# QORTI TAL-APPELL

## IMĦALLFIN

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI**
**ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO**
**ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL**

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

**Numru 29**

**Rikors numru 32/15/2 JVC**

**Frances Galea u żewgha Joseph Galea; Joseph Debrincat u martu Frances Debrincat**

**v.**

**Silvestru Farrugia u martu Maria Farrugia, Victoria Galea**

**Preliminari:**

1. L-atturi huma sidien tal-fond 37A, Triq Marsilja, Sannat li fil-ħamsinijiet kien inkera mill-predeċessuri fit-titolu tagħhom lill-konvenuta Victoria u żewġha Joseph Galea. L-atturi jispjegaw li fl-1982, waqt li l-kera kienet għadha għaddejja, il-konvenuta Maria Farrugia (bint il-konvenuta Victoria Galea) u żewġha Silvestru Farrugia akkwistaw art li

tikkonfina mal-imsemmi fond. Jilmentaw li meta spiċċat il-kirja u ħadu l-fond lura fl-2011 skoprew li kienu saru xogħlijiet li biddlu l-istruttura tal-fond tagħhom u anke xekklu d-dritt tagħhom li jaċċedu għall-kantina li tinsab taħt il-fond tagħhom, dan billi:

- tneħħew il-ħitan tal-konfini tal-bitħa tal-fond tagħhom tan-naħa tat-tramuntana u tal-lvant;

- inħatt it-taraġ mikxuf li kien hemm fl-art tagħhom (Farrugia) u inbena fil-bitħa tagħhom (atturi);

- ġie mblukkat il-bieb tal-kantina bil-ġebel;

- twaħħal kanċell fl-isqaq adjaċenti għall-fond li minnu kellhom aċċess biex jaċċedu għall-kantina.

2. Għalhekk fit-22 ta' Mejju, 2015, intavolaw din il-kawża fejn talbu lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili sabiex (i) tiddikjara li l-bitħa fuq in-naħa ta' wara tad-dar tagħhom 37A, Triq Marsilja, Sannat tifforma parti mill-fond tagħhom, (ii) tikkundanna lill-konvenuti biex ineħħu x-xogħlijiet strutturali lamentati minnhom u jreġġgħu kollox għal li kien taħt id-direzzjoni ta' perit maħtur għal tali fini, u (iii) fin-nuqqas tawtorizzahom jagħmlu x-xogħlijiet huma a spejjeż tal-konvenuti.

3. Permezz ta' sentenza mogħtija fit-28 ta' Novembru, 2017, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, wara li laqgħet it-tieni eċċezzjoni u lliberat lill-

konvenuta Victoria Galea mill-osservanza tal-ġudizzju, ċaħdet l-ewwel talba tal-atturi sabiex il-bitħa tiġi dikjarata bħala li tifforma parti mill-fond tal-atturi, u laqgħet it-tieni u t-tielet talbiet fir-rigward biss tal-imblukkar tal-bieb tal-kantina u tal-kanċell li tqiegħed fl-entratura tal-isqaq, fejn ordnat lill-konvenuti Farrugia jgħaddu kopja taċ-ċavetta lill-atturi.

4. L-atturi ħassew ruħhom aggravati b'tali deċiżjoni u għalhekk fit-18 ta' Diċembru, 2017, interponew appell quddiem din il-Qorti fejn talbuha tirriforma s-sentenza billi:

> ***"…filwaqt li jogħġobha tilqa' l-ewwel talba, tilqa' wkoll it-tieni u t-tielet talbiet fl-intier tagħhom, u tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti appellati, bl-ispejjeż kollha kemm ta' din l-istanza kif ukoll tal-ewwel istanza kontra l-konvenuti appellati."***

5. Għal intendiment aħjar tal-aggravji tal-atturi din il-Qorti qiegħda tirriproduċi s-sentenza appellata:

> "Il-Qorti;
>
> Rat ir-rikors guramentat tal-atturi li ppremettew:
>
> Illi r-rikorrenti huma s-sidien tad-dar numru sebgha u tletin ittra A (37A), fi Triq Marsilja, Sannat, Ghawdex, konfinanti mil-lvant ma' entrata ossia sqaq privat li minnu l-esponenti ghandhom d-dritt li jaccedu minn hemm biex jinzlu fil-kantina ta' taht il-post, nofsinhar mat-triq, u tramuntana ma' beni tal-konvenuti, liema dar huma akkwistaw in kwantu ghal nofs (1/2) indiviz b'wirt minghand il-genituri tar-rikorrenti Frances Galea u huha Joseph Debrincat, u in kwantu ghan-nofs indiviz (1/2) l-iehor mir-rikorrenti kollha b'xiri bis-sahha ta' zewg kuntratti li saru t-tnejn fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech tas-sitta u ghoxrin (26) ta' Settembru 2014 u tal-ghoxrin (20) ta' Jannar 2015 – Dokumenti 'A' sa 'H';
>
> Illi dan il-post kien mikri lill-intimata Victoria Galea u lil zewgha Joseph, genituri tal-konvenuta l-ohra Maria Farrugia, liema kera giet fi tmiemha fis-sebgha u ghoxrin (27) ta' Ottubru 2011. Il-post kien ilu mikri lil Galea sa mill-bidu tas-snin hamsin. Fil-fatt l-ewwel rikordju li l-

kovenuta Victoria Galea u zewgha Joseph Galea kienu dehru fir-Registru Elettorali registrati bhala residenti f'dan il-fond kien fil-harga ta' Ottubru 1954 – dokument 'I'. Joseph Galea miet fil-hmistax (15) ta' Marzu 2010, u bis-sahha tal-ligi tal-Kera Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera kienet daret fuq l-intimata Victoria Galea bhala l-armla superstiti ;

Illi dan il-fond tar-rikorrenti jinsab mibni fuq sular wiehed u jikkonsisti f'erbat ikmamar u bitha zghira fuq wara fil-pjan terran, u kantina li tinzel ukoll ghaliha minn tarag li hemm fl-istess dar ;

Id-dar kienet giet originarjament mibnija minn Giuseppa Debrincat, nanna paterna tar-rikorrenti Frances Galea u Joseph Debrincat fuq art parafernali taghha. Il-permess tal-bini tad-dar li jgib in-numru 210/1950 hareg fil-hamsa u ghoxrin (25) ta' Novembru 1950 [dokument 'J'], u ghalkemm fil-bini saru modifikazzjonijiet mill-permess originali, billi l-pjanta hi skalata turi fic-car il-konsistenza u l-estensjoni tal-art li fuqha hi mibnija d-dar li tinkludi wkoll il-bitha. Din id-dar kienet messet lil binha Reverendu Monsinjur Dun George Debrincat bid-divizjoni li saret fl-atti tan-Nutar Joseph Agius tat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Dicembru 1963 [dokument 'K']. Id-dar kien imbaghad ittrasferiha b'bejgh lil hutu Lorenzo Debrincat (missier ir-rikorrenti Frances Galea u Joseph Debrincat) u Giuseppe Debrincat [dokument 'A'] ;

Illi l-konvenuti Silvestru u Maria konjugi Farrugia permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Michael Refalo tat-tmienja (8) ta' Lulju 1982, kienu xtraw porzjon art tal-kejl ta' sitta u erbghin metri kwadri (46m.k.) li min-naha ta' nofsinhar tmiss in parti mad-dar proprjeta' tar-rikorrenti u in parti mal-entrata, u mit-tramuntana u punent tmiss ma' beni ohra taghhom li kienu xtraw b'kuntratt iehor tat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Settembru 1978 – dokument 'L' u 'M' ;

Illi xi zmien wara li l-konvenuti konjugi Farrugia kienu xtraw din il-bicca art u fiz-zmien li d-dar kienet ghadha mikrija lill-ġenituri tal-konvenuta Maria Farrugia, il-konvenuti jew min minnhom, izda pero' bl-adezjoni u l-piena konsapevolezza tal-konvenuta Victoria Galea, kienu waqqghu u nehhew il-hitan tal-bitha tad-dar tar-rikorrenti li kienu jisseparaw l-istess bitha tal-fond mikri mill-bicca art tal-konjugi Farrugia, liema bitha ghandha l-kejl ta' cirka erbatax punt hamsa metri kwadri (14.5m.k), bidlu l-istruttura tat-tarag mikxuf li kien hemm fl-art taghhom u li kien jaghti ghall-ambjenti ohra proprjeta' taghhom billi hattewh u nehhewh minfejn originarjament kien fil-bicca art taghhom, u bnewh fil-bitha tar-rikorrenti billi ntuza l-istess materjal, u l-mod kif inhuwa strutturalment mibni dan it-tarag illum jidher bic-car li ma sarx mal-binja originali, u bil-bini mill-gdid ta' dan it-tarag minn gol-bitha tal-post tar-rikorrenti nholoq dizlivell pjuttost gholi bejn l-indana tat-tarag u l-bieb ta' wahda mill-kmamar tal-fond tal-istess intimati – dokumenti 'N' u 'O'. L-istrutturi li saru mill-intimati wara l-1982 saru kollha minghajr il-permess tal-awtorita' regolatorja tal-bini ;

Illi fl-istess zmien li l-intimati ghamlu x-xoghlijiet li bihom bidlu l-istruttura u l-pozizzjoni tat-tarag, huma jew min minnhom izda bl-adezjoni u l-piena konsapevolezza tal-konvenuta Victoria Galea, imblukkaw ukoll l-bieb tal-kantina tal-post tar-rikorrenti bil-gebel, u b'hekk ghalqu l-access ghall-kantina mill-entrata ossia sqaq u wahhlu kancell fl-isqaq biex hadd hliefhom ma jghaddi minn hemm – dokument 'P' ;

Illi dawn ix-xoghlijiet kollha saru mill-intimati minghajr il-kunsens tar-rikorrenti u b'abbuz u ksur tad-drittijiet taghhom meta naqqsu li fi tmiem il-lokazzjoni jreggghu kollox lura ghall-istat li l-fond tar-rikorrenti kien originarjament ;

Illi minkejja li wara li giet terminata l-kirja fis-sena 2011 [dokument 'Q'], li kien hemm favur il-konvenuta Victoria Galea, u r-rikorrenti hadu f 'idejhom il-pussess tad-dar (hlief tal-bitha), u skoprew dak kollu li kienu ghamlu l-intimati kemm id-dar damet mikrija lill-intimata Victoria Galea, u wara li huma saru proprjetarji tal-post kollu billi xtraw is-sehem ta' zijuhom Giuseppe Debrincat, huma nterpellaw lill-intimati konjugi Farrugia, stante li fil-frattemp il-konvenuta Victoria Galea kienet giet rikoverata f'dar tax-xjuh, sabiex inehhu x-xoghlijiet kollha li kienu saru fil-bitha, jibnu mill-gdid il-hitan divizorji tal-bitha li kienu tnehhew li qabel kienu jisseparaw l-istess bitha tal-post mill-proprjeta' tal-konvenuti konjugi Farrugia u mill-isqaq, jifthu mill-gdid il-bieb tal-kantina li kien gie mblukkat bil-gebel, jivvakaw mill-bitha, u li jnehhu u jaqilghu l-kancell li kienu wahhlu fl-isqaq li qed itellef u jxekkel id-dritt tar-rikorrenti li jaccedu fil-proprjeta' taghhom mill-isqaq ukoll, u dan permezz ta' ittra ufficjali tal-20 ta' Marzu 2015, l-intimati konjugi Farrugia mhux talli m'ghamlux dak li gew mitluba li jaghmlu fi zmien li gie lilhom moghti u hallew il-bitha a libera dispozizzjoni tar-rikorrenti, izda talli bdew jivvantaw pretensjonijiet ta' proprjeta' fuq il-bitha bis-sahha tal-preskrizzjoni estintiva – dokumenti 'R' u 'S' ;

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. tiddikjara li l-bitha tal-kejl ta' cirka erbatax punt hamsa metri kwadri (14.5m.k) li tigi fuq in-naha ta' wara tad-dar tar-rikorrenti numru 37A, Triq Marsilja, Sannat, u li tikkonfina min-nofsinhar u mill-punent mad-dar, tramuntana mal-proprjeta' tal-intimati konjugi Farrugia, u lvant mal-isqaq, hija proprjeta' tar-rikorrenti u tifforma parti mill-istess fond taghhom imsemmi ;

2. tordna u tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti huma jnehhu x-xoghlijiet strutturali kollha li ghamlu fl-istess bitha u li jgibu l-bitha ghall-istat li fih kienet originarjament billi jaqilghu t-tarag li bnew fiha, jibnu l-hitan tal-bitha tal-konfini tan-naha tat-tramuntana u tal-lvant, jifthu mill-gdid il-bieb tal-kantina li gie mblukkat bil-gebel, fil-bini tal-hajt tal-bitha jiffurmaw mill-gdid il-bieb li mill-bitha kien miftuh ghal

gol-isqaq, u li jnehhu u jaqilghu l-kancell ossia xatba li wahhlu fl-isqaq li qed itellef u jxekkel id-dritt tar-rikorrenti li jaccedu fil-post taghhom mill-isqaq ukoll, u dana taht id-direzzjoni ta' perit nominand li ghandu jinhatar ghal dan il-fini ;

3. fin-nuqqas li l-intimati jaghmlu dak kollu li jigi lilhom ordnat, din il-Qorti tawtorizza lir-rikorrenti li jaghmlu huma l-istess xoghlijiet imsemmija a spejjez tal-konvenuti, u taht id-direzzjoni tal-perit li din il-Qorti joghgobha tahtar ghall-istess fini.

Bl-ispejjez, inkluzi tal-ittra ufficjali numru 124/2015 tal-20 ta' Marzu 2015, kontra l-konvenuti.

Bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni li minn issa ghaliha jinsabu mharrkin skont il-ligi.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti illi eccepew:

1. Illi t-talbiet attrici huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra taghhom;

2. Illi fl-ewwel lok u in linja preliminari, Victoria Galea ma hijiex legittima kuntradittrici tal-atturi ghaliex hija ma ghandhiex il-pussess tal-immobbli oggett ta' din il-kawza, u qatt ma vvantat xi drittijiet, ta' pussess jew mod iehor fuq dawk l-immobbli. Ghaldaqstant hija ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kollha kontra l-atturi.

3. Illi fil-konfront tal-konvenuti l-ohra, it-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt ghaliex l-atturi ma humiex proprjetarji tal-porzjon tal-art li huma qeghdin issa jiddeskrivuha bhala bitha ta' erbatax punt hamsa metri kwadri (14.5m.k.) li huma jridu jirrivendikaw minghand l-esponenti, mentri ghall-kuntrarju, l-esponenti jinsabu fil-pussess legittimu ta' dawn l-immobbli.

4. Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

5. Illi b'riferenza ghal kull paragrafu, mhux enumerat, tar-rikors promotur, l-esponenti jiddikjaraw li huma ma jaqblux mal-espozizzjoni tal-fatti maghmula mill-atturi peress li l-ebda wiehed mill-paragrafi ma huwa korrett fl-intier tieghu.

6. Illi hekk l-ewwel paragrafu ma huwiex korrett billi llum l-atturi ma ghandhom l-ebda dritt li jaccedu ghall-kantina taghhom mis-sqaq li jinsab fuq in-naha tal-lvant tieghu;

7. Illi t-tielet paragrafu ma huwiex korrett fir-rigward tal-pretensjoni li dan il-fond jinkludi xi bitha mieghu;

8. Illi r-raba paragrafu huwa skorrett in kwantu l-atturi jippruvaw

jigbdu xi konkluzjoni favur it-tezi taghhom mis-semplici fatt li fil-pjanta 210/1950 hemm indikat li kellha ssir bitha bhala parti mid-dar

9. li kellha tinbena meta in effetti huma stess jirrikonoxxu li l-bini ma kienx jirrispekkja dik il-pjanta;

10. Illi l-allegazzjonijiet kollha kontenuti fis-sitt paragrafu huma nfondati fid-dritt u fil-fatt.

11. Hekk ukoll huwa skorrett is-seba' paragrafu; u konsegwentement ukoll it-tmien paragrafu;

12. Illi dwar id-disa' paragrafu, l-esponenti jispjegaw li huma rrifjutaw li jottemporaw ruhhom mat-talbiet tal-atturi ghaliex tali talbiet huma bla ebda bazi fid-dritt u fil-fatt.

Rat ix-xhieda, affidavits, dokumenti, ritratti, rapporti tal-esperti u l-provi kollha fl-atti;

Accediet fuq is-sit nhar it-12 ta' Lulju, 2017 fejn ikkonstat b'ghajnejha l-ambjenti in kontestazzjoni bejn il-partjiet;

*…omissis…*

**L-eccezzjoni tal-legittimu kuntradittur:**

Illi t-tieni eccezzjoni tal-intimati ssostni li Victoria Galea ma hijiex legittima kuntradittrici tar-rikorrenti ghaliex hija ma ghandhiex il-pussess tal-immobbli oggett tal-kawza u li qatt ma vvantat xi drittijiet, ta' pussess jew mod iehor fuq l-istess immobbli. Ghaldaqstant l-intimati jsostnu li Victoria Galea ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kollha kontra l-atturi.

Dwar dan il-punt ir-rikorrenti ma jissottomettu xejn specifiku fin-nota ta' sottomissjoni taghhom ghajr izda li jidhlu fid-dettalji fuq l-obbligi u d-drittijiet ai termini tal-ligijiet tal-kera. Min-naha l-ohra izda sa mill-bidu tas-sottomissjonijiet taghhom ir-rikorrenti jikkonfermaw li l-kawza intentata minnhom hija dik ta' *rei vindicatoria.*

Min-naha l-ohra r-rikorrenti dwar din l-eccezzjoni jsostnu li l-fatt li l-intimata Victoria Galea ma ghandhiex il-pussess tal-oggett mertu tal-kawza u lanqas qatt ma vvantat xi drittijiet ta' proprjeta' fuq dan l-immobbli allura b'applikazzjoni tal-principji elenkati fil-gurisprudenza dwar l-*actio rei vindicatoria* huwa car, skont l-intimati, li l-intimata Victoria Galea mihijiex legittimu kuntradittur tar-rikorrenti w'ghalhekk din l-eccezzjoni ghandha tirnexxi.

Illi jirrizulta lil din il-Qorti li huwa nkontestat bejn il-partijiet li l-intimata Victoria Galea vvakat il-fond proprjeta' tar-rikorrenti fis-sena 2011 u c-cwievet tal-istess fond ghaddew lir-rikorrenti. Sa minn dak iz-zmien l-

intimata Victoria Galea marret tghix gewwa dar tal-anzjani w'ghaldaqstant ma zammet l-ebda kuntatt jew xi tip ta' pussess fuq il-fond tar-rikorrenti u wisq anqas fuq dik il-parti li tigi wara l-fond in kontestazzjoni bejn il-partijiet. In vista li dan kollu kien ben not lir-rikorrenti qabel ma nfethet il-kawza odjerna fis-sena 2015 u la darba l-kawza odjerna huwa car mit-talbiet fir-rikors guramentat li hija kawza *rei vindicatoria* u xejn aktar allura huwa car li l-intimata Victoria Galea tharket ghal xejn f'dawn il-proceduri.

Illi l-Qorti tinnota wkoll li originarjament l-ittra ufficcjali spedita mir-rikorrenti kienet indirizzata biss lill-intimati l-ohra l-konjugi Farrugia u ma tinkludix lil Victoria Galea (ara fol. 87). Anki r-risposta ghall-istess saret mill-konjugi Farrugia u mhux mill-intimata l-ohra Victoria Galea fejn din ma tissemma' mkien. Dan kollu jsahhah l-eccezzjoni li Victoria Galea mhix il-legittimu kuntradittur f'dawn il-proceduri w'ghalhekk il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-intimati. Dwar l-ispejjez stante li saret risposta wahda biss ghar-rikors guramentat mill-intimati kollha l-Qorti ser tghaddi sabiex tiddeciedi dwar l-ispejjez flimkien mal-mertu.

**Mertu**

Illi mit-tielet eccezzjoni tal-intimati huwa car li l-eccezzjonijiet taghhom huma bbazati purament fuq il-pussess tal-ambjenti in kwistjoni u mhux qed jinsistu, almenu fir-risposta taghhom, li l-ambjenti kontestati huwa proprjeta' taghhom. Dan ma jaghmlux ukoll car fis-sottomissjonijiet taghhom. Ghalhekk jirrizulta li fl-atti ta' din il-kawza l-prova principali dwar il-proprjeta' tal-bitha in kwisjtoni tinkombi fuq ir-rikorrenti li qed jallegawha.

Illi dwar il-proprjeta' tal-fond tar-rikorrenti b'eskluzjoni tal-bitha in kontestazzjoni liema proprjeta' iggib l-indirizz 37 A, Triq Marsilja, Sannat, Ghawdex m'hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet li din hija proprjeta' tar-rikorrenti. Dak li huwa kontestat mill-intimati li jsostnu li l-gurisprudenza hija wkoll konformi ma' dak espost minnhom huwa li l-prova dwar it-titolu trid tkun marbuta ma' propjeta' ben definita. L-intimati jinsistu li mhux bizzejjed illi r-rikorrenti juru li huma s-sidien ta' immobbli partikolari minghajr izda ma juru b'mod konvincenti l-estensjoni u konfigurazzjoni tal-istess immobbli, sabiex jirnexxu fil-kawza rivendikatorja ntentata minnhom b'mod partikolari stante l-fatt li l-kontestazzjoni odjerna tirrigwarda biss parti partikolari li tigi wara l-fond proprjeta' tar-rikorrenti. L-intimati b'referenza ghall-provi mressqa jsostnu li l-atturi fallew f'din il-prova.

Illi minn analizi tal-provi l-Qorti kkonstatat li flimkien mar-rikors guramentat taghhom ir-rikorrenti esebew diversi kuntratti u dokumentazzjoni sabiex jevidenzjaw il-proprjeta' taghhom. Din id-dokumentazzjoni hija rilevanti ghall-kaz odjern sakemm din taghmel referenza ghall-ambjenti in kontestazzjoni li jigu wara l-fond 37 A stante li ma hemmx kontestazzjoni li l-fond per se huwa proprjeta' tar-

rikorrenti. Principalment din il-Qorti triq issib evidenza dwar erba' punti partikolari in kontestazzjoni bejn il-partijiet. Sabiex taghmilha aktar facli li wiehed isegwi, il-Qorti ser taghmel referenza ghall-pjanta esebita a fol. 91 tal-process u li skont ir-rikorrenti tindika l-art usurpata mill-intimati:

1. Kantina li l-bieb taghha (fil-hajt li jidher bejn l-ittra A u B fil-pjanta a fol. 91) jiftah fuq l-ambjenti (mmarkati bl-ittra B fuq il-pjanta a fol. 91) ta' wara l-fond 37 A u li r-rikorrenti jsejhulha bitha. Ritratti tal-bieb tal-kantina li llum huwa mbarrat gew mehuda w'esebiti mill-espert nominat mill-Qorti a fol. 118, 120 tal-process);

2. Hitan li jissegregaw dawn l-ambjenti liema hitan skont ir-rikorrenti kienu jiffurmaw l-ittra L fejn hemm indikata l-ittra B, hajt li jmiss mal-isqaq immarkat bil-kliem 'right of access from this passage' u iehor kantuniera mieghu li jigi fuq l-ittra B;

3. Dritt ta' passagg tal-fond 37 A mill-isqaq jew passagg li jidher fuq il-lemin tal-pjanta a fol. 91 immarkat 'right of access from this passage' ghall-istess ambjenti ta' wara l-fond 37 A. Ritratti tal-passagg jinsabu esebiti mill-espert tekniku nominati mill-Qorti a fol. 115 u 116 tal-process;

4. Tarag bejn zewg hitan, fejn hajt minnhom imiss mal-hajt tal-fond 37 A u li tista' tghid jaqsam l-ambjenti ta' wara l-fond 37 A fi tnejn, wiehed sekluz u li sal-lum ghadu jaghmel parti mill-fond 37 A u li jifforma fil-fatt bitha (bitha li tigi fuq in-naha tax-xellug tal-ittra B) u r-rimanenti ambjenti li jifformaw parti in kontestazzjoni f'dawn il-proceduri. Dan it-tarag jinsab ghaddej mill-ambjenti li r-rikorrenti jsostnu li jiffurmaw parti mill-bitha tal-fond 37 A u li giet usurpata mill-intimati. Ritratti ta' dan it-tarag gew mehuda w'esebiti mill-perit nominat mill-Qorti a fol. 18 120, 121, 122 u 123 tal-process;

(1) A fol. 9 et seq tal-process jinsab esebit kuntratt ta' bejgh datat 3 ta' Lulju, 1975 (markat bhala dokument A) liema kuntratt jevidenzja meta missier l-atturi Lorenzo Debrincat flimkien ma' huh Giuseppe Debrincat xtraw bejniethom il-fond 37 A minghand huhom. Il-fond mixtri huwa deskritt kif isegwi:

> *"il-fond Sannat Ghawdex fi Triq Marsilja bla numru maghruf bhala New Building u jmiss mill-punent ma' beni ta' Salvatore Debrincat, mit-tramuntana ma beni ta' Michele Mercieca, mil-lvant ma' Sqaq privat u min-nofs inhar ma Triq Marsilja bhala liberu u frank u bid-drittijiet tieghu kollha nkluz id-dritt li jinzel fil-kantina tal-istess fond mis-sqaq privat."*

Illi dan il-kuntratt jevidenzja zewg punti lil din il-Qorti u li jaqghu fil-kweziti bejn il-partijiet u li taghhom saret lista aktar 'il fuq:

(i) Skont dan il-kuntratt jirrizulta li l-fond 37 A ghandu verament dritt ta' passagg mill-isqaq ('dritt li jinzel fil-kantina) passagg li sal-lum huwa

ammess mill-konvenuti huwa maghluq b'xatba li tissakkar li taghmilha mpossibbli ghar-rikorrenti li jaccedu fih sakemm din ma tinfetahx mill-intimati;

(ii) Illi d-dritt ta' passagg huwa wiehed specifiku, cioe' sabiex wiehed jaccedi ghall-kantina tal-istess fond. Dan jevidenzja lil din il-Qorti zewg punti wkoll rilevanti ghall-kaz odjern:

(a) illi l-kantina tal-fond kellha access dirett ghall-ambjenti ta' wara l-fond 37 A

(b) illi l-kuntratt ma jsemmi l-ebda bitha retrostanti ghall-kantina izda jsemmi specifikatament access dirett ghall-kantina.

(2) A fol. 19 tal-process giet esebita denunzja datat 21 ta' Mejju, 1987 li tiddeskrivi l-fond 37 A bhala 'consisting of ground floor only – 4 rooms and small yard'. Apparti l-fatt li bhala denunzja dan id-dokument ma ghandux valur probatorju bhall-kuntratt pubbliku, il-Qorti ma tistax teskludi li l-bitha zghira deskritta mihijiex dik li gia tezisti w'ghadha annessa mal-fond 37 A u li hajt taghha jmiss mat-tarag in kontestazzjoni bejn il-partijiet. Ghaldaqstant dan id-dokument ma jghinx wisq sabiex jaghti prova dwar it-titolu tar-rikorrenti fuq l-ambjenti in kontestazzjoni. L-istess argument japplika ghad-denunzja datata 1986 u li taghti l-istess deskrizzjoni tal-fond in kwistjoni (fol. 25).

(4) (**<u>SIC</u>**) [1] Ir-rikorrenti jesebixxu wkoll fl-atti zewg kuntratti pubblici datati 2014 (fol. 26) u 2015 (fol. 37) fejn jirrizulta li kien f'dan l-istadju li l-kuntratti apparti d-drit ta' passagg jindikaw ukoll fil-pjanti annessi maghhom il-bitha pretiza (ara pjanta a fol. 43). Id-deskrizzjoni tal-fond kif moghtija f'dawn il-kuntratti hija kif isegwi:

> *"fond bin-numru sebgha u tletin ittra A (37A), Triq Marsilja, Sannat, Ghawdex, konfinanti nofsinhar mat-triq, lvant ma' passagg u punent ma' beni tas-successuri fit-titolu tal-familja Debrincat. Liema fond jinsab indikat ahjar fuq il-pjanta hawn annessa u markata bhala dokument 'B'. Inkluz f'dan il-bejgh hemm id-dritt ta' access ghal din il-proprjeta' mis-sqaq li jinsab fuq in-naha tal-lvant tal-fond mibjugh. Dan il-fond huwa liberu u frank u qed jigi ttrasferit bil-pussess vakant."*

Il-pjanta annessa wahda minnhom esebita a fol. 43 tindika fost l-ambjenti dik il-parti in kontestazzjoni mmarkata bl-ittra B.

Dwar dawn il-kuntratti din il-Qorti taghmel il-kummenti segwenti:

(i) Illi d-deskrizzjoni tal-fond fil-parti miktuba hija kompletament eskluza filwaqt li ssir referenza biss ghall-pjanta sabiex wiehed ikun jaf f'hiex tikkonsisti l-proprjeta';

(ii) Illi ghall-kuntrarju tal-kuntratt tas-sena 1975 dan il-kuntratt ma jsemmix li d-dritt ta' passagg huwa sabiex wiehed jaccedi ghall-

[1] Wara punt 2 m'hemmx punt 3 iżda punt 4.

kantina tal-fond;

(iii) Illi l-vendituri fil-kuntratti ma tawx il-garanzija tal-pacifiku pussess lix-xerrejja fuq l-istess kuntratti;

(iv) Illi meta saru dawn il-kuntratti, l-vertenza bejn il-partijiet odjerni, anki kif jirrizulta mill-affidavit u xhieda tal-istess rikorrenti Frances Galea kienet gia bdiet w'ghalhekk wiehed irid jgharbel il-kontenut tal-kuntratti in kwistjoni fl-isfond tal-kwistjoni li kienet inqalghet u kienet ghadha pendenti bejn ix-xerrejja (rikorrenti odjerni) u l-intimati odjerni.

Fl-isfond ta' dak suespost din il-Qorti tqis li huwa probabbli hafna li l-kuntratti saru b'tali mod u manjiera li jippruvaw jagevolaw is-sitwazzjoni tar-rikorrenti w'ghalhekk ma saritx deskrizzjoni skritta tal-fond izda giet annessa pjanta. Ghalhekk ukoll il-vendituri ma tawx il-garanzija tal-pacifiku pussess.

(5) Fil-bqija l-kuntratti esebiti mir-rikorrenti jirreferu ghall-proprjeta' akkwistata mill-intimati Farrugia li izda da parti taghhom f'dawn l-atti mhux qed jivvantaw proprjeta' izda biss pussess tal-ambjenti in kwistjoni.

**Kantina u passagg:**

Illi dwar il-kwistjoni tal-kantina li tiftah ghal fuq l-ambjenti ta' wara l-fond proprjeta' tar-rikorrenti, apparti l-prova cara tal-jedd li tirrizulta mill-kuntratt tas-sena 1975 fl-atti tressqu diversi provi li jevidenzjaw li verament din il-kantina kienet tiftah direttament ghal fuq wara u li l-fond 37 A allura kellu jedd ta' access fuq l-ambjenti ta' wara sabiex mill-istess kantina jghaddi mill-isqaq u bil-kontra fosthom:

1. Ir-rapport tal-Perit Tekniku Conrad Thake li jispjega li certament il-bieb tal-kantina gie mbarrat diversi snin wara li dan inbena stante anki d-differenza tal-lavur fil-knaten uzati;

2. L-ammissjoni da parti tal-istess intimata Maria Farrugia, in kontro-ezami (ara fol 685 et seq), li l-bieb tal-kantina kien miftuh u li kien zewgha li ghalqu meta harget ommha u wkoll bosta xhieda mressqa mill-istess intimati li kollha kkonfermaw in kontro-ezami li jiftakru l-bieb tal-kantina tal-fond 37 A miftuh u li f'xi mument dan inghalaq.

3. L-ezistenza ta' *switch* tad-dawl minn gewwa l-kantina sabiex jinxteghel l-ambjent ta' barra l-bieb tal-kantina, liema switch thalla hemm meta din giet imbarrata.

Illi in vista ta' dak kollu suespost din il-Qorti tqis li tressqu provi suffficjenti ai fini tal-*actio rei vindicatoria* li r-rikorrenti ghandhom il-jedd reali ta' passagg mill-isqaq fil-genb tal-fond 37 A, Triq Marsilja sabiex jaccedu ghall-kantina tal-fond taghhom li r-rikorrenti ghandhom anki l-

jedd li jhallu miftuha kif fil-fatt kienet originarjament.

**Hitan li jissegregaw l-ambjenti in kontestazzjoni:**

L-atturi jsostnu li kienu jezistu hitan li jissegregaw l-ambjenti ta' wara l-fond 37 A u li tirfes fuqhom meta tohrog mill-kantina mill-bqija tal-ambjenti llum proprjeta' tal-konvenuti u mill-passagg fuq il-genb tal-fond 37 A (kif delinjari fuq is-site plan a fol. 99 tal-process). Dwar dan din il-Qorti wara li gharblet sew il-provi kollha mressqa mill-partijiet, ir-rapport tal-Perit Tekniku, ix-xhieda u r-rapporti tal-Perit Scerri kif ukoll ta' Eugenio Debono nkluz analizi ta' ritratti mill-ajru u survey sheets li jmorru lura ghas-sena 1957 u 'l quddiem ghas-sena 1994 taghmel il-konsiderazzjonijiet segwenti:

(i) Illi mil-lat ta' kuntratti r-rikorrenti ma prezentaw l-ebda prova li dawn l-ambjenti kienu proprjeta' taghhom u li kienu sekluzi b'xi hajt. Il-bitha retrostanti msemmija fil-kuntratti hija aktar probabbli li tikkonsisti fil-bitha li fil-fatt ghadha ezistenti u li tmiss man-naha l-ohra tat-tarag u hija fil-pussess tal-atturi filwaqt li ghal dik il-parti fejn hemm il-bieb tal-kantina l-kuntratt tas-sena 1975 (li fic-cirkustanzi huwa l-aktar wiehed affidabbli stante li ma kinitx ghadha qamet il-kwistjoni bejn il-partijiet) isemmi specifikatament dritt li jinzel fil-kantina mill-isqaq privat U MHUX DRITT LI JINZEL GHALL-BITHA! Din il-Qorti tqis li huwa inverosimili hafna li kieku kien jezisti dan il-hajt li jifforma l-bitha allura l-kuntratt tas-sena 1975 ma jsemmix l-ezistenza ta' din il-bitha u li d-dritt ta' access kien wiehed ghall-bitha u mhux ghall-kantina;

(ii) Illi ghalkemm verament l-espert tekniku mqabbad mill-Qorti jikkonkludi li f'xi mument seta' kien hemm hitan li tnehhew huwa ma kienx f'posizzjoni li jghid meta effettivament dawn tnehhew u minn min. Min-naha l-ohra bosta xhieda li tressqu mill-konvenuti (ghaliex ta' min jinnota li l-atturi sostnew li dak li jafu huma huwa biss minn dak li kien jghidilhom missierhom) anki meta rinfaccjati b'kontro-ezamijiet pjuttost iebsin baqghu jinsistu li huma ma jiftakrux hitan fejn qed isostnu li kienu r-rikorrenti ghalkemm tista' tghid kollha kienu sincieri u ammettew mill-ewwel meta gew mistoqsija li l-kantina kienet ghal xi zmien miftuha mbaghad inghalqet.

(iii) Illi minn diversi xhieda wkoll mressqa mill-intimati, kif ukoll mix-xhieda b'mod partikolari tal-intimata Farrugia in kontro-ezami johrog car li verament kien hemm hajt li tnehha mir-ragel taghha izda daM jidher li kien jinstab aktar lura minfejn qed isostnu li kienu l-hitan in kwistjoni r-rikorrenti. Dan kien hajt baxx tas-sejjieh li tnehha mill-intimati ftit qabel is-sena 1982. Il-Qorti ma teskludix li dan jista' jkun wiehed mill-hitan li l-Perit Conrad Thake isostni in eskussjoni li tnehha wara s-sena 1966. Din il-Qorti tosserva wkoll li anki kieku wiehed kellu jikkoncedi l-ezistenza ta' dan il-hajt baxx tas-sejjieh u jikkoncedi li kien wiehed mill-hitan li jsemmu r-rikorrenti, bl-ebda mod dan ma jevidenza lil din il-Qorti li l-ambjenti ta' quddiemu u li jaghtu

ghal wara l-fond 37 A allura ghandhom jitqiesu bhala proprjeta' tar-rikorrenti fin-nuqqas ta' evidenza dokumentarja aktar cara. Il-pjanti ta' zvilupp approvati lura fis-sena 1950 li suppost jirreferu ghall-fond tar-rikorrenti u dak ta' ma' genbu mhumiex izzejjed sabiex jaghmlu tali prova fl-ewwel lok ghax jikkonsistu biss fi pjanti li mhux annessi ma' xi kuntratt pubbliku u fit-tieni lok ghaliex irrizulta li l-fondi tar-rikorrenti u dak adjacenti ma nbnewx skont dik il-pjanta kemm gewwa kif ukoll fid-daqs stante li nbnew ferm izghar (ara l-pjanta redatta mill-Perit Tekniku Conrad Thake a fol. 412 tal-process). Min-naha l-ohra hareg car mix-xhieda ta' bosta li tressqu mill-intimati, anki in kontro-ezami, li sabiex wiehed jaccedi ghat-tarag ukoll in kontestazzjoni wiehed kien jidhol mill-passagg u jdur fuq ix-xellug minghajr ebda ostaklu b'dan juri li ma kien hemm l-ebda hajt li jaghlaq il-passagg minn mal-allegata bitha malli jispicca l-hajt tal-fond 37 A kif qed jallegaw ir-rikorrenti.

Illi minn dak kollu suespost u minn analizi tal-provi kollha mressqa fl-atti din il-Qorti ma tqisx li r-rikorrenti rnexxielhom iressqu prova sufficjenti fil-ligi sal-grad rikjest fl-ambitu ta' *actio rei vindicatoria* kif ukoll emfasizzat fil-gurisprudenza hawn fuq ikkwotata sabiex jikkonvincu lil din il-Qorti li l-ambjenti ta' wara l-kantina ndikati bl-ittra B fuq il-pjanta esebita a fol. 99 kienu mdawra b'hitan li jissegregaw dan l-ambjent mill-bqija tal-art ta' wara l-fond 37 A u wisq anqas ressqu prova sufficjenti li dawn l-ambjenti huma proprjeta' tar-rikorrenti. Dan jinghad ukoll fl-isfond ta' dak li ser jinghad aktar 'il isfel mill-Qorti dwar it-tarag.

**Tarag li ghaddej mill-ambjenti in kontestazzjoni:**

Illi mhux kontestat li llum jezisti tarag li minn mal-hajt tal-fond 37 A iwassal ghall-proprjeta' tal-konvenuti kif jevidenzjaw ukoll ir-ritratti mehuda mill-espert tekniku. Ir-rikorrenti jikkontendu li dan it-tarag ma nbeniex mal-binja originali tal-fond 37 A u li sar wara mill-intimati b'mod abbusiv billi gie mhott minn x'imkien iehor u nbena fejn jinsab il-llum b'mod li usurpa parti mill-bitha proprjeta' tal-fond 37 A. Din il-Qorti, apparti dak espost aktar 'il fuq dwar il-hitan tal-istess bitha, wara li gharblet il-provi kollha fl-atti tasal ghall-konkluzjonijiet segwenti:

a) Illi b'referenza ghar-rapporti u domandi in eskussjoni li saru lill-Perit Tekniku l-Perit Conrad Thake din il-Qorti hija konvinta li f'xi mument wara li saret il-binja tal-fond 37 A saru xi alterazzjonijiet fit-tarag in kwistjoni minn kif jezisti llum pero' l-istess Perit Tekniku ma setax jikkonkludi meta saru dawn l-alterazzjonijiet ghajr illi ilhom zmien twil li saru. Dan xejn ma jghin it-tezi tar-rikorrenti li jsostnu li dawn l-alterazzjonijiet suppost saru mill-intimati mis-sena 1978 'il quddiem;

2. (**SIC**)[2] Illi r-ritratti mill-ajru wkoll ma jaghtux wisq kreditu dak li

[2] Wara l-punt a) m'hemmx punti b) u c) iżda punti 2. u 3.

jsostnu r-rikorrenti anki ghaliex fir-ritratt mill-ajru tas-sena 1957 jidher il-hajt li jaqsam il-bitha mhux kontestata tal-fond 37 A ma' liema hajt hemm iserrah it-tarag in kontestazzjoni. Mill-istess ritratti jidher li sas-sena 1994 (ritratt mill-ajru wkoll esebit u nterpretat minn Eugenio Debono) is-sitwazzjoni baqghet l-istess ghajr li deher aktar car il-hajt l-iehor li jzomm ukoll it-tarag min-naha l-ohra;

3. Illi apparti dak suespost, bosta xhieda mressqa mill-konvenuti baqghu jinsistu u kkonfermaw bil-gurament waqt il-kontro-ezami li t-tarag in kwistjoni huma sa minn dejjem jafuh kif inhu llum almenu ghall-parti t'isfel tieghu li tinsab fl-arja kontestata tant li bosta minnhom jiddeskrivu li sabiex taccedi ghalih wiehed ried jinzel mill-isqaq idur ghax-xellug lejn il-kantina tal-fond 37 A u jitla' t-tarag. Il-Qorti taghmel referenza b'mod partikolari ghax-xhieda in kontro-ezami ta' Anthony Curmi (a fol. 606 et seq) li jikkonferma li hamsa u hamsin sena ilu t-tarag kien gia kif inhu ezistenti llum. Din il-Qorti ma sabet xejn fl-atti li jgieghla tahseb li dan ix-xhud u bosta xhieda ohra li lkoll ikkonfermaw li t-tarag tul dawn il-bosta snin ma nbidilx ma kienux qed jghidu l-verita'. Din il-Qorti aktar u aktar temmen lil dawn ix-xhieda ghaliex meta konfrontati b'fatti ohra fosthom dwar jekk jiftakrux il-bieb tal-kantina mhux imbarrat ilkoll jikkonfermaw li iva jiftakruh miftuh u wkoll uhud minnhom jikkonfermaw li x-xatba li taghti ghall-passagg mhux neccessarjament kienet tissakkar. Il-Qorti ssibha difficli li temmen li dawn ix-xhieda kollha qalu l-verita' fuq xi fatt li wkoll kienu in kontestazzjoni fil-kawza izda ghazlu li jigbdu f'ohrajn.

Illi ghalhekk in vista ta' dak kollu suepost, din il-Qorti wkoll tqis li r-rikorrenti ma rnexxielhomx iressqu prova sufficjenti sal-grad rikjest mil-ligi f'ambitu ta' kawza rei vindicatoria li huma proprjetarji tal-ambjenti fejn jinsab it-tarag in kwistjoni u li skont il-provi ilu jezisti, kif inhu, ghal ghexieren twal ta' snin.

**Xatba fil-passagg li tissakkar:**

Illi mill-provi dokumentarji mressqa mir-rikorrenti b'mod partikolari l-kuntratt tas-sena 1975 a fol. 9 et seq tal-process jirrizulta ampjament pruvat li r-rikorrenti bhala sidien tal-fond 37 A ghandhom id-dritt reali li jaccedu ghall-kantina tal-fond 37 A mill-passagg fuq in-naha tal-lemin tal-istess fond, liema passagg jirrizulta mill-provi li s-sitwazzjoni tieghu llum hija li qed jigi msakkar mill-intimati b'tali mod li r-rikorrenti ma jistghux jaccedu ghall-kantina taghhom kif ghandhom id-dritt li jaghmlu. Mix-xhieda mressqa mill-istess konvenuti fosthom diversi familjari tal-intimati jirrizulta li kien hemm zmien li sahanistra z-zija taghhom li kienet tirrisjedi fil-fond adjacenti ghal dak 37 A u li nbena mill-istess sidien kienet taccedi ghall-kantina tal-fond 37 A mill-passagg u sahansitra jsemmu li kellha cwievet, ghalhekk gie ampjament pruvat kemm mil-lat ta' kuntratti kif ukoll mil-lat ta' fatti li s-sidien tal-fond 37 A ghandhom il-jedd ghall-access ghall-passagg in kwistjoni mill-anqas billi jkollhom cavetta tax-xatba in kwistjoni sabiex liberament jaccedu meta jridu ghall-kantina proprjeta' taghhom.

**Konkluzjoni**

Illi in vista ta' dak kollu suespost din il-Qorti ser tghaddi sabiex tiddeciedi t-talbiet attrici fl-isfond tal-fatti pruvati fl-atti billi tordna li l-atturi jinghataw cwievet tax-xatba li taghti ghall-passagg fuq in-naha tal-lemin tal-fond 37 A sabiex ikunu jistghu liberament jaccedu ghall-kantina tal-fond 37 A, liema kantina ghandha tigi ripristinata ghall-istat li kienet fis-sens li tinfetah l-arkata ghall-istat li kienet qabel din inghalqet billi jitnehha l-gebel li ntuza sabiex jaghlaq l-istess arkata/bieb li jwassal ghall-ambjenti ta' gewwa l-kantina taht il-fond 37 A.

**Decizjoni**

**Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta w'tiddeciedi dan ir-rikors guramentat kif isegwi:**

**1. Tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-intimati u tiddikjara li l-intimata Victoria Galea mhijiex il-legittimu kuntradittur tar-rikorrenti f'dawn il-proceduri w'ghaldastant tilliberaha mill-osservanza tal-gudizzju;**

**2. Tilqa' in parte l-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimati sakemm dawn huma konsistenti ma' dak hawn deciz u tghaddi sabiex:**

**(i) Tichad l-ewwel talba tar-rikorrenti;**

**(ii) Tilqa' limitatament it-tieni talba tar-rikorrenti billi tordna u tikkundanna lill-intimati sabiex a spejjez taghhom fi zmien xahar mid-data ta' din id-decizjoni jifthu mill-gdid il-bieb tal-kantina li gie mblukkat bil-gebel mil-liema bieb wiehed jaccedi ghall-kantina taht il-fond 37 A, Triq Marsilja proprjeta' tar-rikorrenti u sabiex fl-istess 29 terminu ta' xahar jghaddu lir-rikorrenti kopja tac-cavetta li ssakkar ix-xatba li taghlaq il-passagg li jwassal ghall-istess kantina proprjeta' tar-rikorrenti. Sabiex tissupervizjona dan ix-xoghol din il-Qorti qed tinnomina lill-Perit Cornelia Tabone;**

**(iii) Tilqa' t-tielet talba wkoll limitatament billi tordna li fin-nuqqas li l-intimati jaghmlu dak kollu ordnat minnhom minn din il-Qorti filparagrafu mmarkat (ii) tad-decide suespost fit-terminu ta' xahar impost fuqhom, tawtorizza lir-rikorrenti li jaghmlu huma l-istess xoghlijiet imsemmija a spejjez tal-konvenuti nkluz li tinbidel is-serratura jew katnazz tax-xatba u tinghata wkoll kopja tac-cavetta lill-intimati dejjem taht id-direzzjoni tal-Perit nominat Cornelia Tabone.**

**Fic-cirkustanzi tal-kaz odjern l-ispejjez tal-kawza salv dawk gia**

**dikjarati hawn fuq ghandhom jigu sopportati nofs bin-nofs bejn il-partijiet b'eskluzjoni tal-intimata Victoria Galea, filwaqt li l-ispejjez tal-Perit nominat Cornelia Tabone ghandhom jigu sopportati nterament mill-intimati.**

**Tordna komunika tad-decizjoni lill-Perit Cornelia Tabone.**"

**<u>Rikors tal-appell tal-atturi (18.12.2017):</u>**

6. L-aggravji tal-atturi, in suċċint, huma s-segwenti:

(i) <u>L-eċċezzjoni li Victoria Galea mhux il-leġittimu kontradittriċi:</u>

In linea preliminari jilmentaw li kienet żbaljata l-ewwel Qorti meta laqgħet it-tieni eċċezzjoni u lliberat lil Victoria Galea mill-osservanza tal-ġudizzju. Jgħidu li l-azzjoni hija **dupliċi:** (i) fil-konfront ta' Silvestru u Maria Farrugia hija vindikatorja, filwaqt li (ii) fil-konfront ta' Victoria Galea hija biex tiġi kkundannata tirripristina l-bitħa mal-fond lilha mikri u ġġib il-fond għall-istat pristinu meta krietu.

(ii) <u>L-apprezzament "skorrett" tal-provi li għamlet l-ewwel Qorti:</u>

Jaċċennaw għall-<u>permess tal-bini tal-1950</u> (Dok J) u għall-fatt li l-fond 37B (li għadha sal-lum bl-istess forma) u l-fond tagħhom 37A huma t-tnejn rettangolari u tal-istess kejl u huma *mirror image* ta' xulxin, iżda l-fond 37A illum li għandu parti mill-bitħa nieqsa.

Jaċċennaw għax-xiehda tal-<u>perit tekniku Konrad Thake,</u> senjatament fejn bażikament qal is-segwenti affarijiet:

- li mill-pjanta tal-permess tal-1950 u wkoll minn dak li kkonstata fuq

il-post jidher li hemm parti oriġinali tal-proprjeta` tal-atturi li hija nieqsa;

- li mill-pjanta tas-*survey* tal-1966 jidher li l-bitħa kienet imdawra b'ħitan li llum ma jeżistux u li allura tneħħew wara l-1966;

- li kieku t-taraġ u l-lokazzjoni li jinsab fiha llum kien jeżisti fl-1966 kien ikun indikat fis-*survey sheets* tal-1966;

Jaċċennaw għall-ittra uffiċjali 135/2015 tal-konvenuti Farrugia fejn dawn tal-aħħar aċċettaw *ex admissis* li l-bitħa ġiet fil-pussess tagħhom fl-1982 (meta xtraw biċċa art li tikkonfina magħha). L-atturi appellanti jikkummentaw li din hija awto-inkolpanti.

Jaċċennaw ukoll għall-fatt li fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1982 li bih il-konvenuti Farrugia akkwistaw proprjeta` li tkejjel 46mk l-isqaq huwa indikat b'linji interrotti u fejn hemm il-ħitan ġie indikat b'linja kontinwa.

Isostnu li l-kanċell għandu jibda' minn fejn hemm il-linji interrotti u mhux fuq in-naħa ta' barra tal-isqaq għaliex huwa evidenti mill-kuntratt u mill-pjanta li ma akkwistawx drittijiet ta' proprjeta` fuq l-isqaq. Jilmentaw li l-kanċell ixekkel l-aċċess tagħhom.

Jaċċennaw għax-xiehda ta' Eugenio Debono mill-Mapping Unit, fejn xehed *inter alia* li meta wieħed iqabbel l-*aerial photos* tal-1957 ma tal-1994 jidhru l-inverventi strutturali.

**Risposta tal-appell tal-konvenuti Farrugia u Galea (04.01.2018):**

7. Il-konvenuti wieġbu biex jagħtu r-raġunijiet tagħhom għaliex l-appell tal-atturi għandu jiġi miċħud u s-sentenza tal-Ewwel Qorti kkonfermata, bl-ispejjeż kontra l-istess atturi appellanti.

**KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:**

**L-ewwel aggravju dwar it-tieni eċċezzjoni:**

8. L-ewwel aggravju tal-atturi appellanti jirrigwarda t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti, u ċioe` li Victoria Galea mhix il-leġittimu kontradittriċi għax m'għadhiex fil-pussess tal-immobbli. L-Ewwel Qorti wara li qieset li l-konvenuta Victoria Galea llum tgħix f'dar tal-anzjani u ma żammet l-ebda tip ta' pussess fuq il-post; li mit-talbiet joħroġ ċar li din hija azzjoni ta' rivendika; li oriġinarjament l-ittra uffiċċjali kienet indirizzata biss lill-konvenuti Farrugia u mhux ukoll lil Victoria Galea, ikkonkludiet li l-istess Victoria Galea tħarrket għal xejn.

9. L-atturi appellanti pero` jsostnu li din hija <u>azzjoni dupliċi:</u> fis-sens li fil-konfront ta’ Silvestru u Maria Farrugia hija vindikatorja, u fil-konfront ta’ Victoria Galea hija biex tiġi kkundannata tirripristina l-bitħa mal-fond lilha mikri u ġġib il-fond għall-istat pristinu meta krietu.

10. Il-konvenuti appellati fir-risposta tal-appell tagħhom, ifakkru l-atturi stess, fin-nota tas-sottomissjonijiet tagħhom iddikjaraw li “*l-azzjoni attriċi hija dik taħt l-Artikolu 322 tal-Kap 16, ċjoe` l-actio rivendicatoria*”; huma jikkummentaw li huwa biss issa fir-rikors tal-appell tagħhom li ħarġu bil-kunċett li din hija azzjoni dupliċi.

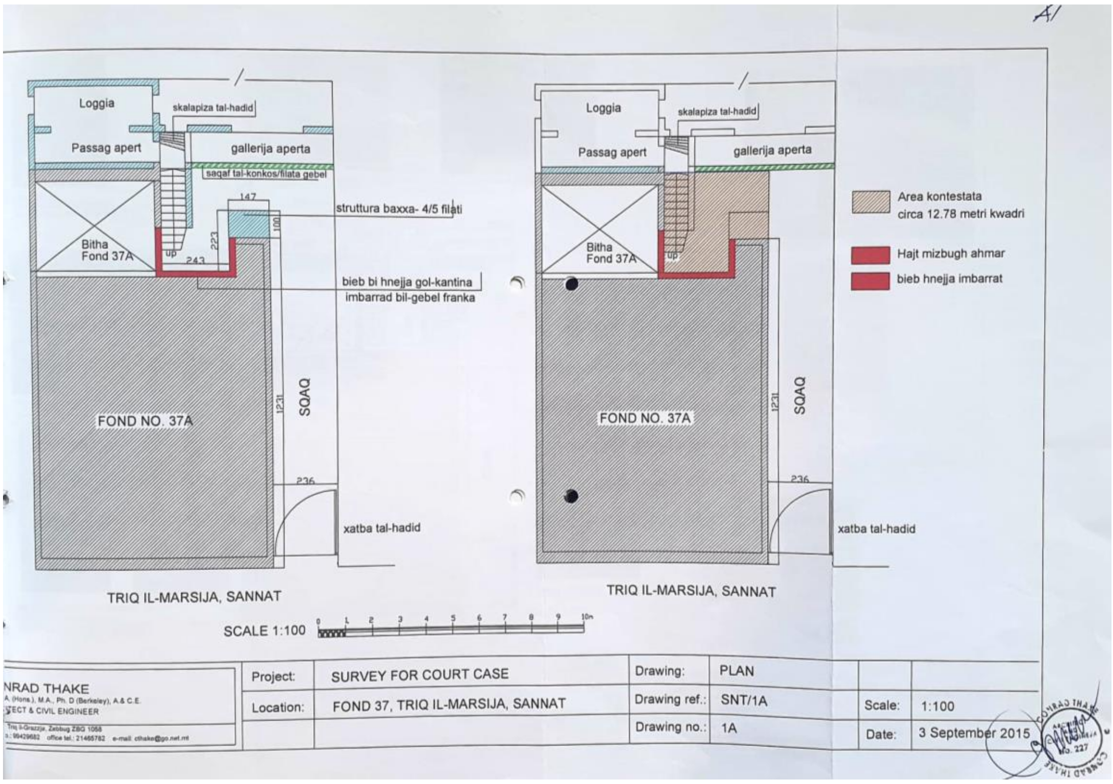
11. Dan huwa minnu, madanakollu xejn ma jnaqqas mill-fatt l-azzjoni hija wkoll msejsa fuq il-lokazzjoni li kellha Victoria Galea. Fil-fatt din il-Qorti tosserva li waħda mill-premessi taqra hekk:

> *“Illi dawn ix-xogħlijiet kollha saru mill-intimati mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti u b’abbuż u ksur tad-drittijiet tagħhom meta naqqsu li fi tmiem il-lokazzjoni jreġġħu kollox lura għall-istat li l-fond tar-rikorrenti kien oriġinarjament.”*

12. <u>Għaldaqstant din il-Qorti ma taqbilx li Victoria Galea tħarrket għal xejn.</u> Veru li m’għadhiex fil-pussess tal-ambjenti u li għalhekk ma tistax tiġi kkundannata tagħmel xogħlijiet ta’ ripristinar, iżda f’dak il-każ jistgħu jiġu awtorizzati jagħmluhom l-atturi stess a spejjeż tagħha.

**L-ambjenti tal-fond 37A kif spjegati mill-perit tekniku:**

13. Qabel ma tgħaddi biex tikkunsidra l-aggravju tal-atturi fil-mertu, u għal intendiment aħjar tiegħu, din il-Qorti jidhrilha li jkun opportun li tagħmel referenza għall-pjanta li għamel il-perit tekniku Konrad Thake fejn indika l-estensjoni preżenti tal-fond 37A, il-"bitħa" in kontestazzjoni, bl-isqaq li minnu l-fond tal-atturi għandu aċċess għall-kantina, kif ukoll għal uħud mir-ritratti li inkluda fir-rapport tiegħu.

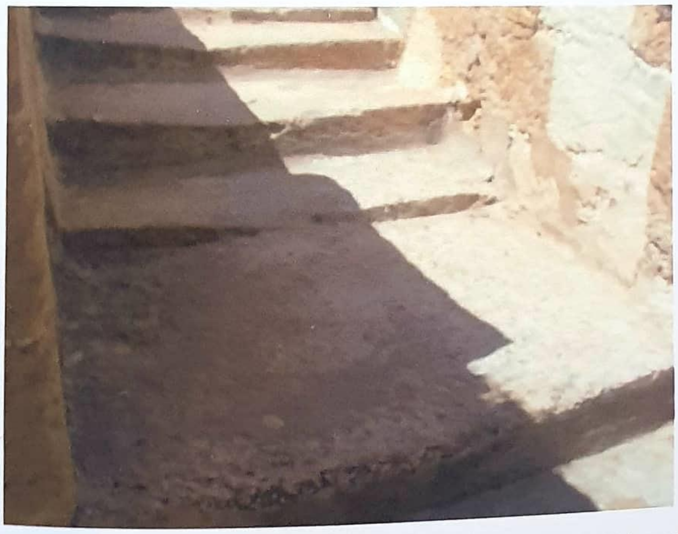



14. Kif wieħed jista' jara, l-fond tal-atturi 37A kif inhu llum jikkonsisti b'dik il-parti *shaded* bil-griż u tinkludi bitħa fuq wara fuq in-naħa tax-xellug. Il-parti in kontestazzjoni (li l-atturi jsostnu li ukoll kienet bitħa li kellhom mad-dar hija *shaded* bir-roża: fiha jidher ukoll taraġ). L-aċċess

għall-kantina ta' taħt il-fond tagħhom 37A jinsab fejn hemm il-ħajt miżbugħ aħmar (indikat ukoll bl-aħmar fuq il-pjanta) li pero` preżentement jinsab imbarrat bil-ġebel tal-franka. Fir-ritratt li jinsab fir-rapport tal-perit tekniku a fol 120, tidher il-ħnejja mbarrata bil-ġebel, u wkoll il-ħajt li jifred il-"bitħa" kkontestata mill-bitħa li mhux ikkontestata, kif ukoll it-taraġ li jinsab fil-bitħa kkontestata li dwaru jilmentaw ukoll l-atturi).

15. Ir-ritratti tal-perit tekniku a fol 123 juru sa fejn iwassal l-imsemmi taraġ, u kif l-iskalapiża tal-ħadid tgħaqqdu mal-fond tal-konvenuti Farrugia.

A13-A14: Skalapiza tal-hadid



A15: Pjan bil-konkos u parti min tarag li ijwassal ghal setah u loggia fil-binja accessibli mill isqaq.

9

123

16. Ir-ritratti tal-perit tekniku a fol 115 juru kif inhu l-aċċess għall-isqaq, fejn anke jidher il-kanċell fl-entratura tiegħu.

A1: Faccata tal-Fond 37A u l-isqaq, Triq Marsilja, Sannat

A2: Dehra tal-isqaq fi Triq Marsilja, Sannat

1

CONRAD THAKE ARCHITECT AND CIVIL ENGINEER No. 227 CONRAD THAKE

115

**<u>It-tieni aggravju dwar il-mertu:</u>**

17. It-teżi tal-atturi appellanti hija li l-"bitħa" mertu tal-kawża kienet tifforma parti mill-fond tagħhom bin-numru 37A, Triq Marsilja, Sannat,

liema fond fil-ħamsinijiet (skont huma 1953/1954) kien mikri mill-predeċessuri fit-titolu tagħhom lill-konvenuta Victoria Galea u lil żewġha. Isostnu li meta fl-2011 intemmet il-kirja u ħadu l-pussess tal-fond sabu li kienu saru bidliet strutturali fis-sens li tnejn mill-ħitan tal-imsemmija bitħa kienu twaqqgħu - dak ta' wara nett (tramuntana), u dak li jikkonfina mal-isqaq (lvant) - u li kien inbena taraġ fiha li qabel ma kienx hemm, bir-riżultat li din il-"bitħa" ingħaqdet mal-fond retrostanti li l-konvenuta Maria Farrugia (bint il-konvenuta Victoria Galea) u żewġha kienu akkwistaw fl-1982 u b'hekk ġiet użurpata lilhom.

18. Jispjegaw li l-konjuġi Farrugia fil-fatt kienu xtraw tliet proprjetajiet fl-inħawi permezz ta' erba' kuntratti (1973, 1974, 1978 u 1982) u jgħidu li l-ewwel waħda li tikkonfina b'mod dirett mal-fond 37A min-naħa ta' wara kienet dik li xtraw fl-1978, filwaqt li l-biċċa art li xtraw fl-1982 tikkonfina proprju mal-"bitħa" in kwistjoni.

19. L-atturi appellanti jaċċennaw għall-fatt li l-konvenuti Farrugia stess fl-ittra uffiċjali tagħhom 135/2015 aċċettaw *ex admissis* li l-"bitħa" in kwistjoni ġiet fil-pussess tagħhom fl-1982. Isostnu li din hija dikjarazzjoni "awtoinkolpanti" fis-sens li qabel ma akkwistaw il-proprjeta` tagħhom (bil-kejl ta' 46mk) la kellhom aċċess għall-"bitħa" u wisq anqas kienu jaċċedu minn taraġ biex jaċċedu għas-setaħ u l-għorof li għandhom fil-pjan superjuri.

20. Din il-Qorti qiegħda tagħmel referenza għall-erba' kuntratti tal-

akkwist tal-konvenut li jsemmu l-atturi appellanti[3]:

16.11.1973 (Dok FG2)

27.03.1974 (Dok FG1)

Permezz ta' dawn iż-żewġ kuntratti Silvestru Farrugia xtara nofs (½) indiviż u nofs (½) indiviż spettanti lill-vendituri rispettivi (Giuseppe Farrugia, Joseph Zerafa, Grace Farrugia, Mary Muscat) minn kamra li kienet mitħna bil-giardina annessa magħha ta' ċirca siegħ fi Triq Marsilja, Sannat, bin-numru tmienja u tletin (**38**).

22.09.1978 Permezz ta' dan il-kuntratt (Dok M) Silvestru Farrugia xtara mingħand Carmela mart Michele Mercieca porzjoni mill-fond (**37)** fi Triq Marsilja bid-dritt ta' aċċess mill-isqaq:

*"porzjoni diviża mill-fond numru sebgħa u tletin (37), Marsilja Street, Sannat, Għawdex, li tikkonsisti fid-dritt tad-dħul mill-bieb numru sebgħa u tletin (37) aċċessibbli minn sqaq komuni li jagħti għall-istess triq, taraġ, setaħ, żewġ kmamar u kċina fl-ewwel pjan sovvrapposti għall-proprjeta` tal-istess kompratur…."*

08.07.1982 Permezz ta' dan il-kuntratt (Dok L) il-konvenut Silvestru Farrugia xtara mingħand Michael Mercieca biċċa art li tkejjel 46mk, deskritta hekk:

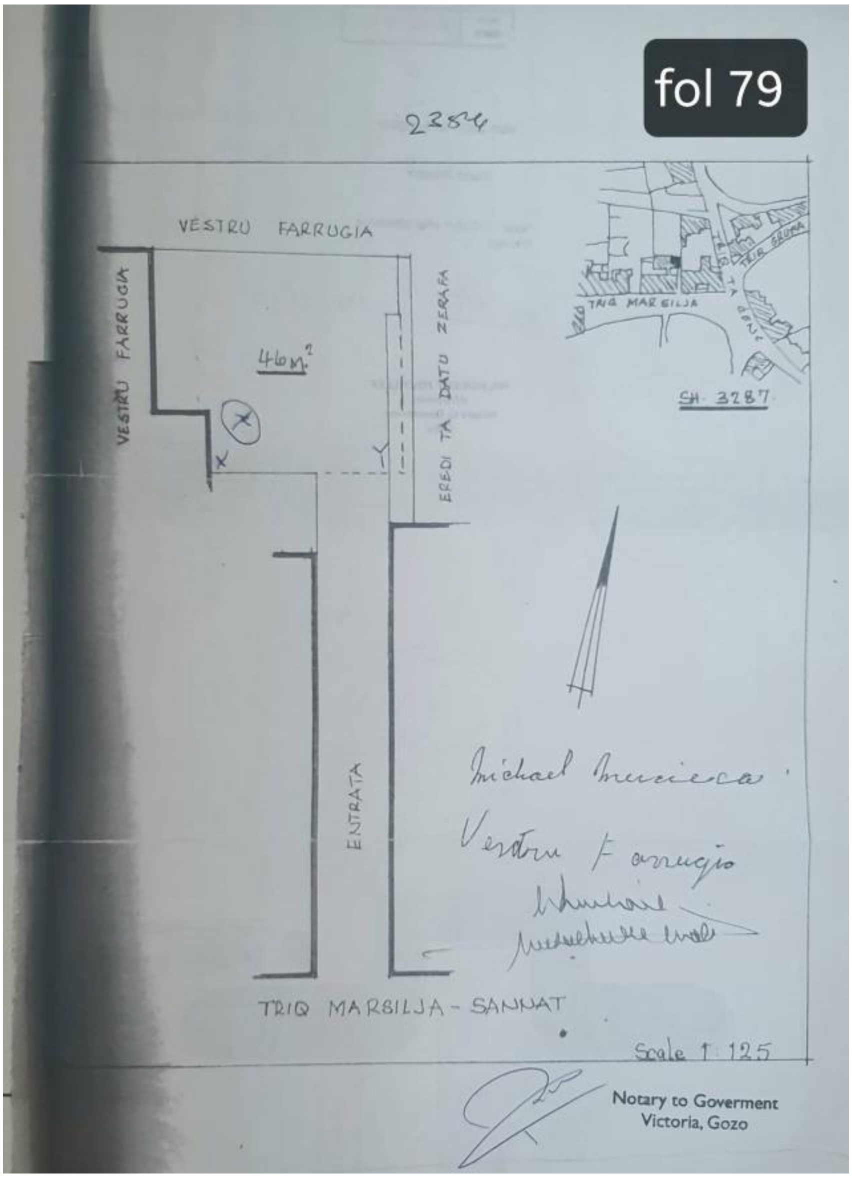
> *"…il-biċċa art f' Sannat, Gozo, tal-kejl ta' circa sitta u erbgħin metri kwadri (46 sq.m.) u konfinanti mill-punent u tramuntana ma' beni tal-*

---

[3] Jiġi osservat li abbażi tal-kuntratti tal-1973, 1974 u 1978 il-konvenut Silvestru Farrugia għamel applikazzjoni għall-ewwel reġistrazzjoni ta' "lok ta' djar" numru 37, 38, (fejn il-vendituri huma indikati bħala Carmela Mercieca, Giuseppe Farrugia, Joseph Zerafa, Grace Farrugia, Mary Muscat) u fuq il-pjanta relattiva inkluda l-"bitħa" in kwistjoni kif ukoll l-isqaq. (L-atturi fl-2015 irreġistraw kawzjoni għal dak li jikkonċerna l-"bitħa" in kwistjoni, u wkoll l-isqaq fejn sostnew li għandu biss dritt ta' aċċess minnha).

*kumpratur u mil-lvant ma' beni tal-eredi ta' Adeodato Zerafa, libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenza tagħhom kollha u indikata aħjar fuq il-pjanta hawn annessa markata "B"."*

21. Kif wieħed jista' jara, fil-kuntratt tal-1982 ma ġewx indikati l-konfini min-naħa ta' nofsinhar, ċioe` fejn tinsab il-"bitħa" in kwistjoni u t-tarf tal-isqaq u għalhekk, ovvjament, m'hemmx dikjarat ta' min kienet il-"bitħa".

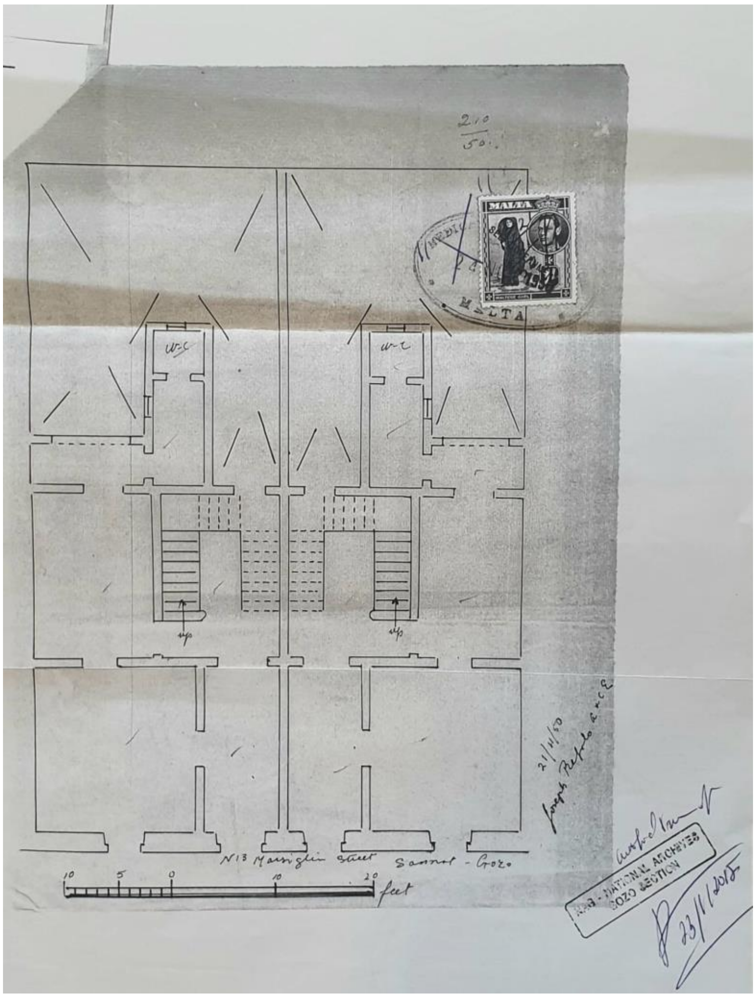



22. Il-pjanta relattiva għall-kuntratt tal-1982 turi kif l-art li xtara l-konvenut Silvestru Farrugia fil-fatt tikkonfina min-nofsinhar mal-"bitħa" in kwistjoni (indikata bħala separata mill-istess art b'linja kontinwa) u mat-

tarf tal-isqaq (muri bl-linja interrotta). Għalhekk jidher li l-aċċess għal tali art hija mill-isqaq fi Triq Marsilja.

---

(i) <u>Il-pjanta tal-permess tal-1950 (fejn tidher bitħa waħda l-wisgħa kollu tal-fond)</u>

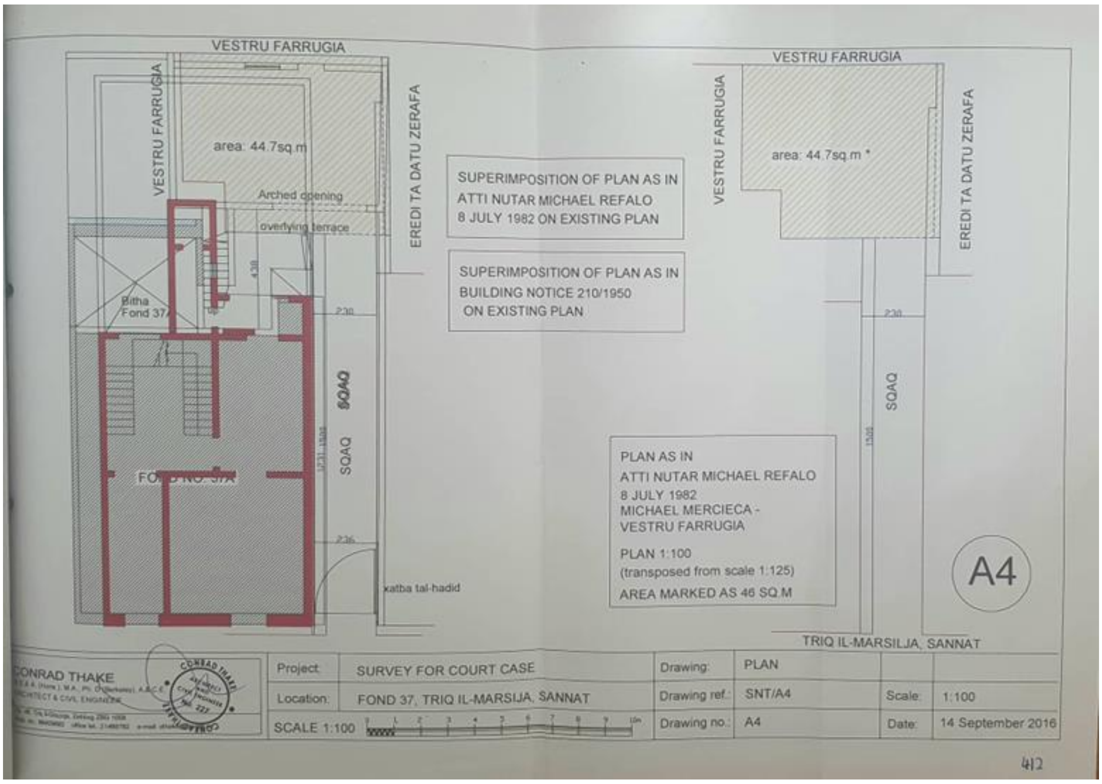



23. Fost l-argumenti li jagħmlu l-atturi f'dan it-tieni aggravju tagħhom biex isostnu t-teżi tagħhom li l-"bitħa" in kwistjoni tifforma parti mill-fond 37A, jenfasizzaw li l-pjanta relattiva għall-permess tal-bini tal-1950 (<u>Dok J</u>), turi li l-fond tagħhom għandu forma rettangolari u li huwa *mirror image* għall-fond ta' ma' ġenbu u li ż-żewġ fondi għandhom bitħa fuq in-naħa ta'

wara li testendi sal-istess profondita` u wisa'. Fil-fatt jaċċennaw għal dak li qal il-perit tekniku Thake fis-sens li mill-pjanta oriġinali tal-permess tal-bini tal-fond 37A (u minn konstatazzjonijiet li għamel fil-fond) jidher li hemm parti mill-bitħa oriġinali li hija nieqsa.

24. Għalkemm minn daqqa t'għajn lejn il-pjanta tal-permess jidher li għandhom raġun *stante* li fuq tali pjanta jidher li hemm bitħa retrostanti il-wisgħa kollu tal-fond, u mhux fuq in-naħa tax-xelluġ biss kif hija s-sitwazzjoni llum, din il-Qorti ssib li hija ferm valida l-kunsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti fis-sens li l-pjanta tal-permess tal-1950 assolutament mhux ta' min joqgħod fuqha: fl-ewwel lok għaliex mhix annessa ma' kuntratt pubbliku, u fit-tieni lok għaliex kif jirriżulta mill-pjanta li għamel il-perit tekniku (fol 412) il-fond effettivament inbena differenti mill-pjanta, u dan mhux biss fir-rigward tal-*layout* ta' ġewwa, iżda anke fir-rigward tat-tul tal-fond.

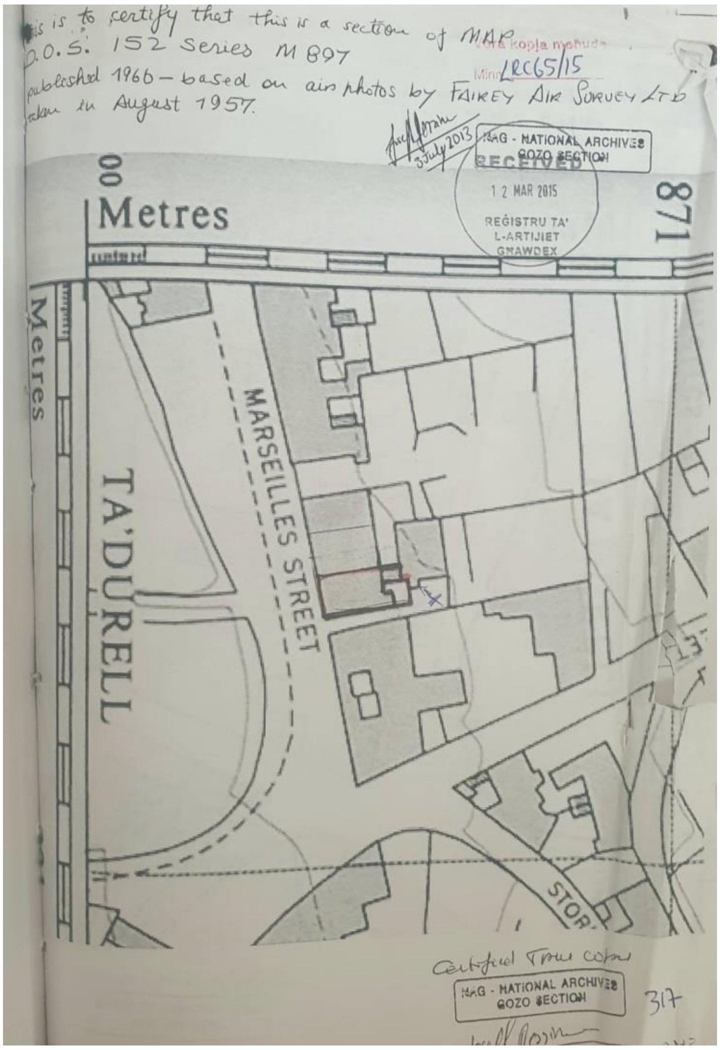
25. Fil-fatt din il-Qorti tosserva li l-pjanta Dok A4 redatta mill-perit tekniku u li fiha superimpożizzjoni (1) tal-pjanta tal-permess tal-1950 indikata b'bordura ħamra, (2) tal-pjanta tal-art li xtara l-konvenut Farrugia fl-1982 u (3) tal-fond 37A kif inhu llum, turi kemm il-fond 37A fil-fatt inbena differenti (u ħafna iqsar) minn dak muri fuq il-pjanta tal-permess tal-1950 u għalhekk unikament abbażi tal-pjanta tal-permess tal-1950 ċertament li ma jistax wieħed jikkonkludi li l-"bitħa" in kwistjoni kienet tifforma parti mill-fond 37A.




(ii) <u>It-taraġ u l-ħitan tal-bitħa u kif jidhru - jew ma jidhrux - fuq il-pjanti/ *survey maps*/ ritratti tal-ajru ta' diversi żminijiet:</u>

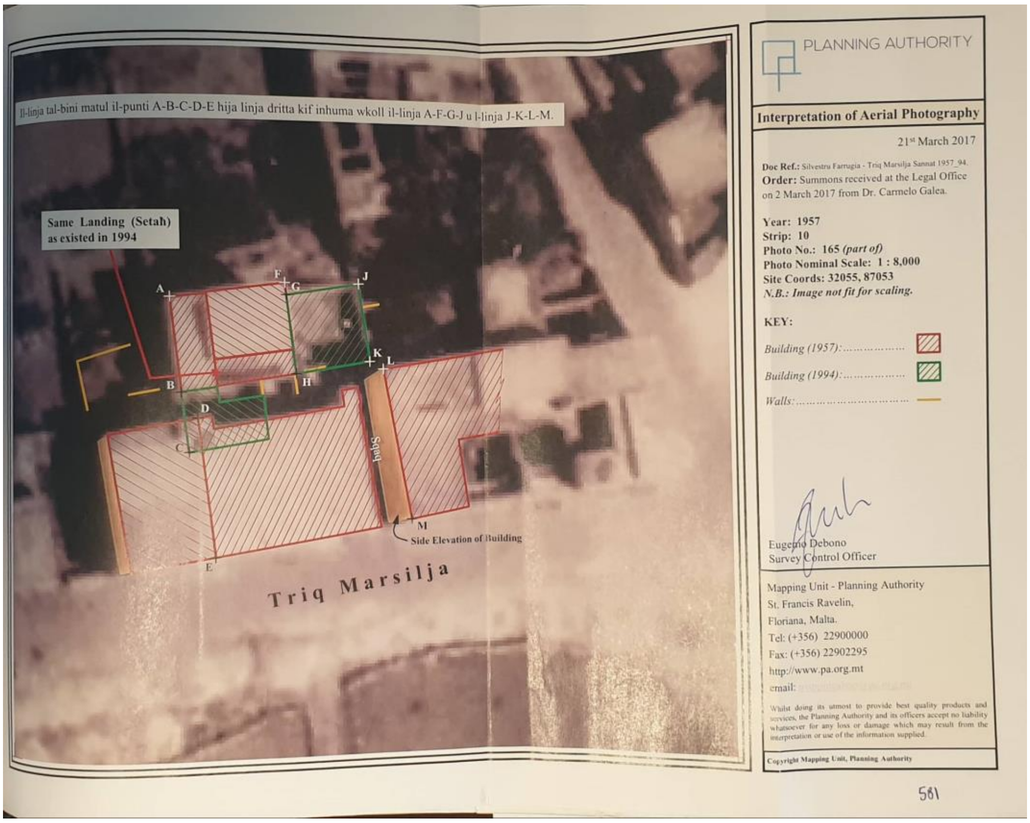
26. L-atturi appellanti f'dan l-aggravju tagħhom jaċċennaw ukoll għas-*survey map* tal-1966[4] li turi li l-"bitħa" in kwistjoni, fil-parti fejn tikkonfina mal-art li eventwalment xtara Silvestru Farrugia fl-1982 u mal-isqaq, kienet segregata b'ħitan (indikati b'linji kontinwi fuq l-istess *survey map*). Jaċċennaw ukoll għal dak li qal il-perit tekniku fis-sens li "*kieku t-taraġ u lokazzjoni li jinsab fiha llum kien jeżisti fl-1966 dan kien jiġi indikat fis-survey sheets ta' 1966*".

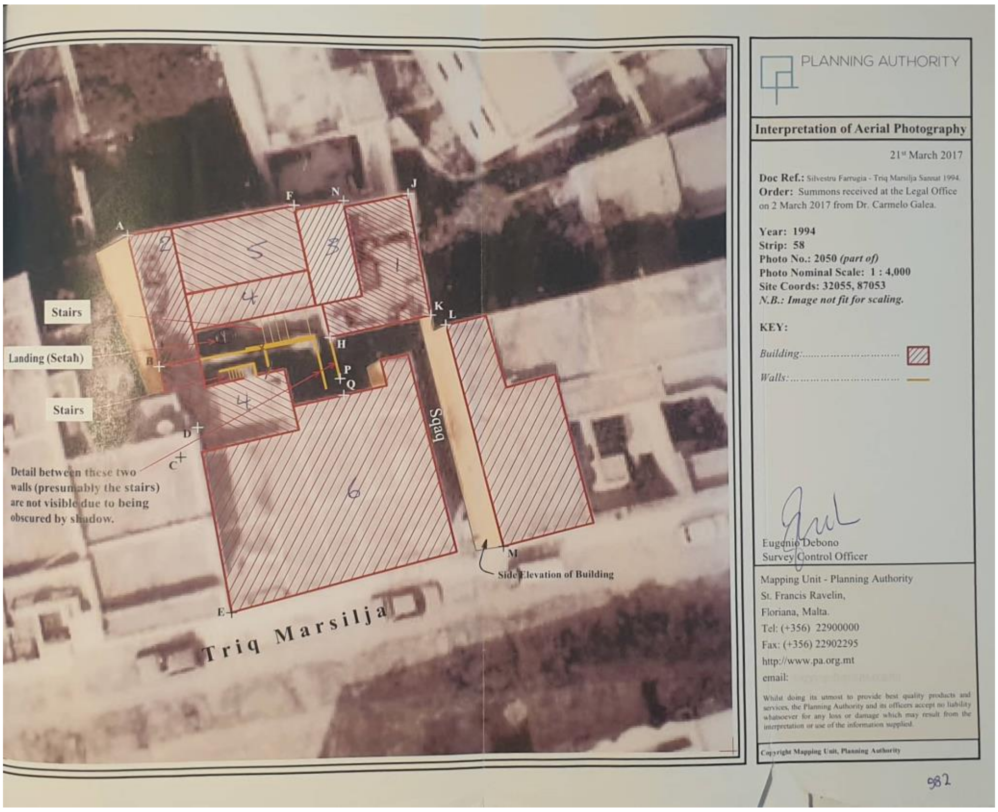
[4] Din is-*survey map* inħadmet fuq ir-ritratt mill-ajru tal-1957.




27. Issa fl-4 ta' April, 2017, xehed Eugenio Debono, *Survey Control Officer* fi ħdan l-Awtorita` tal-Ippjanar u anke ppreżenta Dok ED1 li huma risposti għad-diversi mistoqsijiet li sarulu fit-taħrika. Dwar it-tħejjija tas-*survey maps* spjega li jaf li llum il-ġurnata jmorru *land surveyors* fuq il-post biex jivverfikaw l-ambjenti oltre dak li jkun jidher fuq ir-ritratti meħuda mill-ajru li forsi ma jkunux daqshekk ċari u qal li wisq probabbli dak iż-żmien kien isir hekk ukoll.

28. Huwa ppreżenta ritratti tal-ajru kemm tal-1957 u kif ukoll tal-1994 u fuqhom indika l-interpretazzjoni tiegħu.




## *(1)* *<u>It-taraġ</u>*

29. Dwar ir-ritratt tal-ajru tal-1957 Eugenio Debono qal li ma jistax jgħid

jekk kien hemm jew ma kienx hemm taraġ, pero` qal li minn dak li ra mir-ritratt tal-ajru tal-1994, fejn hemm żewġ ħitan viċini (wieħed minnhom indikat minnu bħala HPQ fuq ir-ritratt tal-ajru tal-1994) hemm il-possibilita` kbira li fil-parti ta' bejniethom kien hemm taraġ, għalkemm ma jidhirx minħabba l-oskurita`. Fuq ir-ritratt mill-ajru tal-1957 jidher biss wieħed miż-żewġ ħitan viċini (dak li fuq ir-ritratt tal-1994 huwa mmarkat HPQ). Jiġi enfasizzat pero` li dan il-ħajt li jidher fiż-żewġ ritratti mhux il-ħajt li jifred il-bitħa ta' fuq ix-xellug (ċioe` dik mhux ikkontestata), iżda huwa l-ħajt ta' viċin tiegħu, għalhekk minn tali dokumenti il-probabbilta` kbira hi li fl-1957 it-taraġ kien diġa` jeżisti. Għalkemm it-taraġ ma ġiex indikat fuq is-*survey map* tal-1966, u l-perit tekniku qal li kieku kien jeżisti kien ikun indikat, din il-Qorti ma tarax li għandu raġun: fil-fatt għalkemm nafu li t-taraġ jeżisti llum il-ġurnata, xorta mhux indikat fuq *is-survey maps* li ġew annessi mal-kuntratti riċenti tal-2014 u 2015[5], minkejja li huma datati 2014. Għaldaqstant dan kollu żgur jimmilita kontra t-teżi tal-atturi appellanti li l-konvenuti Farrugia, wara li akkwistaw il-proprjeta` tagħhom, spustjaw it-taraġ minn x'imkien ieħor għal ġol-"bitħa" in kwistjoni.

30. L-Ewwel Qorti osservat li bosta xiehda mressqa mill-konvenut baqgħu jinsistu u anke kkonfermaw waqt il-kontro-eżami tagħhom li t-taraġ in kwistjoni dejjem jafuh hemm, almenu l-parti t'isfel tiegħu li tinsab fl-arja kkontestata u ħafna minnhom spjegaw li biex wieħed jaċċedi għalih

[5] Dok G u Dok H, li huma kuntratti tas-26 ta' Settembru, 2014, u tal-20 ta' Jannar, 2015, rispettivament, li permezz tagħhom l-atturi (ulied Lorenzo u Mary Debrincat) xtraw in-nofs indiviż tal-fond 37A li kellhom is-suċċessuri ta' Joseph u Carmela Debrincat.

irid jgħaddi mill-isqaq, u jdur lejn ix-xellug (fejn tinsab l-entratura tal-kantina tal-fond 37A.) Hija għamlet referenza partikolari għax-xhud Anthony Curmi[6] , (li fil-fatt jiġi hu Victoria Galea) fejn saħaq li ħamsa u ħamsin sena ilu t-taraġ kien diġa` kif inhu eżistenti llum: *"…kif inhu llum….il-forma li kienet għadha…..".* In oltre din il-Qorti tosserva li Victoria Galea stess xehdet li kienet tużah biex titla' tonxor fil-loġġa li kienet mikrija lil nannuha.

*(2)* *<u>Il-ħitan</u>*

31. Kwantu għaż-żewġ ħitan li skont l-atturi kienu jissegregaw il-bitħa in kwistjoni mill-proprjeta` retrostanti u mill-isqaq, fuq ir-ritratt mill-ajru tal-1957 tidher parti żgħira minn ħajt fuq in-naħa ta' wara (immarkata bl-isfar minn Eugenio Debono) filwaqt li fuq ir-ritratt mill-ajru tal-1994 ma jidher l-ebda wieħed minnhom. Fuq is-*survey map* tal-1966 jidhru ż-żewġ ħitan, filwaqt li fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-konvenut tal-1982 jidhru linji kontinwi li pero` din il-Qorti qed tifhem li dawn m'humiex ħitan peress li fejn hemm ħitan dawn jidhru indikati b'linji kontinwi iktar ħoxnin.

32. Issa dwar il-kwistjoni tal-ħitan, huwa ta' rilevanza sinifikanti l-kuntratt tal-1975 li permezz tiegħu il-Monsinjur Dun Ġorġ Debrincat biegħ il-fond 37A liż-żewġ ħutu <u>Giuseppe Debrincat</u> u <u>Lorenzo Debrincat</u> (missier l-atturi). Id-deskrizzjoni taqra hekk (enfasi ta' din il-Qorti):

---

[6] Fol 606 *et seq*

> *"…il-fond Sannat, Għawdex, fi triq Marsilja, bla numru magħruf bħala New Building u jmiss mill-Punent ma' beni ta' Salvatore Debrincat, mit-tramuntana ma' beni ta' Michele Mercieca u mil-Lvant ma' sqaq privat u min-Nofsinhar ma' Triq Marsilja bħala liberu u frank u* ***bid-drittijiet tiegħu kollha inkluż id-dritt li jinżel fil-kantina tal-istess fond mis-sqaq privat."***

33. Minn tali diċitura wieħed jinferixxi li dak iż-żmien ma kien hemm l-ebda ħajt bejn il-bitħa u l-isqaq. Għalhekk minkejja dak li jidher fuq is-*survey map*, żgur li ma kien hemm l-ebda ħajt li jifred il-"bitħa" in kwistjoni mill-isqaq għalhekk ma jistax ikun li twaqqa' mill-konvenuti kif isostnu l-atturi.

34. Kwantu għall-ħajt fuq in-naħa ta' wara (li jifred il-"bitħa" mill-biċċa art li xtara Silvestru Farrugia fl-1982) dan żgur li kien jeżisti fl-1957 *stante* li biċċa minnu tidher fuq ir-ritratt mill-ajru. Mill-provi ma jirriżultax konklussivament jekk dan inqalax mill-konvenuti. Il-konvenuta Maria Farrugia in kontro-eżami xehdet li kienu qalgħu xi ħajt qabel l-1982 għalkemm mhux ċar jekk kinitx qed tirreferi għal dan li jifred il-"bitħa" mill-art li xtraw fl-1982 *stante* li x-xiehda (mogħtija verbatim) hija kemmxejn konfuża. L-Ewwel Qorti rriteniet li anke jekk tali ħajt kien dak tas-sejjieħ li skont ma xehed il-perit tekniku in eskussjoni tneħħa wara l-1966, fin-nuqqas ta' prova dokumentarja aktar ċara dan bl-ebda mod ma jevidenzja li l-"bitħa" in kwistjoni hija proprjeta` tal-atturi.

<u>It-titolu tal-atturi fuq il-bitħa:</u>

35. L-Ewwel Qorti kkonkludiet li mil-lat ta' kuntratti l-atturi ma ppreżentaw l-ebda prova li l-ambjenti in kwistjoni kienet proprjeta`

tagħhom. **<u>Din il-Qorti ma taqbilx</u>.** Għalkemm il-kuntratt tal-1975 li jitkellem fuq aċċess mill-isqaq għall-kantina (fatt li jservi biex juri li ma kienx hemm ħajt f'dik il-parti tal-"bitħa" in kwistjoni), ma jfissirx li l-estensjoni tal-fond 37A tispiċċa fejn hemm il-fetħa tal-kantina (li huwa l-argument li jagħmlu l-konvenuti). Fid-deskrizzjoni tal-fond 37A jingħad li l-fond **<u>jikkonfina mit-tramuntana mal-proprjeta` ta' Michele Mercieca</u>** (li ftit snin wara, fl-1982, inxtrat mill-konvenut), fatt li jidher li sfuġġa lill-Ewwel Qorti. Lanqas ma jista' jingħad li l-proprjeta` ta' Michele Mercieca forsi kienet tasal sal-bieb tal-kantina, għaliex kieku kien il-każ fil-kuntratt tal-1975 kien neċessarjament jingħad li l-fond igawdi dritt ta' passaġġ minn fuq art ta' Michele Mercieca.

36. <u>Għalhekk din il-Qorti tqis li l-bitħa in kwistjoni kienet fil-fatt inkluża fil-kuntratt tal-1975 u allura tifforma parti mill-fond 37A</u>. Il-fond 37A illum huwa proprjeta` tal-atturi wara li saru s-segwenti trasferimenti:

12.03.1986 <u>Denunzja ta' Joseph Debrincat</u> (Dok F):

> *"1/2 ta' nofs indiviż ta' Dar Qadima N.B. Triq Marsilja, Sannat, Għawdex, mikrija £10.50 fis-sena, b'sular wieħed, fiha 4 kmamar wara xulxin **u bitħa**"*

21.05.1987 <u>Denunzja ta' Lawrence Debrincat</u> (Dok E):

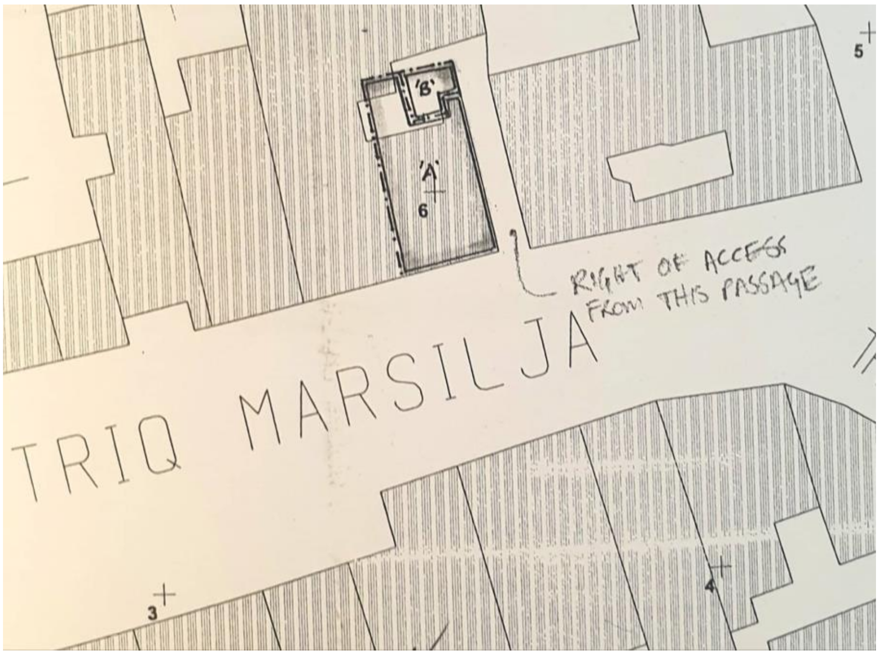
> *"one half undivided part of an old house without number in Marsilja Street, Sannat, consisting of groundfloor only – 4 rooms **and a small yard**"*

26.09.2014)

20.01.2015) Żewġ kuntratti li permezz tagħhom l-atturi xtraw in-

nofs indiviż li kellhom is-suċċessuri ta' Joseph Brincat u martu Carmela[7] mill-fond 37A, deskritt bħala li jikkonfina:

> *"…nofsinhar mat- triq, lvant ma' passaġġ u punent ma' beni tas-suċċessjuri fit-titolu tal-familja Debrincat. Liema fond jinsab indikat aħjar fuq il-pjanta hawn annessa….. Inkluż f' dan il-bejgħ hemm id-dritt ta' aċċess għal din il-proprjeta` mis-sqaq li jinsab fuq in-naħa tal-lvant tal-fond mibjugħ."*




(estratt mill-pjanta annessa mal-kuntratti)

37. L-Ewwel Qorti osservat li dawn il-kuntratti ma jiddiskrivux il-fond iżda fihom biss referenza għall-pjanta, u li għall-kuntrarju tal-kuntratt tal-1975, il-kuntratti ma jsemmux li mill-isqaq hemm aċċess għall-kantina (isemmu *invece* li hemm aċċess għall-proprjeta`). Hija qieset li meta saru dawn il-kuntratti l-kwistjoni bejn il-partijiet kienet diġa` bdiet u għalhekk irriteniet li hu probabbli ħafna li l-kuntratti saru b'mod li jaġevolaw is-sitwazzjoni tal-atturi.

---

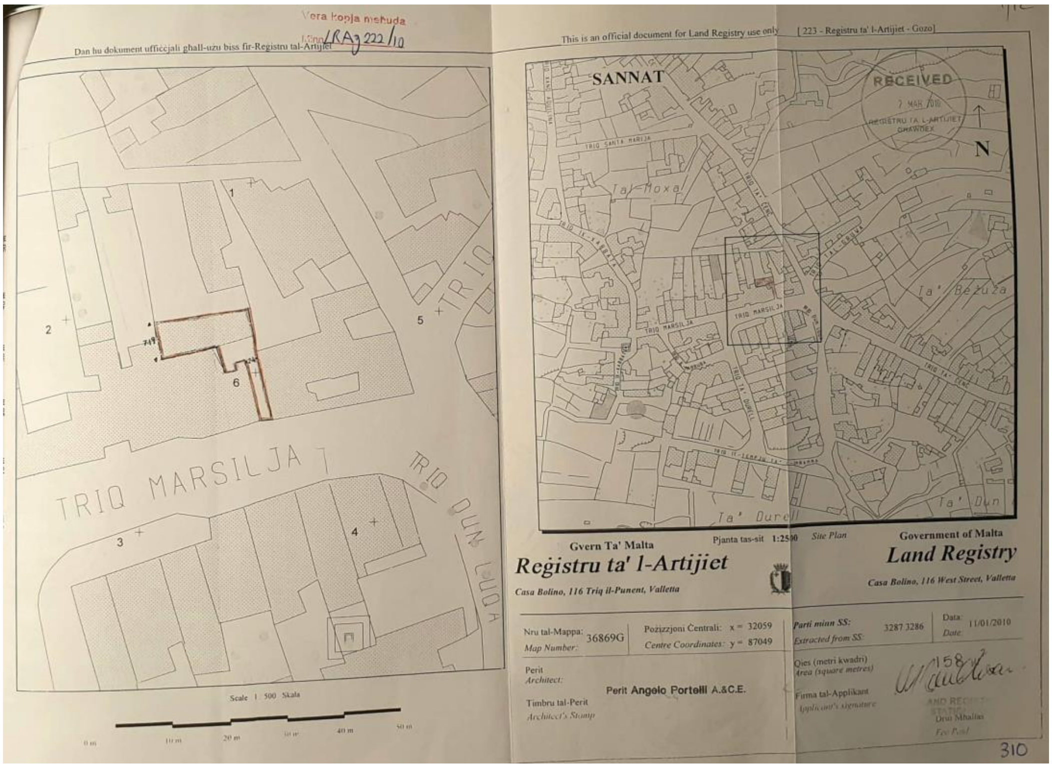
[7] In-nofs indiviż l-ieħor ipprevjena lill-atturi aħwa Frances Galea u Joseph Debrincat b'wirt mingħand il-ġenituri tagħhom <u>Lawrence u Mary Debrincat.</u>

38. Kif diġa` spjegat, din il-Qorti *invece* hija tal-fehma li l-"bitħa" in kwistjoni kienet inkluża fil-kuntratt tal-1975 u li dak li jingħad f'tali kuntratt huwa sempliċiment rifless f'dawn tal-2014 u 2015.

39. Il-konvenuta Victoria Galea fix-xiehda tagħha tat-8 ta' Ġunju, 2016, qalet li meta hi u r-raġel tagħha żżewġu (fil-ħamsinijiet) kienu krew il-fond mingħand l-Arcipriet Debrincat (din il-Qorti qed tifhem li dan huwa il-Monsinjur Dun Ġorġ Debrincat li fl-1975 biegħ il-fond lil ħutu Lorenzo u Giuseppe Debrincat). Hija spjegat li mill-isqaq kien hemm aċċess għall-kantina (li wieħed jinżel għaliha b'taraġ). Hija ma tirreferix għall-art in kwistjoni bħala "bitħa" iżda bħala mandra, fil-fatt qalet li l-bieb tal-kantina kien mill-mandra. Qalet li kienet tħalli lil nannuha juża l-kantina għall-fniek u mistoqsija x'kien jirfes biex jidħol għall-kantina wieġbet "*il-ġebel, art*". Xehdet dwar it-taraġ mikxuf u qalet li fih kisra. (Fil-fatt jekk wieħed jara r-ritratti relattivi jara li hemm kisra żgħira bejn il-parti tal-ġebel u l-iskalapiża tal-ħadid). Mistoqsija kienx jasal għad-dar tagħha qalet, "*Le mhux għad-dar tiegħi*", iżda għal-loġoġ. Qalet li kienet tonxor fil-loġġa (fil-fatt tidher il-loġġa retrostanti għall-fond 37A fuq il-pjanta tal-perit tekniku, vide pjanta *supra*). Qalet li l-istess taraġ jagħti għal-għorof ta' wara li kienu mikrija lin-nannu tagħha. Mistoqsija min kien jużahom l-għorof, wieġbet *"L-għorof, waħda għand iz-zija u għand in-nannu u l-oħra jġibu tabib ġo fiha x'ħin ikunu bżonnu*".

40. Din il-Qorti għalhekk qed tqis li dan it-taraġ aktarx kien sar biex ikun

hemm konnessjoni bejn id-dar mikrija lilha u l-għorof/loġġa li kienu mikrija għand nannuha. Qed tqis ukoll li tali proprjeta` hija llum tal-konvenuti Farrugia. (Jiġi ppreċiżat li t-taraġ li jissemma fil-kuntratt tal-1978 mhux it-taraġ in kwistjoni għaliex l-aċċess għalih huwa mill-bieb tal-fond numru 37). Jingħad ukoll li s-sidien tal-fond 37A (l-arċipriet Debrincat) u tal-proprjetajiet retrostanti l-fond 37A huma differenti (kif jidher mid-diversi kuntratti tal-akkwist tal-konvenuti Farrugia).




41. Fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti hija sodisfatta li l-atturi ppruvaw it-titolu derivattiv tagħhom fuq il-"bitħa" in kwistjoni. Pero` iktar importanti minn hekk għall-finijiet ta' din l-azzjoni ta' rivendika, hija wkoll sodisfatta li ppruvaw titolu oriġinali fuqha *tramite* l-pussess tal-inkwilini. Il-fatt li l-konvenuti użurpaw il-pussess ma jbiddilx il-fatt li l-pussess legali xorta baqa' tal-atturi (ara Artikoli 2119 u 2121(1) tal-Kap. 16). Huwa insenjat li

f'azzjoni ta' rivendika l-attur irid jipprova titolu oriġinali fuq il-proprjeta` in disputa, liema prova jrid iressaqha indipendentement minn jekk il-konvenut ikunx eċċepixxa titolu da parti tiegħu fuq l-istess art. Ara f'dan ir-rigward l-insenjament ta' din il-Qorti fis-sentenzi mogħtija minnha fil-kawżi fl-ismijiet ***Richard England et vs Joseph Muscat*** (29 ta' Ottubru, 2018), ***William Portelli v. Peter Paul Portelli*** (27 ta' Settembru, 2019), ***Emanuel Cauchi v. George Grech et*** (27 ta' Marzu, 2020). Prova ta' titolu oriġinali ssir meta l-attur jirnexxilu juri li huwa (u l-awturi fit-titolu tiegħu jekk ikun il-każ) ppossjeda il-proprjeta` *ad usucapionem*.

42. Għalhekk l-ewwel talba timmerita li tintlaqa'.

43. Għal dak li jirrigwarda tat-tieni talba:

(i) Kwantu għaż-żewġ ħitan (diviżorji) li l-atturi jsostnu li għandhom jinbnew mill-konvenuti, ladarba dak ta' wara ma jirriżultax fiċ-ċert jekk tneħħiex mill-konvenuti, u ladarba bejn il-"bitħa" u l-isqaq ma jirriżultax li kien hemm ħajt, ma tistax tordna lill-konvenuti jibnu tali ħitan, iżda qiegħda tawtorizza lill-atturi jibnuhom huma stess.

(ii) Kwantu għat-taraġ, il-kuntratt tal-1975 ma jsemmix li l-fond (li qed jirriżulta lil din il-Qorti li jinkludi l-"bitħa") huwa soġġett għal dritt ta' passaġġ favur l-għorof/loġġa li kienu mikrija lill-familjari tal-konvenuta Victoria Farrugia, u lanqas ma jirriżulta mill-kuntratti tal-akkwist tal-konvenut li l-proprjeta` akkwistata minnu tgawdi xi aċċess minn fuq it-

taraġ in kwistjoni. Għalhekk l-atturi għandhom dritt jippretendu li jitneħħa u allura din il-Qorti sejra tawtorizza lill-atturi jneħħu l-istess taraġ huma stess a spejjeż tal-konvenuta Victoria Galea, u dan *stante* li fuq bilanċ ta' probabilitajiet din il-Qorti hija sodisfatta li t-taraġ inbena minnha u minn żewġha (jew bil-kunsens tagħhom) fil-bidu tal-kirja.

<u>(iii)</u> <u>Kwantu għall-kanċell fil-bidu tal-isqaq</u> l-Ewwel Qorti ordnat lill-konvenuti Farrugia jgħaddu lill-atturi kopja taċ-ċavetta tiegħu. L-atturi ħassewhom aggravati b'din id-deċiżjoni. Jargumentaw li l-konvenuti Farrugia m'akkwistaw l-ebda drittijiet ta' proprjeta` fuq l-isqaq u jekk riedu jagħmlu kanċell biex iħarsu ħwejjiġhom ma kienx meħtieġ li jagħmlu l-kanċell fin-naħa ta' barra tal-isqaq. Għalhekk isostnu li għandhom jiġu ordnati jaqilgħuh u jwaħħluh *invece* fit-tarf nett tal-isqaq fejn fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1982 jidher indikat b'linji interrotti, ċioe` minn fejn tibda' l-art tagħhom. Jilmentaw li l-kanċell huwa ta' xkiel għad-drittijiet tagħhom.

Ladarba l-atturi jridu li l-aċċess bejn l-isqaq u l-"bitħa" in kwistjoni jingħalaq b'ħajt (li din il-Qorti qed tawtorizzahom itellgħu huma) ma jidhirx li ser jibqagħlhom bżonn jaċċedu mill-isqaq. Madanakollu jibqa' l-fatt li l-kuntratt tal-1975 jagħtihom tali dritt, u fil-fatt jistgħu anke jiddeċiedu li jagħmlu bieb fil-ħajt li huma awtorizzati jtellgħu bejn il-"bitħa" u l-isqaq. Din il-Qorti pero` ma tarax kif kanċell li tiegħu l-atturi jkollhom iċ-ċavetta jista' jkun ta' preġudizzju għalihom. *Se mai* l-

eżistenza tal-kanċell tipprovdi aktar sigurta` u protezzjoni għall-proprjeta` tagħhom stess. Għalhekk ser tikkonferma l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti f'dan ir-rigward, inkluż li l-kopja taċ-ċavetta għandha tingħata mill-konvenuti Farrugia (Victoria Galea fil-fatt xehdet li "Vestru" kien dejjem ibiddlu "*x' ħin jissaddad farka, ibiddlu*").

(iv) Kwantu għall-imblukkar tal-fetħa tal-kantina l-Ewwel Qorti ordnat lill-konvenuti Farrugia jiftħuha. Din il-Qorti tikkonferma li huma l-konvenuti Farrugia li għandhom jiġu ordnati jiftħu l-fetħa *stante* li jirriżulta li din ġiet imblukkata wara li l-konvenuta Galea telqet mill-fond.

**DECIDE**

44. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tilqa' l-appell tal-atturi kif ġej:

(a) Tħassar dik il-parti tas-sentenza fejn ġiet milqugħa t-tieni eċċezzjoni, u *invece* qiegħda tiċħadha;

(b) Tħassar dik il-parti tas-sentenza fejn ġiet miċħuda l-ewwel talba u *invece* qiegħda tilqagħha;

(c) Tikkonferma dik il-parti tas-sentenza fejn l-Ewwel Qorti laqgħet limitatament it-tieni talba u kkundannat lill-intimati Farrugia biex fi żmien xahar u a spejjeż tagħhom jiftħu mill-ġdid il-bieb tal-kantina u biex jagħtu lill-atturi kopja taċ-ċavetta tal-kanċell li jagħlaq l-isqaq taħt id-direzzjoni

tal-perit Cornelia Tabone;

(d) Tikkonferma dik il-parti tas-sentenza fejn ma ġietx milqugħa dik il-parti tat-tieni talba fejn l-atturi talbu li l-konvenuti jiġu kkundannati jibnu ż-żewġ ħitan tal-bitħa tal-konfini tan-naħa tat-tramuntana u tal-lvant, iżda tawtorizza lill-atturi stess sabiex itellgħu tali ħitan taħt id-direzzjoni tal-perit Cornelia Tabone;

(e) Tħassar dik il-parti tas-sentenza fejn ma ġietx milqugħa dik il-parti tat-tieni talba fejn l-atturi talbu li l-konvenuti jiġu kkundannati jaqilgħu it-taraġ u *invece* tilqa' tali talba pero` tawtorizza lill-atturi stess sabiex a spejjeż ta' Victoria Galea jaqilgħu it-taraġ, u dan taħt id-direzzjoni tal-perit Cornelia Tabone;

(f) Tikkonferma dik il-parti tas-sentenza fejn ġiet milqugħa t-tielet talba u ġie ordnat li f'każ li l-konvenuti jonqsu li jagħmlu dak ordnat minnhom ikunu awtorizzati jagħmlu tali xogħlijiet l-atturi a spejjeż tal-konvenuti.

45. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi (inkluż tal-perit Cornelia Tabone) għandhom jitħallsu ¾ (tlieta minn erbgħa) mill-konvenuti Farrugia u ¼ (wieħed minn erbgħa) mill-konvenuta Galea.

| Mark Chetcuti<br>Prim Imħallef | Giannino Caruana Demajo<br>Imħallef | Anthony Ellul<br>Imħallef |
|---|---|---|

Deputat Reġistratur
da