-fetħa poġġa rixtellu.

25. L-atturi fit-tielet talba kienu talbu lill-Qorti hekk (sottolinear ta' din il-Qorti):

> *"Konsegwentement tikkundanna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju ineħħu dik il-parti taċ-ċint li jiċċirkonda l-proprjeta` tal-esponenti li tellgħu huma fuq dik eżistenti meta akkwistaw il-garaxx tagħhom, kif ukoll tikkundannahom jagħlqu t-tieqa li mill-garaxx tagħhom tagħti fuq il-proprjeta` tal-esponenti, jerġgħu jiftħu l-aċċess illi kien hemm għall-imsemmija art adjaċenti għall-proprjeta` tal-esponenti Toussaint Borg, kif ukoll jagħlqu l-fetħa illi għamlu maċ-ċint adjaċenti mal-bieb tal-garaxx tal-intimati fejn għamlu rixtellu, kif ukoll ineħħu l-istess rixtellu."*

26. L-ewwel Qorti laqgħet it-tielet talba hekk (sottolinejar ta' din il-Qorti):

> *"Tilqa' t-tielet talba attriċi u konsegwentement tikkundanna lill-intimati sabiex fi żmien perentorju ta' xahar m' illum ineħħu dik il-parti taċ-ċint li jiċċirkonda l-proprjeta` imsemmija li tellgħu huma fuq dik eżistenti meta akkwistaw il-garaxx tagħhom, kif ukoll jagħlqu t-tieqa li mill-garaxx tagħhom tagħti fuq l-istess proprjeta` u jerġgħu jiftħu l-aċċess illi kien hemm għall-imsemmija art adjaċenti għall-proprjeta` tal-attur Toussaint Borg, kif ukoll jagħlqu l-fetħa li għamlu maċ-ċint adjaċenti mal-bieb tal-garaxx tal-intimati fejn għamlu rixtellu, kif ukoll ineħħu l-istess rixtellu."*

27. Il-konvenuti appellanti isostnu li l-fetħa li għaliha tirreferi il-Qorti "*qatt ma kienet adjaċenti għall-proprjeta` ta' Toussaint Borg".* Iżda kif wieħed jista' jara (vide l-parti sottolineata) l-ewwel Qorti ma qalitx li l-"***fetħa***" fiċ-ċint kienet "***adjaċenti għall-proprjeta` tal-attur Toussaint Borg***" - cioe` adjaċenti għall-garaxx B li oriġinarjament kienet ta' Toussaint Borg. (Fil-fatt hija l-fetħa preżenti li tinsab adjaċenti għall-bieb tal-garaxx B, u li l-ewwel Qorti ordnat li għandha tingħalaq.) Il-frażi "*adjaċenti għall-proprjeta` tal-attur Toussaint Borg*" issemmiet mill-ewwel Qorti b'referenza għall-feles art in kwistjoni, u mhux b'referenza għall-fetħa. Għalhekk a skans ta' xi malintiż, **din il-Qorti fil-parti deċiżorja sejra tispjega aħjar it-tielet talba.**

28. Din il-Qorti jidhrilha li għandha tagħmel is-segwenti kumment. Ladarba għar-raġunijiet fuq mogħtija, jirriżulta, kif fil-fatt iddeċidiet l-ewwel Qorti, li l-art in kwistjoni tappartjenti **indiviżament** (i) lill-attur John Borg, (ii) lill-attur Carmel Borg (u martu) **u ukoll (iii) lill-konvenut Joseph Farrugia (u martu)**, u anke tenut kont tal-fatt li l-Prim' Awla (tajjeb jew ħażin) fl-1990 iddikjarat li l-konvenut odjern huwa fil-fatt proprjetarju tal-art kollha in kwistjoni, filwaqt li din il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti li kellu jiġi ordnat li tinfetaħ il-fetħa fiċ-ċint li kienet teżisti oriġinarjament (fid-*drive-in* quddiem il-garage A), ma jidhrilhiex li kien il-każ li l-konvenuti jiġu wkoll ordnati ineħħu ż-żewġ filati li tella' l-konvenut fuq iċ-ċint li kien hemm, u lanqas li tingħalaq il-fetħa (bir-rixtellu) li għamel il-konvenut (li tiġi fuq Triq il-Qubbajt, ħdejn il-garaxx B), cioe` l-fetħa minn fejn jaċċedu l-konvenuti. Madanakollu ladarba l-konvenuti appellanti ma ressqu l-ebda aggravju f' dan is-sens, (għaliex huma sempliċiment baqgħu isostnu li l-art hija **kollha** tagħhom) din il-Qorti ma jidhrilhiex li għandha tvarja l-konklużjoni tal-ewwel Qorti f'dan ir-rigward.

DECIDE

29. Fid-dawl tas-suespost, din il-qorti tiċħad l-appell tal-konvenuti u tikkonferma l-konklużjoni tal-ewwel Qorti (u għall-preċiżjoni qegħda tvarja d-diċitura tat-tielet talba stante li kif ippronunzjatha l-ewwel Qorti jista'

jkun li ma tinftehimx sew). Għalhekk tilqa' t-talbiet hekk:

(i) **<u>Tilqa' limitatament l-ewwel talba attriċi</u>** billi tiddikjara u tiddeċiedi illi l-biċċa art in kwistjoni tal-kejl superfiċjali ta' circa għaxar metri kwadri ċirkondata b'ċint u li tinsab fil-kantuniera ta' Triq il-Mitħna ma' Triq il-Qubbajt, Żebbuġ tappartjeni lis-segwenti persuni hekk:

- terz indiviż – lill-attur John Borg;
- terz indiviż – lill-atturi Carmel Borg u martu Pauline sive Polly Borg;
- terz indiviż – lill-konvenuti Joseph Farrugia u martu Mary Farrugia.

(ii) **<u>Tilqa' t-tieni talba attriċi</u>** u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati m'għandhom l-ebda dritt illi jżommu miftuħa t-tieqa fil-garaxx tagħhom li tinsab miftuħa fuq il-biċċa art in kwistjoni;

(iii) **<u>Tilqa' limitatament t-tielet talba attriċi</u>** u konsegwentement tikkundanna lill-intimati sabiex fi żmien perentorju ta' xahar mil-lum:

- ineħħu dik il-parti taċ-ċint li jiċċirkonda l-proprjeta` imsemmija li tellgħu huma (iż-żewġ filati) fuq dik eżistenti

meta akkwistaw il-garaxx tagħhom;

- jagħlqu t-tieqa li mill-garaxx tagħhom tagħti fuq l-istess proprjeta`;

- jagħlqu l-fetħa li għamlu fiċ-ċint (li tinsab adjaċenti għall-bieb tal-garaxx tagħhom);

- jaqilgħu ir-rixtellu li jinsab f'tali fetħa; u

- jerġgħu jiftħu l-fetħa illi kien hemm in-naħa l-oħra ta' fejn tinsab il-fetħa illum (cioe` man-naħa fejn jinsab il-garaxx proprjeta` tal-attur Carmelo borg).

(iv) **Tiddisponi limitatament dwar ir-raba' talba** fis-sens li flok ma tordna lill-konvenuti jiżgumbraw mill-art in kwistjoni, tiddikjara li ladarba tappartjeni indiviżament (i) lill-attur John Borg; (ii) lill-atturi Carmel Borg u martu Pauline sive Polly Borg; u (iii) lill-konvenuti Joseph Farrugia u martu Mary Farrugia, tali persuni għandhom dritt jippossjeduha indiviżament.

(v) **Tilqa' limitatament l-ħames talba** fis-sens li f'każ li l-

konvenuti ma jagħmlux ix-xogħlijiet ordnati, tawtorizza l-atturi John Borg u Carmel Borg u martu Pauline sive Polly Borg jagħmlu tali xogħlijiet huma a spejjeż tal-konvenuti u taħt id-direzzjoni u sorveljanza tal-Perit Alan Saliba li qed jiġi innominat għal dan l-iskop.

30. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jiġu sopportati mill-konvenuti appellanti.

Joseph Azzopardi Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
gr