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, 25 ta' Jannar, 2023.

Numru 9

Rikors Numru 31/2013/2 JVC

Carmela Buttigieg; Saviour Buttigieg; Loreto Buttigieg; u peress li l-fond tal-atturi Buttigieg ġie assenjat lil Jonathan u Nicole konjuġi Borg matul l-andament tal-proċeduri, b'digriet tal-20 ta' Ġunju, 2022, assumew l-atti l-istess Jonathan u Nicole konjuġi Borg flimkien mal-atturi oriġinali

v.

Ġiaċinta Debono;u b'digriet tat-12 ta' Lulju, 2013, ġew kjamati fil-kawża Maria, John u Carmela Debono

1. Dan huwa appell tal-konvenuti Debono minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-28 ta' Ġunju 2016 li sabet li l-istess konvenuti m'għandhom l-ebda dritt li jifformaw aperturi jew bibien fil-ħajt diviżorju ta' bejn il-proprjeta' tagħhom u dik tal-atturi u għaldaqstant ordnathom

sabiex jagħlqu b'mod permanenti kwalunkwe apertura jew bieb li huma ffurmaw fl-imsemmi ħajt inkluż fil-parti fejn hemm il-fetħa għall-għar (li tiġi sottostanti l-proprjeta' tal-atturi) min-naħa tal-proprjeta' tal-konvenuti. Fis-sentenza tagħha l-ewwel qorti ordnat ukoll lill-istess konvenuti sabiex jibnu l-imsemmi ħajt diviżorju bi ħxuna ta' mhux inqas minn tmienja u tletin ċentimetru (38cm).

2. Il-fatti li wasslu għall-kawża tallum huma dawn li ġejjin: l-atturi konjuġi Borg huma s-sidien tal-fond numru wieħed, Triq il-Ġnien, Għajnsielem, Għawdex, [1] li jikkonfina mal-fond tal-konvenuti li jinsab fi Pjazza ta' Loreto, Għajnsielem.

3. Ftit qabel ma nfetħet il-kawża tallum, il-konvenuti wettqu xogħolijiet ta' taħmil fil-proprjeta' tagħhom. Kif jidher miż-żewġ ritratti li jinsabu a *fol*. 49 tal-proċess huma waqqgħu l-fond tagħhom sabiex jibnu bini ġdid.

4. Waqt li kienu qed jiġu eżegwiti dawn ix-xogħolijiet, fost affarijiet oħra twaqqa' l-ħajt diviżorju bejn il-proprjetajiet rispettivi u meta dan il-ħajt ġie biex jinbena mill-ġdid inqalgħu kwistjonijiet bejn il-partijiet dwar il-ħxuna tal-imsemmi ħajt diviżorju kif ukoll dwar jekk il-konvenuti kellhomx id-dritt li jiffurmaw apertura jew bieb fil-ħajt diviżorju l-ġdid (li jippermetti aċċess mill-fond tal-istess konvenuti għal ġo għar li jinsab taħt il-proprjeta' tal-atturi).

---

1 L-atturi konjugi Borg saru s-sidien tad-dar bin-numru uffiċjali wieħed fi Triq il-Ġnien Għajnsielem, Għawdex, bl-arja kollha tagħha u bil-mandra retroposta permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Anna Maria Mizzi tad-29 ta' Lulju 2016. Ara *foll*. 311 sa 317 tal-proċess. Qabel dan il-fond kien tal-atturi appellati Buttigieg.

5. Peress li l-atturi dehrilhom illi l-konvenuti għandhom jibnu l-ħajt diviżorju l-ġdid bejn il-fondi rispettivi fi ħxuna ta' mhux anqas minn tmienja u tletin ċentimetru u m'għandhomx id-dritt li jiftħu aperturi jew bibien fl-imsemmi ħajt, huma fetħu l-proċeduri tallum fejn talbu lill-qorti sabiex:

»1. ...

»2. Tiddikjara li inti ma għandek l-ebda dritt tifforma aperturi fil-ħajt diviżorju bejn il-proprjetajiet rispettivi;

»3. Tiddikjara li inti obbligata li tibni l-ħajt diviżorju l-ġdid bejn il-fondi rispettivi fi ħxuna ta' mhux anqas minn tmienja u tletin ċentimetru (38cm);

»4. Konsegwentement tikkundannak ... sabiex tagħlaq b'mod permanenti kwalunkwe apertura li inti ffurmajt fil-ħajt diviżorju fuq imsemmi kif ukoll li tibni l-istess ħajt fil-ħxuna ta' mhux inqas minn tmienja u tletin ċentimetru (38cm) u dan fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilek prefiss;

»5. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi li jagħmlu x-xogħlijiet kollha neċessarji huma stess a spejjeż tiegħek konvenuta u taħt is-superviżjoni ta' perit nominand.

»...« [2]

6. Il-konvenuta Ġiaċinta Debono ressqet is-segwenti eċċezzjonijiet:

»1a. ...

»1. Illi in ottempranza tal-Artikolu 158 tal-Kap. 12, il-konvenuta tiddikjara illi hija qed tikkontesta l-premessi kollha tal-atturi kif magħmula fir-Rikors Ġuramentat tagħhom;

»2. Illi t-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-Rikors Ġuramentat tagħhom huma nfondati fid-dritt u fil-fatt;

»3. ...

»4. ...

---

2 Fin-nota tagħhom tas-16 ta' Mejju 2014 l-atturi Buttigieg irtiraw kemm l-ewwel talba fir-rikors promotur tagħhom kif ukoll parti mir-raba' talba tagħhom (dik li għandha x'taqsam mar-ripristinar tad-distanza ta' sitta u sebgħin ċentimetru (76cm) mill-ħajt diviżorju). Ara fol. 288 tal-proċess.

»5. Illi in oltre jiġi eċċeppit illi in kwantu għal dak li jirrigwardja it-taħmil li sar taħt l-għar tal-konvenuti, it-taħmil sar skont il-liġi.

»6. Illi jiġi eċċepit illi fir-rigward tal-ħxuna tal-ħajt li jsemmu l-atturi, dan qiegħed jinbena skont kif trid il-liġi u dana peress li mhux minnu li huwa ħajt tas-singlu iżda kien u ser jibqa' ħajt tad-doppju kif jista' jiġi kkonstatat fuq is-sitt stess;

»7. Illi jiġi eċċepit ukoll illi s-sottoswol li għalih jagħmel referenza r-rikorrenti fis-sitt (6) premessa tagħhom huwa proprjeta' tal-konvenuta u dana stante li dan huwa għar li ġie akkwistat mill-konvenuta permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Michael Refalo tat-tlettax (13) ta' Settembru tal-elfejn u ħamsa (2005) li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument 'A';

»8. Illi fil-fatt il-bieb li jippermetti aċċess mill-fond tal-konvenuta għal dan il-għar ilu jeżisti mijiet ta' snin u minnu kienu jaċċedu għal dan l-għar esklussivament is-sidien tal-fond, illum fil-pussess tal-konvenuta u l-familjari tagħha u s-sidien preċedenti tal-art tal-konvenuti;

»9. Illi r-rikorrenti la huma proprjetarji u lanqas ma huma pussessuri tal-għar mertu ta' din il-kawża u dana peress illi huwa proprjeta' u dejjem kien fil-pussess tal-konvenuta tramite bieb illi mill-fond l-antik tal-konvenuta kien jinfed direttament għal ġo dan l-għar u dan kif jidher mir-ritratt hawn anness u mmarkat Dok 'B'.

»Għaldaqstant it-talbiet kollha tal-atturi għandhom jiġu respinti.

»...

»...« [3]

7. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»... filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u tgħaddi sabiex tilqa' t-talbiet kollha attriċi li għadhom viġenti sal-lum kif isegwi:

»1. Tiddikjara li l-konvenuti ma għandhom l-ebda dritt jifformaw aperturi fil-ħajt diviżorju bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet;

»2. Tiddikjara li l-konvenuti huma obbligati li jibnu l-ħajt diviżorju l-ġdid bejn il-fondi rispettivi fi ħxuna ta' mhux anqas minn tmienja u tletin ċentimetru (38cm) inkluż bejn il-fetħa tal-għar u l-istess għar sottostantei l-għalqa proprjeta' tal-atturi u dan fi żmien massimu ta' xahar minn meta din id-deċiżjoni ssir res judicata;

---

3 Fit-12 ta' Lulju 2013 l-ewwel qorti tat digriet (a *foll*. 24 sa 26 tal-proċess) fejn laqgħet it-talba tal-atturi sabiex jiġu kjamati fil-kawża ħut il-konvenuta appellanta Maria, John u Carmela Debono li lkoll taw ruħhom notifikati fis-seduta tas-26 ta' Settembru, 2013 u aderixxew ruħhom għar-risposta ġuramentata ġia preżentata minn Ġiaċinta Debono.

»3. Tikkundanna l-konvenuti sabiex jagħlqu b'mod permanenti kwalunkwe apertura li huma ffurmaw fil-ħajt diviżorju bejn il-proprjetajiet tal-partijiet inkluż fejn kien hemm il-fetħa għall-għar min-naħa tal-konvenuti, kif ukoll li jibnu l-istess ħajt bi ħxuna ta' mhux inqas minn tmienja u tletin ċentimetru (38cm) u dan fi żmien massimu ta' xahar minn meta din id-deċiżjoni ssir res judicata;

»4. Fin-nuqqas li l-konvenuti jonqsu milli jagħmlu x-xogħlijiet kif ordnati lilhom minn din il-Qorti fi żmien xahar impost tawtorizza lill-atturi li jagħmlu x-xogħlijiet kollha neċessarji huma stess a spejjeż tal-konvenuti u taħt is-superviżjoni tal-Perit Shawn Micallef li qed jiġi nominat għal dan il-għan b'dana li l-ispejjeż u drittijiet tal-Perit għandhom jitħallsu primarjament mill-atturi li jkollhom id-dritt għar-rimbors immedjat mill-konvenuti.

»Bl-ispejjeż kollha t'a din il-kawża għandhom jiġu sopportati mill-konvenuti.»

8. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»Ikkunsidrat

»Illi l-fatti fil-qosor huma li l-atturi huma proprjetarji tal-fond numru wieħed (1) Triq il-Ġnien, Għajnsielem li fuq il-parti ta' wara tiegħu jikkonfina mal-fond numru dsatax (19), Pjazza ta' Loreto, Għajnsielem, Għawdex li huwa proprjeta' tal-konvenuti. Fiż-żmien li nfetħet il-kawża jirriżulta li l-konvenuta Ġiacinta Debono kienet qed tagħmel xogħol estensiv fil-proprjeta' tal-konvenuti tant li s-sit kollu jirriżulta li ġie skavat, inkixef għar li jinsab il-parti l-kbira taħt l-għalqa proprjeta' tal-atturi (in vista tad-dislivell li hemm bejn iż-żewġ proprjetajiet kif jidher fir-ritratti a fol.49 fejn taħt tidher il-proprjeta tal-konvenuti u l-parti ta' fuq fejn jidhru l-ġnien li huwa l-proprjeta' tal-atturi bl-għar taħtha) u reġa' nbena mill-ġdid is-sit tal-konvenuti fejn fih jirrisjedu tnejn mill-konvenuti fosthom Ġiaċinta Debono. L-atturi jsostnu li fix-xogħlijiet ta' żvilupp il-konvenuti ma mxewx ma' diversi liġijiet li jipproteġu d-drittijiet tagħhom bħala sidien tal-art tagħhom fosthom illi fit-tħammil naqset li tosserva d-distanza ta' sitta u sebgħin ċentimetru (76cm) mill-ħajt diviżorju (liema talba iżda ġiet irtirata), illi l-ħajt diviżorju li kien qed jinbena bejn iż-żewġ proprjetajiet mhux tal-ħxuna rikjesta mil-liġi skont l-artikolu 407 tal-Kap. 16 u li hija l-intenzjoni tal-konvenuti li jiftħu bieb fil-ħajt diviżorju sabiex appuntu jidħlu fl-għar li jinsab taħt l-għalqa proprjeta' tal-atturi u dan bi ksur tal-artikou 425 tal-Kodici Civili. Fil-fatt l-atturi talbu l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tal-konvenuta Ġiaċinta Debono u dan gie milqugħ minn din il-Qorti diversament preseduta.

»Da parti tagħhom il-konvenuti jirribattu l-pretensjonijiet tal-atturi billi jsostnu li huma għamlu x-xogħlijiet skont il-liġi, li l-ħajt diviżorju li ser jinbena huwa fil-fatt skont il-liġi għax ser jinbena doppju u li l-għar in kwistjoni huwa proprjeta' tal-konvenuti għaliex ġie akkwistat mill-konvenuta permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Michael Refalo 13 ta' Settembru, 2005 (kopja esebita a fol. 15). Isostnu wkoll li l-aċċess mill-fond tal-konvenuti għall-għar in kwistjoni ilu jeżisti għal mijiet ta' snin u minnu kienu jaċċedu esklussivament is-sidien tal-fond tal-

konvenuti u s-sidien preċedenti tal-art. Jikkontestaw li l-atturi huma proprjetarji jew fil-pussess tal-għar in kwistjoni.

»L-atturi jirribattu għall-allegazzjonijiet tal-konvenuti billi jsostnu li l-għar inkixef meta l-konvenuti għamlu x-xogħlijiet ta' skavar u li mhux minnu li kellhom aċċess għalih qabel. Isostnu li dan tant hu minnu li l-konvenuta Ġiacinta Debono lanqas inkludiet dan l-għar fl-applikazzjoni mal-MEPA li ġiet intavolata mill-istess Perit Saviour Micallef fis-sena 2010 u l-għar ġie inkluż appuntu fl-istess żmien li sar il-mandat ta' inibizzjoni li ppreċeda din il-kawża bin-numru 10/2013 u wara li ġia kien hemm il-kawża ta' spoll pendenti bejn il-partijiet 9/2013. Fil-fatt a fol. 138 tal-proċess odjern ġie esebit dokument mill-istess konvenuti li jevidenzja li t-talba sabiex tinkludi l-għar fil-pjanti tal-konvenuti daħlet quddiem il-MEPA fit-3 ta' April, 2013 u li kienet taqra 'to carry out internal alterations to include existing applicant's cave'. L-atturi jsostnu li dan huwa evidenza ċara li l-konvenuti ma kinux iqisu l-għar bħala tagħhom altrimenti kienu jinkluduħ mill-ewwel fil-pjanti.

»Il-Qorti setgħet tikkonstata l-proprjetajiet in kwistjoni kif ukoll l-għar fl-aċċess li hija għamlet fuq iż-żewġ siti nhar it 12 ta' Marzu, 2015. Dakinhar il-Qorti kkonstatat li hemm aċċess għall-għar mill-proprjeta' tal-konvenuti liema aċċess iżda jidher li qiegħed f'livell ogħla mill-art tal-binja kif saret issa kif ukoll hemm bokka għal dan l-għar mis-saqaf tiegħu li tagħti u hija aċċessibbli mill-għalqa tal-atturi. Skont id-deskrizzjoni tal-perit tal-istess konvenuti l-Perit Saviour Micallef l-bokka li tagħti għall-proprjeta' tal-atturi hija deskritta kif isegwi:

»'Meta waqqajna l-ħajt, il-bini u tfaċċa l-għar irriżulta li, fis-saqaf tiegħu ma għandix ritratt tagħha, hemm bokka, qisha bokka ta' bir u kienet bix-xorok qodma, dawn għal xi raġuni wara li waqqajna, ix-xorok xi tnejn minnhom ċedew, waqgħu ġol-għar u waqgħet il-ħamrija ġol-għar.' (fol. 42).

»A fol. 69 sa 75 tal-proċess 9/2013 ġew esebiti ritratti li juru l-għalqa proprjeta' tal-atturi, u l-bokka li tagħti għall-għar mill-proprjeta' tal-atturi filwaqt li a fol. 75 jidher l-għar minn ġewwa u l-bokka kif deskritta mill-Perit Saviour Micallef għajr li ma jidhrux ix-xorok.

»Illi mill-atti jirriżulta li l-provi mressqa mill-partijiet jirrivolvu aktar madwar il-kwistjoni dwar ta' min hi l-proprjeta' tal-għar in kwistjoni u dan għaliex appuntu jekk l-għar huwa tal-konvenuti allura għandhom kull dritt li jagħmlu aċċess għalih iżda jekk mhux u l-għar huwa proprjeta' tal-atturi, l-aċċess għall-għar li tħalla mill-konvenuti għandu jingħalaq kompletament min-naħa tal-konvenuti permezz tal-ħajt diviżorju kif tesiġi l-liġi.

»It-titolu tal-atturi:

»Illi għal dak li huwa titolu tal-atturi mhux kontestat bejn il-partijiet li l-għalqa li tiġi fuq l-għar hija appuntu proprjeta' tal-atturi, il-kontestazzjoni bejn il-partijiet huwa appuntu s-sottoswol fejn hemm l-għar. A fol. 77 sa 119 jinsabu esebiti r-riċerki tal-atturi rigwardanti l-proprjeta' in kwistjoni. L-atturi fin-nota tagħhom isostnu li d-derivazzjoni tal-proprjeta' a favur l-atturi hija kif isegwi:

»'(i) Carmela Buttigieg ossia l-attriċi u omm l-atturi l-oħra wirtet il-proprjeta' mingħand il-ġenituri tagħha Salvu u Maria Cordina permezz tal-aħħar testment tagħhom tad-19 ta' Novembru 1969 ippublikat min-Nutar Antonio Galea.

»(ii) Maria Cordina mietet fit-2 ta' Gunju, 1974 filwaqt illi Saviour Cordina miet fid-9 ta' Marzu, 1976.

»(iii) L-istess Maria mart Salvatore Cordina kienet akkwistat dina l-porzjon art permezz ta' ċessjoni in linea ta' transazzjoni ppubblikata fis-26 ta' April 1940. Permezz ta' dan l-att, Giuditta mart Giuseppe Xerri u Lorenzo, aħwa Galea u wlied il-mejjet Francesco kienu ċedew a favur ta' oħthom Germana Maria mart Salvatore Cordina lok ta' djar b'sigħan mandra miegħu fin-numru wieħed (1) Strada Giardino, Ghajnsielem.'

»Il-Qorti tirrileva li rnexxielha fl-atti ssib il-kuntratt ta' akkwist fir-riċerki a fol. 89 tal-proċess iżda mhux it-testment imsemmi mill-atturi. Pero' kif ġia ngħad mhux kontestat bejn il-partijiet li l-atturi huma l-proprjetarji tal-art sovrastanti l-għar liema art id-derivazzjoni tagħha toħroġ mill-kuntratt datat 26 ta' April, 1940 esebit a fol. 89 tal-proċess. Minn dan l-att ma jirriżultax li l-art kif trasferita lill-aventi causa [awturi?] tal-atturi kienet suġġett għal xi limitazzjoni f'dak li hija proprjeta' vertikali mis-sottoswol sas-sema' u għalhekk il-presunzjoni legali hija li s-sottoswol kien ukoll inkluż fit-trasferiment.

»It-titolu tal-konvenuti:

»Il-konvenuti jsostnu li bħala titolu dan jirriżulta fl-att ta' diviżjoni bejn l-aħwa datat 13 ta' Settembru, 2005 fl-atti tan-Nutar Dr Michael Refalo fejn jingħad speċifikatament illi qed jiġi assenjat lilhom il-proprjeta' li tinsab 16, 17 u 18 fi Pjazza Santarju Madonna ta' Loretu, Għajnsielem inkluż mal-proprjeta' 'l-għar sottostanti proprjeta' ta' terzi ta' forma kważi ċirkolari u li fih kejl ta' madwar sitta u tletin metri kwadri (36m.k.) kollox indikat bl-ittri 'A'u 'C' fuq il-pjanta hawn annessa u markata 'A'(ara fol. 15). Il-pjanta annessa mal-kuntratt tinsab esebita a fol. 18 minfejn jirriżulta li tista' tgħid l-għar kollu jinsab taħt il-proprjeta' tal-atturi liema proprjeta' anki dan il-kuntratt ta' diviżjoni jirrikonoxxi li hija proprjeta' ta' terzi u ċioe' tal-atturi.

»Għajr għal dan il-kuntratt ta' diviżjoni bejn l-aħwa, ma ġie esebit l-ebda dokument ieħor sabiex jikkonvalida l-allegat titolu tal-konvenuti fuq dan l-għar, lanqas ma ġie esebit il-kuntratt tal-ġenituri tagħhom li skont huma akkwistaw meta huma kienu għadhom żgħar minn terzi. Il-konvenuti jserrħu t-teżi taghhom fil-bqija fuq l-allegazzjoni tal-użu tal-għar għal mijiet ta' snin.

»Ikkunsidrat ulterjorment:

»Illi ma hemmx dubju li t-titolu tal-atturi huwa wieħed assolut u huwa dak li għandu jipprevali f'dan il-każ stante li kuntratt ta' diviżjoni bejn l-aħwa ma jagħti l-ebda dritt fuq proprjeta' ta' terzi.

»Illi l-Qorti għarblet sew il-provi kollha li tressqu u filwaqt li hija ma għandhiex dubju minn dawk ix-xhieda mressqa mill-konvenuti fosthom Lino Cauchi u Rita

Zerafa u cioe' li meta dawn kienu żgħar kienu jafu bl-eżistenza ta' dan l-għar u li kienu jidħlu jilagħbu fih, dan xejn ma jfisser li l-istess għar kien proprjeta' tal-konvenuti jew tal-ġenituri tagħhom.

»Illi l-Qorti wkoll ma teskludix li għal ċertu żmien dan l-għar seta' kien jintuża mill-konvenuti u l-ġenituri tagħhom biex jitrabbew l-annimali jew għall-ħażna ta' xi affarijiet iżda l-Qorti tqis li dan l-użu kien meta l-konvenuta Giacinta Debono kienet għadha żgħira kif tixhed hi stess qabel hija laħqet l-eta' ta' ħmistax-il sena. Il-Qorti tqis ukoll li huwa ċar li l-probabbilta' kienet illi dan l-użu da parti tal-konventi kien għal kollox ad insaputa tas-sidien tal-għalqa fejn fil-fatt jinsab dan l-għar anki għaliex il-fetħa għalih ma kinitx viżibbli mill-pjazza fejn jinsab is-sit tal-konvenuti għaliex kienet fuq wara tal-proprjeta' tal-konvenuti.

»Il-Qorti tqis li konsegwentement kien hemm żmien fejn dan l-għar ma baqax jintuża mill-konvenuti għalkemm kienu a konoxxenza tiegħu tant li kienet saret bieba tal-aluminium kif tidher taht il-marka X fir-ritratt a fol. 48. Huwa ċar li dan ma kienx bieb iżda sempliċi fetħa żgħira sabiex wieħed jittawwal u mhux intiż li jidħlu l-persuni ġo fih. Jekk din it-tieqa zgħira f'ħajt (ġewwa allura l-forn tal-konvenuti aċċessibbli għall-pubbliku) setgħetx kienet evidenti għall-atturi li kienet fetħa fl-għar din il-Qorti għandha dubji serji.

»Min-naħa l-oħra da parti tal-atturi u l-aventi causa [awturi?] tagħhom il-Qorti tqis li l-provi jimmilitaw favur il-probabbilta' li dawn kienu jafu bl-eżistenza ta' dan l-għar u l-bokka 'bħal ta' bir' (fol. 42) kif deskritta mill-istess Perit Saviour Micallef tant li min-naħa tagħhom din il-bokka kienet mbarrata bix-xorok probabbilment sabiex din ma tkunx ta' periklu għal min juża l-għalqa. Mir-ritratti esebiti a fol. 71 et seq jidher ukoll li tant l-atturi u l-aventi causa kienu jafu b'dan l-għar (li mill-forma tiegħu jidher li fl-antik ferm qabel ma nbniet il-proprjeta' tal-konvenut seta' kien qed jintuża bħala bir iżda dan l-użu waqaf tul iż-żmien) li mhux talli dawn għattewh bix-xorok iżda kien hemm anki żmien fejn tpoġġa għatu ta' tank sabiex jagħlaq aktar din il-bokka probabbilment minħabba l-periklu li tali bokka setgħet tikkrea għal min jimxi fl-għalqa in kwistjoni.

»Illi fir-rigward tal-eta' tal-proprjetajiet tal-partijiet in kwistjoni l-Qorti tagħmel referenza għar-ritratt esebit mill-atturi a fol. 150 fejn jirriżulta ċar li fil-bidu tal-bini tal-pedamenti tas-Santwarju tal-Madonna ta' Loretu li jinsab fil-pjazza fejn llum hemm il-proprjeta' tal-konvenuti tidher ġia mmarkat b'ċirku tond blu mibnija l-proprjeta' llum tal-atturi filwaqt li l-proprjeta' tal-konvenuti kienet għadha ma teżistix tant li hemm għelieqi. Mir-ritratt esebit mill-konvenuti stess a fol. 137 tal-process 9/2013 konsegwentement tidher il-proprjeta' mibnija tal-konvenuti u s-santwarju għadu qed jinbena. Dan jevidenzja li l-bini tal-konvenuti (u cioe' dak antik li issa twaqqa' u gie rimpjazzat b'bini ieħor) sar wara li beda jinbena s-santwarju u sakemm kien għadu qed jinbena l-istess santwarju. Dan iġib fix-xejn l-allegazzjoni tal-konvenuti li l-għar ilu jintuża minnhom għal mijiet ta' snin fl-eċċezzjonijiet tagħhom. L-istess konvenuta Giacinta Camilleri fix-xhieda taghha a fol. 121 et seq tal-proċess tammetti li huma kienu lhom jgħixu fid-dar mhux aktar minn 68 sena u tgħid li skont hi dawk ta' qabilhom ukoll kienu jużaw l-għar iżda dan hi ma tistax tixhdu għax ma ratux hi stess. Għal dawn ir-raġunijiet ukoll il-Qorti qieset il-probabbilta' li l-

għar oriġinarjament kien bir użat mill-aventi causa [awturi] tal-atturi stess li iżda ma baqax jintuża u ngħalaq.

»Il-fatt iżda li dan l-għar ingħalaq min-naħa tal-atturi jew l-aventi causa tagħhom bl-ebda mod ma jfisser li huma b'xi mod irrinunzjaw għad-dritt tal-proprjeta' fuqu filwaqt li mill-atti l-Qorti tqis li l-użu da parti tal-konvenuti jew l-aventi causa f'ċertu żminijiet probabbilment kien ad insaputa tas-sidien tal-għalqa anki għaliex ma kienx viżibbli la minn barra u lanqas mill-proprjeta' tal-atturi stante li kien inbarrat.

»Illi min-naħa l-oħra għalkemm huwa minnu li l-għar ġie inkluż mill-konvenuti fl-att ta' divizjoni tas-sena 2005, dan jista' jevidenzja biss illi l-konvenuti kienu a konjizzjoni tiegħu iżda mhux li kienu qed iqisuħ bħala tagħhom. Tant il-konvenuti kellhom dubju fuq it-titolu tagħhom fuq dan l-għar li ma nkludewħx fil-pjanti tal-MEPA intavolati fis-sena 2010. Dan il-fatt bl-ebda mod ma ġie kontestat mill-konvenuti. Il-Qorti tqis li l-omissjoni probabbilment kienet intenzjonata appuntu sabiex il-pubbliku (nkluż l-atturi) li jkollu dritt jara l-applikazzjoni u x'qed jiġi propost ma jiftaħx għajnejh għall-fatt li huma kellhom l-intenzjoni li jżommu l-għar bħala tagħhom. Huwa għalhekk li mbagħad fil-mument li nkixef kollox u bdew il-proċeduri bejn il-partijiet, il-konvenuti ħassew li ma kellhomx alternattiva għajr li jagħmlu t-talba lill-MEPA fit-3 ta' April, 2013 sabiex jinkludu l-għar. Il-Qorti tqis ukoll li l-kobor u l-entita' tal-għar in kwistjoni ġie verament a konjizzjoni tal-konvenuti fiż-żmien meta fi kliem il-Perit tal-istess konvenuti sar l-iskavar fis-sena 2012 u 'tfaċċa l-għar' (ara fol. 49), kliem li aktar jagħti x'wieħed jifhem li l-konvenuti qishom ma kienux jafu bih. F'dak il-mument il-kilba tal-konvenuti sabiex verament iżommu dan l-għar bħala tagħhom sarrfet għan-nuqqas ta' ftehim mal-atturi u wasslet għall-kawża odjerna. Min-naħa l-oħra l-iskavar li sar u l-fatt li 'tfaċċa l-għar' fejn seta' jaraħ kulħadd fetaħ għajnejn l-atturi li l-konvenuti kienu ser jipprovaw japprofittaw ruħhom biex jieħdu l-pussess tal-għar li kien jinsab fil-proprjeta' tal-atturi.

»Il-Qorti tqis li l-intenzjoni tal-konvenuti sa mis-sena 2005 kienet appuntu li jippruvaw idaħħlu l-għar fil-kuntratt ta' diviżjoni bl-isperanza li bit-trapass ta' żmien dan b'xi mod isir tagħhom. Sfortunatament għall-konvenuti iżda kien l-aġir tagħhom stess fis-sena 2012 li skavaw il-proprjeta' tagħhom u kixfu l-eżistenza tal-għar u l-aċċess mill-proprjeta' tagħhom, li issa kien viżibbli għal kulħadd inkluż l-atturi, li kixef l-intenzjonijiet tagħhom u ġustament l-atturi ħadu l-passi sabiex jipproteġu l-jeddijiet tagħhom skont il-liġi kif jemani mit-titolu tagħhom fuq il-proprjeta'.

»Finalment il-Qorti tqis ukoll li l-fatt li l-konvenuti ma ppreżentawx fl-atti almenu l-att li permezz tiegħu l-aventi causa tagħhom cioe' l-ġenituri tagħhom akkwistaw il-fond in kwistjoni (sabiex forsi jevidenzjaw li l-għar huwa msemmi) jimmilita wkoll kontra t-teżi tagħhom u jxejjen il-kredibilita' tagħhom li l-għar huwa proprjeta' tagħhom.

»Sorvolata l-kwistjoni dwar il-proprjeta' tal-għar, jirriżulta li la darba l-għar legalment huwa proprjeta' tal-atturi, il-konvenuti huma obbligati bil-liġi li jagħlqu kwalunkwe aċċess li setgħu ħallew mill-proprjeta' tagħhom għall-istess għar permezz ta' ħajt diviżorju (mingħajr ebda aperture nkluż dik li tħalliet u li

rat il-Qorti) fil-ħxuna li trid il-liġi b'dana li t-talbiet tal-atturi li għadhom viġenti jistħoqq li jiġu milqugħa.«

9. Il-konvenuti appellaw b'rikors tat-18 ta' Lulju 2016 li għalih wieġbu l-atturi fil-5 t'Awwissu 2016. [4]

10. Fl-appell tagħhom il-konvenuti appellanti jsostnu li huma ressqu biżżejjed provi sabiex juru li huma s-sidien tal-għar sottostanti l-proprjeta' tal-atturi appellati.

11. Fl-ewwel lok jirreferu għall-kuntratt ta' diviżjoni tat-13 ta' Settembru 2005 li bih qasmu bonarjament u b'assenjazzjoni bejniethom "*il-beni immobbli illi huma wirtu mingħand il-ġenituri tagħhom.*" [5] Jgħidu li fl-imsemmi kuntratt l-aħwa Debono mhux biss għamlu referenza għall-imsemmi għar, u semmew li jiġi "*sottostanti propjeta' ta' terzi*" iżda wkoll inkludew deskrizzjoni dettaljata tal-konfini u d-daqs tiegħu. Fil-fatt fil-kuntratt ta' diviżjoni l-aħwa Debono jiddeskrivu l-għar bħala "*l-għar sottostanti propjeta' ta' terzi ta' forma kważi ċirkolari u li fih kejl ta' madwar sitta u tletin metri kwadri (36 m.k.) kollox indikat bl-ittri "a" u "c" fuq l-pjanta hawn annessa u markata "A".*" [6]

4 Ma kien hemm l-ebda appell minn dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat li "*l-konvenuti huma obbligati li jibnu l-ħajt diviżorju l-ġdid bejn il-fondi rispettivi fi ħxuna ta' mhux anqas minn tmienja u tletin ċentimetru (38cm) inkluż bejn il-fetħa tal-għar u l-istess għar sottostanti l-għalqa proprjeta' tal-atturi...*" Din il-parti tas-sentenza appellata għalhekk illum għaddiet in ġudikat.

5 Ara *foll*. 15 *et seq* tal-proċess.

6 Ara fol. 15 tal-proċess.

12. Fit-tieni lok, il-konvenuti appellanti jargumentaw li peress li ilhom fil-pussess esklussiv tal-għar mertu tal-proċeduri odjerni minn żmien il-ġenituri tagħhom u l-predeċessuri fit-titolu tagħhom, [7] huma saru s-sidien tal-imsemmi għar abbażi tal-art. 2107 u tal-art. 2122 tal-kap. 16 tal-liġijiet ta' Malta. Fi kliemhom, "*l-pussess inkwadrat 2107 tal-Kap 16 ġie ippruvat u ma kienx hemm il-ħtieġa li wieħed imur lura fil-kuntratti u akkwist oriġinali tal-konvenuti.*"

13. Fit-tielet lok, il-konvenuti appellanti jsostnu wkoll li peress li d-drittijiet li jappartjenu għall-għar huma marbutin mal-bokka, u l-bokka tinsab fil-proprjeta' tal-konvenuti appellanti, huma biss għandhom drittijiet reali fuq l-art li fuqha tiftaħ il-bokka. [8]

14. Jargumentaw illi fir-rigward tat-titolu tagħhom l-ewwel qorti ma jmisshiex ibbażat ruħha fuq "*sensiela ta' allegazzjonijiet infondati u mhux ikkorroborati fir-rigward tal-intenzjonijiet tagħhom, liema*

---

7 Bħala prova tal-fatt li kemm il-konvenuti appellanti kif ukoll il-ġenituri tagħhom u l-predeċessuri fit-titolu tagħhom kienu ilhom fil-pussess esklussiv tal-għar mertu tal-proċeduri odjerni tressqu s-segwenti: i) it-testimonjanzi tal-ġirien tal-konvenuti appellanti; ii) ir-ritratt tal-bieb fil-fond tal-konvenuti appellanti li kien jippermetti lill-istess konvenuti appellanti sabiex jaċċedu għall-għar mertu tal-proċeduri odjerni; iii) il-konvenuti appellanti jsemmu wkoll li kienu ġew esegwiti diversi xogħolijiet ġewwa l-għar mertu tal-proċeduri odjerni li "*ma kienux ta' żmien riċenti...*".

8 Skond il-konvenuti appellanti, l-bokka li tagħti mill-art tal-atturi appellati "*nfetħet b'konsegwenza tax-xogħolijiet li kkawżaw it-twaqqigħ tax-xorok liema xogħol sar fl-2012...*" Fi kliemhom, "*tali xorok u l-fatt li l-bokka kien magħluqa mill-għalqa tal-atturi, tikkorobora t-teżi tal-konvenuti li kien hemm żmien li pruvaw jaċċedu għal-għar u ġew imwaqqfa u l-bokka li fetħu l-atturi ġiet issiġġilata permanentament sakemm ma bdew il-proċeduri tal-ispoll.*" Ara fol. 223 tal-proċess.

allegazzjonjiet apparti li ma jirriżultawx mill-provi huma ta' aggravvju għal konvenuti appellanti." [9]

15. Il-konvenuti appellanti jgħidu wkoll li l-atturi appellati ma rnexxielhomx juru li għandhom titolu fuq l-għar mertu tal-proċeduri odjerni u dan peress li: i) m'hemm l-ebda referenza għalih fil-kuntratt tal-akkwist tagħhom jew fil-kuntratt tal-akkwist tal-predeċessuri fit-titolu tagħhom. Fi kliemhom "*li kieku l-predeċessuri fit-titolu tal-atturi appellati kienu jafu bl-eżistenza ta' dan l-għar huma kienu jniżżluh fil-kuntratt jew tal-inqas jagħmlu referenza għalih*"; [10] ii) l-atturi appellati Buttigieg lanqas m'għamlu referenza għal dan l-għar fil-konvenju li huma ffirmaw mal-atturi l-oħra konjugi Borg għall-bejgħ tal-art tagħhom sovrastanti l-għar mertu tal-proċeduri odjerni. Fil-fatt kien l-istess attur Jonathan Borg li kkonferma bil-ġurament li kien hu li skopra l-għar meta kien qed inaddaf l-art li tinsab mal-fond numru wieħed, Triq il-Ġnien, Għajnsielem (li qabel kienet proprjeta' tal-atturi appellati Buttigieg u issa hija proprjeta' tal-atturi konjugi Borg).

16. Fir-rigward tal-allegat titolu tal-atturi appellati fuq l-għar mertu tal-proċeduri odjerni, l-konvenuti appellanti jżidu jgħidu li l-ewwel qorti ma

---

9 Il-konvenuti appellanti jsemmu, fost affarijiet oħra, li l-fatt li huma ma daħlux l-għar mertu tal-proċeduri odjerni fl-applikazzjoni tagħhom mal-MEPA bl-ebda mod ma jfisser li huma ma jqisux li dan huwa tagħhom.

10 Ara fol. 220 tal-proċess. Ara wkoll fol. 223 tal-proċess fejn il-konvenuti appellanti jsostnu li "*fir-rigward tal-atturi appellati l-Qorti interpretat in-nuqqas li jsemmu l-għar fil-kuntratt tal-1940 tagħhom bħala inklużjoni tal-għar, filwaqt li fir-rigward tal-konvenuti appellanti hija għażlet li tinterpreta referenza espliċita u dettaljata għal dan l-għar fid-diviżjoni tal-2005 tagħhom bħala prova li dawn ma kinux iqisu l-għar proprjet'a tagħhom.*"

kienx imissha bbażat id-deċiżjoni tagħha fuq "*probabbiltajiet favur l-atturi appellati illi waslet għalihom waħedha mingħajr ma kien hemm ebda aċċenn għalihom mill-atturi appellati.*" [11]

17. L-aggravji tal-konvenuti appellanti ġew imfissra hekk:

»Illi kif jirriżulta mis-sentenza, il-kwistjoni pertinenti f'din il-kawża hija l-proprjeta' tal-għar sottostante l-art tal-atturi appellati. L-Ewwel Onorabbli Qorti kkonvinċiet ruħha illi l-atturi appellati għandhom titolu fuq l-għar mertu tal-kawża u dan għal raġunijiet li l-konvenuti appellant qed jikkontestaw kif ser jirriżulta mill-aggravji segwenti:

»1. "Fl-ewwel lok l-Ewwel Qorti ddeċidiet li l-għar huwa proprjeta' tal-atturi appellati abbażi tal-fatt illi dan l-għar jinsab taħt il-propjeta' vertikali mis-sottoswol sas-sema u għalhekk il-preżunzjoni legali hija li s-sottoswol kien ukoll inkluż fit-trasferiment."

»Illi l-Qorti għalkemm semmiet u ħadet konjizzjoni tal-kuntratt ta' diviżjoni li permezz tagħhom il-konvenuti akkwistaw il-propjeta tagħhom liema propjeta inkludiet b'mod dettaljat u preċiż il-konfini u daqs tal-għar u liema propjeta ġie dikjarat li ġejja mill-wirt u suċċessjoni tal-ġenituri tagħhom kif debitament ddenunzjat, il-Qorti Onorabbli donnha riedet xi forma ta' dokument ieħor biex jikkorobora l-pretensjoni tal-konvenuti li huma ppossjedu l-għar 'animo domini.' Għalxejn il-konvenuti resqu testimonjanza li skont il-Qorti kienu kredibbli għaliex kienet konvinta li fil-fatt dan l-għar kien jintuża mill-konvenuti u mill-konvenuti biss bħala tagħhom. Il-Qorti Onorabbli, bl-akbar rispett erronjament marret biex tikkonkludi l-għaliex dan l-għar ma kienx jidher mit-triq il-konvenuti qatt ma setgħu jippossjedu animo domini pero imbagħad tkompli tikkonkludi b'mod konfuż li l-atturi kienu jafu bl-għar u imbagħad ma kienux jafu bih. Għalxejn l-konvenuti ġabu xhieda li l-ġirien tagħhom f'Għajnsielem kollha kienu jafu bl-għar pero għaliex l-atturi ma semmewx l-istess donnu pussess qatt ma seta jkun hemm!

»Mil-banda l-oħra l-Qorti ukoll donnha tikkonkludi minkejja din ix-xhieda kollha 'li l-għar tfaċċa' issa minħabba x-xhieda tal-perit Saviour Micallef u skartat għal kollox dak li rat hi stess u l-Qorti Onorabbli ppreseduta mil-Maġistrat Dr. Josette Demicoli qabilha li dan l-għar ma kienx sempliċement bokka u toqba żgħira ġo ħajt iżda kien spazju ta' daqs ta' kamra żgħira li kien miksi biċ-ċement li kellha x-xorok u li fiha kienu saru diversi xogħolijiet li juri li tali xogħolijiet ma kienux ta' żmien riċenti u li bir-ritratt preżentat kont tidħol għalih minn bieb tal-aluminium u mhux tieqa kif kkonkludiet il-Qorti Onorabbli.

---

11 Ara fol. 221 tal-proċess. L-ewwel qorti wasslet għall-konklużjoni li l-għar mertu tal-proċeduri odjerni x'aktarx li kien bir li kien jintuża mill-*aventi causa* tal-atturi appellati u mbagħad ingħalaq. Dan qatt ma ssemma mill-istess atturi appellati.

»Illi ta' min jinnota illi l-kuntratt ta' diviżjoni sar fl-2005 ferm qabel il-kwistjoni tal-partijiet u l-eżistenza u l-użu tal-għar kien ikkoroborat b'diversi testamonjanzi fil-kors tal-kawża u anke wkoll b'ritratt li juri propjament bieb li kien juri kif kienu jaċċedu għalih l-konvenuti sal-mument li waqgħu l-propjeta biex għamlu l-iżvilupp fil-propjeta' tagħhom.

»Illi l-ewwel Qorti Onorabbli skartat għal kollox il-ġurisprudenza kostanti rigwardanti egħrien fejn huwa ben risaput li d-drittijiet li jappartjenu għal għar huma marbutin mal-bokka u cioe fejn hemm il-bokka jagħti d-drittijiet reali lil propjetarju tal-art li fuqha tiftaħ il-bokka.

»Illi għalhekk fil-fehma umli tal-appellanti huma jsostnu li d-drittijiet tagħhom fuq l-għar ġie ampjament pruvat minnhom u l-ewwel Onorabbli Qorti ma kellhiex għalfejn tieħu konklużjoni oħra għajr li tikkonferma id-drittijiet li l-istess konvenuti ilhom igawdu fir-rigward tal-għar minn żmien il-ġenituri tagħhom u l-predeċessuri tagħhom fit-titolu. Illi il-konoxxenza tal-attur jew le huwa għal kollox irrelevanti għat-trapass ta' żmien u ksib ta' pussess akkwiżittiv u dan kollu huwa nkwadrat fl-artiklu 2122 tal-Kap. 16. Illi l-pussess inkwadrat 2107 tal-Kap. 16 ġie ippruvat u ma kienx hemm il-ħtieġa li wieħed imur lura fil-kuntratti u akkwist oriġinali tal-konvenuti.

»2. Fit-tieni lok l-Ewwel Onorabbli Qorti għaddiet biex tevalwa l-provenjenza tal-beni rispettivi tal-partijiet. Fir-rigward tat-titolu tal-atturi appellati l-Qorti bbażat ruħha fuq att ta' ċessjoni in linea ta' transazzjoni li sar fl-1940 u ssostni fis-sentenza tagħha illi ladarba dan il-kuntratt ma jagħmel ebda limitazzjoni fir-rigward tal-estensjoni tal-art tal-atturi, huwa preżunt li allura dan it-trasferiment kien jinkludi wkoll l-għar. Illi bir-rispett kollu dan l-argument lanqas ma jagħmel sens u dana proprju għaliex li kieku l-predeċessuri fit-titolu tal-atturi appellati kienu jafu bl-eżistenza ta' dan l-għar huma kienu jniżżluh fil-kuntratt jew tal-inqas jagħmlu referenza għalih. Għalhekk il-fatt li dawn ma semmew xejn fir-rigward tiegħu tikkonferma t-teżi tal-konvenuti appellanti u cioe illi l-atturi qatt ma kienu jafu bl-eżistenza ta' dan l-għar u qatt ma kellhom aċċess għalih.

»Minkejja d-diversi sottomissjonijiet f'dan is-sens matul it-trattazzjoni tal-kawża u anki fin-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenuti appellanti, l-Ewwel Onorabbli Qorti naqset ukoll milli tikkunsidra illi l-atturi appellati lanqas ma għamlu ebda referenza għal dan il-għar fil-konvenju li huma ffirmaw reċentement ma' Jonathan Borg għall-bejgħ tal-art tagħhom sovrastanti l-għar mertu tal-kawża. Fil-fatt l-istess Jonathan Borg jikkonferma fix-xhieda tiegħu li matul in-negozjati kollha li kellu mal-atturi appellati dawn qatt ma semmew l-għar u fil-fatt ma kien hemm l-ebda referenza għalih fil-konvenju ffirmat bejniethom. Anzi mhux talli ma ssemma' xejn talli fix-xhieda tiegħu l-propost kompratur jgħid li kien hu li skopra dan l-għar:

»...

»...

»...

»Barra minn hekk lanqas ma huwa aċċettabbli li l-Ewwel Qorti tibbaża d-deċiżjoni tagħha fuq probabbiltajiet favur l-atturi appellanti illi waslet għalihom waħedha mingħajr ma kien hemm ebda aċċenn għalihom mill-atturi appellati. Dan qed jingħad fir-rigward ta' dak li l-Ewwel Onorabbli Qorti sostniet fis-sentenza tagħha meta tgħid:

»"Min-naħa l-oħra da parti tal-atturi u l-aventi causa tagħhom il-Qorti tqis li l-provi jimmilitaw favur il-probabbilta li dawn kienu jafu bl-eżistenza ta' dan l-għar u l-bokka bħal ta' bir (fol. 42) kif deskritta mill-istess Perit Saviour Micallef tant li min-naħa tagħhom din il-bokka kienet mbarrata bix-xorok probabbilment sabiex din ma tkunx ta' periklu għal min juża l-għalqa. .... li mhux talli dawn għattewh bix-xorok iżda kien hemm anki żmien fejn tpoġġa għatu ta' tank sabiex jagħlaq aktar din il-bokka probabbilment minħabba l-periklu li tali bokka setgħet tikkrea għal min jimxi fl-għalqa inkwistjoni.

»...

»...Għal dawn ir-raġunijiet ukoll il-Qorti qieset il-probabbilta li l-għar oriġinarjament kien bir użat mill-aventi causa stess li iżda ma baqax jintuża u ngħalaq."

»Illi dan juri kemm l-Ewwel Qorti bbażat fuq probabbiltajiet li ma huma kkorroborati xejn mix-xhieda kollha li nġabret fil-kawża. Fil-fatt fix-xhieda tagħhom ħadd mill-atturi appellati ma jagħti xi ħjiel ta' din il-probabbilta' li dan l-għar kien bir u li huma għalqu l-bokka tiegħu biex jevitaw il-periklu. Dan it-tip ta' preżunzjonijiet huma ta' aggravju għall-konvenuti appellanti. Illi għal darba oħra jiġi sottomess illi jekk għal grazzja tal-argument din il-preżunzjoni meħuda mill-Ewwel Qorti tiġi milqugħa, dan ikun ifisser li l-atturi appellati kienu jafu bil-għar u għalhekk terġa tqum il-mistoqsija għaliex dan qatt ma ssemma minnhom mal-propost kompratur u lanqas saret referenza għalih fil-konvenju ffirmat minnhom.

»3. L-istess għamlet l-Ewwel Qorti fir-rigward tat-titolu tal-konvenuti appellanti u cioe ibbażat ruħha u sensiela ta' allegazzjonijiet infondati u mhux ikkorrobati fir-rigward tal-intenzjonijiet tagħhom, liema allegazzjonijiet apparti li ma jirriżultawx mill-provi huma ta' aggravvju għal konvenuti appellanti. Fl-ewwel lok is-sentenza tgħid hekk:

»"Illi min-naħa l-oħra għalkemm huwa minnu li l-għar ġie nkluż mill-konvenuti fl-att ta' diviżjoni tas-sena 2005, dan jista' jevidenzja biss illi l-konvenuti kienu a konjizzjoni tiegħu iżda mhux li kienu qed iqisuh bħala tagħhom. Tant il-konvenuti kellhom dubju fuq it-titolu tagħhom fuq dan l-għar li ma nkludewħx fil-pjanti tal-MEPA intavolati fis-sena 2010. ... Il-Qorti tqis li l-omissjoni probabbilment kienet intenzjonata appuntu sabiex il-pubbliku (nkluż l-atturi) li jkollu dritt jara l-applikazzjoni u x'qed jiġi propost ma jiftaħx għajnejh għall-fatt li huma kellhom l-intenzjoni li jżommu l-għar bħala tagħhom. Huwa għalhekk li mbagħad fil-mument li nkixef kollox u bdew il-proċeduri bejn il-partijiet, il-konvenuti ħassew li ma kellhomx alternattiva għajr li jagħmlu t-talba lill-MEPA fit-3 ta' Apri, 2013 sabiex jinkludu l-għar. Il-Qorti tqis ukoll li l-kobor u l-entita' tal-għar in kwistjoni ġie verament a konjizzjoni tal-konvenuti fiż-żmien meta fi kliem il-Perit tal-istess konvenuti sar l-iskavar fis-sena 2012 u 'tfaċċa l-għar'

(ara fol. 49), kliem li aktar jagħti x'wieħed jifhem li l-konvenuti qishom ma kienux jafu bih. F'dak il-mument il-kilba tal-konvenuti sabiex verament iżommu dan l-għar bħala tagħhom sarrfet għan-nuqqas ta' ftehim mal-atturi u wasslet għall-kawża odjerna. Min-naħa l-oħra l-iskavar li sar u l-fatt li 'tfaċċa l-għar' fejn seta' jarah kulħadd fetaħ għajnejn l-atturi li l-konvenuti kienu ser jipprovaw japprofittaw ruħhom biex jieħdu l-pussess tal-għar li kien jinsab fil-proprjeta' tal-atturi.

»Il-Qorti tqis li l-intenzjoni tal-konvenuti sa mis-sena 2005 kienet appuntu li jippruvaw idaħħlu l-għar fil-kuntratt ta' diviżjoni bl-isperanza li bit-trapass ta' żmien dan b'xi mod isir tagħhom. Sfortunatament għall-konvenuti iżda kien l-aġir tagħhom stess fis-sena 2012 li skavaw il-proprjeta' tagħhom u kixfu l-eżistenza tal-għar u l-aċċess mill-proprjeta' tagħhom, li issa kien viżibbli għal kulħadd inkluż l-atturi, li kixef l-intenzjonijiet tagħhom u ġustament l-atturi ħadu l-passi sabiex jipproteġu l-jeddijiet tagħhom skont il-liġi kif jemani mit-titolu tagħhom fuq il-proprjeta'."

»Barra mill-fatt li l-konvenuti appellanti huma aggravati bl-allegazzjonijiet magħmula mill-Qorti mingħajr ebda bażi, allegazzjonijiet li lanqas biss saru da parti tal-atturi appellati, hemm osservazzjonijiet oħra li l-konvenuti appellanti jridu jagħmlu. Fl-ewwel lok il-fatt li huma ma daħlux il-għar mertu tal-kawża fl-applikazzjoni tagħhom mal-MEPA bl-ebda mod ma jfisser li huma ma jqisux li dan huwa tagħhom. Minn imkien ma joħroġ illi meta wieħed jagħmel applikazzjoni mal-MEPA huwa għandu jindika l-estensjoni tal-proprjeta' tiegħu kollha, iżda kif huwa ben saput jiġi ndikat biss il-parti fejn isir l-iżvilupp.

»4. Illi in oltre l-ewwel Qorti Onorabbli waslet għal konklużjoni kontrastanti fis-sentenza tagħha fejn tgħid li apparti l-aċċess mill-fond tal-konvenuti appellanti "hemm bokka għal dan l-għar mis-saqaf tiegħu hija aċċessibbli mill-għalqa tal-atturi". Illi pero fl-istess nifs tkompli tgħid li kif spjega l-Perit Saviour Micallef li huwa l-perit tal-fiduċja tal-konvenuti appellanti li kien qed jissorvelja x-xogħol li sar fuq il-proprjeta' ta' dawn tal-aħħar, din il-bokka nfetħet riċentement meta kien qed issir ix-xogħol mill-konvenuti appellanti u tikkwota x-xhieda tal-Perit fejn jgħid "dawn għal xi raġuni wara li waqqajna, ix-xorok xi tnejn minnhom ċedew, waqgħu ġol-għar u waqgħet il-ħamrija ġol-għar." Illi għalhekk l-aggravju jdur proprjament ma din il-konstatazzjoni tal-Ewwel Onorabbli Qorti illi filwaqt li taċċetta t-teżi tal-Perit li l-bokka li tagħti mill-art tal-atturi appellati nfetħet b'konsegwenza tax-xogħolijiet li kkawżaw it-twaqqigħ tax-xorok liema xogħol sar fl-2012, hija tikkonstata li din il-bokka tagħti hija bażi li tagħti titolu lill-atturi appellati. Illi tali xorok u l-fatt li l-bokka kien magħluqa mil-għalqa tal-atturi, tikkorobora t-teżi tal-konvenuti li kien hemm żmien li pruvaw jaċċedu għal-għar u ġew imwaqqfa u l-bokka li fetħu l-atturi ġiet issiġġilata permanentament sakemm ma bdew il-proċeduri tal-ispoll.

»In oltre' l-Ewwel Qorti tikkontradixxi lilha nnifisha meta fl-istess nifs hija tgħid li l-konvenuti appellanti saru jafu b'dan l-għar fl-2012 meta huma kienu qed jagħmlu xogħol ta' skavar u 'tfaċċa' dan l-għar u imbagħad tikkonstata li fil-fatt l-konvenuti appellanti nkludew dan il-għar fid-diviżjoni li saret minnhom b'att pubbliku fl-2005, li fiha mhux biss semmew l-għar iżda wkoll annettew pjanta li turi l-estensjoni kollha tal-għar, iżda talli kienu midħla sew tiegħu u kienu jafu bi preċiżjoni l-estensjoni tiegħu. Fir-rigward tal-atturi appellati l-Qorti interpretat

in-nuqqas li jsemmu l-għar fil-kuntratt tal-1940 tagħhom bħala inklużjoni tal-għar, filwaqt li fir-rigward tal-konvenuti appellanti hija għażlet li tinterpreta referenza espliċita u dettaljata għal dan l-għar fid-diviżjoni tal-2005 tagħhom bħala prova li dawn ma kinux iqisu l-għar proprjeta' tagħhom.

»Hemm imbagħad il-fatt li l-Ewwel Onorabbli Qorti skartat u injorat għal kollox ix-xhieda kollha mressqa fil-kawża ta' diversi persuni anki wħud li ma humiex familjari tal-partijiet illi kkonfermaw illi dan l-għar kien dejjem u esklużivament fil-pussess tal-konvenuti appellanti. Għaldaqstant qed jerġgħu jiġu kkwotati hawn hekk dawn ix-xhieda:

»Ix-xhud Loreto Debono fix-xhieda tiegħu jikkonferma li missieru kien jżomm il-bhejjem ġol-għar u li l-unika aċċess għal dan l-għar kien mid-dar li illum hija tal-attriċi Ġiaċinta Debono:

»...

»Kien hemm ukoll ix-xhieda ta' persuni oħra li ilhom midħla tal-inħawi minn mindu kienu tfal u dawn huma l-ġirien tal-attriċi Ġiaċinta Debono, li fix-xhieda tagħhom jikkonfermaw li meta kienu żgħar huma flimkien ma tfal oħra kienu jidħlu mal-attriċi u ħutha jilgħabu fl-għar inkwistjoni. Dawn ix-xhieda jikkonfermaw li l-unika aċċess għal dan il-għar huwa mill-proprjeta' tal-attriċi u li huma kienu jidħlu fih għax kienu jkunu mal-aħwa Debono. Fil-fatt Lina Cauchi fix-xhieda tagħha tispjega kif ġej:

»...

»...

»L-istess tiddikjara Rita Żerafa, ġara oħra tal-attriċi li fix-xhieda tagħha wkoll tgħid li dan l-għar huwa proprjeta' tal-attriċi u li meta kienet tidħol fih meta kienet tfal hija kienet tidħol mill-proprjeta' tal-attriċi u l-familja tagħha:

»...

»...

»Minkejja din ix-xhieda mparzjali kollha l-Ewwel Onorabbli dehrilha illi għandha tikkonstata li mhux minnu li l-konvenuti appellanti ilhom fil-pussess tal-għar inkwistjoni għal għexieren ta' snin.

»Illi l-ewwel Qorti Onorabbli imbagħad tat piż għar-ritratt jippreżentat mil-atturi u skartat għal kollox ir-ritratti li juru verita' oħra u liema ritratt jikkorobora x-xhieda tal-konvenuti li l-Qorti wieżnet u emmnet li l-għar kien jintuża mill-konvenuti minn meta kienu għadhom żgħar. Illi r-ritratt ieħor qed jiġi eżebit mar-rikors odjern liema ritratt qed jiġi immarkat Dok A li propjament juri li waqt li kienet qed tinbena l-knisja ta' Għajnsielem id-dar tal-konvenuti kienet diġa' hemm u mhux kif jikkontendu l-atturi li ma kienetx.

»Għaldaqstant l-esponenti filwaqt illi tagħmel piena referenza għal provi ġia miġbura u għan-nota ta' osservazzjoni tagħha filwaqt li tirriserva illi tipproduċi

provi ulterjuri skond il-liġi, titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Ġunju tas-sena elfejn u sittax (2016) billi tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati.«

18. L-art. 323 tal-kap. 16 tal-liġijiet ta' Malta jipprovdi hekk:

»**323**. Kull min għandu l-proprjeta' tal-art, għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art; hu jista' jagħmel fuq l-art tiegħu kull bini jew taħwil, kif ukoll taħt l-art, kull biċċa xogħol jew taħfir, u jieħu minnhom kull prodott li jistgħu jagħtu ...«

19. Kif ipprovdiet din il-qorti (diversament komposta) fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Grezzju Spiteri *v.* Catherine Baldacchino tad-9 ta' Frar 2001:

»(ii) Huwa illum paċifiku illi "l-proprjetarju ta' l-art għandu l-proprjeta' ta' l-ispazju sovrastanti u ta' dak sottostanti ... Din pero' hija preżunzjoni sempliċement "juris tantum", li tammetti prova kontrarja" (Volum XXIX.ii.854)... ... ...

»... "Kull min jipposjedi fond hu preżunt li jippossjedi wkoll l-arja tiegħu kif ukoll is-sottoswol tal-istess fond; u għalhekk min jakkwista fond għandu favur tiegħu l-preżunzjoni legali li akkwista wkoll l-arja tal-fond u dak kollu li jinsab taħt is-superfiċi tiegħu, flimkien mal-aċċessorji kollha tal-istess fond. Din hi preżunzjoni "juris tantum" u għalhekk tista' tiġi kombattuta bil-prova kuntrarja; imma sakemm din il-prova ma ssirx b'suċċess, il-preżunzjoni tibqa' sseħħ...

»(iii) L-artikolu 1234 tal-Kodiċi Ċivili espressament jiddisponi illi "Dak li għandu favur tiegħu preżunzjoni stabbilita mil-liġi, hu meħlus minn kull prova tal-fatt preżunt." Dan ifisser illi kuntrarjament għal dik li tkun il-posizzjoni bħala regola fil-każ ta' azzjoni re-rendikatorja kif hi l-azzjoni taħt eżami, li l-prova dijabolika kienet tinkombi fuq l-attur, kien hemm f'dan il-każ rovexxament tal-oneru tal-prova. Dan propju li minħabba l-preżunzjoni "juris tantum" il-konvenuta kienet tenuta illi tipprova li kienet hi li akkwistat l-arja tal-bejt in kwistjoni sew jekk bil-preskrizzjoni akkwiżittiva sew jekk permezz tat-titolu minnha vantat. Kien biss wara illi l-konvenuta jirnexxielha teħles minn din il-preżunzjoni illi kien meħtieġ li l-attur jiddefendi ruħu kontra tali prova".«

20. Fis-sentenza fl-ismijiet Vincent Aquilina *et v.* Josephine Mangion *et* imbagħad ingħad hekk dwar dan il-prinċipju:

»Illi in tema legali jiġi osservat li, għalkemm huwa minnu li, kif assodat mill-ġurisprudenza, fl-actio rivendicatoria l-attur għandu l-oneru li jressaq provi kompleti u konklusivi tal-pretensjoni tiegħu, kif ukoll li d-dubju għandu jimmilita

favur il-konvenut possessur; mill-banda l-oħra pero' ma jistax jiġi injorat il-fatt li l-attur li jkun qed jirrivendika proprjeta' sottoposta għall-proprjeta' tiegħu huwa mhejjun u għandu favur tiegħu l-presunzjoni kontemplata fl-artikolu 323 li jiddisponi li min għandu l-proprjeta' tal-art, għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art. Solum cujus est ejus usque ad caelum et usque ad inferum. "Il suolo, la parte superiore e la parte sottoposta, non costituiscono tre distinte proprieta' reunite nel medesimu padrone, ma una sola e medesima proprieta', poiche' il suolo senza la parte superiore e sottostante si troverebbe ridotto ad una superficie geometrica e per conseguenza ad una astrazione" [Zachariae] Din il-presunzjoni hija juris tantum u ċ-ċedi biss quddiem provi ċari u konklusivi minn naħa tal-konvenut li juru l-kuntrarju, bħal per eżempju t-termini tal-kuntratt, u anke l-istat tal-ħaġa fiż-żmien tal-kuntratt.

»Isegwi għalhekk li, salv għal prova kuntrarja, l-propretarju tal-art għandu l-proprjeta' tal-ispazju sovrastanti u ta' dak sottostanti; liema prova ma tistax tiġi stabbilita b'induzzjoni konġetturali imma bi prova konkludenti. "Kwalunkwe prova kuntrarja għal-liberta' tal-proprjeta' għandha tkun konkludenti u mhux konġetturali u ekwivoka" [Vol.XXIX.II.854]«

21. B'applikazzjoni tal-prinċipji hawn fuq imsemmijin għaċ-ċirkostanzi tal-każ tallum, peress li huwa fatt inkontestat illi l-atturi appellati Borg huma s-sidien tal-art sovrastanti l-għar mertu tal-proċeduri odjerni, huma għandhom favur tagħhom il-preżunzjoni legali li huma wkoll is-sidien ta' dak kollu li jinsab sottostanti l-proprjeta' tagħhom, inkluż tal-għar mertu tal-proċeduri odjerni. Jinkombi għalhekk fuq il-konvenuti appellanti sabiex jippruvaw li huma s-sidien mhux biss tal-fond tagħhom li jinsab fi Pjazza ta' Loreto, Għajnsieleh, Għawdex, li huma wirtu mingħand il-ġenituri tagħhom, iżda wkoll tal-għar li jinsab adjaċenti għall-istess proprjeta' tagħhom u li jinsab ukoll taħt il-proprjeta' tal-atturi appellati.

22. Il-konvenuti appellanti jippretendu li huma s-sidien tal-għar mertu tal-proċeduri odjerni – li jinsab taħt il-proprjeta' tal-atturi appellati – peress li jgħidu li:

a) <u>Huma wirtu l-imsemmi għar mingħand il-ġenituri tagħhom</u>: Bħala prova tal-fatt li huma wirtu l-imsemmi għar mingħand il-ġenituri tagħhom jeżebixxu: i) kopja tal-kuntratt ta' diviżjoni tat-13 ta' Settembru tas-sena 2005 li sar bejn l-aħwa Debono fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo; ii) kopja tal-allegat kuntratt ta' akkwist da parti tal-ġenituri tal-aħwa Debono li kien wieħed ta' "*renta fondjarja perpetwa*," liema renta ġiet kostitwita permezz ta' kuntratt tat-tnejn ta' Ġunju tas-sena 1945 u li jinsab fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppi Cauchi; [12] iii) kopja tal-allegat kuntratt ta' kompro-vendita ippublikat min-Nutar Angelo Cauchi fil-15 ta' Novembru tas-sena 1924, li huwa l-kuntratt li bih Angolina Camilleri (sinjura tal-Iskola elementari tal-Gvern) allegatament akkwistat l-għar mertu tal-proċeduri odjerni; [13]

b) Jgħidu wkoll li peress li kemm huma kif ukoll il-ġenituri tagħhom u l-predeċessuri fit-titolu tagħhom ilhom fil-pussess esklussiv tal-għar mertu tal-proċeduri odjerni għal għexieren ta' snin, huwa akkwistaw l-imsemmi għar bil-<u>preskrizzjoni akkwiżittiva</u> *ai termini* tal-art. 2107 u tal-art. 2122 tal-kap. 16 tal-liġijiet ta' Malta.

23. Din il-qorti ser tibda billi tgħid illi l-mod ta' kif l-aħwa Debono iddeskrivew il-proprjeta' li ġiet assenjata lill-konvenuti appellanti mill-wirt tal-ġenituri tagħhom fil-kuntratt ta' diviżjoni tat-13 ta' Settembru tas-sena 2005 <u>i.e.</u> "*l-ewwel porzjoni*", ma jaqbilx mal-mod ta' kif ġiet

---

12 Ara *foll*. 288A, 288B u 288C tal-proċess.

13 Ara *foll*. 288 D sa 288H tal-proċess.

deskritta l-proprjeta' li ġiet akkwistata minn missier l-istess konvenuti appellanti, Pawlu Debono, mingħand Angolina Camilleri fil-kuntratt ta' "*renta fondjarja perpetwa*" tat-2 ta' Ġunju tas-sena 1945 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppi Cauchi.

24. Fil-kuntratt ta' diviżjoni bejn l-aħwa Debono li sar fit-13 ta' Settembru tas-sena 2005 "l-ewwel porzjoni" – li ġiet assenjata lill-konvenuti appellanti – ġiet deskritta hekk:

»Il-fond f'Għajnsielem, Għawdex, Pjazza Santwarju Madonna ta' Loretu numri sittax, sbatax u tmintax (16, 17, 18) inkluża miegħu parti diviża ta' art illi tiġi tmiss in parti ma Triq Ramon Perellos u in parti mal-imsemmija pjazza u li hija avamposta l-istess dar u liema biċċa art fiha kejl ta' ċirca disgħa u tletin metri kwadri (39 m.k.) u konfinanti mill-punent ma beni tal-Gvern, xlokk mat-triq u tramuntana mal-fond imsemmi; kif ukoll l-għar sottostanti propjeta' ta' terzi ta' forma kważi ċirkolari u li fih kejl ta' madwar sitta u tletin metri kwadri (36 m.k.) kollox indikat bl-ittri "A" u "C" fuq l-pjanta hawn annessa u markata "A".« [14]

25. Fil-kuntratt ta' "*renta fondjarja perpetwa*" tat-2 ta' Ġunju tas-sena 1945 bejn missier il-konvenuti appellanti Pawlu Debono u Angolina Camilleri u li jinsab fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppi Cauchi l-proprjeta' in kwistjoni ġiet deskritta hekk:

»... il-propjeta' ta' dar li qegħda Għajnsielem, Għawdex fi Triq Għajnsielem numru tmienja u erbgħin u disgħa u erbgħin b'ġardina magħha ta' xi erba' kejliet minn naħa tal-lvant u kollox imiss nofsinhar mal-imsemmija Triq, lvant ma beni ta' Dun Giuseppi Galea u punent ma' beni ta' Loreta Said, bid-drittijiet u l-konsistenza tagħha kollha."« [15]

26. Iż-żewġ proprjetajiet in kwistjoni <u>i.e.</u> dik li ġiet akkwistata minn missier il-konvenuti appellanti minn Angolina Camilleri fit-2 ta' Ġunju tas-sena

---

14 Ara fol. 15 tal-proċess.

15 Ara fol. 288A tal-proċess.

1945 u dik li ġiet assenjata lill-konvenuti appellanti fil-kuntratt ta' diviżjoni bejn l-aħwa Debono tat-13 ta' Settembru tas-sena 2005 għalhekk m'humiex l-istess proprjetajiet peress li: i) n-numri tagħhom huma differenti (fil-kuntratt ta' diviżjoni jissemmew il-proprjetajiet bin-numri 16, 17 u 18 mentri fil-kuntratt tat-2 ta' Ġunju tas-sena 1945 jissemmew il-proprjetajiet bin-numri 48 u 49); [16] ii) fil-kuntratt ta' diviżjoni l-aħwa Debono jiddeskrivu l-fond bħala wieħed li jinsab fil-Pjazza Santwarju Madonna ta' Loretu mentri fil-kuntratt tat-2 ta' Ġunju tas-sena 1945 il-fond jiġi deskritt bħala wieħed li jinsab fi Triq Għajnsielem, Għawdex (<u>i.e.</u> ma tissemmiex il-Pjazza Santwarju Madonna ta' Loretu f'dan il-kuntratt); iii) fil-kuntratt ta' diviżjoni l-aħwa Debono jagħmlu referenza għall-"*parti diviża ta' art*" mentri fil-kuntratt tat-2 ta' Ġunju tas-sena 1945 hemm referenza għal "*ġardina*"; iv) fil-kuntratt ta' diviżjoni l-aħwa Debono iddikjaraw illi l-parti diviża ta' art fiha ċirca 39 m.k mentri fil-kuntratt tat-2 ta' Ġunju tas-sena 1945 il-ġardina ġiet deskritta bħala li fiha "*xi erba' kejliet*" (li jiġu madwar 75 m.k.); u v) fil-kuntratt ta' diviżjoni l-aħwa Debono iddeskrivew il-"*biċċa art*" bħala dik li tmiss "*tramuntana mal-fond imsemmi*" mentri fil-kuntratt tat-2 ta' Ġunju tas-sena 1945 ġiet imsemmija "*ġardina... ta' xi erba' kejliet minn naħa tal-lvant...*"

16 Il-konvenuti appellanti ma ressqu l-ebda provi tekniċi oħra – bħal, per eżempju, rapport ta' perit *ex parte* – li jikkonfermaw li l-proprjetajiet in kwistjoni, għalkemm għandhom numru differenti, huma fil-fatt l-istess proprjetajiet (<u>i.e.</u> in-numru tagħhom sempliċement inbidel matul is-snin).

27. Id-deskrizzjoni tal-proprjeta' li ġiet assenjata lill-konvenuti appellanti fil-kuntratt ta' diviżjoni hawn fuq imsemmi u dik tal-fond li nxtara minn missier l-istess konvenuti appellanti fit-2 ta' Ġunju tas-sena 1945 għalhekk m'humiex l-istess u għaldaqstant din il-qorti ma tistax tikkonkludi illi ż-żewġ kuntratti jittrattaw dwar l-istess proprjeta'. Il-konvenuti appellanti għalhekk ma jistgħux jistrieħu fuq il-kuntratt ta' "*renta fondjarja perpetwa*" tat-2 ta' Ġunju tas-sena 1945 bejn missier il-konvenuti appellanti Pawlu Debono u Angolina Camilleri u li jinsab fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppi Cauchi bħala l-kuntratt oriġinali t'akkwist tal-fond tagħhom. Wisq inqas ma jistgħu jistrieħu fuq l-imsemmi kuntratt sabiex jikkombattu l-preżunzjoni legali li tinsab fl-art. 323 tal-kap. 16 tal-liġijiet ta' Malta. B'żieda ma' dan kollu għandu jingħad ukoll illi l-għar mertu tal-proċeduri odjerni lanqas ma jissemma fil-kuntratt hawn fuq imsemmi ta' "*renta fondjarja perpetwa*" tat-2 ta' Ġunju tas-sena 1945 bejn missier il-konvenuti appellanti Pawlu Debono u Angolina Camilleri. [17]

28. L-uniku dokument li ppreżentaw il-konvenuti appellanti sabiex jirribattu l-preżunzjoni legali kkontemplata fl-art. 323 tal-kap. 16 tal-liġijiet ta' Malta huwa l-kuntratt ta' diviżjoni ta' bejn l-aħwa Debono tat-13 ta' Settembru 2005. Kif tajjeb osservat l-ewwel qorti:

---

17 Żewġ għerien jissemmew fil-kuntratt tal-15 ta' Novembru 1924 fl-atti tan-Nutar Angelo Cauchi iżda ma tressqu l-ebda provi tekniċi li juru li almenu wieħed minn dawn l-għerien huwa l-għar mertu tal-proċeduri odjerni.

»Għajr għal dan il-kuntratt ta' diviżjoni bejn l-aħwa, ma ġie esebit l-ebda dokument ieħor sabiex jikkonvalida l-allegat titolu tal-konvenuti fuq dan l-għar, lanqas ma ġie esebit il-kuntratt tal-ġenituri tagħhom li skont huma akkwistaw meta huma kienu għadhom żgħar minn terzi. Il-konvenuti jserrħu t-teżi tagħhom fil-bqija fuq l-allegazzjoni tal-użu tal-għar għal mijiet ta' snin.« [18]

29. Peress li, fil-fehma tagħha, l-kuntratt ta' diviżjoni bejn l-aħwa Debono tat-13 ta' Settembru 2005 ma jikkostitwixxix prova b'saħħitha biżżejjed sabiex tirribatti l-presunzjoni legali favur l-atturi appellati ikkontemplata fl-art. 323 tal-kap. 16 tal-liġijiet ta' Malta, [19] din il-qorti ser tgħaddi issa sabiex tanalizza jekk mill-provi jirriżultax illi l-konvenuti appellanti kienu fil-pussess esklussiv tal-għar mertu tal-proċeduri odjerni għal għexieren ta' snin hekk kif jallegaw l-istess konvenuti appellanti fir-risposta ġuramentata tagħhom [20] u matul l-andament ta' dawn il-proċeduri.

30. Bħala prova ta' dan l-allegat fatt il-konvenuti appellanti jeżebixxu x-xhieda tal-konvenuta appellanta Ġiaċinta Debono u ta' ħuha Loreto Debono [21], ix-xhieda ta' persuni li huma ġirien tagħhom (fosthom ta' Lina Cauchi, ta' Rita Żerafa u ta' Dun Tarċisio Attard), ix-xhieda tal-Perit

---

18 Ara fol. 205 tal-proċess.

19 Din il-qorti taqbel mal-ewwel qorti illi "*kuntratt ta' diviżjoni bejn l-aħwa ma jagħti l-ebda dritt fuq proprjeta' ta' terzi.*" Ara fol. 206 tal-proċess.

20 Fir-risposta ġuramentata tagħhom tat-3 ta' Ġunju 2013 (a fol. 12 tal-proċess) il-konvenuta appellanta tgħid hekk:
"*8. Illi fil-fatt il-bieb li jippermetti aċċess mill-fond tal-konvenuta għal dan il-għar ilu jeżisti mijiet ta' snin u minnu kienu jaċċedu għal dan l-għar esklussivament is-sidien tal-fond, illum fil-pussess tal-konvenuta u l-familjari tagħha u s-sidien preċedenti tal-art tal-konvenuti;*
9. Illi r-rikorrenti la huma proprjetarji u lanqas ma huma pussessuri tal-għar mertu ta' din il-kawża u dana peress illi huwa proprjeta' u dejjem kien fil-pussess tal-konvenuta tramite bieb illi mill-fond l-antik tal-konvenuta kien jinfed direttament għal ġo dan l-għar u dan kif jidher mir-ritratt hawn anness u mmarkat Dok 'B'."

21 Ara *foll*. 32 *et seq* tal-proċess.

Saviour Micallef [22] u ritratti tal-bieb li jinsab ġol-fond tal-konvenuti appellanti li jagħti għall-għar mertu tal-proċeduri odjerni. [23]

31. Fil-fehma ta' din il-qorti, għalkemm il-konvenuta appellanta Ġiaċinta Debono tixhed b'ċertu dettall u konsistenza dwar l-aċċess li allegatament kien jeżisti fi żmien il-ġenituri tagħha mill-fond tagħhom għal ġol-għar mertu tal-proċeduri odjerni u dwar il-mod ta' kif kien jintuża l-imsemmi għar mill-familja Debono (partikolarment meta kien għadu ħaj missierha), [24] hi ftit li xejn tagħti dettalji dwar l-użu tal-imsemmi għar wara li ġie nieqes missierha f'Diċembru tas-sena 1966. [25]

32. Għandu jingħad ukoll li x-xhieda hawn fuq imsemmija tal-konvenuta appellanta Ġiaċinta Debono – dwar l-aċċess li allegatament ilu jeżisti minn żmien il-ġenituri tagħha mill-fond tagħha (u ta' ħutha) għal ġol-għar mertu tal-proċeduri odjerni u dwar il-mod ta' kif kien jintuża l-imsemmi għar mill-familja Debono - ma ġiet kkorroborata minn ebda xhud ieħor indipendenti li xehed matul l-andament ta' dawn il-proċeduri

---

22 Dan il-perit kien ħejja pjanta tal-*Land Registry* li sussegwentement ġiet annessa mal-kuntratt ta' diviżjoni tal-aħwa Debono tat-13 ta' Settembru 2005 u kien ukoll ġie mqabbad mill-konvenuta appellanta Ġiaċinta Debono sabiex jitwaqqa l-fond tagħha u ta' ħutha (l-konvenuti appellanti l-oħra) u jiġi żviluppat bini ġdid. Dan huwa l-istess fond li l-konvenuti appellanti qed jallegaw li dejjem kellu aċċess għall-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

23 Ara *foll*. 20, 48, 49 tal-proċess.

24 Ara *foll*. 121 *et seq* tal-proċess. Il-konvenuta appellanta tispjega illi l-għar l-ewwel kien jintuża minn missierha biex irabbi l-ħnieżer ġo fih imbagħad wara żmien kien jitfa l-faħam u l-injam ġo fih. Sussegwentement l-għar kien jintuża minnha u minn ħutha u mit-tfal tal-ġirien tagħhom. Ara fol. 122 tal-proċess.

25 Ara fol. 128 tal-proċess.

u / jew matul l-andament tal-proċeduri l-oħra fl-ismijiet Ġiaċinta Debono *v*. Carmela Buttigieg *et* (rik. nru. 9/13). [26]

33. Lina Cauchi – li xehdet quddiem l-ewwel qorti fid-9 ta' Mejju 2013 u li ilha taf lill-konvenuta appellanta Ġiaċinta Debono minn meta kienu żgħar, għax huma ġirien – tgħid hekk dwar minn fejn kien l-aċċess l-għar mertu tal-proċeduri odjerni:

> »... ... ... Ngħid illi kien hemm sqaq u minn dan l-isqaq kont tasal għal ġo għar u aħna konna mmorru nistaħbew hemmhekk. Ngħid illi biex wieħed jidħol għal ġo dan l-għar, wieħed ried jidħol minn ġol-isqaq, isib bieb u minn dan il-bieb imbagħad tidħol fl-għar... ... ...
>
> »... ... ... Mistoqsija jekk barra l-atturi kontx nara lil xi nies oħrajn ġo dan l-għar, ngħid kien ikun hemm ħafna tfal... ...« [27]

34. Lina Cauchi, għalhekk, la kkonfermat li kien hemm bieb ġol-fond tal-konvenuti appellanti li kien jagħti għall-għar mertu tal-proċeduri odjerni u lanqas ma kkonfermat li dan l-għar kien fil-pussess esklussiv tal-istess konvenuti appellanti għal għexieren ta' snin kif tallega l-konvenuta appellanta Ġiaċinta Debono matul l-andament tal-kawża tallum.

35. Dun Tarcisio Attard – qassis (illum mejjet) li kien ġar tal-konvenuta appellanta Ġiaċinta Debono, għaliex il-fond tiegħu kien jmiss mal-fond

---

26 Għalkemm Rita Żerafa – ġara tal-konvenuta appellanta Ġiaċinta Debono u li ilha tafha minn meta kienu żgħar għax kienu jilgħabu flimkien – tikkonferma li dan l-għar "*dejjem kien jintuża mill-familja Debono*", li "*kienu jżommu l-faħam peress illi kellhom il-forn*" u li kienu jidħlu ġo dan l-għar mill-forn ta' missier il-konvenuta appellanta Ġiaċinta Debono, ma kkonfermatx ukoll li kienu jitrabbew annimali ġol-imsemmi għar (kif xehdet il-konvenuta appellanta Ġiaċinta Debono) u qalet ukoll li "*kulħadd, u t-tfal tal-ġirien kollha*" kienu jilgħabu ġo dan l-għar. Tikkonferma wkoll illi kien hemm xi forma ta' dawl ġewwa l-għar – għalkemm "*kien ikun ftit mudlam*" - peress li huma kienu jilgħabu ġo fih meta kienu żgħar. Ara *foll*. 36, 37 tal-proċess.

27 Ara fol. 34 tal-proċess.

tagħha (u ta' ħutha l-konvenuti appellanti l-oħra) [28] - ċaħad kategorikament li kien hemm bieb fil-fond tal-konvenuti appellanti li jippermetti aċċess għall-għar mertu tal-proċeduri odjerni. Hu xehed hekk:

»L-Avukat Dottor Angele Formosa:

»... Issa fir-rigward tal-ambjent tal-post tagħhom, taf tgħidilna, tispjegalna kif kien in-naħa ta' isfel?

»Ix-xhud Dun Tarcisio Attard:

»Isfel kien hemm biċċa minnu mibni antik, imbagħad fejn, mal-post kien hemm speċi ta' mandra, imbgħad skavawha biex bnew il-forn.

»L-Avukat Dottor Angele Formosa:

»Biex bnew?

»Ix-xhud Dun Tarcisio Attard:

»Il-forn.

»L-Avukat Dottor Angele Formosa:

»Il-forn, sewwa. Issa l-forn, l-ambjent tal-forn, il-kamra fejn kien hemm il-forn, kien hemm xi ħaġa partikolari ġo din il-kamra u jekk kien hemm x'kien?

»Ix-xhud Dun Tarcisio Attard:

»Ma kien hemmx kamra.

»...

»Ix-xhud Dun Tarcisio Attard:

»Iva, iva. Ma kien hemmx kamra, kien hemm ġnien u ġo fih kienet trabbi xi fniek jew hekk.

»...

---

28 Ara x-xhieda tiegħu a fol. 37 tal-proċess li ġie allegat flimkien mal-atti proċesswali tal-każ tallum (dak bin-numru 9/2013/JVC) fejn jiddikjara li ilu familjari mal-fond tal-konvenuti appellanti "*minn dejjem.*" Ara wkoll fol. 43 tal-istess proċess fejn Dun Tarcisio Attard jgħid hekk – "*jiena kważi dħalt kemm-il darba għax għandhom oħthom marida, nqarbinha kważi darba fil-ġimgħa jew darba fix-xahar...*" Ara wkoll *foll*. 133 *et seq* tal-proċess tal-każ tallum.

»...

»...

»<u>L-Avukat Dottor Angele Formosa</u>:

»Kien hemm xi aspetti naturali f'dan il-fond illi kienu partikolari għall-fond u jekk kien hemm x'kienu u fejn kienu?

»<u>Ix-xhud Dun Tarcisio Attard</u>:

»Ma kien hemm xejn, kienet mandra, xejn, ftit trab ġo fiha, imbagħad il-fniek kienu joqogħdu jiġru ġo fiha.

»...

»...

»...

»<u>L-Avukat Dottor Angele Formosa</u>:

»Min-naħa l-oħra pero fejn hemm dar ta' ħaddieħor li tmiss, dak il-ħajt illi jmiss mal-ħajt ta' Carmela Buttigieg u dawk ta' Buttigieg, kien hemm xi ħaġa partikolari?

»<u>Ix-xhud Dun Tarcisio Attard</u>:

»Kien hemm zkuk tal-bajtar, kien hemm ġnien biz-zkuk tal-bajtar, ma kien hemm xejn iżjed.

»<u>L-Avukat Dottor Angele Formosa</u>:

»Iz-zkuk tal-bajtar fejn kienu eżatt?

»<u>Ix-xhud Dun Tarcisio Attard</u>:

»Wara l-post ta' x'jgħidulu, li xtraw dawn.

»<u>L-Avukat Dottor Angele Formosa</u>:

»Wara l-post li xtraw dawn, sewwa, sewwa. U inti fil-forn tagħhom ġieli dħalt?

»<u>Ix-xhud Dun Tarcisio Attard</u>:

»Ma tafx, meta kienu jibnu u dan, forn, forn hu, xi ħaġa ddabbar minn hemm.

»<u>L-Avukat Dottor Angele Formosa</u>:

»Sewwa. Ħa nurik ritratt, ara x'tista' tgħidli fuq dan ir-ritratt?

»<u>Assistent Ġudizzjarju</u>:

»Qed jiġi muri dokument li jikkonsisti f'kopja ta' ritratt immarkat bħala 'TA' u x-xhud qiegħed jispjega.

»<u>Ix-xhud Dun Tarcisio Attard</u>:

»Hawn, hawn il-forn, hawnhekk sewwa, il-forn minn ġewwa dan, mhux il-forn fejn kien hemm in-nar ta, il-forn minn barra, dak hekk kien, dak niftakru hekk.

»<u>L-Avukat Dottor Angele Formosa</u>:

»Sewwa. Dan il-bieb illi hawn hawnhekk illi qed nimmarka b'X taf fejn kien iwassal?

»...

»...

»...

»<u>Ix-xhud Dun Tarcisio Attard</u>:

»Ara kieku ma għedtlix ma kontx inkun naf.

»...

»<u>Ix-xhud Dun Tarcisio Attard tramite l-Assistent Ġudizzjarju</u>:

»Ġejt suġġerit mill-Avukat u staqsietni mistoqsija tafx dan il-bieb, qed jiġi oġġezzjonat mill-kontro parti stante li hija mistoqsija diretta u hu x-xhud qal "li kieku ma għedtlix jien ma kontx inkun naf li huwa bieb."

»...

»...

»...« [29]

36. Ix-xhieda ta' Dun Tarcisio Attard għalhekk toħloq dubji serji, f'għajnejn din il-qorti, dwar dak li tallega l-konvenuta appellanta Ġiaċinta Debono illi l-għar mertu tal-proċeduri odjerni ilu fil-pussess esklussiv tagħha u tal-familja tagħha għal għexieren ta' snin.

---

29 Ara *foll*. 38 sa 41 tal-proċess.

37. Għalkemm ir-ritratti li ġew eżebiti matul l-andament tal-proċeduri juru li kien hemm bieb tal-*aluminium* abjad ġol-fond tal-konvenuti appellanti, u l-eżistenza ta' dan il-bieb ġie wkoll ikkonfermat mill-Perit Saviour Micallef, il-perit *ex parte* tal-istess konvenuti appellanti, [30] dan ukoll qal hekk dwar dan il-bieb:

»<u>Ix-xhud il-Perit Saviour Micallef</u>:

»Le, il-bieba, u żgur il-bieba ma naħsibx li hija qadima ħafna, aluminju, m'għandhiex xi mitt (100) sena żgur.

»...

»<u>Ix-xhud il-Perit Saviour Micallef</u>:

»Il-bieba li tidher ġo dik il-working, għax dak kien forn, hemmhekk kien xi working area tal-forn.

»...

»...

»...

»<u>Ix-xhud il-Perit Saviour Micallef</u>:

»Il-bieba tal-aluminju, ma jistax ikun li għandha żmien kbir.« [31]

38. Fid-dawl tas-suespost, din il-qorti ma tistax tikkonkludi illi l-konvenuti appellanti u dawk ta' qabilhom kellhom il-pussess esklussiv tal-għar mertu tal-proċeduri odjerni għal għexieren ta' snin u li konsegwentement l-istess konvenuti appellanti akkwistaw dan l-għar permezz ta' preskrizzjoni akkwiżittiva. Taqbel mal-ewwel qorti illi dawn probabbilment kellhom dubju fuq it-titolu tagħhom fuq dan l-għar u li

30 Ara *foll*. 39 *et seq* tal-proċess.

31 Ara fol. 44 tal-proċess.

dawn kellhom l-intenzjoni li jakkwistawh bil-preskrizzjoni akkwiżittiva peress li ddeċidew li jinkludu l-imsemmi għar fil-kuntratt ta' diviżjoni tat-13 ta' Settembru 2005 iżda naqqsu milli jinkluduħ fil-pjanti tal-MEPA intavolati fis-sena 2010 "*appuntu sabiex il-pubbliku (nkluż l-atturi) li jkollu dritt jara l-applikazzjoni u x'qed jiġi propost ma jiftaħx għajnejh għall-fatt li huma kellhom l-intenzjoni li jżommu l-għar bħala tagħhom...*" [32]

39. Taqbel ukoll ma' dak li qalet l-ewwel qorti illi:

> »... l-intenzjoni tal-konvenuti sa mis-sena 2005 kienet appuntu li jippruvaw idaħħlu l-għar fil-kuntratt ta' diviżjoni bl-isperanza li bit-trapass ta' żmien dan b'xi mod isir tagħhom. Sfortunatament għall-konvenuti iżda kien l-aġir tagħhom stess fis-sena 2012 li skavaw il-proprjeta' tagħhom u kixfu l-eżistenza tal-għar u l-aċċess mill-proprjeta' tagħhom li issa kien viżibbli għal kulħadd inkluż l-atturi, li kixef l-intenzjonijiet tagħhom u ġustament l-atturi ħadu l-passi sabiex jipproteġu l-jeddijiet tagħhom skont il-liġi kif jemani mit-titolu tagħhom fuq il-proprjeta'.«[33]

40. Għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, ma jeżistu l-ebda raġunijiet serji sabiex din il-qorti tiddipartixxi mill-konklużjoni li wasslet għaliha l-ewwel qorti fiċ-ċirkostanzi.

41. Għaldaqstant, u għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, din il-qorti tikkonferma s-sentenza appellata tat-28 ta' Ġunju, 2016 *in toto*.

---

32 Ara *foll*. 207, 208 tal-proċess.

33 Ara fol. 208 tal-proċess.

42. L-ispejjeż, kemm ta’ dan l-appell kif ukoll tal-ewwel istanza, jitħallsu mill-konvenuti appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da