QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Ottubru, 2022.

Numru 14

Rikors numru 194/16/1 LM

James Borg u martu Charmaine Borg

v.

Grazio Abela u martu Victoria Abela

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat li ressqu l-atturi fil-11 ta' Marzu, 2016, u li jaqra hekk:

> "*Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond numerat uffiċjalment 22, Triq San Mikiel, Senglea.*
>
> *Illi l-intimati għandhom tieqa ossija apertura li mill-fond 29, Triq id-Duluri, Senglea, tagħti abbużivament għall-fuq il-fond proprjetà tar-rikorrenti numerat uffiċjalment 22, Triq San Mikiel, Senglea.*

Illi t-tieqa ossija apertura fuq imsemmija hija illegali u abbużiva peress li tilledi d-dritt ta' proprjetà tar-rikorrenti.

Illi r-rikorrenti talbu diversi drabi lill-intimati sabiex jagħlqu f'mod permanenti l-imsemmija tieqa ossija apertura, iżda huma baqgħu inadempjenti.

JGĦIDU GĦALHEKK L-INTIMATI għaliex ma għandhiex dina l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddeċiedi u tiddikjara li t-tieqa ossija apertura li mill-fond 29, Triq id-Duluri, Senglea, propjetà tal-intimati, tagħti għal fuq il-fond 22, Triq San Mikiel, Senglea, proprjetà tar-rikorrenti, hija illegali u abbużiva stante li tilledi d-dritt ta' proprjetà tal-istess rikorrenti;

2. Tordna u tikkundanna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju li għandu jiġi ffissat minn dina l-Onorabbl Qorti jagħlqu f'mod permanenti l-istess tieqa ossija apertura, u fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jagħlquha huma stess a spejjeż tal-intimati, u dana bl-assistenza ta' marixxalli ta' dina l-Qorti.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali numerata 4225/2015 preżentata mir-rikorrenti fit-22 ta' Diċembru, 2015, kontra l-intimati li huma minn issa ingunti għas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta tal-konvenuti li in forza tagħha eċċepew:

"*1. Illi meta jiena żżewwiġt fl-4 t'April tas-sena elf disa' mija erbgħa u sittin (04.04.1964) mort noqgħod fil-post numru disa' u għoxrin (29) Triq id-Duluri, l-Isla b'kera;*

2. Illi dan il-post kien ilu għandi madwar ħames snin, jiġifieri mis-sena 1959 u t-tieqa ilha hemm minn dak iż-żmien;

3. Illi jiena u l-mara xtrajna l-istess post permezz ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor George Cassar fit-tnax ta' Jannar elf disa' mija tlieta u sebgħin (12.01.1973), kopja hawn mehmuża u markata "Dok GA1";

4. Illi meta r-rikorrenti xtraw il-post tagħhom fis-sena elf disà mija sebgħa u disgħin (1997) il-post tiegħi kien ilu għandi tmienja u tletin (38) sena u t-tieqa kienet hemm u għalhekk kienu jafu li kien hemm tieqa eżistenti;

5. Illi fi kwalunkwe każ it-tieqa ilha hemm iktar minn tletin sena u għalhekk akkwistajt id-dritt ta' servitù favur il-post tiegħi;

6. Illi jiena niddikjara li naf dawn il-fatti personalment.

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti li qegħdin jiġu inġunti in subizzjoni.”

3. Rat is-sentenza li tat il-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili fit-8 ta’ Marzu, 2017, li in forza tagħha ddeċidiet il-kawża:

“billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa’ t-talbiet tal-atturi u:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi t-tieqa ossija apertura li mill-fond 29, Triq id-Duluri, Senglea, proprjetà tal-konvenuti, tagħti għal fuq il-bitħa fil-fond 22, Triq San Mikiel, Senglea, proprjetà tal-atturi, hija illegali u abbużiva stante li tilledi d-dritt ta’ proprjetà tal-istess atturi;

2. Tordna u tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien ħames (5) ġimgħat mil-lum jagħlqu b’mod permanenti l-istess tieqa ossija apertura, u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jagħlquha huma stess a spejjeż tal-konvenuti, u dana bl-assistenza ta’ marixxalli tal-Qorti.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti.”

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“**<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>**

Illi l-kwistjoni bejn il-partijiet f’din il-kawża hija dwar tieqa fil-proprjetà tal-konvenuti, fuq in-naħa ta’ wara tal-fond tagħhom numru 29, Triq id-Duluri, Senglea li jagħti għal fuq il-bitħa tal-fond numru 22, Triq San Mikiel, Senglea, proprjetà tal-atturi.

Illi filwaqt l-atturi jsostnu illi t-tieqa inkwistjoni għandha tingħalaq għax qed toħloq servitù fuq il-proprjetà tagħhom u għalhekk hi illegali u abbużiva għax tilledi d-dritt tal-proprjetà tagħhom, il-konvenuti qegħdin jikkontendu li l-imsemmija tieqa ilha hemm għal aktar minn tletin sena u għalhekk din is-servitù hija legittima għax ġiet akkwistata bil-preskrizzjoni ta’ tletin sena.

<u>Provi u riżultanzi</u>

Illi filwaqt li l-eżistenza tat-tieqa mhijiex in kontestazzjoni, li hemm kontestazzjoni dwaru huwa ż-żmien kemm din it-tieqa ilha miftuħa. Għall-kostituzzjoni ta' servitù[1] bħalma hija tieqa li tagħti fuq il-proprjetà ta' ħaddieħor, li titqies li hija "kontinwa u li tidher", din trid titnissel b'xi wieħed mill-modi dettaljati bl-artikolu 457 tal-Kap. 16, jiġifieri:-

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

Illi peress li fil-każ odjern qed jiġi allegat u eċċepit mill-konvenuti illi s-servitù inkwistjoni ġiet akkwistata bil-preskrizzjoni u l-konvenuti qed jikkampaw l-linja difensjonali tagħhom fuq din il-bażi, din il-prova tispetta lilhom ġialadarba huma qed jistrieħu fuq din id-difiża.

Illi jekk il-konvenuti ma jirnexxilhomx jagħmlu din il-prova jew din il-prova ma twassalx sal-punt ta' konvinċiment tali li bih huma jistgħu jissufragaw ruħhom minn dak espress fis-subinċiż (b) tal-artikolu 457 tal-Kap. 16, ma jistax jingħad illi s-servitù minnhom vantata ġiet ikkreata bis-saħħa tal-preskrizzjoni.[2]

Illi l-konvenuti ġabu is-segwenti provi:

Fir-Risposta Maħlufa tagħhom il-konvenuti konjuġi Abela jsostnu illi meta iżżewwġu fl-4 ta' April, 1964 huma marru joqgħodu fil-post 29, Triq id-Duluri, l-Isla, b'kera, iżda dan il-fond kien ilu f'idejn il-konvenut Grazio Abela fil-ħames snin ta' qabel, ċjoè mill-1959. Il-konvenuti jistqarru bil-ġurament tagħhom li minn dejjem kienu jafu t-tieqa fejn hi, ċjoè tal-inqas mill-1959. Dan ukoll jikkonfermawh b'affidavit kull wieħed minnhom.[3]

Illi l-konvenuti ppreżentaw ukoll sensiela ta' affidavits ta' diversi persuni li lkoll kemm huma jirraffermaw "illi t-tieqa li l-atturi għamlu referenza għaliha u li tinsab murija fir-ritratt tal-atturi niftakarha minn dejjem hemmhekk." Il-persuni li għamlu dawn l-affidavits identiċi huma **Carmelo Buhagiar, Carmen Buhagiar, Charles Caruana, Rita Salerno, Mario Salerno, Maria Assunta *sive* Mary Abela, Carmelo Abela, Graziella Asanovic, Josephine Cassar, Tony Cassar, Marianna Abela, Mary Lourdes Caruana, Spiridione Caruana, Charles Caruana u Sebastiana Caruana.** Dawn l-affidavits[4] però ma fihom ebda spjegazzjoni kif il-persuni li għamlu din l-affermazzjoni

---

[1] **Francesca Spiteri *et. noe. vs.* Carmelo Spiteri**, Appell Ċivili, 01.08.1966.

[2] **Joan Cachia *vs.* Marianna Schembri**, 31.01.2003, P.A.

[3] *A fol.*23 tal-proċess l-affidavit ta' Carmelo Abela u *a fol. 24* l-affidavit ta' Victoria Abela.

[4] *A fol.*25 sa 39.

saru jafu b'dan l-istat ta' fatt u m'hemm ebda ħjiel ta' x'riedu jgħidu biha l-espressjoni "minn dejjem", ċjoè jekk dan iffissirx minn dejjem wara li saru jafu lill-konjuġi konvenuti, jew minn dejjem wara li daħlu fil-post tal-konvenuti l-ewwel darba jew għal aktar minn tletin sena.

Illi kif sewwa ġie osservat fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur, tnejn minn dawn li ffirmaw l-affidavit kellhom il-karta tal-identità tagħhom **Graziella Asanovic** (0060685M) u **Marianna Abela** (0596285M) li fis-6 ta' April, 2016 meta ħalfu l-affidavit tagħhom kellhom tletin jew wieħed u tletin sena rispettivament u żgur ma setgħux jaħilfu li jiftakru t-tieqa għal mill-inqas tletin sena.

Illi ġiet ippreżentata wkoll mill-konvenuti dikjarazzjoni tal-**perit Karmenu Borg**[5] lill-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) fejn dan stqarr illi l-fond tal-konvenuti jgawdi minn servitujiet fosthom dik mertu tal-kontestazzjoni odjerna, però ovvjament tali dikjarazzjoni tkun saret fuq l-informazzjoni li jkunu tawh l-istess konvenuti, għax kieku kienet teżisti xi dokumentazzjoni oġġettiva bħal pjanta antika jew ritratti antiki, dawn kienu jiġu esebiti ma' din id-dikjarazzjoni.

Illi prova li fil-fatt l-partijiet ippruvaw iġibu permezz tar-rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar **Oliver Magro**, fir-realtà mhi ta' konfort għall-ebda waħda mill-partijiet, minħabba li l-applikazzjonijiet li jissemmew kienu dwar tibdil fil-faċċata u postijiet oħra mhux relatati ma' fejn tinsab it-tieqa inkwistjoni. L-unika pjanti esebiti li juru t-tieqa huma dawk li saru fil-PA3637/15 li juru t-tieqa bħala eżistenti[6], imma ma hemmx kontestazzjoni dwar dan, ċjoè li fl-2015 it-tieqa kienet teżisti.

Illi min-naħa tal-atturi, filwaqt li jammettu li meta xtraw il-post tagħhom fl-1997, it-tieqa kienet diġà hemm, l-attur **James Borg** jgħid li meta darba, wara li l-atturi kienu xtaw il-post tagħhom, kien kellem lill-konvenut **Grazio Abela** biex jagħlaq it-tieqa li kienet tagħti għal fuqhom, dan ammetta miegħu li kien għamilha hu stess ftit snin qabel.

Illi l-atturi għamlu riferiment u esebew ittri mibgħuta mill-konvenuti stess, l-ewwel waħda ittra legali fl-2007, fejn jikkontendu li m'għandhiex tingħalaq it-tieqa inkwistjoni għax "ilha miftuħa għal diversi snin"[7] u ittra uffiċjali datata Jannar 2016 li wkoll tikkontesta l-għeluq tat-tieqa u tgħid "ilha hekk ħafna iktar minn 20 sena u ferm qabel mhuma xtraw il-post."[8]

Illi fl-aħħar nett l-atturi esebew ukoll affidavit ta' Anthony *sive Twanny* Buhagiar[9], it-tifel tal-inkwilini tal-fond illum proprjetà tal-atturi, li għexu fil-fond għal madwar 7 snin sal-1988-89 u jgħid li għalkemm kien

[5] *A fol*. 43.
[6] *A fol.* 50 u 51 tal-proċess.
[7] *A fol.* 59 tal-proċess.
[8] *A fol.* 11 tal-proċess.
[9] *A fol.* 60 tal-proċess.

iżżewweġ ta’ 24 sena, huwa baqa’ jgħix l-Isla u kien imur ta’ spiss għand il-ġenituri tiegħu u t-tieqa inkwistjoni ma kinetx teżisti sa dak iż-żmien.

Konsiderazzjonijiet ta’ dritt

Illi l-artikolu 462 tal-Kap. 16 jgħid illi:

> “(1) Sabiex tinkiseb servitù bil-preskrizzjoni, hu meħtieġ il-pussess għal żmien ta’ mhux anqas minn tletin sena.
>
> (2) Jekk il-fond serventi huwa suġġett għal fedekommess, jew huwa ta’ knisja jew ta’ istituzzjoni oħra pija, il-preskrizzjoni tinkiseb bl-egħluq ta’ erbgħin sena.
>
> (3) Fil-każijiet imsemmijin f’dan l-artikolu, il-persuna li teċċepixxi l-preskrizzjoni mhix obbligata turi titolu, u ma tista’ tingħata kontra tagħha ebda eċċezzjoni ta’ mala fidi.”

Illi din il-Qorti, kif diversament preseduta, fis-sentenza fl-ismijiet **Bartholomeo Bonett *et. vs.* Mario Borg** għamlet analiżi dettaljata dwar din il-materja, appuntu f’kawża fejn kienet qiegħda tiġi eċċepita l-preskrizzjoni ta’ tletin sena fir-rigward ta’ ftuħ ta’ tieqa[10]:

> “**D2. Preskrizzjoni trentennali:**
>
> Din il-Qorti tagħmel referenza għall-kawża deċiża minnha kif presjeduta fit-30 ta’ Marzu, 2009 fl-ismijiet **Mario u Rita konjugi Vella *vs.* George Mangion u Carmen Mangion** (Rikors Nru.: 255/07FS) fejn ingħad:
>
> > “**Preskrizzjoni trentennali:**
> >
> > It-tieni eċċezzjoni tal-intimati hija li t-talbiet huma preskritti a tenur tal-Kap. 16 artikolu 2143.
> >
> > Din il-Qorti kif presjeduta, fil-kawża fl-ismijiet **Antonio Pace *et. vs.* Reverendu Henry Abela O.P. *noe.***, (Rikors Numru 809/80) u deċiża fil-5 ta’ Lulju, 2004 qalet:
> >
> > > “L-Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili jistipula li:
> > >
> > > L-azzjonijiet kollha, reali, personali jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni għeluq tletin sena, u ebda opposizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta’ bona fidi";
>
> “Min jallega l-użukapjoni triġenarja bħala bażi tad-dominju minnu vantat, ma jistax jiġi oppost in-nuqqas ta’ titolu jew tal-*bona fede*. U l-*bona fede* ma hix eskluża bil-fatt illi l-preskrivent kien jaf li l-ħaġa kienet ta’ ħaddiehor għax hu biżżejjed li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir il-proprjetarju tal-ħaġa. Imma l-pussess ta’ tletin sena jrid ikun leġittimu, jiġifieri kontinwu u mhux interrott, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku. Ir-rinunzja għall-użukapjoni bħala *'causa acquisitionis'* tista’

[10] P.A., 07.12.2010.

tkun taċita, ċioè deduċibbli mill-fatt li jimplika l-abbandun tal-jedd akkwistat, u d-dikjarazzjoni tal-preskrivent fis-sens li l-ħaġa mhix tiegħu, timplika rinunzja taċita għad-dritt akkwistat minnu bl-użukapjoni" (Vol. XXXV P I p 105) u dan kif ikkonfermata fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversament ippreseduta fil-kawża fl-ismijiet **It-Tabib Dr Carmel Apap Bologna Sciberras d'Amico Inguanez *vs.* Emanuel Sammut** deċiża fit-28 ta' Marzu, 2003.

Minn dan il-bran, komprensiv ukoll ta' parafrasi tal-Artikolu 2107 (1) tal-Kodiċi Ċivili, huwa loġiku li l-pussess huwa dejjem meħtieġ għall-finijiet tal-preskrizzjoni akkwiżittiva, inkwantu min ma għandux dan il-pussess ma jista' qatt jakkwista bi preskrizzjoni, jgħaddi kemm jgħaddi żmien, għax kif jinsab stipulat fl-Artikolu 2118 tal-Kodiċi Ċivili dwar il-"kawżi li jimpedixxu l-preskrizzjoni":-

> "Dawk li jżommu l-ħaġa f'isem ħaddiehor jew il-werrieta tagħhom, ma jistgħux jippreskrivu favur tagħhom infishom: bħalma huma l-kerrejja, id-depożitarji, l-użufruttwarji, u ġeneralment, dawk li ma jżommux il-ħaġa bħala tagħhom infishom."......
>
> ..... Għalhekk jirriżulta ċar li l-preskrivent għal titolu jrid ikollu l-intenzjoni tad-dritt tal-ħaġa (proprjetà ta' dak id-dritt) liema pussess irid ikun leġitimu, kontinwu, ininterrott, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku."

Illi fil-każ in deżamina mhuwiex qiegħed jiġi allegat li t-tieqa inkwistjoni inżammet miftuħa b'mera tolleranza tas-sidien jew tal-okkupanti preċedenti, anzi l-okkupanti preċedenti, jekk jiġi emnut l-affidavit tat-tifel tagħhom, ma kellhom ebda tieqa miftuħa għal fuq il-bitħa tagħhom.

Illi l-każ odjern lanqas mhu wieħed ta' ftuħ ta' tieqa fuq art mhix mibnija[11]:

> "Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tagħna illi tieqa fuq art mhux żviluppata ta' ħaddiehor ma toħloq qatt servitù għax titqies li tħalliet miftuħa b'mera tolleranza (ara **Vella *et.* *vs.* Gatt *et.*** – Prim'Awla tal-Qorti Ċivili - 12 ta' April, 2002). Hekk ukoll kien ingħad minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha tal-20 ta' Ottubru, 2005 fil-kawża **Micallef *vs.* Spiteri**:
>
> > "skont il-ġurisprudenza, hu permess li persuna tiftaħ rewwieħa jew tieqa f'ħajt diviżorju, u dan mingħajr ma taqa' f'dispett lejn il-liġi. Dan hu permess, però, meta t-tieqa u r-rewwieħa jagħtu għal fuq art mhux żviluppata ta' ħaddiehor, u dan ġie konċess peress li tali aperturi li jkunu miftuha fuq art mhux żviluppata, ma jkunx ta' preġjudizzju għas-sid ta' dik l-art u, peress li jitqiesu miftuħa b'mera tolleranza" u "jekk il-viċin jidhirlu li ma jistax jittollera dawk l-aperturi għaliex bihom iħoss soġġezzjoni, għandu d-dritt li jitlob l-għeluq tagħhom; infatti jekk l-aperturi qegħdin b'tolleranza, u mhux bi dritt, ikun kontrosens illi, jekk il-viċin ma jridx iżjed jittollera, il-Qorti ma tagħtihx protezzjoni, għaliex allura t-tolleranza tispiċċa fin-natura tagħha u ssir dritt tal-parti l-oħra" (ara – **Vella *vs.* Buttigieg** – Qorti tal-Appell - 15 ta' Diċembru, 1941).

[11] Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fl-ismijiet **Saviour Gauci *noe. vs.*** **Robert Zammit *noe.,*** 13.01.2006.

> Posizzjoni identika ħadet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-10 ta' Ġunju 1953 fil-kawża fl-ismijiet **Xuereb Montebello *et vs.* Magri *et.***, meta qalet hekk – Hu paċifiku fil-ġurisprudenza Maltija illi l-esistenza ta' tieqa miftuħa fil-fond propriju għal fuq art jew spazju mhux mibni ta' ħadd ieħor ma hix servitù, imma sofferenza prekarja sakemm l-art jew spazju jibqgħu mhux mibnijin. U sid din l-art jew dan l-ispazju jista' jibni u jimmura t-tieqa, ammenokkè s-sid tal-fond li fih hi miftuħa t-tieqa ma jippruvax, mhux is-servitù "*luminium*" imma jew is-servitù "*ne liminibus afficiatur"* jew dik "*altius non tollendi*". Imbagħad fis-sentenza tagħha tad-9 ta' April 1954 fil-kawża fl-ismijiet **Brincat *vs.* Caruana *et.*,** il-Qorti tal-Appell sostniet ukoll li: l-prekarjetà u t-tolleranza jeskludu l-kunċett ta' servitù ....
>
> ....Jingħad ukoll li fis-sentenza tagħha fil-kawża **Caruana *vs.* Spiteri *et.*** tal-24 ta' Marzu 2004, il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) irribadiet li "atti ta' sempliċi tolleranza, ma jistgħux iservu ta' bażi għall-pussess, lanqas jekk eżerċitat għal żmien immemorabbli.""

Illi l-każ li għandha quddiemha din il-Qorti huwa ta' tieqa fil-proprjetà tal-konvenuti li tagħti għal fuq il-bitħa fil-proprjetà tal-atturi. Filwaqt li huwa veru li l-atturi xtraw il-proprjetà tagħhom meta kienu jafu li kien hemm tieqa miftuħa għall-bitħa tagħhom, però l-atturi għandhom kull dritt li jeżiġu li din it-tieqa tingħalaq jekk ma kienx ingħata xi dritt mis-sid preċedenti li din it-tieqa tinfetaħ fuqu, jew jekk it-tieqa ma kenitx ilha miftuħa għal aktar minn tletin sena.

Illi fil-każ *de quo,* kif diġà ngħad, il-prova trid issir mill-konvenuti stante li kienu huma li qajmu l-kwistjoni tal-preskrizzjoni trentennali. L-atturi setgħu ma ġabu ebda prova jekk l-konvenuti ma kinux konvinċenti fil-provi mresqin minnhom. Jekk il-konvenuti ma jirnexxilhomx jagħmlu din il-prova jew din ma twassalx sal-punt ta' konvinċiment tali li bih hi tista' tissufraga ruħha minn dak espress fis-subinċiż (b) tal-artikolu 457 tal-Kodiċi Ċivili, ma jistax jingħad illi s-servitù minnhom vantat ġie ikkrejat bis-saħħa tal-preskrizzjoni.

Illi mill-provi sottomessi f'din il-kawża, il-Qorti titfa' aktar kredibilità fuq dak li xehdu l-atturi milli fuq dak li xehdu l-konvenuti. Jibda biex jingħad li ix-xhieda tal-konvenuti ma ġietx ikkorroborata b'mod konvinċenti bl-affidavits li ġew esebiti. Bl-ebda mod il-frasi f'dawn l-affidavits "minn dejjem" tfisser ir-rikjesti tletin sena ta' preskrizzjoni. Min-naħa l-oħra tqis li ix-xhieda prodotta mill-atturi hija aktar kredibbli u konvinċenti. Terġa' u tgħid il-miżien ixxaqleb iktar lejn in-naħa tal-atturi meta tqis illi f'każ bħal dan l-oneru tal-prova jinkombi fuq il-konvenuti li jippruvaw l-eċċezzjoni tagħhom.

Tqis illi l-konvenuti ma rnexxilhomx jikkorroboraw dak li allegaw u għaldaqstant din il-Qorti tikkonkludi li għandhom għalhekk jiġu milqugħin it-talbiet tal-atturi."

5. Rat ir-rikors tal-Appell tal-konvenuti li in forza tiegħu, għar-raġunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti jogħġobha:

> "tirrevoka, tħassar u tbiddel l-imsemmija sentenza billi tilqa l-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenuti appellant u tiċħad t-talbiet tal-atturi appellati bl-ispejjes taż-żewġ istanzi kontra tagħhom."

6. Rat ir-risposta tal-atturi li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnhom premessi, jissottomettu li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma.

7. Semgħet lid-difensuri tal-partijiet.

8. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidrat:

9. Illi f'din il-kawża, l-atturi qed jitolbu li l-konvenuti jiġu ordnati jagħlqu tieqa li mill-fond tagħhom tagħti direttament għal ġol-bitħa tal-fond tal-atturi. It-teżi tal-konvenuti hija li t-tieqa ilha miftuħa aktar minn 30 sena u allura akkwistaw dritt li jħallu t-tieqa fejn hi bis-saħħa tal-preskrizzjoni fit-termini tal-Artikolu 457 tal-Kodiċi Ċivili.

10. L-ewwel Qorti, ġustament, osservat li la darba l-konvenuti qed jirreklamaw titolu bis-saħħa tal-preskrizzjoni, l-oneru tal-prova ta' dan it-titolu jaqa' fuqhom. Dik il-Qorti eżaminat il-provi li ressqu l-partijiet u sabet

li l-konvenuti ma rnexxielhomx juru li fil-fatt it-tieqa in kwistjoni ilha miftuħa għal 30 sena.

11. Mis-sentenza tal-ewwel Qorti appellaw il-konvenuti li baqgħu jinsistu fuq id-difiża tagħhom li t-tieqa ilha miftuħa għaż-żmien kollu li trid il-liġi għall-akkwist tat-titolu.

12. Din il-Qorti eżaminat l-atti u sabet li, kif qalet l-ewwel Qorti, il-konvenuti ma rnexxielhomx jippruvaw il-każ tagħhom, anzi, l-atturi rnexxielhom juru li dik it-tieqa nfetħet riċentement.

13. Fl-ewwel lok, il-fatt li meta l-atturi xtraw il-fond tagħhom it-tieqa kienet diġa` hemmhekk, huwa mmaterjali għax jekk ma kinitx hemm bi dritt, is-suċċessur fit-titolu tal-fond issa tal-atturi jista' jaġixxi biex ineħħi dak li jħoss li hu ta' preġjudizzju għat-tgawdija tal-proprjeta` tiegħu.

14. Fit-tieni lok, il-pożizzjoni tal-konvenuti hija għal kwantu dgħajfa meta tqis li f'ittra uffiċjali responsiva li ressqu wara nterpellazzjoni tal-atturi f'Jannar tal-2016, qalu li t-tieqa ilha miftuħa għal ħafna aktar minn 20 sena u ma ressqux pretensjoni bażata fuq il-preskrizzjoni ta' tletin sena. L-atturi ressqu wkoll affidavit ta' diversi persuni li kollha jgħidu l-istess ħaġa u ċioe`, li t-tieqa jiftakruha "*minn dejjem hemmhekk*". Ħadd minnhom, pero`, ma spjega kif u għaliex setgħu jagħmlu tali dikjarazzjoni,

u ħadd ma spjega x'kellhom f'moħħhom, għal tul taż-żmien, bil-frażi "*minn dejjem*". Hemm ukoll tliet affavits ta' persuni li kienu lanqas twieldu jew kellhom sena meta suppost infetħet it-tieqa aktar minn 30 sena ilu! Din iċ-ċirkostanza ma tantx tagħti affidabilita` lit-teżi tal-konvenuti li għażlu li jressqu bħala xhieda persuna ta' eta` żgħira.

15. Din il-Qorti, bħal l-ewwel Qorti qabilha, ma tqisx iċ-ċertifikat li rrilaxxja l-perit Karmenu Borg li qal li l-fond tal-konvenuti "*igawdi minn servitu` ta' żewġt itwieqi fuq żewġt ibtieħi differenti.*" Ma spjegax kif wasal għal din il-konklużjoni u lanqas ma qal x'verifiki għamel biex ikkonstata li t-twieqi ilhom miftuħin għal aktar minn 30 sena. Dan apparti li dan il-perit ma ġiex mitlub jixhed bil-ġurament u jispjega ċ-ċertifikat li ħareġ.

16. Jista' jkun li d-djar l-antiki fil-Cottonera għandhom ħafna twieqi jagħtu għall-btieħi ta' xulxin, kif spjega d-difensur tal-konvenuti waqt it-trattazzjoni quddiem din il-Qorti, pero` dan ma jfissirx li din it-tieqa partikolari hija waħda minnhom. L-iżvilupp li sar fil-fond skont il-permessi tal-1996 u tal-2016 ukoll jista' jagħti x'jifhem li t-tieqa nfetħet fil-kors ta' dak l-iżvilupp.

17. Din il-Qorti tara li għandha tagħti affidabilita` lix-xhud Twanny Buhagiar li għamel żmien jgħix fil-fond tal-atturi flimkien mal-ġenituri tiegħu. Huwa kien jgħix hemm minn meta kellu 17-il sena sa meta

żżewweġ ta' 24 sena, perjodu ta' seba' snin; anke wara li żżewweġ baqa' jmur ta' sikwit għand il-ġenituri tiegħu sa ma dawn marru jgħixu band'oħra. Huwa qal li seta' jgħid "*b'ċertezza li sakemm dak il-fond kien għand il-ġenituri tiegħi, dik it-tieqa ma kinitx teżisti".* Dan hu xhud indipendenti u ma sarlux kontro-eżami, u din il-Qorti taqbel mal-linja li ħadet l-ewwel Qorti li laqgħet it-talbiet attriċi.

Għaldaqstant, għar-raġuniijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenuti konjuġi Abela billi tiċħad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, b'dan li t-terminu ta' ħames ġimgħat li ffissat l-ewwel Qorti jibda jiddekkorri mil-lum.

L-ispejjeż kollha tal-kawża jitħallsu mill-konvenuti *in solidum*.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
da