QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR SIMONE GRECH
B.A., LL.D., MAG. JUR. (EUR LAW)

Rikors Ġuramentat Numru 10/2020 SG

Goerge u Vicky konjuġi Spiteri

versus

Lewis u Angie konjuġi Stellini

Illum, 26 ta' Ġunju 2025

Il-Qorti;

Rat ir-rikors tal-atturi li permezz tiegħu ppremettew illi:

(1) *Bis-saħħa ta' kuntratt ta' diviżjoni datat tnax (12) ta' Awissu tal-elf disa' mija u tmienja u erbgħin (1948) pubblikat fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci, it-territorju ta' Fortun fil-kuntrada ta' Fejn il-Knisja, fil-limiti tax-Xagħra, Għawdex kien inqasam fi tmien (8) porzjonijiet li ġew assenjati b'mod diviż u separat lill-Kanoniku Dun Giuseppe Rapa, Maria mart Pawlu Azzopardi (li ħadet żewġ porzjonijiet), Rosa armla Farrugia, Salvu Rapa, Beatrice Azzopardi, Antonia Portelli u Francesco Rapa. Dawn kienu ilkoll ulied Lorenzo Rapa u Carmela nee Sultana;*

(2) *Illi meta ġie pubblikat il-kuntratt ta' diviżjoni tat-tnax (12) ta' Awwissu tal-elf disa' mija u tmienja u erbgħin (1948), parti mit-territorju "Ta' Fortun" baqa' ma inqasamx bejn il-kondividenti. Dan għaliex din il-parti mit-territorju kellha tibqa' tintuża bħala passaġġ u għalhekk dan baqa' miżmum in komun bejn il-kondividenti kollha f'dak il-kuntratt. Infatti fl-istess relazzjoni peritali annessa u formanti parti mill-istess kuntratt ta'*

diviżjoni kien ingħad: "Il-biċċa raba' ta' Fortun, ix-Xagħra, Għawdex fil-kontrada "Ta' Fejn il-Knisja" – wara li imħalla (sic) minnha passaġġ għall-mogħdija tal-porzjonijiet kollha, mal-ħajt ta' nofsinhar tal-istess għalqa li jibda minn sqaq u jdur għal ġio nofs tal-istess għalqa u idur mal-ħajt tat-tramuntana tagħha stess – ġiet maqsuma fi tmien porzjonijiet....."

(3) *Illi la darba t-territorju okkupat minn dan il-passaġġ baqa' mhux maqsum, allura l-istess passaġġ baqa' propjeta' tal-kondividenti kollha inkluż Salvu Rapa, li jiġi missier ir-rikorrenti Vicky Spiteri;*

(4) *Illi Salvu Rapa illum huwa mejjet u Vicky Spiteri hija waħda mill-eredi ta' missierha. Dan skont kif sejjer jirriżulta waqt is-smiegħ tal-provi ta' din il-kawża;*

(5) *Illi l-passaġġ huwa wiesa wieħed punt ħamsa tnejn metri (1.52m) ekwivalenti għal ċirka ħames (5) piedi għalkemm f'xi partijiet minnu intefgħet xi ħamrija mal-ġenb tiegħu u ittella ħajt li wassal sabiex f'partijiet minnu l-passaġġ djieq għal ċirka sittin ċentimetru (0.60m) ekwivalenti għal ċirka żewġ piedi;*

(6) *Illi bis-saħħa ta' kuntratt datat tmintax (18) ta' Jannar tal-elf disa' mija u ħamsa u sebgħin (1975) pubblikat fl-atti tan-Nutar Giuseppi Cauchi (document B), ir-rikorrenti George Spiteri fiż-żwieġ tiegħu ma' Vicky Spiteri xtraw u akkwistaw mingħand Salvu Rapa parti diviża mil-lok ta' djar fl-imsemmija Xagħra, fi Triq it-Tiġrija, liema parti immobiljari diviża mibjugħa iġġib in-numru mija u sebgħa u ħamsin (157), bil-bitħa annessa soġġetta għal servitu ta' tieqa favur beni oħra tal-venditur Salvu Rapa li ma ġewx mibjugħha b'dak l-att, in parti soprastanti beni ta' Beatrice Azzopardi, bil-ġiardina annessa ta' xi seba' kejliet u kwart ta' kejla u kollox imiss kif imsemmi fir-relazzjoni peritali annessa mal-istess kuntratt. Għalkemm huma xtraw dan il-fond fl-elf disa' mija u ħamsa u sebgħin (1975) huma kienu ilhom joqgħodu fl-istess fond mill-elf disa' mija u tnejn u sebgħin (1972) u r-rikorrenti Vicky Spiteri kienet ilha minn tfulitha tirrisjedi fl-istess fond;*

(7) *Illi l-ġardina tiġi tikkonfina min-naħa ta' nofsinhar mal-passaġġ li kien tħalla mir-raba "Ta' Fortun". Ir-rikorrenti Vicky Spiteri ilha sa minn tfulitha taċċedi għall-ġardina mill-passaġġ "Ta' Fortun" filwaqt li r-rikorrenti George Spiteri kien beda jaċċedi għal din il-ġardina mill-passaġġ fl-elf disa' mija u tnejn u sebgħin (1972) meta iżżewweġ lir-rikorrenti Vicky Spiteri;*

(8) *Illi bis-saħħa ta' kuntratt ta' donazzjoni datat tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju tas-sena elfejn u tmienja (Nota tal-insinwa annessa u markata Dokument C) pubblikat fl-atti tan-Nutar Michael Refalo l-intimati Lewis u Anġie konjuġi Stellini kienu akkwistaw b'titolu ta' donazzjoni mill-poter*

talawrence u Maria konjuġi Rapa "il-biċċa raba imsejħa ta' Fortun fix-Xagħra, Għawdex al-kejl ta' ċirka mija u tlieta u tmenin metru kwadru (183mk) u konfinanti nofsinhar ma' beni ta' Kristina Azzopardi, tramuntana ma' beni ta' Godwin Rapa u punent ma' beni ta' Wenzu Rapa";

(9) *Illi min-naħa tagħhom Lawrence u Maria konjuġi Rapa kienu akkwistaw ir-raba' trasferita lil Lewis u Anġie konjuġi Stellini b'kuntratt ta' permuta datat disgħa (9) ta' Novembru tal-elf disa' mija u ħamsa u disgħin (1995) (Kopja Dokument D) pubblikat fl-atti tan-Nutar Michael Refalo. Bis-saħħa ta' dan il-kuntratt l-istess konjuġi Rapa kienu akkwistaw "biċċa raba' oħra imsejħa ta' Fortun limiti Xagħra tal-kejl ta' ċirka mija u sitta metri kwadri (106mk) u konfinanti mit-tramuntana beni tal-eredi tal-Kanoniku Giuseppe Zammit (sic), punent ma' beni tal-eredi Rapa u nofsinhar beni ta' Emanuel Azzopardi ġodenti dritt ta' passaġġ minn passaġġ privat li jinfed għal Triq il-Bambina";*

(10) *Illi l-istess konjuġi Rapa għalhekk ma setgħu qatt jittrasferixxu lil Lewis u Angeie konjuġi Stellini l-kejl ta' mija u tlieta u tmenin metru kwadru (183mk) stante li bil-kuntratt ta' permuta l-konjuġi Lawrence u Maria Rapa kienu akkwistaw biss mija u sitt metri kwadri (106mk). Biż-żieda fil-kejl li kien hemm bejn kuntratt u ieħor, effettivament il-konjuġi Rapa inkludew mat-trasferiment li sar lil Lewis u Anġie konjuġi Stellini l-wisa' kollu tal-passaġġ eżistenti. Dan meta l-istess konjuġi Rapa ma kienux is-sidien assoluti tal-istess;*

(11) *Illi l-passaġġ in kwistjoni qatt ma kien fil-pussess esklussiv la tal-konjuġi Lawrence u Maria konjuġi Rapa u lanqas talewis u Anġie konjuġi Stellini;*

(12) *Illi l-intimati Lewis u Anġie konjuġi Stellini intavolaw applikazzjoni mal-Awtorita tal-Ippjanar, applikazzjoni numru itti PA 10169/2018 sabiex jiżviluppaw il-porzjon raba' li huma kienu akkwistaw bis-saħħa tal-kuntratt ta' donazzjoni tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju 2008. Din l-applikazzjoni ġiet approvata fil-ħamsa (5) ta' Novembru tas-sena elfejn u dsatax (2019). Konferma tal-approvazzjoni ta' din l-applikazzjoni hija annessa u markata bħala Dokument E;*

(13) *Illi bis-saħħa ta' din l-applikazzjoni, l-intimati konjuġi Stellini sejrin ikunu qegħdin jiżviluppaw l-estensjoni tar-raba' kollu tagħhom bil-konsegwenza li parti mill-passaġġ mir-raba' ta' Fortun preċiżament dik il-parti li iddur għal ġol-lvant sejra tingħalaq kompletament u r-rikorrenti mhux sejrin ikomplu jgawdu l-aċċess li għandhom attwalment u li ilhom igawdu għal aktar minn tletin (30) sena. Dan għaliex l-ispazju attwalment okkupat mill-passaġġ sejjer jiġi inkorporat interament fil-bini li sejrin jagħmlu l-intimati. Dan hekk kif muri fuq il-pjanta hawn annessa u markata bħala Dokument F;*

(14) *Illi għalhekk per konsegwenza ta' dan l-iżvilupp l-esponenti mhux sejjer jibqagħlhom l-aċċess li attwalment għandhom għall-ġardina tagħhom minn dan il-passaġġ u liema aċċess ilhom jagħmlu użu minnu għal aktar minn tletin (30) sena;*

(15) *Illi apparti minn hekk l-għeluq ta' dan il-passaġġ sejjer jirrendi l-ġardina li għandhom ir-rikorrenti mhux żviluppabbli anke għaliex il-ġardina li tiġi konfinanti ma' dan il-passaġġ sejra tispiċċa mingħajr faċċata;*

(16) *Illi r-rikorrenti jsostnu li l-intimati ma jistgħux jipproċedu biex jagħlqu dan il-passaġġ għar-raġuni li la l-intimati u lanqas l-awturi tagħhom fit-titolu m'huma s-sidien esklussivi ta' dan l-istess passaġġ. Dan il-passaġġ baqa' in komun bejn l-eredi talorenzo u Carmela nee Sultana, fosthom Salvu Rapa, missier ir-rikorrenti Vicky Spiteri. Allura bħala waħda mill-werrieta ta' Salvu Rapa l-istess rikorrenti Vicky Spiteri għandha sehem indiviż minn dan il-passaġġ;*

(17) *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess - u dan qiegħed jingħad għall-grazzja tal-argument biss - anke li kieku kellu jitqies li r-rikorrenti m'għandhomx sehem indiviż mill-propjeta' ta' dan il-passaġġ jibqa' l-fatt li xorta teżisti servitu ta' passaġġ a favur il-propjeta tar-rikorrenti u allura tali servitu trid tiġi rispettata. Dan kif sejjer jirriżulta tul is-smiegħ tal-kawża;*

(18) *Illi apparti minn hekk il-passaġġ in kwistjoni ilu miftuħ u ilu jintuża mir-rikorrenti għal aktar minn tletin (30) sena u allura l-istess rikorrenti akkwistaw id-dritt li huma jagħmlu użu minn dan il-passaġġ sabiex jaslu għall-propjeta' tagħhom;*

(19) *Illi in vista li l-applikazzjoni ta' żvilupp tal-intimati numru ittri PA 10169/2018 ġiet approvata, ir-rikorrenti kellhom jipproċedu kontra l-intimati permezz ta' mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet George Spiteri et vs Lewis Stellini et (Mandat ta' Inibizzjoni numru 41/2019 SG) sabiex l-istess intimati jiġu inibiti milli: "huma personalment jew permezz ta' terz jagħmlu x-xogħolijiet indikati f'dan il-mandat preċiżament xogħolijiet sabiex jiġi mibni l-passaġġ eżistenti li mill-isqaq li jagħti għal fuq Triq Maria Bambina, Xagħra Għawdex iwassal għar-raba magħruf bħala ta' Fortun limiti tax-Xagħra Għawdex u kif ukoll milli jusurpaw u jinkludu mal-propjeta tagħhom xi parti mill-wisa oriġinali tal-istess passaġġ, liema passaġġ skont il-kuntratti li għalihom saret riferenza f'dan il-mandat għandu wisa ta' wieħed punt ħamsa tnejn metri (1.52m)";*

(20) *Illi l-mandat ta' inibizzjoni ġie definittivament akkordat fil-ħmistax (15) ta' Jannar 2020 u għalhekk din il-kawża qegħda ssir in sostenn ukoll ta' dan il-mandat;*

(21) *Illi r-rikorrenti George u Vicky konjuġi Spiteri għandhom konoxxenza vera u proprja tal-fatti in kawża;*

Għaldaqstant u in vista tal-premess, Talbu għaliex m'għandhiex il-Qorti:

1. *Tiddikjara li r-rikorrenti Vicky Spiteri qua eredi ta' missierha Salvu Rapa hija propjetarja ta' sehem indiviż mill-passaġġ li jagħti għal fuq sqaq li jiżbokka fi Triq Marija Bambina Xagħra, Għawdex, liema passaġġ jibda minn Triq Maria Bambina jibqa' sejjer 'il ġewwa lejn in-naħa tat-tramuntana u imbagħad jikser lejn il-lvant bl-aħħar parti tal-istess passaġġ tkun wiesa wieħed punt ħamsa tnejn metri (1.52) kif muri aħjar fuq is-site plan annessa u markata bħala document G;*

2. *Tiddikjara li l-intimati konjuġi Stellini qegħdin jokkupaw illegalment u abbużivament u mingħajr ebda titolu validu fil-liġi parti mill-wisa' ta' wieħed punt ħamsa tnejn metri (1.52m) tal-passaġġ fuq deskritt fl-ewwel talba x'ħin dan idur lejn il-lvant;*

3. *Konsegwentament tirrivendika l-imsemmija parti mill-passaġġ okkupata mill-intimati konjuġi Stellini a favur tal-kompropjetarja Vicky Spiteri biex b'hekk il-passaġġ jerġa' jiġi ripristinat għall-wisa' oriġinali ta' wieħed punt ħamsa tnejn metri (1.52m);*

4. *Tikkundanna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss jirrijintegraw il-parti tal-passaġġ okkupata minnhom illegalment fil-pussess tal-kompropjetarja Vicky Spiteri billi jagħmlu dawk ix-xogħolijiet kollha neċessarji okkorrendo taħt id-direzzjoni ta' perit nominat għal tali fini sabiex il-passaġġ jerġa' jiġi ripristinat għall-wisa ta' wieħed punt ħamsa tnejn metri (1.52m) u jiġi delineat mir-raba propjeta' tagħhom permezz ta' ħajt mibni a spejjeż tagħhom;*

5. *Fin-nuqqas li l-intimati jagħmlu x-xogħolijiet rikjesti fit-talba preċedenti entro t-terminu perentorju stabbilit sabiex il-passaġġ jerġa' jiġi ripristinat għall-wisa' oriġinali tiegħu ta' wieħed punt ħamsa tnejn metri (1.52m) tawtorizza lir-rikorrenti Vicky Spiteri sabiex bħala kompropjetarja tieħu lura l-pussess ta' dik il-parti mill-passaġġ okkupata illegalment mill-intimati u tagħmel dawk ix-xogħolijiet indikati fit-talba preċedenti hija stess taħt id-direzzjoni tal-perit nominat għal tali fini u dan bi spejjeż tal-istess intimat;*

6. *Tiddikjara li l-intimati m'għandhom l-ebda dritt li jużurpaw u jinkludu mal-propjeta tagħhom l-istess passaġġ ta' wisa' wieħed punt ħamsa tnejn metri (1.52m) bl-iżvilupp li huma sejrin jagħmlu b'riżultat tal-applikazzjoni bin-numru ittra PA 10169/2018, jew inkella li jużurpaw u jinkludu mal-propjeta tagħhom l-istess passaġġ b'xi applikazzjoni oħra*

jew inkella li jinkludu l-istess passaġġ ma' xi forma ta' żvilupp ieħor fil-propjeta' tagħhom;

7. *Tiddikjara li r-rikorrenti jgawdu servitu ta' mogħdija mill-istess passaġġ ta' wisa' wieħed punt ħamsa tnejn metri (1.52m) deskritt fl-ewwel talba u per konsegwenza tordna lill-intimati sabiex jħallu l-istess passaġġ fuq deskritt liberu u mhux ostakolat u ħieles minn kwalunkwe żvilupp;*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess u fin-nuqqas li l-Qorti tiċħad it-talbiet preċedenti, tiddikjara li r-rikorrenti jgawdu servitu ta' mogħdija mill-istess passaġġ deskritt fl-ewwel talba għall-propjeta' tagħhom, liema dritt ta' mogħdija huma akkwistawha bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali u per konsegwenza tordna lill-intimati sabiex iħallu l-istess passaġġ fuq deskritt liberu u mhux ostakolat u ħieles minn kwalunkwe żvilupp.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati inkluż dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 41/2019 BS kif ukoll tal-ittri uffiċjali numru 540/2019 u 573/2019 spediti lill-intimati fit-2 ta' Settembru 2019 u fis-16 ta' Settembru 2019 rispettivament.

Rat ir-risposta tal-konvenuti fejn eċċepew:

1. *Illi t-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi;*

2. *Illi fl-ewwel lok, l-intimati rrilevaw li l-kopja tar-rapport peritali formanti parti mill-kuntratt ta' diviżjoni tat-12 (u mhux 14) ta' Awwissu 1948 (Dokument A) hija prattikament illeġibbli. Meta l-eċċipjenti aċċedew fuq il-websajt tal-Qorti sabiex jippruvaw u jaraw f'liema stat hija l-kopja li ġiet ippreżentata għall-attenzjoni tal-Qorti, ma sabux kopja ta' dan ir-rapport peritali fid-dokumenti skannjati aċċessibbli, u għalhekk huma qed jitolbu li qabel xejn l-atturi jiġu mitluba li jippreżentaw u jinnotifikaw lill-esponenti kopja iktar leġibbli tal-oriġinali ta' dan ir-rapport peritali, peress li, anki mill-premessi infushom, jirriżulta li dan ir-rapport huwa ta' importanza fundamentali; l-intimati irriservaw id-dritt li, wara li din il-kopja tiġi nnotifikata lilhom huma jippreżentaw risposti ulterjuri skont il-kontenut deċifrabbli ta' dak ir-rapport;*

3. *Illi mill-premessi tar-rikors ġuramentat jidher li l-atturi qegħdin jibbażaw il-pretensjonijiet tagħhom fuq l-assunzjoni li d-dar u l-ġardina li huma akkwistaw bis-saħħa tal-kuntratt tat-18 ta' Jannar 1975 (Dokument B anness mal-istess rikors ġuramentat) kienu jiffurmaw parti mill-fond diviż bis-saħħa tal-kuntratt Dokument A. Din l-assunzjoni ma hijiex korretta, u dan jikkonfermah l-istess dokument B meta n-Nutar li ppubblikah iddikjara li l-fond mibjugħ lil Ġorġ Spiteri kien provenjenti direttament minn wirt, mingħajr ebda riferenza għal xi kuntratt ta' diviżjoni. U jinsab*

ikkonfermat iktar u iktar mid-dokument A u mir-rapport peritali formanti parti mid-Dokument A għaliex, almenu minn dak li setgħu jiddeċifraw l-intimati, ma hemm l-ebda riferenza f'dan il-kuntratt u f'dan ir-rapport għal xi fond fi triq it-Tiġrija;

4. *Illi dejjem skont l-istess premessi, il-passaġġ mertu ta' din il-kawża huwa espressament imħolli "għall-mogħdija tal-porzjonijiet kollha" u mhux ukoll għas-servizz ta' fondi oħra, senjatament il-fond fi Triq it-Tiġrija propjetallum tal-atturi. Isegwi għalhekk li, qua propjetarji tal-fond 157, Triq it-Tiġrija, Xagħra, l-atturi ma għandhom u qatt ma kellhom l-ebda dritt fuq dan l-allegat passaġġ;*

5. *Illi l-bitħa formanti parti mill-istess fond 157, Triq it-Tiġrija, Xagħra hija b'definizzjoni tifforma parti minn fond aċċessibbli għat-triq u għalhekk ma hijiex interkjuża. U la darba huwa hekk kwalsiasi passaġġ li l-atturi jippretendu li għandhom igawdu minn fuq il-passaġġ imħolli jew ikkreat bil-kuntratt Dokument A ma jista' qatt wieħed "neċessarju" fis-sens tal-artikoli 446 et sequitur tal-Kodiċi Ċivili. Għaldaqstant id-dritt għal dan il-passaġġ għandu neċessarjament jirriżulta biss minn kuntratt pubbliku u la jista' jiġi kkreat per destinazione di paterfamilias u lanqas bil-preskrizzjoni;*

6. *Illi mill-ftit li l-intimati rnexxilhom jiddeċifraw mir-rapport peritali anness mad-Dokument A jissemma espressament mill-perit li "qabel xejn niddikjara illi l-kapaċita superfiċjali ta' dawn il-fondijiet hija approssimatttiva billi minħabba xi ostakoli, jew għal raġunijiet oħra, ma tkeilux sewwa u biċċa minnhom ma morc (mortx) fihom u għalhekk id-deskrizzjoni u l-valur tagħhom tawhomli l-istess kondividenti". Isegwi minn din id-dikjarazzjoni espressa mingħajr tlaqliq tal-perit li l-kejl ta-propjetali llum tappartjeni lill-esponenti kien dakinhar wieħed approssimattiv u mhux imkejjel minn perit;*

7. *Illi fir-rigward tal-pjanta annessa mal-kuntratt ta' permuta fl-atti tan-Nutar Michael Refalo tad-9 ta' Novembru 1995 (Dokument D mar-rikors ġuramentat) l-intimati rrilevaw li l-pjanta annessa ma' dak il-kuntratt turi biċ-ċar li bejn l-art akkwistata minn Maria Rapa b'titolu ta' permuta fuq naħa u l-ħajt fuq in-naħa tat-tramuntana ta' dik l-art ma kien jeżisti l-ebda passaġġ. Fi kliem ieħor, anki skont dak il-kuntratt Maria Rapa akkwistat l-art tagħha bħala libera minn kull passaġġ u di piu li dik l-art testendi preċiżament sa fejn hemm il-ħajt li jservi ta' delimitazzjoni tal-ġardina formanti parti mid-dar tal-atturi. Dan japplika mhux biss għall-kuntratt imsemmi mill-atturi fir-rikors ġuramentat tagħhom iżda għal kuntratti kollha tal-predeċessuri fit-titolu tal-konvenuti għall-propjetali ipperveniet lilhom permezz tal-kuntratt data it-23 ta' mejju 2008. Għalhekk il-premessi fil-paragrafi 8 et seq tar-Rikors Ġuramentat tal-*

atturi u l-argumenti li l-atturi jippruvaw jiddeduċu minnhom huma kollha skorretti;

8. *B'żieda ma' dan kollu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimati jqisu li l-art li l-atturi fuqha qegħdin jipprovaw jallegaw li huma għandhom dritt ta' passaġġ fuqha kienet fil-pussess animo domini, pubbliku, paċifiku, mhux interrott ta' Maria Rapa u warajha tal-intimati sa mill-1995 u di piu dan il-pussess kienet wieħed in bona fede ibbażat fuq kuntratt ta' trasferiment ta' propjeta' immobiljari;*

9. *Konsegwentament din l-art hija propjeta privata u esklussiva tal-intimati liema propjeta' ma hija soġġetta għal ebda dritt ta' passaġġ;*

10. *Illi jirriżulta mis-suespost li d-dritt ta' passaġġ riżultanti mill-kuntratt ta' diviżjoni li kien sar fit-12 ta' Awissu 1948 imsemmi fir-rikors ġuramentat huwa passaġġ differenti minn dak li qiegħed jiġi allegat mill-atturi;*

11. *U dan kollu bl-ispejjeż kontra l-atturi;*

12. *Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.*

Rat li din il-kawża ġiet assenjata lil din il-Qorti hekk kif ippreseduta;

Rat id-dokumenti eżebiti;

Semgħet il-provi prodotti filwaqt li rat it-traskrizzjonijiet tax-xhieda già miġbura;

Aċċediet fuq il-post;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat l-atti kollha inkluż l-atti allegati;

Rat li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza;

Provi Prodotti

George Spiteri spjega li huwa żżewweġ lil Vicky Spiteri fis-sena 1971, u kien jafha madwar ħames snin qabel. Spjega li meta kienu għarajjes, Vicky kienet tgħix mal-ġenituri tagħha bin-numri 157/158 fi Triq it-Tigrija, ix-Xagħra. Il-faċċata tal-lok tad-djar kienet tagħti għal fuq triq it-tiġrija u fuq in-naħa ta' wara kien hemm mandra li kellha żewġ bibien jagħtu għal fuq passaġġ mertu tal-kawża li kien joħroġ fl-isqaq li jwassal għal Triq Maria Bambina. Qal li l-familja ta' Vicky kienu jagħmlu użu ta' dan il-passaġġ biex jaslu għad-dar tagħhom. Sussegwentement, il-lok ta' djar inqasam f'żewġ proprjetajiet separati, u hu u Vicky bdew joqogħdu fil-parti tad-dar

bin-numru 157 liema parti kienu akkwistawha b'kuntratt tat-18 ta' Jannar 1975 atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Cauchi.

Sostna li huwa dejjem mill-passaġġ daħal għal daru. Spjega li fuq in-naħa ta' quddiem tad-dar tagħhom, li tiġi fuq triq it-Tiġrija, kellhom parapet b'ħames tarġiet, u għalhekk huwa kien jidħol bil-lambretta fil-passaġġ u jidħol id-dar mill-bieb li jagħti mill-passaġġ għall-ġnien tad-dar tagħhom. Spjega li fis-sena 1978 huwa xtara raba' fl-ewwel parti tal-isqaq, u kien jidħol għaliha mill-bieb fil-ġnien tad-dar tiegħu li kien jgħaddi għall-passaġġ mertu ta' din il-kawża. Spjega li meta din ir-raba' nbniet f'garaxx, huwa kien jgħaddi mill-passaġġ biex imur id-dar.

Dwar il-wisa' tal-passaġġ, huwa jsostni li kien oriġinarjament wiesa' ħames piedi ai termini tal-kuntratt ta' diviżjoni tal-1948. Francis Rapa u Lawrence Rapa kellu raba' f'din il-kuntrada u fid-9 ta' Novembru 1995 sar kuntratt ta' permuta fejn Francis u Lawrence assenjaw u ttrasferew lil xulxin ir-raba' rispettivi tagħhom. Lawrence Rapa akkwista l-proprjetà ta' Francis Rapa, li llum hija tal-konvenuti. Sostna li Lawrence Rapa dejjaq il-passaġġ, u għalkemm hu u martu talbuhom ma jiżġombrawx dan il-passaġġ, dawn baqgħu inadempjenti. Spjega li Lawrence Rapa kien kiteb xi karta f'xi żmien, u talab li tiġi ffirmata minnu fis-sens li hu u martu jibqgħu jgħaddu minn dan il-passaġġ sakemm imutu, u mbagħad dan id-dritt jintilef. Sostna li dan qatt ma ġie aċċettat minnhom.

Kompla jgħid li l-kuntratt tal-permuta jsemmi 106 metri kwadri, iżda Lawrence Rapa ttrasferixxa 183 metri kwadri permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tat-23 ta' Mejju 2008. Sostna li għalhekk Lawrence Rapa għadda r-raba' lil konvenuti, u għaddielhom il-passaġġ meta fil-verità dan lanqas biss ma kien tiegħu. Spjega li ftit qabel miet, Salvu Rapa għadda l-parti tal-lok ta' djar li kien joqgħod fiha lil ħu l-mara talawrence Rapa. Illum dan il-fond huwa proprjetà ta' Godwin Rapa li żviluppah fis-sena 195. F'dan il-fond, kien hemm bieb li minn din il-proprjetà jagħti għall-istess passaġġ. Iżda dan il-bieb li kien jagħti aċċess lil Godwin Rapa għal dan il-passaġġ ġie magħluq.

Spjega wkoll li hemm diversi bibien li jagħtu għal fuq il-passaġġ, u l-isqaq li jagħti għal triq Marija Bambina, u dawn huma kollha bibien li mhumiex entraturi prinċipali. Dawn il-proprjetajiet xorta jagħmlu użu mill-passaġġ bħalma jagħmlu l-atturi għaliex il-proprjetajiet tagħhom kienu nbnew fuq raba' li kienet tissemma fil-kuntratt ta' diviżjoni tas-sena 1948.

In kontroeżami, huwa kkonferma li l-kuntratt tal-1948 ma jsemmix il-fond 157 u 158. Spjega li dak il-post intiret minn Kanoku Rapa mingħand missieru b'legat. Ikkonferma li missier il-Kanonku kien proprjetarju ta' territorju kbir f'dawn l-inħawi. Spjega li dan kien jgħaddi mn-nofs tal-proprjetà tiegħu. Sostna li infatti qabel il-kuntratt tal-1948 ma jissemmew

l-ebda passaġġi. Huwa jaqbel ukoll li l-passaġġi li nħolqu b'dak il-kuntratt tal-1948 kienu nħolqu fir-rigward tal-proprjetà li ġiet diviża permezz ta' dak l-istess kuntratt.

Insista li l-fond tiegħu u ta' martu akkwista dan id-dritt ta' passaġġ, għax il-post wirtu Dun Ġużepp Rapa, u meta qasmuha lil Dun Ġużepp Rapa tawh biċċa li tmiss mad-dar ħalli l-passaġġ imbagħad jgħaddi minn quddiem għal mal-bieb ta' Dun Ġużepp Rapa. Sostna li l-post 157 u 158 akkwista dritt ta' passaġġ, peress li kien hemm il-bibien jagħtu għal fuq il-passaġġ. Sostna li Dun Ġużepp Rapa ngħata biċċa raba', u għalhekk huwa seta' jgħaddi għaliha b'żewġ modi jew minn quddiem jew minn wara.

Ikkonferma li fuq il-kuntratt tat-18 ta' Jannar 1975 huwa kien parti u li l-Perit Dimech kien għamel rapport dettaljat. Sostna li ma kienx jinħtieġ li jitniżżel il-passaġġ. Ikkjarifika li meta huwa akkwista l-fond 175, kellu miktub li l-fond ta' wara għandu l-istess drittijiet tal-fond 158, u għalhekk stante li l-fond l-ieħor kellu dritt ta' passaġġ mill-bieb tiegħu, huwa wkoll kellu dritt għall-passaġġ mill-bieb tiegħu. Sostna li huwa għamel riċerki fuq Lawrence Rapa u insista li rriżulta li sar kuntratt wieħed biss rigward din l-art. Meta rinfaċċat bit-tieni kuntratt, huwa sostna li dak jirrigwarda għalqa oħra fl-istess inħawi, iżda ma tmissx ma' dik li Lawrence Rapa biegħ lil konvenuti.

Insista li l-passaġġ ntiret mingħand missierha li kellu dritt jgħaddi minn hemm. Spjega li l-passaġġ fuq il-kuntratt tal-1948 jgħid li jdur sabiex dan idur għal fejn hemm il-bibien ta' wara tal-fondi 157 u 158. Ikkonferma li l-kawża li kien hemm ma' Francis Portelli kienet tirrigwarda l-bidu tal-isqaq. Sostna li l-kamra li għandhom fuq in-naħa ta' wara tranġat fis-snin tmenin.

F'kontroeżami ulterjuri, huwa spjega li l-bieb li jagħti għal fuq il-passaġġ minn dejjem hemm kien. Meta mistoqsi kif dan il-bieb ma ġiex indikat fil-permessi li kienu ġew sottomessi minnu mal-Awtorità tal-Ippjanar, huwa spjega li ma kellux għalfejn jindikah.

In rieżami, huwa spjega li meta applika mal-Awtorità tal-Ippjanar, huwa applika dwar il-biċċa tiegħu u dan il-bieb kien jinsab fil-ġardina.

F'kontoreżami ulterjuri, huwa spjega li Lawrence Rapa kien tefa' xi ħamrija fejn hemm il-passaġġ meta kien qed jibni ħuh. Sostna li l-passaġġ ma kitbu lil ħadd u tħalla biex kulħadd jgħaddi minn hemm.

Joseph Spiteri xehed li fi tfulitu huwa kien joqgħod fid-dar bin-numru 157 liema dar kienet parti minn dar ikbar. Spjega li nannuh kien żamm id-dar bin-numru 158 . Qal li fuq in-naħa ta' wara ta' dawn iż-żewġ postijiet, kien hemm mandra li kienet tagħti għall-passaġġ li jwassal għal sqaq li

joħroġ fi triq Marija Bambina. Qal li din il-mandra kienet maqsuma bil-wajer. Qal li nannuh kellu bieb li kien jagħti mill-mandra għal ġol-passaġġ u l-familja tiegħu kellhom bieb li kien jagħti mill-mandra għal ġol-passaġġ. Qal li meta l-proprjetà tan-nannu waqgħet f'idejn Godwin Rapa, huma kienu entrambi joħorġu mill-bibien rispettivi tagħhom u jilagħbu fl-isqaq.

Insista li huwa dejjem utilizza dan il-passaġġ biex jidħol għad-dar għaliex il-bieb tal-faċċata jagħti fuq triq traffikuża u perikoluża. Sostna li anke meta kiber kien juża dan il-passaġġ biex jidħol bir-rota jew mutur għaliex fuq quddiem, id-dar kellha parapet. Spjega li zijuh Wenzu kemm-il darba avviċinah biex jiffirma karta li huwa ma kienx ser ikompli jgħaddi mill-passaġġ, iżda huwa dejjem irrifjuta li jiffirmalu. Insista li hu, ħutu u l-ġenituri tiegħu għadhom sal-lum jgħaddu mill-entratura ta' wara biex jidħlu d-dar ta' ommu. Qal li l-istess jagħmlu s-sidien tal-ħames djar oħra illi għandhom entratura fuq il-passaġġ u l-kumplament tal-isqaq, u dana anke jekk għandhom ukoll faċċata u bieb fuq in-naħa ta' quddiem tad-dar tagħhom.

In kontroeżami, huwa spjegat li dejjem għadda minn dan il-passaġġ. Spjega li qatt ma kellhom problemi sakemm sabu Lawrence Rapa u talbu biex jiffirmalu karta li mhux ser jgħaddi minn hemm. Ikkonferma li l-fond ta' missieru għandu aċċess minn triq it-tiġrija. Huwa ċaħad li missieru qatt fetaħ xi bieb ġdid għal fuq il-passaġġ

Manwel Spiteri kkonferma li xehed ħuh Joseph Spiteri. In kontroeżami, huwa sostna li l-familja tiegħu għandha dritt tgħaddi minn hemm. Ikkonferma li l-ġardina tinsab mad-dar tal-familja tiegħu, li hija aċċessibbli minn Triq it-Tigrija. Spjega li ma għandhomx garaxx li jagħti għal fuq Triq it-Tigrija.

Stefan Spiteri kkonferma dak li xehdu ħutu. Żied li missieru kellu wkoll garaxx fl-isqaq ta' wara d-dar ftit aktar 'il barra mill-parti tal-passaġġ mertu ta' din il-kawża. Ġo dan il-garaxx, huwa kien irabbi t-tiġieg u l-fniek, u biex jagħlifhom kien joħroġ, u jidħol mid-dar mill-entratura ta' wara, u b' hekk jiġi fil-passaġġ li kien iwassal għal dan il-garaxx. Spjega li huwa akkwista dan il-garaxx mingħand ommu u missieru permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni atti tan-Nutar Mariosa Grech fit-3 ta' Lulju 2007. Qal li xtara biċċa raba' li tiġi tmiss mal-istess garaxx, permezz ta' kuntratt ta' bejgħ tat-13 talulju 2007 atti tan-Nutar Mariosa Grech. Sostna li l-garaxx ġie indikat bħala wieħed li jmiss mill-Punent mas-sqaq mingħajr isem li jiżbokka fi triq Marija Bambina mentri r-raba' ġiet ukoll indikata bħala aċċessibbli minn sqaq li jiżbokka fi triq il-Bambina u tmiss mill-Punent mal-imsemmi sqaq. Sostna li l-art fejn hemm dan il-garaxx u l-art fejn huwa bena d-dar tiegħu kienu parti mill-kuntratt ta' diviżjoni tal-1948.

In kontroeżami, huwa spjega li għandu 38 sena u dejjem jiftakar li huwa u l-familja tiegħu kienu jgħaddu minn dan il-passaġġ. Insista li dan id-dritt ta' passaġġ ġie akkwistat permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni magħmul fis-sena 1948. Sostna li huwa konsapevoli li qabel kienet l-għalqa ta' Frans Rapa li minn fuqha kienu jgħaddu, iżda mbagħad dan kien bidilha ma' Wenzu Rapa. Sostna li dejjem kien hemm żewġ bibien wieħed jagħti għal ħu l-mara tal-Lewis Stellini, u l-ieħor il-bieb tal-ġenituri tiegħu. Kien hemm passaġġ quddiemhom li jifred l-għalqa minn mal-ħitan u minn hemm kienu jgħaddu.

Vicky Spiteri spjegat li hija bint Salvu Rapa. Il-konvenuta hija n-neputija tagħha, peress li hija bint ħuha Wenzu Rapa. Sostniet li fejn toqgħod kienet parti minn lok ta' djar ikbar li kienu tal-Kanonku Dun Ġużepp Rapa li jiġi ħu missierha. Il-Kanonku kien wieħed mill-aħwa li dehru fil-kuntratt tat-12 ta' Awwissu 1948. Fuq dan il-kuntratt tħalla passaġġ għal mogħdija tal-porzjonijiet kollha. Qalet li l-beni tal-Kanonku Giuseppe Rapa msemmija f'dan il-kuntratt huma referenza għal-lok ta' djar bin-numri 157/158 fi triq it-Tigrija, ix-Xagħra, Għawdex. Qalet li missierha wiret lill-Kanonku Giuseppe Rapa, u ġie mgħoddi d-djar bin-numri 157 u 158. Qalet li l-faċċata ta' din il-proprjetà tagħti għal triq it-tiġrija u mill-mandra hemm żewġ bibien li jagħtu għal passaġġ li fuqu nfetħet din il-kawża. Qalet li dawn il-bibien kienu wieħed żgħir u wieħed kbir.

Qalet li meta żżewġet hija bdiet toqgħod fil-parti fejn għadha toqgħod sal-lum. Id-djar nqasmu f'żewġ proprjetajiet separati, u George kien xtara mingħand missierha l-porzjon diviż tad-djar permezz ta' kuntratt tat-18 ta' Jannar 1975 atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Cauchi. Sostniet li hi u żewġha baqgħu dejjem jgħaddu minn dan il-passaġġ biex jaslu għad-dar tagħhom. Spjegat li hi u żewġha kienu akkwistaw mingħand Frank Mercieca, permezz ta' kuntratt tal-14 ta' Frar 1978 xi raba' li tinsab fl-ewwel parti tal-isqaq u żewġha kien jgħaddi għal din ir-raba', billi jgħaddi għal ġol-passaġġ mertu ta' din il-kawża, u jibqa' nieżel mill-isqaq biex jasal għaliha.

Spjegat li missierha għadda l-parti tal-lok tad-djar li kien jghix fiha lil Lawrence Rapa permezz ta' kuntratt tal-5 ta' Diċembru 1978 atti Nutar Giuseppi Cauchi. Dan il-fond illum huwa ta' Godwin Rapa li żvillupah fis-sena 1995. Eżebiet diversi ritratti ta' dan il-passaġġ. Sostniet li hi u l-familja tagħha dejjem minn dan il-passaġġ għaddew biex jidħlu għad-dar tagħhom. Spjegat li l-konvenuti akkwistaw l-art tagħhom mingħand Lawrence Rapa permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tat-23 ta' Mejju 2008 atti Nutar Michael Refalo u fiha l-art ġiet deskritta ta' kejl ta' 183 metri kwadri. Spjegat li meta ħuha Lawrence Rapa akkwista l-istess raba' mingħand ħuha Francis Rapa permezz ta' kuntratt ta' permuta tad-9 ta' Novembru 1995, huwa akkwista 106 metri kwadri. Sostniet li għalhekk Lawrence Rapa kien ta b'donazzjoni

aktar milli kellu. Sostniet li din id-differenza hija preċiżament il-wisa' tal-passaġġ eżistenti.

Spjegat li meta Francis Portelli kien pprova jimblokka dan il-passaġġ, hi u s-sidien l-oħra kienu bdew proċeduri fil-Qorti tal-Kriminal. Sostniet li fil-kwerela li saret ġie mniżżel li l-passaġġ kien jintuża biex il-mittenti inkluża hija stess jaċċedu għal fondijiet rispettivi tagħhom. Spjegat ukoll li mid-denunzja ta' missierha Salvu Rapa, hija wirtet lil missierha flimkien ma' ħutha. Sostniet li l-passaġġ dejjem inżamm komuni bejnietna u jitgawda minn kulħadd. Sostniet li l-passaġġ dejjem issemma bhala art apparti, u mhux bħala parti mir-raba' li ġiet trasferita.

In kontroeżami, hija sostniet li l-post ħallihulha missierha, u li tibqa' tgħaddi minn hemmhekk. Ikkonfermat li l-kanonku Rapa kien wieħed mill-aħwa, iżda huwa kien ħa l-post 157 u 158 mingħand missieru, u mhux permezz tal-kuntratt tal-1948. Sostniet li l-passaġġ kien ilu minn dejjem u missier il-Kanonku kellu t-territorju kollu. Ikkonfermat li l-post 157 u 158 minn dejjem kellhom faċċata għal triq it-Tigrija. Spjegat li missierha dejjem kien jgħidilha li kien hemm bieb li minnu għandha dejjem tibqa' tgħaddi. Mistoqsija kif issemmi kuntratt wieħed biss ta' akkwist ta' Lawrence Rapa, u mistoqsija kif fir-rapport tal-Perit Dimech tat-18 ta' Jannar 1975 ma ġiex imniżżel il-passaġġ, l-attrici ma għarfitx twieġeb. Kulma għamlet baqgħet tinsisti li huma minn dejjem għaddew minn dak il-passaġġ.

Mark Cini in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Ippjanar xehed dwar applikazzjonijiet li saru minn Lewis u Angie Stellini. Spjega li din il-proprjetà tisnab b' aċċess li huwa minn sqaq. Ikkonferma li kien hemm xi tibdil mill-pjanti originali u li kien hemm xi *issues* fuq id-dritt ta' passaġġ. Spjega wkoll dwar applikazzjoni li saret minn Godwin Rapa. F'seduta oħra, l-istess xhud kien ippreżenta ritratti mill-ajru.

F'seduta oħra, Mark Cini ppreżenta applikazzjoni li kienet saret minn George Spiteri li spjega li għall-kamra ta' wara tal-ground floor kien hemm entratura waħda fuq il-pjanta sottomessa. Ippreżenta wkoll applikazzjoni li kienet saret minn Godwin Rapa.

Il-Perit Cornelia Tabone spjegat li kien kellimha l-attur rigward applikazzjoni sottomessa mill-konjugi Stellini. Sostniet li kien jidher li permezz ta' din l-applikazzjoni jekk approvata, l-isqaq kien ser jiġi okkupat mill-bini propost. Spjegat ukoll li kien hemm applikazzjoni oħra li hija kienet involuta fiha fejn qamet kwistjoni dwar bieb li kien jagħti għal fuq l-istess sqaq. L-applikant kien qed jitlob li dan il-bieb li jagħti għal ġo dak l-isqaq kellu jingħalaq.

In kontroeżami, hija kkonfermat li hija ma ratx kuntratti dwar dan l-isqaq, u min għandu dritt juża dan l-isqaq. Ikkonfermat li din l-applikazzjoni fejn

qamet il-kwistjoni tal-bieb li għandu jingħalaq kienet minn Godwin Rapa. Spjegat li Godwin Rapa kien applika biex dan il-bieb jingħalaq.

F'seduta oħra, il-Perit Cornelia Tabone spjegat li hija indikat il-passaġġ fuq ir-ritratti tal-ajru, u li dan jidher iktar ċara fir-ritrattit tal-ajru tal-1988. Sostniet li l-passaġġ ma jidhrix biss dritt iżda jidher li qed jikser fuq in-naħa tal-lemin.

Lewis Stellini xehed li omm u missier il-mara tiegħu tawhom permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni atti tan-Nutar Dottor Enzo Refalo tat-23 ta' Mejju 2008 biċċa raba' ta' Fortun fix-Xaghra bil-kejl ta' 183 metri kwadri. Sostna li huma kienu ssottomettew applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar li ġiet approvata fis-6 ta' Novembru 2019. Huwa sostna li l-atturi ma għandhomx dritt ta' passaġġ minn fuq il-proprjetà tagħhom. Sostna li nonostante li ġew ippreżentati ammont ta' kuntratti, l-ebda wieħed ma jagħti lill-atturi dritt ta' passaġġ minn fuq il-proprjetà tagħhom. Spjega li l-provenjenza tal-immobbli tagħhom hija żewġ kuntratti ta' permuta li saru fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tad-9 ta' Novembru 1995 u tat-18 ta' April 1997, liema kuntratti saru ma' Francis Rapa. Dan Francis Rapa kien akkwista dawn iż-żewġ bicciet raba' mill-wirt ta' missieru Salvatore Rapa ai termini tat-testment tas-16 ta' Settembru 1977. Salvatore Rapa kien akkwsita din il-proprjetà permezz tat-testment tal-Kanonku Ġużepp Rapa tat-13 ta' Jannar 1950 atti tan-Nutar Francesco Gauci.

Sostna li l-atturi qatt ma għamlu aċċenn għall-kuntratt tat-18 ta' April 1997. Spjega li l-fond 157/158 triq it-Tigrija, ix-Xagħra ma jissemma mkien fil-kuntratt ta' diviżjoni tat-12 ta' Awwissu 1948. Jirriżulta li fil-provvenjenza msemmija fil-kuntratt ta' akkwist tal-atturi, jissemma wirt. Spjega li l-passaġġ msemmi fil-kuntratt ta' diviżjoni tat-12 ta' Awwissu 1948 mhuwiex ser jiġi mittiefes.

Spjega li fir-rapport tal-Perit Dimech anness mal-kuntratt tat-18 ta' Jannar 1975, ma jissemmiex il-bieb fuq in-naħa ta' wara tal-ġardina. Spjega li fil-kuntatt tal-5 ta' Diċembru 1978 atti Nutar Giuseppi Cauchi li sar bejn Salvu Rapa u Lawrence Rapa, il-perit iddikjara li l-mandra tinqata' mill-mandra ta' George Spiteri permezz ta' ħajt singlu li għandu jinbena f'linja waħda mal-ħajt singlu ta' George Spiteri. Il-Perit iddikjara li fil-mandra fin-Nofsinhar hemm bieb fil-ħajt tas-sejjieħ li jagħti għall-mandra proprjetà ta' Lawrence Rapa.

Sar ukoll kontroeżami estensiv tal-konvenut.

Godwin Rapa xehed li huwa s-sid tal-fond 158 triq it-Tigrija, ix-Xagħra u li akkwista l-post fis-26 ta' Marzu 1996 permezz ta' kuntratt tan-Nutar Dottor Michael Refalo. Spjega li fis-sena 1995 applika mal-Awtorità tal-Ippjanar. Il-proprjetà tiegħu u dik ta' Stellini kienet mifruda b'ħajt li kien

fih bieb li jagħti għal ġol-proprjetà ta' Stellini. Huwa spjega li missieru kien qallu li meta l-proprjetà ta' Angie u Lewis tiġi mibnija, il-bieb kellu jingħalaq. Qal li fl-2019 huwa applika mal-Awtorità tal-ippjanar biex jirregola xi irregolaritajiet, u peress li l-Awtorità tal-Ippjanar indikat li kien hemm bieb jagħti għal fuq proprjetà ta' terzi, il-bieb kien ingħalaq.

Sar ukoll kontroeżami estensiv lil Godwin Rapa.

Ikkunsidrat:

Jirriżulta li din il-kawża hekk kif anke ammess mill-atturi hija primarjament waħda ta' rivendika.

Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tas-26 ta' Novembru 2024 fl-ismijiet **Marcus Marsħall nomine v. Reġistratur tal-Artijiet et** spjegat is-segwenti dwar din l-azzjoni:

"*38. Kif inhu sewwa magħruf, fl-azzjoni rivendikatorja l-attur għandu l-piż li qabel xejn jipprova d-dritt tiegħu ta' proprjetà b'mod riġoruż tant li l-iċken dubju jmur favur il-pussessur (probatio diabolica). Mhux biżżejjed titolu derivattiv imma jinħtieġ titolu oriġinali.*

Fid-Dritt Ruman, it-tħaddim tar-rei vindicatio kien jinħtieġ il-prova tad-dritt ta' proprjetà anke da parti tal-bejjiegħ li mingħandu jkun xtara l-attur. Id-Dritt Ruman idderoga mill-prinċipji riġorużi ta' din l-azzjoni billi żviluppa l-azzjoni pubbliċjana (la publiciana in rem acto), li min jiftaħha mhux bilfors kellu jkun proprjetarju. Hekk per eżempju, ix-xerrej ta' res mancipi li ma jkunx sar formalment sidha (dominus ex iure Quiritium) seta' jinqeda bl-actio publiciana. Kienet azzjoni fittizja; il-fictio kien iż-żmien meħtieġ għall-użukapjoni. Il-pretur, huwa u jagħti l-formola mitluba minn min ikun tilef id-detenzjoni tal-ħaġa, kien jordna lill-iudex biex jagħti deċiżjoni daqslikieku dak iż-żmien kien għadda. Dan sabiex ix-xerrej ikun jista' jeħodha lura mingħand min kellu dritt fuqha iktar dgħajjef minn tiegħu (qui infirmiori jure possidet).

40. L-azzjoni pubbliċjana nżammet mid-Dritt Intermedju. Meta saret il-kodifikazzjoni, il-kodiċi ċivili Awstrijakk daħħal din l-azzjoni, li iżda mhemm l-ebda ħjiel tagħha la fil-kodiċi ċivili Franċiż u lanqas fil-kodiċijiet ċivili ta' qabel ingħaqdet l-Italja. Fid-duttrina Franċiża qamet il-kwistjoni jekk l-azzjoni pubbliċjana kellhiex titqies ammessa fid-dritt ċivili u żviluppaw tliet opinjonijiet: (i) li kienet parti mil-liġi, (ii) li ma kinitx parti mil-liġi u (iii) li ma kinitx għadha teżisti kif kienet fid-Dritt Ruman, imma kienu ġew ippreservati ċerti effetti tagħha li ma kinux inkompatibbli mal-kodiċi ċivili. Ebda tismija tal-azzjoni ma kien hemm fix-xogħol preparattiv tal-ewwel kodiċi ċivili tal-Italja magħquda. Fil-kodiċi, l-azzjoni ma tissemmiex ħlief għall-każ ta' mobbli misruqa jew mitlufa, fejn hija ammessa l-prevalenza tat-titlu tal-misruq jew ta' dak li tilef il-ħaġa, fil-konfront tat-titli tal-aventi

kawża tal-ħalliel jew ta' min ikun sabha. Minħabba dan is-silenzju, anke taħt il-kodiċi Taljan qamet l-istess kontroversja. Id-Digesto Italiano ma jaċċettahiex.

41. Interessanti li, għalkemm ma jidhirx li l-actio publiciana ġiet aċċettata mil-ġurisprudenza Taljana, xorta waħda hemm każijiet li fihom ir-rigorożità tal-azzjoni rivendikatorja ġiet imtaffija billi ġew addattati għas-sitwazzjoni tal-każ konkret. Hekk jekk il-konvenut jammetti li wieħed mid-dante kawża tal-attur kien sid tal-ħaġa, l-attur jista' jipprova t-titli tal-akkwist li jaslu sa dak id-dante kawża. L-awtur Bianca jġib dan l-eżempju: l-attur xtara appartament mingħand A; il-konvenut jeċċepixxi li huwa wkoll xtara l-appartament mingħand A; biżżejjed li l-attur jipprova t-titlu tal-akkwist mingħand A u l-prevalenza tat-titlu tiegħu in kwantu ġie nsinwat qabel.

42. Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fis-sena 2004 (Direttur tal-Artijiet v Polidano Brothers Limited 07.07.2004 (TM).App. Ċiv. 187/1993/3), għamlet din rassenja qasira ta' kif l-azzjoni pubbliċjana (jew, biex wieħed ikun preċiż, derivattiv tagħha) ġiet addottata mill-ġurisprudenza Maltija:

"Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu, titolu li suppost għandu jwassal għall-wieħed originali, iżda fid- dawl tad-diffikulta', jekk mhux impossibilita' (tant li tissejjaħ diabolica probatio) ta' din il-prova, il- ġurisprudenza u l-awturi immitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqgħetx meħtieġa li tkun daqshekk rigida, iżda għandha tkun imqabbla ma' dik tal- konvenut possessur. Hekk, per eżempju, il-Qorti ta' Cassazione fl-Italia, f'sentenza mogħtija fil-5 ta' Mejju, 1962 (n.892) osservat li jekk jirriżulta li t-titolu tal-konvenut mhux wieħed ta' min jorbot fuqu, l-attur jista' jipprova biss ' il proprio diritto per conseguire il rilascio'. Il-prinċipju li min għandu titolu aħjar jirbaħ il-kawża, mingħajr ħtieġa li dak li jkun jipprova titolu asolut, illum jinsab assodat fid-duttrina. Gia' fis-seklu dsatax l-awtur Francis E. Levy fil- ktieb 'Preuve par title du Droite de Propriete Immobiliere' kien wasal għall-konkluzzjoni li l-proprjetà huwa, wara kollox, dritt relattiv, u l-ġudizzju għandu jkun bażat fuq min, f'kawża bejn il-partijiet, ikun ressaq l-aħjar prova. Awturi oħra jiddiskrivu l-azjoni rei vindicatoria bħala 'una contraversia tra privati' (Tabet e Ottolenghi, 'La Proprieta"). Il-Pacifici Mazzoni('Istituzioni di Diritto Civile Italiano', Vol. III, Parte I, p.465) jgħid ukoll illi 'sembra quindi che per equita' non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o piu' fondato di quello del reo convenuto'.

Illi din it-teorija tal-prova migliore għandha l-bażi tagħha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjaħ l-actio Publiciana. Li din l-azjoni għadha teżisti fid-dritt Malti jirriżulta mill-ġurisprudenza, fosthom "Attard vs Fenech", deciża fit-28 ta' April, 1875 (Kollezz. Vol. XII.390) fejn intqal li: 'Con l'azione rivendicatoria l'attore deve provare di averne il dominio della cosa che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; con l'azione publiciana deve provare di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu' debole del suo'. Hekk ukoll din il-pożizzjoni ġiet ribadita fil-kawża "Fenech et vs Debono et", deciża minn din l-Onorabbli Qorti fl-14 ta'

Mejju, 1935 (Kollez. Vol.XXXIX.ii.488) fejn ġie konfermat, fuq l-iskorta tad-Dritt Ruman, il-kumul ta' dawn iż-żewġ azzjonijiet fl-Ordinament Guridiku Malti. Kwindi, l- attur mhux tenut jipprova titolu originali, iżda bizzejjed jipprova titolu aħjar minn dak tal-konvenut. (ara wkoll "Vella vs Camilleri", deciża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-12 ta' Dicembru, 2002).

43. Iktar riċentement, fis-sena 2021 (Mark Napier v Andre Bianchi 01.12.2021 (MCh-JRM-TM) anke din il-Qorti ddeskriviet l-addottazzjoni tal-azzjoni pubbliċjana mill-ġurisprudenza Maltija:

17. Trattati l-argumenti tal-kontendenti fil-kawża, jitqies xieraq li l-ewwel din il-Qorti tislet xi prinċċipji li jirregolaw l-azzjoni attriċċi u d-difiża mressqa mill-konvenut appellant. Kif ingħad minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tat-12 ta' Jannar, 2015, fil-kawża fl-ismijiet Arthur Kiomall et v. Francis Borg et:

"14. L-actio rei vindicatoria hija azzjoni li teżżisti taħt il-liġġi Maltija li permezz tagħha l-attur jipprova jirrivendika minn għand il-konvenut proprjeta` li hu jemmen li għandu titolu validu fuqha u dan permezz ta' provi li juru b'mod pożżittiv li l-proprjetà in kwistjoni hija tiegħu.

15. F'kawżża rivendikatorja, l-konvenut prinċċipalment jista' jressaq żżewġġ difiżżi: jsostni u jġġib provi fis-sens illi hu għandu l-pussess tal-proprjeta` in kwistjoni jew inkella illi għandu titolu validu skont il-liġġi fuq din il- proprjetà.

16. Tradizzjonalment f'azzjoni rivendikatorja l-attur irid jipprova d- dominju, ossija l-proprjeta` fih, tal-ħaġġa li jrid jirrivendika u ma hux biżżżżejjed li jipprova li l-ħaġġa mhix tal-konvenut, imma jeħtieġġ li juri pożżittivament li hi tiegħu nnifsu. Il-prova ġġiet ritenuta li trid tkun kompleta u konklużżiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anki l-iċċken, għandu jmur favur il-possessur konvenut u anki jekk il-Qorti ma tkunx sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi għandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jagħtix prova tad-dominju tiegħu li tkun eżżenti mill-anqas dubju (Ara App. Civ. Giuseppe Buhagiar v Ġużeppi Borg et., 17/11/1958, Vol. XLII.i p. 569 u s-sentenzi hemm citati; Ara wkoll App. Civ. Clive Simpson noe. Dr. Gaudenz Borg, 6/7/1993; App. Civ. Grazio Vella v John Buhagiar, 26/5/1998).

17. Madankollu, fis-snin riċċenti, ġġie aċċċċettat mill-Qrati tagħna illi meta l- konvenut jeċċċċepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduċċi provi f'dan is-sens huwa biżżżżejjed li r-rivendikant jipprova li għandu titolu aħjar minn dik tal-konvenut sabiex jirbaħ il-kawżża. Fi kliem ieħor, f'każżijiet bħal dawn m'hemmx għalfejn l-attur jipprova titolu oriġġinali imma huwa biżżejjed li jipprova titolu derivattiv. F'tali każż isir eżżami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jiġġi stabbilit min għandu l-aħjar titolu fuq il- ħaġġa in disputa. Il-prinċċipju li min għandu titolu aħjar jirbaħ il-kawżża, mingħajr ħtieġġa li l-attur jipprova titolu assolut, huwa llum assodat fid-duttrina u fil-ġġurisprudenza tagħna. Din l-estensjoni tal-portata tal-actio rei vendicatoria ġġiet inferita mill-Qrati tagħna, tajjeb jew ħażżin, mill-actio publiciana

tad-Dritt Ruman (Ara inter alia App. Civ. Sebastian sive Bastjan Vella et v Charles Curmi, 28/2/2014; App. Civ. John Vella et v Sherlock Camilleri, 12/12/2002 u s-sentenzi hemm citati; App. Civ. Grezzju Spiteri v Catherine Baldacchino, 9/2/2001; ara wkoll P.A. Mary Rose Aquilina et v Antonio Piscopo, 24/20/2003; Kummissarju tal-Artijiet v Frans Mallia, 20/1/2005, Onor. Perit Carmelo Vella et v Anthony Cassar pro et noe, 17/3/2005).”

18. Hekk ukoll, f'sentenza aktar reċċenti ta' din il-Qorti tad-29 ta' Ottubru, 2018, fil-kawżża fl-ismijiet Richard England et v. Joseph Muscat, hemm ingħad li fl-azzjoni rivendikatorja l-attur għandu juri titolu oriġġinali u mhux biżżżżejjed li l-attur juri titolu derivattiv, anke meta l- konvenut jivvanta titolu fuq l-istess proprjeta`. Huwa fil-każż fejn iżż-żżewġġ kontendenti fil-kawżża jippretendu li t-titolu fuq il-ħaġġa tkun ġġejja mill-istess awtur, huwa biżżżżejjed għall-attur li jipprova titolu derivattiv u mbagħad isir eżżami komparattiv biex jiġġi stabbilit min għandu l-aħjar titolu:

"...strettament ma hemmx lok għall-azzjoni publiciana, lanqas favur min ikun kiseb immobbli mingħajr att pubbliku. Dak l-isem iżżda ngħata lill-azzjoni fejn l-attur juri titolu u kemm l-attur u kemm il-konvenut jippretendu titolu fuq il-ħaġġa mingħand l-istess awtur, u f'dik is-sitwazzjoni jirbaħ min ikollu l-aħjar titolu fis-sens ta' prijorità. F'ċċirkostanzi oħra – i.e. meta l-attur u l-konvenut ma jkunux jippretendu titolu mingħand l-istess awtur – ma jkunx biżżżżejjed għall-attur li juri "pussess anterjuri" jekk dak il-pussess ma jkunx ikkonsolida bl-użżukapjoni, appuntu għax il-publiciana ma hijiex rei vindicatoria 'lite'." (enfasi ta' din il-qorti)

44. In suċċint, għalhekk, l-attur f'azzjoni ta' rivendika jrid qabel xejn jipprova li għandu titolu oriġinali fuq il-proprjetà in disputa (abbażi tal-użukapjoni, bil-pussess ta' tletin sena) u mhux biżżejjed li jipprova li għandu titolu derivattiv (abbażi tal-kuntratti); dan irrispettivament minn jekk il-konvenut ikunx, da parti tiegħu, ivvanta titolu fuq l-istess proprjetà. Huwa biss meta l-attur u l-konvenut jippretendu li għandhom titolu fuq l-art in kwistjoni mingħand l-istess awtur li huwa biżżejjed għall-attur li jipprova biss li għandu titolu derivattiv (fejn imbagħad isir eżami komparattiv tat-titoli biex jiġi stabbilit min għandu l-aħjar titolu).

45.Fil-każ in kwistjoni l-attriċi għamlet din l-azzjoni ta' rivendika qua enfitewta. Enfitewta jista' wkoll jipproponi l-azzjoni ta' rivendika kontra min ikun fil-pussess ta' art, u l-enfitewta attur jista' jagħmel il-prova tat-titolu oriġinali għall-finijiet ta' din l-azzjoni (i) jew bil-prova tal-pussess ta' tletin sena tad-direttarju nnifsu qua proprjetarju (jew ta' persuni li jkunu ppossedew f'isem id-direttarju) qabel ma jkun għamillu l-konċessjoni enfitewtika, (ii) jew bil-prova tal-pussess ta' tletin sena da parti tiegħu stess qua enfitewta jew (iii) bil-prova tad-dekorriment ta' tletin sena in parti bil-pussess tad-direttarju (jew ta' persuni li jkunu ppossedew f'ismu) u in parti bil-pussess tiegħu stess. F'kull każ l-enfitewta attur ikun ipprova li għandu titolu oriġinali qua enfitewta u mhux qua proprjetarju. Issir referenza f'dan ir-rigward għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti tal-Appell43 fit-12 talulju 2023 fil-kawża fl-ismijiet Perit Godwin A Borg et vs Anatole Baldacchino et fejn ġie ritenut hekk:

"It-titlu oriġinali li akkwistaw bil-perkors ta' tletin sena mill-1936 kien qua ċenswalisti u mhux qua proprjetarji. (L-utli dominju fil-fatt jista' jiġi akkwistat bil-preskrizzjoni ta' tletin sena, ara L-Aġent Direttur tal-Uffiċċju Konġunt v. Vellul Limited et, Q. App. 12.01.2021, Mary Rose Aquilina et v. Antonio Piscopo, P. Awla, 24.10.2003).

Iċ-ċens huwa dritt reali, u ċ-ċenswalist għandu dritt jipproponi azzjoni ta' rivendika kontra min jinvadilu l-art li fuqha jgawdi dan id-dritt. Iċ-ċenswalist igawdi dritt reali fuq il-ħaġa, liema dritt joqrob ħafna lejn id-dritt tal-proprjetarju u fil-fatt jiġbor fih parti kbira mis-setgħat tal-proprjetarju."

Mis-suespost, għalhekk jirriżulta li f'azzjoni rivendikatorja l-atturi għandhom il-piż li qabel xejn jipprovaw id-dritt tagħhom ta' proprjetà b'mod riġoruż tant li l-iċken dubju jmur favur il-pussessur (probatio diabolica). Mhux biżżejjed titolu derivattiv imma jinħtieġ titolu oriġinali. Fil-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qrati Maltin, ingħadd li l-fatt waħdu li l-konvenut ikun qajjem l-eċċezzjoni li huwa għandu titlu fuq il-proprjetà, ma jfissirx li għall-attur ikun biżżejjed li huwa juri titlu aħjar minn dak tal-konvenut. L-attur xorta jeħtieġlu jġib prova ta' titlu oriġinali u mhux derivattiv. Din il-prova tat-titlu oriġinali ssir meta l-attur jirnexxielu juri li huwa (u l-awturi fit-titlu tiegħu jekk ikun il-każ) ikun żamm il-proprjetà taħt il-ħakma tiegħu ad usucapionem, jiġifieri għal aktar minn tletin sena. Ġie stabbilit ukoll li l-attur jinħeles mill-ħtieġa li jressaq prova tat-titlu oriġinali tiegħu f'azzjoni rivendikatorja (i) meta l-konvenut jagħraf il-validità tat-titlu tal-attur, iżda jgħid li għandu titlu aħjar minn tiegħu; u (ii) meta l-attur u l-konvenut jkunu qegħdin jippretendu titlu mingħand l-istess awtur. F'dawk il-każijiet, imbagħad, il-Qorti tkun meħtieġa tqabbel it-titli tal-attur u l-konvenut u twettaq stħarriġ dwar liema minnhom huwa l-aħjar wieħed.

Fid-dawl ta' din il-ġurisprudenza, din il-Qorti qieset li mill-premessi tar-rikors ġuramentat tal-atturi jirriżulta illi huma qegħdin jippretendu illi fil-kuntratt tat-12 ta' Awwissu 1948 atti tan-Nutar Francesco Gauci, l-aħwa Rapa ulied il-mejtin Lorenzo Rapa u Carmela nee' Sultana qasmu bejniethom it-territorju ' Ta' Fortun' fil-kuntrada 'ta' Fejn il-Knisja' fil-limiti tax-Xagħra, Għawdex b'dana li f'dak il-kuntratt ma nqasamx it-territorju kollu biex jiġi pprovdut aċċess minn dik il-parti li ma nqasmitx għal dawk il-porzjonijiet li kienu ġew assenjati b'mod individwali lil kontraenti. Permezz tan-nota tagħhom tas-6 ta' Ottubru 2022, l-atturi kienu cari fis-sens li l-eżistenza tas-servitù tal-passaġġ hija bbażata fuq dak rizultanti mill-kuntratt tat-12 ta' Awwissu 1948.

Skont l-atturi, fir-relazzjoni peritali li ġiet annessa mal-kuntratt tat-12 ta' Awwissu 1948, hemm indikat li kien tħalla passaġġ għall-mogħdija tal-porzjonijet kollha mal-ħajt ta' Nofsinhar tal-istess għalqa li jibda minn sqaq

u jdur għal ġo nofs l-istess għalqa u jdur mal-ħajt tat-Tramuntana tagħha stess.

Minn qari tar-relazzjoni peritali annessa mal-kuntratt tat-12 ta' Awwissu 1948 jirriżulta illi l-passaġġ maqtugħ mit-territorju li sussegwentament ġie diviż bejn il-kondividenti kien għal mogħdija tal-porzjonijiet diviżi.

Il-Qorti sejra tikkwota verbatim x'jgħid l-istess kuntratt tat-12 ta' Awwissu 1948:

> "*Biċċa raba ta' Fortun fil-contrada ta Fejn il-Knisja Xagħra Għawdex – min dan il-fond ġie maktuh passaġġ għal mogħdija tal-porzjonijiet kollha kif indikat fil pian rispettiv - u il-kumplament ġie divis fi tmien porzjonijiet li għandhom jiġu conseguiti tnejn per assenjazzjoni mill-komparenti Canonicu Giuseppe Rapa u Maria Azzopardi waħda kull wieħed, u is-sitta l-oħra bix-xorti mil comparenti l-oħra u l-imsemmija Maria Azzopardi*".

Ġie indikat ukoll illi l-passaġġ kellu jibda mill-ħajt tan-Nofsinhar li jmiss ma' sqaq (illum triq Marija Bambina), jgħaddi min-nofs it-territorju lejn it-Tramuntana u jdur mal-ħajt tat-Tramuntana tagħha stess:

> "*li jibda mis-skak u idur għal ġio nofs l-istess għalka u idur mal-ħajt tat-tramuntana taħħa stess*".

Inċidentalment, fid-deskrizzjoni tal-parti diviża assenjata lill-Kanonku Giuseppe Rapa jissemma l-passaġġ. Il-porzjon assenjat lill-Kanonku Giuseppe Rapa ġiet deskritta hekk:

> "*Porzjoni ta' ċirka sieh u sitt kejliet, bil-passaġġ gio nofsa li idur mal-ħajt tat-tramuntana, u tmiss fit-tramuntana mal-beni tal-Kan Giuseppe Rapa, fil-lvant ma ta' Rosaria Bonello u nofsinhar mal-porzjoni No ii*"

Skont il-konvenuti, jirriżulta b'mod mill-aktar ċar illi l-passaġġ maħluq kienet medda dritta min-Nofsinhar lejn it-Tramuntana, li taqsam kull porzjon assenjat lill-partijiet fi tnejn, waħda fil-Lvant u oħra fil-Punent tal-istess passaġġ, u biex iservi bħala aċċess għall-istess porzjonijiet art.

Jirriżulta wkoll illi l-Kanonku Giuseppe Rapa kellu dan il-porzjon assenjat lilu li kien imiss mit-Tramuntana ma' proprjetà illi kienet diġà appartenenti lilu, u ċjoè d-dar numru 157 u 158, triq it-Tiġrija, ix-Xagħra. Difatti fil-kuntratt ġie indikat illi l-porzjon art tmiss mit-Tramuntana ma' proprjetà tiegħu stess. Nonostante dan, fil-kuntratt tad-diviżjoni ma jissemmiex li dan il-passaġġ kellu jservi wkoll ta' aċċess għall-proprjetà illi l-Kanonku Giuseppe Rapa kellu tmiss mar-raba' akkwistat minnu bid-diviżjoni. L-unika ħaġa li kien hemm imniżżel f' dak il-kuntratt ta' diviżjoni kien li dan il-passaġġ kien għall-mogħdija tal-porzjonijiet kollha.

Jirriżulta illi l-Kanonku Giuseppe Rapa żamm id-dar tiegħu fi triq it-Tiġrija separata mill-porzjon raba' ta' Fortun u l-ħitan li kienu jifirdu l-proprjetà fit-tramuntana tal-porzjoni diviża akkwistata fil-1948, mill-istess porzjon għadhom eżistenti sal-lum. Minflok, il-Kanonku Giuseppe Rapa, jew is-suċċessur tiegħu fit-titolu (ħuh Salvatore Rapa) fetħu bieb jew bibien biex mill-ġiardina fit-tramuntana tal-porzjon diviża jgħaddi għal fuq l-istess porzjon diviża. Peress illi kien is-sid taż-żewġ propjetajiet, u ċjoè kemm tad-dar, kif ukoll tal-porzjon raba' assenjata lilu b'diviżjoni, kellu kull dritt illi jagħmel dan.

Mill-provi jirriżulta li għal diversi snin, il-Kanonku Giuseppe Rapa u s-suċċessuri fit-titolu tiegħu kienu effettivament jgħaddu minn fuq il-passaġġ maħluq bil-kuntratt ta' diviżjoni tat-12 ta' Awwissu 1948 (indiviża bejn il-komproprjetarji kollha), jgħaddu minn fuq proprjetà proprio ta' Monsinjur Giuseppe Rapa akkwistata bil-kuntratt ta' diviżjoni, u jidħlu fil-ġnien anness mad-dar 157 u 158, triq it-Tiġrija, Xagħra, Għawdex mill-istess bibien.

Però ma jirriżultax illi l-Kanonku Giuseppe Rapa ċeda xi parti mit-territorju assenjat lilu biex ħoloq passaġġ komuni mal-kondividenti l-oħrajn illi jimxi mal-ħajt tat-tramuntana tal-proprjetà assenjata lilu. Fl-eventwalità li dan il-passaġġ kien ikompli u jdur mal-ħajt tat-Tramuntana, dik il-parti tal-passaġġ ma kienet ser iservi lil ħadd mill-kondividenti l-oħra. Jerġa' jiġi sottolinjat li mill-kuntratt tat-12 ta' Awwissu 1948, l-iskop li tħalla dan il-passaġġ kien esklussivament biex is-sidien tal-porzjonijiet diviżi joħroġu għal fuq it-triq pubblika fin-Nofsinhar.

Eventwalment, Salvatore Rapa wiret lil ħuh il-Kanonku Giuseppe Rapa, kemm għal dak illi jirrigwarda d-dar numru 157 u 158, triq it-Tiġrija, kif ukoll il-porzjon art assenjat lil ħuh permezz tal-kuntratt tat-12 ta' Awwissu 1948. Id-dar u l-porzjoni raba' ġew deskritti separatament bħala

1. Lok ta' djar No 153, 154 li jinsab f'Racecourse Str, ix-Xagħra, Għawdex, b'mandretta miegħu tal-kejl ta' ċirka 8 sigħan. Tmiss Punent mal-beni ta' Salvu Rapa. Lvant mal-beni ta' Carmelo Refalo. Tramuntana mat-triq. Il-mandretta tmiss Punent mal-beni ta' Rosaria Bonello, Lvant mal-beni ta Toni Sultana Nofsinhar mal-beni ta Michele Zammit;
5. Biċċa raba msejħa ta "Fortun" fix-Xagħra Gozo u li hija provenjenti mis-suċċessjoni tal-ġenituri u taz-ziju tal-mejjet. Fiha cirka 3 sigħan tmiss Tramuntana mal-beni ta' Rosaria Bonello, Lvant mal-beni ta' Toni Sultana, Punent mal-beni ta Paolo Azzopardi.

Il-Qorti tinnota illi kemm in-numru tad-dar, kif ukoll il-kejl u l-konfini indikati fid-denunzja huma differenti minn dak illi jirriżulta fil-verità.

Però qiegħda tagħmel referenza għal din id-denunzja biex tinnota illi d-dar baqgħet distinta mill-porzjon art.

Id-dar baqgħet separata mill-porzjon art, anki meta kienet proprjetà ta' Salvatore Rapa. Difatti f'testment illi sar fl-atti tan-Nutar Giuseppi Cauchi fit-23 ta' Lulju 1968, minn Salvatore Rapa, l-istess testatur kien ħalla legat favur uliedu Lorenzo, Francesco u Vitorina id-dar, però fit-testment iddikjara bl-aktar mod ċar illi din ma tinkludix l-għalqa illi tmiss mit-tramuntana mal-ġiardina:

> *"... it-testatur b'titolu talegat, a kont ta sehemhom u in mod kumulattiv bejniethom fil-kas ta' premorienza ta' xi hadd minnom ghat-testatur ihalli in proprieta u fi kwoti ugwali bejniethom a favur tat-tlitt uliedu Lorenzo, Francesco u Vitorina xebba il-lok abitazzjoni tat-testatur fin-numri mija u sebgha u hamsin u tmienja u hamsin ta' Triq it-Tiġrija Xaghra Ghawdex bil-ġardina kollha mieghu annessa minn-nofsinhar ta' xi sieghajn pero f'dan il-legat mhix kompriża porzjon art ohra ta' xi sighajn ohra, mifruda b'hajt mil-giardina tal-lok u li tmiss mit-tramuntana mal ġardina imsemmija tal-lok, punent ma beni ta Antonio Sultana u lvant ma beni ta' Rosina Bartolo u nofsinhar ma beni ta' Manweli Azzopardi*".

Permezz ta' testment pubblikat min-Nutar Giuseppi Cauchi fit-23 ta' Marzu 1972, Salvatore Rapa ħalla

> "*L-imsemmija Vitorina Rapa ghandha tiehu b'titolu ta legat barra minn sehemha dawna il-komoditajiet ta' pjan terran u l-ewwel pjan mill-imsemmi lok:*
>
> *Fil-pjan terran: L-entrata fin-numru mija u sebgha u hamsin ta Triq it-Tiġrija Xaghra Ghawdex, il-kurritur li jiġi fuq nofsinhar tal-imsemmija entrata, (mhux inklusi ma' dan il-kurritur il-gariġor wit taraġ li jiġu lejn il-punent tal istess kurritur), kamra li tiġi fuq il-lvant tal-istess kurritur, u kċina lejn nofsinhar ta din il-kamra wil bitha kollha b'żewġ kmamar u loki komodu ġo fiha li tiġi fuq nofsinhar tal kurritur u fuq il punent tal-kamra wil kċina legati, wit terz tan-nahha tal lvant tal ġardina ta' xi nofs tomna (sic) bl-art ta' taht il-bini b'kollox li tiġi lejn nofsinhar tal-bini kollu.*
>
> *Fl-ewwel pjan: Kamra li thares fuq it-triq li tiġi fuq beni ta Beatrice Azzopardi wil bjut li jiġu fuq il-kamra wil kċina terrani legati u fuq il-kamra tal-ewwel pjan.*
>
> *L-imsemmijin Lorenzo u Francesco jiehdu b legat a kont ta' sehemhom il-kumplament mill-imsemmi immobili*".

Jidher illi f'dan it-testment il-kejl tal-ġardina ġie indikat bħala li għandu kejl ta' nofs tomna. Dawn it-testmenti tilfu kwalunwe sinjifikanza li setagħha kellhom, peress illi d-dar ġiet assenjata inter vivos lil uħud mill-

ulied ta' Salvatore Rapa. Qed jiġu ċċitati biss għal eżami jekk l-art akkwistata permezz tal-att ta' diviżjoni tat-12 ta' Awwissu 1948 ġiet amalgamata mad-dar già proprjetà tal-Kanonku Ġuzeppi Rapa.

Eventwalment, id-dar numru 157 u 158 inqasmet f'żewġ porzjonijiet diviżi. Parti minnha ġiet assenjata lill-atturi permezz tal-kuntratt pubblikat min-Nutar Ġiuseppi Cauchi fit-18 ta' Jannar 1975. Permezz ta' dan il-kuntratt, Salvu Rapa biegħ lil Ġorġ Spiteri

> "*parti diviża mil-lok ta' djar fl-imsemmija Xagħra, fi Triq it-Tiġrija liema parti immobiljari diviża mibjugħa iġġib in-numru mija u sebgħa u ħamsin, bil-bitħa annessa soġġetta għal servitu ta' tieqa favur beni oħra tal-venditur li m'humiex mibjugħin b'dana l-att, in parti soprastanti beni ta' Beatrice Azzopardi, bil-ġardina annessa ta' xi seba' kejliet u kwart ta' kejla u kollox imiss kif imsemmi fir-relazzjoni peritali...*" *Fir-relazzjoni peritali, l-konfini tal-propjeta' akkwistata minn Ġorġ Spiteri "tmiss tramuntana in parti mat-Triq u in parti ma beni ta' Beatrice Azzopardi, lvant in parti ma beni ta' Beatrice Azzopardi u in parti ma beni tal-Kanonku Dun M'Angelo Bonello, nofsinhar u punent ma beni tal-konċedenti Salvu Rapa*".

Il-fond numru 158 ġie trasferit minn Salvu Rapa lil Wenzu Rapa permezz ta' kuntratt pubblikat min-nutar Ġiuseppi Cauchi fil-**5 ta' Diċembru 1978** u ġie deskritt bħala lok ta' djar fin-numru mija u tmienja u ħamsin dari numru disgħa u disgħin wara mija u erbgħa u ħamsin ta' Triq it-Tiġrija, ix-Xagħra Għawdex, bil-ġardina ta' xi siegħ u nofs annessa miegħu u tali kwali deskritt fir-relazzjoni peritali...liema immobili mibjugħ hu aljenat bid-drittijiet u l-konsistenzi tiegħu kollha kollox imiss tramuntana ma Triq it-Tiġrija, lvant ma beni ta' Ġorġ Spiteri, nofsinhar u punent ma' beni tal-werrieta tal-Kanoniku Dun Ġiusepp Zammit...fil-mandra fin-Nofsinhar, hemm bieb fil-ħajt tas-sejjieħ li jagħti għal-mandra propjeta talawrence Rapa."

Jirriżulta mill-proċess illi l-bieb fil-ħajt tas-sejjieħ kien jagħti għall-mandra li dakinhar kienet għadha proprjetà tal-istess Salvu Rapa, u li eventwalment ġiet imħollija causa mortis lil ibnu Francis Rapa, skont testment pubblikat min-Nutar Ġiuseppi Cauchi fis-16 ta' Settembru 1977. Din eventwalment spiċċat għand il-konvenuti u li hi l-art in disputa. Fuq parti minn din l-art, l-atturi qegħdin jippretendu illi għandhom dritt bħala komproprjetarji peress illi fuq parti minnha ġie ffurmat passaġġ. In effetti però jirriżulta mix-xhieda tal-konvenuti illi l-art kienet tinħadem minn Lawrence Rapa, anki in vista tal-fatt illi Francis Rapa kien imsiefer, u kien jeħodlu ħsieb il-beni tiegħu l-istess Lawrence Rapa. Fit-testment, il-proprjetà mħolliha lil Francesco Rapa ġiet deskritta hekk:

"*Iħalli b'titolu ta' prelegat lil ibnu Francesco Rapa biċċa raba li qegħda fl-imsemmija Xagħra fil-kuntrada u magħrufa ta' Fortun ta xi ħdax il kejla b'passaġġ fuq il-lvant tagħha u tmiss tramuntana ma beni tal-werrieta tal-Kanoniku Giuseppe Zammit, punent ma beni ta' bin it-testatur Wenzu Rapa, nofsinhar ma beni ta' Manwela Azzopardi u lvant ma beni tal-Kanoniku Dun Angelo Bartolo, bid-dritt tal-passaġġ minn passaġġ privat li jinfed għal Triq ġdida mingħajr isem li tinfed għal Triq Tmienja ta' Settembru.*"

Il-Qorti tinnota illi ġie dikjarat illi l-proprjetà mħollija b'legat għandha dritt ta' passaġġ minn passaġġ privat li jinfed għal triq ġdida mingħajr isem li tinfed għat-Tmienja ta' Settembru, però ma ġiex indikat illi hija soġġetta għal xi dritt ta' passaġġ, jew li tnaqqset xi parti diviża minnha biex ġie ffurmat aċċess għad-djar proprjetà ta' bint it-testatur Vicky Spiteri u bin it-testatur Wenzu Rapa.

Eventwalment, Francis Rapa partat porzjonijiet diviżi minn din il-propjetà mħolliha lilu b'legat, permezz ta' kuntratt pubblikat min-Nutar Michael Refalo fid-9 ta' Novembru 1995:

"*biċċa raba oħra imsejħa ukoll ta' Fortun limiti Xagħra tal-kejl ta' ċirka mija u sitta metri kwadri (106mk) u konfinanti mit-tramuntana beni tal-eredi tal-Kanonku Giuseppe Zammit (sic) [Rapa], punent beni tal-eredi Rapa u nofsinhar beni ta' Emanuel Azzopardi ġodenti dritt ta' passaġġ minn passaġġ privat li jinfed għal Triq il-Bambina*".

Il-passaġġ, indikat fuq il-pjanta bħala footpath ġie indikat bħala wieħed mill-konfini fil-Punent bħala beni tal-eredi Rapa. Però fit-Tramuntana ma kien ġie indikat ebda passaġġ, u l-konfini ngħata bħala beni tal-eredi tal-Kanonku Giuseppe Zammit. Hawnhekk il-Qorti tinnota illi effettivament l-art kienet tmiss fit-Tramuntana mal-ġardina tad-djar 157 u 158.

Permezz ta' kuntratt ieħor pubblikat min-Nutar Michael Refalo fit-18 ta' April 1997, Francis Rapa assenja bl-istess titolu ta' permuta lill-komparenti Lawrence u Maria Rapa li jaċċettaw bl-istess titolu ta' permuta jakkwistaw "biċċa raba oħra imsejħa ukoll ta' Fortun limiti Xagħra tal-kejl ta ċirka erbgħa u sebgħin metri kwadri (74mk) u konfinanti mit-Tramuntana beni tal-istess Lawrence u Maria Rapa, Lvant ma' passaġġ u Nofsinhar beni ta' Emanuel Azzopardi."

Il-Provenjenza tal-proprjetà ġiet mogħtija bħala li ġejja minn wirt mingħand Salvatore Rapa permezz ta' testment Giuseppe Cauchi 16 ta' Settembru 1977.

Minn dan kollu jirriżulta illi l-attriċi ma rnexxilhiex tipprova illi hi għandha xi titolu bħala komproprjetarja fuq allegat passaġġ illi minn

(illum) sqaq fi triq Marija Bambina jgħaddi minn fuq, jew allegatament maġenb proprjetà tal-konvenuti biex jipprovdi aċċess għall-ġnien anness mad-dar tagħha numru 157, triq it-Tiġrija, ix-Xagħra. Għaldaqstant, l-ewwel sitt talbiet tal-atturi ma ġewx debitament ippruvati u sejrin jiġu miċħuda.

Dwar is-seba' talbiet din ukoll sejra tiġi miċħuda peress li din ġiet imsejsa hekk kif spjegaw l-istess atturi fin-nota tagħhom tas-6 ta' Ottubru 2022, fuq dak rizultanti mill-kuntratt tat-12 ta' Awwissu 1948. Kif già ġie osservat, din il-Qorti ma tqisx li ġie ppruvat li dan il-kuntratt tat-12 ta' Awwissu 1948 kien jagħti xi servitù ta' mogħdija mill-passaġġ li tħalla sabiex il-fond 157 u 158 igawdi minnu wkoll. Il-passaġġ maħluq ai termini tal-kuntratt tal-1948 kien jikkonċerna li jservi bħala mogħdija għal dawk il-biċċiet ta' artijiet li kienu nqasmu b'dak l-istess kuntratt ta' diviżjoni. Għalhekk anke din is-seba' talbiet qed tiġi respinta.

Ikkunsidrat

Jifdal imbagħad it-tmien talba li fiha qed jiġi mitlub li fin-nuqqas li l-Qorti tiċħad it-talbiet preċedenti (kif fil-fatt ser tagħmel) il-Qorti ġiet mitluba li tiddikjara li r-rikorrenti jgawdu servitù ta' mogħdija mill-istess passaġġ liema dritt ta' mogħdija ġiet akkwistata bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali.

Sabiex l-atturi jressqu prova li huma jgawdu dritt ta' passaġġ, huma kellhom jipprezentaw kuntratt minn fejn jirriżulta tali dritt ta' passaġġ. Dana qed jingħad abbażi tal-Ġurisprudenza varja li għamlitha cara li d-dritt ta' passaġġ huwa servitù mhix kontinwa u li tista' biss tiġi stabbilita bis-saħħa ta' titolu. F'dan is-sens kienet is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Marzu 2003 fl-ismijiet James Oliver et vs Testa Joseph et u dik mogħtija mill-Prim'Awla fl-1 ta' Ottubru 2001 fl-ismijiet Zammit Joseph u Maria Grazia vs Psalia Carmelo et fejn intqal li (i) d-dritt ta' passaġġ hija servitù li tnaqqas id-dritt tal-godiment liberu tal-fond servjenti għas-sid tal-istess fond; (ii) id-dritt ta' passaġġ hija servitù mhux kontinwa, tkun jew tkunx tidher, u tista' biss tiġi stabbilita b'saħħa ta' titolu; u (iii) id-dritt ta' passaġġ ma jistax jiġi stabbilit bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi. Fl-istess sens kienet is-sentenza mogħtija fid-9 ta' Ottubru 2003 fl-ismijiet Carmelo Vassallo vs Paul Camilleri et mill-Prim'Awla:

"...fit-tieni lok, dritt ta' passaġġ hu, b'dispożizzjoni espressa tal-liġi, servitù mhux kontinwu (artikolu 455(3) tal-Kodici Ċivili) u bhala tali ma jistax jinholoq bil-preskrizzjoni, iżda biss bis-sahha ta' titolu (Artikolu 469 tal-Kodici Ċivili; ara ukoll Vella vs Grech, deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-13 ta' April 1951, fejn intqal ċar u tond li 'is-servitu ta' passaġġ ma tistax tiġi akkwistata hlief bis-sahha ta' titolu' u Zammit vs Zammit, deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru 1913)."

F'Baldacchino Francis et vs Debono George et noe deċiża fis-16 ta' Jannar 2003 mill-Prim' Awla, ġie ritenut li servitu ta' passaġġ irid jirriżulta minn kuntratt pubbliku u mhux minn xi arranġament verbali li seta' sar bejn il-partijiet. Ġie spjegat li servitù ta' passaġġ hija servitù mhix kontinwa u għalhekk skont l-artikolu 469(1) tal-istess Kodiċi Ċivili, dawn it-tip ta' servitujiet jistgħu biss jiġu stabbilit b'saħħa ta' titolu. Huma jistgħu jiġu biss stabbiliti bil-preskrizzjoni ta' tletin sena, jekk dan il-fond ma jkollux ħruġ ieħor fuq it-triq pubblika, ai termini tal-artikolu 469(2) tal-Kodiċi Ċivili.

Tal-istess portata kienet is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla fit-18 ta' Frar 2004 fl-ismijiet Schembri Nazzareno vs Farrugia Leonila:

"*Huwa pacifiku in tema ta' dritt, anke ghaliex dan hu hekk preskritt mill-Artikolu 469(1) tal-Kodici Civili illi s-servitu' diskontinwa bhal ma hija dik tal-passaġġ (Artikolu 455(3)) vantat mill-konvenuta ma tistax tiġi stabbilita hlief bis-sahha ta' titolu – eccettwat il-kaz ta' passaġġ necessarju fejn ghandek fond interkjuz, u li allura jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni – u ma jistax anzi jiġi stabbilit la bil-preskrizzjoni u lanqas bid-destinazzjoni tas-sid taz-zewġ fondi;*

Meta l-ligi ssemmi titolu qed tirreferi ghall-att pubbliku. Ara a propozitu s-sentenza fl-ismijiet Carmelo Galea et vs Giuseppe Aquilina, Appell Civili, 20 talulju 1970. Huwa proprju ghalhekk li jinsab enuncjat illi 's-servitu' ma tistax tiġi prezunta u jehtiegilha tiġi pruvata; u f' kaz ta' dubju ghandha tiġi eskluza. U dan jghodd aktar f' kaz ta' servitu' ta' passaġġ, li bhala servitu' diskontinwa ghandha normalment tiġi pruvata per mezz ta' titolu.' – Giovanni Sant vs Vincenzo Bugeja et, Prim' Awla, Qorti Civili, 12 ta' Frar 1959."

Tressqu varji xhieda kemm tal-atturi kif ukoll tat-tliet uliedhom li insistew li huma dejjem għaddew minn dan il-passaġġ għal diversi raġunijiet.

L-attur, George Spiteri jgħid fl-affidavit tiegħu illi

> "*Għalkemm il-faċċata tal-lok ta' djar kienet tagħti għal Triq it-Tiġrija, fuq in-naħa ta' wara kien hemm mandra illi kellha żewġ bibien jagħtu għal fuq il-passaġġ mertu ta' din il-kawża, illi kien joħroġ fl-isqaq illi jwassal għal Triq Marija Bambina. Jien niftakar ċar lil Vicky u familtha jagħmlu użu minn dan il-passaġġ biex jaslu għad-dar tagħhom....ngħid illi kemm ilni noqgħod hemm, dejjem mill-passaġġ naf li dħalna għad-dar....għamilt xi għoxrin (20) sena mmur għax-xogħol b'din il-lambretta, nerħlha fil-passaġġ fuq wara, u nidħol id-dar mill-bieb illi jagħti mill-passaġġ għall-ġnien tad-dar tagħna. Eventwalment fis-sena 1978, xtrajt mingħand Frank Mercieca fl-ewwel parti tal-isqaq, jiġifieri raba' ta xi erba kejliet u nofs li kienet tmiss tramuntana ma' beni ta' Roża Farrugia, lvant ma' beni tal-Kanoniku Dun Angelo Bartolo, nofsinhar ma' beni ta' ħatni Lawrence Rapa u punent mal-passaġġ li kien iwassal fi Triq Marija Bambina. Sakemm kienet għadha*

raba' jiena kont naħdimha, u biex ngħaddi għal din ir-raba', kont nuża wkoll il-bieb fil-ġnien tad-dar tagħna biex ngħaddi għall-passaġġ mertu ta' din il-kawża u ninżel fl-isqaq. Meta mbgħad bnejna l-garaxx fl-istess raba, xtrajt Fiat żgħira li setgħet tidħol f'dan il-garaxx, u wara li nipparkja fil-garaxx, kont ngħaddi mill-passaġġ biex immur id-dar...".

Ġew ippreżentati ritratti wkoll tal-bibien li jagħtu għal fuq il-passaġġ u l-isqaq li jagħti għal triq Marija Bambina. Ġie argumentat li dawn ukoll għandhom bieb ieħor jagħti minn triq oħra, iżda xorta waħda għandhom bieb jagħti għal fuq il-mogħdija. Il-Qorti tosserva illi dawn il-bibien jinsabu f'fondi mibnija fuq il-porzjonijiet diviżi permezz tal-kuntratt tat-12 ta' Awwissu 1948, għalhekk jirriżulta minn dak il-kuntratt innifsu illi dawn għandhom dritt ta' aċċess minn fuq passaġġ maħluq apposta b'dak il-kuntratt. Mhux l-istess jista' jingħad għall-bieb fil-ġardina tal-attur. Dan il-bieb jagħti għal fuq proprjetà li kienet ukoll ta' missier l-attriċi, u li għandha dritt ta' aċċess għal fuq il-passaġġ iżda li ħallieha lil ħu l-attriċi. U mil-legat ma jirriżultax illi l-art imħolliha kienet soġġetta għal xi servitù ta' dritt ta' passaġġ jew ftuħ ta' bibien.

Stefan Spiteri ukoll jgħid illi Wenzu Rapa ma kienx iridu jgħaddi mill-passaġġ biex jidħol fil-fond numru 157. Spjega wkoll illi missieru ttrasferielu garaxx li kellu fl-ewwel parti tal-isqaq. Akkwista biċċa raba' mingħand Raymond Galea tmiss mal-garaxx, u fuqhom bena d-dar fejn joqgħod. Jgħid illi il-garaxx ġie indikat illi jmiss "mill-punent mas-sqaq mingħajr isem li jiżbokka fi Triq Marija Bambina", u ir-raba' ġiet ukoll indikata bħala "aċċessibbli minn sqaq li jiżbokka fi triq il-Bambina", u tmiss "mill-punent mal-imsemmi sqaq".

Skont hu "Kemm l-art illi fuqha hemm il-garaxx, kif ukoll l-art illi fuqha illum hemm mibnija d-dar tiegħi kienu parti mill-kuntratt ta' diviżjoni tas-sena 1948...għalhekk jien, bħala propjetarju ta' fond b'aċċess mill-isqaq, aktar u aktar għandi kull dritt illi nkompli ngħaddi mill-isqaq illi jwassal minn triq Marija Bambina għad-dar tal-ġenituri tiegħi, u dan għaliex il-proprjetà tiegħi ilha tgawdi dan id-dritt sa mill-kuntratt ta' diviżjoni tas-sena 1948".

Il-Qorti tirrimarka illi id-dritt illi Stephen Spiteri għandu fuq il-passaġġ, bħala sid ta' fond mibni fuq porzjon diviża permezz tal-att pubblikat min-Nutar Francesco Gauci tat-12 ta' Awwissu 1948 mhuwiex in disputa.

Iżda inkwantu għall-allegat dritt ta' passaġġ a favur tal-atturi in konnessjoni mal-fond 157, triq it-Tigrija, ix-Xagħra, Għawdex, din il-Qorti tirribadixxi li għalkemm jirriżulta mhux kontestat li l-atturi u l-membri tal-familja tagħhom kienu jgħaddu minn dan il-passaġġ biex jidħlu minn wara tal-fond tagħhom, irriżulta b'mod evidenti li l-fond

tal-atturi ma huwiex interkjuż, iżda huwa aċċessibbli minn triq it-Tiġrija. Għaldaqstant, l-allegat servitù ta' passaġġ ma hux neċessarju, u ma jistax jinkiseb bi preskrizzjoni.

Jirriżulta mill-provi miġjuba mill-atturi illi kien komdu għalihom illi jgħaddu mill-bieb fil-ħajt diviżorju bejn il-ġardina tagħhom u l-proprjetà llum tal-konvenuti u jużaw dan l-aċċess għal diversi raġunijiet fosthom għax kien hemm inqas traffiku, biex l-attur imur fl-għalqa tiegħu illi kellu aktar lejn in-Nofsinhar fl-isqaq fi triq Marija Bambina, u biex idaħħlu l-mutur jew ir-roti tagħhom fil-kamra mibnija fil-ġardina. L-attur jgħid illi l-aċċess għad-dar huwa minn parapett bit-turġien, u li tal-età tiegħu, aktar faċli għalih illi jidħol id-dar tiegħu mill-ġnien.

Il-Qorti tqis illi dak illi huwa komdu u konvenjenti, ma hux neċessarju, u dak li hu desiderabbli għall-atturi ma għandux ikun a skapitu tal-konvenuti. Is-servitù ta' passaġġ ma setgħetx tiġi akkwistata bi preskrizzjoni, peress illi l-ġnien tal-atturi ma hux interkjuż, iżda jifforma ħaġa waħda mad-dar ta' abitazzjoni tagħhom, kif jirriżulta ċarament mill-att pubblikat min-Nutar Giuseppi Cauchi tat-18 ta' Jannar 1975.

Is-servitù ta' passaġġ lanqas ġiet maħluqa permezz ta' att pubbliku. Dan peress illi la fil-kuntratt tal-akkwist tal-atturi u lanqas meta l-art konfinanti min-nofsinhar ġiet imħolliha b'legat lil Francis Rapa li huwa bin it-testatur, ma ssemma ebda dritt ta' passaġġ favur il-fond tal-atturi.

Il-fatt li hemm bibien fil-ħajt tal-ġardina tal-atturi u tal-ġar tagħhom illi jagħtu għall-għalqa tal-konvenuti ma jfisser xejn u ma jekwivalux għal xi prova li l-atturi għandhom dritt ta' mogħdija. Dan peress illi s-sit kollu kien oriġinarjament ta' missier l-attriċi, Salvu Rapa u qablu tal-Kanonku Rapa.

In parentesi, jingħadd li tressqu argumenti mill-atturi fis-sens li meta ċertu Francis Portelli pprova jagħlaq biċċa mill-passaġġ li jibda minn triq Maria Bambina, l-attriċi u l-proprjetarji l-oħra li kellhom proprjetà tagħti għal fuq l-istess passaġġ (inkluż Lawrence Rapa l-awtur fit-titolu tal-konvenuti) ħadu passi legali sabiex il-passaġġ jibqa' miftuħ kif inhu. Għaldaqstant, huma argumentaw li Lawrence Rapa fl-ebda ħin ma kkontesta li l-attriċi ma kellhiex id-dritt li tagħmel użu minn dan il-passaġġ. Ir-rikorrenti argumentaw li li kieku r-rikorrenti Victoria Spiteri ma kellha l-ebda dritt ta' aċċess mill-passaġġ għall-mandra fuq wara tal-fond residenzjali tagħha fi triq it-Tigrija, ix-Xagħra żgur li ma kinitx tkun imsejħa biex tipparteċipa f'dawn il-proċeduri. Madanakollu, din il-Qorti tqis li din mhijiex xi prova li tista' tkun ta' sostenn għall-atturi. Il-fatt jibqa' li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-kaz, id-dritt ta' mogħdija ma setgħet qatt tiġi akkwistata bi preskrizzjoni trentennali.

Fuq nota finali din il-Qorti tqis li l-konvenuti eċċepew fit-tmien eċċezzjoni tagħhom li l-art li l-atturi fuqha qegħdin jippruvaw jallegaw li huma għandhom dritt ta' passaġġ fuqha kienet fil-pussess animo domini, pubbliku, paċifiku, mhux interrott ta' Maria Rapa u warajha tal-konvenuti sa mill-1995 u di più dan il-pussess kien wieħed in bona fede bbażat fuq kuntratt ta' trasferiment ta' proprjetà immobbiljari. Din il-Qorti in vista li sejra tiċħad it-talbiet tal-atturi mhijiex ser tidħol f'eżami ta' din l-eċċezzjoni.

DECIDE

Għaldaqstant, u għar-raġunijiet hawn fuq premessi, din il-Qorti qiegħda tiċħad it-talbiet kollha tal-atturi filwaqt li tilqa' l-ewwel, it-tielet, ir-raba', il-ħames, is-seba' eċċezzjoni, u d-disa' eċċezzjoni.

Tordna li l-ispejjeż kollha inklużi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 41/2019 BS jiġu sopportati mill-atturi.

Moqrija.

(ft) Dr Simone Grech
Maġistrat

(ft) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur