QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 03 ta' Ottubru, 2024

Kawża Numru: 3

Rikors Guramentat Numru:- 363/2015 JVC

Il-Kirurgu Mr.Arthur Felice (I.D. 334847M)
u martu Josephine Felice (I.D. 673952M)

Vs

Stephan Bartolo u martu Rohana Bartolo

Il-Qorti

Rat ir-rikors guramentat illi permezz tieghu r-rikorrenti premettew u talbu kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti konjugi Felice huma l-proprjetarji tal-fond Numru 8 Triq il-Qortin, Mellieha, komprizi l-gherien sottostanti, li huma akkwistaw minghand Edgar Felice permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia datat 21 ta' Jannar 1978 (Anness Dokument A).

2. Illi a sua volta Edgar Felice kien akkwista l-istess immobbli minghand Paul Reading Newport u martu bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia datat 12 ta' Novembru 1976 (Anness Dokument B).

3. Ili l-fond tar-rikorrenti ikopri area ta' *circa* 11,543 piedi kwadri, ekwivalenti ghal 1,073 m.k., u huwa liberu frank, bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha. Illi l-istess fond huwa muri fl-annessa pjanta u rapport peritali (Anness Dokument C) li juru li l-fond (depth) tal-imsemmi fond Numru 8 di proprjeta' tar-rikorrenti jasal mill-linja A-B fuq Triq il-Qortin sal-linja C-D"actual property line".

4. Illi a loro volta l-intimati huma s-sidien tal-fond kostruwit fuq plot Numru 19, Triq il-Merill, Mellieha. Dan il-fond ipprevjena lill-intimata Rohana Bartolo b'titolu gratuwitu permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Adriana Vella datat 25 ta' Lulju 2006 (Anness Dokument D) .

5. Illi l-awturi ta' l-intimata Rohanna Bartolo kienu akkwistaw il-proprjeta' imsemmija minghand James Falzon bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Angelo Vella datat 5 ta' Jannar 1988, mentri l-istess James Falzon kien akkwista l-plot Numru 19 minghand Central Mediterranean Development Corporation Limited bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar John debono datat 6 ta' Awissu 1986 (Anness Dokument E) .

6. Illi skond il-kuntratt tat-trasferiment originali minn Central Mediterranean Development Corporation Limited lil James Falzon (Anness Dokument E) il-kejl preciz tal-plot Numru 19 huwa ta' 376 metri kwadri.

7. Illi dan l-istess kejl jinsab riportat fil-kuntratt tal-25 ta' Lulju 2006 (Anness Dokument D), din id-darba pero' biz-zieda tal-kelma "approximately" dwar il-kejl, u b'zieda ta' konfini iehor bil-kliem "North by undercliff of il-Qortin Estates".

8. Illi z-zieda ta' konfini bil-kliem "North by undercliff of il-Qortin Estates" huwa inventat u kompletament zbaljat. Infatti tenut kont tal-kejl tal-plot numru 19, din bl-ebda mod ma tmiss mal-undercliff tal-hekk imsejjah "Qortin estates", izda tieqaf mal-linja "C-D" murija fl-anness Dokument C. Dan jirrizulta konfermat ukoll mill-annessa pjanta Dokument F, li hija *site plan* illi turi l-estensjoni tal-plot Numru 19 tal-intimati

a bazi tal-kejl ta' 376 metri kwadri, li tasal preciz sal-linja "C-D" ossia l-actual property line ".

9. Illi l-intimati konjugi Bartolo wettqu xogholijiet ta' skavar biswit il-fond taghhom Numru 19, Triq il-Merill, Mellieha, b'liema xogholijiet gia' marru oltre l-konfini tal-fond taghhom u dahlu fil-proprjeta' tal-esponenti. Dan jirrizulta konfermat mill-anness Dokument G, kopja tal-pjanta li turi x-xogholijiet li l-intimati wettqu skond il-permess lilhom approvat mill-MEPA. Minn din il-pjanta jirrizulta *ictu oculi* li x-xogholijiet intraprizi mill-intimati huma intizi li jmorru lil hinn mill-"actual property line" u ghalhekk jibqghu dehlin fil-proprjeta' tal-esponenti, bi ksur tad-drittijiet patrimonjali taghhom.

10. Illi permezz ta' protest gudizzjarju prezentat fis-26 ta' Marzu 2015, l-intimati kienu gew formalment diffidati- milli jkomplu jwettqu xogholijiet ta' skavar jew kwalsiasi xogholijiet ohra li jinvadu l-proprjeta' tal-esponenti, bi ksur tad-drittijiet patrimonjali taghhom, izda l-intimati ghazlu li jippersistu fl-agir illegali taghhom.

11. Illi ghalhekk l-esponenti kienu kostretti jottjenu l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tal-intimati (Rikors Numru 551/2015MCH, dekretat fil-15 ta' April 2015).

12. Illi ghalhekk l-esponenti kienu kostretti li jipprocedu ulterjorment b'din il-kawza.

Ghidu ghalhekk l-intimati ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja li jinghataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha opportuni:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati, permezz ta' xogholijiet ta' skavar u xogholijiet ohra kif premess, invadew u okkupaw il-proprjeta' tar-rikorrenti, ossia il-fond Numru 8 Triq il-Qortin, Mellieha, komprizi l-gherien sottostanti, akkwistat mir-rikorrenti permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia datat 21 ta' Jannar 1978 (Anness Dokument A);

2. Tordna lill-intimati sabiex f'terminu qasir u perentorju, li joghgobha tiffissa din l-Onorabbli Qorti, jizgombraw mill-proprjeta' tar-rikorrenti u jirreintegraw il-proprjeta' tar-rikorrenti ghall-istat originali taghha, taht is-supervizjoni ta' periti nominandi;

3. Fin-nuqqas ta' ripristinu da parti tal-intimati entro t-terminu lilhom prefiss, tawtorizza lill-esponenti sabiex iwettqu tali

xogholijiet ta' ripristinu taht is-supervizjoni ta' periti' nominandi, a spejjez tal-intimati;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk relattivi ghall-protest gudizzjarju datat 26 ta' Marzu 2015 u tal-mandat ta' inibizzjoni numru 551/2015MCH, fil-konfront tal-intimati in solidum li huma ingunti minn issa stess ghas-subizzjoni taghhom.'

Rat ir-risposta guramentata tal-intimati li taqra kif isegwi:

1. 'Illi l-ewwel u qabel kollox l-atturi jridu jippruvaw positivament u minghajr dubbju illi l-bicca art in kwistjoni, fejn huma qed jallegaw illi saru x-xogholijiet ta' skavar abbuzivament u llegalment da parti tal-eccipjenti tappartjeni lilhom. Illi f'dan ir-rigward l-atturi ghandhom jiccaraw u jindikaw ezattament liema hi l-bicca art illi huma qed jallegaw illi ghadhom titolu fuqha u fejn saru l-imsemmija xogholijiet.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-eccipjenti fit-tieni lok jichdu bil-qawwa illi dahlu abbuzivament u llegalment jew li ghamlu xogholijiet ta' skavar fil-proprjeta tal-atturi, u kull xoghol illi ghamlu sar biss fil-proprjeta taghhom. F'dan ir-rigward jinghad illi Rohanna Bartolo akkwistat l-art in

kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni datat 25 ta' Lulju tas-sena 2006, ppublikat fl-atti tan-Nutar Dr.Adriana Vella, minghand il-genituri taghha Carmelo sive Charles Debono u Helen Debono. Dan il-kuntratt gie pprezentat mill-atturi flimkien mar-rikors promotur u mmarkat bhala Dok. D. Illi Carmelo u Helen Debono kienu akkwistaw l-istess proprjeta minghand James Falzon, permezz ta' kuntratt ppublikat fl-atti tan-Nutar Angelo Vella, datat 5 ta' Jannar tas-sena 1988, kopja ta' liema huwa hawn anness u mmarkat bhala Dok. NB 1. Illi fiz-zewg kuntratti hemm referenza cara ghall-pjanta annessa mal-kuntratt bejn Central Mediterranean Development Corporation Limited (CENMED) u James Falzon ippublikat fl-atti tan-Nutar Dr. John Debono datat 6 ta' Lulju tas-sena 1986, kopja ta' liema hija hawn annessa u mmarkata bhala DOK. NB2. Illi l-pjanta mmarkta bhala Dok. X f'dan l-istess kuntratt turi bic-car illi l-art illi inbieghet, u li llum il-gurnata hija proprjeta tal-intimata Rohanna Bartolo, tibqa sejra sal-irdum, u cioe fejn saru x-xogholijiet. Illi l-art mertu ta' dawn il-proceduri kienet originarjament parti minn art akbar li kienet tappartjeni lil Cathedral Church of Malta u giet akkwistata minn Central Mediterranean Development Corporation Limited (CENMED), permezz ta' kuntratt ta' enfitewsi temporanju ppublikat fl-atti tan-Nutar Dr. Paul Pullicino datat 6 ta' Novembru tas-sena 1963 (Dok NB3). L-art trasferita permez

ta' dan il-kuntratt hija mmarkata fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala DOK NB 4.

3. Illi l-atturi qatt ma kellhom pussess tal-imsemija art u lanqas ma ghandhom jew qatt kellhom titolu, u ghalhekk t-talbiet kollha ghadhom jigu michuda.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-atturi li minn issa qed jigu ngunti in subizzjoni.'

Rat illi fil-verbal ta' din il-Qorti diversament preseduta datat id-9 ta' Gunju, 2015 gie nominat il-Perit Teknku Alan Saliba, a spejjez proviorjament tar-rikorrenti, sabiex jirrelata dwar l-aspetti teknici tat-talbiet tar-rikorrenti anke fid-dawl tar-risposta tal-intimati. Rat li fil-mori tal-kawza fil-verbal tas-16 ta' Novembru, 2018 il-Perit Alan Saliba gie sostitwit bil-Perit Godwin Abela stante l-impossibilita' da parti tal-Perit Saliba li jkompli bl-inkarigu tieghu.

Rat ir-rikors tal-Perit Tekniku Godwin Abela a fol. 445 tal-process li permezz tieghu talab li flimkien mieghu jigi nominat is-surveyor Alan Micallef sabiex jassistih u rat li din it-talba giet milqugha minn din il-Qorti diversament preseduta permezz ta' digriet datat l-10 ta' Jannar, 2019.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku a fol. 463 A et seq tal-process kif ukoll l-eskussjoni tal-istess fl-atti.

Rat illi permezz ta'rikors datata 12 ta' Frar, 2020 r-rikorrent talbu li din il-Qorti tordna l-isfilz ta' numru ta' affidavits u rat li din il-Qorti kif preseduta, permezz ta' digriet datat 12 ta' Frar, 2020 laqghet it-talba limitatament billi ordnat l-isfilz tal-affidavits tal-bdiewa annessi mal-affidavit tan-Nutar John Debono.

Rat l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni datat 8 ta' April, 2015 li gew annessi mal-process odjern fuq talba tar-rikorrenti fil-mori tal-kawza.

Rat illi fil-verbal datat 16 ta' Novembru , 2023 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni preliminari bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi permezz tar-rikors guramentat odjern ir-rikorrenti konjugi Felice jsostnu li huma proprjetarji tal-fond Numru 8, Triq il-Qortin, Mellieha, komprizi l-gherien sottostanti u li da parti taghhom l-intimati huma s-sidien tal-fond kostruwit fuq plot numru 19, Triq il-Merill, Mellieha. Jallegaw li l-intimati Bartolo wettqu xoghlijiet ta' skavar biswit il-fond taghhom b'liema xoghlijiet marru oltre l-konfini tal-fond taghhom u dahlu fil-proprjeta' tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti jitolbu ghalhekk lil din il-Qorti li tiddikjara l-intimati permezz ta' xoghlijiet ta' skavar u xoghlijiet ohra invadew u okkupaw il-propjeta' tar-rikorrenti komprizi l-gherien sottostanti u sabiex tordna l-izbumbrament tal-intimati mill-istess ambjenti filwaqt li jirripristinaw l-ambjenti ghall-istat originali taghhom taht is-supervizjoni ta' periti nominandi, jew fin-nuqqas tawtorizza lill-istess rikorrenti jaghmlu dawn ix-xoghlijiet.

Da parti taghhom l-intimati jsostnu li fl-ewwel lok iridu jindikaw liema art qed jipretendu titolu fuqha u fejn saru x-xoghlijiet imsemmija. Fit-tieni lok jichdu li dahlu abbuzivament jew illegalment fil-proprjeta' tar-rikorrenti u li ghamlu xi xoghlijiet ta' skavar fl-istess izda jinsistu li x-xoghlijiet li ghamlu saru biss fil-proprjeta' taghhom. Finalment jeccexpixxu li r-rikorrenti qatt ma kellhom pusses tal-art imsemmija u lanqas ghandhom titolu fuqha b'dana li t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda.

Bazi legali:

Illi l-kawza odjerna hija l-azzjoni rivendikatorja kontemplata fl-Artikolu 322 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Din l-azzjoni hija wahda reali u ghandha bhala oggett taghha r-rikonoxximent tad-dritt tal-proprjeta' fil-proponent u bhala konsegwenza r-restituzzjoni tal-haga reklamata; ghalhekk jehtieg li din l-azzjoni tigi istitwita kontra dak li attwalment jippossjedi l-haga, kontra tieghu biss u ma tistax tkun promossa kontra min, meta ssir il-kawza, ma jkunx ghadu jippossjediha[1]. L-Artikolu 322 tal-Kodici Civili jiddisponi li:

> '322. (1) Bla ħsara ta' fejn il-liġi tgħid xort'oħra, is-sid ta' ħaġa għandu jedd jitlobha lura mingħand kull pussessur.
>
> (2) Il-pussessur li, wara li jkun ġie nnotifikat bit-talba ġudizzjarja għar-radd tal-ħaġa, ma jkomplix, b'għemil tiegħu nnifsu, fil-pussess ta' dik il-ħaġa, hu obbligat, bi spejjeż tiegħu, li jerga' jakkwista l-pussess tagħha għall-attur, jew, jekk ma jkunx jista' jagħmel hekk, li jħallsu tagħha daqs kemm tiswa, kemm-il darba l-attur ma jagħżilx li jdur kontra l-pussessur attwali.'.

Illi l-Qorti dwar l-azzjoni rivendikatorja u l-grad tal-prova necessarja f'kawza ta' dan it-tip taghmel referenza ghall-insenjamenti tad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta' Marzu, 2020 fl-ismijiet **Emanuel Cauchi -vs- George Grech et** li elenkat diversi punti, fil-fehma ta' din il-Qorti essenzjali, li ghandhom jigu osservati fl-*actio rei vindicatoria* kif isegwi:

> '9. Fl-ewwel lok din il-Qorti thoss li għandu raġun il-

[1] Ara decizjoni fl-ismijiet **Emmanuele Francica -vs- Anthony Camilleri noe** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-23 ta' April, 1959.

konvenut ghandu ragun jilmenta li l-ewwel Qorti kienet skorretta meta irriteniet li ladarba huwa fl-eċċezzjonijiet tiegħu ivvanta titolu fuq l-art inkwistjoni, allura sta għalih (il-konvenut) fl-ewwel lok li jipprova t-titolu tiegħu. Il-ġurisprudenza nostrana adirittura tgħallem il-kontra ta' dak li rriteniet l-ewwel Qorti. Huwa dejjem l-attur li fl-ewwel lok irid jipprova t-titolu tiegħu, kemm jekk il-konvenut possessur ikun iddefenda ruħu bil-pussess, u kemm jekk ikun invoka t-titolu fuq l-art mertu tal-azzjoni. Din il-qorti fil-fatt tagħmel riferenza għas-segwenti insenjament tal-qrati tagħna:

- L-attur f'kawża rivendikatorja jrid jipprova d-dritt tiegħu ta' proprjeta` fuq il-ħaġa rivendikata u tali prova trid tkun kompleta u konklussiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-iċken, imur favur il-konvenut possessur.[2]

- Min jitlob ir-rivendikazzjoni ta' immobbli għandu d-dover li qabel xejn jipprova l-proprjeta` tiegħu. Il-konvenut f'din l-azzjoni ma għandux għalfejn jiftaħ ħalqu sakemm issir il-prova u jekk dik il-prova ma ssirx huwa għandu jirbaħ il-kawża......Jekk lill-Qorti jidher li hemm l-inqas dubju dwar il-proprjeta` tar-rivendikant, hija għandha ssostni lill-possessur.[3]

- Darba li l-attur jipprova t-titolu tiegħu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu aħjar. Ladarba l-attur jissodisfa l-piż tal-prova billi juri t-titolu tiegħu, jinkombi lill-konvenut li jikkontrapponi, permezz ta' provi ċari, uniċi u indubbi, it-titolu proprju.[4]

- Meta jissussisti xi dubju dwar it-titolu reklamat mill-attur, il-

[2] **Mario Galea Testaferrata et v. Giuseppi Said et** (Q. App. 1 ta' Lulju 2005)
[3] **Perit Carmelo Falzon v. Alfred Curmi** (Prim' Awla, 5 ta' Ottubru 1995)
[4] **Cassar noe v. Barbara et** (Q. App. –Sede Kumm. - 7 ta' Ottubru 1980)

qorti ma jinħtiġilhiex tidħol fl-eżami tal-allegat titolu tal-konvenut għaliex f'dik l-eventwalita` xejn ma jkun ifisser li l-konvenut ma jipprova bl-ebda mod la t-titolu, la bil-preskrizzjoni u lanqas mod ieħor li hu l-proprjetarju. Una volta dubju dwar it-titolu tal-attur ma jeżistix, jikombi fuq il-konvenut li jaddotta linja difensjonali adegwata u b'saħħitha biex jinnewtralizza t-titolu pruvat tal-atturi rivendikanti billi jopponi għalih b'titolu b'saħħtu u ċert.[5]

- Jekk l-attur ma jippruvax it-titolu tiegħu m'hemmx lok li l-qorti tgħaddi biex teżamina l-provi tal-konvenut li hu jkun ressaq biex jipprova t-titolu tiegħu.[6]

10. L-ewwel Qorti naqset għal kollox milli teżamina t-titolu vantat mill-attur. Hija eżaminat it-titolu vantat mill-konvenut, dehrilha li dan ma ġiex pruvat u għalhekk awtomatikament u konsegwentement ikkonkludiet li l-attur ipprova t-titolu tiegħu! Dan huwa skorrett għall-aħħar u għalhekk l-ewwel aggravju tal-konvenut huwa ampjament fondat.'.

Illi johrog ghalhekk car mis-suespost li l-ewwel li trid taghmel din il-Qorti hija li tezamina t-titolu vantat mir-rikorrenti u ssegwi skont ir-rizultanzi tal-istess.

Provi fil-mertu:

[5] **Nancy Mangion et v. Albert Bezzina Wettinger** (Q. App. 5 ta' Ottubru 2001)

[6] **Norbert Agius v. Anthony Vella et** (Q. App. 25 ta' April 2008)

Il-Qorti rat il-kuntratt datat il-21 ta' Jannar, 1978 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia a fol. 8 et seq tal-process permezz ta' liema kuntratt ir-rikorrent akkwista l-fond Numru 8, Triq il-Qortin, Mellieha fejn fil-parti deskrittiva taghha l-proprjeta hija deskritta kif isegwi:

'Bis-sahha ta' dana l-att, il-komparenti Sur Edgar Felice qieghed ibiegh u jitrasferixxi lill-komparenti Dottor Arthur Godfrey Felice li jaccetta, jixtri u jakkwista Villa bla numru fi Triq bla isem, il-Kortin ta' Ghajn Zejtuna jew il-Kortin Estates Malta, fil-limiti tal-Mellieha, liema Villa ggib l-isem ta' Naga Hills, mibnija fuq plot numru tmienja (8) li ghandha kejl kwadru ta' hdax il-elf hames mija-tlieta u erbghin piedi kwadri jew elf u tmienja u tletin punt tmienja seba metri kwadri cirka u tmiss mit-Tramuntana mal-imsemmija Triq bla isem, mill-Lvant ma' proprieta ta' Kenneth Furnival u l-eredi ta' martu Margaret, mill-Punent ma beni ta' John Shore Williamson jew l-aventi kawza taghom...'

Rat li ma' dan il-kuntratt fl-atti ma giet esebita l-ebda pjanta.

Rat il-kuntratt tal-aventi causa tar-rikorrent datat 12 ta' Novembru 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia a fol. 10 et seq tal-process fejn l-istess fond kien dikjarat kif isegwi:

‘In virtue of this deed appearers Paul Reading Newport and Margaret Newport jointly sell and transfer unto appearer Edgar Felice who accepts, buys and acquires the temporary utile dominium of a detached Villa, without number, in a new unnamed street named "Naga Hills", built on Plot number eight (8) of the territory known as "Il-Qortin ta' Ghajn Zejtuna" or "Il-Kortin Estates Malta" in the limits of Mellieha of the area of eleven thousand five hundred and forty three square feet and bounded on the North by the said Road, East by property of Kenneth Furnival and the heirs of Margaret Punival, on the West by property of John Shore williamson or his successors in title …

Rat ir-rapport ta’ bin ir-rikorrent il-Perit Neil Felice a fol. 14 bl-original jinsab esebit a fol. 401 tal-process fejn isostni kif isegwi:

‘In the contract dated 12th November 1976 and once again in the contract dated 21st January 1978, both attached, the abovementioned plot is accurately described as having an area of 11,543 square feet, which is equivalent to 1,073 square meters. The contracts also mention the boundaries of the property to the North, to the East and to the West. The Sothern boundary is not mentioned since at the time the valley was still untouched. A security wall was present a few meters inland from the cliff face as the cliff which was actually a cave roof was not structurally sound. This wall has since

been dismantled and rebuilt further inwards following further degradation of the cave roof.

By surveying the property, the three above mentioned boundaries that have not changed since the contract, were drafted and the area of the plot inserted. The resulting depth is a very accurate definition of the property line as described in the contracts mentioned. The results are attached (DWG01) and show that the property line actually lies approx. 4.4m beyond the existing security wall. The actual shape of the property line can't be determined but one could assume it as being an offset of the security wall currently in place.'

Rat il-pjanta annessa mal-istess dikajrazzjoni a fol. 15 u fol. 402 tal-process li turi fejn jinsab il-'boundary wall' illum il-gurnata u l-estensjoni tal-proprjeta' skont iben ir-rikorrent cioe' sat-tarf tal-irdum li timmarka wkoll dak li huwa msejjah 'rock line'.

Rat il-kuntratt ta' donazzjoni datat 15 ta' Settembru 2006 fl-atti tan-Nutar Dr. Adriana Vella a fol. 16 tal-process li permezz tieghu l-intimata Rohana Debono akkwistat il-fond 19, Triq il-Merill, Mellieha minghand il-genituri taghha permezz ta' donazzjoni liema fond huwa deskritt kif isegwi:

'the subutile dominium and leasehold title of the terraced house

on the plot of land marked number nineteen (19) on a plan attached to a deed in the records of Notary Doctor John Debono dated the sixth (6th) day of August of the year one thousand nine hundred and eighty six (1986), of the territory known as "Il-Wied ta' Ghajn Zejtuna" in Triq il-Merill, situated in the limits of Mellieha, on which lands the Mellieha Bay Garden Estate also known as Santa Maria Estate is being developed; bounded South by Triq il-Merill, formerly a new unnamed road, West and East by plots numbered eighteen (18) and twenty (20) of the same lands; and North by undercliff of il-Qortin Estates, which plot measures approximately three hundred seventy-six square metres (376sqm), with all its singular rights and appurtenances . . . .'

Rat il-kuntratt ta' akkwist ta' cens temporanju tal-aventi causa tal-intimata fl-atti tan-Nutar Dottor John Debono a fol. 30 et seq tal-process datat 6 ta' Lulju, 1986 li jiddeskrivi l-proprjeta' tal-intimata kif isegwi:

'the plot of land marked number nineteen (19) of the territory known as 'Il-Wied ta' Ghajn Zejtuna' in a new unnamed street, situated in the limits of Mellieha Malta, on which lands the company is developing the Mellieha Bay Garden Estate, also known as Santa Maria Estate, which plot measures three hundred and sventy six square metres (396 sq.m) and is bordered South by a new unanemd road, West and East by plots eighteen and twenty (18 and

20) respectively of the same lands, which land is better shown on the annexed plan document X with all its singular rights and appurtenances.'

F'paragrafu numru 27 hemm imnizzel kif isegwi:

'Through the back-side of the said plots there lies a footpath marked by the colour red on the said annexed plan document X which footpath is ten feet (10")wide which is equivalent to three point zero five metres (3.05m) and leads from one new unaned road to another of the same estate. This whole footpath is to remain open to the public and is subject to the servitude of passage of water, passage by foot and car as a normal public road. In particular the grantee is to keep his part of the same foot path clear and clean, without any obstruction to passers by or the passage of rain water. The grantee cannot stop anyone from using the same footpath and is responsible for the maintenance of the same of his expense.'

Il-Qorti rat izda li kopja tal-pjanta annessa ma' dan il-kuntratt giet annessa mal-kopja esebita mill-intimati u tinsab a fol. 98 tal-process. Il-Qorti hadet nota ta' dak li jidher immarkat bhala l-plot li kien qed jigi akkwistat kif ukoll il-passagg immarkat bl-ahmar kif imsemmi fil-kuntratt. Il-Qorti rat li fuq din il-pjanta il-proprjeta' tasal ezatt sal-linja tal-irdum u hemm xi kmamar fil-gnub li jaghtu idea ta' sa fejn tasal il-plot.

Rat il-pjanta a fol. 56 tal-process li skont ir-rikorrent turi l-proprjeta' tar-rikorrenti u dik tal-intimati li tindika 376mk skont il-permess ta' zvilupp mahrug. Rat il-pjanta a fol. 57 li dejjem skont ir-rikorrenti turi kif dak li effettivament sar mill-intimati jidhol taht il-proprjeta' tar-rikorrenti.

Rat il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Angelo Vella datat 5 ta' Jannar tas-sena 1988 a fol. 70 et seq tal-process li permezz tieghu il-ġenituri tal-intimata akkwistaw il-fond li huma deskritt kif isegwi:

'plot of land marked number nineteen (19) on a plan attached on a deed I the records of Notary John Debono of the sixth (6th) day of August one thousand nine hundred and eighty-six of the territory known as "il-Wied ta' Gjajn Zejtuna" in a new unnamed road, situatied in the limited of Mellieha on which lands the Mellieha Bay Garden Estate also known as santa Maria Estate is being developed bounded South by a new unnamed road, West and East by plots eighteen (18) and twenty (20) of the same lands which lands measures approximately three hundred seventy sic square metres (376sm) . . .'

Rat il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Puliicino a fol. 101 et seq tal-process datata 9 ta' Novembru, 1963 li permezz tieghu akkwistat originarjament minghand il-Knisja il-Kumpanija CENMED Ltd.

Rat il-pjanta a fol. 126 tal-process minn fejn jidher immarkat bl-ahmar it-territorju akkwistat minn CENMED f'dak il-kuntratt u rat li l-irdum u anki l-kmamar li jidhru mmarkati ezatt taht l-irdum u li jigu taht il-proprjeta' tar-rikorrenti u villel ohra adjacenti ma jidhrux li jidhlu fl-istess territorju mmarkat.

Rat in-nota tal-Perit Tekniku Alan Saliba a fol. 139 tal-process li permezz taghha esebixxa affidavit imsejjah ta' Ricerka u Opinjoni tan-Nutar John Debono li aktar tard fil-proceduri jirrizulta li jigi z-ziju tal-intimata. F'dan l-affidavit huwa jixhed dwar il-provenjenza u l-proprjeta' tal-intimati u jispjega ghalfejn skont hu din il-proprjeta' dejjem kienet intiza li tinkludi l-gherien li jinsabu fuq wara tal-plot. Jixhed ukoll dwar il-fidi tad-Dirett Dominju da parti tal-intimati permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Keith German datat 29 ta' Novembru, 2007 liema kuntrat jindikat kejl totali ta' 427.8mk b'dana li skont dan ix-xhud dawn jinkludu:

Att originali:	376 mk
Akkwist Victor Catania	31.7mk
Il-passag	20.1mk
Total	427.8mk

Jixhed dwar il-konfini tal-proprjeta' tal-intimati billi jaghmel referenza ghall-kuntratt originali fejn gew akkwistati t-territorji nvoluti minn entitajiet differenti u jaghmel referenza ghall-pjanti

rispettivi esebiti. Jinsisti li l-irziezet antiki kienu nkluzi fil-proprjeta' akkwistata min CENMED Ltd. tant li kien sar ftehim sabiex il-bdiewa johorgu minnhom u ghalhekk ma setghux kienu nkluzi fil-proprjeta' tat-territorju aktar fil-gholi fuq l-irdum fejn illum tinsab il-proprjeta' tar-rikorrenti. Jghid li huwa ghex f'dawn l-inhawi u jaf li l-gherien dejjem kienu intizi sabiex ikunu nkluzi mat-territorju akkwistat minn CENMED Ltd. anki ghaliex ma hemm l-ebda access ghalihom mit-territorju ta' fuq l-irdum. Huwa jiddistingwi bejn il-proprjeta' ta' fuq l-irdum li giet akkwistata minn kumpanija separata bl-isem ta' Korstin Estastes Ltd. minn dik li akkwistat il-Wied ta' Ghajn Zejtuna bl-isem CENMED Ltd. li tikkonsisti fil-wied taht l-istess irdum u jghid ukoll li l-kelma qortin tfisser 'plateau' u cioe' art catta fil-gholi, filwaqt li l-art akkwistata minn CENMED Ltd. Jinsisti ghalhekk li r-rikorrenti qatt ma setghu akkwistaw xejn fil-wied li jmur lil hinn mix-xifer tal-irdum. Skont dan ix-xhud il-blat li tqatta mill-intimati ma kienx jinsab taht ix-xifer u bl-ebda mod ma jista' jigi mifhum li jinsab taht ix-xifer tal-irdum.

Dan ix-xhud jidhol ukoll f'analizi tat-titolu tar-rikorenti u tal-plot adjacenti u jinsisti li fl-att originali l-kejl tal-art akkwistata kienet indikata bhala circa 1038.87 mk. Skonthu l-kejl l-aktar veritier huwa dak ta' meta r-rikorrent akkwista d-dirett dominju temporanju u l-assoluta proprjeta liema kuntratt sar aktar recenti u jindika kejl anqas u dan b'referenza ghall-atti datat 9 ta' Dicembru, 2005 fl-atti

tan-Nutar Keith German fejn il-plot numru 8 giet indikata li ghandha kejl ta' 942 mk, kopja ta' dan il-kuntratt annessa mal-affidavit bhala Dokument F7(fol. 276 et seq). Jistaqsi kif jista' jkun li l-proprjeta' tar-rikorrenti tmur oltre l-'boundary walls' meta kienet l-istess socjeta' li akkwistat originarjament li bniet l-istess 'boundary walls'.

Rat il-bosta kuntratti esebiti mal-affidavit suespost kif ukoll id-diversi ritratti mill-ajru taz-zona in kwisjtoni u hadet nota tal-kontenut tal-istess dokumentazzjoni. Rat id-diversi pjanti annessi mal-kuntratti esebiti mil-istess xhud u li jevidenzjaw id-diversi territorji u hadet kont tal-istess. Rat ir-ritratti taz-zewg siti mill-parti ta' wara taghhom bl-irdum fin-nofs u rat fejn kienu qed isiru x-xoghlijiet a fol. 226, 227 u 228 tal-process. Rat ic-certifikati ta' titolu esebiti mill-istess nutar kif ukoll il-pjanta a fol. 237 tal-process li turi estensjoni cara ta' dak li kien originarjament akkwistat mill-aventi causa tal-intimati fuq in-naha ta' wara tal-plot in kwistjoni kemm fuq il-genb tal-proprjeta' li mihiex il-parti in kwistjoni kif ukoll fuq l-estremita' ta' wara li mad-daqqa t'ghajn tigi taht il-proprjeta' tar-rikorrenti.

Rat ukoll il-kuntratt ta' akkwist tad-Dirett dominju da parti tal-intimati a fol. 238 et seq tal-process fl-atti tan-Nutar Dottor Keith German datata 12 ta' Dicembru, 2007 liema kuntratt din id-darba juri l-estensjoni tal-proprjeta' mmarkata fil-pjanta a fol. 248 li tasal

ezatt mal-irdum u ma tmurx taht il-prorpjeta' tar-rikorrenti a kuntrarju tal-pjanta precedenti.

Rat ukoll ic-ceritfikati ta' titolu tar-rikorrenti esebiti mal-istess affidavit a fol. 289 et seq tal-process u hadet nota ta' kif giet indikata l-art r-rikorrenti fuq il-pjanti annessi u bil-kejl ta' 942 mk kif ukoll rat dawk tal-plot adjacenti annessi. Dawn ic-certifikati tat-titoli konsegwenti ghax-xiri tad-Dirett Dominju ta' bosta plots fuq l-irdum gew esebiti mix-xhud bl-intenzjoni li juri li effettivament dawn ma gewx registrati bhala sa tarf l-irdum izda sal-'boundary walls'.

Rat in-nota tal-Perit Alan Saliba a fol. 323 et seq tal-process li permezz taghha esebixxa t-traskrizzjonijiet u l-provi prezentati quddiemu stante li talab sabiex l-inkarigu tieghu jigi revokat in vista li ma setax ikompli bl-istess. Rat li bosta mid-dokumentazzjoni esebita kienet gia annessa mal-affidavit tan-Nutar John Debono u gia msemmija aktar-il fuq.

Rat a fol. 364 il-pjanta tal-estensjoni tal-art ta' Kortin Estates Ltd., kig ukoll il-pjanta redatta mill-Perit England tal-plot numru 8 lli turi l-estensjoni tal-plot tar-rikorrenti lura fid-29 ta' April, 1968 dejjem skont din il-pjanta li jidher li tinkludi l-art sat-tarf tal-irdum. Din il-pjanta hija annessa mal-permess ta' zvilupp originali tal-plot

tar-rikorrenti u kienet ukoll annessa mal-kuntratt ta' akkwist originali tal-aventi causa tar-rikorrenti.

Rat ix-xhieda tal-Perit Joseph Attard a fol. 424 et seq tal-process u r-rapport esebit minnu stess redatt fuq talba tal-intimati datat 5 ta' Settembru, 2016 a fol. 389 tal-process fejn wara li mar fuq is-sit jiddikjara kif isegwi:

'Issues Noted during Site Inspection

1. The property sited at Merill Street, Mellieha, is sited at a much lower level than the rear flanking bungalow (Naga Hills, 8, Qortin Street, Mellieha), this due to the considerable change in levels. As a matter of fact the bungalow is sited on a cliff edge, whilst the terraced house is sited below the cliff edge, as per block section drawing attached at Annex I;

2. From a topographic site survey, it transpired that the area occupied by my clients' property is that of three hundred, seventy five point five square metres (375.5 m'), as better marked on the block plan attached at Annex I. according to my clients' the area marked as 'Back Area No. 2', was brought after the original plot of land was bought;

3. From the site inspection, it transpired that at the rear of the terraced house, one finds a number of old rooms, which rooms form part of the terraced house tenement. These rooms are visible in the 1957 and 1967 survey sheets, extracts of which are being attached at Annex Il and Annex III respectively. Part of the said rooms have been altered and demolished as better shown in the photographs marked as 'A' and 'B' attached at Annex IV. One should note that a doorway has been blocked and that a roof has been removed, as per 'ingall' features still present on site. From the construction methodology, it also transpires that the access to such rooms have always been so and that it has never been modified, in view that door jambs and lintels are properly formed from construction stage.

4. From the site visit it was evident that the old rooms were accessible from the lower part of the cliff and in no way could they be accessed from the upper part of the cliff, due to the steep natural terrain/ground. As a matter of fact one of the old rooms underlies in part the bungalow site, as better shown in photograph 'C' attached at Annex V;

5. One should note that no clear signs of a boundary wall or random rubble wall dividing the terraced house and the bungalow could be noted or traced on site, a better shown in photograph 'C' attached at Annex V;’

Rat il-pjanti annessi mal-istess rapport. Innotat li fil-pjanti tal-Perit Attard l-ghar in kontestazzjoni bejn il-paritjiet mhux inkluz fil-proprjeta′ tal-intimati u jidher car li jigi taht il-proprjeta′ tar-rikorrenti tant li anki jidher li parti sostanzjali minnu tigi oltre t-tarf l-irdum immarkat ukoll fuq l-istess pjanta. Rat ukoll ir-ritratti partikolarment dak a fol. 400 li juri l-kmamar antiki li jigu oltre l-irdum u parti mill-'boundary wall′ tal-proprjeta′ tar-rikorrenti fuqhom pero′ aktar il-gewwa.

Il-Perit Attard jikkonferma li huwa ma rax kuntratti u hadem biss fuq dak li sab fuq il-post.

Rat ix-xhieda tal-Kirurgu Arthur Felice quddiem il-Perit Tekniku a fol. 411 tal-process li jaghmel principalment referenza ghall-kuntratti ta′ akkwist tieghu u tal-aventi causa tieghu gia msemmija.

Rat ukoll ix-xhieda ta′ ibnu l-Perit Neil Felice li jikkonferma r-rapport tieghu. Jixhed ukoll li l-konstatazzjonijiet li huwa ghamel kienu dejjem mil-livell ta′ fuq l-irdum u li qatt ma nizel fil-proprjeta′ tal-intimati u fuq wara. Rat il-pjanta a fol. 407 tal-process esebita minnu li tidher mehuda mill-permess ta′ zvilupp tal-intimati li tindika l-ghar in kontestazzjoni bhala 'Gardener′s Room underlying Third party property.′ Rat ukoll il-pjanti sussegwenti. Il-Perit Neil Falzon jerga′ jixhed a fol. 420 et seq tal-process fejn jipprezenta numru ta′ pjanti ohra u jixhed kif isegwi:

‘Mill-ahhar darba li xehedt 'l hawn, mill-MEPA sibt l-ewwel 'survey sheets' li fihom kienu mmarkati il-plots tal-Kortin li nipprezenta mmarkata 'PNF2'. Il-plots inbidlu fil-qies bhala wisgha, pero l-irdum qieghed immarkat car fuq dawn is-'survey sheets'. Dawn is-'survey sheets' huma tas-sena 1973.
Jiena kabbart din is-'survey sheet' li nipprezenta bhala 'PNF3' minn fejn jidher li l-irdum kien jasal sal-kmamar. Jiena hadtha li l-'ownership' tal-plots ta' fuq huma sal-linja li hemm mal-kmamar.
Bl-ittra 'X' u vlegga fuq Dok. 'PNF3' qed tigi ndikata l-kamra fil-kwistjoni li tinsab fuq l-art tal-intimati taht l-irdum u li dwarha m'ghandniex kwistjoni.

Sibt ukoll 'survey sheets' tas-snin 1985-1987 li nipprezenta mmarkata 'PNF4' u ngrandiment taghha bhala 'PNF5' fejn jidher il-hajt kif inbena ghad-dritt aktar 'il gewwa mill-irdum u kif ukoll il-permess tal-Intimati mmarkat bin-numru '74A' u '74' li jindika li l-art taghhom ma kenitx tasal aktar 'il gewwa mill-kamra. Bl-ittri 'A' u 'B' fuq Dok. 'PN5' qed jigu ndikati l-'plots' ta' missieri, ir-Rikorrent.

Nipprezenta pjanta tal-permess tal-Intimati li nizzilt mill-'website' tal-MEPA immarkata 'PNF6' fejn fuq l-istess pjanta nizzilt il-kejl ta'

483 metri kwadri li huwa l-kejl tal-plot indikat mill-Intimati minn dawn il-pjanti u kif ukoll il-kejl ta' 376 metri kwadri li jirrizulta mill-kuntratt originali tal-akkwist tal-Intimati.

Jiena ghamilt sovraimpozizzioni ta' din il-pjanta tal-permess fuq 'siteplan' tas-sit li nipprezenta mmarkata 'PNF7' minn fejn jidher li l-kantuniera tal-kamra mmarkata 'A' huwa aktar lura lejn il-plot ta' missieri kif immarkat 'A1' u kif ukoll li l-art kollha tal-permess tal-Intimati qed tidhol fil-propjeta ta' missieri b'dik il-parti ccirkondata bl-ittra 'W-X-Y-Z'.

Nipprezenta 'siteplan' immarkata 'PNF8' li turi l-art tal-Intimati u I-art ta' missier bil-kejl li johrog mill-kuntratti relattivi. Dan jikkonferma li I-kuntratti originali, kemm ta' missieri u kif ukoll tal-Intimati, kienu jaghmlu sens u jaqblu mal-pjanta tal-lok.'

Rat ix-xhieda tal-land surveyor Mark Bugeja li jghid li kien gie nkarigat mir-rikorrent sabiex ihejji pjanta li fuqha jidhru l-'boundary walls' u l-linja ta' fuq l-irdum u din tinsab esebita a fol. 410 tal-process liema pjanta turi il-'boundary wall', l-estremita tal-irdum u fejn jinsabu l-kmamar fil-livell aktar baxx.

Rat ix-xhieda tal-PL Alan Scicluna a fol. 428 et seq tal-process rapprezentant tal-Ufficcju Kongunt. Jghid li dwar il-kuntratt ta' akkwist tad-dirett dominju tar-rikorrenti huwa jaf li t-tekniku tad-

Dipartiment kien mar fuq il-post u hejja pjanta. Din il-pjanta tkun giet iffirmata mill-partijiet u mehmuza mal-kuntratt. Minn naha tal-intimati l-pjanta annessa mal-kuntratt hija pjanta provduta mill-istess intimati. Jghid li b'dawn il-kuntratti jkun bieghu id-Dirett Dominju temporanju ta' dak li kien originarjament koncess b'cens temporanju. Jixhed li bieghu dak li kien originarjament ic-cens temporanju koncess lill-Knisja. Ma jistax jghid x'verifiki jkunu saru fuq il-pjanti annessi mal-kuntratt ghaliex ma kienx impjegat tal-Ufficcju dak iz-zmien.

Rat ix-xhieda ta' Dr. Claude Sapiano dak iz-zmien 'Acting Lands Registrar' fir-Registru tal-Artijiet a fol. 431 tal-process li prezenta kopja tac-certifikati tat-titolu taz-zewg partijiet. Izid li qatt ma kellhom kawzjonijiet fuq iz-zewg proprjetajiet.

Rat li l-Perit Tekniku Godwin Abela nominat irrelata kif ordnat permezz ta' rapport esebit a fol. 463 A et seq tal-process. Fl-istess relazzjoni jghid li wara li ra d-dokumenti relevanti wasal ghall-konkluzjonijiet kif isegwi:

'6. DOKUMENTI RILEVANTI GHALL-INKARIGU TAL-PERIT TEKNIKU

6.01 Kuntratt datat 2 ta' Mejju 1968 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin li permezz tieghu Paul Reading Newport akkwista

minghand Kortin Estates Limited, bicc'art formanti parti mit-territorju maghruf bhala k-Qortin ta Ghajn Zejtuna, mmarkata bin-numru 8 f'pjanta annessa mal-kuntratt, tal-kejl ta' circa 11,543 piedi kwadri ekwivalenti ghal 1,072.77 metri kwadri. L-art tikkonfina mit-Tramuntana ma triq, mill-Lvant mal-plot numru 7 u mill-Punent ma plot numru 9. Fil-pjanta mmarkata bl-ittra B hemm indikata li l-art mixtrija tasal sa' tarf l-irdum u liema art teskludi l-parti stradali. Fil-pjanta l-ohra annessa mal-kuntratt, u cioe l-pjanta tal-villa bil-qisien, hemm indikat plot area ta' 11,466 piedi kwadri ekwivalenti ghal 1,065.61 metri kwadri. Fil-fatt, mill-qisien indikati fuq il-pjanta, jirrizulta li l-area tal-plot hi attwalment ta' 11,733.75 piedi kwadri ekwivalenti ghal 1,090.5 metri kwadri w cioe' 17.73 metri kwadri jew 1.65% aktar minn dak ikkwotat fil-kuntratt.

6.02 Kuntratt datat 12 ta' Novembru 1976 fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia, li permezz tieghu Edgar Felice akkwista minghand Paul Reading Newport il-villa maghrufa bl-isem Naga Hills mibnija fuq il-plot numru 8 fit-territorju maghruf bhala iI-Kortin ta' Ghajn Zejtuna, liema plot kellha kejl ta' 11,543 piedi kwadri ekwivalenti ghal 1,072.77 metri kwadri.

6.03 Kuntratt datat 21 ta' Jannar 1978 fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia, li permezz tieghu, l-attur akkwista minghand Edgar Felice, il-villa maghrufa bl-isem Naga Hills mibnija fuq il-plot numru 8 fit-territorju maghruf bhala Il-Kortin ta' Ghajn Zejtuna, liema plot

kellha kejl ta' 11,543 piedi kwadri ekwivalenti ghal 1,072.77 metri kwadri.

6.04 Kuntratt datat 9 ta' Lulju 1986 fl-atti tan-Nutar John Debono, li permezz tieghu, James Falzon akkwista minghand CENMED bicc' art mmarkata plot 19 formanti parti mit-territorju maghruf bhala iI-Wied ta' Ghajn Zejtuna tal-kejl ta' 376 metri kwadri, tikkonfina min Nofsinhar ma triq gdida bla isem, mill-Punent u mill-Lvant ma plots 18 u 20 rispettivament. Il-plot murija fuq pjanta annessa mmarkat X u tasal sal-bazi tal-irdum.

6.05 Kuntratt datat 5 ta' Jannar 1988 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella, li permezz tieghu Carmelo Debono akkwista bicc'art mmarkata plot 19 formanti parti mit-territorju maghruf bhala II-Wied ta' Ghajn Zejtuna tal-kejl ta' 376 metri. Il-kuntratt jirriferi ghall-pjanta annessa mal-kuntratt citat hawn fuq.

6.06 Kuntratt datat 25 ta' Lulju 2006 fl-atti tan-Nutar Adriana Vella, li permezz tieghu il-konvenuta Rohana Debono akkwistat permezz ta′ donazzjoni minghand il-genituri taghha Carmelo u Helen Debono, bicc'art mmarkata plot 19 formanti parti mit-territorju maghruf bhala Il-Wied ta' Ghajn Zejtuna tal-kejl ta' 376 metri, konfinanti min Nofsinhar ma Triq iI-Merill (qabel triq bla isem), mill-Punent u Lvant ma' plots 18 u 20 u mit-Tramuntana ma' l-

irdum (the undercliff) tal-Qortin. Il-kuntratt jirriferi ghall-pjanta annessa mal-kuntratt citat hawn fuq.

7. KONSIDERAZZJONIJIET U PUNTI TRATTATI

7.01 Fl-ewwel lok, il-pjanti annessi mal-kuntratti hawn fuq imsemmija kif ukoll kuntratti ohra relatati, huma kollha pjanti bi skala zghira li ma jistghux jintuzaw biex jittiehed kejl minnhom. Huma biss pjanti ghal skop indikattiv jew 'location plan'. L-unika eccezzjoni hija l-pjanta annessa mal-kuntratt deskritt f'paragrafu 6.01 li hija pjanta bi skala akbar li tindika l-qisien tal-plot tal-atturi kif ukoll il-pjanta kif kellha tinbena l-villa.

7.02 Illi I-partijiet ma kienux qeghdin jikkontestaw il-propjeta' ta' xulxin, kienu qeghdin biss jikkontestaw il-konfini tal-irdum jew taht l-irdum li jigi l-konfini min Nofsinhar tal-propjeta tal-atturi u l-konfini tat-Tramuntana tal-propjeta tal-konvenuti.

7.03 Illi kif jirrizulta mis-survey, I-kejl effettiv tal-propjeta tal-atturi, mehud sa tarf I-irdum kien ta' 1000 metri kwadri, dan huwa anqas mill-kejl ikkwotat fil-kuntratti hawn fuq imsemmija, liema kejl kellu jkun ta' 1,072.77 metri kwadri.

7.04 Illi kif jirrizulta mis-survey, il-kejl tal-propjeta tal-konvenuti mehuda sa' l-bazi tal-irdum kien ta' 395 metri kwadri li jeccedi b' 19

metri kwadri il-kejl tal-art mixrtrija mill-istess konvenuti li kien indikat bhala 376 metri kwadri fuq il-kuntratt relattiv. Jekk, kif sostna n-Nutar John Debono jirrizulta li l-passagg ma kienx inkluz, allura l-kejl rizultanti mis-survey ta' 395 metri kwadri jaqbel jekk dan jinkludi l-passagg ukoll.

8. RIZULTANZI TAS-SURVEY

Mis-survey li saret minn Alan Micallef taht id-direzzioni tal-esponent, bi qbil bejn il-partijiet u bl-awtorizazzioni tal-Qorti, jirrizultaw is-segwenti:

8.01 Dok 01 - din hija s-survey li turi bil-blu l-propjeta tal-atturi u bl-ahdar il-propjeta tal-konvenuti. Kif indikat, il-kejl tal-propjeta tal-atturi mehud sa' t-tarf tal-irdum, hu ta' 1000 metri kwadri. Il-kejl superficjali tal-propjeta tal-konvenuti, mehud sal-bazi tal-irdum hu ta' 395 metri kwadri. Jidher delinejat bl-ahmar il-profil tal-ghar mertu tal-kawza waqt li l-linja tal-irdum murija bl- arancjo.

8.02 Dok 02 - din hija s-survey li turi b'mod aktar car il-konfigurazzjoni tal-ghar okkupat mill-konvenuti u kif jinsab in relazzioni maz-zewg propjetajiet.

8.03 Dok 03 - din hija s-survey li turi bl-isfar dik il-parti tal-ghar okkupata mill-konvenuti u li tinsab direttament taht il-propjeta tal-atturi.

8.04 Dok 04 - din hija ingrandiment (enlargement) tal-profil tal-ghar li jindika bl-isfar il-parti tal-ghar direttament taht il-propjeta tal-atturi u li tinsab okkupata mill-konvenuti. Il-parti l-ohra tal-ghar tinsab direttament taht il-plot numru 7, propjeta ta' terzi li tinsab fuq il-konfini tal-Lvant tal-plot tal-atturi. Hemm indikat ukoll li l-arja superficjali okkupata mill-konvenuti hi ta 5.30 metri kwadri.

8.05 Dok 05 - din hija sezzjoni vertikali (vertical section) mehuda mal-wicc tal-irdum fejn hemm indikati, l-hajt tal-konfini tal-fond tal-atturi, it-tarf tal-irdum sa fejn tasal il-propjeta' tal-atturi, u bl-isfar dik il-parti tal-ghar, okkupata mill-konvenuti, li tinsab direttament taht u gol-konfini tal-propjeta tal-atturi.

9. KONKLUZJONIIET

L-esponent jissottometti bir-rispett is-segwenti konkluzjonijiet li jitrattaw biss punti ta' natura teknika bl-eskluzjoni ta' materja ta' natura legali mhux fil-kompetenza tieghu.

9.01 Illi fl-opinjoni tieghu, mill-ezercizzju li sar w in relazzjoni mal-kuntratti esibiti, jirrizulta li l-konvenuti qeghdin jokkupaw art li

tinsab direttament taht il-propjeta' tal-atturi b'dan illi l-ewwel talba attrici ghandha tigi milqugha.

9.02 Illi fl-opinjoni tieghu, mill-ezercizzju li sar w in relazzjoni mal-kuntratti esibiti, jirrizulta li, fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, l-parti tal-ghar okkupata mill-konvenuti hija propjeta tal-atturi.

9.03 Illi fl-opinjoni tieghu, mill-ezercizzju li sar w in relazzjoni mal-kuntratti esibiti, jirrizulta li, fir-rigward tat-tielet eccezzjoni tal-konvenuti, l-parti tal-ghar indikata fis-survey tinsab direttament u vertikalment taht il-wicc tal-propjeta' tal-atturi, liema proprjeta' tikkonsisti f'villa u gnien imdawwar maghha.'

Rat id-dokumentazzjoni annessa mar-rapport tal-Perit Tekniku Godwin Abela inkluz il-kontro-ezami tan-Nutar John Debono. Dan ix-xhud jghid li fil-kuntratt datat 6 ta' Awwissu, 1986 huwa minnu li James Falzon akkwista 376 mk izda dan il-kejl ma jinkludix il-passagg. Jinsisti li l-interpretazzjoni tieghu tal-kuntratt hija li l-kejl ma jinkludix il-passagg. Jghid li skont hu l-passagg gie akkwistat bl-istess att izda b'zieda mal-kejl indikat. Dwar il-kejl tal-plot tar-rikorrenti jsostni li l-kejl huwa dak li hemm indikat fic-certifikat tal-*Land Registry*.

Rat id-domandi in eskussjoni li saru mill-partijiet lill-Perit Tekniku Godwin Abela a fol. 491 tal-process. Rat ir-risposti tal-Perit ghall-istess a fol. 494 tal-process fejn a fol. 495 prezenta survey bil-konfini attwali tal-proprjetajiet tal-partijiet immarkati bil-kulur ahmar ghal dik li hi tal-atturi u bil-kulur vjola ghal dik li hij proprjeta' tal-intimati u jindika kejl superficjali ghall-proprjeta tar-rikorrenti 1,072.77 metri kwadri u kejl superficjal ghall- rtal-intimati 376 mk.

Rat id-domandi in eskussjoni da parti tal-intimati a fol. 497 tal-process u rati r-risposti ghall-istess da parti tal-Perit Tekniku a fol. 499 tal-process u hadet nota tal-kontenut tal-istess. Rat li b'mod partikolari l-Perit Tekniku jinsisti li filwaqt li l-pjanti annessi mal-kuntratti salv wahda huma ta skala li ma tistax tigbed konfini ezatti minnhom u jfakkar li fil-fatt ghalhekk sar is-survey sabiex jindika dak li hemm ezatt ezistenti fuq is-sit u mhux dak li suppost jezisti.

Rat id-domandi in eskussjoni ulterjuri li saru mir-rikorrent lill-Perit Tekniku Godwin Abela a fol. 503 tal-process u rat ir-risposti tieghu a fol. 505 kif isegwi:

'* B'referenza ghad-DOK 04 anness mar-rapport, kif indikat fuq l-istess dokument, l-area ikkulurita bl-isfar hi ta' 5.30 metri kwadri.
* B'referenza ghall-istess DOK 04 u ghad-DOK 05, l-area tal-cave okkupata minn Bartolo kalkolata minn "entrance to cave" sal-punt estrem tal-parti kulurita bl-isfar, hi ta' 8.90 metri kwadri.

* L-area totali okkupata minn Bartolo mill-front garden sal punt estrem tal-ghar hi ta' 400.30 metri kwadri.'

Rat ukoll ix-xhieda in eskussjoni tal-Perit Abela a fol. 507 et seq tal-process.

Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku ghad-domandi ulterjuri li sarulu fl-istess xhieda (ara fol. 521) in eskussjoni kif isegwi:

'* L-area totali tal-ghar (up to rockface) hi ta' 16.50 metri kwadri.
*L-area totali ta' dak kollu okkupat mill-konvenuti kkalkolata mill-faccata tal-fond fuq Triq il-Merrill inkluz l-area totali tal-ghar hi ta 411.50 metri kwadri.'

Ikkunsidrat ulterjorment:

Titolu tar-rikorrenti u l-ewwel eccezzjoni:

Illi fl-ewwel eccezzjoni taghhom l-intimati jsostnu li sta ghall-atturi li jippruvaw it-titolu taghhom fuq l-art in kwistjoni. Il-Qorti f'dan l-istadju tirrileva li mill-process ghalkemm ghall-bidu deher li r-rikorrenti kienu qed ivantaw ukoll xi pretensjonijiet fuq xi partijiet mill-kmamar taht l-irdum u mhux biss l-ghar, effettivament fil-mori permezz tax-xhieda ta' iben ir-rikorrent il-Perit Neil Falzon a fol. 420 tal-process dan illimita l-pretensjoni tar-rikorrenti ghall-ghar li

jigi wara l-istess kmamar. Ghalhekk il-Qorti trid tgharbel il-provi sabiex tanalizza jekk dan l-ghar jirrizultax titolu fuqu favur ir-rikorrenti.

Illi mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku nominat mill-Qorti l-Perit Godwin Abela jirrizulta li l-parti in kontestazzjoni bejn il-partijiet hija dik il-parti tal-ghar immarkata bl-isfar fuq il-pjanti a fol. 475, 476 u 477 tal-process u dan ghaliex jirrizulta mir-relazzjoni tal-abbli perit tekniku mghejjun mis-surveyor nominat li din il-parti tal-ghar tinsab sottoposta ghall-villa bil-gnien tar-rikorrenti. Il-Qorti rat id-diversi kuntratti ta' akkwisti prezentati mir-rikorrenti rapprezentanti t-titolu taghhom fuq l-art in kwistjoni (kif suespost) u rat li fl-ebda minn f'dawn il-kuntratt ma saret xi riserva sabiex tnehhi l-presunzjoni li timponi l-ligi li meta takkwista proprjeta' mmobbli tkun qed takkwista dak kollu li hemm fuqek u dak kollu li hemm tahtek – il-principju tal-vertikalita' tal-proprjeta', dan sakemm il-kuntratt ma jkunx jghid mod iehor.

Illi din il-Qorti rat mill-ewwel kuntratt ta' akkist tal-aventi causa tar-rikorrenti fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin datat it-2 ta' Mejju, 1968 u partikolarment il-pjanta dettaljata annessa mal-istess illi l-plot okkwistat kien jinkludi l-art kollha sal-estremita' ta' tarf l-irdum (ara l-pjanta a fol. 365 tal-process). Ghalhekk dak kollu li jigi taht din l-art sal-estremita murija, permezz tal-presunzjoni msemmija huwa wkoll proprjeta' tar-rikorrenti.

Illi l-Qorti rat li l-intimati pruvaw iqajjmu dubju dwar id-daqs tal-proprjeta' tar-rikorrenti ghaliex effettivament fil-kuntratt ta' akkwist tad-dirett dominju li sar bosta snin wara, il-kejl tal-art huwa anqas minn dak akkwistat originarjament. Din il-Qorti izda tqis li anki jekk effettivament kien hemm xi zball u tnizzel kejl inqas f'dan il-kuntratt li sar diversi snin wara, dan kollu ma jfissirx li r-rikorrenti allura rrinunzjaw b'xi mod ghall-bqija tal-art akkwistata minnhom qabel dak l-istess kuntratt.

Il-Qorti wara analizi tal-kuntratti kollha esebiti, il-pjanti kollha fl-atti u wara li rat il-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku tiddikjarali hija taqbel mija fil-mija mal-konkluzjonijiet fattwali tal-istess Perit Tekniku stante li dawn jirriflettu wkoll dak akkwistat permezz tal-kuntratti tar-rikorrenti. Tqis ghalhekk li r-rikorrenti minghajr dubju rnexxielhom iressqu l-prova rikjesta mil-ligi li dik il-parti mill-ghar immarkata bl-isfar fuq il-pjanti tal-Perit Tekniku a fol. 475, 476 u 477 tal-process hija proprjeta' taghhom. Din il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimati Bartolo.

It-tieni eccezzjoni tal-intimati:

Illi permezz tat-tieni eccezzjoni taghhom l-intimati jichdu b'mod assolut li huma dahlu abbuzivament u illegalment jew li ghamlu xi

xoghlijiet ta' skavar fil-proprjeta' tal-atturi anzi jsostnu li x-xoghlijiet kollha ghamluhom fi proprjeta' taghhom stess.

Illi din l-eccezzjoni hija ferm il-boghod minn dak li effettivament jirrizulta mill-provi fl-atti. Fil-fatt huwa l-istess Perit Joseph Attard li fir-rappport tieghu a fol. 389 tal-process u l-pjanti annessi jindika li l-ghar jinsab taht l-irdum filwaqt li jurih li jinsab barra l-proprjeta' tal-intimati u mhux gewwa u jiddikjara fir-rapport tieghu li:

'As a matter of fact one of the old rooms underlies in part the bungalow site, as better shown in photograph 'C' attached at Annex V;'

Il-Qorti rat ukoll li a fol. 407, fil-pjanta sottomessa lill-Awtorita' tal-Ippjanar mill-intimati stess, l-ghar in kwistjoni gie indikat bhala 'Gardener's Room underlying third party property.' Il-Qorti tqis li tohrog minn din il-pjanta l-intenzjoni cara tal-intimati li juzaw l-ghar in kwistjoni bhala parti mill-proprjeta' taghhom u nkludewha fl-izvilupp propost. Fuq kollox huma l-istess intimati li jammettu li din tinsab taht il-proprjeta' tar-rikorrenti filwaqt li ma jichdux li huma ghamlu xoghlijiet izda jinsistu li ghamluhom fi proprjeta' taghhom.

Illi din il-Qorti izda tqis li l-intimati rnexxielhomx jippruvaw fl-atti li dik il-parti li tigi taht il-villa bil-gnien tar-rikorrenti huma

ghandhom xi titolu validu fil-ligi fuq l-ghar sottostanti. Fil-fatt minn ebda mill-kuntratti esebiti fl-atti ma jirrizulta li huma jew l-aventi causa taghhom qatt akkwistaw xi drittijiet fuq dan l-ghar, Il-Qorti tqis wkoll suspettuz il-fatt li tul is-snin il-kejl tal-proprjeta' tal-intimati baqghet tigi indikata bhala akbar u akbar minn kuntratt ghall-iehor u aplikazzjonijiet ta' zvilupp tant li lanqas in-Nutar Debono u l-Perit mqabbad minnhom stess ma jaqblu fuq il-konsistenza tal-estensjoni tal-proprjeta' tal-intimati.

Illi minn naha l-ohra kif gia suespost, il-Qorti tqis li r-rikorrenti ressqu prova bla dubju li l-art ta' taht il-villa taghhom inkluz l-ghar kif immarkat bl-isfar mill-Perit Tekniku fir-rapport tieghu hija proprjeta taghhom, ghalhekk din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll it-tieni eccezzjoni tal-intimati Bartolo.

It-tielet eccezzjoni:

Illi fit-tielet u l-ahhar eccezzjoni taghhom l-intimati jsostnu li r-rikorrenti qatt ma kellhom pussess tal-imsemmija art u lanqas ma ghandhom jew qatt kellhom titolu u ghalhekk it-talbiet kollha ghandhom jigu michuda.

Illi dwar it-titolu l-Qorti taghmel referenza ghall-kunsiderazzjonijiet taghha suesposti li wassluha sabiex tikkonkludi li effettivament huma r-rikorrenti li ppruvaw titolu tajjeb fuq l-art

in kwistjoni nkluz is-sottoswol li fih hemm l-ghar in kwistjoni b'dana li cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-intimati.

Dwar il-pussess, ghalkemm ma jidhirx li hemm kontestazzjoni bejn il-partijiet li l-ghar in kwistjoni prezentement mhux accessibbli mill-proprjeta' tar-rikorrenti u jidher li dan qatt ma kien sal-gurnata tal-lum, pero' dan bl-ebda mod ma jaghti titolu lill-intimati kif qed jipretendu u dan stante li l-eccezzjoni kif dedotta ma tinkludi l-ebda pretensjoni ta' akkwist fit-termini ta' xi preskrizzjoni partikolari skont il-ligi. Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad ukoll din it-tielet eccezzjoni mqajjma mill-intimati.

Konkluzjoni:

Illi in vista ta' dak kollu suespost, din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati u tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti limitatament izda ghal dak li jirrelata l-Perit Tekniku fir-rapport tieghu a fol. 463 A tal-process u l-pjanti annessi aktar specifikatament dik il-parti bl-isfar li tidher indikata fuq il-pjanti a fol. 475, 476 u 477 li rrizultat li hija proprjeta' tar-rikorrenti.

Decizjoni

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha suesposti il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati;

2. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati, permezz ta' xoghlijiet ta' skavar u xoghlijiet ohra kif premess fir-rikors guramentat, invadew u okkupaw il-proprjeta' tar-rikorrenti, ossia il-fond Numru 8 Triq il-Qortin, Mellieha konsistenti f'dik il-parti ta' l-ghar indikata bil-kulur isfar kif konkluz mill-Perit Tekniku Godwin Abela fir-rapport tieghu a fol. 463 A et seq tal-process u l-pjanti annessi a fol. 475, 476 u 477 tal-process akkwistat mir-rikorrenti permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia datat 21 ta' Jannar 1978 ;

3. Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tordna lill-intimati sabiex fi zmien xahrejn mid-data li din id-decizjoni ssir gudikat, jizgombraw mill-proprjeta' tar-rikorrenti u jirreintegraw il-proprjeta' tar-rikorrenti ghall-istat originali taghha billi jinghalaq b'mod permanenti kwalunkwe access li l-intimati ghandhom ghall-ghar f'dik il-parti mmarkata bil-kulur isfar fil-pjanti a fol. 475, 476 u 477 tal-process taht is-supervizjoni ta' Perit Godwin Abela li qed jerga' jigi nominat ghal dan il-ghan bl-ispejjez a karigu tal-intimati;

4. Tilqa' t-tielet talba u fin-nuqqas ta' ripristinu da parti tal-intimati entro t-terminu mpost, tawtorizza lir-rikorrenti sabiex iwettqu tali

xoghlijiet ta' ripristinu taht is-supervizjoni tal-Perit kif gia nominat taht it-tieni talba, a spejjez tal-intimati;

Bl-ispejjez kollha kif miltuba kontra l-intimati.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
03 ta' Ottubru, 2024

Cora Catania
Deputat Reġistratur
03 ta' Ottubru , 2024