QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 25 ta' Frar, 2025.

Numru 7

Rikors numru 166/15/1 JVC

Anthony Borg

v.

Maryanne u Emanuel konjuġi Sammut u b'digriet tas-27 ta' Marzu 2023 l-atti ta' Maryanne Sammut ġew trasfużi f'isem żewġha Emanuel Sammut, u wliedha Sarah Sammut, Rachel Sammut u Roderick Sammut stante l-mewt tagħha fil-mori tal-appell

Il-Qorti:

1. Din hija kawża b'talba minn inkwilin biex il-konvenuti jiġu żgumbrati minn raba' u razzett li jallega li jokkupaw mingħajr titlu.

2. Il-konvenuti eċċepew illi:

1. L-attur għandu jipprova t-titolu tiegħu, speċjalment billi jidher li qiegħed jibbaża l-azzjoni tiegħu fuq is-sentenza annessa fir-rikors promotur li minnha imkien ma jirriżulta xi titlu favurih.

2. L-azzjoni hija ġuridikament insostennibli billi ma tistax tiġi proposta minn inkwilin iżda *semmai* minn sid il-fond.

3. Għandhom titolu validu fil-liġi u li mhumiex qegħdin jokkupaw l-art in kwistjoni abbużivament.

3. B'sentenza tal-15 ta' Lulju 2021 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-talbiet tal-attur, wara li rraġunat hekk:

"<u>Fatti fil-qosor:</u>

1. Illi r-rikorrent Anthony Borg ghandu titolu ta' qbiela fuq raba u razzett maghrufin bhala porzjon numru 18 ta' Razzett, Hemsija, Rabat (Malta) bin-numru tat-tenement 050446 liema qbiela pagabbli tammonta ghas-somma ta' €16.49 (Lm7.08) fis-sena dovuta lid-Dipartiment tal-Artijiet illum Awtorità tal-Artijiet.

2. Jirrizulta mill-atti li r-rikorrent Anthony Borg kien gie rikonoxxut fuq l-imsemmija qbiela fis-16 ta' Awwissu, 1986 fejn gie ndikat li din tikkonsisti fi qbiela fuq 7868m2 ghas-somma ta' Lm7.08,0 fis-sena (ara rikonoxximent a fol. 64 tal-process).

3. Ir-rikorrent Anthony Borg jsostni li hu kien jinzel fir-raba u fir-razzett ta' spiss madanakollu sena minnhom kien qabdu ugiegh ta' dahar u ghalhekk kien ghamel sena partikolari li ma kienx jinzel fir-razzett. Wara li kien ghaddielu l-ugiegh kien rega' nizel però fir-razzett kien sab li c-cwievet inbidlu u ma kienx ghad baqalu access ghalih inkluz access ghar-raba.

Ir-rikorrenti isosnti li fir-razzett u fir-raba kienu dahlu l-intimati konjugi Sammut fejn l-intimata Maryanne Sammut tigi oht ir-rikorrent Anthony Borg.

4. Jirrizulta li l-intimata Maryanne Sammut fl-2005 kienet istitwiet kawza fejn kienet talbet lill-Qorti tiddikjara li l-art imsemmija 'Tal-Hemsija' fil-limiti ta' Attard, ta' cirka sebgha u tletin tomna hija mqabbla ndivizament bejnha u bejn Anthony Borg u Rose Borg. F'dik il-kawza, deciza finalment mill-Onorabbli Qorti tal-Appell nhar id-29 ta' Ottubru, 2014, il-Qorti kkonfermat id-decizjoni appellata u ddikjarat li l-attrici ma ressqitx provi sufficjenti ta' titolu validu skont il-ligi fuq l-art reklamata minnha (ara decizjoni a fol. 33 et seq tal-process).

5. Insegwitu ghad-decizjoni msemmija l-attur Anthony Borg ipprosegwa b'din il-kawza sabiex jigi dikjarat li l-intimati m'ghandhom l-ebda titolu validu fil-ligi u konsegwentement jigu zgumbrati mill-imsemmija raba razzett maghrufa bhala porzjon numru 18 ta' razzett, f'Hemsija, Rabat, Malta.

L-ewwel eccezzjoni:

Illi permezz ta' l-ewwel eccezzjoni taghhom, l-intimati konjugi Sammut jeccepixxu li l-attur ghandu jipprova t-titolu tieghu stante li skonthom jidher li l-attur qieghed jibbaza l-azzjoni tieghu fuq sentenza ta' Qorti li minnha minn imkien ma jirrizulta xi titolu favur l-attur.

Illi s-sentenza li jaghmlu referenza ghaliha l-intimati kienet inghatat nhar id-29 ta' Ottubru, 2014 fl-ismijiet Maryanne Sammut -vs- Anthony Borg et u kopja taghha tinsab esebita fl-atti a fol. 33 et seq tal-process. Minn ezami taghha jirrizulta li fl-imsemmija decizjoni l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell kienet ikkonfermat id- decizjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fejn kien gie deciz li Maryanne Sammut ma kinitx ippruvat titolu fuq il-proprjeta' mertu tal-kawza. Inghad ukoll f'din id-decizjoni li l-art in kwistjoni li rrizulta li kienet ta' daqs ferm anqas minn kemm sostniet Maryanne Sammut ma kinitx ghadha mqabbla lill-missier il-partijiet izda lill-ohtu Dolores u ghalhekk it-titolu ma setax intiret mill-ulied u cioe' l-partijiet fil-kawza odjerna.

Illi l-Qorti rat il-provi u d-dokumentazzjoni kollha esebiti fl-atti u wara analizi tal-istess tqis li din l-eccezzjoni ma tirrizultax li hija gustifikata u dan ghaliex hu car li r-rikorrenti Anthony Borg mhux qieghed jibbaza l-pretensjoni tat-titolu tieghu unikament fuq is- sentenza precedenti. Ir-referenza ghad-decizjoni saret ghar-raguni li fiha gie dikjarat li l-intimati ma ghandhomx titolu. Jirrizulta lil Qorti li fl-atti r-rikorrent ressaq xhieda, kif ukoll provi dokumentarji, li permezz taghhom gie sufficjentement pruvat li huwa ghandu titolu ta' inkwilinat minghand l-Awtorità tal- Artijiet fuq ir-raba' u razzett mertu tal-kawza odjerna.

Fis-seduta tal-21 ta' Mejju, 2015 a fol. 65 et seq tal-process ir-rikorrent ressaq bhala xhud lir-rapprezentant tad-Dipartiment ta' l-

Artijiet Osterius Aquilina li kkonferma li r-rikorrent huwa rikonoxxut mill-Kummissarju tal-Artijiet bhala inkwilin b'titolu ta' qbiela fuq l-art bit-tenement number 050446:

'Il-Qorti :-

Anthony Borg ghandek l-ID Card Number hemm hekk?

Xhud – Osterius Aquilina :-

Anthony Borg huwa 204952 M

Dr. Maria Azzopardi :

Tista' tghidilna – taf tispjegalna fuq Anthony Borg xi inhi l- konnessjoni jekk hemmx xi qbiela hew ihallasx xi qbiela?

Xhud – Osterius Aquilina :-

La huwa immnizzel huwa bniedem rikonoxxut maghna u jhallas il-qbiela.

Dr. Maria Azzopardi :-

U l-qbiela li jhallas taf kemm huma jekk joghgbok?

Xhud – Osterius Aquilina :-

Sixteen Euros forty nine cents.

Dr. Maria Azzopardi :-

It-tenement li qed taghmel referenza ghalih huwa dan immarkat bl-ahmar?

Xhud – Osterius Aquilina :-

Bl-ahmar iva. 50466.

...

Dr. Maria Azzopardi :-

Le mhux illum. Ghal rigward ta' Anthony Borg tista' tispjegalna kemm ilu rikonoxxut jekk joghgbok?

Xhud – Osterius Aquilina :-

Skont ir-records li ghandi mis-16 ta' Awwissu ta' l-1986.

Dr. Maria Azzopardi :-

U rikonoxxut ma' ..

Xhud – Osterius Aquilina :-

Ma ohrajn.'

Ix-xhud Osterius Aquilina esebixxa wkoll provi dokumentarji li jindikaw li huwa minnu li r-rikorrent Anthony Borg ta' Block F2 Flat 3 H/E Mosta huwa rikonoxxut fuq l-art bil-kejl ta' cirka 7868m2. Dawn id-dokumenti jikkonsisti fis-segwenti:

i. lista tal-persuni rikonoxxuti fuq tenement numru 050446 immarkata bhala 'Lands 1' a fol. 60 tal-process.

ii. lista tal-persuni rikonoxxuti lura fis-sena 1977 immarkata bhala 'Lands 3' a fol. 63 tal-process. Jigi nnutat li lura fis-sena 1977 isem l-attur ma kienx jiffigura fid-dokument, madanakollu fuq l-istess dokument kien hemm isem ta' Carmel Micallef li kien jiddetjeni art bi qbiela ta' kejl ta' 7869 m.k. bil-hlas ta' Lm 7.08 tal-munita l- antika li huwa l-istess kejl u hlas li kien rikonoxxut fuq l-attur Anthony Borg lura fis-sena 1986.

iii. lista tal-persuni rikonoxxuti lura fis-sena 1986 immarkata bhala 'Lands 4' a fol. 64 tal-process. Jigi nnutat li f'dan id-dokument l-attur huwa rikonoxxut fuq art bi qbiela ta' kejl ta' 7869 m.k. bil- hlas ta' Lm 7.08 tal-munita l-antika.

Jirrizulta wkoll lill-Qorti li l-intimat innifsu Emanuel Sammut innifsu fl-affidavit tieghu jikkonferma li r-rikorrent kien ha l-art ossia raba' u razzett minghand Karmenu Micallef fejn jallega li kien ukoll '...il-konkubin ta' omm il-mara, li kien miet ftit taz-zmien wara fl-1987 b'kawza ta' tumur f'rasu.' (a fol. 187 et seq tal-process).

Illi fil-mori tal-kawza qamet il-kwistjoni jekk ir-razzett jaqax fil-parametri tat-'tenement' 050446 fil-qbiela tar-rikorrent Anthony Borg u ghalhekk fil-kejl ta' 7869 m.k. dan peress li l-intimati jargumentaw illi r-razzett li jezisti ma jaqax fit-tenement 050446 però barra dan it-'tenement'. Dan peress li mill-atti rrizulta li barra t-tenement 050446 hemm razzett iehor li ma hu mikri lil hadd u li huwa fi stat hazin ta' manutenzjoni.

Il-Qorti rat izda li fis-seduta tal-5 ta' Lulju, 2016 a fol. 97 et seq tal-process xehed Martin Bajada – Direttur fit-Taqsima fil-Compliance Enforcement u Land Registry Section mal-Government Property Division li kkonferma li effettivament hemm zewg kmamar li jaqghu fit-tenement 050446, ghalkemm ma setax jindika f'liema porzjon ezattament jaqaw dawn iz-zewgt ikmamar:

'Dr Maria Camilleri :

Hemmhekk gie indikat razzett f'boundary li huwa delinejat bil-highlighter isfar. Jien id-domanda tieghi hija – jirrizultalek li hemm razzett jew kmamar ohra?

Xhud :

Fil-vicinanza hemm kmamar ohra; da zgur li hemm.

Dr Maria Camilleri :

Hemm. Issa jien naghmillu referenza partikolari ghal razzett il huwa bl-ahmar.

Xhud :

Ehe skont is-survey sheet tan-1905 dawk kienu jidhru zewgt ikmamar.

Dr Maria Camilleri :

Prosit. U dawk fejn jinsabu.

Xhud :

Dawk jifformaw parti mill-porzjon 446; li qed turini inti.

Il-Qorti :

Is-survey sheet li ghadek kemm semmejt dak huwa esebit diga` fl-atti?

Xhud :

Iva wkoll.

Dr Maria Camilleri :

Fol 62. Halli nkunu daqsxejn cari. Inti ghamilt referenza ghal razzett li huwa delinejat bl-isfar. Dak ma huwiex fil-porzjon li qed nirreferu ahna u ma jinterssaniex minnu. Li qed naghmillek referenza huwa dak li semmejt zewgt ikmamar li jidher inti ghedtilna qieghed fil-porzjon 446.

Xhud :

Iva kienu zewgt ikmamar fis-survey sheet l-antika tar- records taghna jidher li kien hemm zewgt ikmamar. Jidhru cari li kien hemm hemm zewgt ikmamar.

Dr Maria Camilleri :

Ok, u dak huwa a fol 77 li qed jigi mmarkat bl-ahmar hux hekk?

Xhud :

Nikkonferma

Dr Maria Camilleri :

Rigward dawk il-kmamar, allura l-qbiela fuq dawk il- kmamar li jiffurmaw mill-porzjon 446 kienet qed tithallas? Ghadha qed tithallas?

Xhud :

Il-porzjon ghadu qed jithallas iva. Issa ma nistax nghidlek però peress li huma mikrijin in solidum dawk il-kmamar lil min jghajtu.'

Dan rega' gie kkonfermat mill-istess xhud Martin Bajada meta xehed in kontro-ezami fis-seduta tal-21 ta' Gunju, 2018 a fol. 260 et seq tal-process fejn qal is-segwenti:

'Dr David Camilleri :

Issa l-iehor fejn hemm l-ahmar l-iehor u bil-lines homor u mmarkat bi vlegga X u qieghda daqsxejn qisu imdawra.

Xhud :

Vlegga X? Dan?

Dr David Camilleri :

Ehe.

Dr Maria Azzopardi :

Fejn hemm miktub "ir-razzett tieghi"?

Dr David Camilleri :

Ir-razzett tieghi iva; huwa barra jew gewwa?

Xhud :

Nahseb Z hawn hawnhekk. Jekk qed nara sew Z hawn

Dr David Camilleri :

Lines homor, shaded in red lines

Dr Maria Azzopardi :

Qed jghidlek – ir-razzett tieghi.

Xhud :

Le. Dak huwa parti mit-tenement.

Il-Qorti :

Tista' timmarkah bi vlegga u aghmel MB. Biex turi il-parti li hija parti mit-tenement.

Xhud :

...5046'

Apparti s-suespost, ir-rikorrent Anthony Borg ressaq xhieda ohra certu Mary Attard – kugina tieghu (ara affidavit a fol. 88 tal- process) u John Borg – tifel tieghu (ara affidavit a fol. 89 tal- process) li kkonfermaw, partikolarment Mary Attard, li kienet tara lir-rikorrent Anthony Borg fir-raba u razzett mertu tal-kawza odjerna.

Il-Qorti in vista ta' dawn il-provi m'ghandiex dubju li effettivament l-art ossia raba u razzett in kontestazzjoni huma detenuti mir-rikorrent Anthony Borg b'titolu ta' qbiela. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-ewwel eccezzjoni.

It-tieni u t-tielet eccezzjoni:

Illi permezz tat-tieni eccezzjoni l-intimati konjugi Sammut qeghdin jeccepixxu li l-azzjoni hija guridikament insostenibbli stante li ma tistax tigi proposta minn inkwilin izda semmai minn sid il-fond. Sabiex isahhu l-eccezzjoni, fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom intavolata nhar l-4 ta' Gunju 2021 jikkwotaw minn diversi gurisprudenza fosthom dik tal-Onorevoli Imhallef Emeritu Philip Sciberras.

Maghdud ma' dan, fit-tielet eccezzjoni taghhom l-intimati jeccepixxu li fil-mertu jkomplu jsostnu li huma m'humiex qeghdin jokkupaw l-art in kwistjoni abbusivament.

Illi min-naha tar-rikorrent Anthony Borg jaghmel referenza ghal-decizjoni moghtija minn din l-Qorti f'ismijiet diversi fejn a bazi wkoll ta' gurisprudenza kien gie deciz li l-inkwilin ta' fond ghandu azzjoni diretta biex jizgombra lil min ikun qieghed jokkupa l-fond jew parti minnu bla titolu.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu r-rikorrent jiddikjara li l- azzjoni giet intavolata ai termini tal-Artikolu 1550 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jaqra kif isegwi:

> 'Sid il-kera mhux obbligat jagħmel tajjeb lill-kerrej għall- molestji li terzi persuni, b'għemilhom, jikkaġunawlu fit- tgawdija tal-ħaġa, meta dawn il-persuni ma jkunux jippretendu xi jedd fuq il-ħaġa mikrija, bla ħsara tal-jedd tal- kerrej li jaġixxi kontra dawk il-persuni fl-isem tiegħu nnifsu.'

Il-Qorti fliet id-decizjonijiet kollha kkwotati mill-partijiet u taghmel referenza partikolari ghal dawk ikkwotati mill-intimati konjugi Sammut. Il-Qorti tinnota li l-intimati kkwotaw dik il-parti li kienet l-aktar taqbel mal-argumenti taghhom u hallew barra partijiet ohra li wkoll kienu ta' rilevanza b'referenza partikolari ghad-decizjoni fl-ismijiet **Ganni Attard et -vs- Paul Mizzi et**. fejn f'parti rilevanti ghall-kaz odjern jinghad kif isegwi:

> 'Dan l-artikolu iżda ma jagħtix xi dritt ġdid ta' azzjoni lill-kerrej: huwa biss "bla ħsara" għall-jedd li ġà għandu bħala detentur – u daqs kull

> detentur ieħor – kontra molestji i.e. l- azzjoni ta' spoll, bħal ma hi, fil-verità, l-azzjoni tallum, flimkien ma' azzjoni għad-danni. Għalhekk, it-talba għal dikjarazzjoni illi l-atturi għandhom titolu ta' qbiela fuq ir- raba' hija, għall-għanijiet tat-talbiet possessorji fil-kawża tallum, irrelevanti. L-azzjoni li għandhom l-atturi ma hijiex xi azzjoni speċjali jew ad hoc, kif qalet li hija l-Ewwel Qorti jew kif qiegħda tgħid l-attriċi appellanti, li tmiss b'mod speċjali lill-inkwilin, iżda hija l-azzjoni ta' spoll li tmiss, iva, lill-inkwilin, iżda mhux qua inkwilin iżda qua detentur tal- fond. Molestja ta' fatt ma tagħtix lill-inkwilin rimedju possessorju privileġġjat li ma kienx ikollu li kieku kien is-sid għax il-kiri ma jagħtix lill-kerrej drittijiet kontra terzi aktar milli għandu s-sid. Li tgħid mod ieħor huwa anti-ġuridiku..... Fil-fehma ta' din il-qorti t-twegiba ghall- mistoqsija jekk sid-il-kera kellux ikun parti fil-kawza nsibuha fl-art. 1550 tal-Kodici Civili, ga citat fuq. Jekk l- ghemil li ghamel il-hsara kien biss molestja ta' fatt, id-dritt tal-kerrej li jmexxi fl-isem tieghu innifsu bl-azzjoni ex lege aquilia huwa riservat favur tieghu u ma huwiex mehtieg illi sid-il-kera jissejjah fil-kawza; jekk, izda, dawk li ghamlu l-hsara "jippretendu xi jedd fuq il-haga mikrija", mela l-kerrej ghandu jsejjah fil-kawza lis-sid biex jigi determinat lil min tassew imiss dak il-jedd kontestat.' (enfazi tal-Qorti)

Jigi nnutat li dak li qieghed jinghad f'din id-decizjoni kkwotata mill-intimati, huwa li s-sid ghandu jissejjah fil-kawza u mhux li l-kawza kellha necessarjament tigi istitwita mis-sid kif qed jittentaw jargumentaw l-intimati. Di piu' l-irwol tas-sid kellu jkun wiehed attiv biss meta l-kwistjoni li tqum tkun sabiex jigi determinat lil min tassew imiss il-jedd. Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, l-intimati naqsu milli jaccennaw ghall-fatt li ezami tat-titolu taghhom gja sar fid-decizjonijiet tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) tal-25 ta' Marzu, 2013 u fid-decizjoni tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) tad-29 ta' Ottubru, 2014 fl-ismijiet Maryanne Sammut -vs- Anthony Borg et fejn gie deciz li Maryanne Sammut ma kienx irnexxielha tipprova t-titolu taghha (vide kopja a fol. 33 et seq tal- process). Oltre dan jinghad li l-Qorti tal-Magistrati (Malta) fil- konkluzjoni taghha li giet ikkonfermata fl-Appell iddecidiet is- segwenti:

> '... Tilqa' is-sitt eccezzjoni u, filwaqt li tiddikjara li r- rikorrenti ma ghandha ebda jedd jew titolu ta' qbiela fuq l- art in kwistjoni peress illi John Borg ma kienx titolari tal-art imsejha 'Tal-Hemsija' fil-limiti ta' Attard, ta' cirka sangha u tletin tomna fil-mument tal-mewt tieghu,
>
> Tichad it-talba attrici.'

Il-Qorti tqis ghalhekk li jsegwi li fil-kaz odjern ma kienx hemm in-necessita' tal-kjamata fil-kawza tas-sid ossia d-Dipartiment tal- Artijiet illum Awtorità tal-Artijiet stante li l-kwistjoni dwar in- nuqqas ta' titolu tal-intimata kien gja gie deciz precedentement.

A skans ta' ripetizzjoni din il-Qorti mhux ser tinoltra oltre fl-ezami tal-allegat titolu tal-intimati stante li dak li ghadu kif inghad japplika wkoll ghat-tielet eccezzjoni. In oltre jekk tinghata harsa lejn id-dokumenti li ghalihom saret referenza precedentement u li gew prezentati minn Osterius Aquilina wiehed facilment jintebah li t-titolu tal-attur huwa

> derivat minn dak ta’ Karmenu Micallef u mhux minn ta’ missieru u ghalhekk ma jistax jinghad li dak kien xi darba jifforma parti mill-wirt tieghu.
>
> Ghaldaqstant fid-dawl ta’ dak kollu suespost, il-Qorti tqis li stante li jirrizulta sufficjentement pruvat li l-intimati qed jokkupaw l-art in kontestazzjoni b’mod abbuziv u minghajr ebda titolu validu fil- ligi u filwaqt li jirrizulta li r-rikorrent ghandu titolu validu ta’ qbiela fuq l-istess, ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjonijiet tal- intimati u tilqa’ t-talbiet tar-rikorrent.”

4. Il-konvenuti appellaw mis-sentenza msemmija.

5. **L-ewwel aggravju** hu n-nuqqas ta’ titlu tal-attur.

6. L-appellanti jilmentaw li sal-20 ta’ Diċembru 1967 l-art kienet imniżżla fuq Dolores Borg. Li ma jirriżulta minn imkien illi l-attur ġie rikonoxxut mill-Awtorità tal-Artijiet u l-predeċessuri tagħha bħala inkwilin jew gabillott tal-għalqa mertu ta’ din il-kawża. La rriżulta li hemm xi dokument fejn ġie rikonoxxut u lanqas ma ġie esebit xi dokument li jindika li l-qbiela għaddiet għal fuqu minn xi antenat tiegħu. Li kull ma jirriżulta mir-*records* inkompleti tal-Awtorità huwa li bdiet tiġi aċċettata l-qbiela mingħand l-attur. Fil-prassi tad-Dipartiment tal-Artijiet, riċevuta hija prova ta’ min ħallas u mhux neċessarjament li min ħallas huwa rikonoxxut bħala inkwilin.

7. Din il-Qorti tqis li mhux minnu li l-attur ma ġiex rikonoxxut mis-sid. Kif indikat mill-Ewwel Qorti fis-sentenza tagħha hemm dokumentazzjoni li ġiet esebita mir-rappreżentant tad-Dipartiment tal-Artijiet Osterius

Aquilina li tikkonferma li l-esponent huwa rikonoxxut mill-Kummissarju tal-Artijiet bħala inkwilin b'titolu ta' qbiela fuq l-art bit-*tenement number* 050446. L-Ewwel Qorti mhux biss għamlet riferenza għall-irċevuti, imma wkoll għal-lista uffiċjali tad-Dipartiment tal-Artijiet li tikkonferma li l-esponent ilu rikonoxxut fuq l-art inkluż ir-razzett ossia *tenement number* 050446 mis-sena 1986 u anki dwar il-kwistjoni tar-razzett dan ġie kkonfermat mix-xhieda ta' Martin Bajada – Direttur fit-Taqsima fil-*Compliance Enforcement* u *Land Registry Section* mal-*Government Property Division.*

8. Għalhekk l-ewwel aggravju qiegħed jiġi miċħud.

9. **It-tieni aggravju** hu li gabilott jista' jirrespinġi ġudizzjarjament molestja ta' fatt, mhux ta' dritt (Art. 1553 tal-Kodiċi Ċivili).

10. L-appellanti jsostnu li ma jaqblux mal-Ewwel Qorti fejn tenniet illi ladarba l-kwistjoni tat-titlu vantat mill-esponent diġà kienet il-mertu ta' kawża oħra preċedenti bejn il-partijiet allura m'hemmx iktar molestja ta' dritt però molestja ta' fatt. Molestja ta' fatt trid tkun molestja fattwali tar-raba' li jkun qed igawdi l-inkwilin. Dan mhux dak li ġara fil-każ in eżami. It-teżi tal-attur ġiet riprodotta fis-sentenza appellata hekk: "Anthony Borg jsostni li hu kien jinżel fir-raba' u fir-razzett ta' spiss madanakollu sena minnhom kien qabdu uġiegħ ta' dahar u għalhekk kien għamel sena

partikolari li ma kienx jinżel fir-razzett. Wara li kien għaddielu l-uġiegħ kien reġa' nieżel però fir-razzett kien sab li ċ-ċwievet inbiddlu u ma kienx baqalu aċċess għalih inkluż aċċess għar-raba'." Din il-verżjoni tal-attur ma tistax tkun kredibbli għaliex anke jekk wieħed ikollu uġiegħ f'daharu ma jagħmilx sena ma jersaqx fir-raba' imqarr biex jara li kollox għadu f'postu u forsi jqabbad lil xi ħadd isaqqi xi pjanta jew siġra. Anke jekk għal grazzja tal-argument wieħed kellu jemmen din it-teżi tal-attur xorta waħda l-aġir tal-konvenuti mhux wieħed li jista' jiġi mfisser bħala *molestia di fatto*. L-attur ammetta li bħala fatt ma kienx qiegħed jużaha. Irriżulta ukoll mill-provi illi minn tmintax-il sena ilu 'l hawn il-konvenuti għamlu benefikat sostanzjali u ħawwlu kwantità kbira ta' siġar. L-attur dak iż-żmien ma għamel xejn biex iwaqqaf lill-konvenuti. Għalhekk ma kien hemm l-ebda molestja. Biex ikollok molestja *di diritto* pretenzjoni hija biżżejjed. M'hemmx għalfejn wieħed jaġixxi ġudizzjarjament. Allura dak li ġie deċiż f'sentenzi preċedenti bejn il-partijiet ma jibdel xejn mill-fatt illi l-esponent qed jippretendi u jemmen li għandu dritt fuq ir-raba' mertu ta' din il-kawża.

11. Din il-Qorti tqis li diġà ġie ġudizzjarjament stabbilit bejn il-partijiet li l-konvenuti m'għandhom l-ebda dritt fuq il-proprjeta` mqabbla lill-attur.

12. Kif spjegat l-Ewwel Qorti l-eżami tat-titlu tal-appellanti sar preċedentement f'kawża istitwita mill-appellanti fl-ismijiet 'Maryanne Sammut –vs- Anthony Borg et' deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fil-

25 ta' Marzu, 2013 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fid-29 ta' Ottubru 2014 fejn ġie deċiż li Maryanne Sammut ma kienx irnexxielha tipprova t-titolu tagħha u *di fatti* l-Ewwel Qorti kkonkludiet billi *'....Tilqa' s-sitt eċċezzjoni u, filwaqt li tiddikjara li r-rikorrenti ma għandha ebda jedd jew titolu ta' qbiela fuq l-art in kwistjoni peress illi John Borg ma kienx titolari tal-art imsejħa 'Tal-Ħemsija' fil-limiti ta' Attard, ta' ċirka sangħa u tletin tomna fil-mument tal-mewt tiegħu, Tiċħad it-talba attriċi.'*

13. Huwa abbażi tad-dritt stabbilit bil-pronunzjament tas-sentenzi msemmija li l-konvenuti fetħu din il-kawża biex ineħħu l-molestja kkawżati mill-attur. Kawża li skont Art. 1550 tal-Kodiċi Ċivili għandhom dritt jagħmlu huma mingħajr il-parteċipazzjoni tas-sid:

> "Sid il-kera mhux obbligat jagħmel tajjeb lill-kerrej għall-molestji li terzi persuni, b'għemilhom, jikkaġunawlu fit-tgawdija tal-ħaġa, meta dawn il-persuni ma jkunux jippretendu xi jedd fuq il-ħaġa mikrija, bla ħsara tal-jedd tal-kerrej li jaġixxi kontra dawk il-persuni fl-isem tiegħu nnifsu."

14. It-tieni aggravju huwa wkoll mingħajr bażi.

Decide

15. Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata.

16. Spejjeż tal-ewwel istanza kif deċiżi mill-Ewwel Qorti. Tordna illi l-ispejjeż ta' din l-istanza jiġu sopportati kollha mill-appellanti, b'dan illi, peress illi l-appell interpost huwa wieħed frivolu u vessatorju, b'applikazzjoni tal-Art. 223(4) tal-Kap 12, tordna lill-appellanti jħallsu lill-appellat l-ispejjeż għal darbtejn.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
da