QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 6 ta' Mejju 2024

Numru 4

Rikors numru 63/2015/1 PC

Gregory Vella; John Baptist Vella; Giorgina *sive* Gina Vella; Joseph Vella; Lawrence Vella; u Mary *sive* Maria Galea u b'digriet tad-9 ta' Mejju 2016, il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Georgeann Meilak née Galea, Kevin Galea, Ruth Galea, Tracey Mizzi née Galea u Michael Galea minflok Mary *sive* Maria Galea li mietet fil-mori tal-kawża

v.

Rose *sive* Marisa Tabone u Joseph Tabone għal kull interess li jista' jkollu

1. L-atturi appellaw mis-sentenza li tat il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni Ġenerali fid-9 ta' Novembru 2018 li ċaħdet it-talba tal-atturi sabiex tiddikjara li l-konvenuti ma kellhom

ebda dritt jiftħu bieb mill-ħajt tal-ġnien tagħhom għal fuq raba' li l-atturi qalu li hi tagħhom.

Preliminari

2. L-atturi fetħu l-kawża permezz ta' rikors maħluf ippreżentat fit-22 ta' Settembru 2015 u ppremettew u talbu:

"1 Illi l-esponenti huma s-sidien ta' proprjeta' ta' ċirka 539 metru kwadru fl-inħawi tax-Xagħri, drabi oħra riferuta bħala 'Ta' Wara l-Bieb', fir-raħal ta' Kerċem, Għawdex u liema art hija ndikata fuq s-siteplan annessa u mmarkata Dok. A u liema art ippervjeniet lilhom mill-wirt ta' missierhom George Vella li miet intestat nhar is-16 ta' Ottubru 1975 (vide kopja tad-denunzja annessa u mmarkata Dok. B);

2) Illi l-konvenuta Rose sive Marisa Tabone hija l-proprjetarja ta' dar bla numbru u jisimha Mulberry, fi Triq Għajn Tuta, Kerċem, Għawdex;

3) Illi aktar kmieni din is-sena, l-intimati jew min minnhom, fetħu apertura fil-ħajt retrostanti u li jifred il-ġnien tad-dar fejn jgħixu l-intimati (ossia Mulverry, Triq Għajn Tuta, Kerċem) b'dana illi kreaw fetħa ta' bieb u tagħti direttament għal fuq l-art proprjeta' tal-atturi deskritta fl-ewwel paragrafu;

4) Illi kif jidher mir-ritratt (Dok. Ċ), l-intimati jew min minnhom istallaw bieb temporanju li jista' jinfetaħ faċilment;

5) Illi minkejja l-interpellazzjonijuiet tal-esponenti, inkluż permezz ta' ittra uffiċċjali (kopja annessa u mmarkata Dok. D), l-intimati baqgħu jirrifjutaw li jagħlqu din l-apertura – anzi bdew addirittura jivvantaw li għandhom dritt ta passaġġ! Għal kull buon fini jiġi preċiżat illi l-ittra uffiċċjali ntbagħtet lill-intimat Joseph Tabone biss, pero' eventwalment irriżulta li d-dar de quo tappartjeni lill-intimata martu parafernalment;

6) Illi in sostenn tal-pretensjonijiet tagħhom l-intimati qegħdin jiċċitaw deċiżjoni mogħtija fl-ismijiet Xerri v. Vella (Ċit. Nru. 137/1998) liema deċiżjoni evidentement ma tagħti lill-intimati ebda drittijiet;

7) Illi għaldaqstant hija neċessarja din il-kawża.

Għaldaqstant jgħidu l-intimati għaliex dina l-Onorabbli Qorti m' għandhiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja:

1. Tiddikjara u tiddeċidi illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-art ta' ċirka 539 metru kwadru fl-inħawi tax-Xagħri, drabi oħra riferuta bħala 'Ta' Wara l-Bieb', fir-raħal ta' Kerċem, Għawdex u liema art hija indikata fuq is-siteplan annessa u mmarkata Dok. A;

2. Tiddikjara u tiddeċidi illi l-intimati ma jgawdu l-ebda servitu fuq l-imsemmija art;

3. Tordna konsegwentement lill-intimati, sabiex fi żmien perentorju huma jagħlqu u jimblukkaw b'mod permanenti l-bieb ossia fetħa li huma għamlu għal fuq l-art proprjeta' tal-istess atturi, b'dan li fin-nuqqas li jsiru dawn ix-xogħolijiet fiż-żmien perentorju hekk impost, l-esponenti jkunu awtorizzati jagħmlu tali xogħolijiet huma stess a spejjeż tal-intimati."

3. Permezz ta' risposta maħlufa ppreżentata fit-3 ta' Novembru 2015[1], il-konvenuti *inter alia* wieġbu:

".......

2. Illi fil-mertu, u mingħajr preġudizzju, il-pretensjonijiet tal-atturi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt;

....

4. Illi minkejja dak dikjarat mill-atturi, jirriżulta illi l-art li tidher fiċ-ċar delineata minn żewġ ħitan fuq siteplans uffiċċjali ma tiffurmax parti mill-art akkwistata mill-atturi;

........."

4. B'sentenza mogħtija fid-9 ta' Novembru 2018, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni Ġenerali laqgħet it-tieni u r-raba' eċċezzjoni u ċaħdet it-talbiet tal-atturi bl-ispejjeż kontrihom.

5. Il-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti kienu prinċipalment is-segwenti:

[1] Fol. 60

> *"Mhux kontestat li l-atturi huma l-proprjetarji tar-raba' magħruf bħala "tax-Xagħri" jew "ta' Wara l-Bieb", fir-raħal ta' Kerċem, Għawdex, indikat fir-Rikors Ġuramentat. Dan jirriżulta mill-kopja tad-denunzja tas-suċċessjoni ta' missier l-atturi, esebita ma' l-istess Rikors. Imma mill-istess denunzja kkonfermata bil-ġurament minn John Baptist Vella, wieħed mill-atturi stess, jirriżulta li ġie dikjarat li dan ir-raba imiss mit-tramuntana ma' "farm road (passagg)". Il-kejl indikat ta' tliet siegħan jaqbel ma' dak imsemmi fir-Rikors, u ċioe' 539 metri kwadri, u mill-istess site plan annessa mar-Rikors, jidher li dan ir-raba, tassew imiss ma' passaġġ. Hemm ukoll il-google map tas-sena 2015 esebita mill-konvenuti li tindika b'mod inekwivoku li bejn il-proprjeta' tal-konvenuti u r-raba tal-atturi hemm passaġġ li jifred iż-żewġ proprjetajiet b'ħitan, ħaġa li ma kenitx issir li kieku, kif qed jgħidu l-atturi, l-art tagħhom tmiss mal-ħajt tal-ġnien tal-konvenuti. Terġa' ġie esebit ritratt li jindika dan il-passaġġ mill-viċin, mifrud mill-għalqa tal-atturi permezz ta' linja ġebel tal-kantun, li allegatament tneħħiet fil-mori tas-smiegħ ta' din il-kawża. Fuq dan ir-ritratt jidher ukoll Joseph Grech, imsemmi fid-deposizzjoni tal-konvenut, li wkoll għandu bieb fil-proprjeta' tiegħu jagħti għal fuq l-istess passaġġ. Infatti l-istess Joseph Grech, mistoqsi min jgħaddi minn dan il-passaġġ wieġeb: "Kulhadd, kull min irid, passagg."*
>
> *Għalhekk, billi ma jirriżultax li ġie stabilit b'mod sodisfaċenti li l-passaġġ li jagħddi minn ma' ġenb l-art tal-atturi jifforma parti ntegrali mill-art tagħhom u mhux wieħed pubbliku, l-ewwel element meħtieġ biex tirnexxi kawża bħal din, u ċioe' l-prova tat-titolu, da parti ta' min qed jitlob dikjarazzjoni li l-art tiegħu mhix soġġett għal xi servitu' a favur ta' beni ta' ħaddiehor, l-atturi ma jistgħux jingħataw raġun."*

6. L-atturi appellaw mis-sentenza b'rikors ippreżentat fid-29 ta' Novembru 2018, u talbu lil din il-Qorti sabiex tħassar is-sentenza u filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tilqa' t-talbiet tal-atturi.

7. Il-konvenuti wieġbu illi s-sentenza appellata hi ġusta u timmerita konferma u li, għalhekk, l-appell għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra l-atturi appellanti.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

8. Sostanzjalment, l-ilment tal-atturi huwa illi l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta kkonkludiet illi *'ma ġiex stabbilit b' mod sodisfaċenti li l-passaġġ li jgħaddi minn ma' ġenb l-art tal-atturi jifforma parti ntegrali mill-art tagħhom u mhux wieħed pubbliku".* Jgħidu illi, kuntrarjament għal dak li fehmet l-Ewwel Qorti, il-passaġġ msemmi fid-denunzja tal-atturi jikkonfina mat-<u>tramuntana</u> u mhux fil-<u>lvant</u> tal-proprjetà tal-atturi, ossija fejn il-konvenuti fetħu bieb fil-ħajt tal-ġnien tagħhom. Isostnu għalhekk li l-Ewwel Qorti ma seta' qatt ikollha dubju dwar it-titolu tagħhom fuq l-art kollha.

9. Fl-ewwel parti tat-tweġiba tagħhom il-konvenuti jisħqu illi, ħlief każijiet eċċezzjonali jew fejn tkun seħħet inġustizzja manifesta, din il-Qorti m'għandhiex tiddisturba l-apprezzament tal-provi tal-Ewwel Qorti. Il-ġurisprudenza l-iktar riċenti ta' din il-Qorti hi fis-sens li:

> *'Il-Qorti tal-Appell għandha awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti u għandha kull setgħa tinterpreta l-fatti mod ieħor minn kif tkun fehmithom qorti tal-ewwel grad. Huwa minnu illi fejn tidħol kredibilità ta' xhieda li l-ewwel qorti tkun semgħet viva voce qorti ta' reviżjoni ma hijiex sejra faċilment tiddisturba l-apprezzament li tkun għamlet l-ewwel qorti, u lanqas ma taqleb il-konklużjoni tal-ewwel qorti meta din tkun għażlet bejn żewġ possibiltajiet ta' interpretazzjoni ta' fatt li t-tnejn ikunu plawsibbli. Madankollu, il-Qorti tal-Appell għandha s-setgħa tikkoreġi kull apprezzament ta' fatt li jidhrilha li jkun żbaljat irrispettivament mill-gravità tal-iżball. Iżżid tgħid, anzi, li, aktar u aktar f'sistema bħal tagħna fejn jeżisti grad wieħed biss ta' appell, il-Qorti tal-Appell tkun qiegħda tonqos mid-dmir tagħha jekk tabdika mir-responsabilità tagħha li tagħmel apprezzament awtonomu tal-fatti.'*[2]

[2] Judith Nicola Cordina v. Michael Angelo Cordina, deċiża minn din il-Qorti fis-27 ta' Jannar, 2021

10. Kwantu għall-mertu:-

10.1. L-atturi xehdu li huma proprjetarji ta' art ta' ċirka 539 metru kwadru fl-inħawi tax-Xagħri, drabi oħra riferuta bħala 'Ta' Wara l-Bieb', fir-Raħal ta' Kerċem, Għawdex li tiġi wara l-ġnien tad-dar tal-konvenuti. Jgħidu li bejn l-art tagħhom u l-ġnien tal-konvenuti hemm ħajt diviżorju ta' seba' filati[3] li fih qatt ma kien hemm aperturi. Dan sakemm, fl-ewwel xhur tas-sena 2015, il-konvenuti fetħu bieb fl-imsemmi ħajt b'mod li niffdu l-ġnien tagħhom għall-art tal-atturi. Għall-ewwel dik il-fetħa ngħalqet b'apertura temporanja tal-injam u sussegwentement l-injama ġiet sostitwita b'bieb proprju[4];

10.2. Il-konvenut Joseph Tabone, filwaqt li rrefera għal *aerial photo* tas-sit (Dok. JT1 u JT2 a fol. 95 u 96), xehed iżda illi:

> *"Id-dar tiegħi tmiss min-naħa tal-lemin ma' 'triq viċinali' jiġifieri triq li minnha kien jgħaddi l-karettun, triq wiesa' daqs żewġ (2) metri llum il-ġurnata, u n-naħa ta' wara hawn 'triq kampestri', triq li fiha daqs metru u nofs wiesa' illi kien jgħaddi minnha bhima."*[5]

10.3. Fl-istess xhieda l-konvenut kompla jispjega illi l-għalqa tal-atturi (immarkata bl-ittra 'F' f'Dok. JT1 a fol. 95) tinsab fuq in-naħa l-oħra tat-*'triq kampestri'* (immarkata bl-ittra 'D' fl-istess dokument) li *a sua volta* tinsab wara l-ġnien tad-dar tiegħu (immarkata bl-ittra 'A' fl-istess

---

[3] Fol. 39
[4] Fol. 41, 42
[5] Fol. 83

dokument). Saħaq li *'triq kampestri'* u l-art tal-konvenuti huma diviżi bil-kantuni tal-ġebel (immarkati bl-ittra 'E' f'Dok. JT1 u li jidhru aħjar f'Dok. JT2 u Dok. JT4 a fol. 98). Jgħid li l-bieb in kwistjoni, immarkat bl-ittra 'X' f'Dok. JT4 a fol. 98, qiegħed fil-ħajt diviżorju bejn il-ġnien tiegħu u t-*'triq kampestri'* mmarkata bl-ittra 'D' u ilu hemm minn mindu missier il-konvenuta martu, ċertu James John Formosa, bena' id-dar illum tal-konvenuta martu erbgħin sena qabel[6];

10.4. In kontroeżami[7] l-konvenut Joseph Tabone spjega li t-terminu *'triq viċinali'* jfisser triq minn fejn jgħaddi karettun, filwaqt li *'triq kampestri'* hija dik fejn kienet tgħaddi l-bhima. Ikkonċeda li, sa ftit żmien qabel, l-apertura in kwistjoni kienet imbarrata bil-ġebel, iżda spjega li dan kien għaliex il-bieb tal-injam preċedenti kien tmermer u għalhekk tqiegħed xi ġebel għas-sigurtà, iżda ma kienx imkaħħal. Kien il-*partner* ta' bintu li neħħa l-ġebel. Sussegwentement tqiegħed bieb temporanju u mbgħad sar il-bieb permanenti li hemm illum;

10.5. Dan jorbot max-xhieda ta' Charlton Cassar[8], l-għarus/partner tat-tifla tal-konvenuti li xehed li, meta kien għaddej bix-xogħol tat-tindif tal-ġnien tal-konvenuti, ħa ħsieb ukoll jirripristina l-bieb li kien fuq wara tiegħu għall-istat oriġinali. Qal li l-fetħa hemm kienet iżda kienet imbarrata bil-

[6] Fol. 86. Ara wkoll l-affidavit tiegħu a fol. 158 et seq.
[7] Fol. 89 et seq.
[8] Fol. 164 et seq

ġebel. Dak il-ġebel, madanakollu, kien biss impoġġi fuq xulxin, la kien imkaħħal u lanqas ma kien ingaljat fil-koxox eżistenti. Ħdejh sab ukoll fdalijiet ta' bieb antik tal-injam. Għalhekk kull ma għamel kien li rema' l-bieb l-antik, imbotta l-ġebel li kien hemm fil-fetħa, u billi l-fetħa ma kienx fiha blata, għamel waħda sabiex il-bieb il-ġdid ikollu aktar saħħa. Imbagħad ordna bieb tal-ħadid u ż-żingu u qiegħdu fil-fetħa ġja eżistenti;

10.6. George Grech, ġar tal-konvenuti li għandu tnejn u disgħin (92) sena, jgħid li passaġġ fuq wara tad-dar tiegħu (ossija dik li l-konvenut jirreferi għaliha bħala *'triq kampestri'* mmarkata bl-ittra 'D' f'fol. 95 u 98) ilha hemm *'mill-eternita'* u hu hemm sabha.[9] Xehed ukoll li l-istess passaġġ jintuża biss minn min għandu r-raba' fuq wara għaliex m'hemmx fejn tmur;

10.7. Fuq l-istess linja xehdu Annunziata Formosa[10] u Joseph Grech[11] li lkoll jgħixu u għandhom ir-raba' fl-istess lokalità. Dan tal-aħħar żied jgħid ukoll li kull min jgħix hemm u għandu r-raba' fuq wara għandu bieb għall-passaġġ u dawn ilhom li nfetħu.

11. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom l-atturi jirrikonoxxu li min jipproponi kawża bħal din irid qabel xejn iġib prova tat-titolu tiegħu fuq l-

[9] Fol. 138
[10] Fol. 144 et seq
[11] Fol. 150 et seq

art li dwarha jkun qiegħed jitlob dikjarazzjoni li m'hemmx servitù favur il-ġid tal-konvenut/i. Qalu li kuntrarjament għal dak deċiż mill-Ewwel Qorti, mill-provi ġie stabbilit b'mod sodisfaċenti li l-passaġġ li jgħaddi minn ma' ġemb l-art tagħhom jifforma parti ntegrali mill-art tagħhom u mhux wieħed pubbliku.

12. Bħala prova tat-titolu tagħhom l-atturi ppreżentaw biss id-denunzja *causa mortis* li huma għamlu meta wirtu lil missierhom fl-1975.[12] Dikjarazzjoni li fiha jissemmew sbatax-il biċċa art/proprjetà. L-atturi iżda, la fir-rikors promotur u lanqas fin-nota ta' sottomissjonijiet ma identifikaw liema hi l-art oġġett tal-kawża.

13. Mill-*footnote* 8 tas-sentenza appellata jirriżulta li l-Ewwel Qorti qablet mas-sottomissjoni tal-konvenuti[13] li l-art in kwistjoni hi dik li fil-*causa mortis* ġiet immarkata '*Item 10(b)*'[14] u deskritta bħala:

> *"Lands Tax-Xgħir at Kerċem Gozo in 5 plots viz.:*
>
> *... (b) about 3 sigħan bounded: N = farmsroad ("passaġġ"); W = Count Sant Cassia and S = Grace Mizzi ..."*

14. Għalkemm fl-appell m'hemmx kontestazzjoni dwar hekk, hemm id-dubju kemm dik hi l-art ġialadarba ma jirriżultax li min-naħa tat-tramuntana l-art tal-atturi tikkonfina ma' *'farmroad'*. Inzerta wkoll li fid-

[12] Fol. 5 et seq u fol. 50 et seq.
[13] Fol. 201
[14] Fol. 53, 59

deskrizzjoni m'hemmx riferenza għall-konfini min-naħa tal-lvant. F'kull każ dak li hemm fil-*causa mortis* hi biss deskrizzjoni li għamel l-attur John Baptist Vella wara l-mewt ta' missieru. L-atturi lanqas ma ppreżentaw xi kuntratt tal-akkwist tal-awturi tagħhom għall-art in kwistjoni.

15. Hu minnu li x-xhud George Grech qal li l-passaġġ kien jintuża minn min kellu l-għelieqi fuq wara fejn hemm l-għelieqi. Però dik mhijiex prova biżżejjed biex twassal għall-konklużjoni li l-atturi huma sidien tal-passaġġ li jikkonfina mal-art proprjetà tagħhom. Saret prova li:

(i) Bejn il-ħajt tal-ġnien tal-konvenuti (fejn jinsab il-bieb in kwistjoni) u l-għalqa tal-atturi, hemm passaġġ li jgħaddi minn ma' gemb l-għalqa tal-atturi u għelieqi oħra. Dak li l-konvenut jirreferi għalih bħala '*triq kampestri*'. Passaġġ jibda <u>ħafna aktar 'l fuq u jispiċċa aktar 'l isfel</u> minn dik il-parti li tmiss mal-art tal-atturi;[15]

(ii) Il-passaġġ maqtugħ mill-għalqa tal-atturi u terzi permezz ta' ġebel.[16] Dan hu evidenti mir-ritratt meħud mill-ajru a fol. 95, fejn tidher ukoll id-dar tal-konvenuti markata bl-ittra A. L-atturi ma tawx spjegazzjoni li tiġġustifika dik il-qasma bejn l-art tagħhom u l-passaġġ.

[15] Fol. 95, 96
[16] Fol. 95, 96 u 98

(iii) Il-passaġġ kien diġà jeżisti meta saret il-*causa mortis* ta' missierhom.

16. Il-Qorti ma tistax tippreżumi dak li mill-atti ma jirriżultax. Ladarba m'hemmx prova sodisfaċenti li l-passaġġ hu proprjetà tal-atturi, l-Ewwel Qorti kienet ġustifikat li tiċħad it-talbiet tal-atturi.

<u>Deċiżjoni</u>.

Għal dawn il-motivi din il-Qorti qed tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
ss