QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 30 ta' Gunju, 2021.

Numru 28

Rikors numru 773/09/1 JPG

Mary u Anthony konjugi Spiteri u Mary Carmen u Carmel konjugi Busuttil

v.

Mario u Francesca Saveria konjugi Mifsud

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors guramentat tal-atturi Mary u Anthony konjugi Spiteri, kif ukoll ta' Mary Carmen u Carmel konjugi Busuttil, tal-5 ta' Awwissu, 2009, li permezz tieghu nghad:

> "1. Illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond bin-numri 5, 6, 7 u 8 fi Triq l-Imtarfa, Imtarfa, filwaqt illi l-konvenuti huma l-proprjetarji tal-fond adjacenti bin-numru 2 fi Triq Frans Galea, l-Imtarfa (DOK A);

2. Illi mir-ricerki dettaljati li saru (DOK B) jirrizulta illi b' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Salvatore Abeka tal-24 ta' Lulju 1970 (DOK C) l-intimat Mario Mifsud gie assenjat parti diviza mir-Razzett numru 2, Mtarfa Road, Mtarfa u m hemm l-ebda referenza ghall-giebja jew xi proprjetà li setghet giet konvertita f'giebja;

3. Illi l-giebja de quo hija accessibbli biss minn apertura fil-proprjetà tar-rikorrenti kif deskritta fir-rapport tal-Perit Carmel Farrugia (DOK D) ta' wisa' ta' circa 62cm u gholja circa 77cm bil-blata tmiss mis-saqaf tal-giebja u liema apertura taghti ghal fuq tarag garigor li jwassal sal-art tal-giebja;

4. Illi l-uniku sors ta' ilma biex timtela l-giebja huwa l-bejt tal-fondi 5,6,7 u 8 fi Triq l-Imtarfa, Mtarfa proprjeta' tar-rikorrenti kollox kif cerifikat mill-Perit Carmel Farrugia (DOK D);

5. Illi filwaqt ghalhekk illi l-giebja hija proprjetà esklussiva tar-rikorrenti, l-intimati jgawdu minn servitu` fuq l-istess giebja billi jutilizzaw vit sabiex jifthu sors ta' l-ilma mill-giebja u jgawdu ukoll servitu' ta' zewg mwiezeb li jaghtu ghal gol-giebja;deskitti fil-pjantta ma' DOK D bhala "Mizieb A" u "Mizieb B";

6. Illi fil-kors ta' xogholijiet strutturali, tiswijiet u miljoramenti li r-rikorrenti kienu qed jaghmlu fuq il-fond taghhom 5, 6, 7 u 8 hawn fuq imsemmija huma gew rinfaccjati b'Mandat ta' Inibizzjoni u kawza ta' spoll peress illi l'hawnhekk intimati allegaw illi bix-xogholijiet li kienu qed jsiru kienu qed jigu ppregudikati fil-pussess tas-servitu` minnhom gawdut;

7. Illi l-Artikolu 474 tal-Kodici Civili tal-KAP 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi precizament illi "jekk l-ezercizzju tas-servitu` fil-parti jew fuq il-parti tal-fond li fil-bidu tkun giet iddestinata jsir ta' xi xkiel akbar ghas-sid tal-fond servjenti, jew jekk dan is-sid ma jkunx jista' minhabba dan l-ezercizzju jaghmel xogholijiet, tiswijiet jew miljoramenti fil-fond tieghu, hu jista' joffri lil sid il-fond dominanti parti ohra xorta wahda tajba ghall-esercizzjoni tas-servitu`, u dan ma jistax jirrifjutaha";

8. Illi a bazi ir-rapport peritali DOK D jirrizulta illi l-intimati ma huma ser jixxekklu xejn fit-tgawdija tas-servitu` taghhom fuq il-giebja de quo anzi kif jirrizultaw l-affarijiet, huma r-rikorrenti sidien tal-fond servjenti, illi ma jistghux ikomplu bix-xogholijiet ta' tiswija u miljoramenti – u dan bi ksur tad-dispozizzjoni tal-ligi civili hawn fuq citata;

9. Illi l-intimati kienu offruti illi jibqghu jgawdu l-istess s-servitu` minnhom gawdut illum, b'dan pero' illi l-istess intimati qed jinsistu illi ghandhom ukoll id-dritt ta' access ghall-giebja minn l-uniku access hawn fuq deskritt u li jinsab pjenament fil-proprjeta' tar-

rikorrenti, sabiex kwalsiasi access li kienu l-intimati qed jaghmlu ghal gewwa l-giebja minn gol-fond tar-rikorrenti kien wiehed klandestin u illecitu, izda l-intimati ma accettawx il-proposta' lilhom maghmula.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex prevja kull dikjarazzjoni opportuna u neccessarja:

1) Tiddikjara illi l-intimati ghandhom biss dritt ta' servitu` fuq l-istess giebja billi jutilizzaw vit sabiex jifthu s-sors tal-ilma mill-giebja, u sjgawdu ukoll servitu` ta' zewg imwiezeb li jaghtu ghal gol-giebja deskritti f'Dok C bhala "Mizieb A" u Mizieb B";

2) Tiddikjara illi l-intimati m'ghandhom ebda dritt ta' servitu` iehor jew dritt iehor kwalsiasi fuq l-istess giebja, liema giebja hija proprjeta' esklussiva tar-rikorrenti;

3) Tiddikjara illi l-intimati ma kellhom qatt ebda dritt fil-ligi illi jaccedu fl-istess giebja in kwantu illi jekk dan ghamluh, dan sar bi ksur tad-drittijiet ta' proprjeta' tar-rikorrenti anke in kwantu illi l-uniku access ghall-giebja jinsab fil-proprjeta' appuntu tar-rikorrenti;

4) Tordna lill-intimati sabiex igawdu s-servitu` taghhom fuq il-giebja biss ai termini ta' l-ewwel talba u konsegwentement tawtorizza lir-rikorrenti ikomplu bix-xogholijiet ta' tiswija u miljoramenti illi huma gja inizjalaw fuq il-fond taghhom 5, 6, 7 u 8 fi Triq l-Imtarfa, Mtarfa, in kwantu illi dan mhux ser ixekkel id-dritt ta' servitu` gawdut mill-intimati fuq il-giebja de quo.

B'riserva ghal-kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti, inkluz dik ghad-danni kontra l-intimati.

Bl-ispejjez kollha, kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Mario u Francesca Saveria konjugi Mifsud tal-21 ta' Dicembru, 2009, li permezz taghha eccepew:

"1. Illi qabel xejn l-atturi ghandhom jindikaw fuq l-provvediment tal-ligi illi fuqu huma qeghdin jibbazaw l-azzjoni taghhom;

2. Illi t-talbiet attrici huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi ma hux minnu illi l-atturi huma proprjetarji tal-giebja li dwarha qed issir il-kawza hekk kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi fil-verita' l-konvenuti ilhom fil-pussess, tal-giebja li dwarha qed issir inkluz l-access liberu ghall-istess din il-kawza ghal-ghexieren ta' snin;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost t-talbiet attrici huma bbazati fuq premessi inveritjieri u zbaljati hekk kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dana peress illi kuntrarjament ghal dak allegat mill-atturi, il-konvenuti jiehdu l-ilma mill-giebja proprjetà taghhom stess (u cioe' ta' l-istess konvenuti Mifsud) u jgawdu access liberu ghall-istess. Kien meta l-atturi cahhdu lill-konvenuti mill-istess access liberu illi l-esponenti istitwew kawza ta' spoll liema kawza ggib n-numru 1044/2005 GCD u tinsab differita ghas-sentenza u dana apparti kawza ta' spoll ohra dwar l-istess giebja li ggib in-numru 1242/05 GCD u li ukoll tinsab differita ghas-sentenza;

6. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-konvenuti konjugi Mifsud huma proprjetarji tal-giebja li dwarha qed issir din il-kawza tramite preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar snin ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili;

7. Illi subortinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess il-konvenuti konjugi Mifsud huma proprjetarji tal-giebja de quo permezz tal-preskrizzjoni trigenarja (Artikolu 2143 tal-Kodici Civili);

8. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi ma jinkwadrawx ruhhom taht l-Artikolu 474 tal- Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta liema artikolu gie citat mill-istess atturi rikorrenti fl-istess premessi tar-rikors guramentat odjern;

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

3. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-20 ta' Mejju, 2016, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, laqghet it-talbiet tal-atturi u ghaddiet sabiex:

"1. tiddikjara illi l-intimati ghandhom biss dritt ta' servitu` fuq din il-giebja permezz tal-uzu ta' vit sabiex jifthu s-sors tal-ilma mill-giebja, u servitu` ta' zewg imwiezeb li jaghtu ghal gol-giebja;

2. tiddikjara illi l-intimati m'ghandhom l-ebda dritt ta' servitu` jew dritt iehor fuq il-giebja;

3. tiddikjara illi l-intimati ma ghandhom l-ebda dritt fil-Ligi illi jaccedu ghall-istess giebja salv ghall-obbligu tal-atturi illi, darba f'sena, u f'kaz ta' necessita' jakkordaw access lill-konvenuti sabiex dawn ikunu jistghu jnaddfu l-giebja;

4. tiddikjara illi l-intimati ghandhom igawdu s-servitu` taghhom fuq il-giebja fil-limiti preskritti fl-ewwel u t-tielet talbiet, u tawtorizza kwindi lill-atturi sabiex ikomplu x-xogholijiet strutturali li huma gja inizjaw fuq il-fond 5, 6, 7 u 8 fi Triq l-Imtarfa, Mtarfa, in kwantu illi dan, in linea ma' u fil-parametri ta' dak hawn deciz, mhux ser ixekkel id-dritt ta' servitu` godut mill-konvenuti fuq il-giebja relevanti. Bl-ispejjez kontra l-intimati, ghajr dawk tar-raba' talba li ghandhom jigu sopportati mir-rikorrenti."

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Fl-Affidavit taghha a fol. 81/82, u in kontro-ezami a fol. 373 et seq, 376 et seq u 380 et seq, l-attrici **Mary Spiteri** xhedet illi, ghalkemm qatt ma kienet residenti fil-fond bin-numri 5, 6, 7 u 8, Imtarfa Road, Mtarfa, hija ilha midhla tal-post minn ckunitha minhabba li flimkien mal-familja taghha, kienet izzur lin-nanna u z-zijiet taghha kwazi kuljum. Il-fond kien fil-pussess tan-nanniet taghha minn qabel l-1931 meta n-nannu taghha, Albert Grech, xtara l-fond liberu u frank.

Missier il-konvenut Mario Mifsud xtara l-proprjetà tieghu fit-12 ta' Mejju 1932. Eventwalment, permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore Abela datat 24 ta' Lulju 1970, Mario Mifsud gie assenjat parti diviza mir-Razzett numru 2, Mtarfa Road, Mtarfa. F'dan il-kuntratt ma saret l-ebda referenza ghal xi parti mill-proprjetà li setghet titqies jew li giet konvertita f'giebja.

Illi l-giebja fil-fond numru 5, 6, 7 u 8 giet mibnija minn Albert Grech, meta kkonverta kamra ezistenti mid-dar f'giebja sabiex, fin-nuqqas ta' bir, johloq hazna ta' ilma fejn seta' jigbor l-ilma tal-bjut. Hawnhekk l-attrici ghamlet referenza ghar-ritratti A, B u C annessi man-Nota pprezentata mill-atturi fit-18 ta' Jannar 2010. L-entratura ghal din

il-kamra kkonvertita f'giebja kienet giet imbarrata minn Grech[1] u l-uniku access ghal go din il-giebja huwa permezz ta' garigor li jibqa' niezel sal-art tal-giebja. Dan il-garigor jista' jintlahaq esklussivament mill-proprjetà tal-atturi.

Fil-kamra tal-banju fil-proprjetà tal-atturi, li tinsab fuq il-giebja, wiehed isib toqba zghira minn fejn iz-zijiet tal-atturi Mary Spiteri u Carmen Busuttil kienu jtellghu l-ilma biex jinhaslu[2]. Din it-toqba hija kbira bizzejjed illi minnha jghaddi barmil, u l-attrici ssostni li dan il-barmil kien baqa' jigi wzat miz-zijiet taghha ghall-igiene personali taghhom sa ma dawn mietu.

Il-katusi tal-bejt tal-proprjetà tal-atturi kollha jitfghu l-ilma ghal gol-giebja *de quo*.

Minn ricerki li saru da parti tal-atturi, la Albert Grech u lanqas missier il-konvenut Mifsud qatt ma xtraw giebja, u Grech qatt ma ta permess sabiex il-familja Mifsud ikollha access ghall-giebja.

Minn ricerki li saru da parti tal-atturi, il-post numru 3 li kien proprjetà tal-konvenuti u li issa sar proprjetà ta' terza persuna, kontigwu ghall-proprjetà tal-atturi, huwa mibni fuq il-giebja in kwistjoni u gie deskritt bhala *"in parti sovrappost ghal proprjetà aliena, u l-ilma tal-bjut jaqleb fuq proprjetà vicina".* L-attrici tirrileva illi kemm il-proprjetà aliena u kemm il-proprjetà vicina msemmija huma l-fond tal-atturi.

Illi sabiex il-konvenuti Mifsud setghu jaccessaw il-giebja, dawn riedu jghaddu minn fuq saqaf taz-zingu fi stat dilapidat, illi jinsab fil-proprjetà tal-atturi.[3] L-attrici tinsisti illi jekk il-konvenuti qatt dahlu fil-giebja, dan sar b'mod illegali u jikkostitwixxi *trespassing* fil-proprjetà tal-atturi. Hdejn is-saqaf hemm cint tas-sejjieh, li jservi ta' hajt divizorju. Mistoqsija jekk il-konvenuti kienux ighaddu minn fuq dan ic-cint u mhux minn fuq is-saqaf taz-zingu, l-attrici stqarret illi ma tafx u li qatt ma rat lil hadd ghaddej.

Illi missier l-attrici dejjem kien ighid illi missieru, Albert Grech, kien imbarra l-bieb, u hu kien isostni li l-giebja kienet proprjetà tal-atturi, u qatt ma qal li l-giebja kienet tappartjeni kollha jew in parti lil xi terzi persuni. Lanqas qatt ma semma min juza l-ilma tal-giebja.

Illi missier l-attrici u zewgha kienu ta' spiss jidhlu fil-giebja, izda dawn qatt ma raw lil hadd hemm gew. Lanqas iz-zijiet taghha qatt ma qalu li kienu taw il-permess lill-konvenuti sabiex jidhlu fil-giebja. L-attrici qatt ma ghamlet manutenzjoni fuq il-giebja personalment, u ma tiftakarx li

1Dan il-bieb gie mmarkat fuq il-pjanta **DOK PF1** u gie ezebit ritratt immarkat bhala **DOK PF5** fejn giet indikata ghatba mittiekla taht il-bieb imbarrat li llum tilfet l-uzu taghha, madankollu l-istat taghha jindika li fil-passat din kienet tintuza.
2Din it-toqba giet mmarkata fuq il-pjanta **DOK PF2** u gie ezebit ritratt immarkat bhala **DOK PF4** fejn giet indikata din it-toqba.
3Dan is-saqaf gie indikat permezz ta' ritratt li gie esebit u mmarkat bhala DOK SS1.

qatt rat lil haddiehor jaghmel xi manutenzjoni fuq din il-giebja.

Mistoqsija jekk kinitx taf li l-konvenuti ghandhom vit ghall-giebja, l-attrici wiegbet li dan saret taf bih f'kawza precedenti bejn l-istess partijiet li kienet tirrigwarda spoll. Hija stqarret li xi snin qabel kienet nizlet fil-giebja, pero` ma kinitx taf jekk dak li rat kienx vit jew le.

Mistoqsija kemm ilha tiftakar din il-giebja, l-attrici rrispondiet li minn dejjem tiftakar li l-fond kellu din il-giebja, u hi twieldet fl-1952. Tghid ukoll li ma tiftakarx jekk in-nanniet jew iz-zijiet taghha kienux ighidu illi l-giebja kienet hemm sa minn meta xtara Albert Grech.

Mistoqsija fuq x'hiex qieghda tibbaza l-premessa taghha li l-giebja hija proprjetà tal-atturi, ladarba l-attrici ma tiftakarx jekk il-giebja kienitx hemm meta Albert Grech xtara il-fond u l-kuntratt ta' akkwist ma jaghmilx referenza ghal giebja jew cisterna, l-attrici wiegbet illi meta jinxtara post jinxtara b'mod shih. Dan apparti l-fatt li *A*lbert Grech kien xtara liberu u frank qabel ma xtraw il-proprjetà taghhom l-*aventi causa* tal-konvenuti. Dawn il-fatturi, flimkien mal-fatt illi l-bieb imbarrat, l-access ghal gol-giebja indikat f'**DOK PF6,** ul-hofra wzata sabiex jittella' l-ilma jinsabu fil-proprjetà tal-atturi, wasslu lill-atturi sabiex jikkonkludu illi l-giebja hija taghhom.

Mistoqsija dwar il-bini li jinsab fuq il-giebja in kwistjoni, l-attrici wiegbet illi parti mill-giebja tinsab taht il-proprjeta` tal-girien taghhom Cortis, madankollu, mhiex certa f'liema proporzjon. L-attrici rreferiet ghar-rapport imhejji min-Nutar Anne Marie Tonna, fejn fl-analizi taghha tal-kuntratt ta' akkwist tas-Sinjuri Cortis, tiddeskrivi l-fond ta' Cortis bhala mibni fuq post sovrapost ta' terzi, pero` ma hemm l-ebda referenza ghall-giebja.

L-attrici rriteniet illi meta n-nannu taghha xtara d-dar, dan xtara l-blokka kollha waqt li l-*aventi causa* tal-konvenuti kien xtara dak li kien fadal, u dan jixhdu l-kuntratt ta' akkwist ta' Mifsud illi ghandu miktub b'mod dettaljat kull haga li tifforma parti mill-fond.

Fl-Affidavit tieghu a fol. 83/84, u in kontro-ezami a fol. 385 et seq u a fol. 401 et seq l-attur **Anthony Spiteri** ddikjara illi :-

Huwa u l-atturi l-ohra, ossia martu l-attrici Mary Spiteri u l-konjugi Busuttil, huma ko-proprjetarji tal-fond bin-numri 5, 6, 7 u 8, Triq Ilmtarfa, Mtarfa, waqt li l-konvenuti huma proprjetarji tal-fond numru 2, fi Triq Frans Galea, Mtarfa.

Meta l-atturi bdew ix-xogholijiet ta' riparazzjonijiet u ameljoramenti fuq il-fond taghhom, hekk kif l-atturi bdew ighollu l-hajt divizorju bejn il-fond taghhom u dak tal-konvenuti, il-konvenuta Francesca Saveria Mifsud ordnatilhom jieqfu minn dawn ix-xogholijiet ghaliex dawn kienu ha jwaqqfu l-access tal-konvenuti ghall-giebja in kwistjoni.

Ix-xhud stess kellem lill-konvenuta u spjegalha li l-konvenuti ma kellhom ebda dritt jidhlu fil-giebja ghaliex din hija proprjetà tal-atturi. Qalilha wkoll illi jekk huma jippretendu li kellhom xi dritt, kellha ggib id-dokumenti li jipprovaw dan. Kieku dawn id-dokumenti gewipprezentati, l-atturi kienu lesti li jsibu soluzzjoni u jipprovaw jagevolaw lill-konvenuti anke a spejjez taghhom stess. Madanakollu, il-konvenuti qatt ma pprezentaw tali dokumenti.

L-attur jaghmel referenza ghar-rapport maghmul min-Nutar Dottor Anne Marie Tonna, u jerga' jsostni li Pawlu Mifsud, missier il-konvenut Mario Mifsud, kien xtara l-fond tieghu wara Albert Grech, u li fil-kuntratt ta' akkwist ta' Mifsud, mhux imsemmi li dan akkwista l-giebja *de quo* u lanqas xi dritt iehor fuq il-proprjetà tal-atturi.

B'referenza ghall-kuntratt tad-divizjoni tal-proprjetà ta' Pawlu Mifsud tal-1963, l-attur jerga' jsostni illi fid-deskrizzjoni tal-fond numru 3, Triq Frans Galea, bhala **"*in parti sovrappost ghal proprjetà aljena*",** il-kelma "***aljena***", tirreferi ghall-proprjetà tal-atturi, u tkompli tixhed illi l-giebja hija parti mill-proprjetà tal-atturi.

Joseph Grech, missier l-attrici Mary Spiteri u kunjatu tal-attur, qatt ma qal lill-attur illi l-giebja kienet proprjetà ta' xi terzi, jew li kien hemm xi terzi bi dritt ta' uzu fuq il-giebja, anke meta dawn kienu jaghmlu t-tiswija ordinarja tal-bjut ghall-habta ta' Settembru jew Ottubru ta' kull sena. Joseph Grech lanqas qatt ma semma xejn meta l-attur kien jinzel mieghu fil-giebja biex jiccekjaw din kinitx mahmuga.

Mistoqsi x'kien jara meta kien jinzel fil-giebja, l-attur qal li kien jara biss ghabra, u mistoqsi jekk kienx ikun hemm hama, dan qal li le u li l-ilma jkun car.

Mistoqsi jekk mal-hajt ta' Mifsud hemmx xi haga, l-attur qal li jekk hemm xi haga, ma tidhirx ghaliex trid tbattal l-ilma biex ikun jidher. Pero` qal illi jaf li hemm toqba mal-hajt – speci ta' serpentina – u li hemm vit barra mill-giebja, u li dan rah meta dahal fid-dar tal-konvenuti fil-kors ta' l-access illi sar fil-kawza precedenti bejn il-partijiet mill-Imhallef Giannino Caruana Demajo.

Mistoqsi dwar il-manutenzjoni li hu kien jaghmel ma' Joseph Grech, l-attur qal li hu qatt ma ghamel manutenzjoni fuq il-giebja, izda kien biss jiccekja hemmx bzonn ta' manutenzjoni sabiex f'kaz ta' bzonn, jigi msejjah bniedem tekniku u jaghmel il-manutenzjoni neccessarja hu.

L-attur jghid illi l-uniku access ghal go din il-giebja huwa permezz ta' garigor li jibqa' niezel sal-art tal-giebja. Dan il-garigor jista' jintlahaq esklussivament mill-proprjetà tal-atturi tramite bokka li tintlahaq permezz ta' sellum[4]. Dan il-garigor gie mibni minn Albert Grech meta dan ikkonverta kamra mill-fond 5, 6, 7 u 8 ghal giebja. Isemmi wkoll il-

4 Ritratt **DOK XX1** juri din il-bokka.

bieb imbarrat li sar minn Albert Grech meta dan ikkonverta l-kamra f'giebja. Jirrepeti wkoll illi skond ir-rapport tal-Perit Carmel Farrugia, l-uniku sors tal-ilma ghall-giebja, huwa l-bejt tal-proprjetà tal-atturi.

Il-bokka msemmija fil-punt precedenti mhux minn dejjem kienet hekk. Wara l-izvilupp li sar mill-atturi, il-hajt divizorju gie estiz 'il-fuq, u gie msaqqaf. B'hekk issa l-bokka giet maghluqa taht saqaf u sarilha kancell kif jidher f'**DOK XX1.** L-attur isostni li, skond il-kuntratt, din l-arja hija tal-atturi. Ighid ukoll li qabel l-izvilupp li sar, kien hemm hajt ikkundannat li gie mwaqqa' u meta dan rega' gie mibni, inbena livell mas-soqfa l-ohra mentri qabel kien iktar baxx. B'hekk illum il-gurnata, il-bejt ghola xi tliet filati biex gie livell mal-bjut l-ohra.

Mistoqsi jekk jafx dwar is-Sentenza ta' Spoll illi ordnat lill-atturi biex inehhu l-bejt fuq indikat, l-attur ighid illi jaf, pero` jsostni illi il-kawza odjerna hija dwar *ownership.*

Isostni wkoll li, a bazi tal-fatturi kollha fuq imsemmija, m'hemmx dubju li l-giebja hija tal-atturi nfushom, u li kull m'ghandhom il-konvenuti huwa dritt ta' uzu ta' vit u zewg imwiezeb, liema uzu mhux se jigi mxekkel mill-izvilupp fil-proprjetà tal-atturi.

Mistoqsi dwar il-bini tal-giebja, l-attur sostna illi huwa ma jafx ezattament meta nbniet il-giebja, izda jaf li nbniet qabel l-1952 ghaliex Albert Grech miet bejn l-1951 u l-1952. Madanakollu, ix-xhud ma jistax jeskludi li l-giebja setghet saret qabel l-1931. Pero` jirribadixxi illi din saret zgur fi zmien Albert Grech, illi kien jirrisjedi fil-post minn qabel l-1931 meta kien jokkupa l-fond *8* b'titolu ta' kera.

Mistoqsi dwar l-uzu tal-ilma tal-giebja mir-residenti tal-fond tal-atturi, ix-xhud qal li kien jittella' l-ilma mit-toqba tal-kamra tal-banju[5]. Dan jafu minhabba li f'din il-kamra tal-banju ma kienx hemm vit, u ghalhekk l-attur kien staqsa minn fejn jingieb l-ilma. L-ilma kien jittella' bl-idejn u mhux permezz ta' tarjola, u ghalhekk lanqas hemm horza.

Mistoqsi dwar il-fond tal-giebja u dwar il-volum tal-ilma li kien ikun fiha meta hu kien jinzel jiccekkja, l-attur qal li l-giebja hija fonda madwar sular u nofs, u li l-livell tal-ilma kien jasal qisu sa erba' piedi mill-qiegh tal-giebja.

Mistoqsi dwar ir-residenti tal-fond 5, 6, 7 u 8 qabel ma dan sar proprjetà tal-atturi, l-attur ighid li hu jiftakar lil Helen u Kitty[6], li kienu jigu z-zijiet tal-mara tieghu. Ighid illi Helen, mietet ghall-bidu tas-snin disghin. Wara l-mewt ta' Helen, kien hemm zmien fejn hadd ma kien ighix fil-post, pero` l-atturi kienu jmorru regolarment jiccekkjaw is-soqfa u l-istat tad-dar.

5L-istess toqba li ghamlet referenza ghaliha l-attrici Mary Spiteri fix-xhieda taghha u li tidher ukoll f'ritratti**DOK XX05** sa **DOKXX07**.
6 Fix-xhieda tal-attrici Carmen Busuttil dawn jigu indikati bhala Catherine u Helen Grech.

Huwa sostna, illi parti mill-giebja tinsab taht bini ta' terzi persuni.

L-attur ighid li l-proprjetà tinkludi wkoll ghalqa wara d-dar illi mhix separata mid-dar b'xi hajt. M'hemm l-ebda kanali jew viti minn gol-giebja ghal go din l-ghalqa, pero` access biex jittiehed l-ilma mill-giebja, hemm, kemm mill-bokka ta' fejn is-saqaf, u kemm mit-toqba tal-kamra tal-banju illi qieghda fuq il-giebja.

Fl-Affidavit a fol. 85/86 u in kontro-ezami a fol. 367 et seq, a fol. 413 et seq, u 415 et seq, l-attrici **Carmen Busuttil** ikkorroborat l-istess fatti li sostnew l-atturi Spiteri.

Busuttil pero tishaq illi l-giebja hija proprjetà tal-atturi nfushom minhabba l-konfigurazzjoni tad-dar, il-kwalita` tal-gebel li mibnija bih, l-accessi illi ghandhom l-atturi fosthom il-fatt illi l-uniku access ghal-gewwa l-giebja huwa fil-proprjeta` tal-atturi stess. Hemm ukoll l-*overflow* u t-toqba fil-kamra tal-banju ta' fuq, illi kienu jtellghu l-ilma minnha. Hemm ukoll il-bieb imbarrat fejn, dejjem skond l-attrici, il-gebla ta' taht tidher mikula peress illi kienet tintuza.

Fl-Affidavit a fol. 87 u in kontro-ezami a fol. 391 et seq, l-attur **Carmel Busuttil** ikkorrobora l-istess fatti li sostnew l-atturi Spiteri u Busuttil.

Fl-Affidavit a fol. 88, u fix-xhieda moghtija in kontro-ezami a fol. 395 et seq u 397 et seq, in-**Nutar Dottor Anne Marie Tonna** xhedet li kienet giet inkarigata mill-atturi sabiex tanalizza l-kuntratti li huma ghaddewlha u li gew indikati fl-Affidavit taghha[7]. Kien hemm xi kuntratti li gabrithom hija stess mill-provenjenza tal-kuntratti li gew mghoddija lilha. Madanakollu, hija qatt ma ghamlet ebda ricerki, u ma kellhiex struzzjonijiet sabiex taghmel dan. Hija bbazat ir-rapport taghha fuq il-kuntratti moghtija lilha, u fuq ir-relazzjoni peritali illi kienet annessa mal-kuntratt ta' divizjoni fl-Atti tan-Nutar Dottor Paulo Vassallo tat-28 ta' Ottubru 1895. Din ir-relazzjoni peritali kienet taghti deskrizzjoni tal-porzjonijiet illi gew assenjati, bil-konfini b'kollox, u b'indikazzjoni tal-kmamar li gew assenjati.

Hija qatt ma marret fuq il-post in kwistjoni.

Il-giebja in kwistjoni qatt ma ssemmiet f'ebda wiehed mill-kuntratti kollha li x-xhud analizzat, u ma kien hemm l-ebda referenza diretta ghaliha. Lanqas ma jissemmew xi servitujiet. Jissemma bir formanti parti mill-porzjon art numru 3 illi kienet giet assenjata lill-ahwa xebbiet Bartoli – predecessuri ta' l-atturi odjerni. B'hekk, in-Nutar Tonna tghid illi hija ma tistax tiddecifra min hu l-proprjetarju tal-giebja b'mod definittiv, u ghalhekk ibbazat ix-xhieda taghha fuq bazi ta' probabilita`.

7Dawn il-kuntratti gew elenkati bhala **DOK AA1 sa DOK AA6** annessi ma' **DOK B – Rapport Dettaljat dwar ir-ricerki maghmula minn Nutar Dottor Anne Marie Tonna.**

Albert Grech, predecessur tal-atturi, kien xtara proprjeta` mibnija u mhux art. Fil-provenjenza tal-kuntratt ta' l-akkwist tieghu, jissemma illi l-porzjon ta' l-art illi fuqha kienet giet mibnija din il-proprjeta`, kienet giet assenjata lill-ahwa xebbiet Bartoli. Minn hemmhekk wiehed jikkonkludi illi l-proprjeta` 5, 6, 7, 8, Mtarfa Road, Mtarfa giet mibnija proprju fuq il-porzjon numru 1 jew numru 3 illi kienu l-porzjonijiet assenjati lill-ahwa Bartoli. Fin-nuqqas ta' pjanta annessa mal-kuntratt relattiv jew talanqas indikazzjoni specifika ta' liema porzjon gie akkwistat, ix-xhud ma setghetx tghid fuq liema miz-zewg porzjonijiet ta' art inbniet il-proprjeta` mixtrija minn Albert Grech.

Mistoqsija dwar l-ewwel paragrafu fir-raba' faccata ta' l-Affidavit taghha fejn irrilevat illi hemm indikazzjoni illi probabbilment, sottostanti l-gnien, kien hemm xi tip ta' *water supply,* in-Nutar Tonna tghid illi din ma gietx specifikament imsemmija f'xi kuntratt. Tghid illi hija waslet ghal din il-konkluzjoni mis-sentenza citata fl-istess paragrafu, illi taghmel referenza ghal sienja versu c-centru tal-gnien attrezzata b'*vasche e condotti.* Twiegeb ukoll li ma tistax teskludi li din il-*water supply* gejja minn x'imkien iehor, ladarba l-kuntratt ma jghid xejn dwar dan.

Tirrileva wkoll li l-gnien assenjat lill-ahwa xebbiet Bartoli gie eventwalment akkwistat minn Paolo Mifsud, predecessur tal-konvenuti.

Mistoqsija dwar **Dokument A** anness mal-Affidavit taghha, in-Nutar Tonna spjegat li dan huwa sunt tal-kuntratt ta' divizjoni bejn l-ahwa Bartoli illi kien sar fl-atti tan-Nutar Dottor Paolo Vassallo. Tghid illi fil-fatt, il-maggor parti tad-dettalli, specjalment id-deskrizzjoni tal-proprjetajiet, tirrizulta mir-Relazzjoni Peritali, u mhux mill-kuntratt ta' divizjoni nnifsu.

B'referenza ghall-kuntratt ta' Mifsud datat 1932, in-Nutar Tonna rrilevat illi l-fond numru 3, Mtarfa Road, Mtarfa huwa l-istess wiehed illi eventwalment gie assenjat lil Mary Said xebba Mifsud fid-divizjoni ta' l-1970. **Mistoqsija kif il-fond numru 3, avolja gie mibjugh fl-1932, gie assenjat fl-1970, in-Nutar Tonna wiegbet illi hija bbazat din il-premessa fuq il-kuntratt, u rrepetiet illi hija qatt ma marret fuq il-post *in persona*.**[8]

Mistoqsija kif allura hija waslet ghall-osservazzjoni illi "*il-kuntratt jispjega li l-fond numru 3 huwa mibni fuq post sovrapost ta' terzi u ma hemm l-ebda referenza ghall-giebja*", in-Nutar Tonna wiegbet li l-inkarigu taghha kien biss li tara jekk il-giebja tissemmiex fil-kuntratti u jekk mill-kuntratti, wiehed jistax jiddeduci min kellu l-proprjeta` ta' l-istess giebja**. Tirrepeti li fl-ebda kuntratt ma tissemma l-giebja, lanqas f'dak ta' akkwist ta' Albert Grech, datat 15 ta' Dicembru 1931.**

8Il-Perit Legali irrilevat illi fl-1932 kien gie akkwistat il-fond mill-*aventi causa* tal-konvenuti, mentri fl-1970 saret id-divizjoni tal-wirt tieghu.

Fl-Affidavit tieghu tal-14 ta' Frar 2008, a fol. 77 et seq liema Affidavit huwa identiku ghar-Rapport tieghu Dok. D, a fol. 59 il-**Perit Carmel Farrugia** ddikjara illi :-

Huwa acceda fuq il-giebja in kwistjoni nhar it-12 ta'Awwissu 2008 fuq inkarigu tal-atturi.

Dahal fil-giebja flimkien mal-atturi Anthony Spiteri u Carmel Busuttil, minn apertura fil-fond 5, 6, 7 u 8, Triq l-Imtarfa, Mtarfa, proprjetà tal-atturi, sabiex jaghmel pjanta tal-giebja ta' dan il-fond.

L-apertura li taghti access ghall-giebja tinsab fil-fond fuq citat, proprjetà tal-atturi, u tinstab fil-gholi fil-hajt li jifred il-kcina minn mal-giebja. Il-blata ta' din il-bokka ghall-giebja tmiss mas-saqaf tal-giebja. L-apertura taghati ghal fuq garigor li jwassal sal-art tal-istess giebja. Dakinhar li l-Perit acceda fuq il-post, kien hemm madwar 40cm gholi ta' ilma.

Il-giebja hija forma ta' kamra kwadra, wiesgha circa 4.3m u fonda madwar 4.75m. It-tip ta gebel li hija mibnija bih huwa imbattam, ghajr ghall-oghla erba' filati l-isfel mis-saqaf. Fiha erba' pilastri tal-gebel imbattma, tlieta minnhom imqeghdin ghal tul il-wisa' tal-giebja u qed igorru blajjet tal-gebel. Il-pilastru l-iehor imqieghed bil-kontra taghhom u qed igorr zewg arkati, wahda kull naha tieghu. L-arkati jaqbdu minn fuq il-pilastru ghal mal-hitan opposti.

Jirrileva illi s-sors tal-ilma gej minn sistema ta' katusi tal-plastik li qabel kienu tal-fuhhar, mill-bjut tal-fond 5, 6, 7 u 8.

Il-giebja fiha zewgt imwiezeb li jitfghu l-ilma mill-proprjetà numru 2, Triq Frans Galea, Mtrafa[9].

Jikkonkludi r-Rapport tieghu billi jghid illi l-giebja tinsab fi stat tajjeb ghax il-proprjetarji ta' fond 5, 6, 7 u 8 cioe` l-atturi, kienu u ghadhom jiehdu hsiebha.[10]

Fl-Affidavit a fol. 895, u fix-xhieda in kontro-ezamia fol. 419 et seq, il-konvenut **Mario Mifsud** iddikjara illi, huwa t-tieni wild mit-tieni zwieg ta' missieru, li kellu wkoll disat itfal mill-ewwel zwieg. Twieled fil-fond numru 2 fi Triq Frans Galea, Mtarfa - l-istess post li fih ghadu jghix sa llum.

Jirrileva illi minn dejjem jiftakar il-giebja in kwistjoni bhala parti

9Ritratti u pjanti li juru l-pozizzjoni ta' dawn l-imwiezeb gew annessi ma' **DOK D** ezebit ma' dan ir-Rapport Perizjali.

10L-Perit Legali tipprofessa illi hija ma tistax tifhem kif il-Perit Carmel Farrugia seta' jaghmel din l-asserzjoni dwar min kien effettivament jiehu hsieb tal-giebja in kwistjoni sakemm ma kienx midhla ta' dan il-fond ghal snin twal – li ma jirrizultax li kien il-kaz. Jidher illi hawnhekk il-Perit Farrugia strah fuq dak illi qalulu l-atturi illi inkarigawh u mhux fuq dak illi huwa kien jaf di xjenza proprja. Ghall-kompletezza jigi rilevat illi l-istess Perit qatt ma giet prodott sabiex jixhed in kontro-ezami.

mill-proprjetà ta' missieru, u li meta saret id-divizjoni din il-giebja messet lilu [DOK VMP u DOK SA].[11]

Jiddikjara illi l-giebja tinsab fis-sular tat-triq ghaliex din hija giebja mibnija u mhux imhaffra. Fuq din il-kamra hemm zewgt ikmamar - wahda tappartjeni lill-atturi u tikkonsisti f'kamra tal-banju, filwaqt li l-ohra hija l-kcina tal-familja Cortis. Dawn kienu xtrawha minghand oht il-konvenut. Jirrileva illi l-ilma minn fuq il-bjut ta' Cortis imur fil-giebja, u li t-twieqi kollha tal-proprjetà ta' Cortis jaghtu kollha ghal fuq il-fond tieghu.

Mifsud isostni li l-giebja minn dejjem jafha bil-vit antik kif inhu llum, u jghid li dan idawruh permezz ta' hadida biex jinfetah u jinghalaq. Filfatt, jirrileva illi l-blata li fuqha hija mserrha l-hadida giet mikula bl-uzu, u li malli jinfetah il-vit, l-ilma jmur wahdu fil-kanali li jinsabu fil-proprjetà tal-konvenuti sabiex jintuzaw ghat-tisqija tar-raba' tal-konvenuti.

Jikkonferma d-dikjarazzjonijiet tal-atturi illi fil-post tal-atturi, kienu jirrisjedu z-zijiet taghom Kitty u Helen. Izda jghid illi dawn qatt ma waqqfu lill-konvenuti jew lil nieshom milli juzaw jew inaddfu l-giebja, u skond il-konvenut, dan kien ghaliex l-istess xebbiet kienu jafu li l-giebja hija proprjetà tal-konvenuti. Mifsud jirreferi ghal okkazjonijiet fejn dawn iz-zewg xebbiet kienu raw lill-konvenuti jaqsmu l-hajt divizorju ta' bejn il-proprjetajiet taghhom sabiex ighaddu mit-tieqa li twassal ghall-garigor tal-giebja. Izid ighid illi mhux talli hadd ma waqqafhom, talli, dejjem skond il-konvenut, Catherine Grech kienet twissihom biex joqoghdu attenti li ma jfurx l-ilma tal-giebja. Ighid ukoll li z-zijiet tal-atturi kienu jwissuhom biex jaghlqu sew it-tieqa ma jmurx jaqa' xi wiehed mill-qtates li kellhom.

Mifsud jistqarr illi huwa ma tantx jiftakar lil Albert Grech, pero` qatt ma jaf li dan waqqaf lill-familja tal-konvenut milli juzaw l-ilma jew il-giebja, jew milli jidhlu fiha. Anzi, jirreferi ghal storja li kien ighid missier ix-xhud illi darba l-istess missieru kien dahhal lil Albert Grech il-Qorti minhabba li dan tal-ahhar kien hadilhom xi ilma.

Jirreferi ghal *overflow* li kien jaghti ghal gol-proprjetà tal-konvenuti u li kien jintuza meta l-giebja kienet timtela minhabba li kien jittella' l-ilma permezz ta' raddiena.

Jirrileva illi l-konvenuti ghandhom spiera, u li l-ilma li jtellghu minnha kien imur fil-giebja li kienet tintuza bhala hazna ghall-ilma ghal meta ma kienx ikun hemm rih u ghalhekk ma setghetx tintuza r-raddiena. Isostni li missieru qatt ma qal li l-giebja hija ta'Albert Grech u la l-istess Albert Grech, u lanqas hutu x-xebbiet, ahwa Grech, qatt ma qalu li l-giebja hija taghhom.

11L-Perit Legali tirrileva illi dan mhux minnu fis-sens illi ghalkemm gie esebit il-kuntratt ta' divizjoni, dan bl-ebda mod ma jsemmi l-giebja espressament.

Huwa dejjem jiftakar li l-familja tieghu kienet tiehu hsieb u tnaddaf il-giebja *de quo*, u hu kien ighinhom sakemm, aktar'il-quddiem, beda jnaddafha huwa stess. Jispjega li sabiex tnaddaf il-giebja, trid tbattal l-ilma billi tiftah il-vit minn naha tal-konvenuti. Dan il-vit jista' jinfetah biss mill-konvenuti, li qatt ma gew mitluba minn hadd iktar sabiex jifthu l-vit sabiex titnaddaf il-giebja. Wara li din il-giebja kienet titbattal mill-ilma, il-konvenuti u l-familja taghhom kienu jidhlu fil-giebja, u permezz ta' xkupa u pala jigbru l-hama ta' go fiha bil-bramel u jbattluha fl-ghalqa bil-karretta. Sal-lum, il-konvenut ighid illi huwa ghadu jiehu l-ilma mill-giebja, izda f'dawn l-ahhar ghaxar snin, kemm ilu bl-inkwiet ma' l-atturi, qatt ma naddaf il-giebja ghaliex l-atturi ghalqu l-access billi tellghu cint ta' tmien filati u ghalqu l-giebja b'saqaf.

Mistoqsi dwar l-ilma tal-bjut tal-proprjetà tal-atturi,il-konvenut jirrikonoxxi illi anke dan l-ilma jmur fil-giebja.

Fl-Affidavit taghha a fol. 897 u in kontro-ezami a fol. 421 et seq, il-konvenuta **Francesca Saveria Mifsud** xhedet illi hija ilha mizzewga lill-konvenut Mario Mifsud il-fuq minn 40 sena, u minn dejjem, anke waqt l-gherusija taghhom, tiftakar lil Mario joqghod fil-fond numru 2, fi Triq Frans Galea, li qabel kienet ukoll Mtarfa Road, Mtarfa. Dan il-post gie eventwalment mixtri minnha u l-konvenut zewgha wara ghoxrin sena mizzewgin.

Tirrileva illi maz-zmien, inbnew iktar kmamar fil-fond numru 2, fi Triq Frans Galea, però l-giebja hija minn dejjem tiftakarha fl-istess post, bil-vit jaghti fil-proprjetà tal-konvenuti.

Tirrepeti l-ispjegazzjoni ta' zewgha meta dan qal illi l-giebja tinsab parti taht il-proprjetà tat-terzi Cortis, u parti taht dik tal-atturi. Madankollu ssostni li l-giebja hija taghha u tar-ragel taghha.

Mifsud taghmel referenza ghall-vit, u tispjega kif permezz ta' dan il-vit, il-konvenuti ghandhom kontroll fuq din il-giebja ghaliex jistghu jifthu l-vit u jizvojtaw il-giebja meta jridu. Tirrileva illi huma qatt ma talbu permess sabiex juzaw l-ilma ta' din il-giebja, ghax din hija proprjetà taghhom jigifieri tal-konvenuti.

Il-konvenuta ssostni illi l-giebja hija taghhom ghaliex il-kanali li johorgu mill-giebja jaghtu ghall-ghelieqi tal-konvenuti biss, u dawn minn dejjem hekk tiftakarhom. Tirrileva wkoll illi kienu sa minn dejjem il-konvenuti stess illi hadu hsieb il-giebja, u tirrepeti l-ispjegazzjoni moghtija minn zewgha dwar kif il-familja taghha kienu jnaddfu din il-giebja. A bazi ta' dan l-uzu kontinwu mill-familja tar-ragel taghha u eventwalment mill-konvenuti stess, ix-xhud tikkonkludi illi l-giebja hija proprjetà taghhom, anke jekk huma m'ghandhomx access ghall-giebja.

Issemmi wkoll kif gieli ghamlu xi manutenzjoni f'din il-giebja sabiex din ma taghmilx ilma. Terga' tirrepeti l-ispjegazzjoni ta' zewgha dwar kif kienu jidhlu ghall-giebja permezz tac-cinta li twassal ghat-tieqa u l-

garigor, u tirrileva illi z-zijiet tal-atturi qatt ma waqqfuhom milli jaghmlu dan, anke meta gieli rawhom jaqsmu c-cint. Tghid ukoll li l-ahwa xebbiet Grech dejjem kellhom relazzjoni tajba mal-familja Mifsud.

Tirrepeti wkoll dak illi xehed zewgha, li gieli gol-giebja kien jittella' l-ilma mill-ispiera taghhom.

Mistoqsija xi twiegeb ghall-allegazzjoni attrici illi l-giebja hija tal-atturi u li l-konvenuti ghandhom biss id-dritt illi jiehdu l-ilma, il-konvenut tghid illi dan mhux veru ghaliex il-giebja dejjem kienet tal-konvenuti; anzi ssostni li l-atturi lanqas qatt kellhom dritt ghall-istess giebja ghaliex huma lanqas kienu jersqu 'l hemm, u tallega li l-atturi jridu jisirqu l-giebja minghand il-konvenuti.

Fl-Affidavit tieghu a fol. 899 u in kontro-ezami a fol. 426 et seq, Mark Mifsud ikkonferma l-istess fatti dikjarati mill-intimati Mifsud.

Fl-Affidavit taghha a fol. 906 u in kontro-ezami a fol. 427 et seq, Dolores Livori ugwalment sostniet l-istess fatti dikjarati mill-konvenuti, kif ghamel Francesco Mifsud. fl-Affidavit tieghu a fol. 908 et seq u in kontro-ezami a fol.423 et seq.

Ikkonsidrat:

L-atturi jippossjedu l-fond numru 5, 6, 7 u 8, Imtarfa Road, Mtarfa, mentri l-konvenuti ghandhom il-pussess tal-fond *in parte* adjacenti bin-numru 2 fi Triq Frans Galea, l-Imtarfa[12].

Illi mir-Rikors Promotur jirrizulta illi l-kwistjoni tirrigwarda l-uzu ta' giebja fis-sens illi l-attur jippretendu illi huma sidien tal-giebja, mentri l-konvenuti ghandhom biss dritt ta' servitu` fuq l-istess. Izda fir-Risposta Guramentata taghhom, il-konvenuti insistew permezz tal-hames, is-sitt u s-seba' eccezzjoni minnhom sollevati, illi l-giebja tappartjeni lilhom. Ghalhekk il-kawza kienet kombattuta fuq linji difensjonali attenenti ghal kwistjoni ta' titolu ta'proprjeta`.

F'dan ir-rigward, u mil-lat purament fattwali, l-perit legali sostniet illi mill-access mizmum fuq il-post, irrizulta illi tali giebja tista' taccedi ghaliha liberament biss mill-fond tal-atturi [**DOK XX16 sa DOK XX22]** ghalkemm il-konvenuti insistew illi sakemm mietu z-zijiet tal-atturi nisa f'dina l-kawza, huma kien jaccedu ghall-giebja regolarment permezz ta' passagg, pjuttost tenwu billi jghaddu effettivament minn fuq hajt divizorju – **[DOK XX63 sa DOK XX69]**.

Il-giebja timtela mill-bjut taz-zewg kontendenti, u skond il-konvenuti, ukoll bl-uzu ta' raddiena illi ttella' l-ilma mill-ispiera taghhom u titfghu f'din il-giebja - ghalkemm l-ebda prova teknika ma ngabet ta' dan.

12Precedentement dan kien parti mill-gnien imsejjah il-Gnien tal-Imtarfa.

Fuq in-naha tal-konvenuti, hemm vit antik u zewgt imwiezeb [**DOK XX43 saDOK XX48, DOK XX53 sa DOK XX62]**, konnessi ma' diversi kanali madwar ir-raba' tal-konvenuti, oltre ghall-ispiera illi minnha l-konvenuti jallegaw illi timtela wkoll il-giebja *de quo* f'kaz illi din ma jkunx fiha bizzejjed ilma mill-bjut. Ghal darb'ohra, lanqas dwar din l-ispiera l-konvenuti ma ressqu l-ebda prova teknika.

Fiz-zmien qabel inbdew dawn il-proceduri, l-atturi ghamlu xi xogholijiet strutturali fil-fond taghhom, fosthom billi ghollew il-livell tas-saqaf u c-cint li minn fuqu l-konvenuti jghidu illi huma kienu jghaddu sabiex jaccessaw il-giebja **[DOK XX63 sa DOK XX69].** Dan wassal sabiex il-konvenuti ressqu zewg kawzi ta' spoll kontra l-atturi, proprju ghaliex ilmentaw illi tali xogholijiet kienu qeghdin jippregudikaw id-dritt taghhom ghall-uzu tal-giebja[13]. Effettivament, il-konvenuti odjerni gew vindikati f'dawk il-kawzi stante illi kemm il-Qorti ta' Prim'Istanza u kif ukoll l-Onorabbli Qorti tal-Appell ikkonfermaw illi l-atturi odjerni (hemmhekk konvenuti) kienu kkommettew spoll kontra l-konvenuti (hemmhekk atturi).Dawn il-kawzi gew mirbuha mill-prezenti konvenuti fejn, essenzjalment, gie rikonoxxut il-pussess taghhom fuq din il-giebja u d-dritt taghhom ghat-tgawdija tal-giebja, inkluz l-access fil-giebja. L-atturi gew ordnati illi jirripristinaw is-sitwazzjoni ghall-*istatus quo ante* x-xogholijiet taghhom. Kif jirrizulta ampjament mix-xhieda prodotti fil-proceduri odjerni, oltre ghall-ispoll, il-konvenuti odjerni jippretendu illi huma l-proprjetarji tal-giebja in kwistjoni, u fi kliem l-atturi, l-istess konvenuti xekklu lill-atturi milli jipprosegwu fix-xogholijiet taghhom b'mod illi gew istitwiti, kwindi, il-proceduri odjerni.

L-atturi inkarigaw lin-Nutar Dottor Anne Marie Tonna *ex parte* sabiex tanalizza u taghmel sunt ta' numru ta' dokumenti, esebiti in atti bhala **DOK B**. Din ir-ricerka saret sabiex jigi determinat min hu l-proprjetarju tal-giebja *de quo*. Madanakollu rrizulta, kif stqarret l-istess Nutar,illi fl-ebda kuntratt relatat mal-proprjetajiet fil-vicinanzi ta' din il-giebja kontestata ma tissemma l-kelma "*giebja*",u lanqas din il-giebja ma giet indikata mkien b'mod esplicitu. Ghalhekk, dan l-inkarigu moghti lin-Nutar Tonna qajla sewa lill-atturi - hlief biex eskluda illi l-konvenuti ghandhom xi titolu konvenzjonali naxxenti minn xi kuntratt illi gie esebit in atti. Effettivament, kwindi, din ir-ricerka halliet lill-kontendenti *pari passu* bejniethom.

Il-pozizzjoni tal-atturi llum hija illi din il-giebja hija parti mill-fond taghhom u kwindi proprjeta` tal-atturi nfushom, izda jirrikonoxxu illi l-konvenuti ghandhom dritt ta' servitu` tal-uzu ta' vit u zewgt imwiezeb fuq din il-giebja. Huwa proprju dan illi qeghdin jitolbu l-atturi f'dawn il-proceduri - u cioe` li dina l-Qorti tiddikjara li l-konvenuti ghandhom biss dritt ghas-servitu`tal-uzu tal-ilma fuq l-imsemmija giebja. Konsegwentement huma qed jitolbu dikjarazzjoni illi jistghu

13Is-sentenzi moghtija fil-kawzi citati gew esebiti in atti u mmarkati bhala **DOK ACC1 sa DOK ACC4**. A fol. 677 sa 700

jipprosegwu bix-xogholijiet strutturali fil-proprjetà taghhom, minghajr xkiel, dejjem fil-limiti tas-servitu` gawdut mill-konvenuti.

Min-naha taghhom, fir-Risposta Guramentata taghhom, il-konvenuti rrilevaw illi l-atturi ghandhom jindikaw fuq liema provvediment tal-ligi qeghdin jibbazaw l-azzjoni taghhom, u rrespingew id-dikjarazzjonijiet tal-atturi bhala infondati fil-fatt u fid-dritt. Dan a bazi tal-fatt illi l-konvenuti jghidu illi huma ilhom fil-pussess ta' din il-giebja ghal ghexieren ta' snin, u li ghal kuntrarju ta' dak rilevat mill-atturi, huma l-konvenuti li huma l-proprjetarji tal-giebja u dan permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar snin, ai termini tal-**Artikolu 2140 tal-Kodici Civili - Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta,** u kif ukoll dik trentennali ai termini tal-**Artikolu 2143 tal-Kodici Civili - Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.**

L-atturi fuq stedina minn din il-Qorti kif diversament preseduta u permezz ta' nota tat-13 ta' Jannar 2010 affermaw illi huma qed isejsu t-talbiet taghhom fuq l-Artikolu 474(2), 475, u 476 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.[14]

In-Natura tat-talbiet maghmula

Qabel ma tghaddi ghal kunsiderazzjonijiet iktar dettaljati, l-Perit Legali identifikat n-natura legali tat-talbiet tal-atturi, u tal-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti, u l-fatti tal-kaz in ezami.

Skond in-nota ta'sottomissjonijiet, l-atturi indikaw illi l-kawza minnhom imressqa hija ta' natura petitorja, maghrufa bhala l-*actio publicana.*F'kawza petitorja, kuntrarjament ghal dak illi gara fil-kawzi possessorji, ossia dawk ta' spoll ga` intavolati mill-konvenuti fil-passat, irid jigi analizzat u stabbilit mhux il-pussess tal-giebja in kwistjoni, imma min ghandu titolu gust ta' proprjeta` fuq il-giebja hekk kif rikjest mill-**Artikolu 320 tal-Kodici Civili.** L-*actio publicana* u l-*actio rei vindicatoria* huma t-tnejn ta' natura petitorja. Izda filwaqt illi l-azzjoni *rei vindicatoria* tirrikjedi titolu *erga omnes,* l-*actio publicana* tirrikjedi titolu *inter partes* u ghalhekk ezercizzju komparattiv tad-drittijiet tal-partijiet involuti fil-kaz.

Mill-banda l-ohra, il-konvenuti filwaqt illi jaqblu illi din hija kawza ta' natura petitorja, jinsistu illi n-natura tal-azzjoni attrici hija dik ta' *actio rei vindicatoria* jew precizament l-*actio negatoria.*

Ghalhekk l-Perit Legali ghaddiet ghall-analizi tal-principji legali li jsejsu dawn l-azzjonijiet fid-dawl tal-fatti tal-kaz *de quo* u tiddeciedi liema hija effettivament l-azzjoni intentata mill-atturi fil-proceduri odjerni, qabel imbaghad wiehed ikun jista' jistabbilixxi min hu s-sid tal-giebja u konsegwentement jiehu konsiderazzjoni t-talbiet attrici ulterjuri relatati mat-tgawdija u l-uzu tal-giebja.

[14] Minkejja li jidher li bi zvista l-Artikolu gie indikat bhala 472(2), tal-Kapitolu 16.

Izda qabel ma jsir dan, huwa utili illi tigi determinata l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenuti illi hija ta' natura prettament procedurali – ossia dik illi l-atturi ghandhom jindikaw fuq liema provvediment tal-ligi qeghdin jibbazaw it-talba taghhom.

F'dan ir-rigward, l-esponenti tirreferi ghall-**Artikolu 156 (1) tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili** li jistipula x'ghandu jkun il-kontenut tar-Rikors Guramentat. Dan l-artikolu ma jimponix l-obbligu fuq l-attur illi jindika b'mod specifiku jew espress il-provvediment tal-ligi li fuqu huwa jibbaza t-talba tieghu. Ghalhekk la darba dan mhux rekwizit legali, effettivament, ghall-validita` tal-azzjoni m'hemmx ghalfejn li l-atturi jindikaw espressament u specifikament fuq liema artikolu qeghdin jibbazaw l-azzjoni taghhom, *ad validitatem* - purche` ovvjament, illi tirrizulta bazi legali waqt it-trattazzjoni tal-kawza. U f'dawn l-atti, kif diga` nghad, jirrizulta illi l-atturi qeghdin jintentaw l-*actio publicana* skond it-tezi attrici, jew l-*actio negatoria* skond it-tezi konvenuta - u kwindi fi kwalunkwe kaz azzjoni ta' natura petitorja illi hija ben stabbilita fis-sistema legali u gudizzjarju taghna. Ghalhekk il-Perit Legali qieset illi **l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti kellha tigi michuda**.

Il-konvenuti eccepew ukoll li t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt. In vista tan-natura tant generika ta' dina l-eccezzjoni, din l-eccezzjoni tehtieg analizi tal-provi u s-sottomissjonijiet kollha mressqa f'dawn il-proceduri u effettivament, trid tigi deciza proprju fl-ahhar stadju.

In-Natura tal-Azzjoni Mressqa mill-Atturi

L-*actio rei vindicatoria* hija regolata mill-**Artikolu 322** tal-**Kodici Civili** li jghid:

> *"Bla hsara ta' fejn il-ligi tghid xort'ohra, is-sid ta'haga ghandu jedd jitlobha lura minghand kull pussessur."*

Huwa mbaghad principju stabbilit fid-duttrina nostrana li sabiex tirnexxi din l-azzjoni, il-persuna li tallega t-titolu trid tipprova zewg elementi[15]:

1. Id-dominju fuq il-haga rivendikata u li tali dominju gie akkwistat b'mod legittimu;

2. Illi l-kontro parti ghandha l-pussess ta' din l-istess haga.

Kif qalet l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-Sentenzi **Allwares Limited et vs Emanuel Cuschieri**[16] **et** u **Mary Spiteri et vs Carmel**

15 Ara Sentenza fl-ismijiet **Avukat Dottor Edward DeBono nomine et vs Patrick u Margot Cutajar** deciza mill-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili li ma gietx appellata u li llum saret sentenza finali preseduta mill-Onorevoli Mhallef Lino Farrugia Sacco - deciza nhar l-1 ta' Gunju 2012 [Cit. Numru 211/2010].

16**D**eciza fil-11 ta' Gunju 2013 [Cit. Numru 1049/2005] - Imhallef Anna Felice.

Cortis[17]**,** huwa principju stabbilit mill-gurisprudenza lokali li l-prova rekwizita hija dik li turi titolu originali minghajr ebda ombra ta' dubju, netta u inekwivoka[18]. Din il-prova hija maghrufa bhala *l-probatio diabolica,* proprju minhabba d-diffikulta` sabiex tingieb tali prova. B'konformita` mal-principju legali *onus probandi incumbit et qui dixit,* li jinsab stipulat espressament fil-ligi taghna permezz tal-**Artikolu 562** tal-**Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili**, din il-prova tmiss lil dik il-parti li tkun qieghda tallega. Madanakollu, fis-sentenza fl-ismijiet **John Vella et vs Sherlock Camilleri**[19]**,** l-Onorabbli Qorti tal-Appell sostniet li "*l-Qrati taghna****,*** *konsapevoli bid-diffikolta` li ssir tali prova u fl-interess tal-gustizzja, accettaw il-possibilita` li l-attur jirnexxi fil-kawza li jrid jaghmel in forza tal-actio publicana".* Permezz ta' tali azzjoni*,* min jallega titolu fuq il-haga jrid jipprova li hu ghandu l-pussess tal-haga, u li l-pussess tal-haga mill-kontro-parti huwa biss ibbazat fuq dritt inferjuri u iktar dghajjef minn tal-attur innifsu. Ghalhekk, applikat il-principju tal-azzjoni *publicana*, li hija l-azzjoni li l-atturi ddikjaraw li qeghdin jezercitaw fil-kawza *de quo*, ikun bizzejjed illi l-atturi jipprovaw dritt fuq il-proprjeta` in kwistjoni illi huwa ahjar minn dak tal-konvenuti. Fis-sentenza ta' **Vella vs Camilleri** l-Qorti tal-Appell kompliet issostni illi:

> *"Skond dan il-principju, mhux mehtieg li l-attur jipprova titolu originali fuq il- proprjeta` izda hu bizzejjed li jipprova dritt fuq l-art anterjuri [ghal] dak tal-konvenut. Ir-rizultat, ovvjament ma jkunx bhall-vindicatorja li kwazi kwazi tiddeciedi t-titolu tal-attur erga omnes, imma r-rizultat ikun fil-konfront tal-konvenut".*

Jigifieri t-titolu fil-kaz tal-*actio publicana* ikun wiehed *inter partes.*Tali insenjament jassumi rilevanza f'dan il-kaz ghaliex Albert Grech, aventi kawza tal-atturi, akkwista l-proprjeta` tieghu fl-1931[20]u ghalhekk qabel Pawlu Mifsud, aventi kawza tal-konvenuti, li akkwista l-proprjeta` tieghu fl-1932[21]. B'hekk, jekk wiehed jimxi skond din id-duttrina illi tistabilixxi illi dritt anterjuri huwa dritt superjuri, it-titolu tal-atturi hekk kif imnissel minn Albert Grech huwa ahjar minn dak tal-konvenuti mnissel minn Pawlu Mifsud – sakemm u galadarba l-giebja m'hija msemmija mkien formalment u ghalhekk wiehed irid jiddeduci t-titolu taghha mit-titolu tal-proprjeta` illi tinsab fiha. B'danakollu l-Perit Legali ma thossx illi dan il-fattur ossia skerz kronologiku minnu nnifsu jista' jittiehed bhala c-cavetta tas-soluzzjoni f'dan il-kaz u ghalhekk ma tefatx wisq piz fuq dan il-punt.

17**D**eciza fil-14 ta' Gunju 2013 [Cit. Numru 770/2009] - Imhallef Gino Camilleri.

18**Giuseppe Borg vsGuzeppi Buhagiar,** Qorti tal-Appell 1958

19Deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Superjuri) nhar it-12 ta' Dicembru 2002 [Cit. Numru 350/1990/1]

20**DOK AA2**

21**DOK AA3**

Issa, riferibbilment ghan-natura tal-azzjoni, kif ga` nghad, il-konvenuti jissottomettu illi l-azzjoni attrici hija effettivament l-*actio negatoria* illi, skond id-dottrina nostrana hija: -

> *"l'azione spettante al proprietario per difendersi da quelle usurpazioni, che, senza sopprimere interamente il dominio sulla cosa... arrecano delle limitazioni all'ezercizio del medesimo, e si dice negatoria perche` tende a negare un diritto vantato dal convenuto."*[22]

B'hekk, l-*actio negatoria* hija essenzjalment azzjoni fejn l-attur jinnega dritt vantat mill-konvenut. Izda jekk wiehed jara kif inhija impostata l-azzjoni attrici – ghaliex huwa dak illi jinkwadra l-kawza – kuntrarjament ghal dak allegat mill-konvenuti, l-atturi intavolaw din il-kawza mhux sabiex jichdu t-titolu tal-konvenuti - izda sabiex jitolbu lil dina l-Qorti tiddikjara l-limiti tad-dritt ta' uzu u servitu` li l-istess atturi jirrikonoxxu lill-konvenuti fuq il-giebja *de quo*. Huma l-konvenuti li permezz tar-Risposta Guramentata u n-Nota ta' Osservazzjonijiet Finali taghhom qeghdin jinnegaw t-titolu tal-atturi fuq il-giebja in kwistjoni. Ghalhekk l-Perit Legali kienet tal-opinjoni illi l-azzjoni intavolata mill-atturi ma tinkwadrax ruhha bhala *actio negatoria.*

Analizi tat-talbiet attrici kif mpost fir-rikors promotur, jindika illi ghalkemm it-titolu ta' proprjeta` tal-atturi fuq il-giebja in kwistjoni huwa sottointiz mill-atturi fit-talbiet taghom, huma fl-ebda hin m'huma qeghdin jitolbu dikjarazzjoni illi huma proprjetarji ta' din il-giebja *erga omnes* illi tirrendi l-kawza *actio reivindicatoria*. Huwa minnu illi fil-premessi l-atturi jinsistu illi "*il-giebja hija proprjetà esklussiva tal-atturi*" izda meta dan jigi postulat mat-talbiet attrici, jirrizulta illi l-interess tal-atturi huwa biss *inter partes* fil-konfront tal-konvenuti. Effettivament, ix-xenarju prevvist mill-atturi huwa dak ta' titolu superjuri jew aktar f'sahtu [ossia l-proprjeta` esklussiva] mit-titolu inferjuri u aktar dghajjef tal-konvenuti [ossia s-servitu` u dritt ta' uzu tal-vit u l-imwiezeb] – u dan jinkwadra ruhu fl-*actio publicana.* Ghalhekk l-Perit Legali hija tal-fehma illi dak illi huwa rikjest f'dawn il-proceduri mhix il-prova diabolika ta' dominju b'titolu legittimu, originali, bla dubju, nett u inekwivoku ai termini tal-*actio rei vindicatoria* izda l-prova ta' titolu da parti tal-atturi ta' dritt superjuri u aktar f'sahtu minn dak tal-konvenuti.

Peress illi l-atturi effettivament intentaw l-*actio publicana* mentri l-konvenuti eccepew it-titolu ta' proprjeta`, jirrizulta illi l-atturi jehtigilhom illi jgibu biss prova *inter partes* illi huma ghandhom titolu superjuri u aktar f'sahtu minn dak tal-konvenuti, mentri l-konvenuti jehtigilhom illi jgibu prova ta' proprjeta` ghaliex il-pussess ghalihom mhux sufficjenti. Ghaldaqstant, jehtieg li issir evalwazzjoni tat-titolu tal-konvenuti fuq il-proprjeta` fuq il-giebja in kwistjoni, u jekk kwalunkwe jedd jivvanta mill-istess konvenuti hux inferjuri jew aktar dghajjef mill-jedd tal-atturi.

22**Anna Maria Debarro vs Carmelo Caruana et,** deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-10 ta' Lulju 2009.

Titolu Kuntrattwali

L-atturi pproducew diversi dokumenti u kopji legali ta' kuntratti li jmorru lura sas-sena 1895. Minn dawn il-kuntratti, wiehed jista' jara b'mod dettaljat kif il-jedd ta’proprjetà fuq l-art li fuqu gie mibni l-fond 5,6,7 u 8 illum appartenenti lill-istess atturi, ghadda minn sid ghall-iehor permezz ta' diversi trasferimenti mis-sena 1654 sa l-1931 meta l-fond inxtara liberu u frank minn Albert Grech, in-nannu tal-atturi Mary Spiteri u Carmen Busuttil. Fil-kuntratt ta’ akkwist tal-15 ta’ Dicembru 1931 fl-atti tan-Nutar Francesco Catania, esebit in atti u mmarkat bhala **DOKAA2,** wiehed isib diversi dettalji dwar il-provenjenza tal-art li fuqha gie mibni l-fond tal-istess atturi: -

Albert Grech xtara minghand Luigi Bartoli li kien qieghed ibiegh l-art imhollija lilu minn zitu Maria Carmela Bartoli permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Francesco Catania tal-**4 t’Awwissu 1925**[23].

Min-naha taghha, **Maria Carmela Bartoli** kienet akkwistat dan il-fond permezz ta’ kuntratt ta’ divizjoni fl-atti tan-Nutar Paolo Vassallo datat **28 t’Ottubru 1895**[24], fejn l-istess Bartoli u hutha qasmu l-eredita` ta’ Antonia Bartoli ai termini tat-testment taghha tat-8 ta’Awwissu 1894.

L-art li fuqha hija mibnija din il-proprjetà kienet tappartjeni lil missier dawn il-kondividenti **Bartoli, certu Carmelo Bartoli** li akkwista l-istess art minghand Agostino Agius permezz ta’ kuntratt ta’ bejgh in atti ta’ **Giuseppe Brincat fis-26 ta’ Gunju 1852.**

Giuseppe Brincat, min-naha tieghu, kien akkwista l-istess art minghand l-eredi ta’ **Raimondo Zammit b’kuntratt** in atti ta’ Lorenzo Corrado Azzopardi **fl-1 ta’Awwissu 1850.**

Raimondo Zammit kien akkwista l-istess art permezz ta’ divizjoni tal-proprjetà tat-tabib **Dottor Salvatore Zammit datata 31 ta’ Lulju 1816** in atti ta’ Giuseppe Frendo.

Din l-art kollha kienet tifforma parti minn estensjoni usa ta’ art li **kienet inghatat mill-Università della Notabile lin-Nutar Nicola Ambrogio Allegritto** per atti ta’ Mario Saliba fil-**5 t’Awwissu 1654.**

B’danakollu, hekk kif rilevat mill-konvenuti fin-Nota ta’ Sottomissjonijiet finali taghhom, l-atturi baqghu ma pproducewx id-dokumenti relattivi li juru kif il-fond 5, 6, 7 u 8 sar proprjeta` taghhom ghalkemm xehdu dwar dan ripetutament. Ciononostante, irid jinghad illi l-fatt illi l-fond 5, 6, 7 u 8 jappartjeni lill-atturi m'huwiex, minnu nnifsu, ikkontestat mill-konvenuti - ghaliex il-punt ta' kontestazzjoni jirrigwarda biss il-**giebja** *de quo* u kwindi, umilment, l-Perit Legali ma tqisx il-fatt illi l-atturi naqsu

23**DOK AA4**
24**DOK AA1**

milli jipproducu l-prova dokumentarja tat-titolu taghhom ghall-fond illi fih tinsab l-istess giebja bhala dirimentali ghall-kawza attrici.

Dan qieghed jinghad ukoll in vista tal-fatt illi, hekk kif dikjarat diversi drabi, mid-diversi xhieda prodotti, u kif ukoll mir-rapport u Affidavit tan-Nutar Dottor Anne Marie Tonna, **fl-ebda wiehed mill-kuntratti ezaminati** u relattivi ghall-proprjeta` tal-atturi, **ma tissemma l-giebja illi proprju jittrattaw dwarha l-proceduri odjerni**. Ghalhekk, il-kuntratti effettivament esebiti in atti mill-atturi, jistghu jipprovaw biss it-titolu ta' proprjetà tal-*aventi causa* tal-atturi fuq il-fond numru 5, 6, 7 u 8 fi Triq l-Imtarfa. U certament illi, gie kif gie t-titolu tal-atturi, *nemo dat quod non habet* – b'dan illi min ittrasferixxa lill-atturi ma seta' qatt jittrasferilhom espressament it-titolu tal-giebja stante illi dan ma jissemma mkien fil-kuntratti precedenti. Dan ovvjament, pero`, ma jfissirx illi l-giebja mhix tal-atturi stante illi lanqas il-giebja ma tirrizulta illi tappartjeni *ex contractu* lill-konvenuti.

Fil-fatt il-konvenuti pprezentaw zewg kopji legali ta' kuntratti[25]:

1. Kuntratt ta' divizjoni bejn l-ahwa Mifsud (fosthom il-konvenut Mario Mifsud) datat 1 ta' Gunju 1963 in atti tan-Nutar Dottor Vincenzo Maria Pellegrini immarkat bhala **Dok.VMP;**

2. Kuntratt ta' rendita vitalizja u divizjoni bejn il-konvenut Mario Mifsud, hutu u ommhom Giuseppa Mifsud, datat 24 ta' Lulju 1970 fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore Abela[26] - immarkat bhala **Dok.SA**.

Inoltre, l-atturi pprezentaw kopja legali tal-kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Francesco Catania tat-12 ta' Mejju 1932 li jindika l-akkwist minn Paolo Mifsud, missier il-konvenut Mario Mifsud, ta'gnien fl-Imtarfa - immarkat bhala **Dok. AA3. Il-provenjenza ta' tali gnien hija precizament l-istess bhal dik tal-fond tal-atturi.** Ghalhekk, u b'mod simili ghal dak illi nghad fil-kaz tal-atturi, il-kuntratti esebiti mill-konvenuti jservu biss sabiex jipprovaw it-titolu ta' proprjetà tal-konvenuti fuq il-fond numru 2 fi Triq Frans Galea - u **bl-ebda mod ma jistghu jikkostitwixxu prova diretta, wisq anqas skjaccanti, dwar il-materja in kontestazzjoni cioe' l-giebja.**

Effettivament, **fl-ebda wiehed mill-kuntratti kollha esebiti in atti ma tissemma l-giebja b'mod specifiku, jew issir xi tip ta' referenza ghaliha bhala parti mill-fond li qieghed jigi trasferit**. L-unika eccezzjoni hija fil-kuntratt ta' divizjoni u rendita vitalizja tal-24 ta' Lulju 1970 - **Dok. AA5**. F'dan il-kuntratt hemm deskrizzjoni ta' diversi bicciet ta' art li jifformaw parti mit-tielet porzjon li giet assenjata lill-konvenut Mario Mifsud. F'tali deskrizzjoni tissemma bicca art li minn nofsinhar taghha tmiss ma' giebja deskritta bhala "*komuni bejn il-kondividenti*".

25Ipprezentati permezz ta' Nota tal-konvenuti tal-24 t'April 2013 u mmarkati bhala **DOK VMP** u **DOK SA.**
26Anness ma' dan ir-rapport u mmarkat bhala **DOK AA5.**

Madankollu, il-giebja nnifisha ma tissemma mkien aktar f'dan il-kuntratt **Dok. AA5,** u effettivament lanqas ma taghmel parti mill-ebda deskrizzjoni ta'xi porzjon ohra fl-istess kuntratt ta' divizjoni. Gialadarba dan kien kuntratt ta' divizjoni illi assenja, fost l-ohrajn il-fond appartenenti lill-konvenuti u adjacenti ghall-proprjeta` tal-atturi, il-fatt illi l-giebja hawn ma ssemmietx huwa **pjuttost debilitanti ghat-tezi konvenuti**.

Lanqas meta wiehed jirreferi ghall-kuntratt ta' divizjoni tal-1963 bejn l-ahwa Mifsud - **Dok. VMP -** ma ssir referenza ghall-giebja in kwistjoni bhala element komuni, u wisq anqas bhala proprjeta` illi giet b'xi mod trasferita lill-konvenut Mario Mifsud illi kien kondividenti. Huwa interessanti illi mal-istess kuntratt ta' divizjoni **Dok. VMP,** insibu deskrizzjoni u stima dettaljata maghmula mill-Perit Anthony Vassallo fl-10 ta' Mejju 1963. Fir-raba' pagna ta'tali rapport, sezzjoni 10, hemm deskrizzjoni dettaljata tal-fond numru 3, Mtarfa Road, Imtarfa, illum appartenenti lill-konvenuti. **Minkejja tali dettall, il-Perit Vassallo ma ghamel ebda referenza ghall-giebja f'din id-deskrizzjoni tieghu**, ghalkemm qal illi l-ilma tal-bjut jaqleb ghall-proprjeta` ta' terzi: **"*Dan il-mezzanin huwa sopra post ghal-post Nru. 4, Mtarfa Road, Mtarfa, u l-ilma tal-bjut jaqleb ghal third party*".**Galadarba l-konvenuti xehdu illi l-ilma tal-bjut taghhom jissupplixxi l-giebja in kwistjoni, din id-deskrizzjoni tkompli ddghajjef il-kaz tal-konvenuti ghaliex minnha wiehed jista' jinferixxi illi l-giebja illi ghal go fiha jaqleb l-ilma tal-bjut tal-konvenuti **hija effettivament, in kwantu jikkoncerna lill-istess konvenuti, proprjeta` ta' terzi**. B'danakollu tali inferenza hija, mehuda in isolazzjoni, pjuttost cirkostanzjali u dghajfa.

Il-konvenuti jirreferu wkoll ghal incident li allegatament gara ghexieren ta' snin ilu, meta Albert Grech, *aventi causa* tal-atturi, inqabad inizzel barmil ilma fil-giebja u dan gien mharrek. **Madankollu prova dokumentarja ta' dan il-fatt qatt ma ngabet u ovvjament din kienet tkun l-ahjar prova fic-cirkostanzi**. Ghalhekk a bazi tal-principju *quod non est in actis non est in mundo,*l-Perit Legali skartat tali allegazzjonijiet.

Jibqa' l-fatt illi minn ezami akkurat tal-kuntratti kollha esebiti f'dawn il-proceduri, **imkien ma tissemma l-giebja mertu ta' dawn il-proceduri u b'mod partikolari t-titolu ghall-istess.** Fin-nuqqas ta' referenza specifika ghall-giebja, applikati l-principji gurisprudenzjali illi ghalihom saret referenza aktar kmieni, l-Perit Legali ssottomettiet illi dawn il-proceduri ma jistghux jigu decizi bir-regoli stretti u rigidi tal-*actio rei vindicatoria* proprju ghaliex hija ghal kollox mankanti l-*prova diabolica* rikjesta ghall-istess azzjoni. **Effettivament, l-ebda wahda mill-partijiet ma gabet prova cara u konklussiva bl-oneru mehtieg fil-ligi li l-giebja in kwistjoni hija proprjeta` taghha.** Lanqas ma jista' jinghad, mill-provi analizzati s'issa, Illi xi wahda mill-partijiet gabet prova ta' titolu fuq il-giebja ahjar minn dak tal-parti l-ohra li, sa dan l-istadju, jissodisfa r-rekwiziti tal-*actio publicana.*

Ghalhekk jrid issir analizi akkurata mhux biss tat-titolu kuntrattwali, izda tal-provi u c-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Il-Perit Legali ghaddiet biex tezamina l-applikabbilita' tar-regoli generali stabbiliti fil-**Kapitolu 16** taghna, u senjatament l-**Artikoli 323** u **324**.L-**Artikolu 323,** illi saret referenza wkoll ghalih mill-atturi fin-Nota ta' Sottomissjonijiet taghhom, huwa rivokazzjoni tal-principju Ruman *solum cujus est eius usque ad caelum ed usque ad infernum*:

> ***"Kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art; hu jista' jagħmel fuq l-art tiegħu kull bini jew taħwil, kif ukoll taħt l-art, kull biċċa xogħol jew taħfir, u jieħu minnhom kull prodott li jistgħu jagħtu, iżda, bla ħsara tad-disposizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali …"***

L-**Artikolu 324** ikompli:

> ***"Kull bini, taħwil, jew biċċa xogħol, sew fuq jew taħt l-art, jingħaddu, sakemm ma jiġix ippruvat il-kuntrarju, li ġew magħmula mis-sid bi flusu ..."***

Effettivament, ghalhekk, hemm presunzjoni legali li min ghandu l-proprjetà tal-art ghandu wkoll dak li jinsab fuqha. Madanakollu si tratta ta' presunzjoni *juris tantum* illi tista' tigi kkontestata u mwarrba jekk il-kontroparti ggib prova sufficjenti kuntrarja. Fil-kawza precedentement citata **Dr. Edward DeBono noe et vs Patrick u Margot Cutajar**[27], giet citata s-sentenza fl-ismijiet **Galea vs Delicata** deciza fit-30 ta' Lulju 1887, fejn l-Onorabbli Qorti sostniet li tali prova ghandha tkun *"konkludenti u mhux kongetturali u ekwivoka".*

B'applikazzjoni ta' dawn il-principji, il-proprjetarju tal-giebja huwa l-proprjetarju tal-art sottostanti li fuqha hi mibnija l-istess giebja - sakemm il-kontroparti ma ggibx prova ta' proprjeta` kuntrarja - prova, illi kif diga` nghad, hija ghal kollox karenti u mankanti – mil-lat kuntrattwali.

Hekk kif pronunzjat l-Onorabbli Qorti tal-Appell Civili Superjuri fis-Sentenza fl-ismijiet **Francis Portelli et vs Stanislav Pisani et** fl-24 ta' Settembru 2004:

> *"Issa f'materja ta' immobbli, huwa principju stabbilit li kull min ghandu l-proprjeta` ta' l-art, ghandu wkoll dik ta' l-arja ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art. Jsegwi li meta persuna tittrasferixxi proprjeta` immobbiljari, it-terz in bona fede jkun qed jakkwista mhux biss is-superfici ta' dik l-*

27Deciza mill-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili li ma gietx appellata u kwindi ghaddiet in gudikat - preseduta mill-Onorevoli Mhallef Lino Farrugia Sacco - deciza nhar l-1 ta' Gunju 2012 [Cit. Numru 211/2010]. F'din is-sentenza l-Qorti rriferiet ghas-Sentenzi **Supermarkets [1960] Limited vs Le Cram Developments Co. Ltd** deciza mill-Onor Qorti tal- Appell Civili Superjuri fit-22 ta' Ottubru 2002 u **Nicola Borg noe vs Carmelo Parnis** Vol. XXIX.11.854 fejn il-proprjeta` tal-arja ta' beni ta' l-attur ma kinitx tirrizulta espressament akkwistata mill-konvenut.

> *art jew il-benefikati li jinsabu fuqha izda wkoll kull haga li tinsab taht dik l-art jew kull benefikat ezistenti fuqha sakemm fil- kuntratt ta' kompra-vendita ma tigix indikata l-estensjoni tal-proprjeta` li qed tigi trasferita. Dan jigri, per ezempju, fil-kaz ta' trasferimenti ta' appartamenti li jigu mibjugha separatament fejn jigi dikjarat li l-appartament in vendita huwa sottopost u sovrapost ghall-proprjeta` ta' terzi. Daqstant, jekk l-arja tkun eskluza mill-istess trasferiment, dan ghandu jigi dikjarat fil-kuntratt… La darba ma jkunx hemm eskluzjoni espressa fil-kuntratt tal-akkwist, l-Artikolu 323 tal-Kap 16 johloq presunzjoni favur l-akkwirent... Infatti din il-presunzjoni holqot konswetudini fis-sens li f'kuntratti ta' trasferiment ta' proprjeta` immobiljari, qatt ma jinghad li tali trasferiment jinkludi dak kollu li jinsab taht wicc l-art, proprju ghax dan huwa prezunt."* [Enfasi mizjud]

Ma hemmx dubbju illi l-kamra illi sservi ta' giebja, logikament, *ad ictu oculi,* hija parti mid-dar originarjament appartenenti lill-*aventi causa* tal-atturi. Dan qieghed jinghad b'referenza ghal diversi fatturi, li gew konstatati mill-Perit Legali waqt l-access mizmum minnha nhar it-13 ta' Lulju 2012:

1. il-fatt illi l-giebja qieghda proprju fuq ix-xellug tal-fond tal-atturi hekk kif tidhol mill-bieb principali taghhom [**DOK. XX1 sa DOK. XX3**];

2. il-fatt illi l-kamra sovrastanti l-giebja hija kamra tal-banju illi definittivament tappartjeni lill-atturi tant illi ghandhom toqba ghal gol-istess [**DOK. XX5 sa DOK. XX9**];

3. il-fatt illi l-access ghal gol-giebja jinsab proprju fil-proprjeta` tal-atturi nfushom, f'parti llum maghluqa. Jidher illi din l-area nghalqet mill-atturi odjerni u kienet proprju wasslet ghall-proceduri ta' spoll bejn il-kontendenti, ghalhekk l-Perit Legali ma tantx tefghat piz fuq il-fatt illi l-access ghall-giebja huwa f'parti maghluqa mill-proprjeta` tal-atturi - izda bl-ebda mod ma jista' jigi skartat jew michud il-fatt illi effettivament, l-access tal-giebja jisporgi ghal fuq il-proprjeta` tal-atturi [**DOK. XX16 sa DOK. XX18**], [**DOK. XX21],** [**DOK. XX25 sa DOK. XX26**];

4. l-art retrostanti ghall-giebja tappartjeni lill-atturi [**DOK. XX22**];

5. l-access illi l-konvenuti jghidu illi kellhom ghall-giebja qabel ma saru x-xogholijiet mill-atturi odjerni, **kien wiehed ghal kollox prekarju** illi kien jinvolvihom illi jimxu fuq cinta bejn speci ta' zewgt ibtiehi u jaqsmu l-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet taz-zewg kontendenti [**DOK. XX49** sa **DOK. XX50,DOK. XX66 sa DOK. XX67**].

Inoltre, jekk wiehed jezamina d-diversi kuntratti ta' akkwist u divizjoni pprezentati in atti, ma jsib xejn illi jisposta l-prezunzjoni legali favur l-atturi kif naxxenti mill-imsemmi **Artikolu 323** tal-**Kodici Civili**. Anzi, jekk wiehed ihares lejn il-kuntratt ta' akkwist tal-fond 5, 6, 7 u 8 tal-1931 - **Dok. AA2 -** isib illi l-akkwirent Albert Grech, *aventi causa* tal-atturi,

xtara l-fond "*con tutti i diritti di detti fondi e con tutte le loro pertinenze"* u fl-ebda hin ma tissemma xi eskluzjoni. Mhux l-istess jista' jinghad ghall-kuntratt ta' akkwist tal-1932 - **Dok. AA3 -** illi minnu jivvantaw it-titolu taghhom il-konvenuti. Effettivament, il-gnien tal-Imtarfa mixtri minn Paolo Mifsud – illi fuqu eventwalment inbniet id-dar tal-konvenuti - huwa deskritt bhala "*confinato dal maestrale con beni… di Alberto Grech*" u dan ghaliex l-istess Alberto Grech kien akkwista l-proprjeta` tieghu sena qabel[28]. Ta' min hawnhekk jerga' jtenni l-kunsiderazzjoni ga` maghmula dwar il-kuntratt tad-divizjoni tal-1963 - **Dok. VMP -** illi permezz tieghu akkwista l-fond tieghu l-konvenut Mario Mifsud. Kif ga` nghad, ir-relazzjoni peritali tal-Perit Vassallo mkien ma ssemmi giebja fid-deskrizzjoni dettaljata tal-fond illum appartenenti lill-konvenuti. Il-Perit Vassallo irrileva illi l-ilma tal-bjut tal-konvenuti jaqleb ghal fuq proprjeta` ta' terzi - illi, kif ga` gie indikat mill-Perit Legali mix-xhieda tal-konvenuti nfushom fis-sens illi l-ilma tal-bjut taghhom jissupplixxi l-giebja in kwistjoni, allura jwassal ghall-inferenza illi l-giebja hija ta' terzi estranei ghall-konvenuti, mentri mill-kuntratt ta' divizjoni tal-1932 - **Dok. AA3**- jidher illi l-proprjeta` ta' terzi illi ghal fuqha jaqleb l-ilma mill-bjut tal-konvenuti hija proprju l-fond akkwistat minn Albert Grech, *aventi causa* tal-atturi. Anke l-kuntratt ta' divizjoni tal-1970 bejn l-ahwa Mifsud - **Dok. SA**- jirreferi ghal din il-proprjeta` ta' terzi illi ghal fuqha jaqleb l-ilma mill-bjut tal-konvenuti. F'dan il-kuntratt, il-fond illum appartenenti lill-konvenuti, li sa dak iz-zmien kien proprjeta` tal-familja tal-konvenuti[29], gie deskritt bhala sovrapost ghal proprjeta` ta' terzi b'xi twieqi wkoll fuq il-proprjeta` ta' terzi. Apparti tali eccezzjonijiet dan il-fond kien liberu u frank minn kull piz iehor - u ma ssir ebda referenza ghall-giebja. Galadarba din il-giebja, kif diga` nghad, hija ppozizzjonata strutturalment bhala parti mill-proprjeta` tal-atturi, kieku din kienet effettivament inkluza bhala proprjeta` tal-konvenuti, kif jippretendu l-konvenuti, wiehed kien jistenna illi ssir referenza espressa ghaliha. Pjuttost stramb, pero`, il-fatt illi l-kuntratti ta' divizjoni **Dok. VMP** u **DOK. SA lanqas ma jaghmlu referenza ghas-servitu` tal-uzu mill-giebja**, ghalkemm jaghmlu referenza ghas-servitu` tat-twieqi fuq proprjeta` ohra ta' terzi estranei ghal dawn il-proceduri. Il-kuntratt ta' bejgh tal-1998, fejn oht il-konvenut, Dolores Livori, ittrasferiet il-proprjeta` taghha lit-terzi Cortis, juza l-istess kliem sabiex jiddeskrivi l-fond[30].

B'hekk wiehed jista' jara kif il-kuntratti ta' akkwist u divizjoni tal-konvenuti u l-*aventi causa* taghhom kollha jindikaw eskluzjonjiet espressi ghall-proprjeta` sottoposta – u dan meta l-unika proprjeta` sottoposta dejjem kienet dik tal-atturi jew l-*aventi causa* taghhom u, sa qabel l-involviment ta' Cortis, **it-terzi kellhom necessarjament ikunu**

28Skond il-kuntratt t'Akkwist tal-1931, **DOK AA2,** tali proprjeta` kienet tikkonsisti f'"*casa con le relative botteghe*".

29 Eventwalment dan il-fond gie numerat bhala fond numru 3, Triq Frans Galea, Mtarfa, u fl-1998 gie akkwistat mill-koppja Cortis.

30 Ara x-xhieda tal-konvenut waqt kontro-ezami li sar fis-seduta tal-21 ta' Mejju 2013. Waqt ix-xhieda tieghu il-konvenut spjega kif wara l-kuntratti ta' Divizjoni tal-1963 u 1970, il-proprjeta` tal-fond numru 3, Triq Frans Galea, Mtarfa, messet lil ohtu Dolores Livori li fl-1998 bieghet tali proprjeta` lit-terzi Cortis.

l-atturi nfushom stante illi, mill-bqija, kien hemm biss il-konvenuti u nieshom involuti f'dawn l-akkwati. Inoltre, mid-diversi deskrizzjonijiet tal-konfini fil-kuntratti u l-pjanti esebiti, kollox jindika li tali proprjeta` hija dik akkwistata minn Albert Grech u li llum hija l-giebja in kwistjoni.

Wiehed jifhem illi din il-kwalifikazzjoni specifika saret appuntu sabiex tindika li dan il-fond ha jkun ezentat mill-presunzjoni legali tal-**Artikoli 323 u 324** tal-**Kodici Civili** b'dan illi l-proprjeta` sovraposta in parti ghall-giebja ghalkemm appartenenti lill-familja Mifsud u llum lis-successuri taghhom Cortis, ma tikkwalifkax ghall-prezunzjoni legali ta'*caelumad inferos* in kwantu jirrigwarda l-proprjeta` sottostanti ghaliha. Din l-eskluzjoni fil-kuntratti tal-familja Mifsud twassal ghall-konkluzjoni illi kemm l-art li fuqha hija mibnija l-giebja u kif ukoll il-kamra li tikkonsisti fil-giebja nnifisha, hija rikonoxxuta li ma tifformax parti mill-fond akkwistat mill-*aventi causa* tal-konvenuti u l-konvenuti nfushom fid-diversi dokumenti esebiti. Minn dan isewgi illi din l-art u l-kamra ormai konvertita f'giebja, effettivament jifformaw parti mill-proprjeta` akkwistata minn Albert Grech illi akkwista permezz ta' kuntratt tal-1931 – ossia sena qabel b'titolu anterjuri ghal dak tal-konvenuti.

F'dan ir-rigward, irid jinghad illi fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom, il-konvenuti jinsistu dwar il-fatt illi l-giebja ma tissemmiex fil-kuntratt ta' akkwist tal-1931 fejn Albert Grech xtara l-fond bin-numri 5, 6, 7 u 8, Imtarfa Road, Mtarfa. Madanakollu, tali osservazzjoni mhix necessarjament dirimenti ghat-tezi attrici. Dan qieghed jinghad, partikolarment, fid-dawl tad-dikjarazzjonijiet li gew ripetutament maghmula mill-atturi fejn spjegaw li, skond ma kien ighidilhom missierhom, missieru Albert Grech [ossia n-nannu patern tal-atturi Mary Spiteri u Carmen Busuttil] **kien fforma din il-giebja billi kkonverta kamra mid-dar sabiex isservi bhala hazna ghall-ilma li jinzel mill-bejt.** Effettivament, dan jidher ikkorroborat mir-rizultanzi tal-access fuq il-post illi jaghtu proprju impressjoni nettissima ta' dan il-fatt - ossia illi l-giebja kienet inizjalment kamra mill-fond illum appartenenti lill-atturi illi giet konvertita u appartata sabiex isservi ta' giebja. **Dan jispjega kwindi ghaliex il-giebja ma ssemmiet imkien fil-kuntratt ta' akkwist da parti ta' Albert Grech fl-1931 - Dok. AA2 - proprju ghaliex sa dak iz-zmien ma kien ghad hemm l-ebda giebja, izda biss kamra ordinarja u kwalunkwe fl-area tal-proprjeta` llum appartenenti lill-atturi, illi mhux solitu illi ssir referenza ghaliha fil-kuntratti.**

L-Perit Legali regghet ghamlet referenza ghal dak illi hija setghet tara u tikkonstata *ad ictu oculi* fil-kors tal-access mizmum fuq il-post fit-13 ta' Lulju 2012[31], fejn gew ikkonstatati varji provi cirkostanzjali u indiretti illi jissorreggu t-tezi attrici: -

i.it-targa mikula –**DOKXX 04;**

31Rapport tal-access inkluz mat-traskrizzjoni tas-Seduti anneessa ma' dan ir-Rapport u mmarkata bhala **DOK RF1.**

ii. it-toqba fl-art - **DOKXX 05 sa DOK XX 07** ;

iii. il-bieb imbarrat tal-kamra laterali malli tidhol fil-proprjeta` tal-atturi li fiha tinsab il-giebja **DOKXX02** sa**DOK XX 03**;

iv. il-faccata tal-kamra tal-giebja li tkompli ma' dik tal-fond proprjeta` tal-atturi u mhux tal-konvenuti, stante illi bejn dawn iz-zewg fondi hemm il-fond tat-terzi Cortis **DOK XX36 sa DOK XX41;**

v. l-uniku access ghall-giebja huwa mill-proprjeta` tal-atturi u li anke qabel ma gie elevat il-livell tac-cinta li minn fuqha kienu jghaddu l-konvenuti sabiex jaccedu fil-giebja, dawn riedu bilfors jghaddu mill-proprjeta` tal-atturi**DOK XX 16 – DOK XX19, DOK XX 25- DOK XX26**.

Preskrizzjoni Akkwizittiva

Analizzati ghalhekk il-provi dokumentarji ossia kuntrattwali, u l-provi l-ohra cirkostanzjali anke fid-dawl tal-prezunzjonijiet legali, jehtieg issa illi wiehed jaghmel studju aktar fir-reqqa tat-tliet eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti illi permezz taghhom jinsistu illi huma l-proprjetarji tal-giebja in kwistjoni permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiva. It-tielet eccezzjoni tirritjeni illi l-konvenuti ilhom fil-pussess, inkluz l-access liberu tal-giebja in kwistjoni, ghal ghexieren ta' snin, mentri s-sitt u s-seba' eccezzjoni jaghmlu referenza ghall-preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar snin ai termini tal-**Artikolu 2140** tal-**Kodici Civili** u l-preskrizzjoni trentennali ai termini tal-**Artikolu 2143** tal-**Kodici Civili** rispettivament**.**

F'dan ir-rigward, l-Perit Legali tibda l-analizi taghha billi tissottolinea l-fatt illi l-pussess u l-uzu ta' proprjeta` mhumiex ekwivalenti, *sic et simpliciter,* ghal titolu *animo domini* fuq il-proprjeta`[32]. Kif ga` rilevat, huwa principju fondamentali fid-Dritt Gudizzjarju illi meta l-konvenut jichad il-pretensjonijiet tal-attur billi jallega titolu li bih irid jipprova d-dritt tieghu ghall-haga li ghandu f'idejh, huwa mehtieg li jigi ezaminat dak it-titolu allegat mill-konvenut. Il-prova ta' tali titolu taqa' fuq il-konvenut li jallegah. Jekk il-konvenut ma jasalx biex jipprova dan it-titolu, ma jistax izjed jinheba wara l-pussess u jghid "*possideo quia possideo*"[33]. Il-fatt illi l-konvenuti seta', matul is-snin, kellhom xi forma ta' pussess fuq il-giebja in kwistjoni, ma jaghtihomx it-titolu ta' proprjeta` fuq l-istess giebja, proprju ghaliex, kif jippretendu l-atturi, legalment jista' jkun illi tali uzu huwa frott biss ta' servitu` ghall-uzu tal-ilma mill-istess giebja. Kif precedentement stabbilit, mill-kuntratti minnhom esebiti, l-konvenuti ma rnexxielhomx jipprovaw illi ghandhom titolu ta' proprjeta` fuq il-giebja in kwistjoni u ghalhekk certament l-konvenuti ma ghandhomx titolu konvenzjonali fuq il-giebja in kwistjoni.

32 Dan kif diga spjegat precedentement
33 *Vide* **Spiteri Grezzju Vs Baldacchino Catherine,** deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-9 ta' Frar 2001 [Citaz. numru 568/93 AJM].

Effettivament, jidher illi l-konvenuti kienu ben konxji tal-fatt illi huma ma ghandhomx titolu konvenzjonali ghall-giebja in kwistjoni, tant illi huma jakkampaw ruhhom mal-preskrizzjoni akkwizittiva. Issa sabiex tigi milqugha talba a bazi tal-preskrizzjoni akkwizittiva decennali hemm bzonn li jigu ppruvati zewg elementi[34]: -

1. Il-*buona fede* ta' min qieghed jippossjedi, li ghandha tkun b'fehma shiha li persuna hi tassew, jew temmen li hi,is-sid tal-haga li ghandha f'idejha. Tali prova ghandha tigi analizzata minn ghajnejn din il-persuna. Pero` l-*buona fede* tiddependi wkoll mill-fatt li wiehed huwa mistenni li ragjonevolment jintebah mic-cirkostanzi li l-haga li ghandu f'idejh hija ta' haddiehor;

2. Il-pussess *animo domini* li jrid ikun inekwivoku, ininterrott (ma jaqtax), bil-miftuh, pacifiku (bla xkiel jew kundizzjonijiet), u l-pussessur jidher li qieghed izomm il-haga b'tieghu, ghaz-zmien kollu li trid il-Ligi[35].

Minn dak illi rrizulta mill-access fuq il-post, l-Perit Legali ma setghetx tifhem kif il-konvenuti seta' qatt kellhom il-*buona fede* illi l-giebja kienet proprjeta` taghhom, meta din, strutturalment, bl-aktar mod car, tifforma parti mill-fond jew area tal-atturi - u meta sabiex jaccedu ghall-giebja biex, allegatament, inaddfuha, il-konvenuti kellhom litteralment **jirriskjaw hajjithom billi jghaddu minn fuq cinta wiesgha filata bejn zewgt ibtiehi, jaqsmu l-hajt divizorju, u jidhlu fl-area kjarament appartenenti lill-atturi jew l-*aventi causa* taghhom [DOK XX64 sa DOK XX69]**. Anke jekk wiehed verament jemmen illi l-konvenuti kienu jnaddfu l-giebja ghal snin twal daqs li kieku kienet taghhom, dan ma jistax jittiehed bhala prova ta' proprjeta` tal-giebja ghaliex wiehed irid iqis il-fatt illi:

1. Galadarba l-konvenuti kienu kjarament juzaw l-ilma minn din il-giebja mill-imwiezeb taghhom, kellhom kull interess illi jzommu l-giebja nadifa;

2. Iz-zijiet tal-atturi Mary Mifsud u Carmen Busuttil kienu zewg xebbiet anzjani illi qajla wiehed kien jistenna illi ser joqoghdu jnaddfu din il-giebja, specjalment jekk l-uniku uzu taghha ghalihom kien biex itellghu ftit ilma mill-wicc ghall-kamra tal-banju.

3. Ghalkemm il-konvenuti jinsistu illiz-zijiet tal-atturi Mary Mifsud u Carmen Busuttil qatt ma waqqfu lill-konvenuti milli jnaddfu u juzaw il-giebja, dan ma jikkostitwix prova tal-inekwovocita` tal-pussess tal-konvenuti. Apparti illi l-imsemmija zijiet Catherine u Helen Grech huma mejta u ghalhekk qajla jistghu jichdu x-xhieda tal-konvenuti dwar jekk

34 *Vide* **Allwares Limited et vs Emanuel Cuschieri** fejn l-Onorabbli Qorti rriferiet ghas-Sentenzi **Zammit vs Bonello** Appell Civili tad-19 ta' Jannar 1983 u **Gauci vs Cassaret** Vol XLV.ii.533.

35 *Vide* **Maria Bajada et vs Victor Refalo u Raphael Refalo** deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-11 ta' Novembru 2011 [Citaz. Numru 20/2007/2].

huma effettivament kinux joggezzjonaw jew le ghall-access tal-konvenuti, id-dritt tal-konvenuti kif minnhom ezercitat – konsistenti fit-tindif u l-uzu tal-giebja - huwa ekwivoku u kwindi jista' jwassal ghal dritt ta' servitu`izda certament mhux titolu ta' proprjeta`.

Il-konvenuti qeghdin ukoll jivvantaw titolu fuq il-giebja *de quo* a bazi tal-preskrizzjoni trigenarja hekk kif stabbilita permezz tal-**Artikolu 2143** tal-**Kodici Civili,** li jipprovdi illi :

> *"L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti, jaqghu bil-preskrizzjoni eghluq tletin sena, u ebda oppozizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista' ssir minhabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi."*

Kif insibu fis-Sentenza fl-ismijiet **Grezzju Spiteri vs Catherine Baldacchino**[36], skond il-Gurisprudenza nostrana:

> *"sabiex dan id-dekors taz-zmien jista' jaghti titolu, dan il-pussess mhux biss ghandu jkun legittimu, jigifieri kontinwu, mhux interrott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku, izda jehtieg li min jipposjedi jkun qed jaghmel hekk'animo domini'.*

Ghalhekk, ghall-fini tal-preskrizzjoni trentennali ghandhom jigu ppruvati zewg elementi:-

a. Il-Pussess Legittimu – l-element materjali, jigifieri l-poter tal-fatt fuq il-haga;

b. L-*Animo Domini*– l-element intenzjonali, jigifieri li dak li jkun igawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-proprjetarju taghha[37].

Fir-rigward tal-Pussess Legittimu, il-parti li tkun qieghda tallega tali pussess ghandha l-oneru li tipprova li tali pussess ma kienx ekwivoku. Issa, hekk kif diga` rilevat aktar il-fuq, fl-analizi tal-preskrizzjoni decennali, l-uzu u t-tindif tal-giebja ma jammontawx ghall-pussess u wisq anqas pussess inekwivoku. Dan ghaliex id-dritt ta' uzu u tindif utilizzat mill-konvenuti jista' jwassal ghal dritt ta' servitu` fuq l-ilma, u mhux il-pussess jew il-proprjeta`. Ghalhekk, l-Perit Legali sabet l-element tal-inekwovocita` tal-pussess ma giex ippruvat.

Inoltre, ghall-fini tal-preskrizzjoni trentennali, ghandu jigi ppruvat ukoll il-pussess *animo domini.* Hekk kif inghad fis-sentenza **Apap Bologna Sciberras D'Amico Inguanez vs Sammut**[38]**:-**

36Deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-9 ta' Frar 2001 [Cit. numru 568/93AJM].
37Ara Sentenza fl-ismijiet **Apap Bologna Sciberras D'Amico Inguanez vs Sammut Emanuel** deciza mill-Onorabbli Mhallef Philip Sciberras fil-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Marzu 2003.
38 Deciza mill-Onorabbli Mhallef Philip Sciberras fil-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Marzu 2003.

> ***"Biex ikun hemm interversjoni tat-titolu tal-pussess, u wiehed jibda jipposjedi animo domini, mhux bizzejjed l-affermazzjoni tad-drittijiet tieghu ta' proprjetarju, imma hemm bzonn li tkun rikonoxxuta mill-interessati."***

Ghalkemm l-Perit Legali temmen li jista' jkun minnu illi l-konvenuti kienu juzaw il-giebja daqs li kieku huma l-proprjetarji taghha, billi jifthu l-vit meta ghandhom bzonn juzaw l-ilma, u jnaddfu l-giebja meta kien ikun hemm bzonn, tali uzu u tindif m'huwiex ekwiparabbli ghall-pussess. Ghalhekk il-konvenuti qatt ma kellhom jassumu li tali uzu huwa ekwivalenti ghad-dritt ta' proprjeta` anke ghaliex ma jirrizultax illi tali dritt qatt gie lilhom rikonoxxut mill-interessati. L-Perit Legali tirrileva wkoll illi l-konvenuti jsostnu li x-xebbiet Grech, zijiet tal-atturi Mary Spiteri u Carmen Busuttil qatt ma waqqfuhom milli juzaw il-giebja[39]. Ghalkemm dan jista' jitqies bhala xi forma ta' rikonoxximent tacitu tad-dominju tal-konvenuti, gie rilevat li l-ahwa Grech huma mejta u ghalhekk ma jistghux la jichdu u lanqas jikkonfermaw tali allegazzjonijiet. Inoltre, l-atturi Mary Spiteri u Carmen Busuttil xehdu illi missierhom kemm-il darba kien jinzel flimkien ma' zwieghom, ukoll hawnhekk atturi, jaghmlu l-manutenzjoni tal-giebja u dan qatt ma qallhom li l-giebja mhix taghhom.[40] Ghalhekk gie osservat li ma jistax jigi premess illi l-atturi jew l-aventi in kawza taghhom bhala partijiet interessati, kienu rrikonoxxew id-dominju tal-konvenuti fuq il-giebja. B'hekk, lanqas l-element tal-*Animo Domini* ma gie ppruvat mill-konvenuti.Ghalhekk l-Perit Legali ssottomettiet illi l-konvenuti ma rnexxielhomx igibu l-prova tal-preskrizzjoni trigenarja.

In vista ta' dak kollu fuq premess, u, a bazi tal-**Artikoli 323** u **324** tal-**Kodici Civili,** l-analizi kuntrattwali u l-provi emergenti kemm mix-xhieda prodotti f'dawn il-proceduri, u kif ukoll mill-kostatatazzjonijiet maghmula waqt l-access mizmum fuq il-post, il-Perit Legali qieset illi l-eccezzjonijiet tal-konvenuti ghandhom jigu michuda stante illi jirrizulta illi l-giebja in kwistjoni tifforma parti mill-fond 5, 6, 7 u 8, proprjeta` tal-atturi, mentri l-konvenuti ma rnexxielhomx jipprovaw la t-titolu kuntrattwali, u lanqas il-preskrizzjoni akkwizittiva illi jikkampaw ruhhom maghha.

Id-Dritt ta' Servitu` fuq il-Giebja u l-Ezercizzju tas-Servitu`

Il-Perit Legali ghaddiet biex tezamina it-talbiet attrici. Dawn it-talbiet kollha kemm huma jistriehu fuq it-tezi attrici illi l-konvenuti ghandhom biss jedd ta' servitu` ghall-uzu tal-ilma mill-giebja in kwistjoni, u mhux servitu` fuq il-giebja nnifisha jew dritt ta' xi access ghall-istess giebja. B'risposta ghat-tezi attrici, il-konvenuti baqghu isostnu li d-dritt gawdut minnhom m'huwiex uzu jew servitu` izda titolu ta' proprjeta`. Fin-Nota ta' Osservazzjonijiet Finali taghhom, il-konvenuti kkampaw partikolarment mal-fatt illi l-vit u l-attrezzaturi jinsabu kollha fil-fond

39 Ara xhieda u kontro-ezami tal-konvenuti waqt is-seduta tal-21 ta' Mejju 2013.
40 Ara xhieda moghtija mill-atturi, waqt is-seduti tat-2 ta' Gunju 2010, 2 ta' Frar 2011, 24 ta' Marzu 2011, 10 ta' Mejju 2011, 21 ta' Gunju 2011, 6 ta' Lulju 2011 u 14 ta' Novembru 2011.

taghhom u illi huma "*jistghu x'hin iridu jizvojtaw u jbattlu ghal kollox il-giebja*" –dritt, dejjem skond il-konvenuti, moghti lis-sid li jgawdi kif irid u x'hin irid il-proprjeta` tieghu. B'danakollu l-Perit Legali ssottomettiet illi l-fatt illi bniedem ikollu vit jew attrezzaturi ohra, jew sahansitra dritt illi juza oggett sakemm jahlih, ma jikkostitwix id-dritt ta' proprjeta` fuq ir-**recipjent** ta' dak l-oggett**.** Ma jistax ikun hemm dubbju illi l-konvenuti ghandhom id-dritt ghall-uzu tal-ilma illi hemm fil-giebja – imma dan ma jaghtihomx id-dritt fuq ir-recipjent illi huwa mizmum fih l-ilma, ossia l-giebja nnifisha. L-argument tal-konvenut, bl-akbar rispett, jista' jwassal ghall-assurd, jekk mehud, per ezempju f'sitwazzjoni ta' kirja ta' ghalqa – il-fatt illi l-kerrej ghandu d-dritt illi jaghmel iz-zergha u jehodha kollha, ma jaghtihx it-titolu ta' proprjeta` fuq l-ghalqa nnifisha.

Ghalhekk jehtieg issa illi jigi analizzat l-uniku dritt illi effettivament jirrizulta illi ghandhom il-konvenuti, ossia s-servitu`.

Saret referenza ghas-sentenzi fil-kawzi ta' spoll intavolati b'success mill-konvenuti odjerni fejn dina l-Qorti diversament preseduta u l-Qorti tal-Appell ddikjaraw illi l-konvenuti (atturi fis-sentenzi msemmija) ghandhom dritt ta' access ghall-giebja in kwistjoni. L-Perit Legali hadet konjizzjoni ta' dawn is-Sentenzi ta' spoll fejn gie ritenut illi: -

> *"l-Qorti temmen li l-atturi kellhom il-pussess materjali tal-jedd li jidhlu fil-giebja mill-fetha li issa m'ghadhiex accessibbli ghalihom. Temmen ukoll illi dan il-pussess ilhom igawduh hafna snin, u ghalhekk ma jistax jinghad li dak li ghamlu l-konvenuti ghamluh confestim hekk kif l-atturi bdew igawdu l-pussess."*[41]

Madankollu fil-kawzi ta' spoll bejn il-kontendenti, ma saritx analizi dettaljata ta' kemm-il sena l-konvenuti fil-kaz *de quo* ilhom igawdu mill-pussess pacifiku, inekwivoku uininterrott ta' din il-giebja u ghalhekk il-konvenuti ma jistghux jakkampaw irwiehhom ma' dawn is-sentenzi sabiex jippretendu illi akkwistaw xi dritt bil-preskrizzjoni akkwizittiva. Inoltre, u aktar importanti minn hekk, il-kawzi ta' spoll imsemmija kienu jikkoncernaw l-access tal-konvenuti ghall-giebja, u mhux id-dritt taghhom tal-uzu tal-ilma mill-istess.

Id-dettam tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza **Mario Mifsud et vs Mary Spiteri**et [Appell Civili Numru 1044/2005/1] [Dok. **ACC1**] succitat ghandu ulterjorment jigi kkwalifat. Dan ghaliex il-pussess materjali ghal finijiet tal-*actio spolii* m'huwiex l-istess bhall-pussess ghall-finijiet ta' azzjoni petitoria bhal dik odjerna. Il-pussess materjali f'kawza ta' spoll illi hija kawza possessorja, irid jigi analizzat ghall-fini ta' preservazzjoni ta' stat, filwaqt li dak f'kawza bhal dik odjerna ghandu l-ghan li jistabilixxi titolu definit. Tenut kont li l-kawza in ezami hija wahda petitoria, il-Perit Legali ghamlet analizi mill-gdid tat-titoli legali ta'

41**DOK ACC1** pagna 6.

pussess, uzu u servitu` reklamati mill-konvenuti fl-ambitu legali korrett ghal dawn il-proceduri.

L-atturi stess qeghdin jirrikonoxxu d-dritt tal-konvenuti ghall-uzu tal-ilma – x'aktarx ghaliex dan id-dritt tant huwa lampanti illi l-atturi ma jistghux ghajr jikkoncedu dan id-dritt. Effettivament, dan gie kkostatat ukoll mill-Perit Legali matul l-access taghha fejn setghet tikkonferma l-ezistenza tal-vit u z-zewgt mwiezeb,u li tali attrezzaturi huma tassew antiki u jidhru li ilhom jintuzaw mill-konvenuti u l-*aventi causa* taghhom ghal ghexieren ta' snin [**DOK XX44 sa DOK XX48 u DOK XX53 sa DOK XX62].** Ghalhekk, ma hemmx dubbju illi l-konvenuti akkwistaw is-servitu`fuq l-ilma tal-giebja permezz tal-preskrizzjoni hekk kif stabbilita mill-**Artikolu 462 tal-Kodici Civili** applikabbli ghal dan il-kaz[42] illi jipprovdi illi sabiex tinkiseb servitù bil-preskrizzjoni, hu meħtieġ il-pussess għal żmien ta' mhux anqas minn tletin sena. Dan ghaliex, kif gie ripetutament dikjarat mill-konvenuti u *del resto* gie wkoll, ghalkemm *a malincuoure*, rikonoxxut mill-atturi, il-konvenuti u l-*aventicausa* taghhom ilhom jaghmlu uzu mill-ilma tal-giebja ghal decenni shah – sahansitra, skond il-konvenuti mill-1932 meta Paolo Mifsud akkwista l-proprjeta` tieghu. B'hekk l-Perit Legali tissottometti bir-rispett illi d-dritt tal-konvenuti ghall-uzu tal-vit u z-zewgt imwiezeb fuq il-giebja ghandu jigi formalment rikonoxxut u li dan ghandu jibqa' jigi ezercitat skond il-Ligi.

Madankollu, dan id-dritt mhux necessarjament jestendi ghad-dritt ta' access jew passagg tal-konvenuti ghal gol-giebja in kwistjoni. Is-servitu` jew dritt ta' passagg, u s-servitu` u d-dritt ta' uzu tal-ilma, ghalkemm it-tnejn ta' natura mhux kontinwa[43], huma indipendenti u separati minn xulxin. Filfatt il-ligi nostrana tindirizza dawn iz-zewg servitujiet f'dispozizzjonijiet separati u distinti minn xulxin fejn id-dritt ta' passagg jew moghdija huwa regolat permezz tal-**Artikoli 446 u 447** tal-**Kodici Civili,** filwaqt li dak tal-uzu tal-ilma huwa regolat minn diversi artikoli skond il-kuntest li fih ikun qieghed jigi uzat l-ilma, fosthom l-**Artikoli 404** , **406**, **442**, **450** u **452** tal-istess **Kodici Civili**.

Issa, sabiex il-konvenuti jistghu jiksbu s-servitu` ta' passagg u access ghall-giebja irid jirrizulta illi huma kellhom tali pussess b'mod ininterrott (ma jaqtax), bil-miftuh u pacifiku (bla xkiel jew kundizzjonijiet).

Il-Perit Legali terga tirreleva illi l-uniku access ghall-giebja huwa proprju mill-proprjeta` tal-atturi [**DOK XX16 sa DOK XX20, DOK XX25 sa DOK XX26]** u sabiex il-konvenuti kienu jaccessaw tali giebja, dan kienu jaghmluh billi jghaddu minn fuq il-proprjeta` tal-konvenuti. Sar accenn wkoll li l-hajt dejjaq li kienu juzaw il-konvenuti bhala passagg, li qajla jista' jigi meqjus bhala moghdija u dan hekk kif ikkonstat waqt l-access mizmum fuq il-post **[DOK XX63 sa DOK XX69]**. Filfatt sabiex il-konvenuti setghu jghaddu minn fuq dan il-hajt, kien pjuttost ta' sogru u ghal kollox inkonvenjenti, specjalment meta tqis li sabiex wiehed

42U mhux l-**Artikoli 2140 u 2143** citati mill-konvenuti li jitrattaw it-titolu ta' proprjeta`.
43*Vide*l-**Artikolu 455** tal-**Kodici Civili.**

inaddaf il-giebja irid ikun mghammar b'ghodda, almenu pala u barmil, sabiex wiehed ihammel. Kien ikun ferm iktar ragjonevoli li kieku l-konvenuti kienu jaccessaw il-giebja billi jmorru direttament fil-fond tal-atturi, u bil-jedd li jippretendu li dejjem kellhom minn hemmhekk, jinzlu l-garigor li jaghti ghal gol-giebja sabiex inaddfuha. Ghalhekk l-Perit Legali **ma tarax kif tali pussess tas-servitu` tal-passagg u access ghall-giebja pretiz mill-konvenuti jista' jigi meqjus bhala *"bla xkiel u kundizzjonijiet*."**

Sar Accenn wkoll illi skond l-**Artikolu 469** tal-**Kodici Civili: -**

> **"***(1) Is-servitujiet mhux kontinwi... jistghu biss jigu stabbiliti b'sahha ta' titolu; huma ma jistghux jigu stabbiliti bil-preskrizzjoni ...*
>
> *(2) B'dankollu, is-servitu` ta' moghdija ghall-uzu ta' fond tista' tinkiseb bil-preskrizzjoni ta' tletin sena, jekk dan il-fond ma jkollux hrug iehor fuq it-triq pubblika".*

Ghalkemm il-giebja *de quo* m'ghandhiex hrug fuq triq pubblika, proprju minhabba li hija wahda interna fil-proprjeta` tal-atturi, ma jfissirx li l-konvenuti ma setghux jaccessaw il-giebja billi jitolbu l-permess tal-atturi u l-aventi *causa* taghhom sabiex jidhlu fil-giebja mill-fond taghhom, tramite l-bieb principali u l-kuridur li jwassal ghall-fetha tal-giebja. *Del resto,* hekk isir meta wiehed ikun irid jaghmel manutenzjoni fuq *shafts* komuni, per ezempju, jew meta sid ta' fond sottostanti jkollu d-dritt ta' access ghal fuq il-bejt tal-proprjeta` sovrastanti ghall-finijiet ta' manutenzjoni tat-tank tal-ilma.

B'hekk il-Perit Legali qieset illi l-konvenuti ma jgawdux jedd ta' servitu` ta' access u passagg ghal gol-giebja minn fuq ic-cint divizorju ghall-parti retroposta tal-fond tal-atturi kif jippretendu l-istess konvenuti.

Dan ma jfissirx illi l-konvenuti m'ghandhux ikollhom il-possibilita` illi jidhlu fil-giebja sabiex jaghmlu l-manutenzjoni necessarja, ladarba huma ghandhom id-dritt li jaghmlu uzu mill-ilma ta' go fiha. Infatti s-sentenza fl-ismijiet **Vittorio Fenech vs Giovanni Buttigieg et** rriteniet:

> *"Il-gurisprudenza lokali, antika u recenti, irrikonoxxiet illi, meta, kif ta' spiss jigri fil-kampanja bejn gabillotti, ikun hemm bejniethom "modus operandi" dwar xi servizz konness mal-agrikoltura, dan is-servizz mhux servitu` predjali b'mod li jkun hemm dritt reali fuq il-fond, imma hu semplici "diritto di obbligazione", ossija, kif ukoll jissejjah,"servitu` personali"... il-proprjetarju bl-ebda mod ma hu pregudikat b'dan il-modus*

> *operandi, billi fil-konfront tieghu ma hemmx hlief att ta' tolleranza."*[44]

Ghalhekk sabiex ikunu jistghu jgawdu d-dritt taghhom ta' uzu tal-ilma mill-giebja, u bhala dritt ancillari ghall-istess, il-konvenuti ghandu jkollhom il-possibilita` illi, darba f'sena jaccedu ghal gol-giebja sabiex inaddfuha.

Il-Perit Legali ghaddiet biex tanalizza jekk l-ordni moghti fis-Sentenzi tal-kawzi ta' spoll bejn il-partijiet fl-ismijiet **Mario Mifsud et vs Mary Spiteri** et [Appell Civili Numru 1044/2005/1] [**Dok.ACC1**] li jerga' jigi ripristinat l-access ghall-giebja fl-*istatus quo ante* x-xogholijiet li saru mill-attur huwiex rimedju li jpoggi piz eccessiv fuq l-atturi meta jigi kkomparat mal-frekwenza tal-uzu tal-access mill-konvenuti. Dan qieghed jinghad anke in vista tal-fatt illi l-atturi qeghdin espressament jaghmlu talba ai termini tal-**Artikolu 474(2)** tal-**Kodici Civili**, li jipprovdi li s-sid tal-fond serventi ma jista' jagħmel xejn bi ħsara tas-servitù: -

> *"Iżda, jekk l-eżerċizzju tas-servitù fil-parti jew fuq il-parti tal-fond li fil-bidu tkun ġiet iddestinata jsir ta' xkiel akbar għas-sid tal-fond serventi, jew jekk dan is-sid ma jkunx jista' minħabba dan l-eżerċizzju jagħmel xogħolijiet, tiswijiet jew miljoramenti fil-fond tiegħu, hu jista' joffri lil sid il-fond dominanti parti oħra xorta waħda tajba għall-eżerċizzju tas-servitù, u dan ma jistax jirrifjutaha."*

Il-konvenuti laqghu ghal dan fit-tmien eccezzjoni minnhom sollevata billi ddikjaraw illi l-**Artikolu 474(2)** ma japplikax ghall-kaz odjern.

Issa, ghalkemm is-sentenza ta' spoll bejn il-kontendenti **[DOK ACC1]** hija *res judicata,* l-Perit Legali hija tal-umili fehma illi jekk ma tintalaqax it-talba tal-atturi ai termini tad-dispozizzjoni appena citata, dawn ha jigu ppregudikati b'mod eccessiv fit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom. Dan ghall-kuntrarju ta' dak stabbilit fil-Ligi fl-**Artikolu 474(2).** Wiehed ma jridx jinsa illi d-decizjoni moghtija fil-kawza ta' spoll hija intiza ghall-prezervazzjoni tal-pussess u ma tistax, anke ai termini tad-dispozizzjoni appena citata, tghakkes izzejjed lis-sid billi taddossah b'restrizzjonijiet illi jimpeduh billi jgawdi l-proprjeta` tieghu.

Ghalhekk a bazi tal-**Artikoli 474, 475 u 476** tal-**Kodici Civili**, id-dritt ta' servitu tal-konvenuti ghandu jigi ezercitat bil-qies mad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta` tal-atturi b'dan illi l-atturi jkunu jistghu jipprosegwu bix-xogholijiet fuq il-proprjeta` taghhom minghajr ma jxekklu d-drittijiet tal-konvenuti u dan billi, in linea ma' dak permess f'**Artikolu 474(2)** tal-istess **Kodici**, l-atturi ghandhom jintrabtu li jippermettu lill-konvenuti jaccessaw il-giebja darba f'sena, skond il-konswetudini, sabiex jaghmlu t-tindif necessarju b'mod illi jkunu jistghu jgawdu d-dritt taghhom ghall-

---

44Deciza fit-30 ta' Novembru 1956 (Vol. XL.i.358). Referenza ghal din is-sentenza saret mill-Onor. Mhallef Anthony Ellul fis-sentenza **Charles Fenech et vs Joseph Borg et,** deciza fit-12 ta'April 2012 [Citazzjoni Numru. 87/2009].

uzu tal-ilma**.** Tali rimedju ma jippregudikax d-dritt ta' uzu tal-ilma tal-giebja mill-konvenuti u lanqas ma jippregudika l-access taghhom ai fini ta' tindif u manutenzjoni tal-istess sabiex b'hekk huma jkollhom it-tgawdija effettiva tal-ilma. Fl-istess waqt, dan ir-rimedju ma jippregudikax lill-atturi billi jghabbihom b'xi piz eccessiv li ma jippermettilhomx li jaghmlu xogholijiet, tiswijiet jew ameljoramenti fil-fond taghhom.

In vista ta' dak kollu fuq premess, l-Perit Legali qieset illi dina l-Qorti ghandha taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet imressqa mill-konvenuti ghar-ragunijiet fuq indikati billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi u tiddikjara illi l-konvenuti ghandhom biss dritt ta' servitu` fuq din il-giebja permezz tal-uzu ta' vit sabiex jifthu s-sors tal-ilma mill-giebja, u servitu` ta' zewg imwiezeb li jaghtu ghal gol-giebja;

2. Tilqa' t-tieni talba attrici u tiddikjara illi l-konvenuti m'ghandhom l-ebda dritt ta' servitu` jew dritt iehor fuq il-giebja;

3. Tilqa' t-tielet talba tal-atturi u tiddikjara illi l-konvenuti ma ghandhom l-ebda dritt fil-Ligi illi jaccedu ghall-istess giebja salv ghall-obbligu tal-atturi illi, darba f'sena, jakkordaw access lill-konvenuti sabiex dawn ikunu jistghu jnaddfu l-giebja;

4. Tilqa' r-raba' talba tal-atturi u tiddikjara illi l-konvenuti ghandhom igawdu s-servitu` taghhom fuq il-giebja fil-limiti preskritti fl-ewwel u t-tielet talbiet, u tawtorizza kwindi lill-atturi sabiex ikomplu x-xogholijiet strutturali li huma gja inizjaw fuq il-fond 5, 6, 7 u 8 fi Triq l-Imtarfa, Mtarfa, in kwantu illi dan, in linea ma' u fil-parametri ta' dak hawn deciz, mhux ser ixekkel id-dritt ta' servitu` gawdut mill-konvenuti fuq il-giebja *de quo*.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, ghajr dawk tar-raba' talba illi ghandhom jigu sopportati mill-atturi stante illi l-istess talba saret interament u unikament fl-interess u minhabba l-agir tal-istess atturi.

Ikkonsidrat;

F'din il-kawza jidher li hemm disgwid rigward **is-sura legali tal-azzjoni proposta mir-rikorrenti.** Iz-zewg partijiet jaqblu illi l-azzjoni hija ta' natura petitoria, pero filwaqt illi r-rikorrenti jsostnu illi l-azzjoni mressqu minnhom hija l-actio publiciana, l-intimati jargumentaw illi l-azzjoni de quo hija dik rei vendicatoria, jew actio negatoria.

Fir-rigward tal-actio negatoria l-awtur **Trabucchi** jghallem illi:

> "**[l]'*azione negatoria (negatoria servitutis) ha lo scopo di tutelare la pienezza del diritto di proprieta' sulla cosa con liberta' dai pesi o dalle servitu' pretese da altri sulla***

> ***stessa**. L'azione si esercita soltanto contro le molestie cui corrisponda la pretesa di un diritto; e naturalmente si esercita soltanto quando dall'altrui pretesa ci sia motivo per temere un pregiudizio; spettera' eventualmente al convenuto la dimostrazione dell'esistenza di un valido fondamento giuridico della sua pretesa. Se il proprietario rimarra' vincitore, avra' ottenuto una tutela definitiva, e non provvisoria quale gli sarebbe derivata esercitando invece l'azione possessoria di manutenzione*."[45]

L-awtur **Ricci** jirrileva illi:

> "**[l]'*azione negatoria, come indica lo stesso nome, tende a far riconoscere la liberta` del fondo, ed escludere percio` la servitu` che altri pretenda di esercitare sul medesimo***. *Devesi proporre dal proprietario del fondo, che vuolsi far dichiarare libero, contro il proprietario del fondo, a cui profitto si pretende esercitare la servitu*."[46]

Fi kliem iehor, permezz ta' l-actio negatoria r-rikorrent jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti illi l-proprjeta tieghu indikata fl-att promotur hija hielsa minn kull jedd ta' servitu a favur tal-intimati, tant illi fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Dolores sive Doris Buttigieg vs Emanuel u Lucia konjugi Gauci** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-6 ta' Dicembru 2013 intqal illi:

> "[l]-*elementi ta' din l-azzjoni huma li:-*
> ***i.*** *L-attur jaghti prova li huwa sid il-fond;*
> ii. ***Irid jirrizulta li l-proprjeta' tal-konvenut ma tkunx tgawdi minn servitu fuq il-fond tal-attur***.

Fil-kawza in ezami, r-rikorrenti fl-ebda hin ma jsostnu illi l-giebja in kwistjoni hija hielsa minn kwalunwke dritt ta' servitu a favur l-intimati. A kuntrarju huma jammettu liberament anke fir-rikors guramentat illi l-intimati igawdu servitu fuq il-giebja taghhom u filfatt m'humiex qed jitolbu dikjarazzjoni illi l-intimati ma jgawdux minn servitu fuq il-giebja, izda qed jitolbu biss ghal decizjoni rigward il-limiti ta' servitu godit mill-intimati. In vista ta' dan il-Qorti ghalhekk taghraf illi din l-azzjoni proposta mir-rikorrenti ma tistax titqies bhala actio negatoria jew rei vendikatoria.

Id-difiza tal-intimati hija fis-sens illi huma ma jgawdux l-uzu tal-giebja in kwistjoni taht titolu ta' servitu, izda anzi taht titolu ta' proprjeta. Huwa risaput illi meta intimat jilqa' ghal kawza bl-eccezzjoni tat-titolu, l-ezami li tkun trid taghmel il-Qorti huwa **wiehed komparattiv** bejn it-titoli vantati mill-kontendenti sabiex tistabilixxi liema minnhom huwa l-ahjar. F'dan it-tip ta' kawza il-Qrati nostrana japplika il-principju tal-'prova migliore' li ghandu l-bazi tieghu fid-dritt Rumna, fejn kienet tissejjah

45A. Trabucchi, *Istituzioni di Diritto Civile* (Cedam, 1981) pg. 465.
46 F. Ricci, *Corso Teorico – Prattico di Diritto Civile* (Torino 1886) Vol. II pg. 473.

actio publiciana.[47] Skont dan il-principju min ghandu l-ahjar dritt jirbah, minghajr il-htiega li dak li jkun jipprova t-titolu assolut.[48]

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tal-24 ta` Ottubru 2003 fl-ismijiet **Mary Rose Aquilina vs Antonio Piscopo** inghad illi:

> *"F`azzjoni rei vindicatoria huwa d-dmir taghhom li jippruvaw it-titolu taghhom u, bhala principju generali, din il-prova jridu jaghmluha billi juru titolu originali. Dan it-titolu ghandu jirrizulta jew minn kuntratt ta` akkwist minghand il-proprjetarju originali ta` l-art jew minn pussess legittimu ghaz-zmien kollu mehtieg bil-ligi ghall-akkwist tal-proprjeta`. Peress li l-ewwel prova (kuntratt ta` akkwist minghand is-sid originali) hija kwazi impossibbli li tigi prodotta, min jirreklama proprjeta` jkollu jibbaza l-pretensjoni tieghu fuq l-usucapione, cioe`, il-pussess animo domini ghal tletin sena. Inoltre, meta l-konvenut ma jistriehx fuq il-pussess tieghu,izda jirreklama hu wkoll titolu ta` proprjeta` fuq l-istess art, gie permess, u dan anke fid-dritt Ruman, li l-ezami ma jkunx bazat fuq prova certa tat-titolu ta` l-attur, izda fuq wiehed komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti. F`dan il-kaz, 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. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum tinsab assodata fid-duttrina."*

L-istess sentenza tkompli tinsenja:

> "[l]*i din l-azzjoni ghadha tezisti fid-dritt malti jirrizulta millgurisprudenza, fosthom "Attard vs Fenech', deciza fit-28 t'April 1875 (Kollez Vol. XII. 390) fejn intqal li: 'Con lazione rivendicatoria l-attore deve provare di averne ildominio 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-posizzjoni giet ribadita fil-kawza 'Fenech et vs Debono et' deciza minn din l-Onorabbli Qorti fl-14 ta' Mejju 1935 (Kollez Vol XXXIX.II.488) fejn gie konfermat, fuq l-iskorta tad-Dritt Ruman, il-kumulu ta' dawn iz-zewg azzjonijiet fl-Ordinament Guridiku Malti. Kwindi, l-attur mhux tenut jipprova titolu orignali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut.*
>
> *Darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar. Fil-kawza 'Cassar noe vs Barbara et' deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Kummercjali) fis- 7 t'Ottubru 1980, intqal li 'fl-azzjoni rivendikatorja, l-piz*

47 Onorevoli Perit Carmelo Vella vs Anthony Cassar, Prim'Awla tal-Qorti Civili (17 ta' Marzu 2005).
48 Mario Galea Testaferrata et vs Guiseppi Said et, Qorti tal-Appell Civili (1 ta' Lulju 2005).

> *tal-provi tal-proprjeta' jinkombi fuq lattur. Imma ladarba dan jissodisfa dak il-piz billi juri ttitolu tieghu, jkun jinkombi lill-konvenut li jikkontrapponi, permezz ta' provi cari, univoci u indubbi, t-titolu proprju. Aktar rilevanti hija d-decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti fil-kawza 'Abela vs Zammit' moghtija fis-16 ta' Mejju, 1962, (Kollez Vol XLVI.II.619) fejn jinghad li: 'Jekk l-istess citat jaghzel spontaneament li ghall-azzjoni attrici jeccepixxi dritt ta' proprjeta',* ***huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu tal-attur, izda jkun qieghed ighid illi t-titolu tieghu huwa aktar validu u kwindi skond irregoli probatorji 'reus in excipiendo fit actor', din id-difiza timporta li l-konvenut ighaddi ghall-provi at-titolu tieghu, u jekk ma jirnexxix fil-meritu, jkollha tipprevali l-massima 'melius est non habere titulum quam habere vitiosum'***
>
> *Hekk ukoll fil-kawza 'Mizzi noe vs Azzopardi et' deciza fis-27 ta' Marzu 1996, mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, intqal: 'Meta l-konvenut f'azzjoni rivendikatorja ma jiddefendix ruhu bil-pussess imma billi jinvoka favur tieghu titolu fuq il-haga rivendikata jsir impellenti ghall-Qorti li tezamina t-titolu pretiz mill-konvenut. U jekk il-konvenut ma jirnexxilux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa' sokkombenti f'din il-prova,* ***huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess.'***"(Enfasi mizjuda)

Il-Qorti taghraf ghalhekk illi galadarba l-intimati ghazlu li jinvokaw favur taghhom titolu ta' proprjeta fuq il-giebja in kwistjoni, din il-kawza hija actio publiciana u ghalhekk il-Qorti ghandha taghmel ezami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet.

Ikkonsidrat;

Fir-rigward tat-titolu tar-rikorrenti, l-intimati jargumetaw illi galadarba r-rikorrenti ma prezentawx kopja tal-kuntratt illi bih akkwistaw titolu fuq il-fond bin-numru 5, 6, 7 u 8 allura zgur li baqghu sokkombenti fil-prova tat-titolu taghhom. Il-Qorti pero ma tikkondividix dan l-argument tal-intimati, u thoss minflok illi l-konkluzjoni tal-Perit Legali fuq dan il-punt hija wahda korretta. Mir-risposta guramentat prezentata mill-intimati jidher car illi huma m'humiex qed jikkontestaw it-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond bin-numru 5, 6, 7 u 8, izda qed **jikkontestaw biss it-titolu tar-rikorrenti fuq il-giebja** in kwistjoni. Ghalhekk il-Qorti tqis illi fic-cirkostanzi tal-kaz, in-nuqqas tar-rikorrenti illi jipprezentaw kopja tal-att pubbliku permezz ta' liema huwa kisbu t-titolu taghhom fuq il-fond 5, 6, 7 u 8 m'hijiex fatali ghall-azzjoni intentata minnhom, galadarba is-success ta' din l-azzjoni ma jiddependix fuq it-titolu taghhom fuq dan il-fond, izda fuq it-titolu taghhom fuq il-giebja in kwistjoni biss. Kif xehdet in-Nutar Dottor Anne Marie Tonna, mir-ricerka li ghamlet hi ma jirrizultax illi fil-kuntratti relattivi qatt xi darba ssemiet il-giebja u ghalhekk il-Qorti taqbel mal-konkluzjoni tal-Perit Legali illi l-kuntratt ta' akkwist tar-rikorrenti jista' jipprova biss it-titolu taghhom fuq il-fond bin-

numru 5, 6, 7 u 8 u mhux fuq it-titolu fuq il-giebja, li huwa l-bazi tal-azzjoni odjerna.

Il-Qorti taqbel perfettament mal-Perit Legali illi kemm il-kuntratti ezebiti relattivi ghat-titolu tar-rikorrenti kif ukoll dawk relattivi ghat-titolu tal-intimati bl-ebda mod ma jikkostitwixxi prova diretta dwar il-materja in kontestazzjoni peress illi dawn il-kuntratt iservu biss sabiex jipprovaw it-titolu tal-partijiet **fuq il-fondi rispettivi taghhom** (liema titoli m'humiex in kontestazzjoni f'din il-kawza) minghajr ma jaghmel l-ebda referenza ghal giebja, li hija proprju l-mertu ta' din il-kawza.[49]

Pero fil-kuntratti relattivi ghall-intimati **hemm indikazzjoni cari illi l-giebja in kwistjoni m'hijiex proprjeta taghhom**. Dan jidher fil-kuntratt ta' divizjoni tal-1963 ezebit bhala Dok VMP fejn ir-relazzjoni peritali tal-Perit Vassallo, inkluza mal-kuntratt, mhux talli ma tinkludix il-giebja fid-deskrizzjoni dettaljata tal-fond, izda anzi tirrileva illi l-ilma tal-bjut tal-intimati jaqleb ghal fuq proprjeta ta' terzi. Il-fatt illi din il-proprjeta ta' terza hija l-giebja in kwistjoni huwa kkonfermat mix-xhieda tal-intimati stess illli xehdu taht gurament illi l-ilma tal-bjut taghhom jissuplixxi l-giebja in kwistjoni.[50]

Il-Qorti tqis wkoll relevanti dak li rrizulta lil Perit Legali waqt l-access mizmum minnha, minn fejn deher illi :

1. huma biss ir-rikorrent li ghandhom access ghal gol-giebja direttament mill-proprjeta taghhom. Minn naha l-ohra, l-intimati iridu jidhlu fil-proprjeta tar-rikorrenti biex ikun jista' jkollhom access ghal go din il-giebja.

2. Fil-proprjeta tar-rikorrenti hemm bieb imbarrat, illi jaghti ghal kamra illi kienet giet ikkonvertita f'giebja. Il-faccata ta' din il-kamra tkompla ma' dik tal-fond tar-rikorrenti, u bejna u l-fond tal-intimati hemm il-fond ta' terzi persuni, u cioe ta' Cortis.

Huwa relevanti wkoll il-fatt illi ezatt sovrapost mal-giebja fil-fond tar-rikorrenti, hemm kamra tal-banju, li fiha hemm toqba imdaqqsa minn fejn setgha jittella' l-ilma mill-giebja. Ir-rikorrenti xehdu fil-fatt illi ghalhekk isfel il-fond kien imqabbad mas-sistem tal-ilma tal-gvern, waqt illi s-sular ta’ fuq ma kienx. Ikkonsidrat illi l-kamra tal-banju qieghda posizzjoni ezatt fuq il-giebja, b'toqba li taghti ghal giebja kbira bizzejjed biex jghaddi barmil, il-Qorti tinsab moralment konvinta illi din il-kamra proprjeta’ tar-rikorrenti, kienet giet konvertita b'giebja mill-avventi kawza tar-rikorrenti.

Il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma illi galadarba gie provat illi l-giebja tifforma parti mill-fond numru 5,6,7 u 8 u galadarba ma kien hemm l-

49 Vide Fol 342.

50 Referenza ghal fatt illi l-ilma ta' fuq il-bjut tal-intimati jaqleb ghal go proprjeta ta' terzi tinsab anke fil-kuntratt ta' divizjoni tal-1932 (DokAA3) u fil-kuntratt ta' divizjoni tal-1970 (Dok SA).

ebda kontestazzjoni illi dan il-fond huwa proprjeta tar-rikorrenti, ghand jigi meqjus illi r-rikorrenti issodisfaw l-oneru impost fuqhom ghall-prova tat-titolu ai fini tal-actio publiciana. Minn naha taghhom, l-intimati ma' ressqu ebda prova li mqar tindika illi huwa ghandhom titolu ta' proprjeta fuq il-giebja in kwistjoni, u filfatt anzi il-kuntratti relattivi ghal fond taghhom jindikaw proprju l-oppost. Il-fatt illi l-intimati ghandhom vit direttament mill-giebja ma jfissirx illi din hija xi prova li l-giebja hija proprjeta taghhom, specjalment meta t-tezi li kien qed jipprovaw jirribattu hija li huma ghandhom biss dritt ta' servitu ta' uzu fuq din il-giebja. Kien ikun mod iehor kieku huma kellhom mod kif jacceddu go din il-giebja, pero mill-provi jirrizulta, u dan anke ex admissis mix-xhieda tal-intimati, illi l-unika access dirett li ghandhom ghal giebja huwa dak relatat mal-uzu, u cioe il-vit, izda biex jaccedda ghal gewwa l-giebja huma ghandhom bzonn jacceddu ghal proprjeta tar-rikorrenti.

Ikkonsidrat;

L-intimati ecceppew ukoll minghajr pregudizzju illi huma l-proprjetarji tal-giebja in kwistjoni b'applikazzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva decennali jew permezz tal-preskrizzjoni trentennali.

F'dan ir-rigward il-Qorti tikkondividi l-fehma tal-Perit Legali illi zgur ma jistghax jinghad illi l-intimati kellhom il-buona fede necessarja ghal applikazzjoni tal-preskrizzjoni akkwizitiva decennali, proprju ikkonsidrat l-izbrigu li kellhom jiehdu biex jacceddu ghal gol-giebja, li kien jinvolvi riskju ghal hajjithom jew alemnu l-integrita fizika taghhom, kif ukoll li jaccedu ghal gol proprjeta tar-rikorrenti. Il-Qorti tqis illi m'huwiex verosimili illi persuna li jkollha tidhol fil-proprjeta ta' terzi biex tacceda ghal go giebja ikollha fehma shiha li hija tassew il-proprjetarja ta' dik il-giebja.

Il-Qorti tqis illi fil-fatt kien hemm element ta' tolleranza minn naha taz-zijiet aventi kawza tar-rikorrenti li kien jhallu lill-intimati jaghmlu uzu mill-giebja, u dan specjalment ikkosidrat il-fatt illi z-zijiet tar-rikorrenti kull ma kellhom bzonn mill-giebja kien ftit ilma mill-wicc ghal kamra tal-banju, u ghalhekk ftit li xejn kien ser jaghmilhom differenza l-uzu tal-giebja mill-intimati. Kif inhu ben risaput:

> **"[p]*ussess derivanti minn semplici koncessjoni b'tolleranza tas-sid mhux guridikament reintegrabbli. It-tolleranza ma tattribwixxi ebda dritt lil parti wahda u ebda obbligu konsegwenti u korrispettiv lill-parti l-ohra.*** *Fil-kaz pero' tat-tolleranza, min igawdi minnha ma jkunx qieghed igawdi bid-dritt, ghaliex in-natura taghha ma taqbilx mar-rabta legali li tnissel maghha in-necessita' ta' l-adempiment."*[51]

51 **Carmelo Farrugia et vs Carmelo Farrugia et**, Prim'Awla tal-Qorti Civili, Citazz. Numru. 564/98 (30 ta' April 2004).

> Dan johrog car minn notamenti tal-legislatur stess Sir Adrian Dingli ghall-artikolu in kwistjoni (cioe nru. 221, Ord.. VII tal-1868) fejn jidher illi hu kien deliberatament qieghed jirriferixxi ghal 'kwalunkwe' pussess, u mhux ghall-pussess legittimu, meta qal li l-attijiet ta' tolleranza ma joholqux il-pussess. Infatti n-notament tieghu hu appuntu f'dan is-sens:- '*Ho soppresso la parola 'legittimo', perchè, secondo la mia definizione,* ***questi atti non danno luogo ad alcun possesso propriamente detto.***
>
> Il-Qorti hija tal-fehma wkoll ghalhekk illi l-intimati lanqas jistghu jibbazaw it-titolu taghhom fuq il-preskrizzjoni trentennali, peress illi anke din il-preskrizzjoni tirrikjedi pussess legittimu, u mhux semplici detenzjoni.
>
> Il-Qorti ghaldaqstant takkolji r-rezultanzi tal-Perit Legali, taddothom u taghmilhom taghha b'dana li hi tal-fehma li l-intimati ghandhom jinghataw ukoll access ghall-giebja f'kaz ta' neccessita' u mhux biss darba fis-sena."

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti Mario u Francesca Saveria konjugi Mifsud, li permezz tieghu talbu lil din il-Qorti sabiex tilqa' l-appell taghhom u konsegwentement tirrevoka, tannulla u thassar is-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili datata 20 ta' Mejju, 2016, fl-ismijiet premessi, tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti appellanti u konsegwentement tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez kontra l-istess atturi appellati.

6. Rat ir-risposta tal-appell tal-atturi appellati li permezz taghha talbu lil din il-Qorti tichad fl-intier taghhom l-aggravji kollha mressqa mill-appellanti u tikkonferma s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-20 ta' Mejju, 2016, fl-ismijiet fuq premessi, fl-intier taghha. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellanti.

7. Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell in ezami.

8. Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

9. Illi permezz ta' din il-kawza mressqa mill-atturi, jintalab mill-Qorti li jkun hemm limitazzjoni fuq is-servitu` ezercitata mill-konvenuti fuq il-giebja, fond servjenti proprjeta` tal-atturi billi (i) jigi dikjarat li l-konvenuti ghandhom biss id-dritt li jifthu s-sors tal-ilma mill-giebja; (ii) li m'ghandhom l-ebda dritt iehor fuq l-istess giebja; (iii) li l-konvenuti m'ghandhom l-ebda dritt li jaccedu ghall-istess giebja, in kwantu l-uniku access ghall-giebja jinsab fil-proprjeta` tal-atturi; u (iv) tordna lill-konvenuti sabiex igawdu s-servitu` taghhom fuq il-giebja ai termini tal-ewwel talba attrici u kwindi tawtorizza lill-atturi li jkomplu bix-xoghlijiet tat-tiswija li huma inizjaw fuq il-fond taghhom 5, 6, 7 u 8 fi Triq l-Imtarfa, Imtarfa, in kwantu dan mhux ser ixekkel l-ebda dritt ta' servitu` gawdut mill-konvenuti fuq il-giebja in kwistjoni.

10. Il-konvenuti cahdu t-talbiet tal-atturi billi eccepew hekk: (I) li l-atturi ghandhom jindikaw il-provvediment tal-ligi li fuqu qeghdin jibbazaw l-azzjoni taghhom; (II) it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress li mhux minnu li huma proprjetarji tal-giebja li dwarha qeghda ssir il-

kawza; (III) fil-verita` l-konvenuti ilhom fil-pussess tal-giebja li dwarha qed issir il-kawza, nkluz l-access liberu ghaliha ghal ghexieren ta' snin; (IV) it-talbiet attrici huma bbazati fuq premessi inveritjeri u zbaljati; (V) kuntrarjament ghal dak allegat mill-atturi, l-konvenuti jiehdu l-ilma mill-giebja proprjeta` taghhom stess u jgawdu access liberu ghaliha. Kien meta l-atturi odjerni cahhdu lill-konvenuti mill-istess access liberu, li l-istess konvenuti ressqu quddiem il-Qorti zewg kawzi ta' spoll (li jgibu referenza 1044/2005 u 1242/2005); (VI) fi kwalunkwe kaz, it-talbiet attrici huma totalment infondati in kwantu l-konvenuti konjugi Mifsud huma proprjetarji tal-giebja li dwarha qeghda ssir il-kawza permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar snin ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili; (VII) il-konvenuti konjugi Mifsud eccepew ukoll li huma proprjetarji tal-giebja in kwistjoni permezz tal-preskrizzjoni trigenerarja (Artikolu 2143 tal-Kodici Civili); (VIII) fi kwalunkwe kaz, it-talbiet attrici ma jinkwadrawx ruhhom taht l-Artikolu 474(2) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, citat mill-istess atturi.

11. L-ewwel Qorti ddecidiet il-kawza billi filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, laqghet it-talbiet tal-atturi u ddikjarat li (i) l-konvenuti ghandhom biss dritt ta' servitu` fuq din il-giebja billi jifthu s-sors tal-ilma mill-giebja u servitu` ta' zewg imwiezeb li jaghtu ghal gol giebja; (ii) li l-konvenuti m'ghandhom l-ebda dritt iehor fuq il-giebja; (iii) li l-konvenuti m'ghandhom l-ebda dritt li jaccedu ghall-istess giebja, salv l-

obbligu tal-atturi li darba f'sena u f'kaz ta' necessita`, jakkordaw access lill-konvenuti sabiex ikunu jistghu jnaddfu l-giebja; u (iv) tiddikjara li l-konvenuti ghandhom igawdu s-servitu` taghhom fuq il-giebja fil-limiti ta' dak preskritt fl-istess sentenza u kwindi awtorizzat lill-atturi sabiex ikomplu x-xoghlijiet strutturali li huma bdew fil-fond 5, 6, 7 u 8 fi Triq l-Imtarfa, l-Imtarfa, fil-parametri ta' dak deciz li mhux ser ixekkel id-dritt ta' servitu` godut mill-konvenuti fuq il-giebja in kwistjoni. Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, ghajr dawk tar-raba' talba, li ghandhom jigu sopportati mill-atturi.

12. Il-konvenuti hassewhom aggravati b'din is-sentenza tal-ewwel Qorti u nterponew appell minnha. L-aggravji taghhom huma sebgha: (I) l-ewwel Qorti ma haditx konjizzjoni tal-lanjanzi u kritika esposta minnhom fin-nota ta' kritika taghhom fil-konfront tar-rapport tal-perit legali u minflok indirizzat il-punti hemm imsemmija, l-ewwel Qorti rriproduciet il-perizja legali fl-intier taghha; (II) ghalkemm l-atturi permezz ta' nota tat-13 ta' Jannar, 2010, indikaw li kienu qeghdin isejsu l-azzjoni taghhom fuq l-Artikoli 474(2), 475 u 476 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, l-atturi ma ressqu l-ebda prova ta' xkiel u lanqas ma offrew mod iehor kif il-konvenuti jistghu jinghataw access liberu, izda l-Qorti llimitatu ghal darba f'sena u ghalhekk l-azzjoni attrici ma kellhiex tirnexxi; (III) l-azzjoni attrici hija wahda petitorja fejn l-atturi kellhom jippruvaw li huma proprjetarji tal-fond serventi, jigifieri tal-giebja in kwistjoni, prova li baqghet ma saritx; (IV) il-

konvenuti appellanti jsostnu li l-*actio publiciana* mhix applikabbli ghall-kaz odjern. L-azzjoni attrici hija wahda ta' restrizzjoni ta' servitu` a bazi tal-Artikolu 474 tal-Kodici Civili u ghalhekk la tinkwadra bhala *actio rei vendicatoria* u lanqas bhala *actio publiciana*; Inoltre, gialadarba l-atturi ma ppruvawx it-titolu fuq il-proprjeta` 5, 6, 7 u 8 Triq l-Imtarfa, Imtarfa, ma setghetx tigi applikata l-prezunzjoni ai termini tal-Artikoli 323 u 324 u fin-nuqqas ta' prova ta' titolu, l-kawza kellha tieqaf hemm; (V) il-provi cirkostanzjali *ictu oculi* imsemmija fis-sentenza appellata ghandhom ikunu sorretti mill-provi tal-kuntratti relattivi u m'ghandhom qatt jaghmlu tajjeb ghan-nuqqas ta' titolu u wisq inqas iservu bhala prova tal-istess titolu; (VI) il-konvenuti appellanti jilmentaw dwar il-fatt li l-ewwel Qorti cahdet l-eccezzjonijiet taghhom tal-preskrizzjoni decennali u trentennali; u (VII) l-konvenuti appellanti jikkontendu wkoll li ghandu jkun hemm mitigazzjoni fuq il-kap tal-ispejjez, kemm-il darba l-appell jigi milqugh.

13. Ghandu jinghad mal-ewwel, li din il-Qorti ma taqbilx mal-konvenuti appellanti, in kwantu fl-ewwel aggravju taghhom, jilmentaw li l-ewwel Qorti ma haditx konjizzjoni tal-lanjanzi u kritika esposta minnhom, fin-nota ta' kritika taghhom fil-konfront tar-rapport tal-perit legali u minflok indirizzat il-punti hemm imsemmija, irriproduciet il-perizja legali fl-intier taghha. Dan jinghad peress li ghalkemm huwa minnu li l-perizja legali hija fil-parti kbira inkorporata fis-sentenza appellata, madankollu l-ewwel Qorti xorta indirizzat il-punti sollevati fin-nota ta' kritika, kif jixhdu l-ahhar

pagni tas-sentenza. Il-fatt li l-ewwel Qorti strahet sew fuq ir-rapport tal-perit legali, b'daqshekk is-sentenza mhix vizzjata. Inoltre jigi osservat li l-perit legali ma ezaminatx biss il-fondatezza tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti appellanti billi dahlet fid-dettal taghhom, izda hadet konjizzjoni wkoll tal-argumenti mressqa mill-partijiet fin-noti tal-osservazzjonijiet intavolati mid-difensuri tal-partijiet qabel hija rrelatat dwar il-kaz.

14. Jigi osservat ukoll li, ghalkemm saret eskussjoni tal-perit legali, kif ukoll nota ta' kritika tar-rapport tal-perit legali, ma ntalbitx il-hatra ta' periti addizzjonali. Kien jinkombi lill-konvenuti appellanti jitolbu l-hatra ta' periti addizzjonali jekk kemm-il darba ma qablux mal-perizja legali. Ghalkemm perizja legali tikkontradistingwi lilha nnifisha minn perizja teknika in kwantu ma titqiesx bhala prova, kif inghad fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-23 ta' Mejju, 2007, fil-kawza fl-ismijiet **Mekanika Limited v. Masco Security Services Ltd**:

> *"Hu bil-wisq evidenti mill-kontenut tal-perizja illi l-opinjoni espressa fiha hi wahda esklussivament ta' indoli legali u fiha ma nsibu ebda konstatazzjoni fuq il-punt tekniku. In kwantu tali din ma tistax tikkwalifika ruhha bhala "prova" li trid tigi konsiderata flimkien ma' provi ohra istruttorji, izda, kif osservat, "kienet perizja legali fejn il-funzjoni tal-perit kienet dik li jigbor il-provi mressqin mill-partijiet u mbaghad jirrelata fuqhom u jissottometti l-parir tieghu fuq il-kwestjoni legali sottomessa mill-partijiet ghall-konsiderazzjoni tal-Qorti." ("Paolo Calleja -vs- Luigi Vella", Appell Kummercjali, 15 ta' Gunju 1964)"*

15. Hekk ukoll f'dan il-kaz l-ewwel Qorti ghazlet li toqghod fuq il-parir legali moghti lilha mill-perit legali li xtarret il-provi in atti f'certu dettal,

peress li qieset li l-konkluzjonijiet tal-istess perit legali kienu skont il-ligi u ghalkemm qieset l-argumenti tal-konvenuti, ma qisetx li kien hemm raguni valida ghala tiskartahom. Il-fatt li l-ewwel Qorti skartat l-argumenti tal-konvenuti u qablet mal-perit legali, ma jfissirx li l-ewwel Qorti ma haditx qies tal-lanjanzi tal-konvenuti. Isegwi li dan l-aggravju, fih innifsu m'huwiex raguni sufficjenti sabiex jintlaqa' l-ilment tal-konvenuti appellanti fl-ewwel aggravju taghhom.

16. It-tieni aggravju tal-konvenuti jitratta l-fehma taghhom li l-azzjoni attrici ma tinkwadrax ruhha fil-parametri tal-Artikolu 474 *et seq* tal-Kodici Civili li jipprovdi dwar id-dritt ta' servitu` u estensjoni tal-istess. Gialadarba l-atturi appellati, permezz tan-nota taghhom tat-13 ta' Jannar, 2010, invokaw l-Artikoli 474(2), 475 u 476 in sostenn tal-azzjoni taghhom, jehtieg li jigu ezaminati dawn il-provvedimenti tal-ligi, sabiex jigi verifikat jekk it-talbiet attrici jinkwadrawx ruhhom tahthom:

> *"474. (1) Is-sid tal-fond serventi ma jista' jagħmel xejn li jista' jnaqqas l-użu tas-servitù jew li jagħmel li dan l-użu jkun ta' xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, lanqas ma jista' jiddestina għall-eżerċizzju tas-servitù parti oħra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitù kienet ġiet stabbilita fil-bidu.*
>
> *(2) Iżda, jekk l-eżerċizzju tas-servitù fil-parti jew fuq il-parti tal-fond li fil-bidu tkun ġiet iddestinata jsir ta' xkiel akbar għas-sid tal-fond serventi, jew jekk dan is-sid ma jkunx jista' minħabba dan l-eżerċizzju jagħmel xogħlijiet, tiswijiet jew miljoramenti fil-fond tiegħu, hu jista' joffri lil sid il-fond dominanti parti oħra xorta waħda tajba għall-eżerċizzju tas-servitù, u dan ma jistax jirrifjutaha.*
>
> *(3) It-tibdil tal-parti tal-fond iddestinata għall-eżerċizzju tas-servitù jista' wkoll isir fuq talba tas-sid tal-fond dominanti, jekk hu*

> *jipprova li dan it-tibdil huwa għalih ta' ġid kbir, u ma hu ta' ebda ħsara għall-fond serventi.*
>
> *475. Kull min għandu jedd ta' servitù għandu jinqeda b'dan il-jedd skont it-titolu tiegħu, u ma jista' jagħmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal iżjed il-piż tal-fond serventi."*
>
> *476. Meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitù, wieħed għandu jinqeda biha fil-limiti ta' dak li hu meħtieġ, billi jittieħdu b'qies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiż-żmien li ġiet stabbilita s-servitù u l-użu konvenjenti ta' dak il-fond, bl-anqas ħsara tal-fond serventi."*

17. Dawn il-provvedimenti tal-ligi jinsabu taht it-titolu: "*Fuq kif jigu ezercitati s-servitujiet*" tal-Kodici Civili. Ir-regoli generali fil-materja ta' servitu` huma assodati fil-gurisprudenza taghna, u in materja, il-ligi tivvjeta kull aggravament ta' servitu` ezistenti (Artikolu 474 u 475 tal-Kodici Civili). Dawn il-projbizzjonijiet huma riflessjoni tal-invjolabbilita` tad-dritt tal-proprjeta` li b'hekk tassigura li wiehed ma jigix disturbat fit-tgawdija tad-drittijiet tieghu. Kif inghad fis-sentenza kkonfermata minn din il-Qorti fid-9 ta' Jannar, 2007, fil-kawza fl-ismijiet **Rev. Patri Vigarju Provincjali Raymond Francalanza pro et noe v. Nike Ventures Limited et:**

> *"Ma ghandux lanqas jintesa illi kif qalet il-Prim Awla fis-sentenza fl-ismijiet Louis Gauci vs Angela Attard, tad-9 ta' Dicembru, 2002, (a) Is-servitujiet huma 'di stretto diritto' u kull limitazzjoni ghad-dritt li wiehed jisserva liberament bi hwejjgu ghandha tircievi interpretazzjoni rigoruza anke ghaliex is-servitu` hi eccezzjoni ghar-regola tal-massimu u liberu godiment ta' fond; (b) Tant dan hu hekk illi jinsorgi l-principju l-iehor illi fejn ikun hemm dubbji dwar l-estensjoni ta' servitu`, 'quod minimum est sequimur' (Maria Azzopardi -vs- Giuseppe Sciberras, Appell Civili, 18 ta' Ottubru 1963; Vol. XXX PI p 139). Li jfisser li "si deve interpretare in senso restrittivo e qualunque dubbio circa la detta materia si deve risolversi in vantaggio del possessore*

> *del fondo serviente ….", (Vol. XVIII PII p325; Vol. XXVI PI p 759).*

Hekk ukoll, fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-20 ta' Novembru 2007, fil-kawza fl-ismijiet **Theresa Schembri et v. Bertu Camilleri et,** inghad:

> *"Huwa veru li d-disposizzjoni appena citata (Artikolu 474), fuq l-istregwa tad-duttrina u l-gurisprudenza Taljana, giet interpretata bhala li ma ghandhiex titqies b'mod assolut. Dan "ghaliex il-principji illi kulhadd huwa 'moderator et arbiter' fi hwejgu japplika wkoll f'materja ta' servitu`; u kif il-proprjetarji tal-fond dominanti ma jistax jaghmel fil-fond tieghu dawk l-innovazzjonijiet biss li jarrekkaw dannu apprezzabbli lill-fond serventi, hekk ukoll il-proprjetarju tal-fond serventi ma jistghax jaghmel biss dawk l-innovazzjonijiet li jnaqqsu l-uzu tas-servitu` jew jirrendu s-servitu` aktar skomoda, b'mod li jarrekkaw pregudizzju apprezzabbli lill-proprjetarju tal-fond dominanti, avut rigward ghan-natura u l-oggett tas-servitu`. Ghaldaqstant jekk sid il-fond soggett ghall-passagg ta' haddiehor jaghmel fil-fond serventi xi alterazzjoni l-proprejtarju tal-fond dominanti ma jistghax jezigi li l-proprjetarju tal-fond serventi jerga' jqieghed kollox fl-istat pristinu, jekk b'dik l-alternazzjoni huwa jibqa' fil-liberta` li jezercita l-passagg tieghu bla tfixkil apprezzabbli jew pregudizzjevoli ghalih." – "Giuseppe Vella Gatt –vs- Philip Agius", Prim' Awla, Qorti Civili, 24 ta' Marzu 1958 a Vol. XLII P II p 967.*

18. Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, minn harsa lejn il-premessi u t-talbiet attrici jirrizulta li l-atturi qeghdin jghidu li huma s-sidien ta' giebja li qeghda fil-fond taghhom 5, 6, 7 u 8 fi Triq l-Imtarfa, l-Imtarfa. Jikkoncedu li l-konvenuti jgawdu minn servitu` fuq l-istess giebja, li jutilizzaw vit sabiex jiftah sors tal-ilma mill-giebja, kif ukoll igawdu minn zewgt imwiezeb li jaghtu ghal gol-giebja. Wara li l-atturi appellati bdew jaghmlu xi zvilupp fil-proprjeta` taghhom, gew rinfaccati b'zewg kawzi ta' spoll peress li l-konvenuti kienu qeghdin jallegaw li huma kienu ser jigu ppregudikati bl-imsemmija xoghlijiet fil-pussess tal-giebja minnhom

gawdut. L-atturi qeghdin jikkontestaw id-dritt ta' access vantat mill-istess konvenuti minn fuq il-proprjeta` taghhom. Kwindi l-atturi appellati qeghdin jitolbu lill-Qorti sabiex tillimita d-dritt tas-servitu` vantat mill-konvenuti ghall-uzu tal-ilma fil-giebja u li m'ghandhom ebda dritt jaccedu ghall-istess giebja minn fuq il-proprjeta` taghhom, kif ukoll sabiex il-Qorti tawtorizza lill-istess atturi jkomplu bix-xoghlijiet intraprizi minnhom, li m'huma ser ikunu ta' l-ebda xkiel ghad-dritt ta' servitu` gawdut mill-konvenuti fuq il-giebja in kwistjoni.

19. L-azzjoni attrici hija evidentement wahda petitorja in kwantu qieghed jintalab li jkun hemm limitazzjoni tad-dritt ta' servitu` ghal dak ta' tehid tal-ilma u kwindi jigi kkonfermat id-dritt ta' proprjeta` tal-atturi fuq l-imsemmija giebja. Ladarba l-atturi appellati jikkoncedu d-dritt tas-servitu` tal-konvenuti ghall-uzu tal-ilma mill-giebja, il-limitazzjoni tas-servitu` qeghda tigi mitluba fil-konfront tal-access tal-konvenuti ghall-imsemmija giebja li mill-atti jirrizulta li kien qieghed jigi ezercitat minn fuq il-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti fil-kawza. Dan wassal sabiex il-konvenuti waqqfu lill-atturi milli jkomplu jizviluppaw il-proprjeta` taghhom. Huwa mehtieg li l-atturi bhala sidien tal-fond serventi li qeghdin jinvokaw l-Artikolu 474(2) jippruvaw (i) jew li l-ezercizzju tas-servitu` fil-post pretiz mill-konvenuti huwa aktar oneruz jew jimpedihom milli jaghmlu x-xoghlijiet jew miljoramenti mehtiega u (ii) li l-fond dominanti mhux se jigi ppregudikat bit-tibdil tal-post minn fejn tigi ezercitata s-servitu` pretiza.

Kuntrarjament ghal dak li jinghad mill-appellanti, ix-xkiel imgarrab mill-atturi appellati kien evidenti, in kwantu kienu qeghdin jigu mcahhda milli jizviluppaw il-proprjeta` taghhom b'mod shih. Min-naha l-ohra, ghalkemm huwa minnu li l-atturi m'offrew l-ebda access alternattiv lill-konvenuti sabiex jaccedu l-giebja ghall-iskop ta' tindif u manutenzjoni, dan fih innifsu ma kellux ikun ta' ostakolu li tinghata soluzzjoni. Fil-fatt, l-ewwel Qorti, wara li xtarret ic-cirkostanzi kollha tal-kaz, akkordat lill-konvenuti access ta' darba f'sena, kif ukoll f'kaz ta' bzonn, mill-fond tal-atturi u dan jaqa' sewwa sew fil-parametri ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 474(2), kif wara kollox mitlub mill-atturi fir-rikors promotur. Ghalhekk it-tieni aggravju ma jregix u ser jigi michud ukoll.

20. Dan iwassal ghat-tielet aggravju, dak fejn il-konvenuti appellanti jikkontendu li safejn l-azzjoni attrici hija wahda petitorja, kien mehtieg mill-atturi jippruvaw li huma proprjetarji tal-fond serventi, jigifieri tal-giebja in kwistjoni, prova li jinsistu ma saritx mill-atturi. Fil-fehma ta' din il-Qorti dan l-aggravju jorbot sewwa sew mar-raba' aggravju tal-konvenuti appellanti jigifieri, dak fejn isostnu li l-*actio publiciana* mhix applikabbli ghall-kaz odjern peress li jikkontendu li l-azzjoni attrici hija wahda ta' restrizzjoni ta' servitu` a bazi tal-Artikolu 474 tal-Kodici Civili u ghalhekk la tinkwadra bhala *actio rei vendicatoria* u lanqas bhala *actio publiciana*. Ghalhekk, gialadarba l-atturi ma ppruvawx it-titolu fuq il-proprjeta` 5, 6, 7 u 8 Triq l-Imtarfa, Imtarfa, ma setghetx tigi applikata l-prezunzjoni ai

termini tal-Artikoli 323 u 324 u fin-nuqqas ta’ prova ta’ titolu, l-kawza kellha tieqaf hemm. Peress li z-zewg aggravji jduru mal-grad ta’ prova mehtiega, ifisser li dawn iz-zewg aggravji huma intrinsikament marbuta, kwindi dawn iz-zewg aggravji jimmeritaw li jigu trattati f’daqqa.

21. Kif osservat qabel, fil-paragrafu 19, m’hemmx dubju li l-azzjoni attrici in kwantu titlob limitazzjoni fuq servitu` hija wahda petitorja, li tmur lil hinn mill-kriterji ta’ pussess ezaminati f’kawza possessorja bhalma hija per ezempju kawza ta’ spoll. F’kawza petitorja huwa mehtieg mill-attur li jipproponi l-kawza li jipprova li huwa s-sid tal-proprjeta` in kontestazzjoni. Fil-fatt huwa evidenti mill-hames premessa tar-rikors promotur li l-atturi jivvantaw li huma proprjetarji esklussivi tal-giebja in kontestazzjoni u mit-talbiet taghhom ghal-limitazzjoni ta’ servitu`, huwa evidenti li t-talbiet taghhom huma *inter partes*. Il-konvenuti appellanti kkontestaw din il-premessa, in kwantu fl-eccezzjonijiet taghhom, huma wkoll jivvantaw titolu ta’ proprjeta` fuq l-imsemmija giebja. Isegwi li mhux dubitat li kien mehtieg li l-atturi appellati jressqu prova li huma sidien tal-imsemmija giebja. Il-kwistjoni hija dwar il-grad ta’ prova li kienet mehtiega fic-cirkostanzi tal-kaz. Fil-fehma ta’ din il-Qorti, gialadarba gie accertat li l-azzjoni attrici kienet titratta limitazzjoni ta’ servitu`, ai termini tal-Artikolu 474(2), din ma setghet qatt tigi meqjusa bhala *actio rei vendicatoria* fejn il-grad ta’ prova hija tant rigoruza li tissejjah *probatio diabolica.* Kwindi, gialadarba l-konvenuti f’din il-kawza kkontestaw it-titolu vantat mill-atturi

appellati, l-piz tal-prova jghaddi minn fuq parti ghall-ohra, li jwassal ghal ezami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jigi determinat it-titolu l-aktar b'sahhtu bejn il-kontendenti fil-kawza (ezercizzju tipiku li jsir fl-azzjoni *publiciana*). Ladarba z-zewg partijiet fil-kawza nvokaw titolu fuq il-giebja in kontestazzjoni, jispetta liz-zewg partijiet iressqu l-ahjar prova dwar it-titolu ta' proprjeta` vantat minnhom fuq il-giebja in kwistjoni.

22. In kwantu l-provi kuntrattwali, l-atturi jressqu bhala prova l-kuntratt tal-akkwist tal-antenat taghhom Albert Grech, li akkwista l-proprjeta` 5, 6, 7 u 8 fi Triq l-Imtarfa, Imtarfa minghand Luigi Bartoli, permezz tal-kuntratt tal-15 ta' Dicembru, 1931, fl-atti tan-Nutar Francesco Catania. Kif osservat mill-perit legali fl-istess kuntratt tinghata deskrizzjoni dettaljata tal-provenjenza tal-istess art li tmur lura sas-sena 1654. Tajjeb jigi nnutat ukoll li fl-imsemmi kuntratt jinghad: "*La presente vendita si fa con tutti i diritti di detti fondi e con tutte le loro pertinenze e, ad eccezzione del detto canone* ***come franchi e liberi****"* (enfasi ta' din il-Qorti). Filwaqt li permezz tal-kuntratt tat-12 ta' Mejju, 1932, Paolo Mifsud, missier il-konvenut akkwista minghand l-ahwa Bartoli, fosthom l-istess Luigi Bartoli, l-gnien ta' circa tmintax-il tomna maghruf bhala "Il-Gnien ta' l-Imtarfa", fejn il-provenjenza hija identika ghall-kuntratt ta' akkwist tal-fond tal-atturi. Inoltre sar kuntratt ta' divizjoni bejn l-ahwa Mifsud permezz ta' kuntratt datat l-1 ta' Gunju, 1963, fl-atti tan-Nutar Dottor Vincenzo Maria Pellegrini. Filwaqt li permezz ta' kuntratt ta' rendita vitalizja u divizjoni fl-

atti tan-Nutar Dottor Salvatore Abela, tal-24 ta' Lulju, 1970, il-konvenut Mario Mifsud gie assenjat parti diviza mir-razzett numru 2, Imtarfa Road, Imtarfa. Fl-ebda wiehed mill-kuntratti ma tissemma l-giebja in kwistjoni bhala parti mill-fond li qieghed jigi trasferit. Huwa biss fil-kuntratt ta' divizjoni u rendita vitalizja tal-24 ta' Lulju, 1970, li fid-deskrizzjoni ta' porzjon art jinghad li din tmiss min-nofsinhar "*ma giebja komuni bejn il-kontendenti*", izda ma ssir l-ebda referenza ohra ghall-giebja fl-imsemmi kuntratt, bhala proprjeta` li giet assenjata lill-konvenut Mario Mifsud.

23. Kwindi din il-Qorti taqbel ma' ta' qabilha meta b'referenza ghar-relazzjoni tal-perit legali nghad:

> *"Jibqa' l-fatt illi minn ezami akkurat tal-kuntratti kollha esebiti f'dawn il-proceduri, imkien ma tissemma l-giebja mertu ta' dawn il-proceduri u b'mod partikolari t-titolu ghall-istess… Effettivament, l-ebda wahda mill-partijiet ma gabet prova cara u konklussiva bl-oneru mehtieg fil-ligi li l-giebja in kwistjoni hija proprjeta` taghha. Lanqas ma jista' jinghad, mill-provi analizzati s'issa, illi xi wahda mill-partijiet gabet prova ta' titolu fuq il-giebja ahjar minn dak tal-parti l-ohra li, sa dan l-istadju, jissodisfa r-rekwiziti tal-actio publicana."*

Ghalkemm huwa minnu li l-atturi appellati ma ressqux prova ta' kif il-proprjeta` 5, 6, 7 u 8 fi Triq l-Imtarfa, l-Imtarfa, ghaddiet f'idejhom, in kwantu ma ressqux provi ta' ricerki fl-attiv, ricerki testamentarji jew kuntratti ta' trasferiment *causa mortis,* din il-Qorti ma taqbilx mal-argument tal-konvenuti appellanti li l-kawza kellha tieqaf hemm. Jibda billi jinghad li kif osservat mill-ewwel Qorti, il-punt ta' kontroversja bejn il-kontendenti fil-kawza ma kienx il-fond 5, 6, 7 u 8 Triq l-Imtarfa, l-Imtarfa, izda l-giebja nnifisha (ara t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti). Ghalkemm

kien ikun utili ghall-fini ta' din il-kawza, li jigi prodott dak il-kuntratt li permezz tieghu l-fond tal-atturi ghadda f'idejhom, dan in-nuqqas ma kellux jitqies fatali, hekk kif il-kontroversja bejn il-kontendenti fil-kawza kienet il-giebja u mhux il-fond innifsu. Gialadarba l-ebda parti ma ressqet prova konvincenti ta' kuntratt minn fejn jirrizulta t-titolu pretiz fuq l-imsemmija giebja, huwa logiku li l-perit legali ghaddiet sabiex taghmel konsiderazzjonijiet ohra.

24. In kwantu fit-tielet aggravju taghhom il-konvenuti appellanti jaghmlu referenza ghall-Artikolu 1398 tal-Kodici Civili li jipprovdi li "*Fl-obbligu tal-kunsinna tal-haga jidhol ukoll l-obbligu tal-kunsinna ta' l-accessorji u ta' dak kollu li ghandu jservi ghall-uzu ta' dejjem tal-haga nfisha",* huwa ritenut li m'ghandux ikun dubitat li l-bejgh jikkomprendi d-drittijiet kollha ta' l-oggett mibjugh, anke jekk dawn ma jkunux imsemmija espressament fil-kuntratt (**Kollez. Vol. XXIX P II p 854**). Izda fil-verita` dan l-artikolu ma jista' jkun ta' ebda sufragju ghall-konvenuti appellanti peress li hekk kif huma jistghu jargumentaw li l-giebja hija accessorju ghall-proprjeta` taghhom, daqstant l-atturi appellanti jistghu jargumentaw li kunsidrat li l-imsemmija giebja hija parti integrali mill-fond numru 5, 6, 7 u 8, sottostanti l-kamra tal-banju taghhom, minn fejn kien jittella' l-ilma minnha, hija accessorja ghall-fond taghhom.

25. Din il-Qorti taqbel mal-konvenuti appellanti sa fejn fir-raba' aggravju taghhom jinghad minnhom li l-azzjoni attrici hija wahda ta' restrizzjoni ta' servitu` u mhux *actio rei vendicatoria.* Hekk ukoll, huwa mifhum li ghalkemm il-konvenuti eccepew titolu fuq l-imsemmija giebja, dan ma jbiddilx l-azzjoni attrici f'wahda publiciana, izda huwa ritenut li l-ezercizzju fejn isir ezami tat-titoli sabiex jigi determinat min ressaq l-ahjar prova in sostenn tat-titolu vantat, iressaq il-grad ta' prova mehtiega ghal dik li normalment mehtieg f'azzjoni publiciana. Kif inghad fis-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Ottubru, 2018, fil-kawza fl-ismijiet **Richard England et v. Joseph Muscat,** fl-azzjoni rivendikatorja l-attur ghandu juri titolu originali u mhux bizzejjed li l-attur juri titolu derivattiv, anke meta l-konvenut jivvanta titolu fuq l-istess proprjeta`. Izda fil-kaz fejn iz-zewg kontendenti fil-kawza jippretendu li t-titolu fuq il-haga tkun gejja mill-istess awtur, huwa bizzejjed ghall-attur li jipprova titolu derivattiv u mbaghad isir ezami komparattiv biex jigi stabbilit min ghandu l-ahjar titolu:

> *"…strettament ma hemmx lok għall-azzjoni publiciana, lanqas favur min ikun kiseb immobbli mingħajr att pubbliku. Dak l-isem iżda ngħata lill-azzjoni fejn l-attur juri titolu u kemm l-attur u kemm il-konvenut jippretendu titolu fuq il-ħaġa mingħand l-istess awtur, u f'dik is-sitwazzjoni jirbaħ min ikollu l-aħjar titolu fis-sens ta' prijorità."*

It-titolu tal-antenat tal-atturi huwa precedenti ghal dak tal-predecessur fit-titolu tal-konvenuti bi ftit xhur, u huma t-tnejn provenjenti mill-istess awtur, izda fin-nuqqas tal-kuntratti kollha esebiti in atti, li jsemmu l-giebja in kwistjoni, b'mod specifiku u ghalhekk fin-nuqqas ta' prova sodisfacenti li

d-drittijiet vantati mill-partijiet fil-kawza huma rizultanti minn kuntratt, il-perit legali ghamlet sew li qieset regoli generali u provi ohra sabiex tasal ghar-rizoluzzjoni tal-kaz.

26. L-Artikolu 323 tal-Kodici Civili jipprovdi li: "*Kull min ghandu l-proprjeta` tal-art, ghandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art*;". Kif gustament osservat mill-ewwel Qorti, dan l-artikolu hu bbazat fuq principju derivat mid-dritt Ruman fejn jinghad: "*solum cujus est eius usque ad caelum ad usque ad infernum*." Ghalhekk hemm presunzjoni legali li l-arja ta' fuq il-fond u taht wicc l-art huma ta' min ghandu l-proprjeta` ta' taht jew ta' fuq. Min jikkontesta tali prezunzjoni irid jipprova kuntrarju. Tali presunzjoni hija *juris tantum* u mhux *juris et de jure* u ghandha ccedi biss quddiem prova kuntrarja. Fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-22 ta' Ottubru, 2002, fil-kawza fl-ismijiet **Supermarkets Limited v. Le Cram Developments Co. Limited** inghad hekk:

> *"Illi f'dan ir-rigward, l-artikolu 323 tal-Kodici Civili (Kap 16) jistabilixxi l-principju legali li kull min ghandu l-proprjeta` ta' l-art, ghandu wkoll dik tal-arja ta' fuqha u ta' dak kollu li jmiss fuq jew taht wicc l-art. Din id-dispozizzjoni tal-ligi tistabilixxi prezunzjoni legali favur is-socjeta` appellata li l-arja in kwistjoni li tinsab fuq il-fond taghha , tappartjeni lilha. Din il-prezunzjoni mhix wahda "juris et de jure", izda wahda "juris tantum" u ghalhekk jinkombi fuq is-socjeta` appellanti l-oneru li ggib prova sodifacenti li jxejnu l-istess prezunzjoni stabbilita mil-ligi stess ….. Gie ritenut li kwalunkwe prova kuntrarja ghal-liberta` tal-proprjeta` ghandha tkun konkludenti u mhux kongetturali u ekwivoka. (ara Kollez. Vol. XXIX-11-854 Nicola Borg noe vs Carmelo Parnis).*

27. M’huwiex kontestat li l-giebja hija in parti sottostanti l-kamra tal-banju li tifforma parti mill-fond numru 5,6,7 u 8 fi Triq l-Imtarfa, l-Imtarfa, akkwistata mill-antenat tal-atturi, u in parti sottostanti proprjeta` ta’ terzi (Cortis - li akkwista l-proprjeta` in parti sovrastanti proprjeta` ta’ terzi, mill-familja tal-konvenuti). Peress li f’din il-kawza l-prezunzjoni hija favur l-atturi appellati, kien jispetta lill-konvenuti appellanti jressqu prova kuntrarja konkreta u tangibbli li hija konvincenti sabiex twaqqa’ il-prezunzjoni li tezisti favur l-atturi. Anzi mid-dokument “D” anness mal-kuntratt tad-divizjoni tal-familja tal-konvenuti tal-1963, fl-atti tan-Nutar Vincenzo Maria Pellegrini, (Dok. VMP) redatt mill-Perit Vassallo, apparti li ma tissemmiex il-giebja, jinghad li l-ilma tal-bjut tal-konvenuti jaqleb ghal fuq propjetà ta’ terzi, li ddghajjef il-pretensjonijiet tal-konvenuti appellanti fuq l-imsemmija giebja, gialadarba l-istess konvenuti jikkontendu li huwa l-ilma mill-bjut taghhom li jispicca fl-imsemmija giebja! Isegwi li ghalkemm din il-Qorti taqbel mal-appellanti in kwantu l-ewwel Qorti zbaljat meta qalet li l-azzjoni odjerna hija dik publiciana, jinhass xieraq jigi pprecizat li l-grad ta’ prova mehtieg f’dan il-kaz huwa wiehed simili ghall-azzjoni pubbliciana, izda l-azzjoni attrici tibqa’ wahda ta’ limitazzjoni ta’ servitu`. Madankollu l-appellanti ma rnexxielhomx jeghlbu l-prezunzjoni legali favur l-atturi, naxxenti mill-Artikolu 323 tal-Kodici Civili u ghalhekk dan l-aggravju fih innifsu ma jbiddel xejn mill-konkluzjoni tal-ewwel Qorti. Jsegwi li t-tielet u r-raba’ aggravji ma jimmeritawx li jintlaqghu u ghandhom jigu michuda.

28. Imiss li jigi trattat il-hames aggravju, dak fejn jinghad mill-konvenuti appellanti li l-provi cirkostanzjali *ictu oculi* imsemmija fis-sentenza appellata ghandhom ikunu sorretti mill-provi tal-kuntratti relattivi u m'ghandhom qatt jaghmlu tajjeb ghan-nuqqas ta' titolu u wisq inqas iservu bhala prova tal-istess titolu. Il-konvenuti appellanti jilmentaw li kemm il-perit legali, kif ukoll l-ewwel Qorti taw wisq importanza lill-provi cirkostanzjali, li m'ghandhom qatt jaghmlu tajjeb ghan-nuqqas ta' titolu u wisq inqas iservu bhala prova tal-istess titolu. Dan apparti li l-istitut ta' tolleranza msemmi mill-ewwel Qorti, huwa ghal kollox estraneju ghall-kaz odjern, kif ukoll l-irrelevanza tas-sentenza dwar gabillotti meta fil-kaz in ezami ma hemm l-ebda qbiela nvoluta.

29. Ghandu jinghad li, sa fejn dan l-aggravju jiccentra ruhu fuq l-apprezzament tal-provi mwettaq mill-ewwel Qorti, tajjeb li jigi mfakkar li, din il-Qorti, bhala wahda ta' revizjoni, ma tiddisturbax leggerment l-apprezzament li tkun ghamlet l-ewwel Qorti, sakemm ma jirrizultawx ragunijiet validi bizzejjed, wara li din il-Qorti tkun ezaminat mill-gdid il-provi u l-ligi applikabbli u tikkonkludi li dik il-Qorti ma setghetx legalment jew ragjonevolment tasal ghall-konkluzjoni li tkun waslet ghaliha. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tat-3 ta' Marzu, 2011, fil-kawza fl-ismijiet **Isabelle Borg et v. Robert Galea et**.) Din il-Qorti ta' revizjoni tintervjeni biss jekk tirradika fiha l-fehma li l-apprezzament li ghamlet l-ewwel Qorti

huwa manifestament zbaljat, b'mod li jekk tibqa' tregi l-konkluzjoni bbazata fuqu, tkun qed issir ingustizzja manifesta lejn xi parti.

30. Jigi osservat li l-ewwel Qorti qieset ic-cirkostanzi tal-kaz b'zieda mal-konsiderazzjonijiet hawn qabel imfissra u mhux wahedhom:

> *"Il-Qorti tqis wkoll relevanti dak li rrizulta lil Perit Legali waqt l-access mizmum minnha, minn fejn deher illi:*
>
> *1. huma biss ir-rikorrent li ghandhom access ghal gol-giebja direttament mill-proprjeta taghhom. Minn naha l-ohra, l-intimati iridu jidhlu fil-proprjeta tar-rikorrenti biex ikun jista' jkollhom access ghal go din il-giebja.*
>
> *2. Fil-proprjeta tar-rikorrenti hemm bieb imbarrat, illi jaghti ghal kamra illi kienet giet ikkonvertita f'giebja. Il-faccata ta' din il-kamra tkompla ma' dik tal-fond tar-rikorrenti, u bejna u l-fond tal-intimati hemm il-fond ta' terzi persuni, u cioe ta' Cortis.*
>
> *Huwa relevanti wkoll il-fatt illi ezatt sovrapost mal-giebja fil-fond tar-rikorrenti, hemm kamra tal-banju, li fiha hemm toqba imdaqqsa minn fejn setgha jittella' l-ilma mill-giebja. Ir-rikorrenti xehdu fil-fatt illi ghalhekk isfel il-fond kien imqabbad mas-sistema tal-ilma tal-gvern, waqt illi s-sular ta' fuq ma kienx. Ikkonsidrat illi l-kamra tal-banju qieghda posizzjoni ezatt fuq il-giebja, b'toqba li taghti ghal giebja kbira bizzejjed biex jghaddi barmil, il-Qorti tinsab moralment konvinta illi din il-kamra proprjeta' tar-rikorrenti, kienet giet konvertita b'giebja mill-avventi kawza tar-rikorrenti."*

Jista' jkun il-kaz li dawn il-provi rilevati mill-perit legali wahedhom ma kellhomx il-piz probatorju mehtieg sabiex il-Qorti tiddetermina t-titolu ta' proprjeta` fuq il-giebja. Madankollu dawn il-provi qajla jista' jinghad li huma rrilevanti tant li kellhom jigu skartati, kwindi tali provi jridu jigu apprezzati mill-gudikant li jrid jiddeciedi l-kawza fil-qafas tal-provi kollha in atti. Certament din il-Qorti hija tal-fehma li meta wiehed jikkunsidra dawn il-fatturi, flimkien mal-konsiderazzjonijiet li saru qabel fil-paragrafi 26 u 27,

din il-Qorti ma ssib xejn x'ticcensura fl-apprezzament tal-provi mwettaq mill-ewwel Qorti u ghalhekk dan l-aggravju ser jigi michud ukoll.

31. In kwantu ghall-istitut ta' tolleranza, dan issemma' mill-ewwel Qorti fil-kuntest tal-pretensjoni tal-konvenuti ghad-dritt ta' access u passagg minn fuq il-hajt divizorju retropost ghaz-zewg proprjetajiet, tal-kontendenti fil-kawza, sabiex il-konvenuti jwettqu xoghol ta' manutenzjoni u tindif fuq il-giebja. L-ewwel Qorti rriteniet li dan l-access kien wiehed perikoluz u ghalkemm il-predecessuri fit-titolu forsi anke b'sens ta' buon vicinat, ma kinux oggezzjonaw li l-konvenuti jaccedu ghall-giebja b'dan il-mod, dan kien *modus operandi* tipiku bejn gabillotti li kien jitqies bhala servitu` personali. Huwa minnu li dan l-ezempju ma jiccentrax, in kwantu dan il-kaz jitratta sidien ta' zewg fondi kontigwi u mhux ftehim bejn gabillotti li jkollhom l-art imqabbla ghandhom, madankollu l-paragun iregi sa fejn jinghad li min jezercita pussess b'tolleranza ma jiggwadanja l-ebda dritt reali.

32. Dan iwassal ghall-konsiderazzjoni tas-sitt aggravju tal-konvenuti appellanti, li jitratta l-ilment taghhom dwar ic-cahda mill-ewwel Qorti tal-eccezzjonijiet dwar il-preskrizzjoni decennali u dik trentennali mressqa minnhom. In kwantu ghall-preskrizzjoni decennali, ghandu jinghad mal-ewwel li, l-argument tal-appellanti ma jregix, gialadarba l-kuntratti li permezz taghhom akkwistaw il-konvenuti, qatt ma semmew il-giebja in

kwistjoni. Kwindi hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-dritt ta' proprjeta` vantat mill-konvenuti appellanti bbazat fuq il-preskrizzjoni decennali ma jistax jirnexxi. Kif inghad fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Mercury plc v. Muscat Emanuel sive Manuel et** fl-20 ta' Ottubru 2005, decizjoni li dahlet fl-elementi mehtiega taht l-Artikolu 2140:

> "***Kwindi, il-konvenut ma jistax jipprova jikkampa mal-preskrizzjoni akwizittiva ta' ghaxar snin, ghax dik il-preskrizzjoni trid, fl-ewwel lok, l-akkwist tal-proprjeta' b'titolu tajjeb, mentri f'dan il-kaz, fit-titolu tal-akkwist, ma tirrizultax dik il-bicca art, izda tirrizulta biss il-bejgh u x-xiri ta' "Villa Carmen" bhala korp specifikat***.
>
> *Inoltre, kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Zammit vs. Bonello", deciza fid-19 ta' Marzu, 1983,* ***biex persuna tista' takkwista bid-dekors ta' 10 snin, mhux bizzejjed it-titolu u l-perkors taz-zmien, izda hemm bzonn ukoll li jkunu jezistu r-rekwisiti tal-pussess ai termini ta' l-artikolu 2107(1) tal-Kodici Civili****, u kif jispjega l-gurista Dunod, "Perche' essa sia efficace, occorre che il possesso che si potra' un giorno invocare contro il propietario sia da lui conosciuto; questo non e' sufficiente: bisogna che esso annunzi, con i suoi caratteri, che il possessore intende essere il proprietario e che egli agisce come tale"* (enfasi ta' din il-Qorti).

33. Minkejja l-kuntratt ta' divizjoni tal-24 ta' Lulju, 1970, kien dettaljat immens, il-porzjon assenjata lill-konvenut appellant ma ssemmix il-giebja in kwistjoni, izda taghti deskrizzjoni dettaljata tal-parti diviza mir-razzett u l-ghelieqi assenjati lill-konvenut. Ladarba l-konvenuti appellanti ma rnexxielhomx jipprovaw li s-sehem taghhom rizultanti mill-kuntratt ta' divizjoni kien jinkludi l-ambjent tal-giebja, fin-nuqqas ta' titolu, qatt ma setghu jippreskrivu taht l-artikolu tal-ligi in ezami. Hekk ukoll, ghalkemm ir-rekwiziti ghall-preskrizzjoni akkwizittiva decennali huma li: (i) ikun hemm titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, (ii) il-bona fide tal-

pussessur u (iii) l-pussess tal-haga ghal zmien ghaxar snin, sabiex persuna tippreskrivi favur taghha, il-pussess irid ikun (a) kontinwu, (b) mhux miksur, (c) pacifiku, (d) pubbliku u (e) mhux ekwivoku ghaz-zmien li tghid il-ligi.... (Artikolu 2107 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti tat-18 ta' Lulju, 2018, fil-kawza fl-ismijiet **John Zerafa et v. Romeo Zahra et.** F'dan il-kaz, lanqas jista' jinghad li jirrizultaw l-elementi tal-buona fede u tal-pussess inekwivoku u dan kif jixhed l-istess metodu ta' kif il-konvenuti kienu jaccedu l-giebja sabiex iwettqu t-tindif tal-imsemmija giebja billi jghaddu minn fuq hajt divizorju bejn iz-zewg fondi, mod totalment perikoluz! Kwini certament ma jirrizultawx l-elementi mehtiega sabiex tirnexxi l-eccezzjoni tal-konvenuti appellanti tal-preskrizzjoni decennali.

34. In kwantu ghall-preskrizzjoni trentennali, il-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin sena ma tirrikjedix la titolu u lanqas buona fede, izda tehtieg pussess legittimu ghaz-zmien kollu ta' tletin sena. Il-pussess sabiex ikun legittimu ghandu jkun bl-*animus domini*, kif ukoll li jkollu l-elementi ta' pussess kontinwu, mhux interrott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku matul dan iz-zmien kollu ta' tletin sena. L-awtur Laurent jaghti tifsira ta' kull wahda minn dawn l-elementi, fosthom dak ta' pussess mhux ekwivoku: "*Un possesso e' equivoco quando per sua natura e' cosi' dubbio, da non lasciar comprendere se sia la manifestazione di un diritto spettante al possessore, ovvero un semplice fatto.*" (**Laurent,** Diritto

Civile, op. cit. # 290). L-access sabiex jitwettaq it-tindif tal-giebja, m'huwiex ekwivalenti ghal pussess inekwivoku. Gialadarba kif nghad qabel, il-pussess ezercitat mill-konvenuti appellanti kien wiehed ekwivoku, lanqas din l-eccezzjoni taghhom ma tista' tirnexxi. Id-dritt ta' uzu tal-ilma u t-tindif, jista' jwassal ghal dritt ta' servitu`, izda mhux ghal dritt ta' proprjeta` kif jippretendu l-konvenuti. Isegwi li dan is-sitt aggravju wkoll ma jisthoqqlux li jigi milqugh.

35. Jonqos li jigi trattat l-ahhar aggravju, dak dwar il-mitigazzjoni tal-kap tal-ispejjez. Gialadarba qieghed jigi deciz li s-sentenza tal-ewwel Qorti hija gusta u timmerita konferma, din il-Qorti ma tarax raguni valida li jigi varjat il-kap tal-ispejjez. In kwantu ghall-mistoqsijiet maghmula mill-konvenuti appellanti lejn l-ahhar tar-rikors tal-appell taghhom, dawn huma pjuttost ipotetici u ghalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti, fi kwalunkwe kaz, ma jistghux isostnu l-pretensjoni tal-konvenuti ghad-dritt ta' proprjeta` fuq il-giebja in ezami.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenuti appellanti, billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-20 ta' Mejju, 2016, fil-kawza fl-ismijiet premessi fl-intier taghha.

L-ispejjez in prim'istanza jibqghu kif deciz mill-ewwel Qorti, filwaqt li l-ispejjez ta' din l-istanza jithallsu mill-konvenuti appellanti *in solidum*.

Mark Chetcuti Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
gr