QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 26 ta' Novembru, 2020

Rikors Guramentat Nru: 992/2013 AF

Antonia Fenech

vs

Emmanuel Fenech u Darren Fenech

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attriċi Antonia Fenech, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-attrici ghaddejja minn procedura ta' separazzjoni minn zewgha Emmanuel Fenech u dan permezz ta' zewg kawzi li jinsabu quddiem il-Qorti Civili (Sezzjoni Familja) fl-ismijiet Antonia Fenech vs Emmanuel Fenech bir-rikors guramentat numru 15/2010, kif ukoll il-kawza fl-ismijiet inversi bir-rikors guramentat numru 74/2010. Iz-zewg kawzi jinsabu quddiem il-Qorti Civili (Sezzjoni Familja) ppreseduta quddiem l-Onor Imhallef Robert Mangion LLD. Kopja tar-rikors guramentati u risposti guramentati jinsabu hawn annessi bhala Dokumenti Y1 sa Y4 inkluzi.

Darren Fenech jigi wiehed minn fost hamest'itfal li ghandhom il-kontendenti Antonia u Emmanuel konjugi Fenech.

Antonia Fenech wirtet minghand ommha razzett bin-numru 63 Ta' Brija Road, Siggiewi u ghalqa wara l-imsemmi razzett li llum ghandu l-access tieghu minn Triq il-Qiegha, Siggiewi, liema razzett u art kienet debitament denunzjata wara l-mewt ta' ommha li mietet nhar it-28 ta' Settembru 1969, u liema art saret proprjetà tal-attrici bhala l-unika wild ta' ommha u missierha li huma Nikola Muscat u Paola Muscat. Hawnhekk qieghed jigi esebit id-denunzja ta' omm Antonia Fenech bin-numru 2587/69 – Dok. Y5.

Fiz-zwieg ta' bejn Emmanuel Fenech u Antonia Fenech, l-attrici ttrasferiet u ddonat id-dar bin-numru estern 63 Triq Ta' Brija, Siggiewi liema dar qabel kellu n-numru ufficcjali 27 Ta' Brija Road, Siggiewi, fejn meta sar il-kuntratt ta' donazzjoni bejn Antonia Fenech u Darren Fenech, Emmanuel u Antonia konjugi Fenech kienu gja bnew id-dar il-gdida bin-numru estern 63 Ta' Brija Road, Siggiewi, u dan anki kif jirrizulta mill-anness kuntratt ta' trasferiment Dok. Y6 li ghamlet Antonia Fenech lil binha Darren Fenech, kif ukoll mill-pjanta tal-Perit Ninu Zammit u l-permess relattiv hawn annessi u mmarkati bhala Dokument Y7 u Y8.

Il-bqija tal-fond kien art u mqawel fejn in-nanniet tal-attrici kienu jrabbu l-baqar u l-annimali. Antonia Fenech wirtet din il-proprjetà minghand ommha, u fejn imbaghad fiz-zwieg l-attrici u l-konvenut Emmanuel Fenech applikaw sabiex jaghmluha fabbrika ghall-manifatturar ta' ghagin u *guest hall* bl-isem "Star Hall" liema access ghall-fabbrika u ghal *guest hall* kienu minn 13 u 17, Triq il-Qiegha, Siggiewi, fejn fiz-zwieg Antonia u Emmanuel konjugi Fenech xtraw dawn iz-zewg garaxxijiet sabiex jinfdu l-bqija tal-proprjetà li akkwistat b'wirt Antonia Fenech minghand ommha.

Ghalhekk id-dar 63, Ta' Brija Road, Siggiewi ma kellhiex access ghall-fabbrika.

Tant dan huwa minnu u dawn huma l-fatti, li l-konjugi Emmanuel u Antonia Fenech bnew il-fabbrika u l-*guest hall* u anki applikaw ghall-permessi/licenzji tal-fabbika bl-isem "Pasta Star Special" liema permessi kienu fuq Antonia Fenech kif jidher hawn anness u mmarkati bhala Dok. Y9A sa Y9G inkluzi.

Kwindi Antonia Fenech ddonat biss id-dar li bnew il-konjugi Fenech 63, Ta' Brija Road, Siggiewi u liema dar qatt ma kellha access ghall-fabbrika u/jew ghal *guest hall*.

Id-dar 63 gja 27, Ta' Brija Road, Siggiewi, Antonia Fenech ddonat u ttrasferiet lil Darren Fenech liema dar inbniet fuq parti biss mill-art li Antonia Fenech wirtet minghand ommha permezz ta' wirt minghand ommha. Din giet debitament denunzjata bin-numru 2507/69 li kopja tieghu jinsab hawn anness bhala Dokument Y5.

Meta giet trasferita d-dar lil Darren Fenech permezz tal-kuntratt fl-atti tan-nutar Nikola Said, hawn anness bhala Dokument Y6, ma kien hemm ebda access bejn il-bitha fuq wara tad-dar 63, Triq Ta' Brija, Siggiewi, u l-plot/fabbrika ma kienx jaghmel parti mid-dar u dana peress li l-fabbrika kien il-post fejn Emmanuel u Antonia konjugi Fenech kien ghad kellhom il-business ta' manifatturar ta' ghagin hemm gew u kellhom ukoll il-*guest hall*.

Recentement u senjatament bejn l-10 ta' Gunju 2013 u s-16 ta' Gunju 2013, b'mod abbuziv u illegali bi vjolenza u bis-satar tal-

attrici, l-konvenuti u/jew min minnhom waqqghu l-hajt tal-appogg bejn il-bitha tad-dar proprjetà ta' Darren Fenech 67, Triq Ta' Brija, Siggiewi u l-fabbrika bin-numri 13 u 17, Triq il-Qiegha, Siggiewi.

Dan qatt ma kien hekk u dan ix-xoghol sar b'mod abbuziv u illegali u sar mill-konvenuti sabiex tigi skapriccjata l-attrici mill-proprjetà taghha, liema haga l-attrici certament ma tridx li ssir u liema haga qatt u qatt ma kien il-ftehim bejn il-partijiet.

Tant dan huwa minnu, li anki meta acceda fuq il-post il-perit imqabbad mill-Qorti, l-abbli perit tekniku Alan Saliba nhar it-18 ta' Ottubru 2012 wara inkarigu li l-Qorti Civili (Sezzjoni Familja) taghtu, huwa jaghmel osservazzjoni a rigward il-proprjetà parafernali ta' Antonia Fenech bhala "Propjetà 11" fejn il-proprjetà in kwistjoni kienet distinta u separata ghal kollox mill-proprjetà 63, Ta' Brija Road, Siggiewi. Qieghed jigi esebit ir-rapport/relazzjoni tal-Perit Alan Saliba mmarkat Dokument Y10.

Dan l-agir abbuziv u illegali sar minn Emmanuel Fenech u minn Darren Fenech sabiex jippruvaw jiskappriccjaw lill-attrici mill-pussess u mill-proprjetà taghha.

L-attrici intavolat ittra ufficcjali nhar l-20 ta' Gunju 2013, li kopja tieghu qieghed jigi hawn anness bhala Dok. Y11.

L-attrici ghal kull buon fini qeghda wkoll tipprezenta pjanta sabiex tindika l-hajt tal-appogg bejn il-fond 63, Ta' Brija Road, Siggiewi u l-fabbrika proprjetà esklussiva tal-attrici, hawn anness bhala Dok. Y12, liema hajt tal-appogg huwa indikat bl-ittri "ST".

L-attrici kellha tintavola din il-kawza, wara l-inadempjenza u nuqqas ta' kooperazzjoni mill-konvenuti.

Ghaldaqstant in vista tal-premess l-attrici kellha bilfors tintavola din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-attrici hija l-proprjetarja tal-art u l-bini li jinsab fuq din l-art li tinsab fuq wara tal-fond 63 gja 27, Ta' Brija Road, Siggiewi liema art wiehed jaccedi ghaliha mill-garaxxijiet 13 u 17, Triq il-Qiegha, Siggiewi, u dan prevja u jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi.

2. Tiddikjara li l-hajt imberfel bl-isfar u indikat bhala "ST" fil-pjanta hawn anness bhala Dok. Y12 huwa hajt tal-appogg bejn il-fond 63 gja 27, Triq Ta' Brija, Siggiewi, u l-fondi 13 u 17, Triq il-Qiegha, Siggiewi, u dan prevja u jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi.

3. Tiddikjara li l-konvenuti u/jew min minnhom b'mod abbuziv u illegali hattew u ghamlu fetha fil-hajt tal-appogg bejn il-fond 63 gja 27, Triq Ta' Brija, Siggiewi u l-hajt tal-appogg tal-fondi li jinsabu iktar il-gewwa u li wiehed jaccedi ghalihom mill-garaxxijiet 13 u 17, Triq il-Qiegha, Siggiewi.

4. Tordna lill-istess konvenuti u/jew min minnhom, okkorrendo bl-ghajnuna ta' periti nominandi sabiex f'terminu qasir u perentorju jibnu l-hajt tal-appogg u jaghlqu ghal dejjem l-access mill-fond 63 gja 27, Ta' Brija Road, Siggiewi. Fin-nuqqas li l-konvenuti ma jaderixxux ma' din it-talba entro terminu qasir u perentorju li tordna l-Qorti, tawtorizza lill-attrici sabiex dan ix-xoghol isir mill-attrici, taht is-sorveljanza tal-istess periti nominandi a spejjez tal-konvenuti u/jew min minnhom.

Bl-ispejjez kollha inkluz tal-ittra ufficcjali tal-20 ta' Gunju 2013 li kopja tieghu qieghed jigi hawn anness bhala Dok. Y11, kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Darren Fenech li permezz tagħha eċċepixxa illi:

B'kuntratt datat 19 ta' Frar 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Said l-esponenti akkwista minghand ommu, l-attrici f'din il-kawza, b'titolu ta' enfitewsi perpetwa u mhux b'donazzjoni kif dikjarat bil-gurament taghha fid-dikjarazzjoni mahlufa tal-

attrici, l-fond urban fis-Siggiewi, Triq Ta' Brija numru 63 (illum numru 105 u qabel numru 27) bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha.

Fuq wara tal-fond numru 63 u jmissu mieghu hemm zewg garaxxijiet numru 13 u 17, wiehed fuq il-lemin u wiehed fix-xellug, li ghandhom access minn Triq il-Qiegha, Siggiewi. Inoltre, tmiss ukoll mal-fond 63 hemm proprjetà ta' terzi li tinsab fin-nofs bejn il-garaxxijiet numru 13 u 17. Dawn il-garaxxijiet kienu gew akkwistati mill-genituri tal-esponenti permezz ta' kuntratt datat 13 ta' Settembru 1978 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said, u sussegwentement huma fethu l-hitan tal-appogg bejn kull wiehed mill-garaxxijiet numri 13 u 17 u l-fond numru 63.

Il-fond numru 63 akkwistat mill-esponenti jestendi mill-entratura tieghu fi Triq Ta' Brija, Siggiewi sal-appogg mal-garaxxijiet numri 13 u 17 li jinsabu fuq wara tal-fond u liema appogg illum huwa miftuh biex b'hekk il-fond 63 huwa accessibbli wkoll minn kull wiehed mill-garaxxijiet numri 13 u 17.

B'hekk il-fond numru 63 jikkonsisti u jinkludi fih mill-ghatba tal-entratura fi Triq Ta' Brija 'l gewwa, inkluza l-bitha li tinsab wara l-kcina, sa u inkluza wkoll il-kamra / store / garaxx li tinsab wara l-bitha u li tmiss min-naha ta' wara mal-garaxxijiet numri 13 u 17.

Il-fond 63 huwa l-fond li l-esponenti kien jirrisjedi fih flimkien mal-genituri tieghu u dejjem jiftakar li l-fond kien kollu accessibbli mill-bieb ta' barra san-naha ta' wara fejn hemm l-appogg mal-garaxxijiet numri 13 u 17, liema appogg illum huwa wkoll miftuh izda li qabel kien maghluq. Dan kien u huwa fond uniku, li llum huwa proprjetà tal-esponenti wara li huwa akkwistah minghand l-attrici stess. Fil-fatt kif jirrizulta mill-kuntratt ta' akkwist stess, l-esponenti akkwista l-fond numru 63 u l-attrici kienet qaltlu li dan il-fond kien jasal sal-appogg tal-garaxxijiet numri 13 u 17.

Tal-anqas sa minn meta l-esponenti akkwista l-fond *de quo*, il-hajt imsemmi mill-attrici u li hija mmarkat bl-ittri "ST" fuq il-

pjanta pprezentata minnha flimkien mar-rikors guramentat promotur ta' dawn il-proceduri gudizzjarji, ma kienx jezisti. Konsegwentement proprju ghal din ir-raguni lanqas ma jista' jkun minnu li dan il-hajt immarkat "ST" huwa l-hajt tal-appogg bejn il-fond 63, Triq Ta' Brija, Siggiewi u l-fond 13 u 17, Triq il-Qiegha, Siggiewi kif qed tallega l-attrici. Fil-fatt jidher li l-pjanta esebita mill-attrici hija zbaljata u ma tirriflettix it-tqassim tal-fond numru 63 la kif inhu llum u lanqas kif kien meta l-esponenti akkwista l-istess fond.

Inoltri anki li kieku wiehed iqis il-pjanta esebita mill-attrici li turi l-hajt immarkat "ST", xorta wiehed jidher car li kien hemm access ghall-partijiet kollha tal-fond u ma jirrizultax li kien hemm xi parti mill-fondi li kienet maqtugha mill-parti 'l ohra tal-fond.

L-esponenti ma jistax jifhem dak li ezattament qeghda tghid l-attrici, partikolarment ma jistax jifhem ghal liema hajt l-attrici qed tallega li gie mhott u mwaqqa' abbuzivament u illegalment mill-esponenti. Dak li hu cert minnu l-esponenti huwa li hu ma hatt u ma waqqa' l-ebda hajt ta' appogg bejn il-fond 63, Triq Ta' Brija, Siggiewi u l-fondi 13 u 17, Triq il-Qiegha, Siggiewi u b'mod partikolari huwa ma hattx u ma waqqax il-hajt immarkat "ST" fuq il-pjanti esebiti mill-attrici mar-rikors guramentat taghha.

Inoltri l-esponenti jirrileva wkoll li fi kwalunkwe kaz kemm il-fond 63, Triq Ta' Brija, Siggiewi u kif ukoll il-fond li jinsab warajh ossija l-garaxxijiet numri 13 u 17, Triq il-Qiegha, Siggiewi, dejjem kienu fil-pussess tal-esponenti sa minn meta huwa akkwista l-fond numru 63 minghand l-attrici. L-esponenti jiddikjara li l-attrici ma kellhiex u ma ghandhiex il-pussess tal-imsemmija fondi. Fil-fatt illum l-esponenti kien u ghadu jirrisjedi fl-istess fond numru 63 akkwistat minnu.

Huwa car u evidenti li d-dikjarazzjoni guramentata tal-attrici hija karatterizzata minn konfuzjoni, kontradizzjonijiet u zbalji lampanti fil-fatti minnha esposti, u b'hekk qeghda tipprova tizvija lil din l-Onorabbli Qorti f'din l-azzjoni mressqa minnha li ma hija xejn hlief tentattiv fieragh sabiex hi tiskapricca lil binha l-esponenti. Fil-fatt tant il-posizzjoni tal-attrici hija kontradittorja li fid-dikjarazzjoni guramentata taghha, filwaqt li xi minn daqqiet donnha tghid li bejn il-fond numru 63 u l-

garaxxijiet numri 13 u 17 tezisti xi proprjetà ohra separata minnhom konsistenti minn art u bini fuq l-istess art, minn naha l-ohra drabi ohra ssostni li l-fond numru 63 u l-garaxxijiet numri 13 u 17 imissu ma xulxin billi anke ssemmi hajt tal-appogg bejniethom.

Fl-ahhar nett l-esponenti jirrileva li r-relazzjoni tal-Perit Alan Saliba li ghaliha taghmel referenza l-attrici, giet redatta fi proceduri separati li jikkoncernaw biss lill-attrici u lill-konvenut l-iehor Emmanuel Fenech (genituri tal-esponenti) u li ghalhekk huma estraneji ghall-esponenti. Inoltre, l-inkarigu tal-Perit Saliba f'dak il-kaz kien limitat sabiex ihejji stima tal-proprjetà indikata fl-istess relazzjoni, b'dan illi dik ir-relazzjoni hija rrilevanti ai fini ta' kwestjonijiet dwar titolu u ta' delimitazzjoni ta' proprjetà.

L-esponenti jecepixxi dan li gej:

Preliminarjament, l-azzjoni attrici hija dezerta ai termini tal-Artikolu 963(1) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta stante li l-procedura bil-miktub ma gietx maghluqa fiz-zmien perentorju ta' sitt xhur minkejja l-ordnijiet ta' dina l-Onorabbli Qorti ghan-notifika tal-konvenuti.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikors guramentat huwa null u l-eccipjenti ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju stante li l-istess rikors ma jikkontjenix tifsira cara u sewwa tal-oggett u r-raguni tat-talba kif irid l-Artikolu 156(1) tal-Kap. 12 tal-Ligjiet ta' Malta.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma kontradittorji ghal xulxin u sussegwentement ma jistghux jintlaqghu, u dan kif se jigi ppruvat fil-mori tal-kawza.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-eccipjent huwa s-sid esklussiv tal-fond numru 63, Triq Ta' Brija, Siggiewi, liema fond jestendi mill-entratura tieghu fi Triq Ta' Brija, Siggiewi sal-appogg (illum miftuh) mal-garaxxijiet numri 13 u 17 li jinsabu fuq wara tal-fond, u dan kif se jigi ppruvat fil-mori tal-kawza.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-eccipjenti ghandu f'idejh il-pussess tal-fond numru 63, Triq Ta' Brija, Siggiewi fl-intier tieghu u kif ukoll tal-garaxxijiet numri 13 u 17, Triq il-Qiegha, Siggiewi li jmissu mieghu minn naha ta' wara, u dan kif se jigi ppruvat fil-mori tal-kawza.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-eccipjent ma hatt u ma ghamel l-ebda fetha fil-hajt tal-appogg bejn il-fond numru 63, Triq Ta' Brija, Siggiewi u l-garaxxijiet numri 13 u 17, Triq il-Qiegha, Siggiewi kif qed tallega l-attrici u lanqas fil-hajt immarkat "ST" fil-pjanta pprezentata minnha flimkien mar-rikors guramentat taghha, u dan kif se jigi ppruvat fil-mori tal-kawza.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, il-hajt indikat mill-attrici bhala "ST" fil-pjanta pprezentata minnha flimkien mar-rikors guramentat taghha mhuwiex il-hajt tal-appogg bejn il-fond numru 63, Triq Ta' Brija, Siggiewi u l-garaxxijiet numri 13 u 17, Triq il-Qiegha, Siggiewi kif qed tallega l-attrici u lanqas biss qatt ezista, u dan kif se jigi ppruvat fil-mori tal-kawza.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez, kif se jigi ppruvat fil-mori tal-kawza.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Emmanuel Fenech li permezz tagħha eċċepixxa illi:

L-esponent qed jissenjala, fl-ewwel lok, numru ta' skorrettezzi sew in linea ta' fatt kif ukoll in tema legali li jirrizultaw fir-Rikors Promotur, kif gej:

Qabel xejn l-esponent illi kif jinghad fl-istess Rikors promotur ghandu attwalment pendenti proceduri ghas-separazzjoni legali minn martu l-attrici, m'ghandu x'jaqsam bl-ebda mod ma' xi ksur pretiz tad-drittijiet ta' proprjetà mill-attrici kif jidher li qed jigi ssuggerit mill-attrici.

Fil-proceduri msemmija ghas-separazzjoni legali, kif inghad ukoll fir-Rikors promotur, gie mahtur il-perit Alan Saliba biex ihejji stima ta' immobbli tal-partijiet kif ukoll ta' infieq li sar fiz-zwieg fl-istess immobbli.

Huwa aktar minn car illi r-Rapport Tekniku relattiv min-natura tieghu ma jista' jikkostitwixxi l-ebda determinazzjoni ta' drittijiet ta' proprjetà. Altrimenti l-attrici ma kienitx tintavola din il-kawza, li fi kwalunkwe kaz hi superfluwa legalment fil-konfront tal-esponent ghaliex jispetta lill-Qorti Civili (Sezzjoni tal-Familja) fil-proceduri ta' separazzjoni legali pendenti quddiemha li tiddeciedi dwar il-konsistenza tal-assi komuni, jew parafernali, tal-partijiet.

Il-pussess tal-fond bin-nurmu 63 fi Triq Ta' Brija, Siggiewi, kif ukoll tal-garaxxijiet bin-numri 13 u 17 fi Triq il-Qiegha, Siggiewi, jinsab ghal kollox f'idejn iben l-esponent, il-konvenut l-iehor Darren Fenech.

Dan hu hekk sa minn meta sar il-kuntratt ta' enfitewsi perpetwa, mhux ta' donazzjoni kif tghid erronjament l-attrici fir-Rikors promotur, ippubblikat min-Nutar Philip Said fid-19 ta' Frar, 2005.

Fil-fond imsemmi 63, Triq il-Brija, Siggiewi kienu jirrisjedi l-esponent u martu kif ukoll Darren, iben il-partijiet. Dan il-fond kien accessibbli mill-bieb ta' barra san-naha ta' wara fejn jezisti l-appogg mal-garaxxijiet bin-numri 13 u 17, fuq imsemmija.

Il-hajt immarkat "ST" fil-pjanta esebita mill-attrici mar-Rikors promotur huwa biss invenzjoni tal-attrici, ghaliex bhala fatt ma kienx jezisti.

Wisq anqas, ghalhekk, ma jista' b'xi mod jitqies illi l-hajt riferenzjat mill-attrici kien jikkostitiwxxi 'hajt ta' l-appogg' bejn il-fond 63, Triq Ta' Brija, Siggiewi u l-garaxxijiet 13 u 17 fi Triq il-Qiegha, Siggiewi.

Il-pjanta esebita mill-attrici in rigward tal-fond 63, Triq Ta' Brija, Siggiewi, mhijiex wahda li turi kif suppost it-tqassim tal-fond, kompriz kif kien fil-fond fiz-zmien tal-att ta' enfitewsi perpetwa pubblikat min-Nutar Philip Said, fuq riferenzjat.

Ghaldaqstant l-esponent qieghed jeccepixxi kif gej:

L-inkompetenza 'ratione materiae' ta' din il-Qorti, stante li l-lanjanza sollevata mill-attrici hi kompriza u involuta fil-likwidazzjoni tal-komunjoni u assi ohrajn tal-konjugi Fenech, meritu tal-kawza ta' separazzjoni legali pendenti bejniethom kif fuq jinghad.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent bl-ebda mod ma ghandu l-pussess tal-fond numru 63, Triq Ta Brija, Siggiewi, u lanqas ma ghamel xi fetha fil-hajt tal-appogg bejn il-fond imsemmi u l-garaxxijiet numri 13 u 17 fi Triq il-Qiegha, Siggiewi. Il-hajt "ST" muri fil-pjanta esebita mill-attrici qatt ma ezista.

Rat is-sentenza in parte tas-16 ta' Diċembru 2015 u d-deċiżjoni tal-Prim Imħallef tat-8 ta' Jannar 2016.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-attriċi u tal-konvenut Darren Fenech.

Aċċediet fuq il-proprjetajiet mertu tal-kawża.

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi l-kawża tal-lum tikkonċerna l-ambjenti li jinsabu fuq wara ta' żewġ garaxxijiet bin-numru 13 u 17, Triq il-Qiegħa, Siġġiewi u d-dar 105, ġja 63, Triq Ta' Brija, Siggiewi. L-attriċi tikkontendi li meta hija kkonċediet l-imsemmija dar lil binha l-konvenut Darren Fenech b'titolu ta' ċens perpetwu, dawn l-ambjenti ma kienux jagħmlu parti minn din id-dar u allura mhumiex tiegħu għaliex ma kienux parti mill-konċessjoni enfitewtika. Da parti tiegħu l-konvenut jinsisti li fil-fatt, l-aċċess għal dawn l-ambjenti dejjem kien mid-dar llum proprjetà tiegħu u li allura jagħmlu parti mill-istess dar li kkonċediet lilu l-attriċi b'enfitewsi perpetwa.

Il-Qorti jidhrilha li għalkemm it-talbiet attriċi huma għad-determinazzjoni tal-kwistjoni dwar sa fejn jasal il-ħajt tal-appoġġ tad-dar fi Triq Ta' Brija, din tal-lum hija azzjoni ta' rivendika. L-iskop tal-azzjoni attriċi hija li l-konvenut jagħlaq u jimbarra l-bieb bejn id-dar tiegħu u l-ambjent in disputa għaliex l-attriċi tgħid li dawn huma tagħha imma bħalissa jinsabu fil-pussess tal-konvenuti u huma aċċessibbli biss mid-dar tal-konvenut Darren Fenech fejn qiegħed jgħix ukoll il-konvenut l-ieħor.

F'ċirkostanzi bħal dawn, il-Qorti hija tal-fehma li ma għandhiex tibda mill-premessa li għandha tagħmel eżami komparattiv tat-titolu. L-oneru tal-prova tat-titolu li jikkreja ċertezza morali f'għajnejn il-Qorti jispetta biss lill-attriċi. L-insenjament fil-każ ta' Patrick Bartolo vs Christopher Fardell, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 t'Ottubru 2015 hu preċiżament applikabbli għall-każ. Intqal hekk:

> *"Ghandu jinghad qabel xejn illi ma huwiex ghal kollox korrett dak li qalet l-ewwel qorti illi "meta l-konvenut jeccepixxi titolu l-qorti jkollha tara liema miz-zewg kontendenti ghandu l-ahjar prova fir-rigward". L-oneru tal-prova tat-titolu tibqa' dejjem fuq l-attur u, ukoll jekk il-konvenut jeccepixxi titolu, l-ewwel ezami li jrid isir huwa jekk l-attur ghamilx il-prova tat-titolu tieghu. Ikun biss jekk u wara li ssir dik il-prova illi jsir l-ezami li qalet l-ewwel qorti biex tara min mill-partijiet ghandu l-ahjar titolu.*
>
> *...*
>
> *Ghalhekk, l-ewwel qorti, qabel ma tqis, kif ghamlet, it-titolu tal-konvenut, kellha tqis il-prova tat-titolu tal-attur, ghax fin-nuqqas ta' dik il-prova ma jkun hemm ebda htiega illi l-konvenut jaghmel prova tat-titolu tieghu."*

Dan ifisser illi l-attriċi, qabel kull sindakar dwar it-titolu eżistenti favur il-konvenut binha, trid tipprova t-titolu allegat minnha għalkemm mhux b'mod assolut iżda fuq bilanċ ta' probabilità, u ċioè li titnissel iċ-ċertezza morali mill-provi. Hu biss wara li tiġi stabbilita din il-prova li l-Qorti għandha teżamina t-titolu tal-konvenut. L-eżami komparattiv tat-titoli rispettivi jsir biss wara

li l-Qorti tkun sodisfatta li l-attriċi tipprova titolu (ara f'dan is-sens il-kawża fl-ismijiet Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs Francis Montanaro, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-27 ta' Ġunju 2003).

Il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet Arthur Kiomall et vs Francis Borg et, deciza mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Jannar 2015 fejn intqal hekk:

> *"16. Tradizzjonalment f'azzjoni rivendikatorja l-attur irid jipprova d-dominju, ossija l-proprjetà fih, tal-haga li jrid jirrivendika u ma hux bizzejjed li jipprova li l-haga mhix tal-konvenut, imma jehtieg li juri pozittivament li hi tieghu nnifsu. Il-prova giet ritenuta li trid tkun kompleta u konkluziva, b'mod li kwalunkwe dubju, anki l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut u anki jekk il-Qorti ma tkunx sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju.*
>
> *17. Madankollu, fis-snin ricenti, gie accettat mill-Qrati taghna illi meta l-konvenut jeccepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduci provi f'dan is-sens huwa bizzejjed li r-rivendikant jipprova li ghandu titolu ahjar minn dik tal-konvenut sabiex jirbah il-kawza. Fi kliem iehor, f'kazijiet bhal dawn m'hemmx ghalfejn l-attur jipprova titolu originali imma huwa bizzejjed li jipprova titolu derivattiv. F'tali kaz isir ezami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jigi stabbilit min ghandu l-ahjar titolu fuq il-haga in disputa. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li l-attur jipprova titolu assolut, huwa llum assodat fid-duttrina u fil-gurisprudenza taghna. Din l-estensjoni tal-portata tal-actio rei vendicatoria giet inferita mill-Qrati taghna, tajjeb jew hazin, mill-actio publiciana tad-Dritt Ruman."*

Stabbiliti dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali, jirriżulta mill-atti tal-kawża li l-attriċi hija omm il-konvenut Darren Fenech li huwa wieħed fost ħamest aħwa. Hija kienet miżżewġa lill-konvenut l-ieħor Emmanuel Fenech imma huma sseparaw fil-mori tal-kawża

għalkemm il-kawża tas-separazzjoni kienet ilha li nbdiet mill-2010.

Bħala l-uniku wild ta' ommha u ta' missierha, l-attriċi kienet wirtet ir-razzett li fuqu nbniet id-dar ġewwa Triq Ta' Brija u għalqa wara l-imsemmi razzett fejn fl-antik kien hemm mitħna. Id-dar fi Triq Ta' Brija kienet id-dar matrimonjali tal-attriċi u tal-konvenut Emmanuel Fenech fejn allura trabba wkoll il-konvenut Darren Fenech. Waqt iż-żwieġ tagħhom Antonia u Emmanuel Fenech żviluppaw din l-għalqa u l-mitħna billi fuqha bnew fabbrika, sala u xi kmamar oħra li huma l-mertu ta' din il-kawża. L-aċċess għall-dawn l-ambjenti kien tramite bieb fil-kċina tad-dar li jagħti għall-bitħa minn fejn imbagħad wieħed seta' jaċċessa l-imsemmija fabbrika, sala u kmamar oħra.

L-attriċi u l-konvenut Emmanuel Fenech kienu akkwistaw ukoll waqt iż-żwieġ tagħhom diversi proprjetajiet inkluż żewġ garaxxijiet fi Triq il-Qiegħa li wkoll jiġu wara l-ambjenti in kwistjoni. Il-garaxxijiet inxtraw fl-1978 u x-xogħlijiet fl-ambjenti in kwistjoni saru wara, fis-sena 1987. Dan ifisser allura li l-fabbrika, sala u kmamar mertu tal-kawża jinsabu eżattament bejn id-dar fi Triq Ta' Brija u l-garaxxijiet fi Triq il-Qiegħa. Meta Antonia u Emmanuel Fenech kienu għadhom jgħixu flimkien, l-ambjenti in kwistjoni kienu aċċessibbli kemm mid-dar fi Triq Ta' Brija u kif ukoll mill-garaxxijiet fi Triq il-Qiegħa.

Permezz ta' kuntratt pubbliku tad-19 ta' Frar 2005, fl-atti tan-Nutar Philip Said, l-attriċi kkonċediet il-'fond urban' bin-numru 63, fi Triq Ta' Brija lill-konvenut binha b'ċens perpetwu ta' Lm200, illum €465.87, fis-sena. L-ebda pjanta ma ġiet annessa mal-kuntratt u lanqas saret deskrizzjoni ta' fhiex kienet tikkonsisti din id-dar. L-attriċi tinsisti li dakinhar, il-bieb bejn id-dar u l-bitħa kien imbarrat għaliex lil binha id-dar biss riedet ittih. Da parti tiegħu, il-konvenut Darren Fenech jgħid illi dak iż-żmien il-bieb kien imbarrat minħabba l-annimali li missieru kien iżomm fil-bitħa.

Dan kien qabel ma bdew il-problemi matrimonjali bejn l-attriċi u l-konvenut l-ieħor. L-attriċi tgħid illi hija riedet tagħti din id-dar, li kienet proprjetà parafernali tagħha, lil binha għaliex ma kellux fejn joqgħod u missieru kien keċċieh mid-dar fejn kienu

joqgħodu. Fil-fatt, Emmanuel Fenech kien sar jaf b'dan il-kuntratt wara li sar. Madanakollu, il-konvenuti jiċħdu li r-relazzjoni ta' bejniethom ma kienitx tajba dak iż-żmien.

Fir-relazzjoni tiegħu, il-perit tekniku Alan Saliba, innominat mill-Qorti tal-Familja fil-kors tal-proċeduri ta' separazzjoni sabiex jagħmel stima tal-assi immobbli ta' Antonia u Emmanuel Fenech, iddeskriva l-ambjenti in kwistjoni bħala,

> *"xogħlijiet li jinsabu fuq wara tal-garaxxijiet numri 13 u 17, Triq il-Qiegħa, Siggiewi."*

Skont il-perit tekniku, dawn l-ambjenti jikkonsistu fis-segwenti:

> *"Sala fil-pjan terran maqsuma permezz ta' ħnejja li fuq wara tinkludi kamra żgħira fuq ix-xellug, bitħa u ante-room, xaft u żewġ toilets fuq il-lemin. Minn taraġ dritt mal-ġemb titla' fl-ewwel sular fejn hemm sala oħra li fuq wara tinkludi kamra żgħira fuq ix-xellug u żewġt ikmamar żgħar u kif ukoll bejt żgħir li fuqu hemm it-taraġ li jagħti għall-bejt. Fuq il-bejt hemm opramorta għolja tminn filati fuq in-naħa tax-xellug biss."*

Skont il-perit ukoll,

> *"Ix-xogħlijiet kienu jinkludu żewġ fetħiet mal-garaxxijiet adjaċenti Numru 13 u Numru 17."*

Dakinhar illi acceda l-perit, is-sular terran kien jintuża bħala maqjel. Meta aċċeda fid-dar ta' Triq Ta' Brija, il-perit tekniku kkonstata li għalkemm kien hemm tieqa tħares għal fuq il-bitħa, il-bieb kien imbarrat imma qabel kien jagħti għall-istess bitħa. Fit-tieni sular hemm ukoll gallarija li tisporġi għal fuq din il-bitħa.

Meta r-relazzjoni ta' bejniethom iddeterjorat u sseparaw *de facto*, jidher li l-konvenut Emmanuel Fenech ħa f'idejh il-garaxxijiet fi Triq il-Qiegħa u mar jgħix mal-konvenut l-ieħor fid-dar ta' Triq Ta' Brija. F'Ġunju tal-2013 u ċioè ftit xhur qabel ma ġiet intavolata din il-kawża, l-attriċi tgħid illi l-konvenuti reġgħu fetħu l-bieb li jagħti mill-kċina tad-dar għall-bitħa minn fejn wieħed jista' imbagħad jaċċedi għall-ambjenti mertu tal-kawża.

Peress illi kienu jafu li x'aktarx il-garaxxijiet fi Triq il-Qiegħa ser jiġu assenjati lill-attriċi malli jisseparaw, il-konvenuti mblukkaw l-aċċess minn dawn il-garaxxijiet għall-ambjenti in kwistjoni. Fil-preżent allura, l-uniku aċċess għal dawn l-ambjenti huwa mill-bieb li hemm fil-kċina tad-dar fi Triq Ta' Brija.

Permezz ta' deċiżjoni tal-24 ta' Novembru 2017, il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-Qorti tal-Familja tas-27 ta' Ottubru 2016 li pronunzjat is-separazzjoni personali bejn il-partijiet u ordnat illi l-assi tal-komunjoni tal-akkwisti jiġu likwidati u assenjati skont ma ġie propost mill-perit legali. Għalhekk, illum l-garaxxijiet fi Triq il-Qiegħa huma bla dubbju proprjetà tal-attriċi.

L-attriċi tinsisti li l-ħajt tal-appoġġ tad-dar ġewwa Triq Ta' Brija huwa dak il-ħajt li jifred il-kċina tad-dar minn mal-bitħa u allura l-ambjenti li hemm fuq wara, jiġifieri il-bitħa, l-fabbrika, s-sala u l-kmamar l-oħra baqgħu tagħha għaliex huma assi parafernali tagħha. Da parti tagħhom, il-konvenuti jgħidu li fil-fatt il-ħajt tal-appoġġ huwa dak il-ħajt li jifred l-ambjenti in kwistjoni minn mal-garaxxijiet ta' Triq il-Qiegħa u allura dawn l-ambjenti kienu jagħmlu parti mill-konċessjoni enfitewtika tad-dar ta' Triq Ta' Brija.

Preliminarjament, Darren Fenech jeċċepixxi li l-azzjoni attriċi kellha tiġi dikjarata deżerta a tenur tal-artikolu 963(1) tal-Kap. 12 stante li l-proċedura bil-miktub ma kienitx magħluqa fi żmien perentorju ta' sitt xhur.

Din l-eċċezzjoni hija infondata fid-dritt. It-tielet sub inċiż tal-artikolu 963 stess jipprovdi li,

> *"Jekk, ukoll jekk ikunu għaddew iż-żminijiet perentorji msemmijin fis-subartikolu (1), jinsab li l-proċeduri bil-miktub f'kawża mhumiex magħluqa, il-qorti għandha għal darba waħda biss tagħti dawk l-ordnijiet li jidhrilha xierqa sabiex l-istess proċeduri jingħalqu kemm jista' jkun malajr u sabiex jiġi evitat illi l-kawża tmur deżerta minħabba f'xi nuqqas ta' notifika jew minħabba f'xi nuqqas ta' twettiq ta' xi proċedura jew formalità."*

Jirriżulta li l-attriċi kellha problema sabiex tinnotifika lill-konvenuti fid-dar fejn joqgħodu, liema dar hija proprju parti mill-mertu ta' din il-kawża. Il-Qorti m'għandha l-ebda dubju li kienu l-konvenuti, li ma riedux jaċċettaw in-notifika tal-atti tal-kawża. Fl-udjenza tad-9 ta' April 2014, din il-Qorti, fuq talba tal-attriċi, awtorizzat in-notifika tal-atti wara l-ħinijiet legali, u jekk ikun il-każ, bil-proċedura kontemplata fl-artikolu 187 tal-Kap. 12. Il-Qorti tqis illi din l-awtorizzazzjoni hija proprju l-ordni li jikkontempla s-sub inċiż suċitat. L-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenut qiegħda għalhekk tiġi miċħuda.

In linea preliminari wkoll, il-konvenut Darren Fenech jeċċepixxi li r-rikors ġuramentat huwa null stante li ma għandux tifsira ċara u sewwa tal-oġġett u r-raġuni tat-talba kif irid l-artikolu 156(1) tal-Kap. 12.

Dan l-artikolu jaqra hekk:

> *"156. (1) Ir-rikors ġuramentat għandu jitlesta mill-attur u għandu jkun fih -*
>
> *(a) dikjarazzjoni li tfisser b'mod ċar u sewwa l-oġġett tal-kawża f'paragrafi numerati separatament, sabiex isaħħaħ it-talba tiegħu u jiddikjara wkoll liema fatti huwa jaf bihom personalment;*
>
> *(b) ir-raġuni tat-talba."*

A tenur tal-artikolu 789 tal-Kap. 12:

> *"(1) L-eċċezzjoni ta' nullità tal-atti ġudizzjarji tista' tingħata –*
>
> *(ċ) jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma meħtieġa mil-liġi, ukoll jekk mhux taħt piena ta' nullità, kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun ġiebet, lill-parti li titlob in-nullità, preġudizzju illi ma jistax jissewwa xort'oħra ħlief billi l-att jiġi annullat;*
>
> *(d) jekk l-att ikun nieqes minn xi partikolarità essenzjali espressament meħtieġa mil-liġi:*

Iżda dik l-eċċezzjoni ta' nullità kif maħsuba fil-paragrafi (a), (ċ), u (d) ma tkunx tista' tingħata jekk dak in-nuqqas jew vjolazzjoni jkunu jistgħu jissewwew taħt kull disposizzjoni oħra tal-liġi."

Huwa stabbilit illi fejn ikun hemm eċċezzjoni ta' nullità bħal dik in eżami, il-Qorti għandha teżamina jekk verament din l-eċċezzjoni fis-sustanza tagħha twassallax għan-nullità *o meno*. Fil-fatt, l-emendi ghall-Kap. 12 permezz tal-Att XXIV tal-1995 kienu intiżi, *inter alia*, sabiex jiġu evitati dawn ix-xorta ta' eċċezzjonijiet.

Fir-rigward tar-rekwiżiti skont l-artikolu 156(1)(a) u (b) tal-Kap. 12, dawn ingħataw fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna interpretazzjoni wiesgħa fis-sens li ma ġietx addotta l-istrettezza li donnhom ifissru l-kliem tal-liġi (Stephen Grech vs Onor. Prim Ministru et, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Settembru 2013).

Fis-sentenza fl-ismijiet The Margarine Import Company Ltd vs Kontrollur tad-Dwana, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-3 ta' Ottubru 2003, ingħad li skont l-insenjament tal-Laurent (Principii di diritto Civile, Vol.1 par 43) '*in nullità: è un mezzo estremo cui il legislatore non ricorra che in caso di necessità*. Fil-każ Francis Xavier sive Mose Aquilina vs Carmela sive Lina Aquilina, deċiża mill-Qorti tal-Appell Ċivili fil-21 ta' Marzu 1988, ingħad li biex,

"*tigi dikjarata nulla l-azzjoni u jitwaqqaf il-kors taghha, jehtieg li jikkonkorru ragunijet gravi, fosthom nuqqasijiet ta' evidenti pregudizzju ghad-difiza tal-konvenut*."

Fil-każ Capua Palace Ltd vs Boris Arcidiacono, deċiża fil-31 ta' Jannar 2003 ġie ritenut illi:

"*Fejn hemm kontradizzjoni ghall-ahhar bejn il-premessi u t-talbiet jew bejn it-talbiet innifishom, il-Qrati ghandhom iqisu b'cirkospezzjoni eccezzjoni ta' nullità ta' att gudizzjarju. Biex att ta' citazzjoni jghaddi mill-prova tal-validità huwa bizzejjed li t-talba tkun imfassla b'mod tali li l-persuna*

mharrka tifhem l-intenzjoni ta' min harrikha u li tali tifsila ma tkunx ta' hsara ghall-imharrek li jiddefendi lilu nnifsu mit-talba tal-attur;

Hu necessarju li jkun jirrizulta rapport ta' konnessjoni ragjonevolment identifikabbli bejn il-premessi migjubin bhala l-kawza tat-talba u t-talba stess kif diretta kontra l-konvenut."

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet Carmelo Bonnici vs Eucharistico Zammit noe, tal-20 ta' Jannar 1986, l-artikolu 156(1) kien imfisser hekk:

"*Illi l-Artikolu 156(1) jipprovdi li l-oggett u r-raguni tat-talba gudizzjarja ghandhom ikunu mfissra car u sewwa fic-citazzjoni. Dan ma jfissirx però li kwalunkwe nuqqas da parti ta' l-attur ghandu mill-ewwel jigi mehud fis-sens li qed imur kontra d-dispost ta' l-Artikolu 155(1) (illum 156(1) tal-Kap 12) u ghalhekk igib mieghu n-nullità tac-citazzjoni. Infatti, biex citazzjoni tigi mwaqqfa irid ikun hemm raguni gravi, u fost kollox, ghandu jigi ezaminat jekk ic-citazzjoni tkunx defungenti jew zbaljata b'mod li l-konvenut ikun jista' jigi pregudikat fid-difiza tieghu. Dan apparti li c-citazzjoni ghandha tigi ezaminata fit-totalità taghha u mhux spezzettata.*"

Fis-sentenza li tat fl-4 ta' Novembru 1991, fil-kawża fl-ismijiet Guido J. Vella A & CE vs Dr. Emanuel Cefai, il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

"*Meta f'citazzjoni tezisti vjolazzjoni tal-forma in kontravvenzjoni ta' l-artikolu 156(1)(a), ghax ma jkunx fiha tifsir car u sewwa tal-oggett u r-raguni tat-talba, l-eccezzjoni tan-nullità tac-citazzjoni tista' tigi milqugha biss kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun giebet lill-parti li titlob in-nullità pregudizzju illi ma jistax jissewwa xort'ohra hlief billi l-att jigi annullat. F'dawn il-kazijiet huwa dejjem opportun li l-Qorti kemm jista' jkun, ghall-pratticità u biex tigi evitata multiplikazzjoni ta` kawzi u spejjez zejda ghandha tkun pjuttost iebsa fl-akkoljiment tal-eccezzjoni tan-nullità u kemm jista' jkun issalva atti gudizzjarji, u att ta' citazzjoni*

ghandu jigi mwaqqa' u annullat biss ghal ragunijiet gravi: in-nullità ta' l-att gudizzjarji hija sanzjoni estrema li l-ligi trid li tigi imposta biss meta n-nuqqas - formali jew sostanzjali - fl-att ma jistax assolutament jigi tollerat minghajr hsara ghal xi principju ta' gustizzja procedurali. Kull fejn hemm nuqqasijiet procedurali li mhumiex ta' natura radikali u serja l-Qorti ghandha setgha skond l-artikolu 173 Kapitolu 12 li, in camera, taghti ordnijiet u direttivi li jidhrilha xierqa biex tassikura li dak li ghandu x'jaqsam mal-procedura jigi mhares kif imiss."

Dwar ir-rekwiżit tal-artikolu 156(1)(b) u ċioè ir-raġuni tat-talba, ingħad mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Avukat Dottor Carlo Moore noe vs Perit Arkitett u Inġinier Ċivili Carmelo Falzon et, tal-15 ta' Diċembru 1995, li:

"*għalhekk ġie ritenut illi l-liġi ma tirrikjedix kliem partikolari għal kif għandha ssir iċ-ċitazzjoni, biżżejjed li jiftiehem xi jkun qiegħed jitlob l-attur, b'mod li l-kawżali tista' tkun espressa lakonikament, u saħansitra tista' tkun anki dedotta mid-domanda (Kollezz. XXXIV.II.501, XXIX.I.143 u XXXII.I.228).*"

Fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta tat-23 ta' Marzu 2010 fil-kawża fl-ismijiet Carmela Buttigieg et vs Carmen Agius ingħad:

"*Illi l-ligi tippreskrivi, fost l-ohrajn, li r-Rikors Mahluf ghandu jkun fih tifsir car u sewwa tal-oggett u r-raguni tat-talba. Dan ifisser ukoll li l-premessi ghat-talbiet ghandhom iwasslu lil min qieghed jaqra l-att biex jara rabta bejn dawk il-premessi u t-talbiet. Marbut ma' dan ir-rekwizit, hemm il-principju li l-parti mharrka trid tinghata l-fakoltà li tkun tista' tiddefendi kif jixraq lilha nnifisha mill-pretensjoni ta` min iharrikha (Ara, per ezempju, P.A. 5.6.1959 fil-kawza fl-ismijiet Sciortino et vs Micallef (Kollez. Vol: XLIII.ii.748).*

Illi nghad ukoll li fejn ma jkunx hemm kontradizzjoni ghall-ahhar bejn il-premessi u t-talbiet jew bejn it-talbiet innifishom, il-Qrati ghandhom iqisu b'cirkospezzjoni eccezzjoni ta' nullità ta' att gudizzjarju. Biex Rikors Mahluf

jghaddi mill-prova tal-validità huwa bizzejjed li t-talba tkun imfassla b`mod tali li l-persuna mharrka tifhem l-intenzjoni ta' min harrikha (P.A.: 14.2.1967 fil-kawza fl-ismijiet* ***J.G. Coleiro vs Dr. J. Ellul*** *(Kollez. Vol: LI.ii.779) u li tali tifsila ma tkunx ta` hsara ghall-imharrek li jiddefendi lilu nnifsu mit-talba tal-attur (App. Kumm. 20.1.1986 fil-kawza fl-ismijiet ***Carmelo Bonnici vs Eucharistico Zammit noe et****)."*

Finalment, kif ingħad minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Anthony Holland et vs Jeanette Pullicino et, tal-14 ta' Lulju 2016:

"Illi ghalkemm, ir-raguni tat-talba ma tohrogx b'mod esplicitu, izda tista' tigi dedotta wara l-qari tal-premessi. Hawnhekk, mhux il-kaz li l-att gudizzjarju hu kolpit minn xi mankanza gravi li tista' twassal ghan-nullità tal-att. Di più, indubbjament, ma jistax jinghad li l-intimat jinsab f'pozizzjoni li ma jistax jiddefendi ruhu li ma setax jifhem ir-raguni tat-talba. Dan peress, li tramite l-eccezzjonijiet li qajjem jigi dedott, li fehem ezatt it-talba kif dedotta, bic-cirkostanzi u l-konsegwenzi kollha, billi laqa' ghalihom bl-eccezzjonijiet preliminari u anke dawk fil-mertu."

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża tal-lum, il-Qorti tqis illi din l-eċċezzjoni lanqas ma hija tajba għaliex l-oġġett u r-raġuni tat-talba huma fil-fatt imfissra b'mod illi l-konvenuti fehmu eżattament x'inhuma t-talbiet attriċi u laqgħu għalihom b'eċċezzjonijiet fil-mertu li juru li jafu preċiż dwar xix inhi din il-kawża. Din l-eċċezzjoni qiegħda għalhekk ukoll tiġi miċħuda.

Da parti tiegħu, il-konvenut Emmanuel Fenech ressaq eċċezzjoni preliminari li ġiet sorvolata permezz tad-deċiżjoni tal-Prim Imħallef tat-8 ta' Jannar 2016.

Fil-mertu, iż-żewġ konvenuti jeċċepixxu li l-ħajt li mmarkat l-attriċi fuq il-pjanta esebita mar-rikors ġuramentat tagħha mhuwiex ħajt tal-appoġġ stante li qatt ma eżista. Din l-eċċezzjoni wkoll hija sorvolata stante li permezz ta' digriet tas-16 ta' Frar 2017 il-Qorti laqgħet it-talba tal-attriċi għas-

sostituzzjoni tal-pjanti in kwistjoni bi pjanti ġodda li juru l-ħajt li l-attriċi qiegħda tippretendi li huwa l-ħajt tal-appoġġ.

Il-Qorti ser tindirizza l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-konvenuti fil-konsiderazzjonijiet li ser tagħmel dwar il-mertu tal-każ.

Mill-atti kif ukoll minn dak li kkonstatat il-Qorti meta aċċediet fuq il-post mertu tal-kawża jirriżulta li l-ambjenti in kwistjoni jinsabu preċiżament bejn il-garaxxijiet ta' Triq il-Qiegħa u d-dar ta' Triq Ta' Brija. Għall-korrispondenza tan-negozju li kienu jiġġestixxu mill-fabbrika li tagħmel parti minn dawn l-ambjenti, il-familja Fenech kienu jużaw l-indirizz tal-garaxxijiet ta' Triq il-Qiegħa.

Darren Fenech jinsisti li d-dar ta' Triq Ta' Brija testendi sal-ħajt tal-appoġġ tal-garaxxijiet ta' Triq il-Qiegħa. Mhux kontestat li llum il-ġurnata l-ambjenti mertu tal-kawża jinsabu fil-pussess tiegħu u tal-konvenut missieru u lanqas li meta sar il-kuntratt ta' ċens dawn kienu assi parafernali tal-attriċi. Il-kontestazzjoni hija dwar lil min jappartjenu dawn l-ambjenti llum u ċioè jekk kienux inklużi mal-konċessjoni enfitewtika li permezz tagħha l-konvenut akkwista d-dar jew jekk kinux esklużi, għaliex mhumiex parti mid-dar u allura għadhom jappartjenu lill-attriċi bħala l-proprjetà parafernali tagħha. Darren Fenech jgħid li d-dar dejjem hekk jiftakarha u ċioè li l-ambjenti in kwistjoni dejjem kienu aċċessibbli mid-dar fejn għex u trabba.

Fl-affidavit tagħha l-attriċi tgħid li l-konvenuti qabdu u fetħu bieb għall-proprjetà tagħha. Tgħid li meta wirtet lil ommha, minflok id-dar kien hemm razzett u minflok l-ambjenti ta' wara kien hemm maqjel iżda fiż-żwieġ hi u Emmanuel Fenech waqqgħu kollox u bnew id-dar, li hi tgħid li ma kellhiex bitħa u l-ambjenti ta' wara li kienu jintużaw bħala fabbrika u sala. Dak iż-żmien xtraw il-garaxxijiet ta' Triq il-Qiegħa u allura l-imsemmija fabbrika u sala kienu aċċessibbli kemm mid-dar kif ukoll mill-garaxxijiet. L-attriċi żżid tgħid illi qabel sar il-kuntratt taċ-ċens tad-dar, il-konvenut binha għalaq l-aċċess mid-dar għall-ambjenti ta' wara. Simon Fenech, iben l-attriċi u Emmanuel Fenech u allura ħu l-Darren Fenech, ikkolabora l-verżjoni tal-attriċi.

Għalkemm il-konvenuti jiċħdu li xi darba r-relazzjoni ta' bejniethom ma kienitx tajba, in-Nutar Philip Said xehed illi meta sar il-kuntratt ta' ċens huwa kien deherlu li l-konvenuti kienu fi gwerra bejniethom u li l-kuntratt kien sar b'ċertu għaġġla.

Mill-konsiderazzjoni taghha partikolarment in vista tal-kostatazzjonijiet taghha fl-access, il-Qorti tqis illi l-konvenuti ma rnexxilhomx jikkonvinċuha li l-intenzjoni tal-attriċi kienet illi tinkludi l-ambjenti in kwistjoni mal-konċessjoni enfitewtika. Fil-fehma tal-Qorti, intwera li lill-konvenut binha, l-attriċi riedet taghtih id-dar u fil-fatt fil-kuntratt hekk tniżżel mingħajr ma saret l-ebda riferenza għall-bqija tal-art li hemm fuq wara tad-dar. Kieku riedet tghaddilu sal-appoġġ tal-garaxxijiet, kien jitniżżel hekk fil-kuntratt jew ghal inqas kienu jissemmew is-sala u fabbrika in kwistjoni. Il-verżjoni tal-konvenut Darren Fenech tkompli tiddgħajjef meta wieħed iqis illi wara l-kuntratt ta' ċens, l-attriċi u l-konvenut Emmanuel Fenech kienu għamlu testment fejn *inter alia* ħallew il-fabbrika lil binhom ieħor bis-servitù tat-twieqi favur il-fond ta' Darren Fenech. Kieku l-attriċi kienet inkludiet il-fabbrika fil-konċessjoni enfitewtika, ma kienitx ser tħalliha fil-wirt lil binha ieħor.

Il-fatt illi dawn l-ambjenti huma aċċessibbli mid-dar ma jfissirx illi huma tal-konvenut kif donnu qiegħed jippretendi. Huwa veru li qabel inxtraw il-garaxxijiet il-mitħna kienet aċċessibbli biss mid-dar, imma malli nxtraw il-garaxxijiet dawn tnifdu mal-ambjenti li hemm fuq wara u llum dawn il-garaxxijiet huma tal-attriċi li allura tista' faċilment terġa tiftaħ l-aċċess għall-ambjenti in kwistjoni mill-bqija tal-proprjetà tagħha.

Hemm qbil bejn il-partijiet illi l-bieb għall-bitħa dak iż-żmien tal-kuntratt kien imbarrat, kif kien imbarrat ukoll meta aċċeda l-Perit Alan Saliba. Il-verżjoni tal-konvenut li l-bieb għalqu minħabba l-annimali li kien iżomm missieru mhijiex kredibbli. Il-Qorti tqis ukoll li mhuwiex verosimili li meta mar il-perit tekniku sabu mbarrat imma ftit tal-ġranet wara u b'kumbinazzjoni l-konvenut Emmanuel Fenech neħħa l-annimali u allura l-konvenut l-ieħor seta' jerġa jiftaħ il-bieb. Il-Qorti hija aktar disposta temmen li l-bieb infetaħ wara li sar l-aċċess mill-perit tekniku sabiex il-konvenuti ma jurux lill-attriċi x'kienu ser jaghmlu.

Huwa veru wkoll li l-konvenuti għandhom il-pussess tal-ambjenti in kwistjoni imma minkejja l-kliem li użat l-attriċi fir-rikors ġuramentat tagħha, huwa ċar li l-kawża tal-lum mhijiex waħda possessorja iżda ta' natura petitorja fejn l-attriċi talbet lill-Qorti tistabbilixxi li l-ambjenti in kwistjoni huma proprjetà parafernali tagħha. Il-konvenut Darren Fenech lanqas jista' jistrieħ fuq l-artikolu 2140 tal-Kap. 16 għaliex meta saret din il-kawża ma kienx ilu għaxar snin li sar il-kuntratt ta' ċens li fuqu qiegħed jibbaża t-titolu tiegħu fuq l-ambjenti mertu tal-kawża.

Madanakollu, stabbilit illi l-fabbrika, sala, u kmamar oħra li hemm bejn id-dar u l-garaxxijiet huma tal-attriċi, il-Qorti ma temminx li d-dar ma kellhiex bitħa kif tgħid l-attriċi. Fil-fatt, din il-bitħa tidher fil-pjanti antiki tad-dar approvati mid-Dipartiment tas-Sanità fis-sena 1985 liema pjanti kienu esebiti mill-attriċi stess.

Għalhekk, il-Qorti qiegħda tasal għall-konklużjoni li l-konvenuti għandhom raġun jgħidu li l-ħajt li qiegħda tippretendi li huwa appoġġ l-attriċi ma huwa appoġġ xejn għax dan huwa l-ħajt li jifred id-dar minn mal-bitħa tagħha u li kieku l-Qorti kellha taċċetta t-teżi tal-attriċi dan joħloq aktar inkonvenjent għall-partijiet kollha. Isegwi wkoll li sewwa jgħid il-konvenut li huwa ma għamel l-ebda fetħa fil-ħajt in kwistjoni għaliex il-bieb sa minn dejjem kien hemm iżda għamel xi żmien imbarrat sabiex ma jkunx hemm aċċess għall-ambjenti ta' wara d-dar. B'daqshekk ma jfissirx però li l-bitħa mhijiex parti mid-dar.

Fiċ-ċirkostanzi tal-każ, u anke għaliex jidher li huwa possibbli li jsir hekk skont is-*survey* tal-art mertu tal-kawża li esebixxa l-konvenut, liema *survey* saret mill-Perit Roderick Spiteri u tinsab a fol. 386 tal-proċess, il-Qorti ser tordna li jingħalaq l-aċċess mill-bitħa tad-dar ta' Triq Ta' Brija għall-ambjenti kollha mmarkati bħala 'garage/store' jew 'store' fuq l-istess *survey*. L-attriċi hija mbagħad libera li terġa tifaħ aċċess għal din il-proprjetà tagħha mill-garaxxijiet tagħha ġewwa Triq il-Qiegħa.

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba attriċi limitatament billi tiddikjara li hija l-proprjetarja tal-art u l-bini li jinsabu wara l-fond 63, ġja 27, Triq Ta' Brija, Siggiewi, bl-esklużjoni tal-bitħa tal-istess fond;

2. Tiċħad it-tieni u tielet talba għar-raġunijiet li ġew spjegati f'din id-deċiżjoni;

3. Tilqa' t-tielet talba billi tordna lill-konvenut Darren Fenech sabiex a spejjeż tiegħu u taħt is-sorveljanza tal-Perit Mario Cassar jagħmel dawk ix-xogħlijiet kollha meħtieġa sabiex jagħlaq l-aċċess mill-bitħa tal-fond 63, ġja 27, Triq Ta' Brija, Siggiewi, għall-ambjenti kollha mmarkati bħala 'garage/store' jew 'store' fuq is-*survey* li sar mill-Perit Roderick Spiteri u li kopja tieghu tinsab a fol. 386 tal-proċess. Ix-xogħlijiet kollha għandhom isiru fi żmien sittin (60) jum mil-lum b'dan illi l-attriċi qiegħda minn issa tiġi awtorizzata tagħmel ix-xogħlijiet hi, taħt is-sorveljanza tal-Perit Mario Cassar a spejjeż tal-konvenut Darren Fenech f'każ illi l-konvenut jonqos milli jagħmel dak ordnat minnu fiż-żmien mogħti lilu.

L-ispejjez jithallsu kwantu ghall-kwart mir-rikorrenti u tlett kwarti mill-intimati in solidum.

IMHALLEF

DEP/REG