QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M (CARDIFF) ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ħamis, 25 ta' Jannar, 2024

Rikors Ġuramentat numru: 83/2005 BS

Is-Soċjetà S.F.G. Limited

-vs-

Is-Soċjetà Port Rock Limited

Il-Qorti;

A. Preliminari:

Rat iċ-Ċitazzjoni tas-soċjetà attriċi S.F.G. Limited[1] li ppremettiet:

PERESS ILLI s-soċjetà attriċi S.F.G. Limited hija propjetarja ta' triq illum imsejħa Triq is-Sajjied formata minn biċċa art tagħha formanti parti mit-territorju magħruf bħala 'Tal-Mielha' f'Marsalforn, akkwistata minnha bil-kuntratt tal-10 ta' Mejju 1983 atti Nutar Michael Refalo;

PERESS ILLI s-soċjetà konvenuta b'kuntratt tat-12 ta' Ottubru 2001 atti Nutar Paul Pisani akkwistat biċċa art mill-istess territorju 'Tal-Mielha" mingħand s-soċjetajiet "Gozo Hotels Company Limited" u "J & B.

[1] Citazz. A fol 1 sa 4 b'dokumenti a fol 5 sa 20.

Properties Limited" li fuq n-nofsinhar tmiss ma' parti mit-Triq privata tas-soċjetà attriċi "Triq is-Sejjid;

PERESS ILLI s-soċjetà konvenuta qedha [sic] tibni fuq l-art minnha akkwistata korp ta' bini u fuq in-naħa fejn tmiss ma' l-imsemmija triq privata okkupat strixxa mit-triq imsemmija u fetħet diversi aperturi għall-fuq l-istess triq fuq inkluzi żewġ bibien u skond il-pjanta li għandha sejra tiftaħ aperturi oħra u dana kollu mingħajr il-permess tas-soċjetà attriċi u mingħajr ma akkwistat il-propjetà ta' nofs l-imsemmija triq;

PERESS ILLI dan l-aġir huwa illegali u jilledi d-drittijiet tas-soċjetà attriċi;

Talbet għalhekk lis-soċjetà konvenuta tgħid il-għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tistabbilixxi permezz ta' periti nominandi l-area tal-art tas-soċjetà attriċi okkupata mis-soċjetà konvenuta u l-valur tal-istess art;

2. Tikkundanna lis-soċjetà konvenuta li tħallas dik is-somma li tiġi hekk likwidata bħala valur tal-art okkupata;

3. Tikkundanna lis-soċjetà konvenuta li tgħalaq [sic] l-aperturi kollha li diġà fetħet għal fuq it-triq tas-soċjetà attriċi u dawk li tista' tiftaħ matul l-kors ta' din il-kawża u dana fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha prefiss;

4. Tawtorizza lis-soċjetà attriċi li fin-nuqqas tagħmel hija x-xogħolijiet [sic] neċessarji taħt id-direzzjoni tal-istess perit nominandi u dana a spejjeż tas-soċjetà konvenuta;

5. Tinibixxi lis-soċjetà konvenuta milli tiftaħ ebda apertura oħra fuq it-triq tas-soċjetà attriċi qabel ma tkun akkwistat nofs din it-triq.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-protest tat-23 ta' Settembru 2004 u ittra uffiċjali tat-22/11/2004 [sic] u bil-VAT u bl-inġunzjoni tas-soċjetà konvenuta kif rappreżentata għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni u n-nota tax-xhieda tas-soċjetà attriċi.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta Port Rock Limited[2] li eċċepiet:

1. ILLI qabel xejn l-attriċi trid tindika preċiżament x'tip ta' azzjoni hija qed tiddeduċi u għandha tipprova jekk huwiex possibbli skond il-liġi li hija teżerċita din l-azzjoni;

2. ILLI l-unika ċirkustanza kontemplata fil-liġi li l-eċċipjenti qed jaraw li għandha xebh ma' din il-kawża, hija dik kontemplata fl-Artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili li sservi bħala protezzjoni lill-konvenut pussessur in bona fede f'azzjoni rivendikatorja. Illi għalhekk dan l-Artikolu jista' jiġi sollevat biss mill-konvenut per via di eċċezzjoni u mhux jitqajjem mill-bidu nett mill-attriċi;

3. ILLI fil-mertu, it-talbiet attriċi qed jiġu kkontestati sew fid-dritt kif ukoll fil-fatt;

4. ILLI kemm-il darba tiġi awtorizzata din il-kawża, żgur li l-attriċi għandha fl-ewwel lok tipprova bi provi konvinċenti u konklusivi lil din il-Qorti li hija proprjetarja assoluta tal-ispazju li dwaru qed tagħmel din il-kawża;

5. ILLI mingħajr preġudizzju għall-premess u sussidjarjament l-eċċipjenti tikkontendi illi (i) l-ispazju li fuqu l-esponenti għamlet l-iżvilupp huwa kollu proprjetà tagħha; (ii) l-ispazju li għal fuqu jagħtu l-aperturi mertu taċ-ċitazzjoni jagħtu għal fuq proprjetà tagħha u lil hinn minnha hemm it-triq pubblika. Għalhekk huwa kontestat li saru xi xogħlijiet mill-eċċipjenti li huma ta' preġudizzju għall-attriċi;

6. ILLI wkoll mingħajr preġudizzju għall-premess, kif ingħad, it-triq li hemm lil hinn mill-aperturi msemmija fiċ-ċitazzjoni tikkonsisti fi triq uffiċjali. Din it-triq hija llum miftuħa għal kulħadd u tintuża' [sic] kontinwament. Għalhekk kemm-il darba l-attriċi tħoss li kellha tieħu sodisfazzjoni minħabba l-formazzjoni tagħha, żgur li ma kellhiex tirrikorri lejn l-eċċipjenti iżda lejn l-awtoritajiet governatti;

7. ILLI finalment l-esponenti tissottometti li bil-kontenut ta' din iċ-ċitazzjoni joħroġ ċar l-iskop u l-animu ta' l-attriċi [sic] li toħloq

[2] Nota tal-eccezzjonijiet a fol 23 sa 26.

pretensjonijiet inveritieri u abbażi tagħhom, mingħajr raġuni, tara kif issib mezz biex tieħu eluf tal-liri mingħand ħaddieħor.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjeż.

Fliet l-atti.

Rat l-att ta' akkwist tal-10 ta' Mejju, 1983 in atti Nutar Michael Refalo li bih, is-socjeta' attrici, dakinhar maghrufa bl-isem *M.A.M.N. Limited*, akkwistat mil-poter ta' l-ahwa Francis, u George Sacco, b'titolu ta' enfitewsi perpetwa, diversi bicciet raba' msejha *'Tal-Mielha'* fil-limiti tax-Xaghra, Ghawdex.[3]

Rat l-erba' pjanti annessi ma' l-att ta' akkwist tal-10 ta' Mejju, 1983 u mmarkati bl-ittri "D", "E", "F", u "G".[4]

Rat l-att ta' akkwist tat-12 ta' Ottubru, 2001 in atti Nutar Paul George Pisani li bih, is-socjeta' konvenuta akkwistat mil-poter ta-socjetajiet *"Gozo Hotels Company Limited"* u *"J & B Properties Limited"* porzjon diviz tal-art imsejha *'Tal-Mielha'* f'Marsalforn, limiti taz-Zebbug, Ghawdex tal-kejl ta' circa 1,480 m.k.[5]

Rat li fis-seduta tal-31 ta' Jannar, 2007 mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Aaron Attard Hili, is-socjeta' attrici ddikjarat l-istadju tal-provi taghha maghluq.[6]

Rat li fis-seduta tas-6 ta' Dicembru, 2007 mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju, is-socjeta' konvenuta ddikjarat il-provi taghha maghluqha.[7]

Rat li fl-udjenza tat-22 ta' April, 2009 inhatar perit tekniku, il-Perit Valerio Schembri, sabiex jezamina l-kuntratti u pjanti in atti u jirreleta dwar [i] jekk is-socjeta' konvenuta uzurpatx xi parti mill-art proprjeta' tas-socjeta' attrici, u; [ii] f'kaz affermattiv jillikwida kumpens relattiv u

[3] Att ta' akkwist a fol 5 sa 8.
[4] Pjanti a fol 9 sa 12.
[5] Att ta' akkwist a fol 13 sa 18 bi pjanti a fol 19 u 20.
[6] Verbal a fol 101.
[7] Verbal a fol 202.

dovut lis-socjeta' attrici ghal tali uzurpazzjoni. Bil-fakolta' moghjtija lill-istess perit tekniku li jaghmel domandi lill-periti li talvolta jkunu rredigew il-pjanti meqjusa minnu.[8]

Rat in-nota tas-socjeta' attrici tat-22 ta' Mejju, 2009 li biha ezebit, *inter alia*: [i] *survey sheet* tas-sena 1964 dwar Marsalforn li skontha turi l-hajt divizorju bejn l-art tas-socjeta' attrici u dik tas-socjeta' konvenuta, u; [ii] zewg ritratti mill-ajru mehudin fl-1957 li skontha juru kemm l-istess hajt divizorju kif ukoll il-passagg bir-rigel li kien hemm tahtu.[9]

Rat in-nota ulterjuri tas-socjeta' attrici tal-4 ta' Novembru, 2009 li biha ezebit *survey sheet* b'fuqha ndikati linja denotata "tal-bini", gandott allegatament mibni fil-proprjeta' tas-socjeta' attrici, u allegata proprjeta' tas-socjeta' attrici li skontha giet uzurpata mis-socjeta' konvenuta.[10]

Rat li fl-udjenza tat-18 ta' Novembru, 2009 gie mahtur l-Avukat Dr. Alfred Grech bhala perit legali sabiex jassisti lill-perit tekniku fl-interpretazzjoni tal-atti notarili relattivi.[11]

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet intavolati wara l-hatra tal-perit tekniku u dak legali.[12]

Rat ir-relazzjoni kongunta tal-perit tekniku, il-Perit Valerio Schembri, u dak legali, l-Avukat Dr. Alfred Grech, pprezentati in atti nhar is-17 ta' Ottubru, 2012.[13]

Rat in-nota tas-socjeta' attrici tat-12 ta' Dicembru, 2012 li biha talbet il-hatra ta' periti addizzjonali.[14]

Rat li t-talba tas-socjeta' attrici sabiex tigi awtorizzata taghmel nota ta' kritika ghar-relazzjoni peritali[15] giet milqugha b'digriet tat-3 ta' Mejju, 2013 bid-dritt moghti lis-socjeta' konvenuta sabiex taghmel nota responsiva ghall-istess.[16]

---

[8] Verbal a fol 281.
[9] Nota a fol 283 b'dokumenti a fol 284 sa 287.
[10] Nota a fol 288 b'*survey sheet* a fol 289. Tali *survey* gie kkontestat mis-socjeta' konvenuta b'nota taghha tal-11 ta' Jannar, 2010 a fol 297 u 298.
[11] Verbal a fol 294
[12] Nota tas-socjeta' attrici a fol 316 sa 324. Nota tas-socjeta' konvenuta a fol 326 sa 353.
[13] Relazzjoni a fol 373 sa 414 b'dokumenti a fol 415 sa 429.
[14] Nota a fol 430.
[15] Nota a fol 434.
[16] Digriet kontenut fil-verbal tal-udjenza a fol 436.

Rat in-nota ta' kritika tas-socjeta' attrici u dik responsiva tas-socjeta' konvenuta.[17]

Rat li fl-udjenza tat-12 ta' Dicembru, 2013, fid-dawl tat-talba maghmulha mis-socjeta' attrici fin-nota ta' kritika taghha, il-kawza giet iddefferita ghal-digriet dwar jekk il-perit tekniku ghandux ikompli jirrelata separatament dwar il-valur tal-parti tal-passagg uzurpata mis-socjeta' konvenuta bil-binja taghha minkejja l-konkluzjonijiet tal-perit legali li l-passagg ma' jappartjenix fil-fatt lis-socjeta' attrici.[18]

Rat id-digriet tal-21 ta' Frar, 2014 li bih, il-Qorti kif diversament presjeduta cahdet it-talba tas-socjeta' attrici u rriservat li tilqaghha f'kaz biss li jigi deciz b'sentenza *in parte* li l-passagg in kwistjoni huwa fil-fatt appartenenti lis-socjeta' attrici.[19]

Rat li wara rikors tas-socjeta' attrici tal-21 ta' Marzu, 2014[20] u risposta ta' dik konvenuta tal-1 ta' April, 2014,[21] il-Qorti kif diversament presjeduta rrevokat *contrario imperio* d-digriet taghha tal-21 ta' Frar, 2014 u ordnat lill perit tekniku, il-Perit Valerio Schembri, jipprezenta rapport tieghu separatament minn dak tal-perit legali.[22]

Rat id-digriet tas-26 ta' Gunju, 2015 li bih, il-Qorti kif diversament presjeduta ddekretat li minghajr pregudizzju ghal dak precedentement deciz fid-digriet tal-21 ta' Frar, 2014, u sempliciment sabiex ikun priservat fl-atti, il-perit tekniku Valerio Schembri ghandu jipprezenta kwalunkwe' xoghol li lahaq ghamel in ezekuzzjoni tal-inkarigu moghti lilu f'din il-kawza.[23]

Rat in-nota tal-perit tekniku tat-30 ta' Ottubru, 2015 li biha nforma lill-Qorti kif diversament presjeduta li x-xoghol kollu li lahaq ghamel jirrizulta a pagna 14 sa 17 tar-relazzjoni ezebita nhar is-17 ta' Ottubru, 2012.[24]

---

[17] Nota tas-socjeta' attrici a fol 444 sa 457. Nota tas-socjeta' konvenuta a fol 459 sa 465.
[18] Verbal a fol 466.
[19] Digriet a fol 467 u 468.
[20] Rikors a fol 470 sa 472 b'dokumenti a fol 474 sa 478.
[21] Risposta a fol 480 u 481.
[22] Ref.: digriet kontenut fil-verbal tal-udjenza tal-4 ta' April, 2014 – a fol 483.
[23] Digriet a fol 512 u 513.
[24] Nota a fol 516.

Rat ir-rikors addizzjonali tas-socjeta' attrici tad-29 ta' Marzu, 2016 b'talba simili ghal dik minnha maghmulha fil-21 ta' Marzu, 2014[25] u r-risposta ghall-istess maghmulha mis-socjeta' konvenuta nhar is-6 ta' Mejju, 2016.[26]

Rat id-digriet ulterjuri moghti minnha kif diversament presjeduta fit-13 ta' Mejju, 2016 fejn il-perit tekniku gie ordnat ihejji konkluzjonijiet peritali ndipendentement minn dawk tal-perit legali billi jhejji pjanta tal-parti tal-passagg okkupata bil-bini tas-socjeta' konvenuta u jaghti stima tal-valur tal-art okkupata.[27]

Rat li r-rikors tal-perit tekniku tad-9 ta' Jannar, 2017 sabiex jinhatar *surveyor*[28] gie milqugh b'digriet tat-23 ta' Frar, 2017 li bih gie mahtur is-*surveyor* Eddie Mercieca.[29]

Rat ir-relazzjoni addizzjonali tal-perit tekniku, il-Perit Valerio Schembri, ezebita in atti nhar it-8 ta' Gunju, 2018.[30]

Rat ir-rikors tas-socjeta' konvenuta tat-28 ta' April, 2021 li bih talbet l-estensjoni tal-inkarigu tal-perit tekniku sabiex wara li jikkunsidra zewg atti relattivi ghal-proprjeta' li kienet appartenenti lill certa Giorgia Bajada, ossia dawk tas-17 ta' Ottubru, 1986[31] u tal-15 ta' April, 1988[32] it-tnejn in atti Nutar Michael Refalo, u jaghmel superimpozizzjoni tal-pjanti mehmuza maghhom, jkunx hemm lok ghar-revizzjoni tal-konkluzjonijiet milhuqa minnu dwar percentwali tal-passagg/triq mehuda mil-bini taghha.[33]

Rat ir-risposta tas-socjeta' attrici ghall-istess.[34]

Rat ir-rikors tas-socjeta' attrici tat-12 ta' Mejju, 2021 li bih talbet l-estensjoni tal-karigu tal-perit tekniku sabiex jikkalkola il-valur ta' Triq is-Sajjied.[35]

[25] Rikors a fol 521.
[26] Risposta a fol 524.
[27] Digriet a fol 525 u 526.
[28] Rikors a fol 532.
[29] Digriet a fol 538.
[30] Relazzjoni a fol 553 sa 563.
[31] Ezebit ghal darb' ohra a fol 619 sa 621 bi pjanta a fol 622. L-ewwel kopja ezebita a fol 54 *et seq.*
[32] Ezebit ghal darb' ohra a fol 623 u 624 bi pjanta a fol 625. L-ewwel kopja ezebita a fol 58 *et seq.*
[33] Rikors a fol 617 u 618.
[34] Risposta a fol 628 u 629.
[35] Rikors a fol 630.

Rat id-digriet tal-11 ta' Gunju, 2021 li bih laqghet kemm it-talba tas-socjeta' konvenuta kontenuta fir-rikors taghha tal-28 ta' April, 2021 kif ukoll dik tas-socjeta' attrici kontenuta fir-rikors taghha tal-12 ta' Mejju, 2021.[36]

Rat ir-relazzjoni addizzjonali tal-perit tekniku Valerio Schembri pprezentata nhar it-18 ta' Marzu, 2022 wara l-estensjoni tal-inkarigu tal-istess perit.[37]

Rat li fl-udjenza tal-1 ta' Frar, 2023 il-kawza thalliet ghan-noti tal-osservazzjonijiet finali.[38]

Rat li b'digriet tad-9 ta' Gunju, 2023 gie dikjarat li s-socjeta' attrici ddekadiet mid-dritt li tipprezenta nota tal-osservazzjonijiet finali.[39]

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza, inkluz id-dokumenti ezebiti u verbali kif ukoll it-traskrizzjonijiet tax-xhieda kollha u affidavits.

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tas-socjeta' konvenuta.[40]

Rat li fl-udjenza tat-3 ta' Ottubru, 2023 il-kawza giet iddefferita ghat-12 ta' Jannar, 2024 ghas-sentenza f'liema udjenza imbaghad giet iddifferita ghal-lum ghas-sentenza.[41]

B. Provi:

Semghat ix-xhieda bil-gurament u rat dik maghmulha bil-procedura tal-affidavit, ta':

George Sacco, direttur tas-socjeta' attrici, xehed permezz ta' affidavit.[42] Jiddikjara li s-socjeta' attrici kienet originarjament maghrufa bhala *M.A.M.N Limited.*

[36] Digriet fil-verbal tal-udjenza tal-istess data a fol 633 u 634.
[37] Relazzjoni a fol 663 sa 669.
[38] Verbal a fol 684.
[39] Digriet tad-9 ta' Gunju, 2023 – mhux paginat.
[40] Ipprezentata nhar id-19 ta' Gunju, 2023 – mhux paginata.
[41] Verbali mhux paginati.
[42] Affidavit a fol 38 sa 41.

Jispjega kif u meta hu u huh Francis Sacco akkwistaw l-art in mertu qabel ma' iffurmaw is-socjeta' attrici.

Jezebixxi ritratt mill-ajru mehud fl-1957 li jghid li juri l-art tas-socjeta' attrici in mertu – immarkata bl-ittra "A" – u dik li kienet ta' John Portelli jew ahjar is-socjeta' tieghu *Gozo Hotels Company Limited* li jimmarka bl-ittra "B".[43]

Jezebixxi wkoll kopja ta' att ta' akkwist tas-16 ta' Settembru, 1978 in atti Nutar Emanuel George Cefai li bih hu u huh Francis Sacco kienu akkwistaw l-art issa tas-socjeta' attrici.[44] Jezebixxi wkoll kopja ta' relazzjoni tal-Perit Jos P. Dimech li jzid li qabel ma' kienitx a dispozizzjoni tieghu.[45]

Jiddikjara li fl-1983 hu u huh Francis iffurmaw is-socjeta' attrici bl-isem *M.A.M.N. Limited* b'dan li fl-10 ta' Mejju, 1983, b-att tan-Nutar Michael Refalo trasferew lill-istess diversi proprjetajiet inkluz f' *'Tal-Mielha'*.

Jghid li l-art in mertu tinsab deskritta fil-paragrafu (a) tal-att ta' akkwist tal-10 ta' Mejju, 1983 u tidher fil-pjanta mmarkata bl-ittra "D" annessa mal-istess.

Jghid li fit-3 ta' Marzu, 1982 huma kienu applikaw sabiex jizviluppaw din l-art taghhom bil-permess inhareg fil-11 ta' Marzu, 1983. Jghid li b'dan huma bnew zewg blokok ta' appartamenti l-ewwel dak bl-isem *"Aquarius"* fuq il-Punent imbaghad iehor fuq il-Lvant.

Jghid li sabiex jibnu dawn iz-zewg blokok kellhom jifthu triq li tinsab kollha kemm hi ghaddejja minn fuq l-art taghhom. Izid li din it-triq tibda minn Triq ix-Xaghra u tibqa' diehla sa gewwa sa' tarf l-art taghhom b'dan li taqqad ma' triq li kien fetah John Portelli fuq l-art tieghu fuq it-Tramuntana liema art hija llum tas-socjeta' konvenuta.

Jghid li ghalkemm din it-triq tawha l-isem *Triq is-Sajjied*, hija nfethet u ighatat il-konkos mis-socjeta' tieghu – dik attrici. Izid li s-servizzi kollha ta' drenagg, dawl u ilma li huma ghaddejjin mill-istess triq saru mis-socjeta' attrici a spejjez unikament taghha.

---

[43] Ritratt mill-ajru a fol 42.
[44] Att ta' akkwist a fol 43 sa 45.
[45] Relazzjoni a fol 46.

Jghid li ghalkemm din it-triq hija miftuha ghal-pubbliku hija ghadha kollha kemm hi privata.

Jezebixxi zewg kuntratti ta' transazzjoni – wiehed tas-17 ta' Ottubru, 1986 u iehor tal-15 ta' April 1988 it-tnejn in atti Nutar Michael Refalo – li jghid li kienu ntlehqu bejnhom u certa Giorgia Bajada. Izid li ma' dawn gew annessi pjanti li juru t-triq in mertu u li din kienet miftuha qabel ma' inghatat l-isem *Triq is-Sajjied* u qabel ma' akkwistat is-socjeta' konvenuta.[46]

Jiddikjara li s-socjeta' konvenuta akkwistat magenbhom mil-poter tas-socjetajiet ta' John Portelli *Gozo Hotels Company Limited* u *J & B Properties Limited* b'att tat-12 ta' Ottubru, 2001 in atti Nutar Paul George Pisani. Jghid li ma' dan il-kuntratt giet mehmuza pjanta li turi car li l-art akkwistata mis-socjeta' konvenuta tmiss mat-triq imsemmija *Triq is-Sajjied* li fethu huma kollha kemm hi fuq art taghhom.

Jerga jezebixxi kopja ta' dan il-kuntratt[47] u jezebixxi kopja ta' kuntratt addizzjonali tas-7 ta' Novembru, 2003 in atti Nutar Paul George Pisani li jghid li bih is-socjeta' taghhom – dik attrici – kienet bieghet lis-socjeta' konvenuta bicca art sabiex l-istess setghet fethet triq ghalija quddiem il-blokka taghha.[48]

Izid li dan juri l-konfini bejn l-art taghhom u dik tas-socjeta' konvenuta.

Jezebixxi wkoll 42 ritratt li jghid li juru kif kienet il-pozizzjoni qabel akkwistat u bdiet tibni s-socjeta' konvenuta.[49]

Jghid li meta huma akkwistaw l-art originarjament din kellha passagg. Izid li huma hamlu l-art bil-passagg b'kollox b'dan li l-passagg b'hekk spicca u minfloku nfethet it-triq in mertu. Izid li dan ghamluh sabiex setghu jibnu l-blokka ta' fuq il-Lvant taghhom.

Jiddikjara li hu ma' kellux problemi mas-socjeta' konvenuta, anqas meta qattghat il-blat sewwa sew ma' Triq is-Sajjied, tant li anke bieghilha bicca

[46] Kuntratt tal-1986 a fol 54 sa 56 bi pjanta a fol 57. Kuntratt tal-1988 a fol 58u 59 bi pjanat a fol 60.
[47] A fol 61 sa 66 bil-pjanta a fol 67, kopja ta' liema kienet diga ezebita mac-citazzjoni.
[48] Kuntratt a fol 68 sa 70 bi pjanta a fol 71, *site plan* a fol 72 u skizz ta' tarag a fol 73.
[49] Ritratti a fol 77 sa 97.

art sabiex setghet fethet triq taghha. Jghid li huwa pretenda izda kontribuzzjoni ghall-uzu ta' Triq is-Sajjied li hija tieghu.

Izid li jiprpetendi wkoll li sabiex is-socjeta' konenuta tiftah aperturi ghal fuq it-triq tieghu din thallas il-valur ta' nofs it-triq lis-socjeta' attrici. Izid li s-socjeta' konvenuta rrifjutat li taghmel hekk ghaliex tippretendi li tali triq hija pubblika.

Jezebixxi wkoll kopja ta' ittra ufficjali tat-22 ta' Novembru, 2004 li s-socjeta' attrici kienet baghtet lill dik konvenuta qabel bdiet il-kawza kurrenti. Izid li mal-istess is-socjeta' attrici annettiet pjanta li turi t-triq in mertu li hija tqis bhala privata taghha kif ukoll fejn is-socjeta' konvenuta okkupat parti mill-istess.[50]

In kontro-ezami, xehed[51] li jaqbel li t-triq in kwistjoni ilha ffurmata mis-snin 80. Jaqbel ukoll li sa minn dak iz-zmien din kienet u ghadha miftuha ghall-pubbliku kollu. Jaqbel ukoll li din it-triq tinfed u mhijiex maghluqha.

Mistoqsi ghalfejn allura minn tant nies li juzaw din it-triq ha passi kontra s-socjeta' kovenuta jghid li hu ha passi mhux ghax jghaddu nies minnha. Izid li kulhadd ghandu dritt jghaddi minn hemm. Jghid izda li m'hemmx dritt li jinfethu twieqi u bibien.

Jinsisti li s-socjeta' konvenuta jistghu jghaddu u jahseb li kulhadd ghandu dritt jghaddi peress li hija *schemed*. Jghid li huwa li ma' jridtx huma l-aperturi li jharsu ghal'fuq din it-triq.

Jerga jghid li jaqbel li t-triq hija *schemed* u pubblika izda jzid li l-art ghadha tieghu. Jerga jghid ukoll li fuq il-fatt li t-triq hija miftuha ghall-pubbliku huwa m'ghandu oggezzjoni ta' xejn.

Dwar l-isqaq li jsemmi fl-affidavit jghid li dan ma' kienx fejn illum hemm it-triq izda fejn illum hemm il-*bollards*. Jghid li hemmhekk kien hemm passagg bir-rigel li jibqa tiela ghal fuq il-muntanja. Jghid li dan kien kollu go taghhom.

[50] Ittra a fol 74 bi pjanta a fol 75.
[51] Traskrizzjoni a fol 220 sa 232.

Mistoqsi jekk fil-fatt dan il-passagg li jsemmi kienx wisgha li jghaddi karrettun jghid li hu ma' jiftakarx hekk. Jghid li safejn jaf hu l-karrettun kien jasal sa isfel. Izid li hemmhekk huwa hamlu. Izid ukoll li r-rampa kienet tasal sa isfel, kwazi sa barra.

Jghid li bhima wahedha kienet titla mill-passagg izda karrettun ma' jiftakrux tiela. Jghid li skontu l-passagg forsi kien wisgha tlett piedi. Riferut, dwar dan, ghar-ritratti mill-ajru ezebiti minnu stess jghid li hemmhekk kien hemm abbandun kbir b'dan li kien difficli li wiehed jitla' b'karrettun.

Riferut ghal-parti fl-affidavit tieghu fejn jghid li l-passagg kien bejn taghhom u ta' John Portelli, jghid li jekk fl-affidavit ma' qalx hekk; il-passagg fil-fatt, ghalkemm bejn taghhom u ta' Portelli, kien kollu f'taghhom.

Mistoqsi jekk bejn l-istess passagg u l-art tieghu kienx hemm hajt jghid li kien hemm il-qasma li ghadha hemm sallum mhux hajt. Izid li kien bejn il-passagg u ta' John Portelli li kien hemm hajt tas-sejjiegh baxx.

Jinsisti li l-passagg kien kollu go taghhom.

Riferut ghal-kuntratt ta' akkwist taghhom tat-30 ta' Marzu, 1967, li bih xtara l-art Emanuel Sacco, missieru, fejn il-proprjeta' hija deskritta bhala tmiss ma' passagg mhux tinkludi l-passagg jghid li hadd qatt ma' qal li l-passagg mhux taghhom. Izid li meta xtraw hu u huh minghand missieru fl-1979 huma xtraw l-art tmiss ma' ta' John Portelli, bil-passagg inkluz.

Mistoqsi kif missieru setgha jbieghlu l-passagg li ma' kienx akkwista, jghid li huma qatt ma' kellhom kwistjoni ma' hadd dwar il-passagg. Izid li l-art taghhom kienet tmiss ma' ta' John Portelli, kif qabel appartenenti lill-Knisja.

Moqri lilu l-kuntratt tat-23 ta' Lulju, 1965 in atti Nutar John Busuttil li bih, Michael Galea li eventwalment biegh lill missieru Emanuel Sacco, kien akkwista l-art minghand Carmelo Sultana, fejn l-art hija wkoll deskritta bhala tmiss ma' passagg pubbliku bil-passagg mhux inkluz fil-bejgh, jghid li huwa m'ghandux dubbju li l-isqaq mill-*bollards* l-isfel

huwa tal-Gvern. Izid li 'il fuq huwa taghhom. Izid ukoll li l-kuntratti mhux dejjem jghidu kollox dwar l-irjihat b'xi darba jsemmu rih wiehed biss.

Ma' jaqbilx li t-triq hija ffurmata fuq proprjeta' tieghu, ta' Giorgia Bajada, u ta' John Portelli. Jinsisti li l-istess giet iffurmata fuq tieghu biss.

Jghid li l-kwistjoni li kellhom ma' Giorgia kienet fuq in-naha ta' fuq mhux ta' isfel. Izid li l-istess kwistjoni ma' Giorgia kienet dwar il-linja ta' fuq, is-sies, mhux dwar it-triq.

Mistoqsi ghalfejn hu stess qal fl-affidavit tieghu li l-art li nbieghet minn *Gozo Hotels Company Limited* tmiss ma' Triq is-Sajjied u mhux tmiss ma' proprjeta' tieghu jinsisti li tali triq infethet f'tieghu u nghatat dak l-isem wara li nfethet minnhom. Jghid li ghalhekk qalu li tas-socjeta' konvenuta tmiss maghha.

Jghid li huwa dak li qed jitlob mis-socjeta' konvenuta huwa nofs il-valur tat-triq fejn bnew huma.

Mistoqsi jaqbilx li meta bnit is-socjeta' konvenuta hija rtirat il-gewwa mill-linja tat-triq tant li mir-ritratti in atti tidher aktar zebgha li qabel kienet gol-bini ma' genb ta' hajt issa espost ghat-triq jghid li anzi, harget aktar ghal go tieghu. Jiccara li fil-livell tal-*basement* dahlu taht it-triq li jikkonsidra tieghu.

Muri r-ritratti a fol 97 fejn f'dak numru 41 giet immarkata tali zebgha mal-genb tal-hajt bil-pinna blu jghid li l-linja fejn bniet is-socjeta' konvenuta qieghda sewwa izda taht il-livell tat-triq dahlu f'tieghu.

Jaqbel izda li mir-ritratt jidher li s-socjeta' konvenuta rtirat 'il gewwa.

In re-ezami, xehed[52] li minn dakinhar li sar il-kuntratt tal-1978 meta hu u huh akkwistaw minghand missieru u fejn l-art kienet deskritta bhala: *parti minn din l-art ghandha faccata fuq Xaghra Road u in parti tigi wara l-bini ta' terzi. Din l-art hija soggetta ghal-passagg bir-rigel fuq in-naha tat-Tramuntana* imbaghad: *mit-Tramuntana tmis in parti ma' eredi ta' Anton*

[52] Traskrizzjoni a fol 232 sa 234.

Vella u in parti ma' beni ta' John Portelli, jghid li; minn dakinhar tat-tali kuntratt qatt hadd ma' pretenda li l-passagg mhux taghhom.

Mistoqsi jekk il-kwistjoni tieghu hijiex fuq Triq is-Sajjied kollha jew fuq il-porzjon taghha fejn qabel kien hemm ir-rampa li semma, jghid li l-kwistjoni hija biss fejn bniet is-socjeta' konvenuta; fejn qabel kien hem mir-rampa li semma.

Anthony Ellis, direttur tas-socjeta' konvenuta, xehed permezz ta' affidavit.[53] Jiddikjara li bl-att tat-12 ta' Ottubru, 2001 in atti Nutar Paul George Pisani is-socjeta' konvenuta xtrat minghand *Gozo Hotels Company Limited* u *J & B Properties Limited* porzjon art tal-kejl ta' cirka 1,480 m.k. konfinanti in parti ma' Triq Ghar Qawqla u in parti ma' Triq is-Sajjied.

Jghid li din l-art hammluha u bnewha garaxxijiet u appartamenti accessibbli minn Triq is-Sajjied u Triq Ghar Qawqla, Marsalforn, Ghawdex.

Jiddikjara li s-socjeta' attrici ssostni li dik konvenuta ma' kellix dritt tifforma aperturi jew li jkollha access minn Triq is-Sajjied ghax tghid li tali triq hija taghha.

Jiddikjara li huwa dan jikkontestah billi mhux minnu li Triq is-Sajjied hija lkoll iffurmata fi proprjeta' tal-attrici.

Jghid li dan peress li qabel saret l-istess Triq is-Sajjied kien diga hemm triq dejqa li twessghet fuq naha billi ttiehdet parti minn proprjeta' ta' Sacco u fuq in-naha l-ohra billi ttiehdet proprjeta' tal-awturi tieghu kif ukoll minn ta' Giorgia Bajada.

Izid li minkejja dan, anke jekk Triq is-Sajjied tassew giet iffurmata fuq art li xi darba kienet proprjeta' tas-socjeta' attrici, din hija llum triq miftuha ghall-pubbliku.

Jiddikjara li f'kull kaz, l-aperturi kollha ffurmati mis-socjeta' konvenuta gew miftuha b'mod li jaghtu nterament ghal fuq proprjeta' privata taghha.

[53] Affidavit a fol 104 sa 111.

Jezebixxi sensiela ta' atti nutarili li jghid li juru li t-triq li l-attrici tghid li hija privata taghha dejjem kienet proprjeta' pubblika.[54]

Jghid li d-direttur tas-socjeta' attrici stess, George Sacco, jghid li fejn illum tinsab tali Triq is-Sajjied originarjament kien hemm kanal tal-ilma li jizbokka f'passagg.

Jiddikjara li ma' jistax ikun aktar car li fejn illum hemm Triq is-Sajjied minn dejjem kien meqjus bhala proprjeta' pubblika jew bhala passagg jew inkella bhala kanal tal-ilma.

Izid li minkejja li f'xi kuntratti tali passagg jissejjah bhala wiehed tar-rigel, mir-ritratt mill-ajru tal-1957 ezebit mis-socjeta' attrici stess jidher li dan kien wiehed wiesgha. Jerga jezebixxi l-istess ritratt mill-ajru u fuqu jimmarka l-passagg bl-isfar.[55]

Jezebixxi ritratt mill-ajru ulterjuri – tal-1978 – minn fejn jirrizulta kemm fil-fatt kien wiesgha tali passagg.[56]

Jghid li maz-zmien l-awturi tas-socjeta' attrici bdew jippretendi titolu assolut fuq l-istess triq filwaqt li jammettu li hemm jedd ta' passagg.

Jghid li l-aktar kuntratt rilevanti f'dan is-sens huwa dak li bih Emanuel Sacco, missier George u Francis Sacco, akkwista l-art issa tas-socjeta' attrici.

Izid li minn dan il-kuntratt jirrizulta car li fejn kien hemm il-passagg ma' giex akkwistat minn Emanuel Sacco b'dan ma' setghax ibiegh dak li qatt ma' kien tieghu.

Jiddikjara li l-kuntratti li jirreferi ghalihom George Sacco u li jsemmu li t-triq inbniet f'art taghhom huma kuntratti fejn dehret is-socjeta' attrici jew diretturi taghha u ghalhekk m'humiex ta' minn jistrieh fuqhom.

Izid li minkejja dan kuntratti ohra fejn jidhru l-istess persuni nteressati jaghmluha cara li hemm dritt ta' passagg.

54 Atti nutarili a fol 119 sa 131.
55 Ritratt mill-ajru a fol 132.
56 Ritratt mill-ajru a fol 133.

Jaghmel referenza ghal-kuntratti tal-1978 u tal-1983 li bihom Emanuel Sacco trasferixxa l-art lill uliedu George u Francis Sacco li mbaghad trasferew lis-socjeta' *M.A.M.N. Limited*. Jghid li dawn jaghmluha cara li l-art kienet suggetta ghal-dritt ta' passagg bir-rigel fuq it-Tramuntana.

Jghid li ghalhekk dawn il-kuntratti jikkonfermaw li fejn illum hemm Triq is-Sajjied kien passagg. Izid li allura kemm jekk l-istess hija llum pubblika jew le xorta hemm dritt ta' passagg.

Jghid li l-istess jirrizulta car mill-kuntratt tas-17 ta' Ottubru, 1986 in atti Nutar Michale Refalo.

Jiddikjara li dan kollu jikkonferma li s-socjeta' konvenuta dejjem kellha dritt ta' passagg min fejn illum hemm it-triq.

Jghid li l-att tas-7 ta' Novembru, 2003 li s-socjeta' attrici tghid li bih s-socjeta' tieghu, dik konvenuta, akkwistat porzjon art sabiex fethet triq hi fil-fatt ma' sarx mas-socjeta' konvenuta izda ma' *Port Estates Limited*.

Izid li inoltre, bil-kuntratt tal-2003 *Port Estates Limited* ghamlet hlas kontra pretensjonijiet ta' titolu tas-socjeta' attrici. Izid li infatti l-art mertu tat-tali kuntratt anqas kienet tas-socjeta' attrici izda kienet ta' Giorgia Bajada.

Jghid li anqas iz-zewg kuntratti li s-socjeta' attrici ffirmat ma' Giorgia Bajada ma' jippruvaw li t-triq hija proprjeta' privata tal-istess attrici.

Jiddikjara li l-passagg originali ma' kienx wiesgha kemm hi wiesgha t-triq illum.

Jerga jghid li ghalhekk ittiehdet art miz-zewg nahat tal-istess passagg sabiex dan twessgha. Izid li tali art kienet ta John Portelli u Giorgia Bajada fuq naha u tas-socjeta' attrici fuq ohra.

Jezebixxi pjanta, ritratti, u korrispondenza b'ittra dwar dan.[57]

---

[57] A fol 147 sa 153.

Izid li l-kuntratti ffirmati bejn Sacco u Giorgia Bajada fl-1986 u l-1988 juru kif fil-fatt meta wessghaw il-passagg Sacco dahlu f'ta Bajada tant li kien hemm kawzi pendenti bejnhom li gew tranzatti b'tali kuntratti.

Jghid li dan ikompli juri li Triq is-Sajjied ma' gietx iffurmata fuq proprjeta' privata tas-socjeta' attrici biss izda in parte fuq passagg pubbliku, in parte fuq proprjeta' ta' John Portelli, in parte fuq proprjeta' ta' Giorgia Bajada, u biss in parte fuq proprjeta' tas-socjeta' attrici.

Jiddikjara li fi kwalunkwe' kaz Triq is-Sajjied hija accessibbli ghal-pubbliku u hija ghalhekk triq pubblika.

Jghid li dan jurih il-fatt li t-triq inghatat isem ufficjali mill-Gvern.

Jghid li ghalhekk is-socjeta' konvenuta ghandha dritt fuq tali triq bhal kumplament tal-pubbliku.

Jezebixxi kopji ta' zewg *town schemes* mehuda mil-Pjan Lokali ghal-Ghawdex li jghid li juru li Triq is-Sajjied kien ilha ffurmata mill-1982.[58]

Jiddikjara li f'kull kaz, is-socjeta' konvenuta rtirat il-bini taghha l-gewwa mill-linja tal-bini b'dan li l-aperturi tal-bini taghha jaghtu ghal fuq proprjeta' taghha.

Izid li dan jidher mir-relazzjoni tal-Perit Jos. P. Dimech li jezebixxi kopja taghha.[59]

Jezebixxi sett ritratti li jghid li juru l-faccata tal-proprjeta' tas-socjeta' konvenuta qabel din giet zviluppata u l-bini zviluppat. Jghid li dawn juru kif il-bini tas-socjeta' konvenuta gie rtirat il-gewwa.[60]

John Portelli, direttur ta' *Gozo Hotels Company Limited* u *J & B Properties Limited* xehed permezz ta' affidavit.[61] Jiddikjara li b'kuntratt tat-12 ta' Ottubru, 2001 in atti Nutar Paul George Pisani z-zewg socjetajiet tieghu

---

[58] *Town schemes* a fol 157 – data ma' tirrizultax u a fol 158 – fejn tirrizulta d-data ta' Gunju, 2002.
[59] Relazzjoni a fol 151.
[60] Ritratti a fol 160 u 161.
[61] Affidavit a fol 173 u 174.

bieghu lill dik konvenuta porzjon art tal-kejl ta' cirka 1,480 m.k konfinanti Lvant ma' Triq Ghar Qawqla u ma' Triq is-Sajjied.

Jghid li Triq is-Sajjied kienet triq dejqa li twesseght billi fuq naha ttiehdet proprjeta' ta' Sacco u fuq ohra proprjeta' tieghu u ta' certa Giorgia Bajada. Jghid li t-triq originali kienet wiesgha izjed minn sebgha piedi u allura ma' kienitx sempliciment passagg bir-rigel.

Jiddikjara li dan jirrizulta car minn pjanta annessa ma' kuntratt tal-31 ta' Lulju, 1974 li bih akkwistat parti mill-art originarjament is-socjeta' tieghu *Gozo Hotels Company Limited*.

Jghid li meta mbaghad inbena garaxx fil-proprjeta' tas-socjeta' tieghu *Gozo Hotels Company Limited* li kien jintuza ghad-duttrina minn Dun Marian Zammit, dan kien gie rtirat il-gewwa mit-triq. Izid li wara, meta s-socjeta' konvenuta akkwistat minghand is-socjetajiet tieghu, dik konvenuta lahqet arrangament mal-Kurja dwar fejn kien inbena l-garaxx minn Dun Zammit.

Jiddikjara li meta s-socjeta' attrici wessghet it-triq originali hija haffret parti mill-art ta' socjeta' minn tieghu – il-*Gozo Hotels Company Limited* – b'dan li ttiehdet minnha art minn taghhom.

Izid li jaf ukoll li s-socjeta' konvenuta bniet irtirat il-gewwa mil-linja tat-triq b'dan li kwalunkwe' aperturi fil-bini taghha jaghtu ghal fuq proprjeta' taghha stess.

Jghid li f'kull kaz Triq is-Sajjied hija triq pubblika u qatt ma' jaf li xi hadd zamm lill xi hadd milli jghaddi minnha.

In kontro-ezami, xehed[62] li huwa ghandu kawza ma' George Sacco dwar twieqi li Sacco rid jiftah ghal fuq proprjeta' tieghu. Ma' jaqbilx li tali twieqi kienu ser jinfethu ghal fuq triq miftuha minnu. Jghid li l-istess kienu ser jinfethu ghal fuq porzjon art tieghu. Jaqbel li din l-art tmiss ma' Triq is-Sajjied.

[62] Traskrizzjoni a fol 207 sa 218.

Jaqbel li huwa ghamel rixtellu bejn fejn l-art tieghu taqqad ma' Triq is-Sajjied. Izid izda li fejn ghamel rixtellu ma' fetahx triq. Jghid li hemmhekk hija biss art u passagg taghhom u mhijiex triq miftuha ghal-pubbliku.

Izid li minn dan il-passagg m'ghandu dritt jghaddi hadd hlief huma.

Jaqbel li r-rixtellu huwa ghamlu bejn dan il-passagg taghhom u Triq is-Sajjied. Jghid li dan sar ghaliex il-passagg taghhom mhux triq izda proprjeta' privata.

Jghid li Triq is-Sajjied hija pubblika ghaliex sabiex inhariglu permess tal-bini, Sacco kellu jhalli triq. Izid li issa qed jipprova jaghlaq l-istess triq.

Jghid li wara li huma bieghu lis-socjeta' konvenuta, quddiem il-faccata tal-bini li bniet l-istess socjeta' kovnenuta saret triq fuq proprjeta' li kienet ukoll taghhom. Jghid li tali triq ghadha privata, in parte taghhom u in parte ta' minn bena ghal fuqha.

Jghid li l-istess triq li hemm quddiem il-faccata tal-bini tas-socjeta' konvenuta saret mill-istess socjeta' konvenuta ghax huma hemm art blat u hamrija biss bieghulha.

Muri l-pjanta annessa mal-att nutarili mmarkat SFG6, a fol 67, jimmarka b'linja blu minn fejn tghaddi Triq is-Sajjied. Jimmarka wkoll b'*shading* blu l-parti taghha li fl-affidavit jghid li twessghet billi ttiehdet parti mill-art tieghu u ta' Giorgia Bajada minn naha u parti mill-art ta' Sacco minn ohra.

Jerga jghid li Triq is-Sajjied infethet minn George Sacco sabiex hariglu l-permess.

Dwar il-Kappillan ta' Marsalforn jghid li l-kamra li kien bena hemm kien bniha fuq tieghu bla permess.

Dwar fejn fl-affidavit qal li s-socjeta' konvenuta bnit irtirat il-gewwa, jghid li hawn kien qed jirreferi ghal dk il-parti tal-binja tas-socjeta' konvenuta li tmiss mal-parti *shaded* blu fil-pjanta a fol 67. Jghid li hu ma' marx kejjel biex qal dan izda dan jghidu milli jista jara.

In re-ezami, xehed[63] li bejn l-art tieghu u dik ta' Sacco kien hemm passagg li jibqa' tiela 'l fuq ghat-triq li tidhol minn Triq Ghar Qawqla.

Raymond Bajada, iben Giorgia Bajada, xehed[64] li ommu kellha art fi Triq is-Sajjied. Izid li din kienet inbieghet b'dan li dwar il-bejgh huwa nnegozja ma' Anthony Ellis u Francis Xavier Tabone, diretturi tas-socjeta' konvenuta.

Izid li z-zona hemmhekk hija lkoll maghrufa bhala *"Tal-Mielha"*. Jghid li ommu hemm bieghetu bhala raba'.

Jghid li safejn jaf hu l-art li bieghet ommu kienet tmiss ma' ta' Sacco.

Muri pjanti mehuda mil-Pjan Lokali a fol 158 jimmarka b'salib fejn kienet l-art ta' ommu. Fuq l-istess pjanta jimmarka bi vlegga l-isqaq li minnu kienu jaslu f'din l-art. Jghid li dan kien passagg ta' karrettun. Jaghraf l-istess passagg fir-ritratt a fol 161.

Jghid li darba nnota xi xoghol ta' thammil ghaddej hemm u qal lill-ġenituri tieghu b'dan. Jghid li l-genituri tieghu nizlu ma' hutu u sabu li intmesset l-art taghhom u tnehhiet parti mill-passagg u mil-hajt taghhom. Izid li ghalhekk kienu bdew kawza. Jghid li imbaghad kienu spiccaw transigew ma' Sacco b'dan kellu jibnilhom il-hajt li messilhom.

Jghid li l-passagg originali maz-zmien inbidel billi twessgha ghal fuq l-art li kienet ta' ommu. Jghid li ma' jafx jekk il-passagg originali twessax ukoll fuq in-naha l-ohra tieghu.

In kontro-ezami, xehed[65] li l-kawza bejn familtu u George Sacco bdiet wara li ntmesset parti mill-art ta' ommu. Jghid li din giet transatta fuq insistenza ta' missieru li ma' ridtx li jibqghu bil-Qorti. Jghid li hawn il-genituri tieghu qablu ma' Sacco li minflok l-art li dahlulhom fiha jinbena hajt ta' retenzjoni.

Jghid li l-ftehim bejn il-genituri tieghu u Sacco dak kien. Izid li wara li inbieghet l-art ta' ommu ma' jafx x'sar aktar.

---

[63] Traskrizzjoni a fol 218.
[64] Traskrizzjoni a fol 176 sa 185.
[65] Traskrizzjoni a fol 192 sa 201.

Jghid li jaf li llum hemm passagg differenti minn kif kien qabel u dan sar bi ftehim ma' ommu.

Jaghmel referenza ghar-ritratt immarkat bin-numru 7 fil-faxxikolu ta' dokumenti mmarkat SFG8, a fol 80. Jghid li dak juri l-hajt ta' retenzjoni li nbena wara l-ftehim li lahhqu l-genituri tieghu.

Jghid li dan ir-ritratt juri wkoll kif inbidel il-passagg. Izid li l-passagg qabel kien rampa – fl-art ta' ommu – li taghti direttament ghar-raba' ta' ommu u hutha u wara x-xoghol intrapriz minn Sacco gie kreat l-gholi li rrikjeda l-hajt ta' retenzjoni kif ukoll li l-passagg isir kif jirrizulta fir-ritratt.

Jimmarka – fuq l-istess ritratt – minn fejn kien jibda u jispicca l-passagg bl-ittri "A" u "B".

Jghid li minn dak il-passagg kellu dritt jghaddi kull minn kellu raba' hemm wara.

Jghid li safejn jaf hu Triq is-Sajjied hija passagg pubbliku. Jinsisti li minn fejn illum hemm il-*bollards* 'il gewwa dejjem kien hemm passagg.

Il-Perit Jos P. Dimech, xehed[66] li ghalkemm f'xi waqt hu kien il-perit ta' George Sacco, ma' jahsibx li meta thamlet il-parti tal-art ta' Sacco fejn din tmiss ma' ta' John Portelli hu kien ghadu nvolut.

Jghid li hu jiftakar li bejn ta' Sacco u Portelli kien hemm hajt tas-sejjiegh u passagg bir-rigel li kien iservi wkoll ta' gandott biex jevakwa l-ilma.

Jghid li fl-1969 huwa kien appuntat perit tekniku f'kawza fl-ismijiet Emanuel Sacco vs William J. Caffary – kawza numru 18/1969 u dan sabiex jistablixxi l-linja medjana bejn il-proprjetajiet taghhom.

Jghid li huwa kien ghalhekk ghamel *survey* taz-zona kollha. Izid li hawn ha l-hajt ta' bejn Sacco u Portelli bhala l-konfini tan-naha tat-Tramuntana.

[66] Traskrizzjoni a fol 244 sa 248.

Jghid li dan hadu bhala punt fiss sabiex iddetermina l-estent tal-art ta' Sacco u allura fejn kienet tibda l-art ta' Caffary.

Jezebixxi porzjon minn pjanta li kien hejja hu fl-inkarigu tieghu fil-kawza li semma.[67] Jimmarka fuqha l-isqaq li kien iwassal minn Triq ix-Xaghra ghall-art in kwistjoni, l-art ta' John Portelli, u l-art ta' George Sacco. Jimmarka wkoll hajt tas-sejjiegh bl-ittri "X1" u "X2" li huwa l-hajt li ha bhala punt fiss kif qal qabel.

In kontro-ezami, xehed[68] li fil-kawza Sacco vs Caffary huwa kkunsidra l-art 'il gewwa mil-hajt tas-sejjiegh li mmarka "X1" sa "X2" fuq il-pjanta a fol 249 bhala ta' Sacco.

Mistoqsi izda x'verifici ghamel qabel wasal ghal tali konkluzjoni nkluz jekk rax kuntratti jghid li huwa kuntratti ra b'referenza ghal-kejl superficjali tal-artijiet.

Mistoqsi ghalfejn ikkunsidra bhala punt fiss il-hajt li huwa mmarka "X1" sa "X2" mhux il-hajt li gie mmarkat "JD" jghid li ghaliex skontu l-hajt "JD" huwa ta' retenzjoni tal-hamrija stante li l-passagg kien aktar l-isfel, mhux hajt tal-qasma.

Mistqosi dwar fejn' hu mmarkat "AJ" sa "DB" jghid li dak huwa passagg bir-rigel li jibqa tiela sa fuq.

Mistoqsi kienx hemm xi haga li tiddistingwi bejn il-passagg bir-rigel u l-art ta' Sacco jghid li le.

Mistoqsi xi jghid dwar il-fatt li l-kuntratti qabel akkwistaw l-ahwa George u Francis Sacco dejjem iddeskrivew l-art taghhom bhala li tmiss ma' passagg jew sqaq, b'dan li allura tali passagg jew sqaq ma' kienx inkluz fit-titolu, jghid li l-kwezit tieghu kien dwar in-naha l-ohra; fejn l-art ta' Sacco tikkonfina ma' ta' Caffary.

Jghid li l-hajt immarkat "X1" sa "X2" jista jkun qed jiddividi l-art tas-socjeta' konvenuta minn passagg minflok mill-art tas-socjeta' attrici u

[67] Pjanta a fol 249.
[68] Traskrizzjoni a fol 264 sa 269.

ma' jeskludix il-possibilita' li l-passagg mhuwiex fil-fatt proprjeta' ta' Sacco. Izid li ricerka dwar dan m'ghamilx.

Muri pjanta ezebita a fol 271 jghid li hemm jidher li ta' George Sacco huwa mibni sew skond il-linja tat-triq u in kontinwazzjoni mal-bini tal-girien, certi Fenech, mentri ta' John Portelli hemm parti fejn il-hajt gie kollu fit-triq. Jghid li jista jkun li din il-parti hija mibnija fuq proprjeta' ta' Sacco.

Dwar il-parti mmarkata b'*asteriks* fuq l-istess pjanta jghid li dik hija proprjeta' ta' Sacco. Izid li dik il-parti huwa kkunsidraha bhala ta' Sacco meta kejjel ghall-iskop tal-kawza li semma Sacco vs Caffary. Jaqbel izda li f'dak l-istadju hu kellu biss f'idejh il-kuntratt ta' akkwist ta' Caffary mhux ukoll ta' Emanuel Sacco.

Il-Perit Emmanuel Vella, xehed[69] li huwa gie nkarigat minn George Sacco sabiex jara jekk is-socjeta' konvenuta, bil-bini taghha, rifsitx fuq proprjeta' tieghu.

Jghid li sabiex jesplicita dan l-inkarigu huwa utilizza *survey* li kien imhejji mil-perit li Sacco kellu qablu, il-Perit Jos P. Dimech izda ha kejl tieghu fuq il-post.

Riferut ghal-pjanta a fol 75 jghid li din turi li fuq il-parti immarkata bl-isfar, li hija proprjeta' ta' Sacco, hemm bini tas-socjeta' konvenuta.

Jispjega li l-linja ta' bini tas-socjeta' konvenuta qieghda tasal sal-gandott immarkat bil-kulur vjola.

In kontro-ezami, xehed[70] li huwa strah fuq is-*survey* li kien ghamel il-Perit Jos P. Dimech b'dan li meta hu mar fuq il-post, il-hajt tas-sejjiegh bejn ta' Sacco u Portelli ma' kienx ghadu hemm. Jghid li ghalhekk huwa rabat mal-hajt tal-faccata ta' Sacco stess.

Jiccara li huwa strah fuq is-*survey* tal-Perit Dimech u prova jqabbel ma' li sab fuq il-post, minghajr ma' ghamel verifici ohrajn.

---

[69] Traskrizzjoni a fol 254 sa 256.
[70] Traskrizzjoni a fol 256 u 257.

Jghid li meta hu mar fuq il-post ghal dan l-iskop, il-bini tas-socjeta' konvenuta kien wasal sal-livell tat-triq, bil-pedamenti u gandott – illum imsaqqaf – kienu lesti.

In re-ezami, xehed[71] li huwa strah fuq il-pjanta tal-Perit Jos P. Dimech u ha kejl attwali. Izid li ghalhekk kejjel fejn jigu l-linji skond il-pjanta tal-Perit Dimech.

In kontro-ezami ulterjuri, xehed[72] li l-gandott immarkat bil-vjola fuq il-pjanta a fol 75 gie msaqqaf u fuqu illum tinsab it-triq.

Jghid li meta mar fuq is-sit hu sab il-gandott u bini il-gewwa minnu.

Jerga jghid li fejn fuq l-istess pjanta immarka bl-isfar bhala proprjeta' ta' Sacco li giet okkupata bil-bini tas-socjeta' konvenuta huwa ma' ccekjax kuntratti izda mexa fuq il-pjanta tal-Perit Jos P. Dimech.

Jaqbel ghalhekk li jekk il-pjanta tal-Perit Jos P. Dimech hija hazina u l-istess Perit Dimech ikkunsidra bhala hajt ta' divizjoni wiehed hazin, mela allura l-pjanta tieghu hija hazina wkoll.

In re-ezami, xehed[73] li huwa l-hajt tas-sejjiegh ma' rahx ghax wasal meta dan kien diga inqala' u kien diga beda tiela l-bini.

Il-Qorti rat ukoll ir-relazzjoni kongunta tal-perit tekniku, il-Perit Valerio Schembri, u dak legali, l-Avukat Dr. Alfred Grech, pprezentata in atti nhar is-17 ta' Ottubru, 2012.[74]

F'din ir-relazzjoni, wara li qiesu l-atti tac-citazzjoni u tan-nota tal-eccezzjonijiet u d-digrieti tal-hatra taghhom, il-periti ccaraw li l-perit tekniku gie mahtur sabiex:

i. Jirrelata dwar jekk is-socjeta' konvenuta uzurpatx xi parti mill-art ta' dik attrici, u;

[71] Traskrizzjoni a fol 258.
[72] Traskrizzjoni a fol 272 sa 274.
[73] Traskrizzjoni a fol 274.
[74] Relazzjoni a fol 373 sa 414 b'dokumenti afol 415 sa 429.

ii. F'kaz affermattiv, jillikwida l-kumpens dovut lis-socjeta' attrici ghal tali uzurpazzjoni.

Il-perit legali ccara wkoll li r-rwol tieghu kien sabiex jassisti lill dak tekniku u jsir rapport wiehed.

Il-periti mbaghad ghaddew sabiex taw deskrizzjoni tas-seduti li zammew, l-access li sar, u l-provi li kkunsidraw.

Il-perit tekniku jghaddi mbaghad sabiex iqies l-estent tal-proprjeta' li kien ta' John Portelli, l-awtur tas-socjeta' konvenuta, u dak tal-awturi tas-socjeta' attrici.

Hawnhekk, il-perit tekniku jikkonkludi li l-bini tas-socjeta' konvenuta gie rtirat 1.80 metri l-gewwa.

Iqies imbaghad li madanakollu s-socjeta' attrici tirritjeni li dik konvenuta hamlet gandott u bniet *retaining wall* fit-triq li hija tqis bhala taghha.

Il-perit tekniku hawn josserva li d-dokument a fol 75 li fuqu tistrieh is-socjeta' attrici ghal dan il-ghan jikkonferma li l-linja tal-bini tas-socjeta' konvenuta qieghda 1.80 metri l-gewwa.

Il-perit tekniku jzid li tali kejl gie addirittura stabbilit f'*survey* li sar minn Eddie Mercieca fuq liema aktar tard hadem il-Perit Emanuel Vella sabiex spjega l-pozizzjoni attrici.

Iqis ghalhekk li l-partijiet qieghdin jaqblu fuq kif jinsab id-delinjament tal-bini taghhom u li allura; fl-eventwalita li l-perit legali jsib li l-passagg kien tassew tas-socjeta' attrici; ikun isegwi li b'dak li ghamlet is-socjeta' konvenuta giet uzurpata circa 1.25 metru kwadru art bil-binja u 8.25 metru kwadru art bil-gandott.

Jiddikjara li tali figuri m'humiex finali u jigu accertati biss jekk il-perit legali jsib li l-passagg huwa tassew privat tas-socjeta' attrici.

Da parti tieghu, **il-perit legali** jirrelata, *inter alia*, li t-titolu tas-socjeta' attrici huwa l-att ta' koncessjoni enfitewtika perpetwa tal-10 ta' Mejju, 1983 in atti Nutar Michael Refalo fejn l-art hija deskritta bhala bicca raba' *"Tal-Mielha"* limiti tax-Xaghra, Ghawdex, tal-kejl ta' circa 1500 metru kwadru kif soggetta ghal-passagg bir-rigel fuq in-naha tat-Tramuntana u ndikata ahjar fuq il-pjanta annessa mal-istess kuntratt.

Izid li l-pjanta annessa mal-att enfitewtiku turi l-estensjoni tal-art izda mhux ukoll fejn ghandu jew kellu jkun prattikat id-dritt ta' passagg bir-rigel.

Jghid ukoll li l-att ta' akkwist tas-socjeta' konvenuta huwa dak ezebit mis-socjeta' attrici stess fejn l-art tas-socjeta' konvenuta hija deskritta bhala l-art *"Tal-Mielha"* f'Marsalforn limiti taz-Zebbug, Ghawdex ta' madwar 1480 metri kwadri u tikkonfina, *inter alia, on the East by a new projected street leading to Ghar Qawqla […] and on the South by property of Maurice Borg and Victor Portelli in part and in part by Triq is-Sajjied.*

Izid li dan huwa l-att tat-12 ta' Ottubru, 2001 in atti Nutar Paul George Pisani.

Izid li huwa ta' minn jinnota li dan l-att izid li *the property hereby transferred enjoys the unlimited and unrestricted right of access on the projected road on the Eastern side along its whole extension both on the side of Triq is-Sajjied as well as on the side of Triq Ghar Qawqla. Apart from that the said property enjoys the servitude of passage of the services as well as the right of opening doors, windows and balconies facing the said street. Without prejudice to the aforesaid the land hereby transferred enjoys unrestricted use of the said street as if it was a public road.*

Il-perit legali jghaddi mbaghad sabiex iqis li Anthony Ellis, direttur tas-socjeta' konvenuta, fl-affidavit tieghu jargumenta li l-art in kontestazzjoni m'ghandix titqies bhala proprjeta' tas-socjeta' attrici u dan billi jiccita minn 3 kuntratti fejn l-istess saret referenza ghalija bhala *passagg bir-rigel* jew *passagg pubbliku* jew *watercourse*.

Izid li Ellis jikkontendi li l-att rilevanti mhuwiex dak li bih akkwistat is-socjeta' attrici izda dak li bih Emanuel Sacco akkwista minghand certu Michele Galea fejn l-art giet deskritta bhala tikkonfina mit-Tramuntana ma' *passagg bir-rigel li jghaddu fuqu gabillotti tat-territorju 'Tal-Mielha'*.

Jghid li b'dan, Ellis iqis li Emanuel Sacco ma' setghax trasferixxa aktar milli kellu.

Il-perit legali jqis ukoll li l-istess Anthony Ellis jikkontendi li t-triq in mertu saret billi twessgha passagg b'dan it-twessiegh ma' sarx biss ghal fuq il-proprjeta' tas-socjeta' attrici izda sar ghal fuq ta' John Portelli – awtur tas-socjeta' konvenuta – u ta' Giorgia Bajada minn naha u tas-socjeta' attrici minn ohra.

Il-perit legali izid li John Portelli, l-awtur tas-socjeta' konvenuta, ukoll jghid li Triq is-Sajjied kienet originarjament passagg dejjaq li twessgha kif deskritt minn Ellis.

Izid li kemm John Portelli kif ukoll Anthony Ellis jaqblu f'li jikkontendu li meta zviluppat l-art taghha s-socjeta' konvenuta din irtirat il-gewwa mil-linja tat-triq ghal fuq il-proprjeta' taghha b'dan li allura jsegwi li l-aperturi miftuha minnha lejn Triq is-Sajjied jaghtu ghal' fuq proprjeta' taghha.

Il-perit legali josserva wkoll li x-xhud Raymond Bajada xehed li ommu kellha art accessibbli mill-isqaq li twessgha meta bniet is-socjeta' attrici u dan inkluz billi ttiehdet bicca art minn ta' ommu.

Il-perit tekniku jkompli billi jaghti riassunt ta' xhieda ulterjuri nkluz tad-direttur tas-socjeta' attrici George Sacco.

Wara dan, u n-linja mal-inkarigu moghti lill-perit tekniku, il-perit legali jghaddi sabiex iqies li sabiex jigi stabbilit jekk is-socjeta' konvenuta uzurpatx art ta' dik attrici, wiehed irid janalizza t-titoli rispettivi u jara safejn testendi l-proprjeta' ta' kull parti.

Jaghmel ghalhekk kunsiderazzjoni ta':

i. l-att tal-10 ta' Mejju, 1983 in atti Nutar Michael Refalo li bih, George Sacco u huh Francis Sacco ikkoncendew b'titolu ta' enfitewsi perpetwa diversi artijiet lis-socjeta' *M.A.M.N. Limited* inkluza:

Bicca raba' msejha 'Tal-Mielha' fil-limiti tax-Xaghra, Ghawdex tal-kejl ta' circa 1500 metri kwadri tmiss […] Tramuntana in parti ma' beni ta' Anton Vella u in parti ma' beni ta' John Portelli […] kif soggetta ghal passagg bir-rigel fuq in-naha tat-Tramuntana.

ii. L-att tat-12 ta' Ottubru, 2001 in atti Nutar Paul George Pisani li bih is-socjeta' konvenuta akkwistat minghand is-socjetajiet *Gozo Hotels Company Limited* u *J & B Properties Limited*:

A divided portion of land known as 'Tal-Mielha' in Marsalforn, limits of Zebbug, Gozo, measuring about 1480 square meters and bounded on the East by a new projected street leading into Triq Ghar Qawqla […] and on the South by property of Maurice Borg and Victor Portelli, and in part by Triq is-Sajjied.

iii. L-att tas-16 ta' Settembru 1978 in atti Nutar Emanuel George Cefai li bih Emanuel Sacco biegh lill uliedu Francis u George Sacco bicca art *'Tal-Mielha"* fil-limit tax-Xaghra, Ghawdex, tal-kejl ta' cirka tomna u zewg sighan ekwivalenti ghal 1,500 m.k. *soggetta ghal passagg bir-rigel fuq in-naha tat-Tramuntana tmiss […] mit-Tramuntana in parti ma beni tal-eredi ta' Anton Vella u ma' beni ta' John Portelli.*

Il-perit legali jaghmel ukoll kunsiderazzjoni ta' [i] zewg atti ta' transazzjoni ffirmati bejn Giorgia Bajada u s-socjeta' attrici – dawk tas-17 ta' Ottubru, 1986 u tal-15 t'a April, 1988 it-tnejn in atti Nutar Michael Refalo, u; [ii] att ta' bejgh tas-7 ta' Novembru, 2003 in atti Nutar Paul George Pisani li bih is-socjeta' attrici bieghet porzjon art lis-socjeta' *Port Estates Limited*.

Jghaddi ghalhekk sabiex jikkunsidra li minn dawn l-atti jidher li fuq in-naha tat-Tramuntana tal-art tas-socjeta' attrici kien hemm passagg bir-rigel sa minn meta akkwistat l-istess socjeta'.

Ikompli sabiex jghid li r-rih tat-Tramuntana huwa, f'kuntratti relattivi, indikat bhala konfinanti in parti ma' beni tal-eredi ta' Anton Vella u in parti ma' beni ta' John Portelli. B'dan jista jitqies indikattiv li l-art tas-socjeta' attrici tasal sal-konfini tal-art ta' John Portelli b'dan li s-servitu

ta' passagg bir-rigel kellha tkun ezercitata minn fuq il-proprjeta' tal-attrici.

Iqis imbaghad li s-socjeta' konvenuta akkwistat minghand is-socjetajiet ta' John Portelli bl-att tal-akkwist taghha jghid li mil-Lvant l-art tikkonfina ma' *a new projected street leading to Ghar Qawqla*. Izid li tali deskrizzjoni ma' tghinx ghaliex ma' tindikax il-konfini fejn ghandha ssir it-triq il-gdida lill minn jappartjeni.

Il-perit legali jirreferi mbaghad ghall-att ta' akkwist at-30 ta' Marzu, 1967 in atti Nutar Antonio Galea li bih Emanuel Sacco akkwista mil-poter ta' Michele Galea bl-akkwist huwa deskritt bhala ta':

L-utile dominju perpetwu ta' bicca raba' imsejjha 'Tal-Mielha' f'Marsalforn, limiti tax-Xaghra, Ghawdex, tal-kejl ta' tomna u siegh circa, jew kejl verjuri, tmiss […] Tramuntana ma' passagg bir-rigel li jghaddu fuqu l-gabillotti tat-territorju 'Tal-Mielha'.

Jghid li dan l-att jitfa dawl kompletament differenti fuq il-kwistjoni billi jindika li l-art originarjament akkwistata minn Emanuel Sacco ma' kienitx soggetta ghal-passagg bir-rigel izda kienet tmiss ma' passagg bir-rigel li jfisser ghalhekk li tali passagg kien eskluz minnha.

Il-perit legali jghid li dan jibqa jigi konfermat bl-att li *a sua volta* kien akkwista bih Michele Galea liema att jiddeskrivi l-art akkwistata minn Galea bhala:

Bicca raba' diviza msejjha 'Tal-Mielha' f'Marsalforn, limiti tax-Xaghra, Ghawdex ta' circa tomna u siegh, tmiss […] Grigal ma' passagg pubbliku.

Iqies li hemm certi deskrepanzi nkluz fil-kejl superficjali, ic-cens pagabbli, u fl-irjihat li jghid li hija hawn mistennija stante li l-irjihat moghtija mhumiex dawk principali izda dawk sekondarji.

Il-perit legali jirreferi imbaghad ghal-kuntratti li bihom akkwista l-awtur fit-titolu tas-socjeta' konvenuta John Portelli.

Minn hawnhekk jasal ghal-konkluzjonijiet tieghu ossia li:

i. M'hemmx dubbju li l-art allegatament uzurpata mis-socjeta' konvenuta tifforma parti mill-art li kienet giet akkwistata minn Emanuel Sacco bl-att tat-30 ta' Marzu, 1967 in atti Nutar Antonio Galea li hija l-istess li kienet akkwistata mill-awtur ta' Emanuel Sacco, Michele Galea bl-att tat-23 ta' Lulju, 1965 in atti Nutar John Busuttil;
ii. Fl-imsemmija zewg atti l-art tas-socjeta' attrici kienet deskritta bhala li tmiss ma' passagg u mhux soggetta ghal-passagg;
iii. Jekk allura l-art li akkwista Emanuel Sacco u llum tinsab ghand is-socjeta' attrici m'hijiex soggetta ghal-passagg bir-rigel izda tmiss ma' passagg bir-rigel, dan ifisser li l-passagg bir-rigel ma' kienx inkluz fil-proprjeta' akkwistata mill-istess Emanuel Sacco;
iv. Ix-xhieda u pjanti tal-Perit Jos P. Dimech qalja jaghmlu differenza stanet li kif qal hu stess, l-inkarigu tieghu fil-proceduri numru 18/1969 *Emmanuel Sacco vs William J. Caffary* kien jirrigwarda n-naha l-ohra, mhux in-naha tat-Tramuntana. Izid li huwa wkoll risaput li kejl f'kuntratti tas-sittinijiet u qabel kien ukoll jinghata *'alla larga'* u hafna drabi *'in grosso modo'* minghajr ma' kien isir *survey* u allura ftit dan il-kejl mehud mil-Perit Dimech fil-kawza Sacco/Caffary imsemmija jista jinfluwixxi sabiex jinnewtralizza l-presunzjoni li tqum miz-zewg kuntratti fuq imsemmija u cioe' li Emanuel Sacco qatt ma' akkwista l-proprjeta' tal-passagg bir-rigel;
v. Emanual Sacco qatt ma' setgha ghalhekk jghaddi lis-successuri tieghu fit-titolu dak li ma' kellux, apparti li s-socjeta' attrici qieghda tistrieh fuq akkwist b'att traslattiv ta' proprjeta', mhux tippretendi li xi parti mit-territorju ghadda ghandha bil-preskrizzjoni akkwizittiva;
vi. Huwa ta' komfort il-fatt li l-att ta' akkwist tas-socjeta' konvenuta jindika l-proprjeta' akkwistata minnha bhala konfinanti ma' triq progettata mentri dak tal-awturi taghha jindika l-istess bhala konfinanti ma' *watercourse* mhux ma' proprjeta' tas-socjeta' attrici.

Il-perit legali jqis u jikkonkludi ghalhekk li:

i. L-ewwel kwezit maghmul lill-perit tekniku ghandu jigi rispost fin-negattiv, u cioe'; li s-socjeta' konvenuta ma' okkupat ebda art li tappartjeni lill dik attrici, u;

ii. Konsegwentement; m'hemmx lok li jigi rispost it-tieni kwezit b'dan li taqa' l-azzjoni tas-socjeta' attrici u l-bazi tad-domandi kollha taghha.

Il-Qorti rat ukoll ir-relazzjoni addizzjonali tal-perit tekniku, il-Perit Valerio Schembri, ezebita in atti nhar it-8 ta' Gunju, 2018.[75]

F'din l-istess il-perit tekniku ghamel referenza ghar-relazzjoni precedenti maghmulha minnu konguntivament mal-perit legali u, a skans ta' ripetizzjoni ghamel iddikjara l-analizi teknika hemm kontenuta bhala kkonfermata.

Irrefera mabghad ghas-*survey* maghmul mis-*surveyor* Eddie Mercieca.

Zid li huwa ghamel *superimposition* tal-istess *survey* mal-pjanti ezebiti in atti a 249 u 345 minn fejn irrizulta li l-pjanta a fol 249 tal-process ma' tirrispekjax perfettament is-sitwazzjoni *in situ* bil-linji tal-bini l-antik ma' jikkumbaccjawx.

Izid li fir-rigward tal-pjanta a fol 345 tal-process sab li tenut kont tat-tolleranzi accettabbli, is-*survey* jikkumbaccja f'livell accettabbli.

Jikkonkludi ghalhekk li minn dan l-ezercizzju jirrizulta li l-kejl superficjali uzurpat bil-bini huwa ta' circa 3.25 m.k skond il-pjanta a fol 249 u circa 16.55 m.k. skond dik a fol 345 mentri dak uzurpat bil-gandott jammonta ghal 10.75 m.k. skond il-pjanta a fol 249 u 15.05 m.k. skond dik a fol 345.

B'dan li, tenut kont tac-cirkostanzi relattivi ghaz-zona fejn tinsab l-art in mertu u l-*height limitation* applikabbli ghall-istess, il-valur tal-art uzurpata huwa ta' circa €9,000 ai termini tal-pjanta a fol 249 u circa €40,000 ai termini ta' dik a fol 345.

Jannetti pjanti li juru s-*superimpositions* tas-*survey* tas-*surveyor* Eddie Mercieca fuq il-pjanta a fol 249[76] u dik a fol 345.[77]

---

[75] Relazzjoni a fol 553 sa 563.
[76] Pjanta a fol 561.
[77] Pjanta a fol 562.

In eskussjoni, xehed[78] li jaqbel li t-tieni rapport tieghu ghandu japplika biss f'kaz li l-Qorti ma' taqbilx mal-ewwel rapport li sar minnu kongintivament mal-perit legali, l-Avv. Alfred Grech, fil-parti legali u ssib minflok li l-passagg in mertu huwa proprjeta' tas-socjeta' attrici.

Jghid li fil-preparazzjoni tat-tieni rapport tieghu gie mhejji *survey* mis-*surveyor* Eddie Mercieca b'liema sab li l-pjanta tal-Perit Jos P. Dimech ma' tirrispekjax sew is-sitwazzjoni fuq il-post.

Izid li ghalhekk ikkunsidra wkoll pjanta ezebita mis-socjeta' konvenuta stess li tinsab a fol 345 tal-process.

Jaqbel li l-pjanta a fol 345 hija tkabbir ta' *survey sheet*. Jghid li din irrizultat li kienet pjuttost preciza.

Jghid li varjanzi certament kien hemm kif dejjem ikun hemm izda mhux daqs kemm kien hemm fil-pjanta a fol 249.

Jghid li huwa ma qalx li x'imkien huwa tas-socjeta' attrici. Izid li dak li jghid huwa biss li s-socjeta' konvenuta uzurpat mill-passagg fil-valuri dikjarat fir-relazzjoni. Jghid li dwar it-titolu hemm il-konkluzzjonijiet tal-perit legali.

Mistoqsi jekk ikkunsidrax ritratti mill-ajru u jekk jistax ikun li parti mill-proprjeta' tas-socjeta' konvenuta li huwa jghid li qieghda fuq il-passagg qieghda fil-fatt fuq art tal-konvenuta stess, jghid li huwa m'ghamilx dak l-ezercizzju.

Jobbliga ruhu li jipprezenta nota bil-valuri maqsuma bejn art uzurpata b'bini u art uzurpata bil-gandott.

In eskussjoni ulterjuri, xehed[79] li l-perit legali wasal ghal-konkluzjonijiet tieghu b'dan li fl-istadju tal-ewwel rapport li sar konguntivament bejn il-periti huwa ma' dahalx fil-kwistjoni tal-valuri stante li dan l-erecizzju jirrizulta inutili jekk il-Qorti taqbel mal-konkluzjonijiet tal-perit legali.

[78] Traskrizzjoni a fol 592 sa 603.
[79] Traskrizzjoni a fol 604 sa 609.

Mistoqsi jekk rax aperturi fil-binja tas-socjeta' konvenuta li jaghtu ghal fuq it-triq jghid li jidhirlu li iva. Izid li dik faccata jigifieri bilfors hemm xi forma ta' aperturi.[80]

Mistoqsi jekk jistax jaghmel komputazzjoni tal-valur tat-triq jghid li teknikament, dan jista jsir. Izid izda li dan ma' kienx parti mill-inkarigu tieghu.

Il-Qorti rat ukoll ir-relazzjoni addizzjonali tal-perit tekniku Valerio Schembri pprezentata nhar it-18 ta' Marzu, 2022[81] fejn il-perit tekniku, wara li ha konjizzjoni tal-estensjoni tal-inkarigu tieghu, irrelata:

Dwar il-valur ta' nofs it-triq in mertu:

Li t-triq in kwistjoni ghandha wisgha ta' 6.00 metri b'dan li nofs l-istess jigi 3.0 metri bil-gandott wisgha circa metru b'dan li allura il-wisgha li ghandha tigi kkunsidrata huwa ta' 2.00 metri.

Izid li l-gandott ghandu tul ta' 18.50 metri b'dan li allura jsegwi li l-kejl superficjali li jrid jigi kunsidrat huwa ta' 18.50 x 2.00 ossia 37.00 m.k.

Iqis li l-valur gust ghal tali kejl superficjali jkun ta' €74,000 kalkolat b'€2,000 ghal kull metru kwadru.

Jikkonkludi ghalhekk li l-valur ta' nofs it-triq li tmiss mal-art uzurpata bhala art fabbrikabbli huwa stmat fis-somma ta' €74,000.

Izid izda li ghandu japplika l-principju stabbilit fid-decizjoni tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet numru 2/2004 FDP tal-1 ta' Marzu, 2017 fl-ismijiet ***Salvi Holdings Limited vs Kummissarju tal-Artijiet*** fejn jinghad li bhala triq l-art ghandha tinghata valur ta' bejn 30% u 40% tal-valur taghha kieku kienet art fabbrikabbli.

Jghid li f'dan il-kaz ihoss li l-valur ghandu jkun ta' 40% dak fabbrikabbli stante l-prospett u/jew access fuq l-istess art.

---

80 Id-difensur tas-socjeta' konvenuta taqbel li hemm twieqi – a fol 607.
81 Relazzjoni a fol 663 sa 669.

Jikkonkludi ghalhekk lil-valur ahhari ta' nofs it-triq uzurpata bhala triq – mhux bhala art fabbrikabbli – ghandu jitqies fis-somma ta' €29,600.

Dwar jekk hemmx overlap bejn art inkluza bhala uzurpata u dik li kienet tappartjeni lill Giorgia Bajada:

Jghid li wara li ezamina l-pjanti relattivi jirrizultalu li l-proprjeta' ta' Giorgia Bajada qieghda l-barra minn fejn jinsabu l-gandott u/jew binja tas-socjeta' konvenuta uzurpanti l-passagg.

Izid li ghalhekk m'ghandu xejn x'jirrevedi mill-konkluzjonijiet milhuqa minnu fir-rigward tal-kejl superficjali uzurpat mit-triq/passagg bil-bini tas-socjeta' konvenuta.

In eskussjoni ulterjuri, xehed[82] li dwar il-valur ta' nofs t-triq huwa applika l-percentwali ta' 40% mhux 30% stante li kkusndira li ghandu jmur ghal massimu tenut kont li jekk jinsab li l-art uzurpata hija fil-fatt tas-socjeta' attrici, dik konvenuta ser tkun harbtitilha x'tista din taghmel minn hemm il-gewwa stante il-prospezzjoni tat-twieqi.

Jghid li ghal-finijiet ta' komputazzjoni ta' valur lilu ma' jaffetwahx jekk l-art li qed tinghad li giet uzurpata qattx kienet private jew le.

Izid li jekk il-punt legali li rrelata dwaru l-perit legali jintlaqa' dak kollu li rrelata dwaru hu jisfaxxa fix-xejn.

Jaqbel izda li vizwalment il-pjanti kollha juru li l-parti mibnija tas-socjeta' konvenuta tinsab fuq fejn dejjem kien hemm passagg.

C. Ikkunsidrat:

B'din il-kawza, is-socjeta' attrici qieghda titlob dikjarazzjoni li parti minn art li tghid li hija taghha giet okkupata mis-socjeta' konvenuta. L-istess titlob ghalhekk li jigi determinat il-kejl superficjali hekk okkupat mis-

[82] Traskrizzjoni a fol 676 sa 681.

socjeta′ konvenuta u tal-valur tal-istess kejl superficjali,[83] u l-kundanna sabiex is-socjeta′ konvenuta thallasha tali valur.[84]

L-istess socjeta′ attrici titlob ukoll kundanna sabiex is-socjeta′ konvenuta tghalaq kwalunkwe′ aperturi li kienet diga fethet qabel l-intavolar tal-kawza u li setghet fethet fil-mori tal-istess ghal fuq triq li l-attrici tghid li hija appartenenti lilha u dan fi zmien qasir u perentorju[85] b′dan li fin-nuqqas ghandha tkun hi awtorizzata taghmel l-istess a spejjez tas-socjeta′ konvenuta.[86]

Finalment, is-socjeta′ attrici titlob ukoll inibizzjoni kontra s-socjeta′ konvenuta milli din tiftah aperturi ulterjuri fuq l-istess triq taghha qabel ma′ tkun akkwistat nofs l-istess triq.[87]

Ghal dawn it-talbiet attrici, is-socjeta′ konvenuta tilqa′ billi qabel xejn teccepixxi li s-socjeta′ attrici ghandha tindika x′azzjoni qieghda tittenta u li din hija ezercitabbli.[88]

Dwar dan, l-istess socjeta′ konvenuta teccepixxi li l-unika azzjoni li tista tahseb hi li qed tittenta s-socjeta′ attrici hija dik kontemplata fl-Artikolu 571 tal-Kodici Civili b′dan li tqies li l-istess azzjoni hija biss ezercitabbli minn konvenut *per via di eccezzione*.[89]

Fil-mertu, is-socjeta′ konvenuta teccepixxi li t-talbiet attrici huma lkoll ikkontestati fid-dritt u fil-fatt b′dan li, kemm il-darba tigi awtorizzata l-azzjoni attrici, is-socjeta′ attrici ghandha qabel xejn tipprova t-titolu taghha fuq l-art in mertu.[90]

Minghajr pregudizzju ghal dan is-socjeta′ konvenuta teccepixxi wkoll li l-art li fuqha zviluppat hi hija lkoll proprjeta′ taghha u li l-art li ghal fuqha jaghtu l-aperturi miftuhin minnha hija wkoll proprjeta′ taghha b′lill-hemm minnha hemm triq pubblika.[91]

83 L-ewwel talba attrici.
84 It-tieni talba attrici.
85 It-tielet talba attrici.
86 Ir-raba′ talba attrici.
87 Il-hames talba attrici.
88 L-ewwel eccezzjoni.
89 It-tieni eccezzjoni.
90 It-tielet u r-raba′ eccezzjonijiet.
91 Il-hames eccezzjoni.

Is-socjeta' konvenuta tkompli sabiex teccepixxi li t-triq in mertu hija wahda pubblika u ufficjali b'dan li kemm il-darba s-socjeta' attrici thoss li ghandha tinghata sodisfazzjon dwarha hija ghandha tirrikorri ghand l-awtoritajiet kompetenti.[92]

Is-socjeta' konvenuta tikkonkludi billi tghid li l-uniku skop tal-azzjoni attrici kien li tottjeni pagament minghandha fuq pretensjonijiet inveritjeri.[93]

Preliminari:

Minn ezami akkurat tat-talbiet atturi, jirrizulta immedjatament car ghal din il-Qorti li hemm inkonsistenza bejn l-ewwel, it-tieni, u l-hames talbiet atturi fuq naha bit-tielet u r-raba' talbiet fuq ohra.

Dan stante li bl-ewwel, it-tieni, u l-hames talbiet taghha, is-socjeta' attrici bhal tirrikonoxxi li jekk dik konvenuta okkupat xi art appartenenti lilha u fethet aperturi li jaghtu ghal fuq din l-istess art, dan il-fatt jista jigi sanzjonat bil-hlas ta' somma adegwata li tirrifletti l-valur tal-art hekk uzurpata.

Minn naha l-ohra, bit-tielet u r-raba' talbiet taghha s-socjeta' attrici qieghda titlob l-gheluq tal-istess aperturi izda mhux it-tnehhija ta' xi bini li jista jkun li nbena fuq art proprjeta' taghha.

Certament li l-hlas ta' valur adegwat u ritenzjoni tal-aperturi jikkontradixxi l-gheluq u l-inbizzjoni perpetwa ghall ftuh mil-gdid tal-istess.

Din l-inkonsistenza tirrifletti mbaghad fl-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta li jridu li qabel xejn, is-socjeta' attrici tindika precizament x'tip ta' azzjoni qed teddeduci t-talbiet taghha fuqha bl-unika wahda apparentement possibbli skond il-konvenuta hija dik ai termini tal-Artikolu 571 tal-Kodici Civili.

Dwar dan, din il-Qorti tosserva li f'kull kaz, u rrispettivament mit-tip ta' azzjoni li s-socjeta' attrici kellha f'mohha li tressaq, l-ewwel punt li jrid

[92] Is-sitt eccezzjoni.
[93] Is-seba' eccezzjoni.

jigi stabbilit sabiex ikunu jistghu jitqiesu kwalunkwe' mit-talbiet atturi huwa t-titolu pretiz tas-socjeta' attrici fuq l-art in mertu.

Mill-konsistenza tal-atti u l-provi, huwa car li l-kwistjoni kollha bejn il-partijiet tqum mit-titolu fuq porzjon art fuq in-naha tat-Tramuntana tal-art u proprjeta' tas-socjeta' attrici li ilha issa mis-snin 80 – kif jixhed ir-rapprezentant direttur tas-socjeta' attrici stess George Sacco – triq pubblika jisimha Triq is-Sajjied.

Is-socjeta' attrici tikkontendi li din il-porzjon art li issa hija fil-fatt Triq is-Sajjied dejjem kienet passagg li dejjem kien proprjeta' taghha u meta dan twessgha, twessgha ghal gewwa u biss fuq proprjeta' ulterjuri taghha.

Da parti taghha, is-socjeta' konvenuta tikkontendi li din il-porzjon art tassew dejjem kienet passagg izda dan l-istess qatt ma' kien proprjeta' tas-socjeta' attrici u meta twessgha, twessgha kemm ghal fuq proprjeta' tas-socjeta' attrici fuq naha kif ukoll ghal fuq proprjeta' taghha u ta' certa Giorgia Bajada fuq ohra.

Sabiex jipprovaw it-tezijiet taghhom, iz-zewg socjetajiet kontendenti jressqu provi kemm dokumentarji f'forma ta' kuntratti, pjanti, u *surveys* kif ukoll provi tramite xhieda varji.

Is-socjeta' attrici tirrizulta tistrieh estensivament fuq att ta' enfitewsi perpetwa li bih hija akkwistat l-art taghha fuq naha wahda ta' Triq is-Sajjied kif ukoll fuq ix-xhieda tad-direttur taghha George Sacco.

Dan l-att huwa fil-fatt dak anness mac-Citazzjoni datat l-10 ta' Mejju, 1983 in atti Nutar Michael Refalo[94] li bih, l-ahwa George u Francis Sacco bieghu lis-socjeta' *M.A.M.N. Limited* li fiha huma flimkien ma' huhom iehor Anton Sacco kienu nvoluti, diversi bicciet raba' fosthom dik li tikkoncerna l-mertu ta' din l-istanza deskritta bhala:

> *Il-bicca raba' imsejha "Tal-Mielha" limiti tax-Xaghra, Gozo, tal-kejl ta' circa elf u hames mitt metru (1500 sq.m.) u konfinanti mill-Punent ma' beni ta' Dottor Tommaso Fenech jew is-successuri tieghu fit-titolu, Lvant ma' beni tal-ahwa Agius u ohrajn, u Tramuntana in parti ma' beni ta' Anton Vella u in parti ma' beni ta' John Portelli […] soggetta ghall passagg*

[94] A fol 5 *et seq.*

bir-rigel fuq in-nahha tat-Tramuntana, bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha u indikata ahjar fuq il-pjanta hawn annessa u markata "D".

Ix-xhud principali tas-socjeta' attrici, id-direttur taghha George Sacco, jinsisti dwar dan u jghid li ghalkemm id-dritt ta' passagg dejjem hemm kien, dan dejjjem kien minn fuq il-proprjeta' taghhom.

Minn din ic-citazzjoni ta' dan l-att ta' enfitewsi perpetwa jirrizultaw diversi punti importanti u rilevanti ghal din l-istanza li huma:

i. L-identifikazzjoni tal-art proprjeta' tas-socjeta' *M.A.M.N. Limited* bil-kejl superficjali taghha u l-irjihat taghha li jindikaw ukoll l-estensjoni taghha;

ii. Il-fatt li din l-istess art giet trasferita soggetta ghad-dritt ta' passagg bir-rigel minn naha tat-Tramuntana.

Is-socjeta' attrici tezebixxi wkoll att iehor rilevanti ghal dawn il-punti. Dan huwa l-att tas-16 ta' Settembru, 1978 in atti Nutar Emmanuel George Cefai[95] li bih, Emanuel Sacco bih u trasferixxa favur ulied George u Francis Sacco:

Bicca art imsejjha "Tal-Mielha" fil-limiti tax-Xaghra, Ghawdex, u f'Xaghra Road, Marsalforn, tal-kejl ta' cirka tomna u siegh (1 tumulo 2 mondelli) ekwivalenti ghal elf u hames mitt metri kwadri (1500m.s.). Parti minn din l-art ghandha faccata fuq Xaghra Road, u in parti tigi wara l-bini ta' terzi. Din l-art hija soggetta ghall-passagg bir-rigel fun in-nahha tat-Tramuntana […] tmiss Punent in parti ma' beni ta' Dottor Tommaso Fenech, in parti ma' beni ta' Katerina Grima, in parti me' beni tal-eredi ta' Anton Cremona, in parti ma' beni ta' Francis Galea, in parti ma' beni tal-eredi ta' Anton Vella, in parti ma' beni ta' Peter Buontempo, u in parti ma' beni ta' Salvatore Vella, Lvant ma' beni tal-ahwa Agius, in parti ma' beni tal-ahwa Sultana, u in parti ma' beni ta' Adian Busietta u Philip Attard Montalto, u mit-Tramuntana in parti ma' beni tal-eredi ta' Anton Vella u ma' beni ta' John Portelli.

Il-kwistjoni li tqum dwar dawn iz-zewg atti sottomessi mis-socjeta' attrici kif hawn fuq iccitat, kif anke tajjeb osservat mil-perit legali l-Avv. Dr.

[95] A fol 43 *et seq.*

Alfred Grech mahtur minn din il-Qorti kif diversament presjeduta sabiex jaghmel relazzjoni kongunta mal-perit tekniku l-Perit Valerio Schembri, hija wahda ta' interpretazzjoni stante l-argument tas-socjeta' konvenuta li minkejja li dawn iz-zewg atti kif hawn iccitati jaghtu l-irjihat li jaghtu, inkluz f'li jghidu li l-art akkwistat mis-socjeta' *M.A.M.N. Limited* tikkonfina ma' art ta' certu John Portelli, li huwa awtur tas-socjeta' konvenuta, u jghidu wkoll li d-dritt ta' passagg huwa minn fuqha, b'dan li allura l-passagg huwa nkluz fiha u parti minnha; atti li gew qabilhom jghidu mod iehor u, kif trid il-massima legali: *nemo dat quod non habet*; dawn l-istess atti ghandhom jigu nterpretat fid-dawl ta' dawk li gew qabilhom.

Hawnhekk, is-socjeta' konvenuta taghmel ezercizzju rilevanti ghal din l-asserzjoni taghha billi tipprovdi kopji tal-atti ta' akkwist kemm taghha kif ukoll dawk precedenti ghal dawk hawn fuq iccitat li fuqhom tant tistrieh is-socjeta' attrici.

Infatti, is-socjeta' konvenuta tibda sabiex tipprezenta l-att ta' kompravendita' li bih akkwistat l-art taghha hi, liema art tigi fuq in-naha l-ohra tal-passagg – issa Triq is-Sajjied – in mertu.

Dan huwa l-att tat-12 ta' Ottubru, 2001[96] in atti Nutar Paul George Pisani li bih, is-socjeta' konvenuta akkwistat mill-poter tas-socjetajiet *Gozo Hotels Company Limited* u *J & B Properties Limited* – ilkoll rapprezentati mid-direttur taghhom John Portelli msemmi fic-citazzjoni *supra* mill-atti ta' akkwist tas-socjeta' *M.A.M.N. Limited* bhala wiehed mis-sidien tal-artijiet li maghhom hija konfinanti l-art akkwistata mis-socjeta' *M.A.M.N. Limited*:

> *A divided portion of land known as Tal-Mielha, in Marsalforn, limits of Zebbug, Gozo, measuring about one thousand four hundred and eighty square meters (1,480sq.m) bounded on the East by a new projected street leading into Triq Ghar Qawqla, North by property of the vendors, and on the West in part by Triq Ghar Qawqla, in part by property of Maurice Borg and Victor Portelli, in part by property of the Masini family, and in part by property of third parties, and on the South by property of Maurice Borg and Victor Portelli, in part, and in part by Triq is-Sajjied.*

[96] A fol 112 *et seq.*

Ebda dubju ma' tqajjem bejn is-socjetajiet kontendenti dwar li dawn il-kuntratti hawn fuq iccitati jirriferu ghal-proprjetajiet taghhom li huma issa lkoll accessiblbi minn Triq is-Sajjied.

Infatti, id-direttur tas-socjeta' attrici stess, George Sacco, jixhed li huwa konxju u accettanti li t-triq msemmija hija issa miftuha ghal-pubbliku, inkluz ghas-socjeta' konvenuta u l-aventi kawza taghha, bil-kontestazzjoni tieghu hija biss dwar l-aperturi miftuha mis-socjeta' konvenuta skontu ghal fuqha u l-uzurpazzjoni ta' xi porzjon minnha bil-bini tas-socjeta' konvenuta.

Il-kontestazzjoni, kif inghad, hija allura fuq l-art li tigi bejn il-proprjetajiet rispettivi tas-socjetajiet kontendenti u li hija issa Triq is-Sajjied.

Is-socjeta' konvenuta tipprezenta mbaghad atti tal-awturi fit-titolu kemm taghha kif ukoll tas-socjeta' *M.A.M.N. Limited*.

F'dan il-kuntest, tezebixxi ghalhekk l-att ta' akkwist tat-30 ta' Marzu, 1967 in atti Nutar Antonio Galea,[97] li bih Michele Galea biegh u trasferixxi a favur ta' Emanuele Sacco – missier George u Francis Sacco:

> *L-utile dominju perpetwu ta' bicca raba' msejha "Tal-Mielha" f'Marsalforn, limiti tax-Xaghra, Gozo, tal-kejl ta' tomna u siegh cirka jew kejl verjuri, tmiss Lvant in parti ma' raba' ta' Giuseppe Agius u in parti ma' beni ta' Adrianu Busietta u l-Avukat Philip Attard Montalto, Tramuntana ma' passagg bir-rigel li jghaddu fuqu l-gabillotti tat-territorju "Tal-Mielha", Nofsinhar ma' beni ta' William Caffary.*

Minn hawnhekk, jirrizulta immedjatament u ampjament li kuntrarjament ghal dak li jghid l-att diga ccitata li bih trasferew George u Francis Sacco favur is-socjeta' *M.A.M.N. limited*; u dak ta' qabel l-istess li bih Emanuele Sacco trasferixxa favur George u Francis Sacco; hawnhekk, l-art li eventwalment saret ta' *M.A.M.N. Limited* kienet mhux suggetta ghad-dritt ta' passagg fuq in-nahha tat-Tramuntana izda ***tmiss*** ma' passagg fuq l-istess nahha tat-Tramuntana.

Is-socjeta' konvenuta tezebixxa mbaghad l-att ta' kompravendita' tat-23 ta' Lulju, 1965 in atti Nutar John Busuttil li bih, Carmelo u Giuseppe

[97] A fol 119 *et seq.*

ahwa Sultana u Giuseppe Agius, bieghu lill Michele Galea – l-awtur ta' Emanuele Sacco:

> *Bicca raba' diviza msejha "Tal-Mielha", f'Marsalforn, limiti tax-Xaghra, Ghawdex, tal-kejl ta' cirka tomna u siegh tmiss Majjistral ma' beni ta' Antonio Cremona, u ohrajn, Lbicc ma' beni ta' John William Caffary, Xlokk ma' beni tal-vendituri, u Grigal ma' passagg pubbliku.*

Dan l-att ukoll ghalhekk juri li kuntrarjament ghall-atti succitati li bihom saru t-trasferimenti bejn Emanuele Sacco u George u Francis Sacco u mbaghad bejn l-istess George u Francis Sacco u s-socjeta' *M.A.M.N. limited*; l-art li eventwalment saret ta' *M.A.M.N. Limited* mhux kienet suggetta ghad-dritt ta' passagg izda kienet ***tmiss*** ma' passagg.

Dwar il-fatt li r-rih tal-passagg huwa f'dan l-ahhar att imsemmi ndikat bhala l-Grigal, irrelata tajjeb il-perit legali l-Avv. Dr. Alfred Grech fejn sostna li f'dan l-att gew indikati l-irieh sekondarji mhux dawk principali. B'dan li l-Grigal huwa fil-fatt wiehed mill-irjieh lejn it-Tramuntana.

Is-socjeta' konvenuta mbaghad ghaddiet sabiex ezebit l-att li bih akkwistat l-awtrici taghha *Gozo Hotels Company Limited*, ossia dak tal-31 ta' Lulju, 1974 in atti Nutar Maurice Gambin,[98] li bih, l-istess awtrici taghha kif rapprezentata minn John Portelli – hawn aktar 'il fuq diga msemmi – akkwistat mil-poter tal-Kongregazzjoni tas-Sorijiet ta' San Guzepp:

> *Five (5) plots of land in Marsalforn within the limits of Xaghra, Gozo, near Qawqla Road marked with the letters "A", "B", "H", "F", and "E" [...]*
>
> A. *Plot "A" is of the area of eighteen square canes (18s.c) and is bounded West by a watercourse, South and East by plot "B" hereinafter described;*
>
> B. *Plots "B" and "H" are continuous, of the total area of three hundred and five square canes (305 sq.cns) and are bounded together West partly by plot "A" hereinabove described and partly by a watercourse, East by property of Sellers, and North by property of Bernardu Masini and others;*

98 A fol 127 *et seq.*

C. *Plot "F" is of the area of forty-eight square canes (48 sq.cns) and is bounded West by a watercourse, East by plot "E" hereinafter described and North by property of the Sellers;*

D. *Plot "E" is of the area of ninety-five square canes (95 sq.cns) and is bounded West by property of Sellers in part and in part by plot "F" above described, North by Qawqla Road, and East by property of Emmanuele Sacco and Anthony Mizzi.*

Mill-assjem ta' dawn l-atti succitati lkoll, jirrizulta ampjament li f'kull trasferiment tal-art li talvolta saret proprjeta' tas-socjeta' *M.A.M.N. Limited* qabel l-ahhar zewg trasferimenti li sehhew bejn Emanuele Sacco u wliedu George u Francis Sacco bl-att tas-16 ta' Settembru, 1978 in atti Nutar Emmanuel George Cefai u l-istess George u Francis Sacco u socjeta' *M.A.M.N. Limited* bl-att tal-10 ta' Mejju, 1983 in atti Nutar Michael Refalo; l-art in kwistjoni kienet deskritta bhala konfinanti fuq it-Tramuntana ma' passagg pubbliku.

Bl-istess mod, l-art issa proprjeta' tas-socjeta' konvenuta dejjem kienet deskritta bhala konfinanti ma' passagg u/jew gandott tal-ilma li dwaru inghatat xhieda varja li kien jghaddi mill-istess passagg issa Triq is-Sajjied, kif anke fil-fatt anke kkonstata l-perit legali l-Avv. Dr. Alfred Grech fejn fir-relazzjoni tieghu jghid li fil-fatt min dan il-passagg issa triq kien u ghadu jghaddi l-ilma.[99]

Maghdud dan kollu, din il-Qorti tqis, kif diga inghad, li l-pern tas-sitwazzjoni ta' kontestazzjoni bejn is-socjetajiet kontendenti hija dik dwar it-titolu proprju tal-porzjon art li fil-passat kienet passagg u issa tirrizulta li hija Triq is-Sajjied.

Kif ukoll diga inghad, dan jirrizolvi ruhu fi kwistjoni ta' interpretazzjoni u dan stante wkoll li fic-citazzjoni taghha s-socjeta' attrici ma' talbitx dikjarazzjoni dwar it-titolu taghha izda talbet dikjarazzjoni li s-socjeta' konvenuta uzurpat mill-art li hi tghid li hija taghha b'dan li strahet fuq il-kuntratti ezebiti in atti dwar dan.

[99] Ref. para. 06 a pagna 41 tar-relazzjoni kongunta tal-periti Valerio Schembri u Dr. Alfred Grech liema poagna tinsab a fol 413 tal-process.

B'dan li allura, ma' japplikawx il-principji ta' kawza ta' rivendika u anqas ta' wahda ta' akkwizizzjoni bil-preskrizzjoni, nonostante li fid-diversi testimonjanzi tieghu d-direttur tas-socjeta' attrici jghid li kemm ilu li sar l-att ta' trasferiment bejn missieru, hu u huh – dak tal-1978 in atti Nutar Emmanuel George Cefai, qatt hadd ma' ikkontesta t-titolu pretiz taghhom fuq l-art in mertu gia passagg issa Triq is-Sajjied.

Anqas ma' japplikaw il-principji tal-annullabilita' jew in-nullita' ta' xi kuntratt in atti billi kif risaput: l-annullabilita' tista' titressaq biss *per via di azione* mentri n-nullita' tista titressaq kemm b'azzjoni kif ukoll *per via di eccezzjoni*[100] – kwistjoni li ma' tirrizultax f'dawn il-proceduri jew ohrajn maghhom.

Il-principji li trid u tista tapplika din il-Qorti huma ghalhekk dawk tal-interpretazzjoni tal-kuntratti li ghandha f'idejha u li ngiebu bhala prova ta' dak li tikkontendi kull parti kontendenti.

F'dan il-kuntest – ta' interpretazzjoni ta' kuntratti pubblici – din il-Qorti tosserva u thaddan il-hsieb ritenut f'sensiela ta' kawzi konkordanti dwar l-Artikolu 1002 tal-Kap. 16, Ligijiet ta' Malta li jrid li meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni.

L-istess gurisprudenza kostanti nostrana tkompli sabiex tistablixxi li mhijiex ammissibbli prova testimonjali kontra jew in aggjunta ghall-kontenut ta' att miktub ghajr sabiex tikkjarifika l-intenzjoni tal-partijiet meta din hi espressa b'mod ambigwu. [101]

B'dan li huwa ghalhekk car li l-Qrati *huma biss imsejha jinterpretaw il-konvenzjoni meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car jew posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx giet preveduta u li kien hemm bzonn li tigi maqtugha, u din ghandha tigi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher car mill-kumpless tal-konvenzjonijiet*.[102]

---

[100] Ref.: *inter alia* decizjoni moghtija nhar it-30 ta' Jananr, 2001 fl-ismijiet ***AVv. Dr. Hugh Peralta noe vs Credinvest International Corportae Finance*** – Citazz. Nru. 1644/2000/1.

[101] Ref.: *inter alia*, id-decizjoni moghtija nhar id-29 ta' Novembru, 2001 fl-ismijiet ***General Cleaners Company Limited vs Accountant General et*** – Citazz. Nru. 2487/1997/1.

[102] *Ibid.*

Fil-kuntest ta' din il-kawza, huwa car li l-kuntest ta' konvenzjonijiet ghandu jwassla ghal-fehema li l-art in mertu gja passagg issa formanti parti minn Triq is-Sajjied, Marsalforn, Ghawdex, qatt ma' kienet inkluza fil-proprjeta' li eventwalment saret tas-socjeta' *M.A.M.N. Limited*.

Dan minghajr xejn ma' jinghad dwar il-fatt li s-socjeta' attrici zvesti kompletament ruhha milli tressaq prova kwalunkwe' li s-socjeta' *M.A.M.N. Limited* hija fil-fatt hi stess wara semplici tibdil fl-isem registrat taghha.

B'dan li, gjaladraba l-kwistjoni tal-interpretazzjoni tal-kuntratti aktar recenti li fuqhom tistrieh is-socjeta' attrici qamet wara li saru tali konvenzjonijiet; l-istess ghandha issehh skond il-kumpless ta' konvenzjonijiet li, f'dan il-kaz, ghandu jeskludi t-talbiet atturi; kif ukoll kienet il-konkluzjoni tal-perit legali l-Avv. Dr. Alfred Grech li din il-Qorti ma' ssibx bazi valida u gustifikabbli li titbieghed minnhom u ghalhekk taghmel taghha.

Il-Qorti hawn tqies ukoll li anke mil-pjanti ezebita mil-perit tas-socjeta' attrici, il-Perit Jos P. Dimech[103] waqt it-testimonjanza tieghu quddiemha, u ghalkemm din l-istess pjanta kienet giet minnu mhejjija fil-kuntest ta' kawza ohra[104] fejn il-Perit Dimech kien mahtur perit tekniku sabiex jistabilixxi l-konfini bejn art tal-awtur tas-socjeta' attrici Emanuele Sacco u t-terz William J. Caffary; hija tinsab aktar milli konvinta li l-art in mertu gja passagg issa Triq is-Sajjied li tinsab bejn il-proprjeta' tas-socjeta' konvenuta u dik li finalment ghaddiet ghand is-socjeta' *M.A.M.N. Limited* kienet sa' minn dejjem passagg bejn l-istess proprjetajiet u anke jekk ai fini tal-kawza ***Emanuel Sacco vs William J. Caffary*** – kawza numru 18/1969 – il-perit Jos P. Dimech inkludiha mal-kejl tal-art tal-awturi tas-socjeta' attrici ma' jfissirx li dan kien korrett f'li jaghmel hekk, specjalment meta fuq ammissjoni tieghu stess jghid li huwa ma' ikkunsidrax l-atti relattivi ghajr sabiex ha l-kejl superficjali sabiex qies l-estent tal-art a' Emanuele Sacco u b'hekk stablixxa l-konfini tal-istess u l-bidu tal-art ta' Caffary minn dak li huwa ha bhala punt fiss.

[103] Pjanta a fol 249.
[104] ***Emanuel Sacco vs William J. Caffary*** – kawza numru 18/1969.

Isegwi ghalhekk li m'huwiex necessarju li din il-Qorti tidhol fil-mertu dwar ir-rimanenti talbiet tas-socjeta' attrici dwar valuri varji u drittijiet rigward aperturi miftuha mis-socjeta' konvenuta.

Maghdud dan, u gjaladarba din il-Qorti ma' ssibx li hemm il-bazi rikjesta sabiex tirnexxi xi talba attrici, malgard in-nuqqas ta' kjarezza tal-azzjoni minnha interposta, din il-Qorti taqsam hsieb dwar l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili ccitat mis-socjeta' konvenuta kemm fl-istadju bikri tan-nota tal-eccezzjonijiet taghha kif ukoll aktar tard fin-nota tal-osservazzjonijiet taghha.

Dan l-Artikolu jaqra kif isegwi:

> **571.** *Jekk fit-tlugħ ta' bini tiġi okkupata b'bona fidi biċċa mill-fond li jmiss ma' dak il-bini, u l-ġar ikun jaf li qiegħed isir dak il-bini, u ma jagħmilx oppożizzjoni, l-art li tiġi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistgħu jiġu ddikjarati ta' proprjetà ta' min bena, taħt l-obbligu li jħallas lil sid l-art il-valur tal-wiċċ li jkun okkupa, u li jagħmel tajba kull ħsara li tkun saret.*

Is-socjeta' konvenuta tikkontendi, kemm fl-istadju bikri tan-nota tal-eccezzjonijiet taghha kfi ukoll aktar tard fin-nota tal-osservazzjonijiet taghha, li tali provizzjoni kienet biss disponibbli lilha stante li sservi ta' protezzjoni favur konvenut pussessur in *buona fede* u ghalhekk tista biss tigi sollevata mill-istess konvenut *per via di eccezzione*.

Din il-Qorti tqisidejn li dan l-Artikolu 571 jipprospetta li f'determinati cirkostanzi ghandu jitqies li jkun hemm accessjoni ta' bini maghmul fuq proprjeta' ta' haddiehor b'mod li din tigi titqies bhala tappartjeni lill minn ikun ghamel il-kostruzzjoni.

Din hi ghalhekk eccezzjoni ghar-regola li tippermetti lill-Qorti d-diskrezzjoni li ma' tapplikax is-sanzjoni ultima tar-reintegrazzjoni in omagg tal-*buona volonta'* ippruvata minn minn ikun bena.

Fid-decizjoni moghtija nhar it-2 ta' Ottubru, 2002 fl-ismijiet ***Michele Peresso et vs Ruth Gatt***,[105] gie ritenut li dikjarazzjoni tali *tista ssir mil-Qorti sua sponte jekk jirrizultawlha c-cirkostanzi stabbiliti fl-artikolu jew b'decizjoni ta' eccezzjoni ad hoc moghtija mil-konvenut.*

[105] Citazz Nru. 53/1994/1.

L-istess kawza succitati kompliet billi rritenit:

L-elementi sine qua non li jesigi dan l-artikolu biex tavvera ruhha l-accessjoni mal-proprjeta' ta' min ikun ghamel il-kostruzzjoni fuq il-fond tal-gar huma s-segwenti:

a) L-okkupazzjoni ghandha ssir bi buona fede; u
b) Il-kostruzzjoni trid tkun saret bil-koxxenza tal-gar; u
c) Minghajr ebda oppozizzjoni tal-istess gar.

Kompliet ukoll:

Hu car li dawn it-tlett elementi jridu jissussistu flimkien fl-istess kuntest biex tkun tista tavvera ruhha l-eccezzjoni u biex minn jaghmel il-kostruzzjoni jkun jista jippretendi bi dritt li jhallas ghall-valur tas-sit tal-gar minnu okkupat skond it-termini ta' dan l-artikolu.

Similarment gie ritenut fid-decizjoni moghtija nhar is-16 ta' Jannar, 2003 fl-ismijiet ***Benjamin Camilleri noe vs Charles Debattista noe***.[106]

Min dawn l-insenjamenti din il-Qrti tislet li fil-kuntest tal-kawza in mertu, anke kieku kellha hi tqajjem l-eccezzjoni ai termini tal-Artikolu 571 succitat, l-ewwel u qabel kollox tkun trid tirrizulta l-uzurpazzjoni ta' xi proprjeta' tas-socjeta' attrici li kif hawn inghad, mill-interpretezzjoni holistika moghtija lill kuntratti vigenti li bihom tippretendi titolu l-istess socjeta' attrici ma' tirrizultax a sodisfazzjoni ta' din il-Qorti.

Il-Qorti taghmel ukoll osservazzjoni ai termini tal-ligijiet nostrani relattivi ghal-ftuh u bini ta' toroq godda, dan iz-zmien kontenuti fil-Ligi Sussidjarja 499.57; *Ir-Regolamenti dwar Toroq Ġodda u Xogħlijiet f'Toroq* li dahlu fis-sehh fl-4 ta' Settembru, 2018.

Il-provizzjonijiet ta' dawn l-istess regolamenti kienu izda diga ezistenti fil-Kodici tal-Ligijiet tal-Pulizija, Kap. 10, Ligijiet ta' Malta, sa minn qabel l-ewwel emendi fihom li sehhew fl-1880 u allura fiz-zmien relattivi ghal-kawza in mertu li nbdiet fl-2005.

[106] Citazz. Nru. 413/1988/1.

Skond dawn l-istess regolamenti, *ebda bini li jmiss ma' triq gdida ma jista' jinbena qabel ma t-triq tigi nvellata sewwa mal-linja kif moghtija mill-Awtorita' dwar it-Trasport ta' Malta. It-tul tat-triq li ghandha tigi hekk invellata ghandu jibda minn triq li ga hemm u li hija ga miftuha ghall-pubbliku u ghandu jibqa' sejjer sa l-ahhar tarf tal-faccata tal-bini li ghandu jsir.*[107]

L-istess regolamenti jkomplu sabiex issotnu li *ebda persuna ma tista' tibda l-kostruzzjoni ta' xi bini li jkollu access ghal, jew xi tieqa jew ftuh iehor ghal fuq, xi triq li tappartjeni lill-Gvern, qabel ma thallas lill-Awtorita' dwar it-Trasport ta' Malta, dwar il-formazzjoni tat-triq, kontribuzzjoni daqs il-kost, kif fiz-zmien tal-hlas tal-kontribuzzjoni tal-formazzjoni ta' dik it-triq* [...].[108]

Dwar imbaghad toroq privati, dawn l-istess regolamenti jsostnu li *t-toroq li ma' jkunux tal-Gvern ghandhom, meta dawk it-toroq ikunu nkluzi fi skema jew fi pjan lokali – (a) malli jitlesta l-kisi taghhom bl-asfalt jew xort'ohra; u (b) malli tigi pubblikata Ordni tal-President fil-Gazzetta li tkun tordna dan, isiru proprjeta' tal-Gvern u minn dak il-waqt is-sidien ikunu mehlusin minn kull dmir iehor li jiehdu hsieb dawk it-toroq.*[109]

Minn hawnhekk isegwi li kif tajjeb eccepiet is-socjeta' konvenuta, u stante d-dikjarazzjonijiet maghmulha minn George Sacco fix-xhieda tieghu moghtija quddiem din il-Qorti li t-triq li giet iffurmata fuq l-art in mertu hija miftuha ghall-pubbliku u hekk ilha sa mis-snin 80 u kienet skemata; minkejja in-nuqqas ta' provi fl-atti ta' din il-kawza dwar l-adempiment mar-rekwiziti applikabbli sabiex triq allegatament privata issir tal-Gvern; it-triq hija kkonfermata mir-rapprezentant tas-socjeta' attrici stess bhala miftuha ghall-pubbliku b'dan li kwalunkwe' kontestazzjoni jew dritt pretiz mill-istess socjeta' attrici ghandu llum semmai ikun kontra l-awtoritajiet kompetenti.

Decide:

Ghaldaqstant, in vista tal-premess u ghar-ragunijiet kollha hawn fuq espressi, din il-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt

[107] Artikolu 20(5) fil-Kap. 10 u Artikolu 16 fil-L.S. 499.57 fejn issa jinsabu dawn il-provizzjonijiet b'xi tibdil fil-kliem taghhom li, pero, fil-mertut al-kaz odjern jirrizultaw kosmetici.

[108] Artikolu 20(6)(i)(a) fil-Kap. 10 u Artikolu 17(1)(a) fil-L.S. 499.57 fejn issa jinsabu dawn il-provizzjonijiet b'xi tibdil fil-kliem taghhom li, pero, fir-rigward tal-kaz odjern jirrizultaw kosmetici.

[109] Artikolu 20(9)(vi) fil-Kap. 10 u Artikolu 23(6) fil-L.S. 499.57 fejn issa jinsabu dawn il-provizzjonijiet b'xi tibdil fil-kliem taghhom li, pero, fir-rigward tal-kaz odjern jirrizultaw kozmetici.

illi tiddisponi mill-eccezzjonijiet tal-konvenuti konformement ma' dak hawn deciz; tichad it-talbiet atturi in toto.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) Daniel Sacco
Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur