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, 6 ta' Mejju 2005

Numru: 13
Rikors numru: 83/2005/1 BS

Is-Soċjetà S.F.G. Limited

v.

Is-Soċjetà Port Rock Limited

Il-Qorti:

1. Permezz ta' din il-kawża, l-attriċi, wara li ppremettiet:

"Illi hija propjetarja ta' triq illum imsejħa Triq is-Sajjied formata minn biċċa art tagħha formanti parti mit-territorju magħruf bħala 'Tal-Mielha' f'Marsalforn, akkwistata minnha bil-kuntratt tal-10 ta' Mejju 1983 atti Nutar Michael Refalo;

Illi l-konvenuta b'kuntratt tat-12 ta' Ottubru 2001 atti Nutar Paul Pisani akkwistat biċċa art mill-istess territorju mingħand s-soċjetajiet "Gozo Hotels Company Limited" u "J & B. Properties Limited" li fuq n-nofsinhar tmiss ma' parti mit-Triq privata tassoċjetà attriċi "Triq is-Sejjid;

Illi l-konvenuta qegħda tibni fuq l-art minnha akkwistata korp ta' bini u fuq in-naħa fejn tmiss ma' l-imsemmija triq privata okkupat strixxa mit-triq imsemmija u fetħet diversi aperturi għallfuq l-istess triq fuq inklużi żewġ bibien u skond il-pjanta li għandha sejra tiftaħ aperturi oħra u dana kollu mingħajr il-permess tas-soċjetà attriċi u mingħajr ma akkwistat il-propjetà ta' nofs l-imsemmija triq."

2. Talbet lill-Qorti:

"1. Tistabbilixxi l-*area* tal-art tagħha okkupata mill-konvenuta u l-valur tal-istess art;

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

3. Tikkundanna lill-konvenuta li tagħlaq l-aperturi kollha li diġà fetħet għal fuq it-triq tas-soċjetà attriċi fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha prefiss;

4. Tawtorizzha li fin-nuqqas tagħmel hija x-xogħolijiet neċessarji a spejjeż tal-konvenuta;

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

3. Il-konvenuta eċċepiet illi:

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

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

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

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

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

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

7. Finalment l-esponenti tissottometti li bil-kontenut ta' din iċ-ċitazzjoni joħroġ ċar l-iskop u l-animu ta' l-attriċi [sic] li toħloq pretensjonijiet inveritieri u abbażi tagħhom, mingħajr raġuni, tara kif issib mezz biex tieħu eluf tal-liri mingħand ħaddieħor."

4. Il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali b'sentenza tat-25 ta' Jannar 2024 ċaħdet it-talbiet attriċi wara li kkunsidrat fost oħrajn:

"L-att ta' akkwist tal-10 ta' Mejju, 1983 in atti Nutar Michael Refalo li bih, is-soċjeta' attriċi, dakinhar magħrufa bl-isem M.A.M.N. Limited, akkwistat mil-poter ta' l-aħwa Francis, u George Sacco, b'titolu ta' enfitewsi perpetwa, diversi biċċiet raba' msejħa 'Tal-Mielħa' fil-limiti tax-Xagħra, Għawdex.

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

L-att ta' akkwist tat-12 ta' Ottubru, 2001 in atti Nutar Paul George Pisani li bih, is-soċjeta' konvenuta akkwistat mil-poter ta-soċjetajiet "Gozo Hotels Company Limited" u "J & B Properties Limited" porzjon diviż tal-art imsejħa 'Tal-Mielha' f'Marsalforn, limiti taż-Żebbuġ, Għawdex tal-kejl ta' circa 1,480 m.k.

Li fis-seduta tal-31 ta' Jannar, 2007 mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Aaron Attard Hili, is-soċjeta' attriċi ddikjarat l-istadju tal-provi tagħha magħluq.

Li fis-seduta tas-6 ta' Dicembru, 2007 mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju, is-soċjeta' konvenuta ddikjarat il-provi tagħha magħluqha.

Li fl-udjenza tat-22 ta' April, 2009 inhatar perit tekniku, il-Perit Valerio Schembri, sabiex jeżamina l-kuntratti u pjanti in atti u jirreleta dwar [i] jekk is-soċjeta' konvenuta użurpatx xi parti mill-art proprjeta' tas-soċjeta' attriċi, u; [ii] f'każ affermattiv jillikwida kumpens relattiv u dovut lis-soċjeta' attriċi għal tali użurpazzjoni. Bil-fakolta' mogħjtija lillistess perit tekniku li jagħmel domandi lill-periti li talvolta jkunu rrediġew il-pjanti meqjusa minnu.

In-nota tas-soċjeta' attriċi tat-22 ta' Mejju, 2009 li biha ezebit, inter alia: [i] survey sheet tas-sena 1964 dwar Marsalforn li skontha turi l-hajt divizorju bejn l-art tas-soċjeta' attriċi u dik tas-soċjeta' konvenuta, u; [ii] żewġ ritratti mill-ajru mehudin fl-1957 li skontha juru kemm l-istess hajt divizorju kif ukoll il-passaġġ bir-riġel li kien hemm tahtu.

In-nota ulterjuri tas-soċjeta' attriċi tal-4 ta' Novembru, 2009 li biha ezebit *survey sheet* b'fuqha ndikati linja denotata "tal-bini", gandott allegatament mibni fil-proprjeta' tas-soċjeta' attriċi, u allegata proprjeta' tas-soċjeta' attriċi li skontha ġiet użurpata mis-soċjeta' konvenuta.

Li fl-udjenza tat-18 ta' Novembru, 2009 gie maħtur l-Avukat Dr. Alfred Grech bħala perit legali sabiex jassisti lill-perit tekniku flinterpretazzjoni tal-atti notarili relattivi.

In-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet intavolati wara l-hatra talperit tekniku u dak legali.

Ir-relazzjoni konġunta tal-perit tekniku, il-Perit Valerio Schembri, u dak legali, l-Avukat Dr. Alfred Grech, pprezentati in atti nhar is-17 ta' Ottubru, 2012.

In-nota tas-soċjeta' attriċi tat-12 ta' Dicembru, 2012 li biha talbet il-hatra ta' periti addizzjonali.

Li t-talba tas-soċjeta' attriċi sabiex tiġi awtorizzata tagħmel nota ta' kritika għar-relazzjoni peritali ġiet milqugħa b'digriet tat-3 ta' Mejju, 2013 bid-dritt mogħti lis-soċjeta' konvenuta sabiex tagħmel nota responsiva għall-istess.

In-nota ta' kritika tas-soċjeta' attriċi u dik responsiva tas-soċjeta' konvenuta.

Li fl-udjenza tat-12 ta' Dicembru, 2013, fid-dawl tat-talba magħmulha mis-soċjeta' attriċi fin-nota ta' kritika tagħha, il-kawża ġiet iddefferita għal-digriet dwar jekk il-perit tekniku għandux ikompli jirrelata separatament dwar il-valur tal-parti tal-passaġġ użurpata mis-soċjeta' konvenuta bil-binja tagħha minkejja l-konkluzjonijiet tal-perit legali li l-passaġġ ma' jappartjenix fil-fatt lis-soċjeta' attriċi.

Id-digriet tal-21 ta' Frar, 2014 li bih, il-Qorti kif diversament presjeduta cahdet it-talba tas-soċjeta' attriċi u rriservat li tilqagħha f'każ biss li jigi deciz b'sentenza in parte li l-passaġġ in kwistjoni huwa fil-fatt appartenenti lis-soċjeta' attriċi.

Li wara rikors tas-soċjeta' attriċi tal-21 ta' Marzu, 2014 u risposta ta' dik konvenuta tal-1 ta' April, 2014, il-Qorti kif diversament presjeduta rrevokat *contrario imperio* d-digriet tagħha tal-21 ta' Frar, 2014 u ordnat lill perit tekniku, il-Perit Valerio Schembri, jippreżenta rapport tiegħu separatament minn dak tal-perit legali.

Id-digriet tas-26 ta' Gunju, 2015 li bih, il-Qorti kif diversament presjeduta ddekretat li mingħajr pregudizzju għal dak preċedentement deciz fid-digriet tal-21 ta' Frar, 2014, u sempliciment sabiex ikun priservat fl-atti, il-perit tekniku Valerio Schembri għandu jipprezenta kwalunkwe' xogħol li lahaq għamel in ezekuzzjoni tal-inkarigu mogħti lilu f'din il-kawża.

In-nota tal-perit tekniku tat-30 ta' Ottubru, 2015 li biha nforma lillQorti kif diversament presjeduta li x-xogħol kollu li lahaq għamel jirriżulta a pagna 14 sa 17 tar-relazzjoni ezebita nhar is-17 ta' Ottubru, 2012.

Ir-rikors addizzjonali tas-soċjeta' attriċi tad-29 ta' Marzu, 2016 b'talba simili għal dik minnha magħmulha fil-21 ta' Marzu, 201425 u r-risposta għall-istess magħmulha mis-soċjeta' konvenuta nhar is-6 ta' Mejju, 2016.

Id-digriet ulterjuri mogħti minnha kif diversament presjeduta fit-13 ta' Mejju, 2016 fejn il-perit tekniku gie ordnat ihejji konkluzjonijiet peritali ndipendentement minn dawk tal-perit legali billi jhejji pjanta talparti tal-passaġġ okkupata bil-bini tas-soċjeta' konvenuta u jagħti stima tal-valur tal-art okkupata.

Ir-rikors tal-perit tekniku tad-9 ta' Jannar, 2017 sabiex jinhatar surveyor gie milqugħ b'digriet tat-23 ta' Frar, 2017 li bih gie maħtur issurveyor Eddie Mercieca.

Ir-relazzjoni addizzjonali tal-perit tekniku, il-Perit Valerio Schembri, ezebita in atti nhar it-8 ta' Gunju, 2018.

Ir-rikors tas-soċjeta' konvenuta tat-28 ta' April, 2021 li bih talbet l-estensjoni tal-inkarigu tal-perit tekniku sabiex wara li jikkunsidra żewġ atti relattivi għal-proprjeta' li kienet appartenenti lill certa Giorgia Bajada, ossia dawk tas-17 ta' Ottubru, 1986 u tal-15 ta' April, 1988 it-tnejn in atti Nutar Michael Refalo, u jagħmel superimpozizzjoni tal-pjanti mehmuza magħhom, jkunx hemm lok għar-revizzjoni tal-konkluzjonijiet milhuqa minnu dwar percentwali tal-passaġġ/triq mehuda mil-bini tagħha.
Ir-risposta tas-soċjeta' attriċi għall-istess.

Ir-rikors tas-soċjeta' attriċi tat-12 ta' Mejju, 2021 li bih talbet l-estensjoni tal-karigu tal-perit tekniku sabiex jikkalkola il-valur ta' Triq is-Sajjied.

Id-digriet tal-11 ta' Gunju, 2021 li bih laqgħet kemm it-talba tas-soċjeta' konvenuta kontenuta fir-rikors tagħha tal-28 ta' April, 2021 kif ukoll dik tas-soċjeta' attriċi kontenuta fir-rikors tagħha tal-12 ta' Mejju, 2021.

Ir-relazzjoni addizzjonali tal-perit tekniku Valerio Schembri pprezentata nhar it-18 ta' Marzu, 2022 wara l-estensjoni tal-inkarigu talistess perit.

L-udjenza tal-1 ta' Frar, 2023 il-kawża thalliet għan-noti tal-osservazzjonijiet finali.

B'digriet tad-9 ta' Gunju, 2023 gie dikjarat li s-soċjeta' attriċi ddekadiet mid-dritt li tipprezenta nota tal-osservazzjonijiet finali.

L-atti l-oħra kollha tal-kawża, inkluż id-dokumenti ezebiti u verbali kif ukoll it-traskrizzjonijiet tax-xhieda kollha u affidavits.

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta.

-omissis-

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

-omissis-

Il-perit tekniku jgħaddi mbagħad sabiex iqis l-estent tal-proprjeta' li kien ta' John Portelli, l-awtur tas-soċjeta' konvenuta, u dak tal-awturi tassoċjeta' attriċi. Hawnhekk, il-perit tekniku jikkonkludi li l-bini tas-soċjeta' konvenuta gie rtirat 1.80 metri l-ġewwa. Iqis imbagħad li madanakollu s-soċjeta' attriċi tirritjeni li dik konvenuta hamlet gandott u bniet *retaining wall* fit-triq li hija tqis bħala tagħha.

-omissis-

Iqis għalhekk li l-partijiet qiegħdin jaqblu fuq kif jinsab id-delinjament tal-bini tagħhom u li allura; fl-eventwalita` li l-perit legali jsib li l-passaġġ kien tassew tas-soċjeta' attriċi; ikun isegwi li b'dak li għamlet is-soċjeta' konvenuta ġiet użurpata circa 1.25 metru kwadru art bil-binja u 8.25 metru kwadru art bil-gandott.

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

Da parti tiegħu, il-perit legali jirrelata, inter alia, li t-titolu tas-soċjeta' attriċi huwa l-att ta' koncessjoni enfitewtika perpetwa tal-10 ta' Mejju, 1983 in atti Nutar Michael Refalo fejn l-art hija deskritta bħala biċċa raba' "*Tal-Mielha*" limiti tax-Xagħra, Għawdex, tal-kejl ta' circa 1500 metru kwadru kif soġġetta għal-passaġġ bir-riġel fuq in-naħa tat-Tramuntana u ndikata ahjar fuq il-pjanta annessa mal-istess kuntratt.

Izid li l-pjanta annessa mal-att enfitewtiku turi l-estensjoni tal-art iżda mhux ukoll fejn għandu jew kellu jkun prattikat id-dritt ta' passaġġ birriġel.

Jgħid ukoll li l-att ta' akkwist tas-soċjeta' konvenuta huwa dak ezebit mis-soċjeta' attriċi stess fejn l-art tas-soċjeta' konvenuta hija deskritta bħala l-art "Tal-Mielha" f'Marsalforn limiti taż-żebbug, Għawdex ta' madwar 1480 metri kwadri u tikkonfina, inter alia, on the East by a new projected street leading to Għar Qawqla […] and on the South by property of Maurice Borg and Victor Portelli in part and in part by Triq is-Sajjied.

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

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

Il-perit legali jgħaddi mbagħad sabiex iqis li Anthony Ellis, direttur tassoċjeta' konvenuta, fl-affidavit tiegħu jargumenta li l-art in kontestazzjoni m'għandix titqies bħala proprjeta' tas-soċjeta' attriċi u dan billi jiċċita minn 3 kuntratti fejn l-istess saret referenza għalija bħala *passaġġ bir-riġel jew passaġġ pubbliku jew watercourse*.

Izid li Ellis jikkontendi li l-att rilevanti mhuwiex dak li bih akkwistat issoċjeta' attriċi iżda dak li bih Emanuel Sacco akkwista mingħand certu Michele Galea fejn l-art ġiet deskritta bħala tikkonfina mit-Tramuntana ma' passaġġ bir-riġel li jgħaddu fuqu gabillotti tat-territorju 'Tal-Mielha'.

Jgħid li b'dan, Ellis iqis li Emanuel Sacco ma' setgħax trasferixxa aktar milli kellu.

Il-perit legali jqis ukoll li l-istess Anthony Ellis jikkontendi li t-triq in mertu saret billi twessgħa passaġġ b'dan it-twessiegħ ma' sarx biss għal fuq il-proprjeta' tas-soċjeta' attriċi iżda sar għal fuq ta' John Portelli – awtur tas-soċjeta' konvenuta – u ta' Giorgia Bajada minn naħa u tassoċjeta' attriċi minn oħra.

Il-perit legali izid li John Portelli, l-awtur tas-soċjeta' konvenuta, ukoll jgħid li Triq is-Sajjied kienet originarjament passaġġ dejjaq li twessgħa kif deskritt minn Ellis.

Izid li kemm John Portelli kif ukoll Anthony Ellis jaqblu f'li jikkontendu li meta zviluppat l-art tagħha s-soċjeta' konvenuta din irtirat 'il ġewwa mil-

linja tat-triq għal fuq il-proprjeta' tagħha b'dan li allura jsegwi li l-aperturi miftuħa minnha lejn Triq is-Sajjied jagħtu għal fuq proprjeta' tagħha.

Il-perit legali josserva wkoll li x-xhud Raymond Bajada xehed li ommu kellha art aċċessibbli mill-isqaq li twessa' meta bniet is-soċjeta' attriċi u dan inkluż billi ttieħdet biċċa art minn ta' ommu.

Il-perit tekniku jkompli billi jagħti riassunt ta' xhieda ulterjuri nkluz tad-direttur tas-soċjeta' attriċi George Sacco.

Wara dan, u n-linja mal-inkarigu mogħti lill-perit tekniku, il-perit legali jgħaddi sabiex iqis li sabiex jigi stabbilit jekk is-soċjeta' konvenuta użurpatx art ta' dik attriċi, wieħed irid janalizza t-titoli rispettivi u jara safejn testendi l-proprjeta' ta' kull parti.

Jagħmel għalhekk kunsiderazzjoni ta':

> i. l-att tal-10 ta' Mejju, 1983 in atti Nutar Michael Refalo li bih, George Sacco u huh Francis Sacco ikkoncendew b'titolu ta' enfitewsi perpetwa diversi artijiet lis-soċjeta' M.A.M.N. Limited inkluża:
>
> *Biċċa raba' msejħa 'Tal-Mielha' fil-limiti tax-Xagħra, Għawdex tal-kejl ta' circa 1500 metri kwadri tmiss […] Tramuntana in parti ma' beni ta' Anton Vella u in parti ma' beni ta' John Portelli […] kif soġġetta għal passaġġ bir-riġel fuq in-naħa tat-Tramuntana.*
>
> ii. L-att tat-12 ta' Ottubru, 2001 in atti Nutar Paul George Pisani li bih is-soċjeta' konvenuta akkwistat mingħand is-soċjetajiet Gozo Hotels Company Limited u J & B Properties Limited:
>
> > *A divided portion of land known as 'Tal-Mielha' in Marsalforn, limits of Zebbug, Gozo, measuring about 1480 square meters and bounded on the East by a new projected street leading into Triq Għar Qawqla […] and on the South by property of Maurice Borg and Victor Portelli, and in part by Triq is-Sajjied.*
>
> iii. L-att tas-16 ta' Settembru 1978 in atti Nutar Emanuel George Cefai li bih Emanuel Sacco biegħ lill uliedu Francis u George Sacco biċċa art 'Tal-Mielha" fil-limit tax-Xagħra, Għawdex, tal-kejl ta' cirka tomna u żewġ sigħan ekwivalenti għal 1,500 m.k. *soġġetta għal passaġġ bir-riġel fuq in-naħa tat-Tramuntana tmiss […] mit-Tramuntana in parti ma beni tal-eredi ta' Anton Vella u ma' beni ta' John Portelli.*

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

Jgħaddi għalhekk sabiex jikkunsidra li minn dawn l-atti jidher li fuq innaħa tat-Tramuntana tal-art tas-soċjeta' attriċi kien hemm passaġġ birriġel sa minn meta akkwistat l-istess soċjeta'.

Ikompli sabiex jgħid li r-rih tat-Tramuntana huwa, f'kuntratti relattivi, indikat bħala konfinanti in parti ma' beni tal-eredi ta' Anton Vella u in parti ma' beni ta' John Portelli. B'dan jista jitqies indikattiv li l-art tassoċjeta' attriċi tasal sal-konfini tal-art ta' John Portelli b'dan li s-servitu ta' passaġġ bir-riġel kellha tkun ezercitata minn fuq il-proprjeta' tal-attriċi.

Iqis imbagħad li s-soċjeta' konvenuta akkwistat mingħand is-soċjetajiet ta' John Portelli bl-att tal-akkwist tagħha jgħid li mil-Lvant l-art tikkonfina ma' *a new projected street leading to Għar Qawqla*. Izid li tali deskrizzjoni ma' tgħinx għaliex ma' tindikax il-konfini fejn għandha ssir it-triq il-ġdida lill minn jappartjeni.

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

> *L-utile dominju perpetwu ta' biċċa raba' imsejjha 'Tal-Mielha' f'Marsalforn, limiti tax-Xagħra, Għawdex, tal-kejl ta' tomna u siegħ circa, jew kejl verjuri, tmiss […] Tramuntana ma' passaġġ bir-riġel li jgħaddu fuqu l-gabillotti tat-territorju 'Tal-Mielha'.*

Jgħid li dan l-att jitfa dawl kompletament differenti fuq il-kwistjoni billi jindika li l-art originarjament akkwistata minn Emanuel Sacco ma' kienitx soġġetta għal-passaġġ bir-riġel iżda kienet tmiss ma' passaġġ bir-riġel li jfisser għalhekk li tali passaġġ kien eskluż minnha.

Il-perit legali jgħid li dan jibqa' jiġi kkonfermat bl-att li *a sua volta* kien akkwista bih Michele Galea liema att jiddeskrivi l-art akkwistata minn Galea bħala:

> *Biċċa raba' diviza msejjha 'Tal-Mielha' f'Marsalforn, limiti tax-Xagħra, Għawdex ta' circa tomna u siegħ, tmiss […] Grigal ma' passaġġ pubbliku.*

Iqis li hemm certi deskrepanzi nkluz fil-kejl superficjali, ic-cens pagabbli, u fl-irjihat li jgħid li hija hawn mistennija stante li l-irjihat mogħtija mhumiex dawk principali iżda dawk sekondarji.

Il-perit legali jirreferi imbagħad għal-kuntratti li bihom akkwista l-awtur fit-titolu tas-soċjeta' konvenuta John Portelli.

Minn hawnhekk jasal għal-konkluzjonijiet tiegħu ossia li:

> i. M'hemmx dubbju li l-art allegatament użurpata mis-soċjeta' konvenuta tifforma parti mill-art li kienet ġiet akkwistata minn Emanuel Sacco bl-att tat-30 ta' Marzu, 1967 in atti Nutar Antonio Galea li hija l-istess li kienet akkwistata mill-awtur ta' Emanuel Sacco, Michele Galea bl-att tat-23 ta' Lulju, 1965 in atti Nutar John Busuttil;

ii. Fl-imsemmija żewġ atti l-art tas-soċjeta' attriċi kienet deskritta bħala li tmiss ma' passaġġ u mhux soġġetta għal-passaġġ;

iii. Jekk allura l-art li akkwista Emanuel Sacco u llum tinsab għand issoċjeta' attriċi m'hijiex soġġetta għal-passaġġ bir-riġel iżda tmiss ma' passaġġ bir-riġel, dan ifisser li l-passaġġ bir-riġel ma' kienx inkluż fil-proprjeta' akkwistata mill-istess Emanuel Sacco;

iv. Ix-xhieda u pjanti tal-Perit Jos P. Dimech qalja jagħmlu differenza stanet li kif qal hu stess, l-inkarigu tiegħu fil-proceduri numru 18/1969 Emmanuel Sacco vs William J. Caffary kien jirrigwarda nnaħa l-oħra, mhux in-naħa tat-Tramuntana. Izid li huwa wkoll risaput li kejl f'kuntratti tas-sittinijiet u qabel kien ukoll jingħata 'alla larga' u hafna drabi 'in grosso modo' mingħajr ma' kien isir survey u allura ftit dan il-kejl mehud mil-Perit Dimech fil-kawża Sacco/Caffary imsemmija jista jinfluwixxi sabiex jinnewtralizza lpresunzjoni li tqum miz-żewġ kuntratti fuq imsemmija u cioe' li Emanuel Sacco qatt ma' akkwista l-proprjeta' tal-passaġġ bir-riġel;

v. Emanual Sacco qatt ma' setgħa għalhekk jgħaddi lis-successuri tiegħu fit-titolu dak li ma' kellux, apparti li s-soċjeta' attriċi qiegħda tistrieh fuq akkwist b'att traslattiv ta' proprjeta', mhux tippretendi li xi parti mit-territorju għadda għandha bil-preskrizzjoni akkwizittiva;

vi. Huwa ta' komfort il-fatt li l-att ta' akkwist tas-soċjeta' konvenuta jindika l-proprjeta' akkwistata minnha bħala konfinanti ma' triq progettata mentri dak tal-awturi tagħha jindika l-istess bħala konfinanti ma' watercourse mhux ma' proprjeta' tas-soċjeta' attriċi.

Il-perit legali jqis u jikkonkludi għalhekk li:

i. L-ewwel kwezit magħmul lill-perit tekniku għandu jigi rispost finnegattiv, u cioe'; li s-soċjeta' konvenuta ma' okkupat ebda art li tappartjeni lill dik attriċi, u;
ii. Konsegwentement; m'hemmx lok li jigi rispost it-tieni kwezit b'dan li taqa' l-azzjoni tas-soċjeta' attriċi u l-bazi tad-domandi kollha tagħha.

-omissis-

Mill-konsistenza tal-atti u l-provi, huwa car li l-kwistjoni kollha bejn ilpartijiet tqum mit-titolu fuq porzjon art fuq in-naħa tat-Tramuntana talart u proprjeta' tas-soċjeta' attriċi li ilha issa mis-snin 80 – kif jixhed irrappreżentant direttur tas-soċjeta' attriċi stess George Sacco – triq pubblika jisimha Triq is-Sajjied.

Is-soċjeta' attriċi tikkontendi li din il-porzjon art li issa hija fil-fatt Triq isSajjied dejjem kienet passaġġ li dejjem kien proprjeta' tagħha u meta dan twessgħa, twessgħa għal ġewwa u biss fuq proprjeta' ulterjuri tagħha. Da parti tagħha, is-soċjeta' konvenuta tikkontendi li din il-porzjon art tassew dejjem kienet passaġġ iżda dan l-istess qatt ma' kien proprjeta' tas-soċjeta' attriċi u meta twessgħa, twessgħa kemm għal fuq proprjeta' tas-soċjeta' attriċi fuq naħa kif ukoll għal fuq proprjeta' tagħha u ta' certa Giorgia Bajada fuq oħra.

Sabiex jipprovaw it-tezijiet tagħhom, iż-żewġ soċjetajiet kontendenti jressqu provi kemm dokumentarji f'forma ta' kuntratti, pjanti, u surveys kif ukoll provi tramite xhieda varji.

Is-soċjeta' attriċi tirrizulta tistrieh estensivament fuq att ta' enfitewsi perpetwa li bih hija akkwistat l-art tagħha fuq naħa wahda ta' Triq is-Sajjied kif ukoll fuq ix-xhieda tad-direttur tagħha George Sacco.

Dan l-att huwa fil-fatt dak anness maċ-ċitazzjoni datat l-10 ta' Mejju, 1983 in atti Nutar Michael Refalo li bih, l-aħwa George u Francis Sacco biegħu lis-soċjeta' M.A.M.N. Limited li fiha huma flimkien ma' huhom ieħor Anton Sacco kienu nvoluti, diversi biċċiet raba' fosthom dik li tikkoncerna l-mertu ta' din l-istanza deskritta bħala:

> *Il-biċċa raba' imsejħa "Tal-Mielha" limiti tax-Xagħra, Gozo, tal-kejl ta' circa elf u hames mitt metru (1500 sq.m.) u konfinanti mill-Punent ma' beni ta' Dottor Tommaso Fenech jew is-successuri tiegħu fit-titolu, Lvant ma' beni tal-aħwa Agius u oħrajn, u Tramuntana in parti ma' beni ta' Anton Vella u in parti ma' beni ta' John Portelli […] soġġetta għall passaġġ bir-riġel fuq in-naħħa tat-Tramuntana, bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha u indikata ahjar fuq il-pjanta hawn annessa u markata "D".*

Ix-xhud principali tas-soċjeta' attriċi, id-direttur tagħha George Sacco, jinsisti dwar dan u jgħid li għalkemm id-dritt ta' passaġġ dejjem hemm kien, dan dejjjem kien minn fuq il-proprjeta' tagħhom.

Minn din iċ-ċitazzjoni ta' dan l-att ta' enfitewsi perpetwa jirriżultaw diversi punti importanti u rilevanti għal din l-istanza li huma:

i. L-identifikażżjoni tal-art proprjeta' tas-soċjeta' M.A.M.N. Limited bil-kejl superficjali tagħha u l-irjihat tagħha li jindikaw ukoll lestensjoni tagħha;

ii. Il-fatt li din l-istess art ġiet trasferita soġġetta għad-dritt ta' passaġġ bir-riġel minn naħa tat-Tramuntana.

Is-soċjeta' attriċi tezebixxi wkoll att ieħor rilevanti għal dawn il-punti. Dan huwa l-att tas-16 ta' Settembru, 1978 in atti Nutar Emmanuel George Cefai li bih, Emanuel Sacco bih u trasferixxa favur ulied George u Francis Sacco:

> *Biċċa art imsejjha "Tal-Mielha" fil-limiti tax-Xagħra, Għawdex, u f'Xagħra Road, Marsalforn, tal-kejl ta' cirka tomna u siegħ (1 tumulo 2 mondelli) ekwivalenti għal elf u hames mitt metri kwadri (1500m.s.). Parti minn din l-art għandha faċċata fuq Xagħra Road, u in parti tiġi wara l-bini ta' terzi. Din l-art hija soġġetta għall-passaġġ bir-riġel fun in-naħa tat-Tramuntana […] tmiss Punent in parti ma' beni ta' Dottor Tommaso Fenech, in parti ma' beni ta' Katerina Grima, in parti me' beni tal-eredi ta' Anton Cremona, in parti ma' beni ta' Francis Galea, in parti ma' beni taleredi ta' Anton Vella, in parti ma' beni ta' Peter Buontempo, u in parti ma' beni ta' Salvatore Vella, Lvant ma' beni tal-aħwa Agius, in parti ma'*

beni tal-aħwa Sultana, u in parti ma' beni ta' Adian Busietta u Philip Attard Montalto, u mit-Tramuntana in parti ma' beni tal-eredi ta' Anton Vella u ma' beni ta' John Portelli.

Il-kwistjoni li tqum dwar dawn iż-żewġ atti sottomessi mis-soċjeta' attriċi kif hawn fuq iċċitat, kif anke tajjeb osservat mil-perit legali l-Avv. Dr. Alfred Grech maħtur minn din il-Qorti kif diversament presjeduta sabiex jagħmel relazzjoni konġunta mal-perit tekniku l-Perit Valerio Schembri, hija waħda ta' interpretazzjoni stante l-argument tas-soċjeta' konvenuta li minkejja li dawn iż-żewġ atti kif hawn iċċitati jagħtu l-irjihat li jagħtu, inkluż f'li jgħidu li l-art akkwistat mis-soċjeta' M.A.M.N. Limited tikkonfina ma' art ta' certu John Portelli, li huwa awtur tas-soċjeta' konvenuta, u jgħidu wkoll li d-dritt ta' passaġġ huwa minn fuqha, b'dan li allura l-passaġġ huwa nkluz fiha u parti minnha; atti li ġew qabilhom jgħidu mod ieħor u, kif trid il-massima legali: nemo dat quod non habet; dawn l-istess atti għandhom jigu nterpretat fid-dawl ta' dawk li ġew qabilhom.

Hawnhekk, is-soċjeta' konvenuta tagħmel ezercizzju rilevanti għal din lasserzjoni tagħha billi tipprovdi kopji tal-atti ta' akkwist kemm tagħha kif ukoll dawk preċedenti għal dawk hawn fuq iċċitat li fuqhom tant tistrieh is-soċjeta' attriċi.

Infatti, is-soċjeta' konvenuta tibda sabiex tipprezenta l-att ta' kompravendita' li bih akkwistat l-art tagħha hi, liema art tiġi fuq in-naħa l-oħra tal-passaġġ – issa Triq is-Sajjied – in mertu.

Dan huwa l-att tat-12 ta' Ottubru, 200196 in atti Nutar Paul George Pisani li bih, is-soċjeta' konvenuta akkwistat mill-poter tas-soċjetajiet Gozo Hotels Company Limited u J & B Properties Limited – ilkoll rappreżentati mid-direttur tagħhom John Portelli msemmi fiċ-ċitazzjoni *supra* mill-atti ta' akkwist tas-soċjeta' M.A.M.N. Limited bħala wieħed mis-sidien talartijiet li magħhom hija konfinanti l-art akkwistata mis-soċjeta' M.A.M.N. Limited:

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

Ebda dubju ma' tqajjem bejn is-soċjetajiet kontendenti dwar li dawn il-kuntratti hawn fuq iċċitati jirriferu għal-proprjetajiet tagħhom li huma issa lkoll aċċessiblbi minn Triq is-Sajjied.

Infatti, id-direttur tas-soċjeta' attriċi stess, George Sacco, jixhed li huwa konxju u aċċettanti li t-triq msemmija hija issa miftuħa għall-pubbliku, inkluż għas-soċjeta' konvenuta u l-aventi kawża tagħha, bilkontestazzjoni tiegħu hija biss dwar l-aperturi miftuħa mis-soċjeta'

konvenuta skontu għal fuqha u l-użurpazzjoni ta' xi porzjon minnha bilbini tas-soċjeta' konvenuta.

Il-kontestazzjoni, kif ingħad, hija allura fuq l-art li tiġi bejn il-proprjetajiet rispettivi tas-soċjetajiet kontendenti u li hija issa Triq is-Sajjied.

Is-soċjeta' konvenuta tipprezenta mbagħad atti tal-awturi fit-titolu kemm tagħha kif ukoll tas-soċjeta' M.A.M.N. Limited.

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

> *L-utile dominju perpetwu ta' biċċa raba' msejħa "Tal-Mielha" f'Marsalforn, limiti tax-Xagħra, Gozo, tal-kejl ta' tomna u siegħ cirka jew kejl verjuri, tmiss Lvant in parti ma' raba' ta' Giuseppe Agius u in parti ma' beni ta' Adrianu Busietta u l-Avukat Philip Attard Montalto, Tramuntana ma' passaġġ bir-riġel li jgħaddu fuqu l-gabillotti tat-territorju "Tal-Mielha", Nofsinhar ma' beni ta' William Caffary.*

Minn hawnhekk, jirriżulta immedjatament u ampjament li kuntrarjament għal dak li jgħid l-att diga ċċitata li bih trasferew George u Francis Sacco favur is-soċjeta' M.A.M.N. limited; u dak ta' qabel l-istess li bih Emanuele Sacco trasferixxa favur George u Francis Sacco; hawnhekk, l-art li eventwalment saret ta' M.A.M.N. Limited kienet mhux suġġetta għad-dritt ta' passaġġ fuq in-naħħa tat-Tramuntana iżda tmiss ma' passaġġ fuq l-istess naħa tat-Tramuntana.

Is-soċjeta' konvenuta tezebixxa mbagħad l-att ta' kompravendita' tat-23 ta' Lulju, 1965 in atti Nutar John Busuttil li bih, Carmelo u Giuseppe aħwa Sultana u Giuseppe Agius, biegħu lill Michele Galea – l-awtur ta' Emanuele Sacco:

> *Biċċa raba' diviza msejħa "Tal-Mielha", f'Marsalforn, limiti tax-Xagħra, Għawdex, tal-kejl ta' cirka tomna u siegħ tmiss Majjistral ma' beni ta' Antonio Cremona, u oħrajn, Lbicc ma' beni ta' John William Caffary, Xlokk ma' beni tal-vendituri, u Grigal ma' passaġġ pubbliku.*

Dan l-att ukoll għalhekk juri li kuntrarjament għall-atti suċċitati li bihom saru t-trasferimenti bejn Emanuele Sacco u George u Francis Sacco u mbagħad bejn l-istess George u Francis Sacco u s-soċjeta' M.A.M.N. limited; l-art li eventwalment saret ta' *M.A.M.N. Limited* mhux kienet suġġetta għad-dritt ta' passaġġ iżda kienet tmiss ma' passaġġ.

Dwar il-fatt li r-rih tal-passaġġ huwa f'dan l-aħħar att imsemmi ndikat bħala l-Grigal, irrelata tajjeb il-perit legali l-Avv. Dr. Alfred Grech fejn sostna li f'dan l-att indikati l-irjieħ sekondarji mhux dawk principali. B'dan li l-Grigal huwa fil-fatt wieħed mill-irjieħ lejn it-Tramuntana.

Is-soċjeta' konvenuta mbagħad għaddiet sabiex ezebit l-att li bih akkwistat l-awtrici tagħha Gozo Hotels Company Limited, ossia dak tal-31 ta' Lulju, 1974 in atti Nutar Maurice Gambin,98 li bih, l-istess awtrici tagħha kif rappreżentata minn John Portelli – hawn aktar 'il fuq diga msemmi – akkwistat mil-poter tal-Kongregazzjoni tas-Sorijiet ta' San Guzepp:

> *Five (5) plots of land in Marsalforn within the limits of Xagħra, Gozo, near Qawqla Road marked with the letters "A", "B", "H", "F", and "E" […]*
>
> *A. Plot "A" is of the area of eighteen square canes (18s.c) and is bounded West by a watercourse, South and East by plot "B" hereinafter described;*
>
> *B. Plots "B" and "H" are continuous, of the total area of three hundred and five square canes (305 sq.cns) and are bounded together West partly by plot "A" hereinabove described and partly by a watercourse, East by property of Sellers, and North by property of Bernardu Masini and others;*
>
> *C. Plot "F" is of the area of forty-eight square canes (48 sq.cns) and is bounded West by a watercourse, East by plot "E" hereinafter described and North by property of the Sellers;*
>
> *D. Plot "E" is of the area of ninety-five square canes (95 sq.cns) and is bounded West by property of Sellers in part and in part by plot "F" above described, North by Qawqla Road, and East by property of Emmanuele Sacco and Anthony Mizzi.*

Mill-assjem ta' dawn l-atti suċċitati lkoll, jirriżulta ampjament li f'kull trasferiment tal-art li talvolta saret proprjeta' tas-soċjeta' M.A.M.N. Limited qabel l-aħħar żewġ trasferimenti li seħħew bejn Emanuele Sacco u wliedu George u Francis Sacco bl-att tas-16 ta' Settembru, 1978 in atti Nutar Emmanuel George Cefai u l-istess George u Francis Sacco u soċjeta' M.A.M.N. Limited bl-att tal-10 ta' Mejju, 1983 in atti Nutar Michael Refalo; **l-art in kwistjoni kienet deskritta bħala konfinanti fuq itTramuntana ma' passaġġ pubbliku.**

Bl-istess mod, l-art issa proprjeta' tas-soċjeta' konvenuta dejjem kienet deskritta bħala konfinanti ma' passaġġ u/jew gandott tal-ilma li dwaru ingħatat xhieda varja li kien jgħaddi mill-istess passaġġ issa Triq isSajjied, kif anke fil-fatt anke kkonstata l-perit legali l-Avv. Dr. Alfred Grech fejn fir-relazzjoni tiegħu jgħid li fil-fatt min dan il-passaġġ issa triq kien u għadu jgħaddi l-ilma.

Magħdud dan kollu, din il-Qorti tqis, kif diga ingħad, li l-pern tassitwazzjoni ta' kontestazzjoni bejn is-soċjetajiet kontendenti hija dik dwar it-titolu proprju tal-porzjon art li fil-passat kienet passaġġ u issa tirrizulta li hija Triq is-Sajjied.

Kif ukoll diga ingħad, dan jirrizolvi ruhu fi kwistjoni ta' interpretazzjoni u dan stante wkoll li fiċ-ċitazzjoni tagħha s-soċjeta' attriċi ma' talbitx

dikjarazzjoni dwar it-titolu tagħha iżda talbet dikjarazzjoni li s-soċjeta' konvenuta użurpat mill-art li hi tgħid li hija tagħha b'dan li strahet fuq il-kuntratti ezebiti in atti dwar dan.

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

-omissis-

Fil-kuntest ta' din il-kawża, huwa car li l-kuntest ta' konvenzjonijiet għandu jwassla għal-fehema li l-art in mertu gja passaġġ issa formanti parti minn Triq is-Sajjied, Marsalforn, Għawdex, qatt ma' kienet inkluża fil-proprjeta' li eventwalment saret tas-soċjeta' M.A.M.N. Limited.

Dan mingħajr xejn ma' jingħad dwar il-fatt li s-soċjeta' attriċi zvesti kompletament ruħħa milli tressaq prova kwalunkwe' li s-soċjeta' *M.A.M.N. Limited* hija fil-fatt hi stess wara semplici tibdil fl-isem registrat tagħha.

B'dan li, gjaladraba l-kwistjoni tal-interpretazzjoni tal-kuntratti aktar recenti li fuqhom tistrieh is-soċjeta' attriċi qamet wara li saru tali konvenzjonijiet; l-istess għandha isseħħ skond il-kumpless ta' konvenzjonijiet li, f'dan il-każ, għandu jeskludi t-talbiet atturi; kif ukoll kienet il-konkluzjoni tal-perit legali l-Avv. Dr. Alfred Grech li din il-Qorti ma' ssibx bazi valida u gustifikabbli li titbiegħed minnhom u għalhekk tagħmel tagħha.

Il-Qorti hawn tqies ukoll li anke mil-pjanti ezebita mil-perit tas-soċjeta' attriċi, il-Perit Jos P. Dimech103 waqt it-testimonjanza tiegħu quddiemha, u għalkemm din l-istess pjanta kienet ġiet minnu mhejjija fil-kuntest ta' kawża oħra104 fejn il-Perit Dimech kien maħtur perit tekniku sabiex jistabilixxi l-konfini bejn art tal-awtur tas-soċjeta' attriċi Emanuele Sacco u t-terz William J. Caffary; hija tinsab aktar milli konvinta li l-art in mertu gja passaġġ issa Triq is-Sajjied li tinsab bejn il-proprjeta' tas-soċjeta' konvenuta u dik li finalment għaddiet għand is-soċjeta' *M.A.M.N. Limited* kienet sa' minn dejjem passaġġ bejn l-istess proprjetajiet u anke jekk ai fini tal-kawża **Emanuel Sacco vs William J. Caffary** – kawża numru 18/1969 – il-perit Jos P. Dimech inkludiha mal-kejl tal-art talawturi tas-soċjeta' attriċi ma' jfissirx li dan kien korrett f'li jagħmel hekk, specjalment meta fuq ammissjoni tiegħu stess jgħid li huwa ma' ikkunsidrax l-atti relattivi għajr sabiex ha l-kejl superficjali sabiex qies lestent tal-art a' Emanuele Sacco u b'hekk stablixxa l-konfini tal-istess u lbidu tal-art ta' Caffary minn dak li huwa ha bħala punt fiss.

Isegwi għalhekk li m'huwiex necessarju li din il-Qorti tidhol fil-mertu dwar ir-rimanenti talbiet tas-soċjeta' attriċi dwar valuri varji u drittijiet rigward aperturi miftuħa mis-soċjeta' konvenuta.

-omissis-

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

Il-provizzjonijiet ta' dawn l-istess regolamenti kienu iżda diga ezistenti fil-Kodici tal-Ligijiet tal-Pulizija, Kap. 10, Ligijiet ta' Malta, sa minn qabel l-ewwel emendi fihom li seħħew fl-1880 u allura fiż-żmien relattivi għalkawża in mertu li nbdiet fl-2005.

Skond dawn l-istess regolamenti, *ebda bini li jmiss ma' triq ġdida ma jista' jinbena qabel ma t-triq tiġi nvellata sewwa mal-linja kif mogħtija mill-Awtorita' dwar it-Trasport ta' Malta. It-tul tat-triq li għandha tiġi hekk invellata għandu jibda minn triq li ġa hemm u li hija ga miftuħa għall-pubbliku u għandu jibqa' sejjer sa l-aħħar tarf tal-faċċata tal-bini li għandu jsir*.

L-istess regolamenti jkomplu sabiex issotnu li *ebda persuna ma tista' tibda l-kostruzzjoni ta' xi bini li jkollu aċċess għal, jew xi tieqa jew ftuh ieħor għal fuq, xi triq li tappartjeni lill-Gvern, qabel ma thallas lill-Awtorita' dwar it-Trasport ta' Malta, dwar il-formazzjoni tat-triq, kontribuzzjoni daqs il-kost, kif fiż-żmien tal-ħlas tal-kontribuzzjoni tal-formazzjoni ta' dik it-triq […]*.

Dwar imbagħad toroq privati, dawn l-istess regolamenti jsostnu li t-*toroq li ma' jkunux tal-Gvern għandhom, meta dawk it-toroq ikunu nkluzi fi skema jew fi pjan lokali – (a) malli jitlesta l-kisi tagħhom bl-asfalt jew xort'oħra; u (b) malli tiġi pubblikata Ordni tal-President fil-Gazzetta li tkun tordna dan, isiru proprjeta' tal-Gvern u minn dak il-waqt is-sidien ikunu mehlusin minn kull dmir ieħor li jieħdu ħsieb dawk it-toroq*.

Minn hawnhekk isegwi li kif tajjeb eccepiet is-soċjeta' konvenuta, u stante d-dikjarazzjonijiet magħmulha minn George Sacco fix-xhieda tiegħu mogħtija quddiem din il-Qorti li t-triq li ġiet iffurmata fuq l-art in mertu hija miftuħa għall-pubbliku u hekk ilha sa mis-snin 80 u kienet skemata; minkejja in-nuqqas ta' provi fl-atti ta' din il-kawża dwar l-adempiment mar-rekwiziti applikabbli sabiex triq allegatament privata issir tal-Gvern; it-triq hija kkonfermata mir-rappreżentant tas-soċjeta' attriċi stess bħala miftuħa għall-pubbliku b'dan li kwalunkwe kontestazzjoni jew dritt pretiz mill-istess soċjeta' attriċi għandu llum semmai ikun kontra l-awtoritajiet kompetenti."

5. L-attriċi ħassitha aggravata bis-sentenza u appellat minnha.

6. L-appellanti tressaq aġġravju wieħed li permezz tiegħu issostni, b'mod ġeneriku, li "L-Ewwel Qorti straħet għal kollox fuq ir-rapport tal-Perit Legali u għamlitu tagħha meta dan kien żbaljat fil-fatti u fil-ligi u dan minkejja li s-soċjeta' appellanti kienet issottomettiet fid-dettal għaliex dan il-fatt kien skorrett". Effettivament dan l-aġġravju jinqasam f'għadd ta' doljanzi, li mhumiex enumerati.

7. **L-ewwel doljanza** hi li r-rapport huwa żbaljat għaliex jekk wieħed kellu jaċċetta li l-passaġġ mhux tas-soċjetà appellanti, xorta seta' jagħti l-każ li s-soċjetà konvenuta użurpat parti mill-art tas-soċjetà appellata, u dan *in vista* tal-fatt li ma ġiex ippruvat kemm hu suppost wiesa' l-passaġġ, u ta' min suppost hu, u fejn eżatt kellu jkun u minfejn kellu jibda u fejn kellu jispiċċa.

8. Dan l-argument huwa wieħed fieragħ għall-aħħar. Il-kawża fetħitha l-appellanti; kienet hi li ġġorr il-piż tal-prova dwar l-estenzjoni tal-proprjetà tagħha u għalhekk kienet hi li kellha ġġib il-prova dwar il-konfigurazzjoni, id-daqs, u min hu s-sid tal-passaġġ. In-nuqqas li tagħmel dan jimmilita kontriha, u mhux favuriha.

9. **It-tieni doljanza** hi li l-periti ġudizzjarji ma tawx każ tal-eċċezzjonijiet tas-soċjetà appellata u minflok ivvintaw eċċezzjoni huma

kontra kwalunkwe prinċipju legali. Issostni li s-soċjetà konvenuta qatt ma attakkat it-titolu tas-soċjetà attriċi; il-konvenuta m'eċċepietx li l-passaġġ mhuwiex tal-attriċi imma li t-triq hija waħda pubblika u allura l-attriċi messha mexxiet kontra l-Gvern.

10. Din id-doljanza mhix veritjera. Permezz tar-raba' eċċezzjoni, il-konvenuta saħqet li l-attriċi trid tipprova li hija sid tal-ispazju in kwistjoni. Hija permezz tas-sitt eċċezzjoni, magħmula mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet ta' qabilha, inkluża r-raba' eċċezzjoni, li ssostni li dwar l-ispazju li sar triq, iwieġeb il-Gvern u mhux hi. Meta l-periti ġudizzjarji indagaw dwar it-titlu tal-attriċi, kienu qegħdin jagħmlu dan biex iwieġbu għar-raba' eċċezzjoni. Ma vvintaw l-ebda eċċezzjoni ġdida. Biex jingħad kollox, ukoll li kieku ma saritx din l-eċċezzjoni, il-periti ġudizzjarji kien ikollhom kull dritt jirrilevaw, indipendentement mill-inizjattiva tal-parti konvenuta, in-nuqqas ta' dawk l-elementi li jsostnu l-fundament tal-pretensjoni tal-attriċi. Dan jiġri dejjem, ukoll meta parti mħarrka tkun fi stat kontumaċjali.[1]

11. **It-tielet doljanza** hi li l-kuntratt tal-akkwist tal-10 ta' Mejju 1983 – li jinkludi l-passaġġ; li issa sar triq - kellu jittieħed bħala prova konklussiva.

---

[1]**Giuseppe Wismayer v Giovanni Magri** 24.11.1934 Qorti tal-Kummerċ.

12. Huwa minnu li, kif tgħid l-appellanta, skont l-Art. 629(ċ) tal-Kap. 12 l-atti tan-Nutara Pubbliċi jistgħu jippruvaw dak li jkun fihom, basta tiġi ppruvata l-awtentiċità tagħhom. L-Art. 629(ċ) iżda jżid jgħid "sakemm ma jiġix ippruvat il-kuntrarju". Huwa wkoll minnu li l-Art. 1234 tal-Kodiċi Ċivili jistabbilixxi li dak li għandu preżunzjoni stabbilita mil-liġi favurih, hu meħlus minn kull prova tal-fatt preżunt. Għalhekk min jipproduċi att pubbliku m'għandux għalfejn jipproduċi provi oħrajn. Dan ma jfissirx, iżda, li l-preżunzjoni li att pubbliku huwa xhieda tal-kontenut tiegħu ma tistax tiġi mwaqqa' bi provi kuntrarji. Huwa preċiżament dan li għamlet il-konvenuta, issa l-appellata. Ipproduċiet żewġ kuntratti ta' żewġ antekawża suċċessivi tal-attriċi li jgħidu li l-konfini mit-Tramuntana jmiss ma' passaġġ. Li jfisser, kif sewwa kkonkludew il-periti u l-Ewwel Qorti, li l-passaġġ ma kienx jifforma parti mill-proprjetà li akkwistat l-attriċi. Dan minkejja li hekk jgħid il-kuntratt tal-akkwist tagħha; għaliex ħadd ma jista' jagħti milli m'għandux – *nemo dat quod non habet*.

13. **Ir-raba' doljanza** hi li l-appellanti akkwistat l-art in kwistjoni permezz tal-preskrizzjoni t'għaxar snin.[2]

14. Din il-pretenzjoni ma ġietx ivvantata fl-att promotur li bih l-attriċi fetħet il-kawża, li dak iż-żmien kien fil-forma ta' ċitazzjoni, iżda ġiet introdotta b'mod informali f'nota ta' sottomissjonijiet waqt is-smigħ tal-

[2] Art. 2140(1) tal-Kodiċi Ċivili.

kawża. Fiċ-ċitazzjoni, l-attriċi tpoġġi bħala uniku fonti tal-akkwist tagħha l-kuntratt tat-12 t'Ottubru 2001.

15. Kif inhu sewwa magħruf, salv dawk l-istanzi u b'dawk il-modalitajiet espressament ikkontemplati fil-liġi, fil-Qrati Superjuri r-regola ġenerali hija li l-kawżali ma tistax tinbidel fil-kors tas-smigħ tal-kawża. Huwa wkoll paċifikament stabbilit li l-Qorti ta' Ġurisdizzjoni Superjuri trid toqgħod strettament u rigorożament mal-kawżali. Dan b'kuntrast mal-Qrati Inferjuri, u t-Tribunal għal Talbiet Żgħar fejn kawżi ċivili jinfetħu sempliċiment bit-talba tal-attur,[3] mingħajr il-ħtieġa li l-attur jippremetti kawżali għat-talba tiegħu,[4] u fejn il-Qorti tista' tipproċedi *sola facti veritate inspecta.*[5] Anke jekk l-attur isemmi kawżali fir-rikors promotur tiegħu quddiem Qorti Inferjuri, hemm il-provvediment espliċitu[6] li fejn jiġi ppruvat jedd ieħor għad li dan ma jkunx jidħol sew fit-talba, il-Qorti tista' dejjem tiddeċiedi fuq dan il-jedd l-ieħor kif ikun ġie hekk ippruvat. Li jfisser li fil-Qrati Inferjuri l-attur jista' wkoll ibiddel il-kawżali.[7]

16. B'kuntrast mal-Qrati Inferjuri, u t-Tribunal għal Talbiet Żgħar, fil-Qrati Superjuri trid tingħata, fir-rikors promotur, il-kawżali tad-domanda. Il-kawżali hija l-*fundamentum agendi* jiġifieri r-raġuni ġuridika tat-talba. Din trid tkun imfissra ċar u sewwa. Jekk ma tkunx ċara, tista' tiġi ċċarata

[3]Art. 171(1) tal-Kap. 12.
[4]**Joseph Muscat v Josephine Camilleri** 15.07.2009 Appell Inferjuri (Onor. Philip Sciberras).
[5]**Carmelo Galea v Francesco Bigeni** 20.11.1920 Appell Inferjuri.
[6]**Mario Borg v Mini-Bus Co-op Limited** 23.10.2009 Appell Inferjuri (Onor. Philip Sciberras).
[7]XXXIV.i.414.

bil-kriterju tal-ekwipollenza. Imma ma tistax tiġi mibdula jew miżjuda waqt il-kawża. Il-Qorti għandha toqgħod għat-talba kif tkun ġiet imfissra fl-att promotur.[8] Ma tistax tiddeċiedi fuq xi dritt ieħor li jkun jirriżulta, għaliex mhux leċitu li l-kawża tiġi maqtugħa fuq kawżali differenti minn dik espressa fl-att promotur.[9]

17. Kif konċepita l-kawżali tal-attriċi f'din il-kawża, preambulari għad-domandi li jinstabu fir-rikors promotur, l-Ewwel Qorti kellha tistabbilixxi jekk l-attriċi akkwistatx l-art tagħha permezz tal-kuntratt hemm imsemmi. Ġaladarba l-provi ma wasslux biex jiddeterminaw u jistabbilixxu dan il-fatt, isegwi, b'korollarju, li t-talba ma tistax tirnexxi. Lanqas setgħet l-attriċi waqt il-kawża tallega li akkwistat permezz tal-preskrizzjoni deċennali, għax dan ifisser li biddlet il-kawżali tagħha.

18. Huwa minnu li b'dispożizzjoni espressa tal-liġi, eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tista' titqanqal għall-ewwel darba f'kull waqt tal-kawża, anke fl-appell;[10] u li dan jgħodd kemm għall-preskrizzjoni estintiva kif ukoll akkwiżittiva.[11] B'danakollu, l-użukapjoni f'dan il-każ mhix qiegħda tiġi mqajma mill-konvenuta bħala difiża imma mill-attriċi bħala raġuni ġuridika

---

[8]XXXIV.i.85.
[9]XLVIII.ii.777.
[10]Art. 2112 tal-Kodiċi Ċivili.
[11]Dan għaliex l-Art. 2112 jirreferi għall-"preskrizzjoni" li skont Art. 2107 tal-Kodiċi Ċivili hija kemm mezz kif wieħed jeħles minn azzjoni kif ukoll mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess għal żmien li trid il-liġi.

għat-talba tagħha. Kif ġja ngħad, il-liġi ritwali tpoġġi preklużjoni fuq it-tressiq tagħha wara li jkun ġie pprezentat ir-rikors ġuramentat.

19. Għalhekk sewwa għamel il-perit legali meta rrimarka li l-attriċi qed tistrieħ fuq akkwist permezz ta' att translattiv u mhux li xi parti mit-territorju tagħhom ġie għandhom permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva.

20. Fi kwalunkwe każ, qajla jista' jkun hemm lok għall-użukapjoni meta l-passaġġ huwa nieqes l-element tal-pussess. Dan għaliex kif xehed George Sacco direttur tas-soċjetà attriċi, dak li fl-antik kien passaġġ, ilu triq miftuħa għal-liberu passaġġ tal-pubbliku sa mis-snin sittin tas-seklu li għadda.

21. **Il-ħames doljanza** hija li f'dan ir-rigward dan il-kuntratt kien sar ma' Port Estates Limited u mhux mis-soċjetà konvenuta kif qed tallega s-soċjetà appellanta.

22. Għal dan l-ilment sewwa wieġbet il-konvenuta fir-risposta tal-appell tagħha li:

> "Fit-tieni lok, kif spjega Anthony Ellis, b'dak il-kuntratt li ġara kien li Port Estates Limited tat ħlas lill-appellanta u min-naħa l-oħra l-appellanta aċċettat li ma kellhix pretensjonijiet fuq il-parti tal-art mertu ta' dak il-kuntratt.
>
> L-istess Ellis Spjega:

> Li kieku ma laħqitx dak l-arranġament ma l-attriċi, hija kienet tagħmel minn kollox biex twaqqafna fl-iżvilupp tagħna u għalhekk f'dak il-mument, il-konvenuta kellha toqgħod għar-rikatti ta' l-attur. Jirriżulta li fil-fatt il-propjeta' mertu ta' dak il-kuntratt ma kinitx verament propjeta' tas-soċjeta' attriċi iżda kienet oriġinarjament ta' Giorgia Bajada, liema propjeta' ġiet susegwentament trasferita lil Port Estates Limited.

Barra minn hekk, fil-mori tal-kawża, ġew preżentati ukoll kuntratt ta' bejgħ li sar bejn Giorgia Bajada u Baron group Limited kif ukoll kuntratt ieħor li permezz tiegħu l-istess art mibjugħa lil Port Estates Limited minn Baron Group Limited. Dawn ilkoll ikomplu jikkonfermaw il-veraċita' tax-xhieda ta' Anthony Ellis fejn ġie sottomess li l-propjeta' mertu tal-kuntratt tas-7 ta' Novembru 2003 ma kinitx propjeta' tas-soċjeta appellanti iżda ta' Giorgia Bajada.

Għalhekk l-att tas-7 ta' Novembru 2003 ma jagħti assulutament l-ebda sostenn lit-teżi tal-appellanti, u żgur li ma jistax jiġi kkunsidrat bħala ammissjoni u konferma da parti tas-soċjeta' konvenuta."

Decide

23. Għal dawn il-motivi, l-appell qiegħed jiġi miċħud u s-sentenza tal-Ewwel Qorti kkonfermata.

24. Spejjeż tal-ewwel istanza kif deċiżi mill-Ewwel Qorti; spejjeż ta' dan l-appell a karigu tal-appellanta.

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

Deputat Reġistratur
ss