QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 25 ta' Jannar, 2023

Rikors Guramentat Nru: 562/2018 AF

Isabella Formosa u Joseph Formosa

Jacqueline St. John

vs

Rosaria-Maria Galea

Carmel *sive* Charles Cremona u Emily Cremona ghal kull interess li jista' jkollha

Maria *sive* May Azzopardi u Mario Azzopardi ghal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tal-atturi Isabella Formosa, Joseph Formosa u Jacqueline St. John, li permezz tieghu wara li gie premess illi:

Permezz ta' kuntratt ta' bejgh datat 9 ta' Gunju 1989 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard, ir-rikorrenti Isabella Formosa u zewgha Joseph Formosa akkwistaw minghand Joseph u Felicia Maria konjugi Cremona, l-fond immarkat numru 2 fil-pjan terren ta' blokk appartamenti bla numru jismu Riviera, Id-Dawra tan-Nawfragju, f'Rdum ta' Rxew, kuntrada tax-Xemxija limiti ta' San Pawl il-Bahar, liema blokk kien jinsab mibni fuq plot 39, filwaqt li fl-istess kuntratt ir-rikorrenti Jacqueline St. John (neé Cremona) akkwistat il-fond numru 3 fil-pjan terran tal-istess blokk u dan kollu kif ahjar deskritt fl-istess kuntratt li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument A.

Dawn iz-zewg proprjetajiet inxtraw mill-intimati liberi u franki u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghhom inkluz wiehed minn hamsa parti indiviza tal-bejt tal-imsemmi blokk bini.

Dawn iz-zewg proprjetajiet kienu jikkomprendu wkoll il-gnien retropost ghal fondi tar-rikorrenti; liema gnien kien jikkonsisti wkoll f'garaxx li jaghti ghal triq privata.

Wara dan l-akkwist l-esponenti kienu jgawdu l-pussess tal-gnien minghajr xkiel, u kienu jhallu lil missierhom jindokra l-gnien.

Wara li l-fond numru 2 inkriet lil terzi, fis-sena 2003, il-genituri tar-rikorrenti ghalqu l-access tal-gnien ta' dak il-fond billi tellghu cint li jifred il-gnien minnu. Sussegwentement ittella' cint biex jaghlaq l-access tal-fond numru 3 u b'hekk l-access kien unikament mill-garaxx proprjetà tar-rikorrenti.

L-esponenti b'rispett ittolleraw dan l-agir tal-genituri taghhom izda dejjem baqghu jsostnu li l-gnien u l-garaxx kienu taghhom.

Wara l-mewt tal-genituri taghhom, l-intimati waqqfu lir-rikorrenti milli jwaqqghu l-hajt biex jirripristinaw l-access ghal gnien proprjetà taghhom u dahlu fil-garaxx minghajr l-ebda jedd fil-ligi.

Ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-gnien retropost fil-blokk appartamenti bla numru jismu Riviera, Id-Dawra tan-Nawfragju, f'Rdum ta' Rxew, kuntrada tax-Xemxija limiti ta' San Pawl il-Bahar inkluz il-garaxx fih.

2. Tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti jaghmlu x-xogholijiet kollha necessarji sabiex inehhu c-cint u jirripristinaw l-access bejn l-istess fondi fuq imsemmija u l-gnien annessa u retroposta maghhom u dan okkorrendo bl-assistenza tal-perit nominandi.

3. Tawtorizza lir-rikorrenti, sabiex jaghmlu xogholijiet necessarji sabiex jitnehha c-cint u jirripristina l-access ghal gnien imsemmi u dan okkorrendo bl-assistenza ta' periti nominandi.

4. Tiddikjara li l-intimati ma ghandhom l-ebda jedd jew titolu sabiex jaccedu ghal gnien jew garaxx fuq imsemmija.

Bl-ispejjez u l-intimati minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta maħlufa tal-konvenuta Rosaria Maria sive Rose Marie Galea li in forza taghha gie eccepit illi:

It-talbiet attrici kollha huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda stante illi l-atturi ma humiex proprjetarji wahedhom tal-gnien retropost ghall-blokk ta' bini Villia Riviera, Dawret in-Nawfragju, Xemxija u l-garaxx li hemm mibni fl-istess gnien billi l-istess gnien jappartjeni lill-hames ulied ta' Felicia

Maria Cremona lkoll partijiet f'din il-kawza f'ishma ndaqs bejniethom (1/5 indiviz kull wiehed), u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u ghalhekk l-atturi lanqas ma ghandhom dritt inehhu c-cint u jiehdu l-pussess esklussiv tal-gnien u l-garaxx li hemm mibni fih.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, f'kaz illi kellu jigi deciz illi l-gnien inkluz il-garaxx li hemm mibni fih gie trasferit minn omm il-partijiet Felicia Maria Cremona permezz tal-kuntratt tad-9 ta' Gunju 1989 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard (anness mar-rikors guramentat u mmarkat bhala Dokument A), allura l-esponenti wkoll ghandha sehem minnu billi l-fond taghha bin-numru wiehed (1) f'Villa Riviera, Dawret in-Nawfragju, Xemxija huwa wkoll fil-pjan terren kontigwu mal-fondi tal-atturi u fil-fatt il-gnien u l-garaxx in kwistjoni huma wkoll retroposti ghall-fond tal-esponenti. Ghalhekk, anki f'tali eventwalità t-talbiet attrici huma legalment insostenibbli fil-konfront tal-esponenti Rosaria Maria Galea *sive* Rose Marie Galea.

L-esponenti ghandha kull dritt sabiex hi wkoll taccedi ghall-gnien in kwistjoni u l-garaxx mibni go fih u t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jitressqu skond il-ligi.

Bl-ispejjez kollha kontra l-atturi.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta maħlufa tal-konvenuti Carmel sive Charles u Emily konjuġi Cremona, li permezz taghha gie eccepit illi:

Preliminarjament, ai termini tal-Artikolu 63 tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta, l-atturi, *qua* successuri tal-mejta ommhom Maria Felicita Cremona huma prekluzi milli jagixxu gudizzjarjament stante li huma naqsu li jiddikjaraw il-proprjetà *de quo* fid-dikjarazzjoni li kellhom jaghmlu ai termini ta' l-istess Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta u, ghalhekk l-eccipjenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Il-proprjetà in kwistjoni ossija l-garage "St.Joseph" u l-gnien b'access mid-*drive in* ta' Mariner's Court, Shipwreck Promenade, Xemxija, San Pawl il-Bahar u/jew Id-Dawra tan-Nawfragju, Xemxija, San Pawl il-Bahar waqt li l-gnien ghandu access iehor minn bieb iehor mill-istess entratura ossija *drive in* ta' Mariner's Court, Shipwreck Promenade, Xemxija, San Pawl il-Bahar u/jew Id-Dawra tan-Nawfragju, Xemxija, San Pawl il-Bahar liema bieb jaghti direttament ghal gnien in kwistjoni kienu proprjetà tal-mejta ommhom Maria Felicita Cremona sa mewtha u liema wirt taghha ddevolva fuq il-kontendenti b'zewg testmenti, wiehed *'unica charta'* tal-14 ta' Settembru 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard u iehor sigriet tas-27 ta' Ottubru 2010 li gie ppubblikat taht l-awtorità tas-Sekond'Awla tal-Qorti Civili fit-22 ta' Novembru 2016 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard.

Mhux minnu illi l-garage "St.Joseph" u l-gnien mid-*drive in* ta' Mariner's Court, Shipwreck Promenade, Xemxija, San Pawl il-Bahar u/jew Id-Dawra tan-Nawfragju, Xemxija, San Pawl il-Bahar huwa proprjetà tal-atturi stante li kif jirrizulta mill-kuntratt tad-9 ta' Gunju 1989 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard, dokument A fil-process, l-atturi akkwistaw mal-intimati porzjonijiet divizi tal-appartamenti "Riviera" Dawra tan-Nawfragju, Irdum Rxew, Xemxija, San Pawl il-Bahar u xi *boathouses* u xejn aktar. Infatti, l-appartamenti tal-atturi huma mifrudin mill-gnien in kwistjoni tant li hemm cint ta' hames filati li jaqsam l-appartamenti tal-atturi mill-istess gnien li l-intimati m'ghandhom l-ebda access ghalih mill-istess appartamenti.

L-uniku access ghal dan il-gnien huwa mill-garage "St .Joseph" Shipwreck Promenade, Xemxija, San Pawl il-Bahar u mill-bieb li hemm fid-*drive in* ta' Mariner's Court, Shipwreck Promenade, Xemxija, San Pawl il-Bahar u/jew Id-Dawra tan-Nawfragju, Xemxija, San Pawl il-Bahar u ghalhekk jappartjeni lill-kontendenti kollha kif *del resto* gie dikjarat fid-dikjarazzjoni 'causa mortis' fl-atti tan-Nutar James Grech tal-24 ta' Jannar 2018 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "**Dokument CC1".**

L-atturi m'ghandhomx il-proprjetà retroposta ossija l-gnien retropost il-blokka ta' appartamenti bla numru bl-isem "Riviera"

Dawra tan-Nawfragju, Rdum Irxew, Xemxija, San Pawl il-Bahar inkluz il-garage.

Mhux minnu illi l-atturi ttolleraw dan l-agir tal-genituri taghhom stante li qatt ma gie assenjat lilhom bil-kuntratt tad-9 ta' Gunju 1989 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard, Dokument A fil-process.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta maħlufa tal-konvenuta Maria *sive* May Azzopardi u zewgha Mario Azzopardi, li permezz taghha gie eccepit illi:

Preliminarjament, l-eccipjent Mario Azzopardi mhux legittimu kuntradittur ghat-talbiet attrici billi m'ghandux pussess tal-gnien mertu ta' din il-kawza, u lanqas ghandu sehem fil-gid li l-eccipjenti martu setghet wirtet minghand il-genituri taghha.

Fil-mertu, in kwantu l-atturi qed jittentaw l-azzjoni *vindicatoria*, huma jridu jippruvaw li ghandhom titolu originali jew titolu ahjar minn tal-konvenuti pussessuri fuq il-gnien u l-garaxx mertu ta' din il-kawza.

Minghajr pregudizzju, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez billi mhuwiex minnu li l-atturi akkwistaw minghand Joseph Cremona u Maria Felicita Cremona, l-proprjetà tal-gnien retropost ghall-blokk appartamenti "Riviera", Id-Dawra tan-Nawfragju, Rdum ta' Rxew, Xemxija, San Pawl il-Bahar, inkluz il-garaxx mertu ta' din il-kawza.

Ghall-kuntrarju, dan il-gnien, accessibbli minn garaxx, bla numru, li jiftah fuq passagg privat li jizbokka fi Triq Dawret in-Nawfragju, kuntrada tax-Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Bahar, u minn bieb iehor li jiftah ukoll fuq l-istess passagg privat, bil-garaxx imsemmi anness, baqa' proprjetà tal-konjugi Joseph u Maria Felicita Cremona sal-mewt taghhom, u sa dak in-nhar baqa' fil-pussess esklussiv taghhom.

Minghajr pregudizzju wkoll, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

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

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi għalkemm l-atturi jonqsu milli jindikaw x'tip ta' azzjoni hija dik illi qegħdin jippromwovu, minn qari tal-premessi u tat-talbiet jidher evidenti illi dik ta' llum hija *actio rei vindicatoria* permezz ta' liema l-atturi qegħdin ifittxu li jiksbu dikjarazzjoni ta' titolu ta' proprjetà fuq il-ġnien *ossia* plot fil-kejl ta' madwar 260 mk. Irid jingħad illi għalkemm it-talbiet huma ristretti għall-ġnien, sew fil-kors tal-produzzjoni tal-provi u x-xhieda tal-atturi u kif ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, l-atturi estendew it-talba sabiex tinkludi wkoll garaxx li jinsab mibni fl-istess ġnien u jifforma parti ntegrali minnu.

Jirrizulta mill-provi prodotti illi b'kuntratt ta' permuta tad-9 ta' Ġunju 1989 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard, Joseph u Felicia Maria konjuġi Cremona rċevew mingħand uliedhom Carmel *sive* Charles, Rosaria *sive* Rose Marie, Maria *sive* May u Isabella, ilkoll aħwa Cremona, biċċa art fabrikabbli kif aħjar deskritta u ndikata fuq l-istess att. Permezz tal-istess att, Joseph u Felicia Maria kojuġi Cremona qasmu dik illi kienet 'Villa Riviera', Dawret in-Nawfraġju, kuntrada tax-Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Baħar f'ħames appartamenti u taw appartament u żewġ *boathouses* lil kull wieħed minn l-ewwel erbgħa fost uliedhom. Permezz tal-istess att sar ukoll il-bejgħ ta' appartament u żewġ *boathouses* lil Jacqueline St. John. L-assenjazzjoni tal-appartament saret skont kif telgħet ix-xorti: il-konvenuta Rosaria Maria *sive* Rose Marie u żewġha Anthony Galea ġew assenjati l-appartament numru wieħed (1); l-atturi Isabella u Joseph konjuġi Formosa ġew assenjati l-appartament numru tnejn (2); l-attriċi l-oħra Jacqueline St. John ġiet assenjata l-appartament numru tlieta (3); il-konvenuta Mary *sive* May u żewġha Mario Azzopardi ġew assenjati l-appartament numru erbgħa (4) waqt illi l-konvenut l-

ieħor Carmel *sive* Charles Cremona ġie assenjat l-appartament numru ħamsa (5).

In primis ġie eċċepit mill-konvenuti Maria *sive* May u Mario konjuġi Azzopardi, illi Mario Azzopardi mhuwiex leġittimu kuntradittur għat-talbiet attriċi stante l-fatt illi la għandu pussess tal-ġnien u l-garaxx in kwistjoni u lanqas ma kien hu illi wiret mingħand Joseph u Felicia konjuġi Cremona. Il-Qorti tqis illi għandhom raġun il-konvenuti f'din l-eċċezzjoni għaliex jekk kemm il-darba l-atturi jirnexxu fit-talbiet tagħhom huma proprju l-werrieta illi jridu jwieġbu għal dan. La darba Mario Azzopardi la huwa werriet u lanqas ma għandu l-pussess tal-proprjetà in disputa, żgur illi ma jistax ikun hu illi jagħti lill-atturi r-rimedju li qegħdin ifittxu. Fiċ-ċirkostanzi, Mario Azzopardi għandu jkun liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

Mill-provi jirriżulta illi fiż-żmien meta Villa Riviera kienet għada proprjetà waħda sħiħa, din kienet tinkludi bħala parti integrali minnha, ġnien tal-kejl ċirka 260mk li fih hemm mibni garaxx. Dan il-ġnien kien aċċessibbli direttament minn ġo Villa Riviera u sussegwentement minn entratura u mill-garaxx li jagħtu fuq triq privata.

L-atturi jippretendu li dan il-ġnien bil-garaxx huwa proprjetà tagħhom stante illi huwa retropost għall-btieħi ta' wara tal-appartamenti rispettivi tagħhom. Jgħidu illi fiż-żmien meta saret il-qasma il-ġnien ma kienx iżolat għalih iżda kien għadu aċċessibbli minn taraġ li kien jagħti għal ġo fih minn Villa Riviera. Jibbażaw il-pretensjoni tagħhom fuq il-fatt li dan ili-ġnien huwa pertinenza u li għalhekk anki jekk ma ġiex espressament indikat fuq l-att tal-1989, ġie awtomatikament trasferit favur tagħhom bħala aċċessorju li jifforma parti mill-proprjetà lilhom trasferita. Konvinti minn dan l-atturi lanqas biss ħassew il-ħtieġa li jagħmlu dikjarazzjoni *causa mortis* għaliex jargumentaw illi t-trasferiment tal-proprjetà sar permezz t'att pubbliku.

Il-konvenuti laqgħu billi eċċepew illi l-ġnien u l-garaxx baqgħu dejjem proprjetà tal-ġenituri tagħhom u li assolutament mhuwiex minnu li dawn ġew trasferiti esklussivament f'isem wieħed jew aktar mill-aħwa. Saħansitra, Rosaria Maria *sive* Rose Marie Gauci targumenta illi jekk l-atturi għandhom xi titolu jew

jedd fuq il-ġnien għaliex dan jiġi retropost għall-appartamenti tagħhom bin-numri 2 u 3, allura anki hi għandha sehem indiviż mill-ġnien essendo hi l-proprjetarja tal-appartament numru 1 in rispett ta' liema l-ġnien huwa restropost.

Villa Riviera kienet tappartjeni lil Felicia Maria Cremona li kienet wirtet il-proprjetà mingħand xi familjari tagħha. Wiehed jinnota illi Felicia Maria Cremona hija deskritta bħala mara b'karattru iebes, ta' rasha u li żżomm ċertu kontroll.

Permezz tal-kuntratt ta' permuta tal-1989 jidher illi l-ġenituri xtaqu jpoġġu lil uliedhom f'pożizzjonijiet ugwali permezz ta' assenjazzjoni ekwa. Imkien fl-imsemmi att ma jissemmew il-ġnien u l-garaxx mertu ta' din il-vertenza. Mill-provi jirriżulta illi l-ġenituri tal-partijiet f'din il-kawża żammew il-ġnien u l-garaxx bħala proprjetà tagħhom tant illi Felicia Maria Cremona baqgħet tissielet għall-permessi ta' żvilupp tal-garaxx li maż-żmien kienet irrendietu abittabbli. Fil-fatt, il-garaxx kien jintuża minn Joseph u Felicia Cremona bħala villeġġjatura. L-atturi stess jikkonċedu li l-ġenituri kienu jqattgħu ħafna ħin f'dan il-ġnien u ma kienu qatt jieħdu permess mingħand ħadd sabiex jidħlu fih. Terġa u tgħid, il-konvenuta Jacqueline St. John tgħid illi hija dejjem saħqet mal-inkwilini tagħha li ma kellhomx permess jidħlu fil-ġnien. In oltre, l-atturi jirrikonoxxu wkoll il-fatt illi meta ttella' ċ-ċint li ssegrega l-ġnien mill-appartamenti, ommhom ma talbithom ebda permess jew kunsens. Fil-fatt jgħidu li għamlet li kellha tagħmel u kien f'xi żmien wara li l-atturi ntebħu bil-ħajt. Il-provi juru li dejjem kien hemm separazzjoni netta bejn il-ġnien u l-bqija tal-proprjetà li tinsab f'livell aktar baxx meta mqabbla mal-ġnien. Sew mix-xhieda u fuq kollox mir-ritratti jidher li l-ġnien dejjem kien mifrud mill-proprjetà permezz ta' ċint baxx. L-attriċi tgħid illi kien fis-sena 2003 meta ommha għolliet il-ħajt u dan għamlitu għaliex l-attriċi Formosa kienet bdiet tikri l-appartament tagħha lil terzi. Hija tgħid ukoll illi meta tkellmet ma' missierha dwar dan huwa qalilha li dan il-ħajt kien ġie mgħolli b'mod temporanju in vista tal-kirja lil terzi. Biss, minkejja l-posizzjoni tal-atturi, il-fatti juru li l-aċċess tal-atturi għall-ġnien wara li saret il-qasma dejjem sar bil-kunsens tal-ġenituri tagħhom. Tant dan huwa minnu li fl-atti hemm ritratti li juru li fejn kien hemm taraġ li jwassal mill-appartamenti għall-ġnien, fit-tarag tpoġġiet forma ta' grada jew kanċell li kienet

isservi sabiex tissepara parti minn oħra. Saħansitra, bniet ukoll opramorta madwar is-saqaf tal-garaxx sabiex mill-appartamenti ħadd ma jkun jista’ jaqbeż fuq il-bejt tal-garaxx u għamlet dan il-bejt aċċessibbli biss mill-ġnien permezz ta’ taraġ tal-ħadid.

Jirriżulta wkoll illi l-ġenituri tal-kontendenti rregolaw il-laxxitu tal-ġnien b’żewġ testementi. Permezz ta’ testment *unica carta* tal-10 ta’ Lulju 1992 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Sciriha l-ġnien tħalla bi prelegat lil Rosaria Maria, Carmel, Maria *sive* May u Isabella f’ishma ndaqs bejniethom. Sussegwentement, b’testment *unica carta* tat-22 t’April 2003 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Sciriha, it-testaturi ddisponew dwar il-garaxx inkluż l-arja tiegħu u l-ġnien billi ħallew b’titolu ta’ legat f’ishma ndaqs bejniethom favur in-neputijiet kollha tagħhom.

Il-principji stabbiliti mill-gurisprudenza f’talba ta’ rivendika ġew reċentement rassenjati fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Napier vs Bianchi deċiża fl-1 ta’ Diċembru 2021 fejn dik il-Qorti, b’referenza għas-sentenza preċedenti tagħha fl-ismijiet Kiomall vs Borg tat-12 ta’ Jannar 2015 irribadiet illi:

> *“14. L-actio rei vindicatoria hija azzjoni li teżisti taħt il-liġi Maltija li permezz tagħha l-attur jipprova jirrivendika minn għand il-konvenut proprjetà li hu jemmen li għandu titolu validu fuqha u dan permezz ta’ provi li juru b’mod pożittiv li l-proprjetà in kwistjoni hija tiegħu.*
>
> *15. F’kawża rivendikatorja, l-konvenut prinċipalment jista’ jressaq żewġ difiżi: jsostni u jġib provi fis-sens illi hu għandu l-pussess tal-proprjetà in kwistjoni jew inkella illi għandu titolu validu skont il-liġi fuq din il-proprjetà.*
>
> *16. Tradizzjonalment f’azzjoni rivendikatorja l-attur irid jipprova d-dominju, ossija l-proprjetà fih, tal-ħaġa li jrid jirrivendika u ma hux biżżejjed li jipprova li l-ħaġa mhix tal-konvenut, imma jeħtieġ li juri pożittivament li hi tiegħu nnifsu. Il-prova ġiet ritenuta li trid tkun kompleta u konklużiva, b’mod li kwalunkwe dubju, anki l-iċken, għandu jmur favur il-possessur konvenut u anki jekk il-Qorti ma tkunx sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi għandha tilliberah*

jekk ir-rivendikant ma jagħtix prova tad-dominju tiegħu li tkun eżenti mill-anqas dubju[1].

17. Madankollu, fis-snin riċenti, ġie aċċettat mill-Qrati tagħna illi meta l-konvenut jeċċepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduċi provi f'dan is-sens huwa biżżejjed li rrivendikant jipprova li għandu titolu aħjar minn dik tal-konvenut sabiex jirbaħ il-kawża. Fi kliem ieħor, f'każijiet bħal dawn m'hemmx għalfejn l-attur jipprova titolu oriġinali imma huwa biżżejjed li jipprova titolu derivattiv. F'tali każ isir eżami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jiġi stabbilit min għandu l-aħjar titolu fuq il-ħaġa in disputa. Il-prinċipju li min għandu titolu aħjar jirbaħ il-kawża, mingħajr ħtieġa li l-attur jipprova titolu assolut, huwa llum assodat fid-duttrina u fil-ġurisprudenza tagħna. Din l-estensjoni tal-portata tal-actio rei vendicatoria ġiet inferita mill-Qrati tagħna, tajjeb jew ħażin, mill-actio publiciana tad-Dritt Ruman[2]."

Kompliet billi rreferiet ghas-sentenza England vs Muscat (29 ta' Ottubru 2018) fejn intqal illi:

"…strettament ma hemmx lok għall-azzjoni publiciana, lanqas favur min ikun kiseb immobbli mingħajr att pubbliku. Dak l-isem iżda ngħata lill-azzjoni fejn l-attur juri titolu u kemm l-attur u kemm il-konvenut jippretendu titolu fuq il-ħaġa mingħand l-istess awtur, u f'dik is-sitwazzjoni jirbaħ min ikollu l-aħjar titolu fis-sens ta' prijorità. F'ċirkostanzi oħra – i.e. meta l-attur u l-konvenut ma jkunux jippretendu titolu mingħand l-istess awtur – ma jkunx biżżejjed għall-attur li juri "pussess anterjuri" jekk dak il-pussess ma jkunx ikkonsolida bl-użukapjoni, appuntu għax il-publiciana ma hijiex rei vindicatoria "lite". (enfasi ta' din il-qorti).

[1] Ara App. Civ. Giuseppe Buhagiar v Guzeppi Borg et., 17/11/1958, Vol. XLII.i p. 569 u ssentenzi hemm citati; Ara wkoll App. Civ. Clive Simpson noe v Dr. Gaudenz Borg, 6/7/1993; App. Civ. Grazio Vella v John Buhagiar, 26/5/1998.

[2] Ara inter alia App. Civ. Sebastian sive Bastjan Vella et v Charles Curmi, 28/2/2014; App. Civ. John Vella et v Sherlock Camilleri, 12/12/2002 u s-sentenzi hemm citati; App. Civ. Grezzju Spiteri v Catherine Baldacchino, 9/2/2001; ara wkoll P.A. Mary Rose Aquilina et v Antonio Piscopa,24/20/2003; Kummissarju tal-Artijiet v Frans Mallia, 20/1/2005; Onor. Perit Carmelo Vella et v Anthony Cassar pro et noe, 17/3/2005.

Fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawża Direttur tal-Artijiet vs Polidano Brothers Limited ġie enfasizzat illi:

"Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li suppost ghandu jwassal ghall-wiehed originali, izda fid-dawl tad-diffikultà, jekk mhux impossibilità (tant li tissejjah diabolica probatio) ta' din il-prova, il-gurisprudenza u l-awturi immitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqghetx mehtiega li tkun daqshekk rigida, izda ghandha tkun imqabbla ma' dik tal-konvenut possessur. Hekk, per ezempju, il-Qorti ta' Cassazione fl-Italia, f'sentenza moghtija fil-5 ta' Mejju, 1962 (n.892) osservat li jekk jirrizulta li t-titolu tal-konvenut mhux wiehed ta' min jorbot fuqu, l-attur jista' jipprova biss "il proprio diritto per conseguire il rilascio". Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu asolut, illum jinsab assodat fid-duttrina. Già fis-seklu dsatax l-awtur Francis E. Levy fil-ktieb "Preuve par title du Droite de Propriete Immobiliere" kien wasal ghall-konkluzjoni li l-proprjetà huwa, wara kollox, dritt relattiv, u l-gudizzju ghandu jkun bazat fuq min, f'kawza bejn il-partijiet, ikun ressaq l-ahjar prova. Awturi ohra jiddiskrivu l-azjoni rei vindicatoria bhala "una controversia tra privati" (Tabet e Ottolenghi, "La Proprieta"). Il-Pacifici Mazzoni ("Istituzioni di Diritto Civile Italiano", Vol. III, Parte I, p.465) jghid ukoll illi "sembra quindi che per equità non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o più fondato di quello del reo convenuto".

Illi din it-teorija tal-prova migliore ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjah l-actio Publiciana. Li din l-azzjoni ghadha tezisti fid-dritt Malti jirrizulta mill-gurisprudenza, fosthom "Attard vs Fenech", deciza fit-28 ta' April, 1875 (Kollezz. Vol. XII.390) fejn intqal li: "Con l'azione rivendicatoria l'attore deve provare di averne il dominio della cosa che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; con l'azione publiciana deve provare di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e più debole del suo". Hekk ukoll din il-pozizzjoni giet ribadita fil-kawza "Fenech et vs Debono et", deciza minn din

l-Onorabbli Qorti fl-14 ta' Mejju, 1935 (Kollez. Vol.XXXIX.II.488) fejn gie konfermat, fuq l-iskorta tad-Dritt Ruman, il-kumul ta' dawn iz-zewg azzjonijiet fl-Ordinament Guridiku Malti. Kwindi, l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut. (ara wkoll "Vella vs Camilleri", deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-12 ta' Dicembru, 2002)."

Abbinati dawn l-insenjamenti għall-fattispecie tal-każ ta' llum, il-Qorti ssib illi t-talba attriċi ma tistax tirnexxi. Diversi huma l-fatturi li wasslu lil din il-Qorti għal din il-konklużjoni. Fl-ewwel lok il-Qorti qieset il-fatt illi l-att ta' permuta tas-sena 1989 imkien ma jsemmi l-ġnien u l-garaxx. Dan l-att huwa wieħed ċar u dettaljat bin-Nutar Attard stess jikkonferma li la l-ġnien u lanqas il-garaxx ma kienu mertu ta' dak l-att. Infatti, anki d-deskrizzjoni tal-appartamenti numru 2 u 3 turi bl-aktar mod ċar li l-ġnien ma kienx parti minn dak it-trasferiment tant illi jingħad illi l-appartamenti min naħa ta' wara jikkonfinaw ma' beni tal-istess Felicia Maria Cremona u cioè mal-ġnien stess.

Il-Qorti qieset ukoll illi tant Joseph u Felicia Maria Cremona ma ridux jiddisponu mill-ġnien u mill-garaxx permezz tal-att tal-1989 talli rregolaw dan il-laxxitu permezz ta' żewġ testementi kif fuq ingħad. Li kieku l-konjuġi Cremona riedu jgħaddu l-ġnien u l-garaxx lil wieħed jew ieħor minn uliedhom permezz tal-att tal-1989 żgur illi kienu jindikaw dan b'mod ċar u tond kif *del resto* għamlu fir-rigward tal-appartamenti u l-*boathouses* li għaddew lil uliedhom. Il-Qorti tosserva li tant kienu retti l-konjuġi Cremona u tant ma riedux joħolqu differenzi bejn uliedhom li saħansitra għamluha ċara li nonostante l-fatt li l-bejt tal-proprjetà huwa sovrastanti l-appartamenti numru 4 u 5, il-proprjetà tal-bejt inżammet in komun bejn l-aħwa Cremona fi kwota ta' sehem wieħed minn ħamsa indiviż kull wieħed. Il-fatt li ma sar ebda aċċenn għal tali proprjetajiet u l-fatt li dan il-laxxitu ġie regolat b'żewġ testmenti huwa fil-fehma ta' din il-Qorti prova ċara u inkonfutabbli tal-intenzjoni tal-konjuġi Cremona li jżommu l-ġnien u l-garaxx proprjetà tagħhom sa mewthom.

Fattur ieħor determinati tal-intenzjoni tal-konjuġi Cremona u tar-realtà tas-sitwazzjoni huwa l-fatt illi lejn tmiem is-snin

disgħin Felicia Maria Cremona applikat għall-permess ta' żvilupp tal-garaxx u fis-snin illi segwew baqgħet tirsisti sabiex tikseb il-permess li riedet. Il-Qorti tistaqsi x'riditu dan it-taħbil kollu Felicia Maria Cremona li kieku kienet diġà ddisponiet mill-ġnien u l-garaxx favur l-atturi?

Jidher ukoll illi anki f'moħħ l-atturi l-kwistjoni tal-proprjetà tal-ġnien u tal-garaxx kienet ċara tant illi meta l-atturi Formosa applikaw għal *sanctioning* tal-appartament proprjetà tagħhom, fil-pjanti li annettew mal-applikazzjoni, indikaw l-estensjoni tal-appartament bħala li tasal sal-ħajt tal-bitħa ta' wara tal-appartament. Li kieku kienu ċerti li l-ġnien kien proprjetà tagħhom, almenu f'sehem indiviż bejn l-atturi, l-atturi allura kienu jindikaw dan fuq l-istess pjanta. Similarment, anki meta saret l-applikazzjoni għat-titolu reġistrat, l-atturi ppreżentaw pjanti relattivi għall-appartamenti rispettivi tagħhom fejn jindikaw li l-estensjoni tal-proprjetà twassal sal-ħajt tal-bitħa ta' wara. Imkien ma ndikaw li kienu qegħdin japplikaw għal titolu anki fuq il-ġnien u l-garaxx. Terġa u tgħid jindikaw l-att tal-1989 bħala l-bażi għall-provenjenza tat-titolu rispettiv, att li mkien fih ma jissemmew il-ġnien u l-garaxx.

L-atturi jressqu l-argument illi l-ġnien u l-garaxx huma pertinenza għall-appartamenti tagħhom. Biss, meta jressqu dan l-argument donnhom jinsew li bħalhom, anki oħthom Rosaria Maria *sive* Rose Marie Galea, il-proprjetarja tal-appartament numru 1 għandha l-bitħa ta' wara tal-appartament tagħha tmiss mal-ġnien. Bl-argument tal-atturi li l-ġnien u l-garaxx huma pertinenza għall-appartamenti tagħhom għaliex imissu ma' xulxin allura dan l-argument għandu jiġi estiż anki favur oħthom.

L-atturi jagħmlu referenza għas-sentenza fl-ismijiet Richard Spiteri vs Oreste Seguna deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fl-24 ta' Frar 2022 (mhux appellata). Wara li fliet din id-deċiżjoni bir-reqqa, il-Qorti ssib ruħha konkordi mal-konvenuti in kwantu din is-sentenza aktar taġevola l-posizzjoni tal-konvenuti milli dik tal-atturi. F'dak il-każ il-kwistjoni kienet tittratta ġnien illi l-uniku aċċess għalih kien mill-*basement* u mill-kmamar proprjeta' tal-attur. Fil-każ tal-lum però l-aċċess għall-ġnien u l-garaxx huma minn entratura separata u distina mill-proprjetà tal-atturi tant illi bejniethom hemm ħajt għoli madwar

ħames filati li fih ma hemmx fetħiet. Jirriżulta ampjament pruvat illi kienet proprju omm il-partijiet stess li għolliet iċ-ċinta ġià eżistenti bl-iskop aħħari li tifred u tissepara b'mod nett il-binja fit-totalità tagħha mill-ġnien li baqgħu jużaw hi u żewġha sa mewthom.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. Tilqa' l-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenuta Rosaria Maria *sive* Rose Marie Galea;

2. Riferibbilment għall-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenut Carmel *sive* Charles Cremona, waqt illi tiċħad l-ewwel eċċezzjoni, tilqa' l-bqija tal-eċċezzjonijiet.

3. Riferibbilment għall-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenuti Maria *sive* May u Mario konjuġi Azzopardi, waqt illi tiċħad l-ewwel eċċezzjoni, tilqa' l-bqija tal-eċċezzjonijiet.

4. Tiċħad it-talbiet attriċi fl-intier tagħhom.

5. Tordna lill-atturi jħallsu l-ispejjeż kollha ma' din il-kawża fi kwoti ta' nofs bin-nofs bejniethom.

IMHALLEF

DEP/REG