MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-4 ta' Frar, 2009

Citazzjoni Numru. 19/2006

Victor u Rita konjugi Cini

Vs

George Said, Joseph Said, George Farrugia u Jude Taddeo sive Teddy Farrugia f'isimhom proprju kif ukoll ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta Zomman Company Limited

Il-Qorti,

Actio Publiciana – Actio Reivindicatoria.

Rat ir-rikors guramentat li gie prezentat mill-atturi fl-1 ta' Marzu 2006 fejn ippremettew li:

Permezz ta' att pubbliku li sar fl-atti tan-nutar Dr. Silvio Hili tad-19 ta' Frar 2002, il-konvenuti xtraw *"tenement numbered sixty two and two other unnumbered doors,*

with garden attached, which tenement is accessible from a passage which is indicated in yellow in the plan hereto attached as well as from another passage on the eastern side of the said tenement which is indicated in part in blue and in part in orange in the same plan, which passages abut in Parish Priest Frangisk Vella Street formerly known as Point Street, Zebbug, Gozo. For all intents and purposes it is being declared that one half (1/2) undivided share of the passage indicated in yellow in the plan hereto attached is included in this sale and that part of the passage on the eastern part of the tenement which is marked in orange is also included in this sale".

Il-parti tal-passagg, inkluza fil-bejgh, markata bil-kulur orancjo fil-pjanta annessa ma' l-istess att hija proprjeta' tal-atturi.

Ghalhekk l-atturi talbu li l-Qorti:-

1. Tiddikjara li l-passagg in kwistjoni hu proprjeta' ta' l-atturi.
2. Tordna lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-att korrettorju relattiv.
3. Tinnomina nutar sabiex jigi pubblikat l-att relattiv kif ukoll tinnomina kuraturi fl-eventwali kontumacja tal-konvenuti.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet prezentata fl-10 ta' April 2006 (fol. 20) mill-konvenuti li permezz taghha eccepew li:-

1. Il-konvenuti kollha f'isimhom proprju ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju ghaliex is-sid tal-art hija s-socjeta konvenuta u dan kif jirrizulta mill-qari tal-kuntratt ta' xiri.
2. Fit-tieni lok, l-azzjoni odjerna hi dik maghrufa bhala l-actio reivindicatoria u ghalhekk l-atturi jridu jipprovaw id-dominju jew il-proprjeta' fihom tal-haga li jridu jirrivendikaw. Tali prova trid tkun ta' titolu originali u mhux titolu derivattiv. Ghalhekk ghandhom jaghmlu prova kompluta u konklussiva li din il-proprjeta' hija allegatament taghhom, liema fatt qieghed jigi kontestat.

Semghet ix-xhieda.

Rat id-digriet moghti fl-1 ta' Frar 2008 (fol. 193) li permezz tieghu gie mahtur Vincent Cililberti bhala perit tekniku.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku Vincent Ciliberti (fol. 198-218).

Rat l-atti kollha tal-kawza nkluz id-dokumenti kollha.

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet.

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta' Novembru 2007 minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:-

1. Il-kawza titratta porzjon art li hi retrostanti l-bini 64, Triq l-Arcipriet Frangisk Vella (gja' Point Street), Zebbug, Ghawdex. L-art in kontestazzjoni hi murija:-

(a) Fir-ritratti a fol. 45 u fol. 148;
(b) Fil-pjanta li hejja l-perit Guido Vella (fol. 105) bhala dik il-parti fejn fil-bini tal-atturi hemm tieqa (first floor), mizieb u rewwieha jharsu ghal fuqha. Din il-porzjon art hi maqsuma minn proprjeta' ohra permezz ta' hajt tas-sejjiegh li hu muri fl-istess pjanta.

Din il-porzjon art giet inkluza fil-kuntratt ta' bejgh datat 19 ta' Frar 2002 fl-atti tan-nutar Dr. Silvio Hili li sar bejn Dolores Buttigieg (venditrici) u l-kumpannija konvenuta (kompratrici). Mal-kuntratt giet annessa pjanta (fol. 13) u l-art meritu tal-kawza hi murija bil-kulur orancjo. Fil-kuntratt jinghad li *"… that part of the other passage on the eastern part of the tenement which is marked in orange is also included in this sale"*.

2. Fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni il-konvenuti ghandhom ragun, fis-sens li fil-kuntratt ta' xiri datat 19 ta' Frar 2002 (fol. 6) il-kompratrici hi l-kumpannija Zomman

Company Limited. Il-konvenuti George Said, George Farrugia, Joseph Said u Jude Taddeo sive Teddie Farrugia kienu parti fil-kuntratt bhala garanti ghas-self li nghata lill-kumpannija Zomman Company Limited. Ghalhekk, din il-Qorti sejra tilqa' s-sottomissjoni taghhom li ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

3. Ghal dak li hu l-meritu, il-Qorti ma taqbilx mal-kumpannija konvenuta li l-kawza hi dik li tissejjah bhala l-*actio reivindicatoria*. Mill-provi ma rrizultax li l-art qeghda fil-pussess tal-kumpannija konvenuta. Hu maghruf li *"estremi ta' l-azzjoni rivendikatorja huma li l-attur jipprova d-dominju tieghu fuq il-haga minnu rivendikata, u li huwa akkwista dak id-dominju legittimament, u li l-konvenut jippossjedi dik l-istess haga"* (**Giuseppa Falzon vs James Maxwell Watson** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' Ottubru 1952 – Vol. XXXVI.ii.525). Hekk ukoll, fil-kawza fl-ismijiet **Giuseppe Buhagiar vs Guzeppi Borg et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-17 ta' Novembru 1958 (Vol. XLII.i.569), inghad li *"Jekk l-oggett tal-kawza hu bicca art li qeghda fil-pussess tal-konvenut, u li l-attur jippretendi li hi tieghu u jrid jehodha minn idejn il-konvenut, l-azzjoni ezercitata mill-attur hi dik rivendikatorja"*[1]. Tant dan hu minnu li f'din il-kawza l-konvenut jista' jistrieh biss fuq il-pussess u *"sakemm l-attur ma jippruvax li ghandu l-proprjeta' tal-haga li jrid jirrivendika, ghandu jipprevali l-pussess tal-konvenut, in forza tal-principju possideo quia possideo"* (Lucrezia Cassar et vs Filippo Spiteri nomine et deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civil fit-28 ta' April 1948 – Vol. XXXIII.ii.266). Rilevanti ukoll dak li kiteb Laurent in kwantu, *"**la rivendicazione e' intentata contro il possessore: essa tende a che il possessore sia condannato a rilasciare il fondo che egli occupa senza diritto.** Essa implica dunque che il convenuto e' possessore senza essere proprietario. Donde segue da una parte che il possessore nulla ha a pruovare, egli non e' attore e non oppone alcuna eccezione al rivendicante,*

[1] Ara wkoll sentenza fl-ismijiet **Carmelo Caruana et vs Orsla Vella** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-13 ta' Marzu 1953 (Vol. XXXVII.i.105).

almeno lo supponiamo; egli non vi ha alcun interesse finche' l'attore non ha pruovato il fondamento delle sue pretensioni egli attende le pruove che il rivendicante alleghera'" (*Diritto Civile*, Volum VI, pagna 259). Fil-kaz taghna, fiz-zmien ta' l-akkwist ma kien hemm l-ebda access dirett mill-proprjeta' mixtrija mill-kumpannija konvenuta ghal fuq din l-art u ma jirrizultax li l-istrixxa art meritu tal-kawza hi fil-pussess tal-konvenuti. Is-sitwazzjoni kienet dik murija fir-ritratt fol. 29 fejn jidher li kull ma kien hemm kienet rewwieha li mill-proprjeta' tal-kumpannija taghti ghal fuq l-art, ghalkemm mill-istess dokument hu evidenti li f'xi zmien kien hemm bieb li gie mbarrat. Sussegwentement, giet demolita dik il-parti tal-bini li xtrat il-kumpannija konvenuta, sabiex illum is-sitwazzjoni hi kif tidher fir-ritratt a fol. 148[2]. Fil-fatt fil-verbal tal-access li sar fit-18 ta' Ottubru 2007 jinghad: *"Fejn fir-ritratt a fol. 29 tidher ir-rewwieha illum twaqqa"*. Bazikament l-argument kollu tal-atturi hu li huma ghandhom titolu ahjar minn dak tas-socjeta konvenuta li ghandha l-bazi fid-dritt Ruman permezz tal-*actio publiciana*; *"din l-azzjoni hija maghrufa bhala l-actio publiciana (in rem), li hija azzjoni rejali ta' ghamla petitorja fejn is-sahha tat-titolu huwa mkejjel inter partes u mhux, bhal fil-kaz tal-azzjoni rivendikatorja vera u proprja, erga omnes. Huwa rimedju li l-Qrati taghna tawh gharfien, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' gid minn idejn haddiehor"* (**Il-Kummissarju tal-Artijiet vs Frans Mallia** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta' Jannar 2005). Hekk ukoll, fil-kawza fl-ismijiet **Rosario Dalli et vs Beaumont Estates Ltd et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-3 ta' Novembru 2007, rega' gie kkonfermat li *"Il-principju tat-"titolo migliore", mhux xi principju "ta' dawn l-ahhar snin", imma hija azzjoni derivanti mid-dritt Ruman fejn kienet maghrufa bhala l-actio publiciana. Lanqas ma hu l-kaz li kien biss recentement li l-Qrati taghna bdew jirreferu ghal din lazzjoni, ghax din il-Qorti, gia` zewg sekli ilu, irreferiet u applikat din id-duttrina (ara, per ezempju, il-kawza "***Attard noe v. Fenech***", deciza minn din il-Qorti fit-28 ta' April, 1875). Il-principju baqa' jigi applikat, skond il-*

---

[2] Ritratt li ttiehed mill-Qorti waqt l-access li sar fit-18 ta' Ottubru 2007 (ara verbal fol. 140-141).

*kaz, tul izzminijiet sa dawk aktar ricenti (ara "**Direttur ta' l-Artijiet v. Polidano Brothers Ltd.**", deciza minn din il-Qorti fis-6 ta' Lulju, 2007)".* F'din is-sentenza l-Qorti kkonfermat il-principju li fl-*actio publiciana "… il-gudizzju ma jkunx wiehed ta' effett erga omnes bazat fuq prova certa tat-titolu ta' l-attur,* ***izda inter partes bazat fuq studju komparattiv tal-pretensjonijiet tal-partijiet****"* (sottolinejar tal-Qorti). Fil-fatt is-socjeta konvenuta qeghda tippretendi li hi l-proprjetarja tal-art in kwistjoni in kwantu kienet parti mill-oggett tal-kuntratt tad-19 ta' Frar 2002 fl-atti tan-nutar Silvio Hili. L-ezercizzju li ghandu jsir hu li jigi stabbilit minn mill-partijiet ghandu l-ahjar titolu minghajr htiega li tinghata l-prova *diabolica*.

4. Ghal dak li huma provi, l-atturi jsostnu li l-art kienet tifforma parti mill-art li b'kuntratt tat-8 ta' Jannar 1815 inghata b'titolu ta' enfitewsi perpetwa lil Giuseppe Farrugia (fol. 36). L-art giet deskritta bhala *"….una porzione di terra appellata Ic-Cnus tal-Bajada, posta in detta Isola di Gozo, e stessa contrada del Casale Zebbug, confinata da levante con beni di Margerita Tabone, mezzodi' con strada pubblica, ponente con entrata, e da tramontana con beni del Ecc.za Sig. Gregorio Bajada, e con altri veruri confine, con tutti I suoi gius e pertinenze, franca e libera"* (fol. 39). Fil-kuntratt ma jissemma l-ebda kejl. Fl-affidavit li ghamel l-attur spjega kif il-proprjeta' ghaddiet b'wirt matul is-snin fil-familja Farrugia (fol. 31-33) sakemm spiccat ghandu in kwantu ghal:-

- Zewg terzi (2/3) mill-wirt ta' Maria Cini (testment 11 ta' Settembru 1986 fl-atti tan-nutar Dr. Micahel Refalo – fol. 68).
- Sest (1/6) mill-wirt ta' Catherine Cini (testment 11 ta' Settembru 1986 fl-atti tan-nutar Dr. Micahel Refalo – fol. 73).
- B'kuntratti fl-atti tan-nutar Dr. Michael Refalo tat-2 ta' Dicembru 1994 (fol. 78) u iehor tal-1 ta' Settembru 1994 (fol. 80) akkwista l-kumplament ta' l-ishma.

Min-naha tal-kumpannija konvenuta m’hemmx kontestazzjoni dwar il-provenjenza, in kwantu d-difiza hi bazata fuq il-fatt li l-porzjon art li hi meritu tal-kawza ma tifformax parti mill-fond numru erbgha u sittin (64), Triq l-Arcipriet Frangisk Vella (gja’ Point Street), Zebbug, Ghawdex u ghalhekk m’hijiex proprjeta’ ta’ l-attur.

5. Il-Qorti trid tasal biex tiddeciedi ta’ min hi l-proprjeta’, cjoe’ hijiex ta’ l-atturi (f’sehem mhux ugwali in kwantu parti mill-proprjeta’ provenjenti favur l-attur minn wirt) jew tal-kumpannija konvenuta. L-awtrici tal-kumpannija konvenuta hi Dolores Buttigieg li tat ix-xhieda taghha permezz ta’ affidavit (fol. 27), fis-seduta tat-3 ta’ Ottubru 2007 (fol. 134-135) u waqt l-access li sar fit-18 ta’ Ottubru 2007 (fol. 140-142). Dolores Buttigieg wirtet il-proprjeta’ li bieghet lill-kumpannija konvenuta minghand Maria Carmela Cassar li mietet fit-2 ta’ Jannar 1993, ikkonfermat li:

- Ghandha 63 sena u kienet midhla ta’ dawk l-inhawi sa minn meta kellha 12 il-sena;

- Fir-rigward tal-art in kwistjoni (tirreferi ghalih bhala passagg) iddikjarat li ma kienitx proprjeta’ taghha u li qatt ma kienet taghmel uzu minnu. Ikkonfermat ukoll li kienet tghaddi mill-passagg li fil-pjanta a fol. 13 hu markat bil-kulur blu u li jibda fi triq il-Ponta (ara ritratt a fol. 150) ghaliex iktar l-isfel kellhom l-ghelieqi.

- Spjegat ukoll li fejn tidher ir-rewwieha fir-ritratt a fol. 29, kien hemm zewgt ikmamar fuq xulxin li ma kienux f’kundizzjoni tajba; *“konna hattejnihom u ergajna bnejnihom. Nikkonferma wkoll li fiz-zewgt ikmamar li hattejna (minhabba l-kundizzjoni hazina lli kienu jinsabu fiha) bieb ma kienx hemm li jaghti ghal fuq il-passagg in kwistjoni. Kien hemm apertura li kienet imbarrata bil-gebel u meta hattejna u ergajna tellajna dawn iz-zewgt ikmamar ghamilna l-istess”* (fol. 141 u 142).

- Fis-seduta tat-3 ta' Ottubru 2007 spjegat li *"iz-zija kienet tirrakkuntali illi fl-antik, fiz-zmien meta n-nanna tieghi kienet ghadha hajja, kienu jghaddu minn dan il-passagg bl-annimali ghall-gewwa l-maqjel dawn kollha kienu postijiet wiehed ta' Cini u tieghi"* (fol. 135).

Fil-kaz **White v. R** (1947)[3], Estey J. identifika whud mill-fatturi li huma rilevanti meta gudikant jigi biex iqies jekk xhud huwiex kredibbli: *"The issue of credibility is one of fact and cannot be determined by following a set of rules that it is suggested have the force of law ... Anglin J. (later Chief Justice) in speaking of credibility stated: 'by that I understand not merely the appreciation of the witnesses desire to be truthful but also of their opportunities of knowledge and powers of observation, judgment and memory in a word, the trustworthiness of their testimony, which may have depended very largely on their demeanour in the witness box and their manner in giving evidence ...'. The foregoing is a general statement and does not purport to be exhaustive. Eminent judges have from time to time indicated certain guides that have been of the greatest assistance, but so far as I have been able to find there has never been an effort made to indicate all the possible factors that might enter into the determination. It is a matter in which so many human characteristics, both the strong and the weak, must be taken into consideration. The general integrity and intelligence of the witness, his power to observe, his capacity to remember and his accuracy in statement are important. It is also important to determine whether he is honestly endeavouring to tell the truth, whether he is sincere and frank or whether he is biased, reticent and evasive. All these questions and others may be answered from the observation of the witness general conduct and demeanour in determining the questions of credibility"*.

Il-Qorti wara li kellha l-opportunita' li tisma lix-xhud tixhed *viva voce* darbtejn, hi tal-fehma li kienet kredibbli, genwina u certa mill-verzjoni tal-fatti li rrakkontat. Fl-ebda stadju

[3] Qorti Suprema tal-Kanada.

ma wriet xi sens ta' ezitazzjoni jew incertezza. Fil-kors tal-kontroezami ma rrizultax li x-xhud ghandha jew jista' ghandha xi interess personali fir-rigward tat-tezi tal-atturi[4] jew li ghandha xi pregudizzju kontra xi hadd mill-partijiet. Inoltre, ma hargux fatti li jaghtu ndikazzjoni li x-xhud ma qalithomx fl-affidavit b'intenzjoni hazina. Wkoll mill-komportament tax-xhud waqt li kienet qeghda tiddeponi, il-Qorti tkompli ssahhah il-fehma taghha li Dolores Buttigieg qalet il-verita'. Anke mix-xhieda tal-perit Teddie Busuttil (seduta tat-3 ta' Ottubru 2007 – fol. 130) il-Qorti tifhem li fir-rigward ta' din il-porzjon Dolores Buttigieg kienet indikatlu li l-art kienet tintuza bhala moghdija u mhux li kienet proprjeta' taghha. Il-pjanta (fol. 13) annessa mal-kuntratt ta' akkwist tal-kumpannija konvenuta u li tidentifika l-oggett tal-kuntratt, saret mill-istess perit. Fil-pjanta ntuzaw kuluri differenti ghall-partijiet differenti mill-proprjeta'.

6. Ghal dik li hi prova ta' dominju, din *"…tista' ssir mhux biss permezz ta' titolu izda anke bi kwalsiasi mezz iehor. "in difetto di un titolo l'attore e' ammesso a provare il suo dominio con qualunque altro mezzo permesso dalla legge" (Vol. VII.p. 390….. Hija allura permessa skond il-parir awtorevoli tal-Fadda (paragrafu) anke prova kongetturali jew semplici presunzjoni in kwantu 'ne occorre quindi che l'attore giustifichi in modo pieno il da lui vantato dominio, ma basta che fornisca argomenti prevalenti a quello del suo avversario'"* (**Salvino Testaferrata Bonici et vs Francis Montanaro** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Gunju 2003[5]). Il-Qorti tistqarr li f'dan il-kaz setghet saret iktar ricerka profonda mill-partijiet, madankollu tqies li:-

(a) Il-porzjon art meritu tal-kawza hi retrostanti ghall-fond numru erbgha (64) proprjeta' ta' l-atturi. Ghal dik li hi konfigurazzjoni, l-art in kwistjoni tidher maqtugha

---

[4] Fil-fatt ix-xhud ma qalitx li l-passagg hu proprjeta' ta' l-atturi; *"Jiena qatt ma rajt lil hadd juza dan il-passagg, lanqas lil ta' Cini. Jiena qatt ma interessajt ruhi biex nara ta' min hu dan il-passagg u ma nafx ta' min hu"* (fol. 135).
[5] Imhallef P. Sciberras.

mill-kumplament tal-proprjeta' li kienet ta' Dolores Buttigieg (l-awtrici tal-kumpannija konvenuta);

(b) Hemm hajt tas-sejjiegh li jifred l-art meritu tal-kawza mill-art li l-kumpannija konvenuta sussegwentement xtrat minghand il-familja Galea u li tikkonfina maghha. Indikazzjoni cara li ma tifformax parti minn din l-art. M'huwiex verosimili li l-art in kwistjoni, meta wiehed iqies il-konfigurazzjoni u accessibilita', kienet maqtugha ghaliha, u f'kull kaz fil-kuntratt tal-1815 jinghad li mit-tramuntana l-art tikkonfina ma' beni proprjeta' ta' Gregorio Bajada u mhux ma' passagg.

(c) Il-bieb li jidher li kien hemm fil-proprjeta' li akkwistat il-kumpannija kien ilu snin twal imbarrat tant li x-xhud Dolores Buttigieg qatt ma tiftakru miftuh. Wiehed jifhem li kieku dak li jissejjah bhala passagg kien proprjeta' ta' l-awtrici ta' Dolores Buttigieg din ma kienitx ser timbarra l-bieb gialadarba minn hemm kellha access dirett ghall-ghelieqi li kellha iktar l-isfel;

(d) Fil-proprjeta' ta' l-atturi hemm tieqa u mizieb li jaghtu ghal fuq din il-porzjon art;

(e) Din il-porzjon art hi accessibbli biss minn entratura li hemm fi Triq l-Arcipriet Frangisk Vella (gja' Point Street), Zebbug, Ghawdex li l-atturi jsostnu li tifforma parti mill-fond numru 64;

(f) Ix-xhieda moghtija mill-attrici Rita Cini (fol. 26), li ma gietx kontradetta, *"niftakar li jiena kont mmur innaddfilhom u ndur bihom. Maria kienet tghidli biex l-imbaraz li kien ikolli nitfghu fil-passagg in kwistjoni ghax dak kien taghhom. Fil-fatt hadd ma kien ikellimni…."*. In kontro-ezami l-attur xehed li *"il-parti ta' wara fejn hemm il-passagg kien jintuza biex jintefghu fih xi affarijiet, scrap"*;

(g) Id-deskrizzjoni maghmula fir-rapport imhejji mill-perit Giuseppe Refalo (datat 11 ta' Ottubru 1956) [fol. 100-101] ta' dak li kien il-fond numru tnejn u sittin (62) qabel ma saret il-qasma bejn Maria Cassar (l-awtrici ta'

Dolores Buttigieg)[6] u Maria Farrugia[7] bil-kuntratt tal-11 ta' Ottubru 1956 fl-atti tan-nutar Francesco Gauci (fol. 97-99), ma taghti l-ebda indikazzjoni li l-porzjon art meritu ta' din il-kawza kienet tifforma parti mill-ambjenti tal-fond numru tnejn u sittin (62) proprjeta' ta' Maria Cassar u Maria Farrugia f'ishma differenti;

(h) Fid-denunzja li saret ta' Nikol Farrugia (fol. 56) u Joseph Farrugia (fol. 65)[8] u Carmelo Farrugia (fol. 67) jissemma li l-fond 64, Point Street, Zebbug ghandu kejl superficjali ta' cirka 7½ kejliet. Dan ifisser cirka mija u hamsin metri kwadri (150 metri kwadri) li hu l-kejl li joqrob ghal dak li ghamel il-perit Guido Vella (ara pjanta a fol. 105 fejn jinghad li l-fond (li jinkludi l-porzjon art in kwistjoni) fih kejl ta' cirka mija u hamsa u erbghin metri kwadri [145mk]).

Il-qorti hi tal-fehma li fuq bazi ta' probabilita' l-mizien ixaqqleb lejn it-tezi ta' l-atturi. Il-Qorti hi moralment konvinta li l-art qatt ma kienet proprjeta' ta' Maria Cassar (l-awtrici ta' Dolores Buttigieg). Wiehed jista' jressaq l-argument li tant dan il-passagg m'huwiex proprjeta' ta' l-atturi li m'hemmx bieb li mid-dar jaghti direttament ghal dan il-passagg. F'dan il-kuntest wiehed jista' jifhem li seta' ma sarx ghal skopijiet ta' sigurta' in kwantu hi parti retrostanti ghall-proprjeta' u rrizulta kif mill-passagg indikat bil-kulur blu (li jibda minn Triq il-Kappillan Frangisk Vella) fil-pjanta a fol. 13 jghaddu n-nies li iktar l-isfel ghandhom l-ghelieqi. Minn dan il-passagg (kif jidher fir-ritratt a fol. 147) hi accessibbli wkoll l-art li hi l-meritu ta' din il-kawza, kif il-Qorti kellha l-opportunita' li tikkonstata waqt l-access. Wiehed jista' wkoll jipprova jargumenta li tant l-art ma kienetx tifforma parti mill-oggett tal-kuntratt tat-8 ta' Jannar 1815 (fol. 36) li m'hemm l-ebda riferenza li hi soggetta ghal servitu' ta' passagg. Pero' dan il-fatt wahdu ma jistax iwassal lill-qorti ghal konkluzjoni li l-art hi proprjeta' tas-socjeta konvenuta, iktar u iktar meta wiehed iqies dak li xehedet l-awtrici taghha.

[6] Kellha sehem ta' erbgha minn hamsa (4/5) mill-fond.
[7] Kellha sehem ta' parti minn hamsa (1/5) mill-fond.
[8] Miet fl-24 ta' Dicembru 1977.

7. Dwar il-perizja li ghamel Vincent Ciliberti, hadd mill-partijiet ma ghamel sottomissjonijiet. Fis-seduta tat-2 ta' Novembru 2007 (fol. 179) id-difensur tal-kumpannija konvenuta kien talab in-nomina ta' perit tekniku sabiex *"….jikkonstata jekk iz-zewg bibien tal-maqajel li fl-antik kien accessibbli mill-entrata in kwistjoni u llum huwa accessibbli wkoll minn dak li fuq il-pjanta dokument a fol. 13 huwa ndikat bhala common alley billi hemm bieb miftuh ghal fuq l-istess sqaq, jekk dan it-tieni bieb kienx jezisti fl-istess epoka li nbena l-fond illum proprjeta' tal-konvenuti jew jekk infetahx wara."*. Il-qorti tistqarr li l-perizja ma titfa' l-ebda dawl fuq min hu l-proprjetarju ta' l-istrixxa art in kwistjoni. Dan apparti l-konsiderazzjoni l-ohra li jidher li l-perit tekniku ma setax jasal ghal konkluzjoni jekk l-apertura li tidher fir-ritratt a fol. 149 saritx fl-istess zmien tal-bieb li jidher fir-ritratt a fol. 216. Ghalkemm il-perit tekniku wasal ghal konkluzjoni li l-parti ta' wara tal-proprjeta' tal-kumpannija konvenuta nbniet fil-perjodu bejn l-1943 u l-1957, il-qorti ma taqbilx. Jidher li l-perit tekniku wasal ghal din il-konkluzjoni fuq is-survey sheet tal-1943 (fol. 209). L-istess il-qorti ma taqbilx mal-konkluzjoni li mir-ritratt tal-1943 (fol. 210), il-passagg min-naha tal-lvant kien minghajr interruzzjoni. Il-qorti hi tal-fehma li minn dan ir-ritratt tidher il-parti tal-passagg imsaqqfa mill-bini ta' l-atturi, u ghalhekk ma taqbilx mal-perit tekniku li *"….l-interruzzjoni ta' l-isqaq huwa rizultat ta' bini li sar bejn, 1943, u 1965."* (fol. 203). Ezami tar-ritratti mehudin mill-ajru fl-1943 (fol. 210) u l-1957 (fol. 211) juru mod iehor, fis-sens li juru l-fond tal-atturi u tal-kumpannija konvenuta diga' mibnija. Il-qorti m'ghandix dubju li s-survey sheet tal-1943 ma jirriflettix dak li jidher fir-ritratt tal-1943. L-istess jisa' jinghad fis-survey sheet tal-1965 (fol. 213) li ma turix il-passagg li jibda minn Triq il-Kapillan Frangisk Vella u jibqa' niezel mal-ghelieqi. Lanqas ma tidher dik il-parti li fil-pjanta a fol. 13 hi deskritta bhala *"common alley"*.

Ghal dawn ir-ragunijiet l-Qorti taqta' u tiddecidi l-kawza billi:

1. Tilqa' l-ewwel eccezzjoni ghas-spejjez ta' l-atturi.

2. Tichad it-tieni eccezzjoni u tiddikjara li l-istrixxa art murija bil-kulur orancjo fil-pjanta a fol. 13 hi tal-atturi, u li permezz tal-kuntratt li sar fid-19 ta' Frar 2002 fl-atti tan-nutar Silvio Hili (fol. 6) Dolores Buttigieg ma setatx bieghet lill-kumpannija Zomman Company Limited dik il-parti murija bil-kulur orancjo fil-pjanta annessa ma' l-istess att (fol. 13).

3. Dwar it-tieni u t-tielet talba tastjeni milli tiehu konjizzjoni taghhom in kwantu skond l-Artikolu 1001 Kodici Civili *"Il-kuntratti ghandhom effett bejn il-partijiet li jikkuntrattaw biss, u ma jistghux ikunu ta' hsara jew ta' gid ghal haddiehor, hlief fil-kazijiet li tghid il-ligi."*, u f'kull kaz din is-sentenza tista tigi registrata fir-Registru Pubbliku.

Spejjez ta' l-ewwel eccezzjoni u tat-tieni u tielet talba ghall-atturi, u l-kumplament a karigu tal-kumpannija konvenuta.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------