QORTI ĊIVILI - PRIM'AWLA

IMĦALLEF

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

Illum it-Tlieta 29 ta' April, 2025

Kawża Numru: 2

Rikors Ġuramentat Numru:- 860/2014 JVC

Modesta sive Maud Ellul (K.I. numru 343648(M) fil-kwalita tagħha ta' kuratrici tal-interdetta Loreta Ellul (K.I. numru 177917 (M)) kif awtorizzata bid-digriet tal-Onorabbli Qorti Civili (Sezzjoni ta' Gurisdizzjoni Volontarja) numri 368/2013 u

411/2014 u permezz ta' digriet datat 7 ta' Ottubru 2020 l-atti gew trasfuzi f'isem Raymond Ellul.

Vs

Il-Perit Ian u Victoria mizzewgin Cutajar (K.I. numri 212278 (M) u 502078 (M) rispettivament.

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat illi permezz tiegħu r-rikorrenti Modesta sive Maud Ellul noe et talbet kif isegwi:

1. 'Illi, l-attrici nomine hija s-sid ta' diversi ambjenti formanti parti mill-fond numru għaxra (10), Triq is-Suq, Qrendi kif ahjar indikati bl-ahmar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata dokument ittra "A" u dan jirrizulta, inter alia, minn diversi dokumenti fosthom mill-Kuntratt ta Diviżjoni in Atti Nutar Francesco Giorgio Schembri tas-27 ta' Gunju 1919 (Dok. "B"), mill-Kuntratt ta' Diviżjoni in Atti Nutar Joseph Felix Abela tat-22 ta' Settembru 1962 (Dok."C") u mill-Kuntratt ta bejgħ in Atti Nutar Dottor Nikola Said tas-6 ta' Frar 1963 (Dok."D");

2. Illi ricentement l-esponenti saret taf illi l-konvenuti qegħdin jirreklamaw parti mill-ambjent ta' l-istess attrici nomine u cioe':

   i. il-mitħna u l-arja ta' l-istess mitħna formanti parti mill-istess fond 10, Triq is-Suq, Qrendi indikati bil-kulur isfar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata dokument bl-ittra "A";

   ii. il-bitħa u l-arja tal-bitħa ta' quddiem id-dar indikata bil-kulur blu fuq l-istess pjanta dokument bl-ittra "A";

3. Illi, di piu' il-konvenuti qegħdin jiddetjenu c-cwievet u l-pussess esklussiv tal-imsemmija bitħa u tal-entratura indikata bil-kulur aħdar indikata fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bl-ittra "A", meta kull ma għandhom l-istess konvenuti fuq l-entratura u l-bitħa huwa servitu' ta' passaġġ, fuq l-istess entratura u bitħa proprjeta ta' l-attrici.

4. Illi, oltre, dan fl-istess ambjent, immarkat bil-kulur aħdar, il-konvenuti qabdu s-sistema tad-dawl u ilma, l-arlogg tal-ilma u dawl f'dan l-istess ambjent u okkupaw dan l-istess ambjent mingħajr ebda dritt legali.

5. Illi permezz ta' ittra interpellatorja tal-21 ta' Dicembru 2011 (Dok. "E") kif ukoll Ittra Ufficjali tad-9 ta' Frar 2012 (Dok. "F"), il-konvenuti gew interpellati sabiex jersqu għall-att pubbliku opportun u jiddikjaraw li ma għandhom l-ebda dritt

u pretensjoni fir-rigward tal-imsemmija mitħna bl-arja tagħha u fuq il-bitħa u l-arja tal-bitħa, kif ukoll fuq l-istess entratura u bitħa hlief għal servitu ta' passaġġ mill-istess entratura u bitħa tal-fond numru għaxra (10), Triq is-Suq, Qrendi, u kif ukoll sabiex jgħaddu il-pussess ta' l-istess entratura, bitħa, mitħna bl-arja tagħha u l-arja ta' l-istess bitħna lill-attrici nomine, izda dawn baqgħu inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawza.

Għaldaqstant, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet neccessarji u li jingħataw il-provvedimenti opportuni, jgħidu l-konvenuti għaliex m'għandhiex Din il-Qorti Tilqa it-talbiet tal-attrici nomine li qed hawn titlob li Din il-Qorti Jogħgobha:

1. Tiddikjara illi l-mitħna u l-arja ta' l-istess mitħna, formanti parti mill-istess fond 10, Triq is-Suq Qrendi, indikati bil-kulur isfar fuq il-pjanta hawn annessa u markata dokument ittra A hija proprjeta' tal-attrici nomine;

2. Tiddikjara illi l-bitħa u l-arja tal-istess bitħa ta' indikata bil-kulur blu fuq il-pjanta hawn annessa u markata dokument ittra A u hija formanti parti mill-proprjeta' 10, Triq is-Suq Qrendi, proprjeta' ta' l-istess attrici nomine;

3. Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgumbraw mill-mitħna, formanti parti mill-fond 10, Triq is-Suq, Qrendi, kif ukoll mill-bitħa u l-arja tal-bitħa ta' quddiem id-dar tagħhom indikata bil-kulur blu fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata dokument ittra "A";

4. Tiddikjara u Tiddeciedi, illi fuq l-entratura indikata bil-kulur aħdar u l-bitħa indikata bil-kulur blu fuq il-pjanta hawn annessa u indikata Dokument ittra A, il-konvenuti jgawdu biss servitu ta' passaġġ;

5. Tikkundanna lill-konvenuti jagħtu access liberu w illimitat lill-attrici għall-istess entratura u bitħa indikati bil-kulur aħdar u blu rispettivament, fuq il-pjanta annessa u mmarkata dokument ittra "A";

6. Tordna lill-konvenuti inehhu kwalsiasi komunikazzjoni mal-arlogg tad-dawl u kwalsiasi haga ohra huma istallaw jew qiegħdu fl-istess entratura u bitħa gja` msemmija;

7. Tiddikjara l-konvenuti responsabbli għad-danni sofferti mill-attrici nomine a kawza ta' l-agir abbusiv u illegali ta' l-istess konvenuti;

8. Tillikwida id-danni sofferti mill-attrici bl-opra ta' Periti nominati;

9. Tikkundanna l-konvenuti jhallsu lill-attrici dik is-somma li tigi likwidata in linja ta' danni għar-ragunijiet premessi,

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra interpellatorja tal-21 ta' Dicembru 2011 (Dok. "E") u ta' l-Ittra Ufficcjali tad-9 ta' Frar 2012 (Dok. "F") kontra l-konvenuti li huma ngunti minn issa sabiex jidhru għas-subizzjoni.'

Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimati l-Perit Ian u Victoria mizzewġin Cutajar li taqra kif isegwi:

1. 'L-attrici nomine għandha tipprova skond il-ligi t-titolu tal-proprjeta' u d-drittijiet l-ohra li tallega li jappartjeni lilha.

2. F'kull kaz l-esponenti għandhom il-proprjeta' ta' diversi ambjenti fil-fond numru 10 fi Triq is-Suq, Qrendi, inkluza il-proprjeta' tal-arja fuq il-kamra magħrufa bhala il-mitħna, inkluz ukoll sehem indiviz mil-intrata, il-loggia u l-bitħa, kif ukoll tal-bir li jinsab fil-loggia, oltre drittijiet ohra. L-esponenti akkwistaw ukoll il-pussess u d-drittijiet li kellhom l-inkwilini precedenti tal-fond kollu.

3. Għalhekk in kwantu jirreferu għall-proprjeta' u d-drittijiet tal-eccipjenti, t-talbiet attrici għandhom jigu michuda.

4. L-eccipjenti jicħdu wkoll l-allegazzjoniji magħmula fir-raba' premessa tar-rikors guramentat u għalhekk is-sitt talba attrici f'dan ir-rigward għandha tigi michuda.

5. Illi anke is-seba' talba attrici hija infondata u għandha tigi michuda u konsegwentement anke t-tmien u d-disa' talbiet attrici għandhom jigu michuda.

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri. '

Rat l-affidavits, xhieda, dokumenti, verbali kif ukoll it-traskrizzjonijiet tax-xhieda kollha u l-provi kollha mressqa u esibiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-10 ta` Marzu, 2015 din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Godwin Abela sabiex jiġbor il-provi u jirrelata dwar it-talbiet fl-isfond tal-eċċezzjonijiet f`din il-kawża.

Rat id-digriet tas-7 ta` Ottubru, 2020 fejn l-atti ġew trasfuzi f`isem Raymond Ellul stante l-mewt tar-rikorrenti Loreta Ellul.

Rat illi fil-verbal tal-20 ta' April, 2021 din il-Qorti wara li rat li l-Perit nominat Godwin Abela kien qed ikollu ħafna diffikultajiet sabiex jiffissa s-seduti ordnat illi l-provi li fadal jitressqu quddiemha stess.

Rat li fis-seduta tas-06 ta` Diċembru, 2022 il-Qorti ordnat lill-Perit Tekniku Godwin Abela sabiex jippreżenta fl-atti d-dokumentazzjoni kollha li hu għandu fil-pussess tiegħu dwar il-każ.

Rat li fis-seduta tal-20 ta` April, 2023 il-Qorti sabet lill Perit Tekniku Godwin Abela ħati ta disprezz fil-konfront tal-awtorità tagħha u ordnat ħruġ ta` mandat ta` skorta, sabiex tassigura li d-dokumentazzjoni tiġi esibita.

Rat li nhar l-24 ta` April, 2023 il-Perit Tekniku Godwin Abela permezz ta' nota preżenta l-inkartament kif mitlub minn din l-Qorti f`Diċembru 2022 esebiti a fol. 510 et seq tal-proċess u konsegwentement il-provi komplew jinstemgħu minn din il-Qorti b'esklużjoni tal-Perit Tekniku li allura għandu jinftiehem li minn dakinhar l-inkarigu tiegħu ġie revokat minn din il-Qorti.

Rat illi nhar l-14 ta` Marzu, 2024 il-Qorti aċċediet fuq il-post mertu tal-kawża fejn rat l-ambjenti in kontestazzjoni bejn il-partijiet;

Rat illi fil-verbal datat 7 ta' Mejju, 2024 ir-rikors ġie differit għal-lum għad-deċiżjoni bil-fakultà tal-partijiet li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

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

Rat l-atti kollha.

Fatti fil-Qosor

Illi, l-kawża tikkonċerna t-titolu ta` propjetà immobbli li oriġinarjament kienet fond wieħed bin-numru għaxra (10) fi Triq is-Suq, Qrendi (Malta). Jirrizulta li maż-żmien din l-propjetà kienet ġiet spezzettata fit-tliet ambjenti kollha bid-dħul minn bieb oriġinali, li huwa l-uniku intrata li teżisti sabiex il-partijiet jeċċedu għal dak li qed jiġi allegat li huwa propjetà tagħhom. Illi, l-akbar porzjoni tiġi l-parti ta' wara fejn hemm-il ġardina, filwaqt li l-porzjonijiet l-oħra jinsabu fil-parti ta` quddiem tal-propjetà immobbli bin-numru għaxra (10) fi Triq is-Suq, Qrendi (Malta).

Illi, l-partijiet mhux jaqblu dwar it-titoli relatat ma' diversi partijiet tal-propjetà immobbli bin-numru għaxra (10) fi Triq is-Suq, Qrendi (Malta)

Illi, r-rikorrenti ressqu din l-azzjoni sabiex primarjament din l-Qorti tiddikjara li (i) l-mitħna u l-arja ta' l-istess mitħna, u (ii) l-bitħa u l-

arja tal-istess bitħa formanti parti mill-istess fond bin-numru għaxra (10) fi Triq is-Suq, Qrendi (Malta) huma proprjetà tar-rikorrenti u konsegwentement tordna l-iżgumbrament, li jitneħħew meters tas-servizzi li allegatament twaħħlu mill-intimati u jiġu likwidati danni allegatament sofferti mir-rikorrenti favur l-istess rikorrenti.

Illi, l-intimati eċċepew li għandhom titolu validu fuq il-proprjetà ta' diversi ambjenti fil-fond bin-numru għaxra (10) fi Triq is-Suq, Qrendi (Malta). L-intimati jsostnu li t-titolu tagħhom jinkludi l-arja fuq il-kamra magħrufa bħala il-mitħna, inkluż ukoll sehem indiviz mill-intrata, il-loġġa u l-bitħa, kif ukoll tal-bir li jinsab fil-loġġa, oltre drittijiet oħra. Di piu' l-intimati jsostnu li huma akkwistaw il-pussess u d-drittijiet li kellhom l-inkwilini preċedenti fuq il-fond kollu.

Rat il-pjanti annessi mar-rikors guramentat u l-atti annessi.

Rat il-kopja tal-ittra legali interpellattorja mibgħuta lill-intimata datata 21 ta' Diċembru, 2011 a fol. 32 tal-proċess. Rat ukoll il-kopja tal-ittra uffiċċjali datata 13 ta' Frar, 2012 a fol. 35 tal-proċess.

Rat l-atti tal-Qorti Volontarja a fol. 37 et seq tal-proċess.

Rat il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Lia datata 6 ta' Lulju, 2010 a fol. 50 et seq tal-proċess li permezz tiegħu akkwistaw l-intimati fejn fih jingħad li l-intimati qed jakkwistaw kif isegwi:

'In virtu tat-tieni parti ta' dan l-att il-Vendituri flimkien u in solidum bejniethom qegħdin ibiegħu u jitrasferixxu lill-Kompraturi

li flimkien u in solidum bejnietħom jaċċettaw, jixtru u jakkwistaw il-fond numru għaxra (10) fi Triq is-Suq Qrendi, b'entratura proprjeta ta terzi persuni u li tagħti għal bitħa proprjeta ta' terzi persuni, minn liema bitħa retroposta għall-imsemmija entratura jinsab bieb li jagħti gall-kamra, liema kamra hija parti minn dan il-bejgħ, minn liema bitħa wkoll hemm bieb li jagħti għall-bitħa parti minn dan il-bejgħ, pero l-Kompraturi jgawdu servitu' ta passaġġ mill-imsemmija entratura u l-ewwel bitħa, liema dar għandha bitħa oħra quddiemha, liema dar għandha ġardina retroposta, liema dar bil-bitħa quddiem u b'kamra fil-ġemb u b'ġardina huma markati bil-kulur blu fil-pjanta hawn annessa u markata Dokument "C", libera u franka minn kull cens jew piz, liema dar għandha l-arja kollha tagħha inkluza l-arja tal-bitħa ta' quddiem id-dar u l-imsemmija kamra fil-genb, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha fosthom kantina, liema fond huwa attwalment mikri lill-Inkwilina, fl-istat attwali kif rawh il-Kompraturi, ħieles minn kull servitu' u minn kull dritt ta' terzi.'

Rat li ma' din il-kopja esebita mir-rikorrent ma ġietx esebita il-pjanta imsemmija fl-istess att.

Rat ix-xhieda ta' Joseph Ellul a fol. 520 tal-proċess. Jagħmel referenza għall-pjanta Dokument A mar-rikors promtur u jikkonferma li l-proprjeta' tagħhom hija dik immarkata bl-iswed fuq il-pjanta. Jgħid li l-parti mill-bieb ta' barra sal-ewwl bitħa huwa writ tan-nannu Anglu Spiteri filwaqt li z-zija Grezz Spiteri kienet xtrat il-mitħna għaliex qegħda fil-prorpjeta' tagħhom mingħand il-familja tal-Avuakt Guze' Cassar. Huwa dahal f'dan il-fond xi 4 darbiet biex jagħmel xogħol ta' drenagg. Jgħid li missieru kien fetah kawza lil certu Mattew għaliex sostna li ma kellux jedd jgħix fih. L-għada li missieru rebah il-kawza l-post gie rekwizizzjonat u rega' ngħata lil Mattew u meta miet hu baqgħu hemm martu u t-tifla.

Jgħid li meta ltaqgħu mal-Perit Ian Cutajar fuq il-post l-iskop kien li hu jara fejn hu tagħhom. Jgħid li l-intimat qalilhom li l-arja tal-mitħna kienet tiegħu izda ohtu nsistiet li kienet tagħhom ukoll. Il-Perit qalilhom li kellu dritt jgħaddi minn ġo l-entrata tal-fond. Skont hu l-intimat qalilhom li l-inkwilina kienet qalatilhom l-inkwiet. Dakinhar l-intimat wara li nsistew li jtihom iċ-ċavetta talabhom nofs l-ispejjez sabiex harget l-inkwilina.

Rat ix-xhieda ta' Rosaria Spiteri datata 27 ta' Mejju, 2016 a fol 565 et seq tal-proċess li tgħid li kienet l-inkwilina tal-fond numru 10, Triq is-Suq, Qrendi mis-sena 1971 sas -sena 1999. Originarjament il-fond kien mikri lill-genituri ta' missierha li wkoll kienu joqogħdu fih. Tgħid li l-parti ta' Rafela Borg kienet fi stat tajjeb u abitabbli filwaqt li ta' Ellul kien fiz-zmien tarag borg gebel u l-kmamar bla uzu. Tgħid li kien hemm ukoll il-kamra magħrufa bhala l-mitħna u ma tafx kienx hemm xi toilet ukoll. L-entratura tgħid li kienet komuni mill-entratura sa fejn kien imiss is-sit l-iehor. Il-werrieta ta' Borg kien kellmuha jekk kinitx imhajra ommha tohrog biex ibiegħu, kellmet l-ommha u ftehmu.

Rat l-affidavit ta' Modesta Ellul a fol. 113 et fejn hija tispijega kif skont hi din l-hekk imsejha dar kienet tal-antenati tagħha u ġiet diviza bejn tlieta. Tgħid li finalment il-parti fejn hemm il-Mitħna għaddiet ukoll għandha għaliex ġiet mill-wirt taz-zija tagħha. Tgħid li meta ltaqgħet mal-intimat Ian Cutajar fuq il-post hija ma setgħetx titkellem wisq għaliex qatt ma kienet rat dokumenti qabel u kienet toqgħod fuq dak li kienet tgħidilha ommha. Tgħid li l-intimat qalilha li l-arja tal-mitħna ma kinitx taz-zija tagħha. Tgħid izda li waqt li kienu hemm Ian Cutajar qatt ma rrefera għall-kamra tal-mitħna bhala li hija tiegħu. Tinsiti li z-Zija tagħha kienet xtrat il-mitħna meta din kienet ġiet imbattla mill-armar tal-kazin u dan għaliex kienet tmiss ezatt mal-porzjon tagħha. Tgħid ukoll li nnotat

li l-bieb li kien jagħlaq din il-mitħna kien gie maqlugħ u li seta' qalgħu biss l-intimat. Tgħid li anki meta l-antekawza tal-intimat kienu kkuntattjawha biex jaraw tridx tixtri l-parti tagħhom kienet insistiet magħha li kienu qed jitolbu prezz għoli wisq meta kull ma kellhom kienet il-parti ta' barra li ma kinitx tinkludi l-mitħna. Tgħid li meta talbu lill-intimat itihom iċ-ċavetta huwa nsista li jhallsu nofs is-somma li hallas sabiex harget l-inkwilina. Tgħid li damet sabiex irnexxielha takkwista kopja tal-kuntratt tal-intimat mingħand in-Nutar Lia u meta dan ingħata lilha gie mogħti lilha mingħajr il-pjanta. Meta rnexxielha takkwista l-pjanta tgħid li stagħgbet għaliex indunat li l-kuntratt kien ambigwu, kontradittorju, dizonet u mimli qerq. Tinsisti li fil-kuntratt ir-referenza għall-kamra retroposta hija zgur il-mitħna u fil-kuntratt imkien ma tissemma l-kelma mitħna. Tinsisti izda li din il-mitħna qatt ma kienet tappartjeni lill-antekawza tal-intimati. Li r-referenza għall-kamra kienet qed tirreferi għall-mitħna kkonfermatu meta rat il-pjanta. A fol. 118 tgħaddi sabiex tinterpreta skont hi l-kuntratti u d-diviżjonijiet derivattivi kif il-mitħna spiċċat proprjeta' tar-rikorrenti. A fol. 120 hija ssemmi wkoll kawzi l-Qorti li missierha kellu fuq il-fond in kwistjoni liema kawzi kienu ntizi sabiex huwa jkun jista' jwaqqa' il-fond u jerga' jibni. Tgħid li f'dawn il-kawzi l-kamra in kwistjoni kienet ġiet indikata darba waħda bhala mitħna u l-bqija bhala l-kamra l-kbira tal-annimali. Tinsisti li dakinhar kulħadd kien jaqbel li l-konfini tar-rikorrenti kienu l-entratura, il-bitħna, il-mitħna u fuq. Izzid kif fuq din il-parti tal-fond kienet inharget requistion order għaliex kienu vojta. Dwar il-meters tad-dawl u l-ilma tgħid li dak li hemm fl-intrata huwa proprjeta' tagħha u li l-intimat ma għandu xejn u wahhal dawn il-meters unikament sabiex irabbi l-gust. Issemmi wkoll li l-intimat għandu proprjeta tiegħu adjacenti għal dik in kontestazzjoni u li tinsab mifruda biss minn hajt. Tagħmel ukoll referenza għad-dokument ta' diviżjoni li skontha juru kif ir-rikorrenti hija wkoll proprjetarja tal-parti ta'

barra tal-fond Numru 10, Triq is-Suq, Qrendi a fol. 122 et seq tal-proċess. Tinsisti wkoll li d-dritt ta' passaġġ favur is-sidien tal-partijiet l-ohra johrog kemm minn dan il-kuntratt kif ukoll mid-diviżjoni tal-partijiet l-ohra. Tgħid ukoll meta meta zitha xtrat il-mitħna wkoll issemma dan id-dritt. Tixhed ukoll li l-intimati probabilment ma resqux lejn il-post għaliex mhux minnu li l-fond huwa sovrapost għal xi post iehor.

Semgħet u rat ix-xhieda in kontro-ezami ta' Modesta Ellul a fol. 463 et seq tal-proċess. Tgħid li hija ma dahlitx fil-fond qabel is-sena 1990 u li hi kienet toqgħod fuq li tgħid ommha. Dahlet ukoll meta kienet zgħira kellha xi 10 snin. Fis-sena 1990 marret ma' ommha u fetħitilhom l-inkwilina. Tgħid li huma raw tagħhom biss. Taqbel li hemm tlett postijiet. Tgħid li skont hi hu magħmul minn entrata tagħhom, logga, bitħa u mitħna. Tgħid izda li ma tarax mitħna tara kamra izda hija magħruf bhala l-mitħna anki fil-kuntratti. Tixhed li kienet l-inkwilina li uriethom l-entratura bhala tagħhom u l-kamra tal-mitħna bhala tagħhom u skont hi 'l-arja tagħna wkoll sintendi'. Tgħid li l-inkwilina kellha zewg kirjiet, il-kirja sal-hajt divizorju kienet tagħhom. Tixhed li kien hemm zewg kirjiet il-kirja tagħhom u l-kirja tal-post ta' Rafela. Il-kirja kienet tiffirmaha hi. Fuq domanda tal-Qorti taqbel li fil-ktieb tal-kera l-mitħna hija eskluza izda tichad li kien għalhekk li hi m'esebietx il-kopji tal-ktieb tal-kera. Tixhed li fil-Housing il-pjanta tal-fond tagħhom kienet tinkluxi l-intrata, l-logga, l-bitħa fuq u l-mitħna. Tinsisti li fil-kuntratt ta' diviżjoni ta' nannuha Angelo Spiteri tal-1898 l-arja kienet ukoll inkluza. Tgħid li mis-sena 1898 l-affarijiet baqgħu l-istess. Timmagina li anki Rafela kienet tirrilaxxa li rcevuti għalkemm ma tafx jekk jezistix ktieb iehor. Tikkonferma li l-mitħna kienet precedentement ta' Magri izda z-zija tagħha kienet xtratħa. Mill-hajt divizorju 'l gewwa kien ta' Falzon.

Hija kompliet tixhed in kontro-ezami a fol. 478 et seq tal-proċess. Tixhed li r-riċerki għamlithom hi mhux għax qabbdet nutar. Tgħid li ma qabditx nutar għaliex wiehed minn xogħolha huwa ta' riċerkatriċi. Tgħid li hija esebit ir-riċerki kollha li għandhom x'jaqsmu mal-proprjeta' tagħhom. Tibqa' tinsisti li l-mitħna u l-arja tagħha huma tagħhom. Għalkemm mid-derivazzjoni ta' ommha l-entratura cioe' l-passaġġ jissemma bhala wiehed komuni tinsisti li huwa tagħhom. Tixhed li ommha mingħand in-nannu wirtet l-intrata, l-bitħa u l-arja. Taqbel li l-kerrejja Rozarja kellha l-meter tal-ilma fl-entrata in kontestazzjoni u timmagina li dak huwa l-uniku servizz, kienet tuzah għaż-żewg porzjonijiet. Taqbel li kienet l-inkwilina li tat ic-cwievet lill-intimata izda ma tafx jekk is-servizzi tal-ilma u d-dawl humiex imdawrin fuqu. Għall-ewwel tikkonferma li l-intimat għamel il-pannelli tax-xemx izda wara li ġiet murija ritratti mill-ajru tgħid li hekk qalulha. In ri-ezami tgħid li hija ma tafx meta l-inkwilina harget mill-fond.

Rat id-dokumentazzjoni l-ohra a fol. 57 et seq tal-proċess u ħadet konjizzjoni tal-kontenut tal-istess.

Rat in-nota bid-dokumenti esebita minn Mario Magro għan-nom tal-Awtorita' tad-Djar a fol. 139 et seq u esebita wkoll a fol. 532 et seq tal-proċess u hadet nota tad-dokumentazzjoni kollha annessa fosthom kopja ta' rċevuti tal-ħlas tal-kera li jingħad li jeskludu l-mitħna (b'dana li r-rikorrenti tixhed li hija kien mingħalija li l-mitħna ma kinitx inkluza fir-rekwizizzjoni), kopja ta' atti li saru fil-Qorti, fosthom rikors, risposta, petizzjoni, xhieda, eccezzjonijiet, kopja ta' ordni ta' rekwizizzjoni, 'condition report', permess ta' żvilupp u ittri. Rat ukoll ix-xhieda tiegħu a fol. 522 et seq tal-proċess. A fol. 526 ġiet esebita minn dan ix-xhud il-pjanta li jagħmel referenza għaliha fix-xhieda precedent. Skont hu l-ambjenti

mmarkati bil-kulur blu hija proprjeta' ta' Michael Ellul u dik il-parti mmarkata bl-ahmar hija proprjeta' ta' Rafela Borg.

Rat ix-xhieda tan-Nutar Joseph Lia datata 2 ta' Marzu, 2017 a fol. 570 et seq tal-proċess. Dwar ir-riċerki jgħid li dawn saru b'mod normali u barra minn hekk ġew marbula minn Dr. Helen Borg Muscat da parti tal-Bank HSBC. Il-provenjenza tal-proprjeta' in kwistjoni waslet għal qabel Rafaela Borg u cioe' li hi kienet wirtet mingħand zijitħa Margerita Falzon li kienet writet mingħand zijuha Ignazio Falzon. Izid:

'Naqbel illi normalment meta jkun hemm numru ufficjali, mhux normali li jigu deskritti l-varji ambjenti pero' dan kien fond kumplikat ta' barra minn hawn u ridt nispjega lill-avukat tal-bank fuq xix qed nitkellmu għaliex jekk ma nkunx qed nifhem jien, ahseb u ara ta' warajja Niftakar li tant kienet ikkumplikata l-ħaġa li jien esiħejt li jsiru pjanti u dawn saru u ġew annessi mal-att.'

Jgħid li huwa mar lura mitt sena fir-riċerki mir-reġistru pubbliku u dawn huwa ufficjali u garantiti. Ma daħalx fl-inkwilinat peress li ġie vvakat. Kien jaf li kien hemm żewg kirjiet ta' ambjenti differenti. Kellu diffikulta dwar l-entrata tal-fond, antika ħafna u dak iż-żmien ma kienx ċert jekk Raffaella Brog u ta' qabilha kellhom nofs indiviż jew dritt ta' uzu u fil-kuntratt għamilha biex ikun kawt, għamilha proprjeta' ta' terzi persuni bi dritt ta' access. Dwar il-prorjeta' tal-mitħna jixhed kif isegwi:

'Qed niġi mistoqsi minn fejn jiriżultali li l-mitħna, l-arja fuqha, l-arja tal-bitħa li tagħti għal mitħna, kienu propjeta' ta' Raffaela Borg u l-antenati tagħha u ngħid ili l-ikbar għajnuna li tagħtni kienet l-inkwilina li niftakar li tagħtni zewg pitazzi tal-kera u b'hekk kont naf li ellha zewg kirjiet. Dik li huma jgħidulha mitħna kienet

eskluża mil-kirja tal-parti l-ohra sa fejn naf jien u cioe fl-ircevuta l-ohra, li mhux ta Raffaela Borg, kien hemm eskluzha dik li jgħidulha l-mitħna, u dan bil-miktub u allura jien assumejt li din kienet ta' Raffaela Borg ukoll.'

Rat ix-xhieda ulterjuri tan-Nutar Joseph Lia datata 30 ta' Ottubru, 2018 a fol. 211 et seq tal-proċess. Mistoqsi dwar it-titolu fil-kuntratt jixhed li hu ma jinteressahx min kienu x-xhieda l-ohra, ir-riċerki qegħdin għand il-bank u mhux għandu u li dak li kien jinteressah kien li l-inkwilina ċediet id-dritt ta' inkwilinat versu l'vendituri f'dan il-kaz f'dan il-kuntratt. Huwa m'għamilx riċerki fuq is-sidien l-oħra għaliex ma kienx hemm u lanqas jinteressah. Jgħid li huwa għamel ir-riċerki fuq is-sidien li kienu qed ibiegħu u li kienu mija fil-mija korretti għax anki ccekkjawh. Jinsisti li l-familja Ellul, li jaf min huma, ma kellux għal fejn jagħmel riċerki fuqhom għaliex hu għamel kuntratt fuq parti diviza. Jinsisti li fuq il-parti li nbiegħet huwa għamel ir-riċerki u ċert mija fil-mija w'anki l-bank kien ċert. Jgħid ukoll li fil-kuntratt hemm deskrizzjoni preċiża ħafna. Jgħid li l-fond numru 10 li kien qed jinbiegħ allura skont il-kuntratt kien jinkludi dak li huwa ddeskriva fil-kuntratt u dak li kien hemm immarkat fil-pjanta. Dwar it-titolu li rriżultalu jixhed:

'Xhud: Raffaela Borg kellha provenjenza perfetta. Dana jikkonsisti, biex forsi s-Sinjura Mhallef tifhem. Mela dan kien qisu.. mela entrata, dan antik hafna l-post; morna lura sa certu Ignazio Falzon, jigifieri biex tkun taf kemm morna lura. Issa dana post antik hafna; entratura komuni u zewg kerrejiet, bil-Malti; zewg kerrejiet. Kmamar imhawda go xulxin, u d-deskrezzjoni ħadtħa minn xi att antik meta wirtet, probabbilment, meta wirtet Margherita Falzon li wirtet lil Ignazio Falzon. Issa jekk hux il-qaddis jew le ma naxf, imma Ignazio Falzon. Morna lura għall-istess epoka ta' żmien tal-Qaddis 18.. whatever. Issa d-deskrizzjoni ħadtha minn xi kuntratt

t'a mitt sena ilu, kelma b' kelma. Kien bit-Taljan u għamiltu bil-Malti.

Dr Domenic Cassar :
U jekk ngħidlek li ... tinkludija l-mitħna xi tgħidli?

Ix-Xhud :
Kienet inkluża żgur. Jien it-Taljan tajjeb ħafna fih Sur Avukat.'

Dwar l-entratura x-xerrej kellu dritt ta' access għaliex il-proprjeta' qiegħda bejn żewg partijiet.

Rat l-affidavit ta' Raymond Ellul a fol. 296B tal-proċess fejn jinsisti li huwa wiret l-entrata u l-mitħna flimkien mal-bqija tal-ambjenti mingħand ommu Loreta Ellul u missieru Michele Ellul. Iżid li huwa dawn l-ambjenti dejjem jafhom mikrijin. Illum il-ġurnata l-intimat qed iżomm iċ-ċavetta tal-intrata allura m'għandux aċċess għall-proprjeta tiegħu. Iżid li qabel daħal l-intimat fix-xena kulħadd kien jaf fejnha l-proprjeta' tiegħu u ma kienx hemm inkwiet.

Raymond Ellul xehed in kontro-ezami a fol. 491 et seq tal-proċess. Jixhed li l-fond in kontestazzjoni huwa proprjeta' tiegħu waħdu llum u wirtu mingħand ommu u missieru. Jgħid li l-post huwa daħal fih meta kien tfal ma' missieru kienu jmorru jagħmlu xi xogħlijiet. Forsi kellu xi sbatax-il sena.

Rat l-affidavit tal-intimat il-Perit Ian Cutajar a fol. 303 et. seq tal-proċess. Fl-ewwel parti tal-affidavit tiegħu jispjega mingħand min huwa xtara il-proprjeta fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Lia datat 5 ta' Lulju 2010. Jixhed li mir-riċerki rrizultaw tlett familji

li izda ma kienux ir-rikorrenti. Dwar l-ambjenti tal-mitħna u l-arja tal-istess mitħna jgħid li dawn kienu proprjeta' tal-Familja Falzon u huma xtraw appuntu mingħandhom. Jagħmel referenza għall-kuntratti li skont hu jsahhu l-argument tiegħu. Sussegwentement izda fl-istess xhieda tiegħu huwa jsostni li anke jekk ir-rikorrenti jipretendu li akkwistaw il-kamra tal-mitħna huma kienu jafu li din il-kamra ma kinitx tinkkludi l-arja tagħha tant li fil-kuntratt tnizzel tagħhom tnizzel li kien hemm dubju dwar l-arja. Dwar l-ambjent tal-kamra tal-mitħna jgħid li kienet l-inkwilina li spjegatlu fejn kien ta' min u li hu ingħata 'loan' mill-Bank u li l-istess Bank kien sodisfatt mir-riċerki. Izid li wara li xtarha huwa kuntattja lir-rikorrenti biex jara jekk iridux ibiegħu il-parti tagħhom u ltaqgħu fuq il-post. Ma qablux izda fuq dak li kienu qed isostnu li hu tagħhom u li huwa kellu biss dritt ta' passaġġ u talbuh ic-cwievet. L-intimat insista li jiltaqgħu kulħadd bil-kuntratti għaliex hu kien cert minn dak li xtara izda Ellul ma reggħux iltaqgħu miegħu. Jgħid ukoll li l-argument tiegħu huwa msahhah mill-fatt li fil-ktieb tal-kera l-mitħna kienet tigi eskluza. Dwar il-bitħa jgħid li din hija t-tieni bitħa mhux dik tal-entratura u tigi wara l-fond li huwa xtara għalhekk ma tistax tkun proprjeta' tar-rikorrenti. Dwar jekk l-entratura u l-bitħa ta' quddiem inkluz il-bir hux komuni jagħmel referenza għall-kuntratti, dokumenti tal-Housing, denunżji antiki u stejjem ta' periti li skont hu jirreferu għalihom bhala komuni. Dwar il-meters tad-dawl u ilma jsostni li dawn ilhom hemm minn zmien il-kerrejja tal-fond u stante li dik il-parti hija komuni ma hemmx raguni valida għalfejn għandhom jitnehhew. Dwar ix-xhieda tar-rikorrenti jichad li huwa talabhom xi cwievet meta ltaqgħu, jgħid li ltaqgħu għaliex hu ried jixtri dak li hu tagħhom u mhux fuq dak li

kien xtara hu, jichad li qala l-bieb tal-mitħna u li fil-fatt hemm rixtellu li ilu hemm zmien twil.

Il-Qorti rat u hadet konjizzjoni tal-pjanti, kuntratti, kopji tal-ktieb tal-kera, denunżji, stimi u d-dokumenti kollha annessi mal-affidavit u li saret referenza għalihom ukoll fl-istess affidavit u nkluz tabbella tal-porzjonijiet a fol. 322.

Il-Perit Ian Cutajar xehed in kontro-ezami nhar l-1 ta' Frar, 2024 a fol. 634 et seq tal-proċess. Jaqbel li l-fond numru 10 in kontestazzjoni kien originarjament jikkonsisti fi tlett porzjonijiet. Jikkonferma li minn dawk il-porzjonijiet huwa akkwista l-porzjon Ta' Falzon izda mhux dik ta' Magri u Spiteri. Jaqbel li f'xi mument kellem lill-familja Ellul sabiex jixtri s-sehem tagħhom. Jgħid ukoll li kien biss wara li sar jaf li l-mitħna kienet proprjeta' ta' Magri. Jaqbel li mill-hajt divizorju l-gewwa hemm ambjenti li kienu tal-familja Spiteri llum ta' Ellul. Jinsisti li huwa ma akkwistax mill-porvenjenza tal-kuntrat tal-1898 izda minn provenżjenza ohra. Jinsisti li huwa akkwista l-mitħna għaliex Ellul stess kienu jeskludu l-mitħna mill-ktieb tal-kera. Jgħid il fid-diviżjonijiet ta' Falzon tas-sena 1924 hemm l-arja specifikatament eskluza. Dwar il-bitħa u ta' mal-intrata jgħid li hemm kuntratti li jgħidu li l-arja hija komuni u ohrajn li jgħidu li hija suggett għall-passagg. Ma jaqbilx li l-intrata hija tar-rikorrenti u li hu għandu biss dritt ta' passaġġ. Dwar il-meters tad-dawl u l-ilma jgħid li ma kienx hu li wahhalhom, sabhom hemm u jassumi li kienet l-inkwilin li wahhlitħom hemm. Jgħid li huwa rrifjuta li jagħti c-cwievet tal-intrata lir-rikorrenti għaliex kienu marru b'attitudni kwazi vjolenti u ma riedx idahhal l-inkwiet mill-bieb il-gewwa. Jgħid illi hu ma kellux x'jaqsam magħhom għaliex lilu ċ-ċavetta l-inkwilina tagħthielu u huma għandhom jirrangaw mal-inkwilina. Hu jtihom iċ-ċavetta meta

jirranġaw. Jgħid illi ċavetta hemm waħda biss cioe' dik tal-bieb ta' barra u twassal għall-ambjenti kollha.

Rat id-dokument esebit fl-istess seduta ICX 1 li huwa kopja ttajpjata tal-kuntratt datat 18 ta' Mejju 1927.

Rat l-affidavit ta' Giovanna Vella Baldacchino datat 3 ta' Frar, 2020 a fol. 575 et seq tal-proċess. Tagħti deskrizzjoni dwar kif hija mqassma l-proprjeta' bejn il-familja Magri, Falzon u Spiteri. Tgħid li l-mitħna in kwistjoni ġiet assenjata lil Maria Carmelo Magro fid-diviżjoi li saret ma hutha Maria Lourdes u Dr. Joseph Cassar fis-sena 1962. Tgħid li din il-mitħna kif deskritta f'dak il-kuntratt hija inkluza fil-pjanta li missierha ntavolat mal-PAPB u tagħti n-numru relattiv. Tgħid ukoll li l-mitħna hija wkoll inkluza fil-pjanta tal-Housing meta din ġiet rekwizizzjonata mal-bqija tal-proprjeta'. Izzid li l-mitħna nxtrat minn zitha Grazia Spiteri mingħand Maria Carmel Magro b'kuntratt ta' bejgħ tas-6 ta' Frar, 1963 fl-atti tan-Nutar Nicola Said. Din inxtrat bhala mitħna li qiegħda fuq ix-xellug kif tidhol fil-bitħa u tgawdi dritt ta' passaġġ u bl-istess cens. Izzid:

'Din il-mitħna nbiegħet lil ommi, Loreta Ellul minn oħtha Grazia Spiteri fil-1967. Fil fatt ommi b'dak l-att xtrat ukoll d-dar li tinkludi l-bitħa. Id-dritt ta' passaġġ kif ukoll iċ-ċens jaqbel mad-diviżjonijiet ta' rancesco Falzon missier Raphaela Borg/Falzon tal-1925 u 1927. Fid-diviżjonijiet ta' Falzon stess ukoll hemm kkonferma, iswed fuq l-abjad li sew l-arja tal-post tagħna kif ukoll dik tal-mitħna huma ta' terzi persuni u mhux ta' Falzon, u cioe' huma tal-familja tiegħi.

Ommi ukoll fdiet dan iċ-ċens tal-mitħna a favur Raphaela Borg nee Falzon armla ta' Edoardo Borg fid-9 ta' Lulju 1990 mill avv John V. Mizzi LLD.'

Dwar il-bqija tal-post 10, Triq is-Sur, Qrendi tispjega d-derivazzjoni tiegħu permezz taz-zewg kuntratti ta' diviżjoni tas-sena 1898 u tas-sena 1953 u temfasiżża li l-Perit Ian Cutajar skontha xtara biss dritt ta' passaġġ u hekk biss seta jixtri skont id-diviżjonijiet ta' Falzon minn fejn xtara. Tgħid li kull sena meta kienu jmorru l-inkwilini jħallsu ommha u z-zija dejjem kienu jfakkruhom li l-intrata kienet proprjeta' tagħhom u li Falon kellhom biss dritt ta' passaġġ. Tinsisti li meta missierha fetaħ kawzi fuq dan il-fond inkluz il-mitħna l-Qorti qatt ma talab xi permess li xi ħadd iehor u dejjem mexxa hu waħdu bhala sid assolut. Dwar l-arja tal-mitħna tinsisti li fil-kuntratt ta' diviżjoni tas-sena 1898 din tissemma bhala li hi proprjeta' ta' terzi w'għalhekk qatt ma setgħet kienet ta' Falzon biex jgħadduha lill-intimati.

Semgħet u rat ix-xhieda in kontro-ezami ta' Giovanna Vella Baldacchino a fol. 499 et seq tal-proċess. Tgħid li l-post kienet tafu sew għaliex kienet habiba ma' xi tfal li n-nanna tagħhom Katarin kienet tikri l-post. Il-post kien mikri mingħandhom. Dak iż-żmien kienet tokkupa l-parti ta' quddiem li kienet ta' nannuha mhux il-mitħna. Il-parti ta' quddiem isfel u kellha kamra wkoll fil-gemb. Kellha xi għaxar snin u ilu madwar 50 sena u kienet tidhol hemm okkażjonalment mal-hbieb tagħha. Wara ma marritx aktar, forsi dahlet meta kienu qed jagħmlu d-drenagg. Mistoqsija kinitx tkun hemm kull sena għand iz-zija biex tismagħha tgħidilhom meta jħallsu l-kera li hemmhekk dritt ta' passaġġ biss għandhom tgħid li le mbagħad kienet tgħidilhom iz-zija. Tgħid li kienet tkun għandhom spiss u ma riditx tħalli konfużjoni, riedet li kollox ikun car. Mistqosija allura li dan ifisser li l-affarijiet ma kienux cari tgħid li le l-affarijiet minn dejjem kienu cari, sabiex jibqgħu cari. Tgħid li

bhala riċerki kien hemm id-diviżjoni tan-nannu fis-sena 1898 imbagħad ma sarux kuntratti oħra. Tgħid li r-riċerki qrathom hi u rawhom mal-avukat. Tgħid li ma ħargu aktar dokumenti wara d-diviżjoni. Tgħid li l-permess li kien inħareg lil missierha gabuh huma mill-Awtorita' tal-Ippjanar u kienet tinkludi l-ambjenti tagħhom u l-mitħna. Anki mill-pjanta tal-Housing tgħid li ma hemmx overlapping il-blu tagħhom u l-ahmar tal-ohrajn. Mistoqsija kif fil-kuntratt ta' ommha hemm li l-intrata hija komuni tgħid li dak li ħalla n-nannu ħallih lil uliedu. Iz-zijiet wirtu u biegħu dak li ħallielhom missierhom.

Rat in-nota tar-rikorrenti bid-dokumentazzjoni intiza sabiex tevidenżja:

i) l-provenjenza tal-Mitħna (kutnratt ta' diviżjoni in atti tan-Nutar Joseph Felix Abela tat-22 ta' Settembru, 1962), kutnratt ta' trasferiment tal-istess lil Grazzja Spiteri datat 6 ta' frar, 1963 u s-segwenti kuntratt ta' trasferiment in atti tan-Nutar Nicola Said tat-2 ta' Settembru 1967.

ii) Il-provenjenza tad-dar u l-bitħa fejn ssir indikazzjoni għall-kuntratt ta' diviżjoni in atti tan-Nutar Francesco Giorgio Schembri datat 18 ta' Gunju 1898 fejn din il-porzjon hija wkoll indikata li:

'Tale porzione e' soggetta veros altro porzioni interne al passaġġio da sopra l-'entrata, loggia, e cortile ed al diritto di dare l'acqua dal posso suddetto'.

Konsegwentement tiġi ndikata d-diviżjoni fl-atti tan-Nutar Nicola Said tat-12 t'Awwissu, 1953. Finalment ssir referenza għall-kuntratt ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Nicola Said tat-2 ta' Settembru,

1967 fejn jingħad li Grazzja Spiteri biegħet il-porzjon tagħha lil Loreta Ellul, ohtħa.

Ikkunsidrat:

Illi, l-ewwel eżerċizzju li din l-Qorti ser tagħmel huwa dak li tistabbilixxi x`tip ta` azzjoni r-rikorrenti qed jikkontemplaw bit-talbiet kif imposti fir-rikors ġuramentat.

Illi, t-talbiet huma diretti sabiex il-Qorti tevalwa l-prova tat-titolu limitatament għall-ambjenti indikati fl-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti, cioe sabiex tiddikjara li (i) l-mitħna u l-arja ta' l-istess mitħna, u (ii) l-bitħa u l-arja tal-istess bitħa formanti parti mill-istess fond bin-numru għaxra (10) fi Triq is-Suq, Qrendi (Malta) huma proprjetà tar-rikorrenti.

Illi, minn kif huma mposti t-talbiet rikorrenti l-Qorti tifhem in-natura tal-azzjoni tista' titqies li hija l-*actio rei vindicatoria* u dan stante lir-rikorrenti qed jinvoka l-proprjetà in kwistjoni [partikolarment l-mitħna u l-arja ta' l-istess mitħna kif ukoll l-bitħa u l-arja tal-istess bitħa formanti parti mill-istess fond bin-numru għaxra (10) fi Triq is-Suq, Qrendi (Malta)] tappartjeni lilu, u għalhekk jrid jipprova titolu oriġinali fuq il-proprjetà vindikata.

Illi, fil-kawża fl-ismijiet ***Wisq Rev. Kan. Giuseppe Cassar noe vs. Emmanuele Barbara et***, il-Qorti tal-Appell Ċivili fid-deċiżjoni datata nhar is-7 ta' Ottubru, 1980, stqarret li: *'Min jitlob ir-rivendikazzjoni jrid jipprova d-dominju ossija l-proprjetà fih tal-ħaġa li jrid jirrivendika. Mhix suffiċjenti l-prova li dik il-ħaġa mhix tal-konvenut,*

imma jrid juri pożittivament li hi tiegħu nnifsu, għaliex "melior est conditio possidentis", u din il-prova hemm bżonn li tkun kompleta u konklussiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-iċken, għandu jmur favur il-possessur konvenut.'

Illi, issa huwa veru li r-rikorrenti irid jipprova t-titolu tiegħu, titolu li suppost għandu jwassal għall-wieħed oriġinali, iżda fid-dawl tad-diffikultà, jekk mhux impossibilita' (tant li tissejjah *diabolica probatio)* ta' din il-prova, il-ġurisprudenza nostrana u l-awturi immitigaw din il-prova li tispetta lir-rikorrenti u l-prova rikjesta ma baqgħetx meħtieġa li tkun daqshekk reġida, iżda għandha tkun imqabbla ma' dik tal-intimat possessur.

Illi, nonostante dan fil-kawża fl-ismijiet ***William Portelli vs. Peter Paul Portelli,*** il-Qorti tal-Appell Ċivili fid-deċiżjoni datata nhar is-27 ta' Settembru , 2019, qalet hekk dwar il-grad ta` prova: '*[omissis] l-konvenut fl-eċċezzjonijiet tiegħu ma ivvantax titolu: ir-raġuni hi li l-attur fl-azzjoni revindikatorja għandu juri titolu oriġinali. Il-fatt waħdu li l-konvenut jivvanta titolu ma jeħlisx lill-attur mill-oneru tal-probatio diabolica; l-attur jinħeles minn dak l-oneru fil-każ biss li l-konvenut, impliċitament jew espressament, jammetti l-validità tat-titolu tal-attur iżda jivvanta titolu aħjar*.'[1]

Illi, din it-teorija tal-prova *migliore* għandha l-bażi tagħha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjah l-*actio Publiciana.* Kwindi, lir-rikorrenti mhux tenut jipprova titolu oriġinali, iżda biżżejjed jipprova titolu aħjar minn dak ta' l-intimati.

---

[1] Sottolinjar ta` din il-Qorti

<u>Ikkunsidrat il-provi</u>

Illi, permezz ta` nota (ara fol. 578) datata nhar it-03 ta` Frar, 2020 ir-rikorrenti ppreżenta kuntratt ta` diviżjoni datat nhar it-18 ta` Ġunju, 1898, ippubblikat minn nutar Francesco Giorgio Schembri, fejn l-aħwa Spiteri qasmu l-porzjonijiet mill-wirt ta` missierhom, fejn lil Angelo Spiteri kienet assenjata s-segwenti porzjon: *'la porzione diviża del luogo di case nell Qrendi Strada Mercato numero sedici, soggetta all-annua rata di perpetuo canone di tarii dieci e a diverse servitu – descritta nella relazzione segnata lettera A, che arra` considerata parte integrale del presenti atto ed ivi valutato lire sterline trentatre e scellini dieci.'*

Illi, mar-rikors promotur (a fol. 7) hemm preżentat att ta` diviżjoni datat nhar is-27 ta` Ġunju, 1919, ippublikatat minn nutar Francesco Giorgio Schembri, fejn Maria Carmela, Maria Lourdes u Giuseppi aħwa Magri kienu assenjati:

'L` utile domino perpetuo del centimolo formante parte del luogo di case sito nel Qrendi strada Mercato al numero sedici col dritto di prender acua dal pozzo ezistenti in una loggia del detto luogo di case e col dritto di passaġġio dall' entrata del medesimo luogo di case sogetto allo annuo perpetuo canone di soldi sei e otto dodicesmi descritto al paragrafo trentesimoquinto della relazione peritale e ivi valutato lire sterline venti.'

Illi, b'diviżjoni ippublikata in atti tan-Nutar Salvatore Borg Olivier datat nhar it-2 ta` Dicembru, 1925, Igniatio Falzon, Francesca Mifsud, Francesco Falzon, Margherita Falzon, Margherita Zammit u Maria Felice, iddikjaraw is-segwenti:

'una porzione divisa del luogo di case al Qrendi, Strada Mercato N.16 comprenede nel pian terrano il-diritto di passagio dalla entrata N.16 verso Strada Mercato e da una loggia nella quale vi e pozzo in commune con detta porzione e con altri, e da un cortile attiguo alla loggia, un cortile con porta per l altro cortile menzionato e piccola cucina una camera di abitazione con porta sul cortile, alcovo sottoposto a commodita di altri stabili da descriversi ed un armadio, altra camera attigua a queste con porta pello stesso cortile, una camera per animali attigua a questa con scale pel piano superiore, un gabinetto da sottoscalee porta altro cortile da menzionarsi [omissis] Il piano superiore comprende una camera su quella con scale e gabinetto su porzione delle scale con porta per terrazzi ed i terrazzi di queste comodita` con pure il terrazo del camera vicina altravolte con centrimolo e di utile domino di detta camera appartiene ad altri.

Illi l-Qorti f'dan l-istadju tirrileva li l-kelma 'centrimolo' tirreferi għal mitħna li tgħaffeġ iż-żebbuġ li kienet tkun imdawra mill-hmar.

Illi, b'kuntratt ta` diviżjoni bejn Igniatio Falzon, Francesco Falzon, Margherita Falzon u Tancredi Felice ippublikat fl-atti tan-Nutar Salvatore Borg Olivier tat-18 ta` Mejju, 1927, (vide fol 324), liema kuntratt jiddeskrivi l-parti diviza ta` Falzon hekk:

'porzione divisa del luogo di case al Qrendi, Strada Mercato numero sedici (n.16) comprenede nel pian terrano il diritto di passagio dalla entrata numero sedici verso Strada Mercato e da una loggia nella quale vi e pozzo in commune con detta porzione e con altri, e da un cortile attiguo alla loggia, un cortile con porta per l altro cortile menzionato e piccola cucina una camera di abitazione con porta per cortile [omissis]. Il piano superiore comprende una camera su quella con scale e gabinetto su porzione delle scale con porta per terrazzi ed i terrazzi di queste comodita` con pure il

terrazo del camera vicina altravolte con centrimolo e di utile domino di detta camera appartiene ad altri[omissis].

Illi, permezz ta` nota intavolata nhar is-26 ta` Novembru, 2014 ir-rikorrenti ppreżenta kuntratt ta` diviżjoni (a fol. 62) ippublikat minn nutar Nicola Said datat nhar it-12 ta` Awwissu, 1953, fejn Grazia Spiteri kienet assenjata s-seba` porzjoni li kienet tinkludi:

'(a) l-utili dominium perpetwu ta` porzjon maksuma mill-lok tad-dar il-Qrendi, Trieq is-Suq, gia Strada Mercato numru tlettax (n.13) – Dina il-porzjoni ticcomprendi il-communioni mal-porzjonijiet l-ohra tal-entrata n.13 fejn hemm bir ucoll comuni, tal-bitħa, tal-logga ossia passag li hemm bejn l`entrata u il-bitħa u il-propjeta` tal-camra zgħeira mudlama b`bieb għall`entratura komuni, u taraġ micxuf li jagħti għal pjan ta` fuk, u il pjan ta` fuk jicconsisti fi pjan ta taraġ micxuf, f'camrin uzu ta`kċina fuk ul-loggia imsemmija, b`bieb għal-pian tat-tarag u b'tieka għal bitħa comuni f`għorfa fuk l-entrata u fuk il-camra erbatax (n.14) tal istess trieq li għandha zewg armarjiet u tieka għat-trieq soġġetta dina il prorżjoni għac-cens ossia canone annwu u perpetwu ta xelin u erba soldi rata ta cens icbar versu l`eredi tas-Sur Raffaele Falzon- ahjar deskritta fic-cittata relazzjoni peritali taht ir-raba paragrafu (IV) fejn hija stamata sitta u sebgħin lira.'

Illi, a fol. 25 hemm preżentat kuntratt ta` diviżjoni ppublikat fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela datat nhar it-22 ta` Settembru, 1962, Maria Carmela Magro fost oħrajn kienet assenjata porzjon ta` art fil-Qrendi, liema art kienet deskritta hekk:

'l-Utili Domonju perpetwu tal-kamra qabel użata bħala mitħna li tagħmel parti mill-post il-Qrendi Market street, qabel strada merkato, llum numru ħmistax (15) qabel nurmu sittax (16), għandha l-aċċess tagħha mill-bieb Market street numru ħmistax (15). Din il-kamra għandha il-bieb tagħha

fil-bitħa tal-imsemmi post in-naħa tax-xellug x'ħin titħol fil-bitħa ta`l-istess post u d`gawdi d-dritt għall-użu tal-ilma tal-bir li hemm fil-loġġa tal-istess post u soġġetta għal ċens annwu u perpetwu ta` sitt soldi u tmin ħabbiet.'

Illi, a fol. 29 r-rikorrenti ppreżentat att ippublikat minn nutar Nicola Said datat nhar is-06 ta` Frar, 1963, fejn permezz tiegħu Maria Carmela Magro biegħet u ttrasferit it-titolu ta` eredita lil Grazia Spiteri:

'l-Utili Domoniu perpetwu tal-kamra gia użata bħala mitħna li tinsab fuq x-xellug tal-bitħa tad-dar, il-Qrendi, Market street numru ħmistax (n.15) drabijiet oħra strada merkato nurmu sittax (n.16) illi minna l-istess kamra ad użu ta` mitħna tifforma parti – bid-dritt ta` passaġġ mil-entrata tall' imsemmija dar u mill bitħa u għanda d-dritt li tisserva mill'ilma tal-bir li jinsab fil-bitħa tall` imsemmija dar – bid-drittijiet u pertinenzi tagħha kollha u bħala soġġetta għaċ-ċens ossija kanone annwu u perpetwu ta` sitt soldi u tmin ħabbiet u bħala libera u franka minn piżijiet oħra' [omissis]' 'Peress li hemm dubju rigward jekk l`arja tal-kamra b'dana l'att mibjuha t'appartirnix lilha jew le, il-kumparenti Grazia Spiteri, f'kas li jirrizulta il quddiem, li l'aria hija effetivament ta' proprieta` ta ħaddiehor, ma ikollha ebda dritt tirreklama mingħand il-venditrici ebda indenizz, u l'anqas revisioni tall'imsemmi prezz li għandu għaldaqstant jibqa' inalterat sia jekk l'aria hija tal-kamra mibjuha, kemm ukoll jekk l'istess aria t'appartjeni lill ħattieħor.'

Illi, r-rikorrenti ppreżentaw kuntratt ippublikat in atti tan-nutar Nicola Said datat nhar it-02 ta` Settembru, 1967, (vide fol. 608) fejn Grazia Spiteri biegħet lill-oħtha Loreta Ellul (cioe omm ir-rikorrenti) il-propjetà ossija:

'l-Utili Domoniu perpetwu tal-kamra gia użata bħala mitħna li tinsab fuq x-xellug tal-bitħa tal-imsemmija dar il-Qrendi triq is-Suq gia`Strada Mercato. numru ħmistax (n15) drabijiet oħra numru tlettax (n. 13) tikkomprendi din il-porzjon il komunjoni mal porzjonijiet tal-istess fond tal-entrata N.15 fejn hemm ukoll bir komuni; tal-bitħa, tal-loggia ossia passaġġ li hemm bejn l-entrata u l-bitħa u l-propjeta z-zgħira mudlama b'bieb għall-entratura komuni, taraġ mikxuf li jagħti għal pian ta` fuq, u l pian ta fuq jikkonsisti fi pian ta taraġ mikxuf, kamrin u uzu ta` kċina fuq il loggia msemmija b'bieb għal pian ta taraġ u b'tieqa għal-bitħa komuni; fl-għorfa fuq l-entratrura komuni u fuq il-kamra numru sittax (N.16) tall`istess trieq [ommissi].

Illi, b'dikjarazzjoni *causa mortis*, relatat mas-suċċessjoni ta` Antonia Vella, ippubblikata minn-nutar Joseph Lia, datata nhar it-13 ta` Jannar, 1999, (a fol. 446) Rose Vella ddeskriviet il-propjetà kif gej:

'parti diviża mil-fond bin-numru ħmistax (15) Market Street, Qrendi konsistenti minn parti diviża minn fond li għandu entratura komuni imsemmi numru ħmistax (15) Market Street, Qrendi liema fond huwa mikri għal-erba` u għoxrin lira (Lm24) fis-sena [omissis]'.

Illi, l-istess nutar Joseph Lia, fl-atti tiegħu hemm pubblikat dikjarazzjoni *causa mortis* tas-suċċessjoni relatata ma' Rose Vella, fejn Emanuela sive Emma Schembri u Joseph Bezzina iddikjaraw li Rose Vella ħalliet il-propjetà kif hemm deskritta fosthom:

`żewġ terzi (2/3) indiviz tal-fond numru għaxra (10) gia numru ħmistax fi triq is-Suq Qrendi konsistenti minn parti diviża minn fond li għandu entratura komuni imsemmi numru għaxra gia numru ħmistax, Triq is-

Suq, Qrendi liema fond huwa mikri għal-erba` u għoxrin lira (Lm24) fis-sena bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu [omissis].

Illi, permezz ta` nota (ara fol. 47) datata nhar is-26 ta` Novembru, 2014 ir-rikorrenti ppreżenta kopja tal-kuntratt ta` bejgħ tal-intimati konjugi Cutajar (fol. 50), ippublikat in atti tan-nutar Joseph Lia datat nhar is-06 ta` Lulju, 2010 fejn Joseph Bezzina, Emanuela sive Emma Schembri, Josephine Spicuglia, Reginald Vella, Doris Zerafa, Vincent Vella u Rose Mary Peart kollha aħwa Vella, akkwist il:

'fond numru għaxra (10) fit-Triq is-Suq Qrendi, b`entratura propjetà ta` terzi persuni u li tagħti għal bitħa propjetà ta` terzi persuni, minn liema bitħa retroposta għal imsemmija entratura jinsab bieb li jagħti għall kamra, liema kamra hija parti minn dan il-bejgħ, minn liema bitħa ukoll hemm bieb li jagħti għal bitħa parti minn dan il-bejgħ, però l-kompraturi jigawdu servitu ta` passaġġ mil-imsemmija entratura u l-ewwel bitħa, liema dar għanda bitħa oħra quddiema, liema dar għanda ġardina retroposta, liema dar bil-bitħa quddiem u b`kamra fil-ġenb u b`ġardina retroposta huma immarkati bil-blu fil-pjanta hawn annessa u mmarkata bħala dokument C, libera u franka minn kull ċens jew piż, liema dar għanda l-arja tagħha kollha inklużа l-arja tal-bitħa ta quddiem id-dar u l-imsemmija kamra fil-ġenb, bid-drittijiet u l-pertinenzii kollha tagħha fosthom kantina, liema fond huwa attwalment mikri lill-inkwilina, fl-istat attwali kif tawh il-kompratur, ħieles minn kull servitu u minn kull dritt ta` terzi.'

Illi la darba ġew elenkati l-kuntratti kollha din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tixtarr l-istess.

Ikkunsidrat

Illi, fl-ewwel lok, il-Qorti tagħmel referenza għall-kuntratt ta\` diviżjoni (a fol. 578) datat nhar it-18 ta\` Ġunju, 1898, ippubblikat minn nutar Francesco Giorgio Schembri, l-att ta\` diviżjoni (a fol. 7) datat nhar is-27 ta\` Ġunju, 1919, ippubblikat minn nutar Francesco Giorgio Schembri, il-kuntratt ta\` diviżjoni (a fol. 62) ippublikat minn nutar Nicola Said datat nhar it-12 ta\` Awwissu, 1953, u d-diviżjoni ppublikata fl-atti tan-nutar Joseph Felix Abela datat nhar it-22 ta\` Settembru, 1962. Huwa ċar li l-atti imsemmija huma kuntratti ta\` diviżjoni u għalhekk mhux prova tat-titolu oriġinali u dan stante li huwa biss u xejn aktar minn dikjarazzjoni ta\` persuni li jagħmluha (vide ***Annunziata Giordmaina et vs. Benedetto Dimech*** ta\` din il-Qorti diversament preseduta mill-imħallef A. Magri deċiża nhar is-16 ta\` Marzu 1959).

Illi, l-unika prova ta\` trasferiment oneruż hija l-akkwist bejn Grazia Spiteri u r-rikorrenti (ossija Loreta Ellul) fejn nhar it-02 ta\` Settembru, 1967, hija akkwistat '*l-Utili Domoniu perpetwu tal-kamra gia użata bħala mitħna li tinsab fuq x-xellug tal-bitħa tal-imsemmija dar il-Qrendi triq is-Suq gia\`Strada Mercato numru ħmistax (n15) illi minna l-istess kamra ad użu ta\` mitħna tifforma parti, bid-dritt ta\` passaġġ mil-entrata tall' imsemmija dar u mil bitħa u għanda d-dritt li tisserva mill'ilma tal-bir li jinsab fil-bitħa tall\` imsemmija dar – bid-drittijiet u pertinenzi tagħha kollha u bħala soġġetta għaċ-ċens ossija kanone annwu u perpetwu ta\` sitt soldi u tmin ħabbiet rata ta\` cens akbar u libera u franka minn piżijiet oħra*'.

Tajjeb ikun iċċarat li dan l-bejgħ huwa bażat fuq att ta` diviżjoni datat nhar it-22 ta` Settembru, 1962, liema porzjon li ġiet assenjata lil Maria Carmela Magro u l-istess Maria Carmela Magro gie trasferiet lil Grazia Spiteri permezz ta` bejgħ datat nhar is-06 ta` Frar, 1963. Fl-istess att tas-06 ta` Frar, 1963, hemm dikjarazzjoni importanti fejn Grazia Spiteri aċċettat dan it-trasferiment bil-patt u l-kundizzjoni li *'Peress li hemm dubju rigward jekk l`arja tal-kamra b'dana l'att mibjuha t'appartienix lilha jew le, il-kumparenti Grazia Spiteri, f'kas li jirrizulta il quddiem, li l'aria hija effetivament ta' proprieta` ta ħaddiehor, ma ikollha ebda dritt tirreklama mingħand il-venditrici ebda indenizz, u l'anqas revisioni tall'imsemmi prezz li għandu għaldaqstant jibqa' inalterat sia jekk l'aria hija tal-kamra mibjuha, kemm ukoll jekk l'istess aria t'appartieni lill hattieħor'.*

Illi, mix-xhieda ta` Modesta sive Maude Ellul (ara affidavit a fol. 113) hija titkellem dwar kif kienu l-ambjenti tal-fond in kwistjoni u tata ukoll deskrizzjoni tat-titolu li ommha kellha fuq il-fond. L-istess Modesta sive Maude Ellul għamlet referenza għall-kuntratti ta` diviżjoni sovraċitati bħala l-aqwa prova rikorrenti.

Illi fl-affidavit (ara fol. 575) tagħha Giovanna Vella Baldacchino, fejn bħal oħtha Modesta sive Maude Ellul, tkellmet dwar it-titolu, fosthom kif l-mitħna kienet ġiet akkwistata minn zija Grazia Spiteri mingħand Maria Carmela Magro permezz ta` bejgħ tas-06 ta` Frar, 1963. Tispjega kif sussegwentement din il-mitħna lil ommha (cioe Loreta Ellul) mingħand Grazia Spiteri permezz ta` kuntratt ta` bejgħ fis-sena 1967. Hija tagħmel ukoll referenza għal bosta diviżjonijiet partikolarment għal dak tas-sena 1898. Hija wkoll

semmiet id-diviżjoni tat-12 ta` Awwissu 1953 bejn iz-zijiet tagħha u ommha Loreta Ellul.

Illi, fis-seduta miżmuma quddiem il-perit tekniku nhar is-16 ta` Ġunju 2015, xehed Joseph Ellul, iben Loreta Ellul. Stqarr li huwa għaraf il-fond kif indikat lilu a fol.6 bħala dak li jifforma parti mil-wirt ta` nannuh Angelo Spiteri u jkompli li din il-propjetà kienet akkwistata minn Grezz Spiteri mingħand il-familja ta` l-avukat Guze Cassar. Jikkonferma li fil-fond kienu jgħixu ċertu Mattew u martu kif ukoll it-tfal tagħhom. Meta miet Mattew kienu baqgħu jgħixu hemm-il mara ta` Mattew u t-tifla. Jistqarr li fil-fond in kwistjoni huwa daħal biss sabiex jagħmel u jassisti f`xi xogħlijiet, u dan madwar 40 sena ilu. Jistqarr li huwa sar jaf li l-Perit Ian Cutajar xtara l-fond adjacenti meta oħtu Maud qaltlu sabiex imur magħha sabiex jaraw il-post flimkien mal-perit. Meta marru raw borg terrapin u baqgħu sejrin fil-mitħna. Ikkonferma li kien hemm diverġenza dwar l-arja tal-mitħna kif ukoll dwar il-premess li l-perit kellu sabiex jgħaddi mil-entrata tal-fond in kwestjoni. Jistqarr li nonostante li hu u oħtu talbu c-ċavetta lil perit dan talab nofs l-ispejjeż. Kompla jgħid li l-perit kien prova jixtri jew jikri sehemhom iżda hu u oħtu qalu li ma ridux ibiegħu.

Illi kif gia suespost xehed ukoll Mario Magro in rappreżentanza tal-Awtorità tad-Djar fis-seduta quddiem il-perit tekniku nhar id-19 ta` Novembru 2015 (fol. 522) li stqarr li huwa kien mitlub jipproduċi dokumentazzjoni fir-rigward tal-fond numru 10 (qabel 15) Triq is-Suq Qrendi u kkonferma li l-fond kien rekwisizzjonat fid-19 ta` Ġunju 1959 biċ-ċwievet jkunu f'idejn l-awtorità wara li ġew

mogħtija mil-kerrej ċertu Francis Spiteri meta telaq mil-fond. Huwa stqarr li l-fond kien de-rekwisizzjonat fit-12 ta` Novembru 2010. L-istess Magro fis-seduta ta` 18 ta` Frar 2016 reġa' deher fejn eżibixxa numru ta` dokumenti fosthom pjanta, nota ta` de-rekwiziżjoni, kif ukoll kopja ta` protest ġudizzjarju.

Illi, xehdet Rosaria Spiteri fis-seduta quddiem il-perit tekniku nhar it-27 ta` Mejju 2016 (ara fol. 565). Hija stqarret li kienet toqgħod fil-fond in kwestjoni cioe dak bin-numru 10 Triq is-Suq, Qrendi mis-sena 1971 sas-sena 1999. Kienet toqgħod hemm ma' ommha Teodora Spiteri, oħtħa Angela Kirkop u missierha Mattew Spiteri. Oriġinarjament il-fond kien mikri lil missierha iżda wara li żżewġet ommha kienet daħlet ma' missierha. Stqarret li l-fond kien mikri b`żewġ kirjiet, cioe dik lil Rafaiela Borg u dik lil Loreta Ellul. L-istess Rosaria Spiteri ikkonfermat li l-entratura kienet waħda komuni u fil-fatt ċertu Giuseppi Ellul kien ġab il-ġebel sabiex jagħmel passaġġ fl-entratura komuni, wieħed għal Ellul u wieħed għall-inkwilini Spiteri. Tispjega li mill-entratura sa fejn imiss is-sit l-ieħor kien komuni. Stqarret li hija kienet il-persuna li tat iċ-ċwievet tal-fond lin-nutar, u dan stante li kien sar konvenju bejn il-perit Cutajar u ta` Borg, u dan tafu għaliex kienu kellmuha ta` Borg, ċertu Emma Schembri fejn staqsietha jekk hux disposti joħorġu mil-post sabiex jkunu jistgħu jbiegħu l-proprjetà.

Illi n-Nutar Joseph Lia fis-seduta quddiem il-perit tekniku nhar it-2 ta` Marzu 2017 (ara fol. 570) spjega kif wasal għal provenjenza tat-titolu ta` l-intimati konjugi Cutajar. Huwa spjega li Raffaela Borg wirtet li zijiet ċertu Margerita Falzon fejn l-istess Margerita Falzon

kienet wirtet lil zijuha Ignazio Falzon. Huwa stqarr lill-propjetà kienet waħda komplikata u għal dan l-għan kien annetta pjanti mal-kuntratt. In-Nutar Lia ikkonferma li r-riċerki kienu marru lura aktar minn mitt sena. Mir-riċerka uffiċċjali ma joħroġx jekk il-fond kienx soġġett għal rekwisizzjoni iżda stqarr li huwa kien jaf li l-fond kien mikri li ċertu Teodora Spiteri li l-bank talab li tkun preżenti għall-att finali sabiex tirrinunżja għal-kirja. Ikkonferma li huwa kien konsapevoli mil-fatt li kien hemm żewġ kirjiet ta` ambjenti differenti. Xehed ukoll li kellu diffikultà dwar l-intrata tal-fond, stante li ma kienx ċar jekk Raffaela Borg kellhiex nofs indiviz jew dritt ta` użu u fil-kuntratt sabiex ikun kawt kiteb li l-propjetà hija ta terzi bid-dritt ta` aċċess. Dwar il-mitħna, kif gia suespost, stqarr li kienet l-inkwilina kienet ta' għajnuna stante li provdiet kopja tal-kotba taż-żewġ kirjiet li kienu jeskludu l-mitħna u l-arja sovrastanti, u b'hekk huwa assuma li din kienet ukoll ta` Rafela Borg.

Illi, l-intimat Perit Ian Cutajar spjega fid-dettal il-provenjenża tal-propjetà akkwistata minnu u minn martu Victoria Cutajar b`kuntratt in atti tan-nutar Joseph Lia datat nhar is-06 ta` Lulju 2010. Jistqarr li l-propjetà cioe parti diviża mil-fond numru għaxra (10), Triq is-Suq Qrendi akkwistawha b`titolu oneruż mingħand Joseph Bezzina, Emanuela sive Emma Schembri, Josephine Spicuglia, Reginald Vella, Doris Zerafa, Vincent Vella u Rose Mary Peart kollha aħwa Vella. L-intimat jispjega li l-fond numru għaxra (10), Triq is-Suq Qrendi tikkonsisti fitt tliet porzjonijiet liema kollha għandhom entratura komuni mill-istess bieb. Xehed li l-akbar porzjoni kienet dik tal-familja Falzon. Filwaqt li l-kumplament kien bejn il-familji Spiteri u Magri. Jispjega li l-familja Falzon kellhom is-sehemhom liberu u frank, piu kellhom id-dirett dominju tal-

ismha l-oħra cioe fuq il-partijiet tal-familja Spiteri u l-familja Magri. Jispjega li l-familja Falzon kellha porzjoni li huwa akkwista filwaqt li familja Spiteri u l-familja Magri kellhom porzjon ieħor bejnietħom.

Ikkunsidrat ulterjorment

Illi, l-intimati konjugi Cutajar, akkwistaw il-fond bin-numru 10 (ġa 15) fi Triq is-Suq, Qrendi, permezz ta` kuntratt datat nhar is-6 ta` Lulju tas-sena 2010. Illi, mill-provi sovraċitati akkwistaw is-sehem indiviz li kien jappatjeni lill-familja Falzon, bl-ishma kollha li l-istess familja Falzon kellhom tal-fond *de quo.*

Illi, kif jirrizulta mi-xhieda ta' Rosaria Spiteri, l-intimati konjuġi Cutajar akkwistaw ukoll mingħand l-inkwilina Teodora Spiteri l-pussess tal-fond fl-intier tiegħu, stante li l-inkwilina Spiteri kienet tikri il-post b'żewġ kirjiet separati, waħda mingħand il-familja Falzon u l-oħra mingħand il-familja Spiteri.

Illi l-Qorti ser tidhol sabiex tanaliżża dak li għandu x'jaqsam mal-mitħna u l-arja tagħha u l-bitħa u l-arja tagħha u dan stante li l-ewwel żewġ talbiet huma speċifikament fuq dawn l-ambjenti.

(i) Il-mitħna u l-arja tagħha

Illi, l-arja tal-mitħna innifisha kif ukoll il-kamra tal-mitħna jirrizultaw mil-kuntratt ta` diviżjoni fl-atti tan-Nutar Salvatore Borg Olivier, tat-18 ta`Mejju 1927 (a fol. 323), jgħid li:

'Il piano superiore comprende una camera su quella con scale e gabinetto su porzione delle scale con porta per terrazzi ed i terrazzi di queste comodita` con pure il terrazzo del camera vicina altravolte con centrimoloe di utile domino di detta camera appartiene ad altri'.

Illi, bran *'il terrazzo del camera vicina altravolte con centrimoloe'* qed iffisser biss u speċifikament għal bejt u cioe l-arja tal-kamra li f'diversi kuntratti oħra tissejjah il-mitħna.

Illi, anke fil-kuntratt datat nhar it-2 ta` Dicembru 1925, fl-atti tan-Nutar Salvatore Borg Olivier (a fol. 257) terġa issir referenza għal-

' piano superiore comprende una camera su quella con scale e gabinetto su porzione delle scale con porta per terrazzi ed i terrazzi di queste comodita` con pure il terrazo del camera vicina altravolte con centrimoloe di utile domino di detta camera appartiene ad altri'.

Dan ifisser li l-bejt kien diġà separat mil-mitħna li kienet b'ċens għand ħaddieħor.

Illi, fil-kuntratt li bih Grazia Spiteri kienet akkwistat il-kamra tal-mitħna mingħand Maria Carmela Magro, liema kuntratt ta` bejgħ jinsab in atti tan-Nutar Nicola Said datat nhar is-6 ta` Frar, 1963. F'dak il-kuntratt tnizzel ċar li hija ma kinitx ċerta jekk il-venditriċi kinitx il-propjetarja tal-arja tal-mitħna. Dan huwa evidenti minn kif in-Nutar abbozza l-att in kwistjoni, bl-intendiment li jikkawtelaw lill-venditriċi minn kwalunkwe pretensjoni jew azzjoni li l-

kumpratriċi Grazia Spiteri tal-volta seta' jkollha jekk dak li kienet qed takkwista mingħand Maria Carmela Magro kien jirrizulta propjetà ta` ħaddiehor (ara fol. 374 *et seq* ). Dan joħroġ ukoll fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicola Said datat nhar it-2 ta` Settembru, 1967, (ara fol. 608) fejn Grazia Spiteri biegħet lil oħtha Loreta Ellul (omm ir-rikorrenti) il-propjetà cioe' il-kamra tal-mitħna iżda fl-ebda stadju Loreta Ellul ma jidher li akkwistat il-kamra tal-mitħna bl-arja tagħha, dan jimmilita favur it-teżi li Loreta Ellul kienet konsapevoli li l-arja tal-kamra tal-mitħna ma kinitx tappartjeni lil Grazia Spiteri, stante li l-istess kienet eżentat ruħha minn kwalunkwe responsabiltà ta l-istess arja.

Illi, dwar il-kamra tal-mitħna huwa evidenti li din ġiet akkwistata mir-rikorrenti, b'kuntratt oneruż ippublikat fl-atti tan-Nutar Nicola Said tat-2 ta` Settembru 1967.

Illi, l-intimati konjugi Cutajar l-unika prova li ġabu dwar l-istess kamra tal-mitħna kienet ix-xhieda tan-Nutar Joseph Lia li kien inkarigat sabiex jagħmel il-riċerka qabel l-akkwist *da parte* tal-fond inkwistjoni *da parte* tal-intimati konjugi Cutajar. Illi, in-Nutar Lia fix-xhieda tiegħu stqarr li huwa straħ fuq dak li kienet qaltlu l-inkwilina għal dak li jirrigwarda kif kienu l-ambjenti tal-propjetà anzi jgħid ukoll li assuma li ma kinitx ta' Ellul 'by elimination' għaliex kienet tiġi eskluża mill-ktieb tal-kera, allura, mhux għaliex ra xi kuntratt derivattiv. Illi l-Perit Cutajar jistqarr li huma nkarigaw lin-Nutar Lia minħabba l-fatt li huwa kien responsabbli mis-suċċessjoni ta` Raffaela Borg.

Illi n-Nutar Lia ammetta li huwa straħ biss u xejn aktar fuq il-ktieb tal-kera, fornut lilu mingħand l-inkwilina Spiteri, stante li fuq il-ktieb tal-kera hemm miktub li din il-kirja ma tinkludix il parti magħrufa bħala il-mitħna (ara fol. 380). Kienet tinkombi fuq l-intimati li jkunu vverifikati r-riċerki u mhux biss issir assunzjoni da parte tagħhom li straħu biss fuq ktieb tal-kera.

Illi, l-intimati konjugi Cutajar fis-sottomissjonijiet tagħhom kemm-il darba ikkonfermaw li huma ħallsu lil Teodora Spiteri sabiex toħroġ mil-fond u b'hekk ħadu pussess tal-ambjenti kollha. Tali dikjarazzjoni hija konfliġġenti u kontradittorja għall-aħħar meta huma jirreklamaw u jivvantaw titlu fuq il-propjetà tal-atturi. Ġaladarba, il-konjugi Cutajar qed jgħidu li daħlu fil-drittijiet ta` Teodora Spiteri li kellha sempliċement dritt ta' kirja u xejn aktar.

Illi, minn dawn il-kuntratti u l-provi din il-Qorti tikkonkludi li l-arja tal-kamra tal-mitħna qatt ma kienet propjetà tar-rikorrenti iżda huwa pależi li l-kamra margħufa bħala l-mitħna hija propjetà tar-rikorrenti, kif jirriżulta mill-kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Nicola Said datat nhar is-06 ta` Frar, 1963 u sussegwentement dak datat nhar it-2 ta` Settembru 1967.

(ii) Il-bitħa u l-arja tagħha

Illi l-fond bin-numru għaxra (10) fi Triq is-Suq, Qrendi żewġ btieħi u dan istat ta` fatt setgħet tikkonstatah il-Qorti meta aċċediet fuq il-post mertu tal-kawża nhar l-14 ta` Marzu 2024, fejn il-Qorti aċċediet għall-propjetà mill-ewwel bitħa li hija aċċessibbli mil-loġġa, li hija ukoll komuni. Minn din il-bitħa hemm aċċess għal-kamra tal-

mitħna, kif ukoll għal-kamra ohra fis-sular ta` fuq. Hemm ukoll bieb ieħor li jagħti għal-bitħa oħra li hija tal-intimati Cutajar.

Illi, kif stqarr stess in-Nutar Joseph Lia, u kif del resto jirriżulta mill-kuntratt ta` akkwist tagħhom stess, tas-6 ta` Lulju, 2010, huma akkwistaw:

'il-fond numru 10 fi Triq is-Suq Qrendi, bl-entratura propjetà ta' terzi persuni u li tagħti fuq propjetà ta' terzi persuni [omissis] però il-kompraturi jgawdu min servitu ta passaġġ mil-imsemmija entratura u l-ewwel bitħa.'

Iżda mill-kuntratti tar-rikorrenti stess jirrizulta bil-maqlub u cioe li l-ambjenti huma komuni mal-propjetà l-oħra. Dan huwa evidenti fil-kuntratt li bih Loreta Ellul akkwistat mingħand Grazia Spiteri fl-atti tan-Nutar Nicola Said datat it-2 ta` Settembru 1967 fejn jingħad li l-propjetà:

'tikkomprendi din il-porzjon il komunjoni mal porzjonijiet tal-istess fond tal-entrata N.15 fejn hemm ukoll bir komuni; tal-bitħa, tal-loggia ossia passaġġ li hemm bejn l-entrata u l-bitħa u l-propjeta z-zgħira mudlama b'bieb għall-entratura komuni [omissis].'

Illi, *di piu* hemm diversi dokumenti oħra li juru l-entratura li jagħtu għall-parti retrospettiva tal-fond numru 10 huma komuni ma propjetajiet oħra fosthom id-dikjarazzjoni causa moris fl-atti tan-Nutar Joseph Lia, pubblikat nhar it 23 ta` Mejju, 1996, (a fol 440 et seq) fejn jintqal:

'parti diviża mil-fond numru ħmistax (15), Market Street, il-Qrendi, konsistenti f'parti diviża minn fond li għandu entratura komuni bl-isemmi numru ħmistax (15), Market Street, il-Qrendi [omissis]',

kif ukoll fl-att pubblikat mill-istess Nutar nhar it-2 ta`Ottubru, 2006, fejn jintqal il-fond inkwistjoni għandu entratura komuni.

Illi, *di piu* fil-kuntratt ta' diviżjoni tat-12 ta`Awwissu, 1953, in-Nutar Nicola Said tiddikjara hekk:

'[omissis] porzjon maksuma mill-lok tad-dar il-Qrendi, Trieq is-Suq, gia Strada Mercato numru tlettax (n.13) – Dina il-porzjoni ticcomprendi il-communioni mal-porzjonijiet l-ohra tal-entrata n.13 fein hemm bir ucoll comuni, tal-bitħa, tal-logga ossia passag li hemm bejn l`entrata u il-bitħa u il-propjeta` tal-camra zgħeira mudlama b`bieb għall`entratura komuni, [omissis].'

Illi in oltre n-Nutar Joseph Lia xehed illi fil-kuntratt tal-intimat tnizzel id-dritt ta' passaġġ bħala kawtela stante li ma kienx ċert mija fil-mija.

Illi, għalhekk il-Qorti hija konvinta li mill-istess kuntratti jirriżulta li l-intrata, il-loġġa, il-bir fil-loġġa u l-bitħa huma komuni bejn it-tlett famlji oriġinali, tenut kont ta` dan il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad it-tieni, ir-raba, is-sitta, is-seba', it-tmien u d-disgħa talba rikorrenti, ser tilqa' in parte l-ewwel u t-tielet talba u tilqa' in toto l-ħames talba.

Deċiżjoni

Għaldaqstant, għar-raġunijiet kollha suesposti il-Qorti tgħaddi sabiex taqta' u tiddeċiedi l-kawża odjerna kif isegwi:

1. **Tilqa'** l-eċċezzjonijiet tal-intimati biss safejn dawn huma kompatibbli ma' dak hawn deċiż filwaqt li tiċħadhom f'dik il-parti li jirrelataw mal-proprjeta' allegata tagħhom tal-kamra tal-mitħna eskluża l-arja u l-allegati danni;

2. **Tilqa'** in parte l-ewwel talba tar-rikorrenti u **tiddikjara** li l-mitħna formanti parti mill-istess fond 10, Triq is-Suq, Qrendi, indikata bil-kulur isfar fuq il-pjanta annessa mar-rikors promotur u mmarkata bħala dokument ittra \`A' eskluża l-arja hija propjeta tar-rikorrenti filwaqt li tiċħadha fil-bqija;

3. **Tiċħad** it-tieni talba tar-rikorrenti;

4. **Tilqa`** in parte t-tielet talba tar-rikorrenti u **tordna** lill-intimati jiżgombraw mill-fond ossija limitatament mill-kamra tal-mitħna formanti parti mill-istess fond 10, Triq is-Suq, Qrendi, entro xahrejn mid-data ta' din is-sentenza filwaqt li tiċħadha fil-bqija.

5. **Tilqa`** l-ħames talba tar-rikorrenti u tordna lill-intimati jagħtu aċċess liberu u illimitat lir-rikorrenti għall-entratura u l-bitħa indikati bil-kulur aħdar u blu rispettivament fuq il-pjanta annessa u immarkata bħala dokument ittra 'A' kif suġġetta

għad-drittijiet tal-ko-proprjetarji kollha tal-istess inkluż l-intimati.

6. **Tiċħad** is-sitta talba tar-rikorrenti;

7. **Tiċħad** is-seba', it-tmien u d-disa' talbiet tar-rikorrenti stante li ma tressqitx l-iċken prova dwar id-danni allegati.

Bl-ispejjeż kollha kif mitluba għandhom jiġu maqsuma nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor. Imħallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
29 ta' April, 2025

Cora Catania
Deputat Reġistrtur
29 ta' April, 2025