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 73

Rikors numru 89/18/1 BS

Carmen Sammut mart Emanuel Sammut, u l-istess Emanuel Sammut għal kull interess li jista' jkollu

v.

Jason Mintoff

Preliminari:

1. L-attriċi hija sid tal-fond numru 20 fi Trejqet Dun Ġużepp Cassar, (qabel magħrufa bħala Triq Għammar jew Triq San Pupulju), Għasri, filwaqt li l-konvenut huwa sid tal-fond numru 23. Din il-kawża tirrigwarda passaġġ dejjaq b'wisgħa ta' 0.70m, li fih hemm gandott. L-attriċi ssostni li l-imsemmi passaġġ/ gandott jifforma parti mill-proprjeta` tagħha, (ara

rikors ġuramentat tal-attriċi tat-**<u>3 ta' Ottubru, 2018</u>**) filwaqt li l-konvenut isostni li invece jifforma parti mill-proprjeta` tiegħu (ara risposta ġuramentata tiegħu tad-**<u>29 ta' Ottubru 2018</u>**); kull parti tippretendi li l-parti l-oħra m'għandhiex timmolestaha fil-godiment tal-imsemmi passaġġ/ gandott.

2. Il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, fis-sentenza tagħha tad-**<u>29 ta' Ottubru, 2021,</u>** ikkonkludiet li *"la l-atturi u lanqas il-konvenuti ma ppruvaw illi għandhom titolu fuq il-passaġġ de quo u fuq dik il-parti tal-gandott illi għaddejja minnu"*. Hija konsegwentement ċaħdet it-talbiet tal-atturi u l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u ordnat li l-ispejjeż kellhom jinqasmju bin-nofs bejniethom.

3. Minn tali sentenza:

(a) **<u>Fid-29 ta' Novembru, 2021, l-atturi nterponew appell prinċipali</u>** fejn talbu lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi tikkonfermaha in kwantu ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u tħassarha in kwantu ċaħdet it-talbiet attriċi tagħhom u inveċe tilqa' tali talbiet; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut;

(b) **<u>Fit-2 ta' Frar, 2022, il-konvenut interpona appell inċidentali</u>** fejn talab lil din il-Qorti tikkonferma s-sentenza appellata u tirrevokaha

limitatament in kwantu:

(i) ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tiegħu minkejja li ddeċidiet li l-attriċi ma ppruvatx it-titolu tagħha, u minflok tilqa' l-istess eċċezzjonijiet;

(ii) iddikjarat li l-konvenut ma ppruvax li għandu titolu fuq il-passaġġ *de quo* u fuq dik il-parti tal-gandott illi għaddejja minnu; u

(iii) iddeċidiet li l-ispejjeż għandhom jitħallsu bin-nofs, u minflok takkolla l-ispejjeż kollha fuq l-atturi.

4. Għal intendiment aħjar ta' dawn l-appelli din il-Qorti qed tirriproduċi s-sentenza appellata:

"**Il-Qorti;**

Rat ir-rikors ġuramentat ai termini tal-Artikolu 154 et seq tal-Kap. 12 ta' Carmen Sammut ippreżentat u maħluf fit-03 ta' Ottubru 2018 bil-ġurament tikkonferma:-

1. Illi l-attriċi hi proprjetarja tal-fond numru għoxrin (20) fi Trejqet Dun Guzepp Cassar (ġia' Triq San Pupulju), Għasri, li jinfed ukoll minn passaġġ wiesa' zero punt sebgħa ta' metru (0.70m) li jifforma parti mill-istess fond u mill-bitħa tal-fond jizbokka direttament fi Sqaq Għammar, f'liema passaġġ hemm gandott li minnu jgħaddi l-ilma tax-xita tal-bitħa ta' dan il-fond;

2. Illi riċentement l-attriċi ddeċidiet li tagħlaq il-passaġġ u waħlet kanċell fit-tarf tiegħu ma' l-isqaq, u minnufih ġiet avviċinata mill-konvenut li beda jqanqal pretensjonijiet fuq il-passaġġ u avzaha sabiex tneħħi l-kanċell u ġiet mhedda li kemm-il darba ma tneħħiehx kien sejjer jipproċedi kontra tagħha b'kawża ta' spoll;

3. Illi fuq parir legali biex tevita kawża ta' spoll l-esponenti

neħħiet dan il-kanċell u interpellat lill-konvenut permezz ta' att ġudizzjarju ippreżentat fl-għoxrin (20) ta' Gunju 2018 (Ittra numru 359/2018), sabiex jiddikjara xi drittijiet għandu jew jippretendi li għandu fuq dan il-passaġġ u fin-nuqqas avżatu li kienet sejra tipproċedi kontra tiegħu b'kawża ta' molestja tad-dritt, għal liema intima l-konvenut baqa' ma weġibx;

4. Illi dan l-aġir ostativ tal-konvenut meta ndaħal fi ħwejjeġ l-attriċi huwa wieħed abbuziv u llegali, jiddiminwixxi illegitimament il-godiment tal-proprjeta' tagħha b'mod sħiħ u jikkostitwixxi molestja tad-drittijiet tal-attriċi;

5. Illi l-attriċi trid għalhekk teħles minn din molestja tal-konvenut, u tipproteġi l-proprjeta' tagħha u twaħħal mill-ġdid il-kanċell fit-tarf ta' barra tal-passaġġ proprjeta' tagħha;

Jgħid għaldaqstant il-konvenut il-għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti :-

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-aġir tal-konvenut kif fuq deskritt meta ndaħlilha fi ħwejjiġha u fixkel lill-attriċi mill-godiment b'mod sħiħ ta' ħwejjiġha jikkostitwixxi molestja tad-drittijiet tagħha;

2. Tiddikjara li l-attriċi għandha dritt twaħħal mill-ġdid il-kanċell fit-tarf ta' barra tal-passaġġ proprjeta' tagħha u li zzomm l-istess kanċell imsakkar;

3. Tinibixxi lill-konvenut milli b'xi mod ifixkel jew li jerġa' jfixkel lill-attriċi fil-pussess u tgawdija ta' ħwejjiġha.

Bl-ispejjeż inklużi tal-ittra uffiċjali tal-20 ta' Gunju 2018 (Ittra numru 359/2018).

Bl-inġunzjoni tal-konvenut għas-subizzjoni li għaliha minn issa jinsab imħarrek

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Jason Mintoff ippreżentat u maħluf minnhu fid-29 ta' Ottubru 2018 fejn jikkonferma:

Illi t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż Illi t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi, u dan għar-raġunijiet segwenti:

1. Illi l-esponenti huwa proprjetarju tad-dar numru tlieta u għoxrin (23) fi Trejqet Dun Guzepp Cassar, qabel magħrufa bhala Triq Għammar, Għasri, Għawdex, b'garaxx zghir anness magħha, bla numru u bla isem, u l-intier imiss nofisnhar mat-triq imsemmija, punent ma' beni ta' John u Nazzarena konjuġi Mintoff u lvant in parti ma' beni tal-aħwa Cini u in parti ma' beni ta' terzi, bl-arja tal-istess

proprjeta'. Kopja tal-kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dr. Enzo Dimech tal-1 ta' Ottubru 2010 qed tiġi anness u mmarkat bħala Dok. JM1, liema kuntratt ġie korrett permezz ta' att korrettorju fl-atti tan-Nutar Dr. Paul George Pisani tal-24 ta' Settembru 2018 (kopja annessa u mmarkata bhala Dok. JM2).

2. Illi d-donanti John u Nazzarena konjuġi Mintoff, akkwistaw l-imsemmija proprjeta' mingħand Tom Baker u Bridget Gladwin permezz ta' kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Dr. Paul George Pisani tal-10 ta' Ġunju 2005 (kopja annessa u mmarkata bhala Dok. JM3).

3. Illi Tom Baker u Bridget Gladwin akkwistaw l-imsemmija proprjeta' mingħand John Cini permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Antonio Galea tas-16 ta' Ottubru 1969 (kopja annessa u mmarkata bhala Dok. JM4) fejn ġie miktub li l-proprjeta kellha s-segwenti irjieħat: *"…bounded on the West in part by property of vendor and in part by property of Joseph Mercieca, on the north in part by a street and in part by property of the heirs of Angelo Cini and in part by property of Luigi Grima…".*

4. Illi l-ispazju dejjaq u twil li qed issir referenza għalih bhala passaġġ mill-atturi, jikkonsisti f'gandott li jagħmel parti mill-imsemmija proprjeta' tal-esponenti u ossia tal-fond numru tlieta u għoxrin (23) fi Trejqet Dun Guzepp Cassar, qabel magħrufa bħala Triq Għammar, Għasri, Għawdex. Dan il-gandott jinsab aħjar indikat bil-kulur aħdar fuq il-pjanta li qed tiġi mmarkata bħala Dok. JM5;

5. Illi l-atturi ma għandhom l-ebda drittijiet fuq il-gandott in kwistjoni, u ma jistgħu jivvantaw l-ebda tip ta' pretensjoni fuqu.

6. Illi l-atturi ma għandhom l-ebda dritt li jattakkaw il-godiment mill-konvenuti tal-gandott in kwistjoni.

7. Illi l-konvenuti għandhom jitħallew fit-tgawdija sħiħa fuq dan il-gandott.

8. Illi ghalhekk l-esponenti ma ndaħalx fi hwejjeġ l-atturi u lanqas ma fixkel lill-atturi mill-godiment b'mod sħiħ ta' hwejjieġhom, u dana kif se jiġi pruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawża, u b`hekk it-talbiet kollha tal-atturi għandhom jiġu miċħuda.

9. Illi din ir-risposta qed issir u qed tiġi kkonfermata bil-ġurament minn Jason Mintoff li għandu konoxxenza vera u propja tal-fatti in kawża.

10. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Semgħet ix-xhieda u rat l-atti kollha tal-kawża. Rat in-noti ta' osservazzjonijiet skambjati bejn il-partijiet.

Rat illi l-kawza tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Ikkunsidrat

In suċċint, mill-provi jirriżulta illi l-proprjeta' tal-atturi fl-indirizz 20, Triq Dun Ġużepp Cassar, Għasri, il-proprjeta' tal-ġenituri tal-konvenut fl-indirizz 22, Triq Dun Ġużepp Cassar, Għasri u l-proprjeta' tal-konvenut fl-indirizz 23, Triq Dun Ġużepp Cassar, Għasri kienu oriġinarjament proprjeta' waħda appartjenenti fl-intier tagħha lil Giusepp u Modesta Cini.

Tajjeb qabel xejn jingħad illi dik illi llum hija magħrufa bħala Triq Dun Ġużepp Cassar kienet qabel magħrufa bħala Triq Għammar jew Triq San Pupulju.

Miż-żwieġ ta' Giusepp u Modesta Cini twieldu erba' (4) ulied u cioe: Angelo, Giovanni, Carmelo u Evangelista. Evangelista Cini li kienet xebba, mietet fis-sena 1961. Mal-mewt ta' Evangelista Cini, il-bqija tal-aħwa Cini qasmu bejniethom il-wirt tal-ġenituri tagħhom u ta' oħthom.

Mix-xhieda ta' Saviour Cini jirriżulta illi b'kuntratt tat-18 ta' Awissu 1961 fl-atti tan-Nutar John Busuttil, Giovanni Cini ġie assenjat diversi partijiet diviżi mid-dar bin-numru 23, Triq Għammar, Għasri u xi biċċiet tar-raba' għas-saldu tas-sehem tiegħu mill-wirt. Il-Qorti tosserva illi għalkemm fl-affidavit tiegħu Saviour Cini jgħid illi qiegħed jannetti dan il-kuntratt bħala 'Dok. SC 1' flimkien mal-affidavit tiegħu, effettivament 'Dok. SC 1' anness mal-affidavit huwa kuntratt tas-16 ta' Ottubru 1969 u mhux dak tat-18 ta' Awwissu 1961 liema att jirriżulta illi baqa' mhux esebit fl-atti.

Mix-xhieda ta' Saviour Cini jirriżulta wkoll illi l-bqija tal-eredita ta' Giusepp u Modesta Cini u ta' Evangelista Cini baqgħet miżmuma in komun u indiviża bejn Carmelo u Angelo Cini. Saviour Cini, li jiġi iben Angelo Cini u z-ziju tal-attriċi Carmen Sammut, xehed illi wara li saret din il-qasma il-bibien interni ġew imblukkati bil-ġebel.

Carmelo Cini miet fl-10 ta' Frar 1962. B'testment tad-29 ta' Novembru 1961 fl-atti tan-Nutar John Busuttil, Carmelo Cini, ġuvni, istitwixxa bħala eredi universali tiegħu, lin-neputijiet tiegħu u ulied ħuħ Angelo Cini, ossia lil Saviour Cini u lil ħutu Modesta Cini, Maria Fenech, John, Joseph u Carmelo lkoll aħwa Cini, bħala l-eredi universali tiegħu. Permezz tal-istess testment Camelo Cini ħalla wkoll b'legat għal-serviġi reżi lilu, is-sehem tiegħu ta' nofs indiviż mid-dar bin-numru 20, Triq Għammar, Għasri favur Modesta Cini.

Is-sehem l-ieħor ta' nofs indiviż mid-dar bin-numru 20, Triq Għammar, Għasri intiret mill-werrieta ta' Angelo Cini li miet fit-30 ta' Settembru 1963. B'kuntratt tat-3 ta' Frar 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech, Modesta Cini xtrat is-sehem ta' ħuha Joseph Cini li miet fit-

30 ta’ Jannar 1992 konsistenti f’sehem indiviż ta’ wieħed minn sitta mill-beni kollha li dan kien wiret mill-poteri tal-ġenituri tiegħu Angelo u Catherine konjuġi Cini. Jirriżulta illi fl-1995 qabel ma’ Modesta Cini akkwistat is-sehem ta’ ħuha Joseph Cini mill-proprjeta’ bin-numru 20, Triq Dun Ġużepp Cassar, Għasri, hija kienet inkarigat lill-Perit Emanuel Vella sabiex iħejji pjanta tal-fond liema pjanta tinkludi fiha l-gandott in kwistjoni[1] .

B’kuntratt tal-21 ta’ Ġunju 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech, Saviour u Maria konjuġi Cini xtraw is-sehem ta’ Carmelo Cini konsistenti f’sehem indiviż ta’ wieħed minn sitta mill-beni kollha li dan kien wiret mill-poteri tal-ġenituri tiegħu Angelo u Catherine konjuġi Cini. Permezz ta’ dan il-bejgħ Saviour u Maria Cini akkwistaw ukoll is-sehem ta’ wieħed minn sitta mill-fond numru 20, Triq San Pupulju, Għasri. B’kuntratt tal-25 ta’ Ġunju 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech Modesta Cini akkwistat ukoll is-sehem ta’ ħuha John Cini konsistenti f’sehem indiviż ta’ wieħed minn sitta mill-beni kollha li dan kien wiret mill-poteri tal-ġenituri tiegħu Angelo u Catherine konjuġi Cini. Qabel sar dan l-akkwist, fis-sena 2001 fuq inkarigu ta’ Modesta Cini, il-Perit Anna Maria Attard Montaldo ħejjiet survey tal-proprjeta’ li fih ukoll hemm inkluż il-gandott de quo[2] . B’kuntratt ta’ diviżjoni tat-22 ta’ Novembru 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech, Maria Fenech ġiet assenjata il-parti ndiviża ta’ 11/12 mir-razzett numru 20 Triq San Pupulju, Għasri. Ir-rimanenti sehem mill-istess proprjeta’ kien intiret minn Maria Fenech mill-poteri ta’ missierha Angelo Cini.

Il-proprjeta’ assenjata lil Maria Fenech ġiet indikata bil-kulur aħmar fuq il-pjanta u s-site-plan annessi mal-istess kuntratt[3] , liema pjanta hija l-istess waħda li fis-sena 1995 kien irrediġa l-Perit Emanuel Vella fuq inkarigu ta’ Modesta Cini . Minn din il-pjanta jidher illi nkluż fil-proprjeta’ assenjata lil Maria Fenech hemm ukoll il-gandott de quo.

Maria Fenech mietet fit-28 ta’ Marzu 2008 u b’testment unica charta tad-29 ta’ Marzu 1966 fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia, il-wirt ta’ Maria Fenech iddevolva fuq l-uniku wild tagħha, l-attriċi Carmen Sammut. Saviour u martu Maria Cini xehdu illi l-gandott mertu ta’ din il-vertenza minn dejjem kien jifforma parti mir-razzet bin-numru 20, Triq Dun Ġużepp Cassar ġia Triq San Pupulju, Għasri liema proprjeta’ llum tappartjeni attriċi li tiġi n-neputija ta’ Saviour Cini. Saviour Cini spjega illi f’dan ir-razzett iz-ziju tiegħu Carmelo kien irabbi l-annimali u fiż-żmien kien jiġi mgħejun minn Saviour Cini u minn oħtu Modesta Cini.

Cini xehed illi huwa familjari ħafna mal-ambjenti mertu ta’ din il-kawża. Spjega illi l-gandott in kwistjoni kien jintuża minn Carmelo Cini sabiex minnu jgħaddi l-urina u s-sintina tal-annimali li mill-gandott kienu jiskulaw fir-raba’. Dan il-gandott kien jibda minn kanal illi hemm ġewwa l-imqawel tal-fond bin-numru 20 u jispiċċaw f’kanal usa li hemm fil-

[1] A fol. 74 tal-proċess
[2] Dok. CS.
[3] A fl. 65 tal-proċess.

mandra tal-istess fond (li llum il-ġurnata l-mandra ġiet konvertita f'bitħa miksija bil-madum). Il-kanal jispiċċa f'gandott li jgħaddi minn bejn il-proprjeta' tal-konvenut u l-ġnien u l-pool area proprjeta' ta' ċertu David Russell jibqa' sejjer minn taħt it-triq u jispiċċa fir-raba'.

Saviour Cini spjega illi minn fond proprjeta' tal-konvenut m'hemm ebda komunikazzjoni mal-gandott għaliex l-uniku komunikazzjoni tal-gandott in kwistjoni hija dik li teżisti fil-proprjeta' tal-attriċi. Xehed ukoll illi l-konvenut u l-ante kawża tiegħu qatt ma kellhom ebda drittijiet fuq il-gandott de quo iżda ciononostante l-konvenut fetaħ madwar erba' (4) twieqi li jagħtu għal fuq dan il-gandott.

L-attur Emanuel Sammut xehed illi ilu midħla tal-ambjenti in kwistjoni sa mis-sena 1978 meta kien daħal f'relazzjoni mal-attriċi. Jiftakar li dak iż-żmien iz-zijiet tal-attriċi Saviour u Modesta aħwa Cini kienu jrabbu xi annimali fir-razzett de quo. Wara li r-razzett ġie assenjat lil Maria Fenech u wara l-mewt tal-istess Maria Fenech, l-atturi bdew b'xogħolijiet ta' restawr fuq ir-razzett. Spjega illi l-gandott in kwistjoni jinsab f'passaġġ dejjaq ħafna li jinsab bejn il-bini tal-konvenut u l-ġenituri tiegħu minn ġenb u l-pool area ta' ċertu David Russell mill-ġenb l-ieħor. Il-gandott huwa mħaffer 'l isfel fil-blat, jibda minn ħdejn bir li hemm fil-bitħa nterna fil-proprjeta' tal-atturi, jibqa' għaddej għal ġol-maqjel ta' fuq għal ġol maqjel t'isfel, jgħaddi mill-mandra li llum ġiet konvertita f'bitħa li ġiet miksija bilmadum u jispiċċa jgħaddi minn bejn il-bini tal-konvenut u dak ta' David Russell sakemm finalment jiżbokka fl-għelieqi. Il-passaġġ ta' dan il-gandott jidher aħjar fir-ritratti esebiti bħala 'Dok. MS6 sa MS 13' a fol. 91 tal-proċess.

Emanuel Sammut spjega illi l-ilma tax-xita li kien jinżel fuq il-bejt tal-proprjeta' kien jgħaddi minn katusi tal-fuħħar imwaħħla mal-ħajt tal-mandra[4] u jibqa' nieżel dritt ġol-bir taħt l-istess proprjeta'. Meta l-bir ifur l-ilma żejjed jgħaddi minn sistema ta' overflow għall-gandott in kwistjoni sakemm jisklua fl-għelieqi. Minn dan il-gandott fiż-żmien kienet tgħaddi l-urina u ħmieġ ieħor tal-annimali li l-aħwa Cini kienu jrabbu fir-razzett de quo. Illum il-ġurnata, wara x-xogħolijiet li saru fir-razzett, illum id-dar proprjeta' tal-atturi, jgħaddi biss l-ilma tax-xita li jinżel fil-btieħi u l-ilma li jfur mill-overflow tal-bir.

Emanuel Sammut żied jgħid illi l-kwistjoni kollha nibtet meta l-konvenut installa bieb fuq kull waħda mill-entraturi għall-passaġġ in kwistjoni. Meta l-atturi ntebħu b'dan minnufih talbu lill-konvenut ineħħi l-bibien li kien poġġa. Jgħid illi dak inhar il-konvenut kien talab lill-atturi sabiex ibiegħulu l-passaġġ de quo iżda l-atturi ma kellhom ebda nteress jagħmlu dan. Konsegwenza tal-aġir tal-konvenut l-atturi pproċedew sabiex huma stess installaw kanċell tal-ħadid fil-parti tal-passaġġ illi tinfed mit-triq. Il-konvenut irritalja u talabhom li jew jagħtuh kopja taċ-ċwievet jew jaqilgħu il-bieb. L-atturi għażlu li jneħħu l-bieb bil-ħsieb li jevitaw kawża ta' spoll biss fl-istess ħin b'ittra uffiċjali tal-20

[4] Ara 'Dok. MS 9' li juri l-katusa tal-fuħħar.

ta' Ġunju 2018 l-atturi interpellaw lill-konvenut sabiex jieqaf jimmolestahom fl-eżerċizzju tad-drittijiet tagħhom. Il-konvenut baqa' ma weġibx għal din l-ittra. Emanuel Sammut xehed illi wara li l-atturi ntavolaw il-proċeduri odjerni, saru jafu illi meta l-konvenut irċieva l-ittra uffiċjali tal-atturi, hu u l-ġenituri tiegħu għaddew sabiex għamlu korrezzjoni fil-kuntratti tal-akkwist rispettiv sabiex fihom jiġi nkluż il-gandott de quo.

Mill-provi jirriżulta illi l-ilma tax-xita li jinżel fuq il-bejt tal-propjeta' ta' Nazzarena Mintoff, li tiġi omm il-konvenut, ukoll jinżel fil-gandott in kwistjoni. Fil-fatt, kemm Emanuel Sammut kif ukoll Saviour u Maria konjuġi Cini kkonfermaw illi mill-bejt tal-proprjeta' ta' Nazzarena Mintoff hemm ħerġin ħwat li minnhom jiskula l-ilma għall-gandott de quo.

In kontro-eżami Emanuel Sammut xehed illi d-dritt vantat mill-atturi huwa msejjes fuq il-fatt tal-passaġġ tal-ilma minn taħt il-proprjeta' tagħhom.

Il-Perit Carmel Borg li fis-sena 2005 ħejja pjanta għar-Reġistru tal-Artijiet xehed illi mhuwiex ċert jekk dik il-pjanta tinkludix fiha l-passaġġ in kwistjoni. Spjega illi f'dan il-każ hu qagħad fuq il-kejl li kien tah il-klijent tiegħu ossia l-konvenut.

Il-Perit Emanuel Vella kkonferma li kien hu illi ħejja l-pjanta li tinsab a fol. 10 tal-proċess u li skont ma jirriżulta minn din il-pjanta l-passaġġ de quo ġie ndikat bħala parti mill-proprjeta' tal-atturi. Xehed ukoll illi għamel anki xogħolijiet fuq inkarigu tal-konvenut. Spjega illi meta applika għall-permessi sabiex il-konvenut jagħmel xogħolijiet fil-proprjeta' tiegħu, ma kienx inkluda l-gandott fil-pjanta għar-raġuni illi dan qiegħed barra l-konfini tal-proprjeta' tal-konvenut u ma kienux ser isiru xogħolijiet fih. Spjega illi l-gandott ġie miżjud fil-pjanta wara, ossia fis-sena 2018. Dan sar fuq talba tal-konvenut li ma ta ebda raġuni il-għaliex kien qiegħed jitlob li l-gandott jiġi muri bħala parti mill-proprjeta' tiegħu. Il-Perit Vella xehed illi f'dan il-każ hu ma kien talab ebda ġustifikazzjoni għat-talba tal-konvenut. Il-pjanta saret billi sar kejl mill-ġdid biss il-kejl tal-proprjeta' sar skont l-indikazzjonijiet mogħtija mill-konvenut.

Il-Perit Anna Maria Attard Montalto xehdet illi fuq inkarigu ta' Modesta Cini, f'Mejju 2001 aċċediet fuq il-post u ħadet konjizzjoni tiegħu sabiex tħejji survey sheet tal-estensjoni tal-proprjeta' Tgħid illi l-kejl tal-proprjeta' kif muri fis-survey sheet huwa dak indikat minn Modesta Cini li ndikat li l-gandott jifforma parti mill-proprjeta' tagħha.

B'kuntratt ta' bejgħ tas-16 ta' Ottubru 1969 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Galea, Tom Baker xtara u akkwista mill-poteri ta' John Cini, iben Joseph u Modesta Cini *"a tenement number 23 (twenty three) of Ghammar Street, limits of Gharb Gozo, consisting said tenement of a "maqjel", "mithna", "taht it-tarag", "setah", "taht is-setah", "bitha u*

tarag" and four rooms together with a mandretta adjoined to said tenement, measuring about two and one third misure, and same madretta has a frontage of ten feet on the said Ghammar Street and the whole is bounded on the West in part by property of vendor and in part by property of Joseph Mercieca on the north in part by a street and in part by property of the heirs of Angelo Cini and on the East in part by property of the heirs of Angelo Cini and in part by property of Luigi Grima, free and unencumbered and with all its rights and appurtenances.

Fuq dan l-att la saret referenza u lanqas ġiet annessa pjanta li tindika l-art li ġiet mibjugħa lil Tom Baker.

B'kuntratt ta' bejgħ tal-10 ta' Ġunju 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pisani, Tom Baker u Bridget Gladwin biegħu il-fond proprjeta' tagħhom bin-numru 23, Triq Dun Ġużepp Cassar ġja Triq l-Għammar Għasri lil John u Nazzarena Mintoff.

B'att ta' donazzjoni tal-1 ta' Ottubru 2010 John u Nazzarena Mintoff għaddew il-proprjeta' tagħhom fl-indirizz 23, Triq Dun Ġużepp Cassar ġja Triq l-Għammar Għasri, b'donazzjoni favur it-tifel tagħhom u konvenut f'din il-kawża Jason Mintoff.

B'att korrettorju tal-24 ta' Settembru 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pisani, il-ġenituri tal-konvenut ossia John u Nazzarena Mintoff flimkien mal-ante kawża tagħhom Tom Baker u Bridget Gladwin u l-konvenut Jason Mintoff qua donatarju dehru fuq l-imsemmi att u hemm indikaw illi fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-10 ta' Ġunju 2005 kien sar żball billi l-gandott mertu ta' din il-kawża ma kienx ġie mniżżel bħala formanti parti mill-proprjeta' akkwistata mill-konjuġi Mintoff.

In subizzjoni l-konvenut xehed illi wara li rċieva l-ittra uffiċjali mibgħuta mill-atturi, sab kuntratt tal-1969 li jgħid li l-awtur fit-titolu tal-ġenituri tiegħu ossia Tom Baker kien akkwista l-proprjeta' inkluż il-passaġġ mertu ta' din il-vertenza. Fuq skorta ta' din l-informazzjoni l-konvenut u l-ġenituri tiegħu pproċedew sabiex għamlu l-att korrettorju. Fl-affidavit tiegħu il-konvenut xehed illi skont id-deskrizzjoni tal-proprjeta' tiegħu kif tirriżulta mill-kuntratt tas-16 ta' Ottubru 1969 jidher illi min-naħa tal-Punent il-proprjeta' hija deskritta bħala li tmiss mal-proprjeta' ta' Joseph Mercieca liema proprjeta' eventwalement inxtrat minn David Russell. Il-konvenut jgħid għalhekk illi ġa la darba l-gandott jinsab bejn il-proprjeta' tiegħu u dik ta' Mercieca allura dan ifisser li l-gandott jifforma parti mill-proprjeta' tal-konvenut. Dok. JM4 a fol. 289 tal-proċess huwa ritratt meħud mill-għoli fejn jidhru l-proprjeta' tal-atturi fuq wara u quddiemha fuq in-naħa tax-xellug tar-ritratt hemm il-proprjeta' tal-konvenut mentri fuq in-naħa tal-lemin il-pool area tal-proprjeta' ta' David Russell. Jidher ukoll illi l-proprjeta' tal-konvenut hija mifruda minn dik ta' Russell permezz tal-gandott u l-passaġġ dejjaq ħafna mertu ta' din il-kawża.

In kontro-eżami xehed illi meta xtara l-proprjeta' tiegħu hu m'għamilx riċerki iżda qgħad fuq l-dokumentazzjoni illi diġa kellu f'idu. Sa dak iż-żmien jgħid illi hu u l-ġenituri tiegħu kienu taħt l-impressjoni li l-gandott ma kienx propjeta' ta' xi ħadd speċifiku. Jgħid illi fil-fatt, meta fis-sena 2011 waqa' l-ħajt tal-proprjeta' ta' David Russel hu ma kienx daħal fil-kwistjoni u lanqas ma ra l-bżonn li jkun hu li jieħu ħsieb javża lil Russel jew li jnaddaf il-gandott għaliex sa dak inhar hu kien għadu taħt l-istess impressjoni fir-rigward tal-proprjeta' tal-gandott. Meta nqalgħet il-kwistjoni fir-rigward tat-twaħħil tal-kanċelli fuq l-estremitajiet tal-passaġġ mnejn għaddej il-gandott, il-konvenut intebaħ li skont ma' jirriżulta mill-kuntratt tal-1969 il-gandott u l-passaġġ kienu filfatt formanti parti mill-proprjeta' tiegħu. Kien għalhekk illi talab il-korrezzjoni fis-sena 2018 u mhux qabel. Il-konvenut żied jgħid illi John Cini kellu proprjeta' li ma nbiegħetx kollha f'salt. Biċċa nbiegħet lil Tom Baker fis-sena 1969 u biċċa oħra nbiegħet lil missier ir-rikorrenti għall-ħabta tas-sena 1975. Jgħid illi huwa għalhekk illi fil-kuntratt tal-1969 jissemma li fuq in-naħa tal-punent il-proprjeta' mibjugħa lil Tom Baker tmiss in parti ma' proprjeta' ta' Joseph Mercieca u in parti mal-proprjeta' tal-istess John Cini li sa dak iż-żmien ma kienx għadu ddispona mill-proprjeta' kollha tiegħu li għandu fis-sit in kwistjoni.

Nazzarena Mintoff xehdet illi l-gandott in kwistjoni jgħaddi minn taħt il-proprjeta' tal-atturi. F'dan il-gandott jaqa' l-ilma tax-xita inkluż l-ilma li jinżel fuq il-bejt ta' Mintoff u minn miżieb fil-proprjeta' tagħha jiskula għall-bitħa tal-atturi u għall-gandott. Spjegat illi d-dar tagħha u dik tal-konvenut fiż-żmien kienu proprjeta' waħda appartjenenti lil Tom Baker li mbagħad biegħ parti mill-proprjeta' tiegħu lilha u lil żewġha. Tgħid illi Baker kien fdaha biċ-ċavetta tad-dar tiegħu u talabha toħodlu ħsiebha għaliex hu u l-familja tiegħu rari kienu jmorru lejn Għawdex. Meta bdiet tieħu ħsieb din id-dar intebħet illi l-ilma mill-gandott kien qiegħed jidħol fil-proprjeta' ta' Baker u għalhekk hi u żewġha bdew jieħdu ħsieb iżommu l-gandott nadif sabiex l-ilma ma jsibx ostakli u jibqa' jiskula l-barra mhux jipperkola fid-dar ta' Baker. Spjegat illi l-problema kienet tippersesti matul iż-żmien billi dik li llum hija proprjeta' ta' Russel kienet għada għalqa żdingata li minnha kien jaqa' l-weraq. Meta mbgħad l-art inxtrat minn Russel dan irranġaha u kkonverta dik il-parti tal-proprjeta' li tmiss mal-gandott f'pool area u naddafha mill-weraq u ħaxix ħażin u għalhekk ma kompliex jaqa' ħmieġ fil-gandott.

Mix-xhieda ta' Nazzarena Mintoff jirriżulta illi l-gandott huwa aċċessibbli biss minn żewġ bnadi: jew mit-triq jew mill-proprjeta' tal-atturi.

Tom Baker xehed permezz ta' affidavit fejn jgħid illi l-gandott in kwistjoni huwa parti integrali mill-proprjeta' tiegħu u dan skont ma jirriżulta mill-kuntratt t'akkwist li bih xtara l-proprjeta' tiegħu. Jgħid illi "*it is therein stated that the property is bounded on the west in part by property of then vendor and in part by property of Joseph Mercieca, ... The gutter in question is situated on the western side of the property and as it is stated in the said deed, the owner of the property on*

western side was Joseph Mercieca. Indeed, if the gutter was not included with our property, and belonged to Sammut or their prior owners, it 12 would be stated in our contract that the boundary on the western side was the prior owner of Sammut, and not Joseph Mercieca." Żied jgħid illi meta biegħu il-proprjeta' tagħhom lil John u Nazzarena Mintoff, il-konjuġi Mintoff kienu ħadu ħsieb iħejju pjanta tal-proprjeta' biss bi żball il-gandott tħalla barra minn dik il-pjanta. Jgħid illi la hu u lanqas martu ma kienu preżenti meta sar il-kuntrat ta' bejgħ mal-konjuġi Mintoff u għalhekk ma setgħux jintebħu bl-iżball dak inhar.

In kontro-eżami Baker spjega illi meta mar jara l-post li kien se jixtri il-proprjeta' kienet waħda sħiħa biss John Cini kien qiegħed ifittex li jbiegħ partijiet minn dik id-dar. Spjega illi l-gandott in kwistjoni jifred id-dar bin-numru 22 li llum hija proprjeta' ta' John u Nazzarena Mintoff mid-dar numru 23 li llum hija l-proprjeta' tal-konvenut.

Ikkunsidrat

Il-kwistjoni bejn il-partijiet nibtet meta l-konvenut waħħal kanċell f'kull tarf tal-passaġġ dejjaq ħafna li fih hemm gandott li llum il-gurnata jservi għall-mogħdija tal-ilma. Sal-mument riċentissmu għal qabel ġew intavolati l-proċeduri odjerni, ħadd mill-proprjetarji fl-inħawi qatt ma kien ivvanta, almenu b'mod formali, xi jedd ta' proprjeta' fuq dan il-gandott.

Mill-provi jirriżulta illi l-ambjenti in kwistjoni u cioe, il-proprjetajiet bin-numru 20 appartjenenti lill-atturi, dik bin-numru 22 appartenenti lil John u Nazzarena konuġi Mintoff, dik bin-numru 23 appartjenenti lill-konvenuti kienu fiż-żmien ilkoll proprjeta' waħda kbira appartjenenti lill-familja Cini. Il-proprjeta' inqasmet f'diversi biċċiet matul is-snin b'dawn il-biċċiet inbiegħu lil diversi persuni. Jidher pero' illi meta fiż-żmien il-proprjeta' kienet waħda intiera din kienet razzett li kien jintuża għat-trobbija tal-annimali u l-gandott in kwistjoni kien jintuża biex minnu jgħaddi l-ħmieġ tal-annimali u ħmieġ ieħor tar-razzett sakemm dan jiskula fl-għelieqi tal-madwar.

Permezz tal-azzjoni odjerna l-atturi qegħdin jitolbu dikjarazzjoni illi l-aġir lamentat u cioe t-twaħħil da parti tal-konvenuti ta' kanċell fuq kull naħa tal-passaġġ, jikkostitwixxi molestja tad-drittijiet tal-atturi għat-tgawdija tal-passaġġ u l-gandott.

Il-Qorti tosserva illi bil-manjiera ta' kif ġew impostati t-talbiet attriċi, l-atturi qegħdin jivvantaw titolu ta' proprjeta' fuq il-passaġġ u l-gandott. Dan jidher evidenti mill-użu tal-kelma "ħwejjiġhom" li timplika titolu u mhux sempliċi pussess. Biss, il-konvenuti rribattew billi jgħidu illi l-passaġġ u l-gandott in kwistjoni huwa proprjeta' tagħhom u mhux proprjeta' tal-atturi. Il-konvenuti saħansitra marru pass oltre u minnufih malli nibtet il-kwistjoni bejnhom u bejn l-atturi kienu pronti marru għamlu att korrettorju li bih inkludew il-passaġġ u l-gandott bħala parti integrali mill-proprjeta' tagħhom.

Stante illi sia l-atturi kif ukoll il-konvenuti qegħdin jivvantaw jedd ta' proprjeta' fuq il-passaġġ u l-gandott, il-Qorti triq qabel xejn tiddetermina min sewwa sew, u jekk inhuwa l-każ, għandu titolu ta' proprejta' fuq il-passaġġ u l-gandott. Huwa biss meta jiġi determinat dan il-punt illi mbagħad il-Qorti tkun tista' tgħaddi għad-determinazzjoni tat-talbiet attriċi dwar jekk huwiex minnu li sofrew molestja għad-drittijiet tagħhom.

Il-bażi għall-argument tal-konvenuti li l-passaġġ huwa parti integrali mill-proprjeta' tagħhom ġejja minn kuntratt ta' bejgħ tal-10 ta' Ottubru 1969 permezz ta' liema kuntratt Tom Baker xtara l-proprjeta', illum id-dar bin-numru 23, mingħad John Cini. Għal dak illi huwa ta' rilevanza għall-vertenza odjerna, fil-kuntratt tal-1969 jingħad illi l-proprjeta' akkwistata minn Tom Baker tmiss mill-"*West in part by property of vendor and in part by property of Joseph Mercieca"*. Il-konvenuti qegħdin jinterpretaw dan bħala li jfisser li la darba l-proprejta' akkwistata minn Tom Baker ġiet deskritta bħala li fuq ir-riħ tal-punent tmiss mal-proprjeta' ta' Mercieca, illum ta' David Russell, dan allura jfisser illi l-proprjeta' ta' Tom Baker li llum ġiet akkwistata mill-konvenuti tinkludi fiha anki il-gandott u l-passaġġ li għaddej minnu.

Eżaminati l-provi kollha il-Qorti tosserva illi minkejja d-dritt minnhom vantat, l-atturi ma ppreżentawx imqar kuntratt wieħed li fih hemm deskrizzjoni tal-irjieħ u l-proprjetajiet li magħhom tikkonfina l-proprjeta' tagħhom. Fl-atti kollha ppreżentati mill-atturi jirriżulta biss li huma jew l-ante-kawża tagħhom ġew assenjati d-dar numru 20 mingħajr indikazzjonijiet tal-konfini.

Fix-xhieda mressqa mill-atturi ssir enfasi partikolari fuq pjanta li tħejjiet mill-Perit Emanuel Vella f'Settembru 1995 liema pjanta saret fuq inkarigu ta' Modesta Cini fil-kuntest li din kienet sejra takkwista parti mill-proprjeta' li dak iż-żmien kienet għada tal-familja Cini. Fuq din il-pjanta hemm indikat illi l-gandott u l-passaġġ de quo huma parti mill-proprjeta' li kienet ta' Modesta Cini u liema proprjeta' eventwalment mal-qasma ġiet assenjata lil Maria Fenech ossia omm l-attriċi. L-atturi jistrieħu wkoll fuq site-plan redatta f'Mejju tas-sena 2001 mill-Perit Anna Maria Attard Montalto liema pjanta ntużat fl-akkwist ta' parti oħra mill-proprjeta' minn Modesta Cini. Il-Periti msemmija xehdu f'dawn il-proċeduri u kkonfermaw li huma m'għamlu ebda verifika dwar titolu ta' proprjeta' anki għaliex dan ix-xogħol ma jikkompetix lilhom. Xehdu wkoll illi l-kejl tal-proprjeta' jittieħed abbażi ta' dak illi jkun indika l-klijent stess. Dan ifisser illi l-pjanti mħejjija fuq inkarigu ta' Modesta Cini u li ġew annessi mal-kuntratti li bihom l-istess Cini akkwistat partijiet mill-proprjeta', huma bbażati unikament fuq opinjoni soġġettiva għall-aħħar u mhux fuq fatti. Konsegwentement, dak illi jirriżulta mill-pjanti ma jistax jittieħed bħala evidenza tal-estensjoni tal-proprjeta' li għaddiet għand l-atturi aktar u aktar meta dak li jirriżulta mill-pjanti mhux korroborat b'indikazzjoni tal-irjieħ fil-kuntratt relattivi għall-akkwist tal-proprjeta'.

Fil-każ ta' llum il-partijiet kollha kkonfermaw illi ħadd minnhom m'ordna li jsiru riċerki relattivi għall-proprjetajiet rispettivi minnhom akkwistati u lkoll straħu fuq dokumentazzjoni li kienet intużat fil-passat. Dan ifisser illi fil-mument meta kull parti akkwistat jew kisbet drittijiet fuq il-proprejta' rispettiva tagħha ħadd minnhom ma ndaga dwar il-proprjeta' tal-passaġġ u l-gandott.

Huwa paċifiku bejn il-partijiet illi l-gandott jgħaddi minn taħt il-proprjeta' tal-atturi. Dan jidher ukoll evidenti mir-ritratti 'Dok' MS 11' u 'Dok. MS 13' minn fejn jidher biċ-ċar illi l-gandott jgħaddi minn taħt il-proprjeta' tal-atturi u jiżbokka fil-passaġġ mertu ta' din il-vertenza. Minn dawn ir-ritratti jidher illi l-ħajt tal-proprjeta' tal-konvenuti, fl-aktar parti baxxa tiegħu huwa ħajt sħiħ u kontinwu mentri dak tal-atturi m'huwiex għaliex fih hemm proprju l-iżbokk tal-gandott li ġej minn taħt il-proprjeta' tal-atturi u jkompli għall-passaġġ in kwistjoni.

Il-partijiet jaqblu wkoll illi l-imsemmi passaġġ huwa soġġett għal servitu' favur il-proprjeta' tal-konvenut li fil-ħajt li jmiss mal-passaġġ għandu wkoll xi twieqi.

Effettivament il-gandott huwa wkoll soġġett għal servitu' favur il-fond numru 22 proprjeta' ta' John u Nazzarena Mintoff. Dan huwa hekk għar-raġuni illi fil-proprjeta' taal-konjuġi Mintoff hemm miżieb li minnu jiskula l-ilma taxx-xita li jmur fil-bitħa tal-atturi u minn hemm jinżel fil-gandott .

Il-Qorti jidhrilha illi meta bdew jinbiegħu diversi biċċiet mill-proprjeta' il-gandott l-passaġġ li minnu jghaddi dan il-gandott ttieħdu for granted bil-konsegwenza illi nonostante l-fatt illi huma ben erbgħa l-proprjetajiet illi jmissu mal-gandott u l-passaġġ, ebda kuntratt minn dawk li jirriżultaw mill-atti ma jindika ma' liema proprjeta' jagħmlu l-passaġġ u l-gandott.

Il-Qorti qieset bir-reqqa l-interpretazzjoni tal-konvenut fir-rigward tal-irjieħ indikati fil-kuntratt tal-10 ta' Ottubru 1969. Tqis din l-interpretazzjoni bħala waħda konvenjenti li tiffavorixxi unikament lill-konvenuti. Mid-deskrizzjoni tal-proprejta' akkwistata minn Tom Baker permezz tal-kuntratt tal-10 ta' Ottubru 1969 huwa evidenti li dan l-att ma jagħmel ebda referenza għall-passaġġ u għall-gandott. Effettivament, dan il-kuntratt lanqas imqar ma jagħmel aċċenn għall-fatt illi l-proprjetajiet rispettivi huma fiżikament mifruda mill-passaġġ li fih hemm il-gandott. Il-kuntratt jgħid biss illi fir-riħ tal-punent il-proprjeta' akkwistata minn Tom Baker tikkonfina u tmiss mal-proprjeta' ta' Joseph Mercieca. Din id-deskrizzjoni tista' tagħti lok għal żewġ interpretazzjonijiet. L-ewwel interpretazzjoni tista' tkun dik li qegħdin jirkbu fuqha l-konvenuti sabiex jgħidu li l-passaġġ u l-gandott huma parti ntegrali mill-proprjeta' tagħhom. Mill-banda l-oħra huwa daqstant ieħor plawsibbli illi d-deskrizzjoni fl-att tal-10 ta' Ottubru 1969 tiġi nterpretata bħala li tfisser li l-proprjeta' akkwista minn Tom Baker

tasal sal-ħajt li jmiss mal-gandott u l-passaġġ u allura tmiss mal-proprjeta' ta' Mercieca għaliex il-gandott u l-passaġġ jifformaw parti ntegrali mill-proprjeta' ta' Mercieca. Il-kuntratt ta' Mercieca jew tal-aventi kawża tiegħu David Russell mhuwiex esebit fl-atti u għalhekk ma jistax jingħad jekk minn dak il-kuntratt jirriżultax li l-passaġġ u l-gandott jifformaw parti proprju minn dik il-proprjeta'.

Din il-parti tal-vertenza ddur madwar l-interpretazzjoni li trid tingħata lill-att tal-10 ta' Ottubru 1969. Hija kopjuża l-ġurisprudenza li tirribadixxi u tenforza d-disposizzjoni tal-Artikolu 1002 tal-Kap 16 li fejn il-kliem ta` att mehud fis-sens skont l-użu tal-kuntratt huwa ċar, ma hemmx lok ta` interpretazzjoni[5]. F'każ fejn jinħoloq dubju dwar is-sens mogħti lill-konvenzjoni huwa l-ġudikant li għandu b'mod oġġettiv jislet l-intenzjoni tal-partijiet skont kif riflessa fl-att in eżami. Fejn il-konvenzjoni tirriżulta ċara u mill-volonta' tal-kontraenti liberament espressa, tirriżulta inekwivoka, mhux leċitu għall-Qorti illi tinterpreta tali konvenzjoni jew tattribwilha motivazzjoni ulterjuri li la tirriżulta mid-diċitura tal-ftehim u lanqas minn ċirkostanzi oħra. Għalhekk, bl-applikazzjoni tal-prinċipju *in claris non fit interpretatio*, fejn is-sinjifikat tal-konvenzjoni jkun ċar u fejn il-fatti li jkunu wasslu għal dak il-ftehim kif ukoll fatti sussegwenti ma jpoġġux fid-dubju l-volonta' tal-kontraenti ma jkunx leċitu għall-ġudikant illi jagħti lil dik l-iskrittura sinjifikat divers minn dak liberament espress mill-kontraenti għaliex il-prinċipju tad-dritt huwa : in claris non fit interpretatio.

Il-Qorti tistqarr illi din il-kawża tippreżenta ċertu diffikulta'. Fl-ewwel lok, l-atti li ġew ippreżentati ma jmorrux lura għaż-żmien meta saret il-qasma oriġinali bejn Angelo, Giovanni u Carmelo aħwa Cini u għalkemm Saviour Cini fix-xhieda tiegħu jagħmel referenza għall-kuntratt tat-18 ta' Awwissu 1961, dan l-att baqa' ma ġiex esebit fl-atti. Għalhekk mhux magħruf kif sewwa sew inqasmet il-proprjeta' dak iż-żmien. Terġa u tgħid ebda wieħed mill-kuntratti fl-atti ma jagħmel xi referenza għall-passaġġ u għall-gandott.

Minn qari tal-kuntratt tal-10 ta' Ottubru 1969 jidher illi l-proprjeta' li dak inhar inxtrat minn Tom Baker tmiss mill-punent mal-proprjeta' ta' Joseph Mercieca. Mhux magħruf x'riċerki saru dak inhar u lanqas ma jidher illi dak iż-żmien saret pjanta tal-ambjenti li kienu qegħdin jinbiegħu lil Tom Baker. Tom Baker stess ikkonferma fix-xhieda tiegħu illi hu stess kellu diffikulta' jifhem sewwa sew liema biċċiet mill-proprjeta' kien qiegħed jakkwista għaliex kif fuq kollox jirriżulta mill-att tal-1969, Baker xtara kmamar u mhux proprjeta' sħiħa.

Għalkemm mill-att tal-10 ta' Ottubru 1969 jirriżultaw l-irjieħ tal-proprjeta' akkwistata minn Tom Baker, l-istess att ma jsemmix li l-proprjetajiet ta' Tom Baker u dik ta' Joseph Mercieca huma fiżikament mifruda. Fil-fatt dan il-kuntratt assolutament u bl-ebda mod ma

[5] **Sciberras Trigona vs Aneico**, deċiża mill-Prim`Awla tal-Qorti Ċivili fis-6 ta` Ottubru 1883; **John Zammit et vs Michael Zammit Tabona** et noe deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar 1987; **Spiteri vs Borg**, deċiża mill-Prim`Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta` Novembru 2000

jagħmel referenza għall-passaġġ u għall-gandott in kwistjoni. Il-Qorti tista' faċilment tabbraċċja t-teżi tal-konvenuti li l-passaġġ u l-gandott jagħmlu mal-proprjeta' tagħhom biss din l-interpretazzjoni jaf isservi sabiex tikkalpesta u xxekkel id-drittijiet ta' ħaddieħor. Ġaladarba l-partijiet ma ppreżentaw ebda kuntratt relattiv għall-proprjeta' ta' Joseph Mercieca illum ta' David Russel u ġaladarba David Russel jew l-aventi kawża tiegħu lanqas m'huma parti minn din il-kawża, il-Qorti ma tarax li jkun ġust li tippronunzja ruħha fuq min huwa realment il-proprjetarju tal-passaġġ u tal-gandott aktar u aktar jekk mill-kuntratt t'akkwist ta' Mercieca u/jew ta' Russel jirriżulta li l-passaġġ u l-gandott jifformaw parti ntegrali minn dik il-proprjeta'.

Eżaminati l-atti u l-provi kollha il-Qorti tkompli ssaħħaħ il-fehma tagħha illi l-gandott u l-passaġġ ittieħdu *for granted* u meta saret il-qasma u l-bejgħ tad-diversi biċċiet dan baqa' qatt ma ġie inkluż ma' waħda jew oħra mill-proprjetajiet li jmissu mal-passaġġ.

Kif diġa ingħad, huwa paċifiku bejn il-partijiet illi l-gandott jgħaddi minn taħt il-proprjeta' tal-atturi u jibqa' sejjer għall-passaġġ in kwistjoni sakemm jiżbokka fit-triq. Bħala fatt il-passaġġ għandu aċċess minn żewġ bnadi biss u cioe mit-triq pubblika jew mill-bitħa li tinsab fuq in-naħa ta' wara tal-proprjeta' tal-atturi liema bitħa in effetti tifforma parti ntegrali mill-proprjeta' tal-atturi.

Il-Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-konfigurazzjoni tal-proprjetajiet li jmissu mal-passaġġ u l-parti tal-gandott in kwistjoni. Tqis illi dan il-passaġġ u l-parti tal-gandott li tgħaddi minnu huma ta' utilita' għal-tlett proprjetajiet. Ġie stabbilit u jirriżulta wkoll qbil illi l-proprjeta' tal-konjuġi John u Nazzarena Mintoff għandha miżieb illi jagħti għal ġol-bitħa ta' wara tal-atturi. Minn dan il-miżieb jinżel l-ilma tax-xita mill-bjut, jgħaddi għall-bitħa tal-atturi u jibqa' sejjer fil-gandott sakemm jiskula fit-triq. Mill-istess gandott jgħaddi wkoll l-ilma li jiskula mill-bjut tal-proprjeta' tal-atturi liema ilma jmur fil-bir taħt il-proprjeta' tal-atturi u meta jfur il-bir l-ilma li jfur imur fil-gandott sakemm jisklula għat-triq. Fuq l-istess passaġġ hemm ukoll twieqi tal-proprjeta' tal-konvenut.

Wara li ħasbet fit-tul dwar il-kwistjoni kollha, qieset il-konfigurazzjoni tal-proprjetajiet, qieset ukoll l-utilita' tal-passaġġ u l-gandott u fuq kollox wara li xtarret bir-reqqa dovuta dak li jirriżulta mill-kuntratti kollha esebiti flatti, il-Qorti hija tal-fehma illi ma jirriżultawx provi suffiċjenti li fuqhom tista' tasal għall-konvinċiment morali u għas-serħan tal-moħħ dwar min realment huwa l-proprjetarju tal-passaġġ u l-gandott de quo. Anzi, il-Qorti hija tal-fehma li meta nqasmet il-proprjeta' l-passaġġ u l-gandott baqgħu ma ġewx assenjati.

Il-Qorti hija obbligata li tiddeċiedi l-każ li jkollha quddiemha skont it-talbiet u skont l-eċċezzjonijiet. Fil-każ ta' llum, il-konvenuti laqgħu billi eċċepew illi huma għandhom dritt ta' proprjeta' fuq il-passaġġ de quo billi skont it-teżi minnhom avvanżata dan jifforma parti integrali mill-proprjeta' tagħhom u konsegwentement eċċepew illi l-atturi

m'għandhom ebda dritt ifixklu lill-konvenuti fit-tgawdija sħiħa tal-gandott.

Kif diġa ingħad la l-atturi u lanqas il-konvenuti ma ppruvaw illi għandhom titolu fuq il-passaġġ de quo u fuq dik il-parti tal-gandott illi għaddejja minnu.

Ġa la darba l-atturi qegħdin jivvantaw dritt ta' proprjeta' u molestja ta' dak id-dritt u ladarba l-atturi baqgħu m'għamlux il-prova tat-titolu minnhom vantant, m'hemmx lok illi l-Qorti tinoltra fil-kwistjoni tal-molestja lamentata anki għaliex l-atturi jilmentaw minn molestja ta' dritt.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawza billi għar-raġunijiet kollha premessi, tiċħad it-talbiet u l-eċċezzjonijiet kollha kif dedotti.

L-ispejjeż ta' din l-istanza għandhom jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet."

Rikors tal-appell (PRINCIPALI) tal-atturi:

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

(i) Sar apprezzament skorrett tal-provi dwar it-titolu tal-attriċi, fis-sens li l-fatti ma kellhomx iwasslu lill-Ewwel Qorti għall-konklużjoni li hija ma ppruvatx it-titolu tagħha fuq il-passaġġ u gandott in kwistjoni.

(ii) Bil-kuntratt tad-diviżjoni tat-22 ta' Novembru, 2006, (fejn omm l-attriċi ġiet assenjata minn ħutha l-ishma tagħhom tal-fond 20 inkluż il-gandott u passaġġ) huwa prova fih innifsu li l-proprjeta` tal-gandott/passaġġ hija tal-attriċi. Għall-kuntrarju, id-drittijiet li għandu l-konvenut huma dawk li akkwistat ommu fuq il-fond numru 23 meta

xtratu mingħand Tom Baker fl-2005, li huma l-istess drittijiet li dan tal-aħħar akkwista mingħand John Cini fl-1969, fejn fid-deskrizzjoni tal-proprjeta` hija ċara.

Rikors tal-appell (INĊIDENTALI) tal-konvenut:

6. Wara li ta r-raġunijiet tiegħu għaliex ir-rikors tal-appell tal-atturi huwa nfondat, il-konvenut ressaq l-aggravji tiegħu relattivi għall-appell inċidentali tiegħu. L-aggravji tiegħu, in suċċint, huma s-segwenti.

(i) Bil-fatt li ċaħdet it-talbiet attriċi l-Ewwel Qorti kienet qed tikkonferma dak eċċepit fil-ħames (5) eċċezzjoni (li l-atturi m'għandhomx drittijiet fuq il-gandott u ma jistgħux jivvantaw pretenzjonijiet fuqu). Din mhix l-*actio rei vindicatoria* fejn il-Qorti kellha tagħmel eżami ta' paragun bejn iż-żewġ titoli vantati mill-partijiet. Din hija azzjoni ta' molestja fejn l-attriċi kellha tipprova t-titolu tiegħu u fin-nuqqas l-Ewwel Qorti kellha tiċħad it-talbiet tagħha. Anke kieku l-eċċezzjonijiet tiegħu kellhom jiġu miċħuda, ma jfissirx li l-Ewwel Qorti kellha takkolla xi spejjeż fuqu.

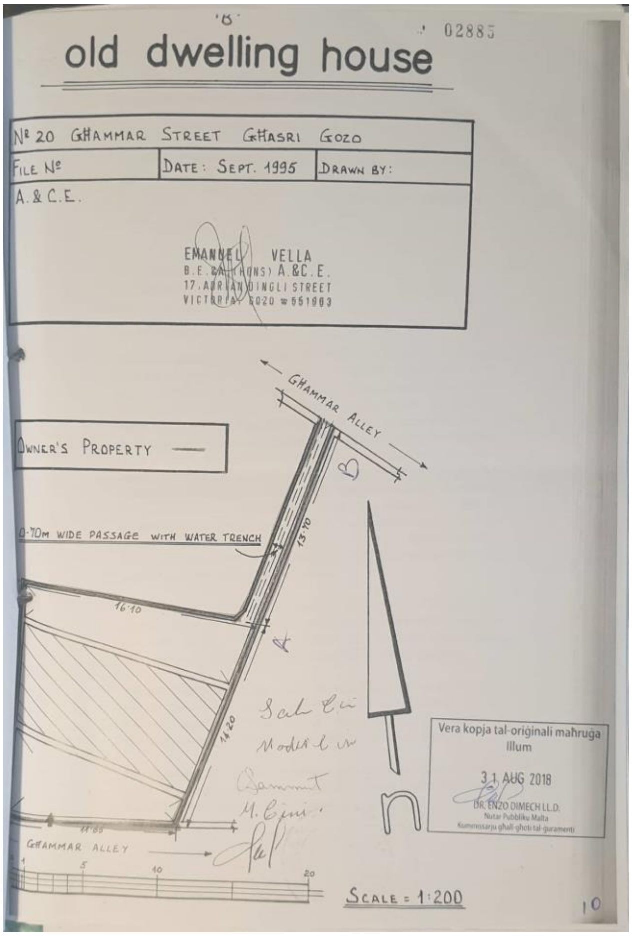
(ii) L-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta qalet li huwa ma ppruvax titolu fuq il-passaġġ u l-gandott li jgħaddi minnu. B'referenza għall-kunsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti dwar d-deskrizzjoni tal-konfini tal-fond

numru 23 fil-kuntratt tal-1969 fejn jingħad li l-proprjeta` akkwistata minn Baker tmiss ma' proprjeta` ta' Mercieca, u fejn il-Qorti qalet li dan jista' jfisser kemm li l-passaġġ/gandott huwa parti mill-proprjeta` 23 jew mill-proprjeta` ta' Mercieca, il-konvenut jaċċenna għall-kuntratt tat-8 ta' Settembru, 1990, li permezz tiegħu Mercieca kien biegħ lil ċertu Russell u fejn ingħad li l-proprjeta` tikkonfina ma' "*water culvert*" *property of* Charles Mintoff. (Din il-Qorti pero` fit-8 ta' Marzu, 2022, ordnat l-isfilz ta' dan id-dokument peress li ma tressaqx qabel).

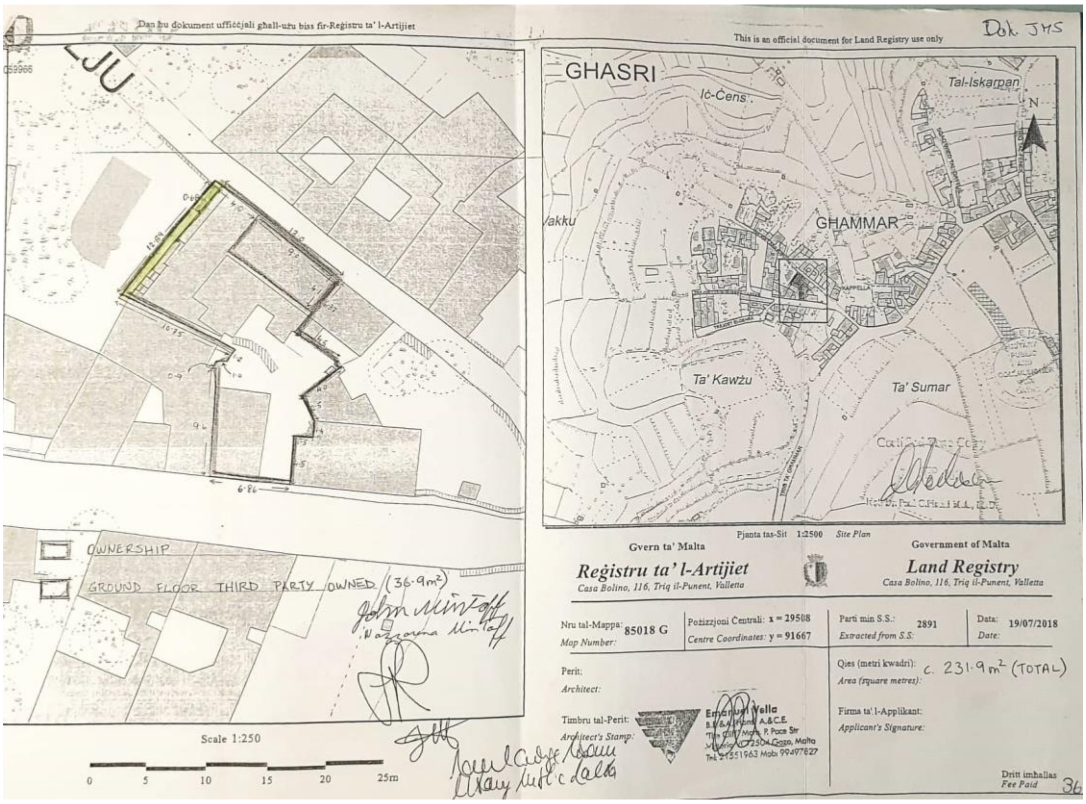
<u>It-titoli tal-kontendenti fuq l-istess passaġġ/gandott:</u>

7. Kif ingħad, iż-żewġ partijiet, abbażi tal-kuntratti rispettivi tagħhom, jippretendu li huma sidien tal-passaġġ/ gandott in kwistjoni.

(a) Fit-<u>22 ta' Novembru, 2006</u>, permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni, omm l-attriċi ġiet assenjata is-sehem ta' 11/12 mill-fond nru 20, (li tiegħu diġa` kellha sehem ta' 1/12) fejn il-passaġġ/ gandott in kwistjoni jidher inkluż fuq il-pjanta annessa "B" (fol 10), redatta mill-perit Emanuel Vella.



(b) Fl-1 ta' Ottubru, 2010, il-ġenituri tal-konvenut ittrasferewlu b'titolu ta' donazzjoni l-fond nru 23. Fuq il-kuntratt ġie dikjarat li proprjeta` kienet ipperveniet lilhom b'żewġ kuntratti: wieħed tat-8 ta' Ottubru, 1985, u l-ieħor tal-10 ta' Ġunju, 2005. Sussegwentement b'att korrettorju tal-24 ta' Settembru, 2018, ġie korrett il-kuntratt tal-10 ta' Ġunju, 2005, fejn ingħad li l-gandott kien "*erroneously not shown on the said plan*" u għalhekk il-pjanta li kienet annessa mal-kuntratt tal-2005 ġiet korretta/ sostitwita b'oħra redatta mill-Perit Emanuel Vella) li fuqha issa jidher inkluż il-passaġġ/gandott (indikat bl-aħdar fuq Dok JMS, fol 36).



8. Ifisser għalhekk li t-titolu tal-akkwist tal-attriċi relattiv għall-fond numru 20 jinkludi l-passaġġ/ gandott, u t-titolu tal-akkwist tal-konvenut relattiv għall-fond numru 23 <u>ukoll</u> jinkludi l-istess passaġġ/ gandott.

9. L-Ewwel Qorti stqarret li ma rriżultawx provi suffiċjenti li fuqhom setgħet tasal għall-konvinċiment morali dwar min miż-żewġ partijiet huwa il-proprjetarju tal-passaġġ/ gandott in kwistjoni. Anzi kienet tal-fehma li meta fl-1961 inqasmet l-eredita` tal-proprjeta` tal-konjuġi Cini u ta' binthom il-mejta, il-passaġġ/ gandott ma ġiex assenjat.

10. Qabel ma din il-Qorti tgħaddi biex tagħmel il-kunsiderazzjonijiet

tagħha relattivi għall-appelli taż-żewġ partijiet jidhrilha li jkun opportun fl-ewwel lok li telenka b'mod kronoloġiku t-trasferimenti li seħħew tul is-snin.

Kronoloġija ta' trasferimenti rigwardanti l-fondi 20 u 23:

11. Jiġi spjegat fl-ewwel lok li l-fondi 20 u 23 in kwistjoni kienu jiffurmaw parti mill-beni tal-konjuġi **Ġużepp u Modesta Cini**. Dawn kellhom 4 ulied: (1) **Angelo**, (2) **Giovanni**, (3) **Carmelo** u (4) **Evangelista** li mietet xebba fl-1961.

18.08.1961 Skont Saviour Cini (bin Angelo Cini) sar kuntratt[6] bejn l-aħwa Angelo, Giovanni u Carmelo fl-atti tan-Nutar John Busuttil rigwardanti l-wirt tal-ġenituri tagħhom Ġużepp u Modesta Cini u ta' oħthom defunta Evangelista Cini.

Skont Saviour Cini, Giovanni (John) ħa diversi partijiet diviżi mid-dar numru 23 u xi biċċiet raba' għas-saldu ta' sehmu mill-wirt, filwaqt li l-bqija tal-eredita` (inkluż il-fond 20) baqgħet miżmuma in komun u indiviża bejn Angelo u Carmelo.

(a) Kronoloġija ta' trasferimenti relattivi għall-fond 20:

10.02.1962 Miet Carmelo Cini.

[6] (Dan l-att baqa' ma ġiex ippreżentat fl-atti).

B'testment tad-29 ta' Novembru, 1961[7], istitwixxa bħala eredi universali tiegħu lis-sitt itfal ta' ħuh Angelo [(1)Saviour, (2)Modesta, (3)Maria, (4)John, (5)Joseph u (6)Carmelo] u *in oltre* lil Modesta ħallielha bħala legat is-sehem tiegħu ta' nofs (½) tal-fond nru 20.

30.09.1963 Miet Angelo Cini (li *inter alia* kellu n-nofs (½) l-ieħor tal-fond 20).

B'hekk ġie li kull wieħed mis-sitt ulied ta' Angelo Cini kellhom sehem ta' 1/12 mill-fond (20) (1/6 minn ½), ħlief Modesta li bil-legat ta' zijuha Carmelo ġie li għandha 7/12.

03.02.1996 Modesta Cini (permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Enzo Dimech) xtrat is-sehem ta' ħuha Joseph Cini konsistenti f'sehem indiviż ta' 1/6 mill-beni kollha li wiret mill-ġenituri tiegħu. (Għalhekk ġie li għandha 8/12 mill-fond 20).

21.06.1996 Saviour Cini u martu (permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Enzo Dimech)[8] xtraw is-sehem ta' Carmelo Cini konsistenti f'sehem indiviż ta' 1/6 mill-beni kollha li wiret mill-ġenituri tiegħu. (Għalhekk ġie li għandhom 2/12 mill-fond 20).

7 Fol 52 *et seq*
8 Fol 66 *et seq*

25.06.2001 Modesta Cini (permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Enzo Dimech) akkwistat is-sehem ta' ħuha John Cini konsistenti f'sehem indiviż ta' 1/6 mill-beni kollha li wiret mill-ġenituri tiegħu. (Għalhekk ġie li għandha 9/12 mill-fond 20).

22.11.2006 Kuntratt ta' diviżjoni[9] bejn tlieta mill-aħwa Cini: Modesta, Saviour u Maria Fenech fl-atti tan-Nutar Dr Enzo Dimech li permezz tiegħu Maria Fenech assenjat is-sehem tagħha mill-wirt tal-ġenituri tagħha lil Modesta u lil Saviour, u dawn da parti tagħhom assenjawlha s-sehem ta' 11/12 (9/12 + 2/12) li kellhom bejniethom mill-fond nru 20, bl-arja kollha tal-istess dar. (Ir-rimanenti sehem ta' 1/12 kienet wirtitu Maria Fenech stess mingħand missierha u għalhekk issa ġiet li hija proprjetarja tal-fond nru 20, li skont il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-2006 jinkludi l-passaġġ/ gandott.)

28.03.2008 Mietet Maria Fenech (omm l-attriċi) li b'testment *unica charta* tad-29 ta' Marzu, 1966[10], fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia, il-wirt tagħha ddevolva fuq l-attriċi Carmen Sammut, l-uniku wild tagħha.

(b) Kronoloġija ta' trasferimenti relattivi għall-fond 23

[9] Fol 5 *et seq*
[10] Fol 85 *et seq*

16.10.1969 Kuntratt[11] fl-atti tan-Nutar Dr Antonio Galea li permezz tiegħu John Cini (bin Giuseppi u Modesta Cini) biegħ lil Tom Baker u martu Bridget, il-fond numru 23 li ġie deskritt hekk:

> *"…tenement number 23 (twenty three) of Għammar Street, limits of Għarb Gozo, consisting said tenement of a "maqjel", "mitħna", "taħt it-taraġ", "taħt is-setaħ", "bitħa u taraġ" u "setaħ" and four rooms together with a mandretta adjoined to said tenement, measuring about two and one third misure, and same mandretta has a frontage of ten feet on the said Għammar Street and the whole is bounded on the west in part by property of vendor, and in part by property of Joseph Mercieca on the north in part by a street and in part by property of the heirs of Angelo Cini and on the East in part by property of Luigi Grima, free and unencumbered and with all its rights and appurtenences."*

(Ġie **dikjarat li l-post numru 23 *in vendita*` kien ġie assenjat lill-venditur permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tat-18.08.1961** fl-atti tan-Nutar John Busuttil, filwaqt li l-mandretta kien xtraha l-venditur fl-1957 mingħand Giuseppe Agius et.)

10.06.2005 Kuntratt[12] fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani li permezz tiegħu Tom Baker u Bridget Gladwin biegħu lil John u Nazzarena Mintoff il-fond numru 23, deskritt hekk:

> *"…the premises number twenty three (23) in Trejqet Dun Ġużepp Cassar, formerly Għammar Street, Għasri, formerly limits of Għarb, Gozo, free and unencumbered, with all tis rights and appurtenances, tale quale, and including also the airspace overlying an adjacent unnumbered garage property of purchasers, which airspace can be built upon by the purchasers".*

(Ġie dikjarat li l-proprjeta` *in vendita*` kienet ġiet akkwistata mill-vendituri

---

[11] Fol 32 *et seq*
[12] Fol 30 *et seq*

fis-16.10.1969.)

01.10.2010 Kuntratt[13] fl-atti tan-Nutar Dr Enzo Dimech li permezz tiegħu John u Nazzarena Mintoff iddonaw lil binhom il-konvenut Jason Mintoff id-dar 23, Trejqet Dun Ġużepp Cassar b'*garage* anness, liema proprjeta` ġiet deskritta hekk:

> *"…u l-intier imiss nofsinhar mat-triq imsemmija, punent ma' beni oħra tad-donanti, u lvant in parti ma' beni tal-aħwa Cini u in parti ma' beni ta' terzi, bl-arja tal-istess proprjeta`….."*

24.09.2018 Kuntratt korrettorju[14] fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani li fuqu dehru Tom Baker u Bridget Gladwin, John u Nazzarena Mintoff, u Jason Mintoff, fejn ġie dikjarat li l-pjanta annessa mal-kuntratt tal-10.06.2005 ma kinitx korretta għaliex ma kinitx tindika "*a trench situated on the north west of the said property forming an integral part of the property transferred*" u għalhekk saret korrezzjoni f' tali sens, u anke ġiet annessa l-pjanta kif korretta.

KONSIDERAZZJONIJIET

11. Kemm il-pjanta relattiva għall-fond 20 li saret fl-1995 (li tinkludi l-passaġġ u l-gandott) li ġiet annessa mal-kuntratt ta' diviżjoni tal-2006 li bih Maria Fenech (omm l-attriċi) ġiet assenjata 11/12 mill-fond numru 20 li tiegħu kellha 1/12, kif ukoll il-pjanta relattiva għall-fond 23 li saret fl-2018

[13] Fol 24 *et seq*
[14] Fol 26 *et seq*

meta saret il-korrezzjoni (li ġiet tinkludi l-passaġġ u l-gandott), saru mill-Perit Emanuel Vella. Fil-fatt fix-xiehda tiegħu tal-4 ta' Ottubru, 2019, ikkonferma l-firma tiegħu fuq iż-żewġ pjanti. Evidentement il-pjanti saru abbażi ta' dak li qalulu l-klijenti rispettivi tiegħu, mhux għax għamel xi verifika dwar it-titolu tal-proprjeta` tal-fondi rispettivi.

It-teżi tal-konvenut u l-appell inċidentali tiegħu:

12. It-teżi tal-konvenut hi, li meta l-awtur fit-titolu tiegħu - John Cini, fl-1969 biegħ il-fond numru 23 lil Tom Baker, il-passaġġ/ gandott kien inkluż. Il-kuntratt tal-1969 fil-fatt ma jsemmix passaġġ/ gandott iżda jgħid li fir-riħ tal-punent il-proprjeta` li kienet qed tiġi akkwistata minn Tom Baker tmiss mal-proprjeta` ta' ċertu Joseph Mercieca. L-interpretazzjoni li qed jagħti l-konvenut hija li l-passaġġ/ gandott jifforma parti mill-fond 23, u li hu huwa l-passaġġ/ gandott li jmiss mal-proprjeta` ta' Mercieca. (Kien għalhekk li sar l-att korrettorju fl-2018 fejn il-passaġġ/ gandott ġie ndikat li jifforma parti mill-fond 23). L-Ewwel Qorti qieset ukoll pero` li din tista' tiġi interpretata b'mod differenti, ċioe` fis-sens li l-gandott/ passaġġ huwa parti mill-proprjeta` ta' Mercieca u li allura l-proprjeta` akkwistata minn Tom Baker tasal biss sal-ħajt li jmiss mal-gandott / passaġġ ta' Mercieca. L-Ewwel Qorti kkummentat li fl-assenza ta' kuntratt relattiv għall-proprjeta` llum ta' Mercieca, illum ta' David Russell, u tenut kont tal-fatt li ma humiex parti fil-kawża ma jkunx ġust kieku kellha tippronunzja ruħha

fuq min hu l-proprjetarju tal-passaġġ/gandott aktar u aktar jekk mill-kuntratt ta' akkwist ta' Mercieca jew ta' Russell jirriżulta li l-passaġġ/ gandott huwa parti mill-proprjeta` tagħhom.

13. Il-konvenut appellat fir-rikors tal-appell inċidentali tiegħu aċċenna għall-kuntratt tat-8 ta' Settembru, 1990, fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani biex juri li meta David Russell akkwista l-proprjeta` mingħand Mercieca ġie indikat li fuq is-*south east* tagħha tmiss ma "*water culvert"* u li allura dan ifisser li l-passaġġ/ gandott huwa proprjeta` tiegħu. Din il-Qorti pero` fid-digriet tat-8 ta' Marzu ordnat l-isfilz ta' dan id-dokument *stante* li messu tressaq quddiem l-Ewwel Qorti. Fi kwalunkwe każ dan il-fatt ma jippruvax li meta fl-1969 John Cini biegħ il-fond numru 23 lil Tom Baker il-passaġġ/ gandott kien inkluż.

It-teżi tal-attriċi u l-appell prinċipali tagħha:

14. L-attriċi tirreferi għall-kuntratt tal-1969 li permezz tiegħu John Cini biegħ il-fond 23 lil Tom Baker, u taċċenna għad-deskrizzjoni dettaljata li tinsab fil-kuntratt dwar fhiex jikkonsisti l-fond fejn fost il-lista sħiħa ta' affarijiet ma jissemma l-ebda passaġġ/ gandott; issostni allura li ma hemm lok għall-ebda interpretazzjoni.

15. It-teżi tal-attriċi fil-fatt hi li l-passaġġ/ gandott ma kienx jifforma parti

mill-fond 23 li Angelo u Carmelo Cini assenjaw lil ħuhom John Cini bil-kuntratt tal-1961 (u li għalhekk kien baqa' in komuni bejn l-istess Angelo (nannuha) u ħuh Carmelo), u li meta mbagħad saret l-assenjazzjoni fl-2006 ġie assenjat lil ommha Maria Fenech bħala parti mill-fond 20. Hija fil-mori ta' dan l-appell esebiet kopja tal-kuntratt tal-1961 (li għal xi raġuni qatt ma ġie esebit quddiem l-Ewwel Qorti, għalkemm spjegat li kien mingħaliha li kien ġie esebit mal-affidavit ta' Saviour Cini) u enfasizzat kif tali kuntratt jagħti spjegazzjoni ċara ta' fhiex kien jikkonsisti l-lok ta' djar numru 23 li Angelo u Carmelo kienu assenjaw lil ħuhom John Cini (illum proprjeta` tal-konvenut) u ċioe` *"maqjel u mitħna, taħt it-taraġ, taħt is-setaħ, bitħa, taraġ, setaħ, kċina u erbgħa kmamar, liberu u frank."* Din il-Qorti pero` fit-8 ta' Marzu, 2022, ordnat l-isfilz tiegħu.

16. Din il-Qorti hija tal-ferma konvinzjoni li meta John Cini biegħ il-fond 23 lil Baker fl-1969 il-passaġġ/ gandott ma kienx inkluż. Ta' rilevanza huwa l-fatt li dak kollu li kien qed jiġi trasferit permezz tal-kuntratt tal-1969 ġie deskritt b'ċertu dettall:

> *"…consisting said tenement of a "maqjel", "mitħna", "taħt it-taraġ", "taħt is-setaħ", "bitħa u taraġ" u "setaħ" and four rooms together with a mandretta adjoined to said tenement…"*

Huwa nverosimili għall-aħħar li l-passaġġ/ gandott minkejja li skont il-konvenut kien qed jiġi trasferit ukoll, ma tnizżilx ukoll fil-lista mal-oġġetti l-oħra, u huwa daqstant ieħor inverosimili u mprobabbli allura li fl-1961 John Cini ġie assenjat il-passaġġ/ gandott ukoll minn ħutu Carmelo u

Angelo Cini.

17. Isegwi li l-passaġġ/gandott fl-1961 baqa' in komuni bejn l-aħwa Angelo u Carmelo Cini u meta dan tal-aħħar miet wirtuh ulied Angelo. Bl-assenjazzjoni tal-2006 omm l-attriċi ġiet is-sid tal-fond 20 bil-passaġġ/gandott inkluż, kif jidher fuq il-pjanta annessa, u wara mewtha intiret mill-attriċi.

18. Ladarba jirriżulta li l-passaġġ/gandott in kwistjoni jifforma parti mill-fond numru 20 tal-attriċi u mhux mill-fond numru 23 tal-konvenut, isegwi li l-appell prinċipali tal-atturi huwa fondat u jimmerita li jintlaqa`, filwaqt li l-appell inċidentali tal-konvenut għandu jiġi miċħud.

DECIDE

19. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tilqa' l-appell prinċipali tal-atturi, u tiċħad l-appell inċidentali tal-konvenut, u konsegwentement qiegħda tirriforma s-sentenza tal-Ewwel Qorti billi:

1) tikkonfermaha in kwantu ċaħdet l-eċċezzjonijiet numru erbgħa, ħamsa, sitta, sebgħa u tmienja tal-konvenut;

2) tħassarha in kwantu ċaħdet l-eċċezzjonijiet numru wieħed, tnejn,

tlieta, disgħa u għaxra tal-konvenut *stante* li l-kontenut tagħhom mhux ikkontestat u għalhekk ma kienx il-każ li jiġu miċħuda;

3) tħassarha in kwantu ċaħdet it-talbiet tal-attriċi, u qiegħda *invece* tilqa' t-talbiet attriċi.

20. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-konvenut.

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

Deputat Reġistratur
da