



**QORTI TA' L-APPELL**

**S.T.O. PRIM IMHALLEF  
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF  
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

**ONOR. IMHALLEF  
NOEL CUSCHIERI**

Seduta tat-28 ta' Frar, 2014

Appell Civili Numru. 1469/2002/1

**Marie Louise Scerri Montaldo**

**v.**

**George u Andrew Briffa**

1. Dan huwa appell tal-konvenuti minn sentenza mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2009 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li laqgħet talba tal-attriċi għall-iżgumbrament tagħhom minn kamra proprjetà tal-attriċi.

2. L-attriċi fissret illi hija sidt għorfa jew kamra li tiġi fuq il-fond numru 124, Triq il-Kbira, Fhal Qormi li tidhol għaliha biss minn taraġ tal-ġebel li hemm fuq barra fi Triq Gużeppe Ciappara. Billi din il-kamra tinsab f'idejn il-

konvenuti, l-attriċi fetthet din il-kawża u talbet illi l-qorti, wara li tgħiid illi l-konvenuti qegħdin iżommuha mingħajr titolu, tordna l-iżgumbament tagħhom fi żmien qasir u perentorju. Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

3. l-attriċi għandha qabel xejn tagħmel il-prova tat-titolu tagħha ta' proprjetà;

4. bla ħsara għall-ewwel eċċezzjoni, huma kisbu l-art li fuqha hemm il-kamra b'titolu ta' xiri;

5. ukoll bla ħsara għall-eċċezzjonijiet l-oħra, il-pussess tal-kamra ilu f'idejhom għal aktar minn għaxar snin b'titolu tajjeb u *in bona fide*, u għalhekk kisbu l-proprjetà b'użukapjoni taħt l-art. 2140 tal-Kodiċi Ċivili; u

6. ukoll bla ħsara għall-eċċezzjonijiet l-oħra, il-pussess tal-kamra kien f'idejn il-konvenuti u l-awturi tagħhom ukoll qabel ma xtraw l-art "taħt titolu ta' rilokazzjoni bħala fond urban u kummerċjali" għall-għanijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini [Kap. 69] u din il-qorti ma għandhiex kompetenza li ttemm ir-rilokazzjoni u tordna l-iżgumbament.

7. L-ewwel qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u laqgħet it-talbiet tal-attriċi bl-ispejjeż, b'dan illi tat żmien ta' xahrejn għall-iżgumbament, wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

"Illi l-attriċi qed tirreklama illi l-konvenuti abbusivament qed jokkupaw kamra (jew aħjar għorfa) aċċessibbli minn taraġ antik li hemm fuq barra. Il-konvenuti qed jipproponu diversi eċċezzjonijiet ... Uħud mill-eċċezzjonijiet huma fis-sens li huma l-propjetarji tal-għorfa in kwistjoni iżda wkoll li jekk jirriżulta li l-proprjetà hija tal-attriċi huma kienu jikruha flimkien ma' ambjenti oħra mingħand l-istess attriċi jew awturi tagħha.

"Illi din prinċipalment hija azzjoni rivendikatorja tipika fejn l-attriċi qed titlob jintraddu lura l-proprjetà in kwistjoni, għalkemm irid jingħad ukoll li jekk jirriżulta li huma l-propjetarji [*recte*, li hija l-propjetarja], wieħed irid jeżamina wkoll jekk it-titolu ta' lokazzjoni reklamat *in subsidium* mill-konvenuti jeżistix.

"Hu risaput tradizzjonalment illi f'kawża simili l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu mingħajr ebda ombra ta' dubju ...

... ..

“Fis-snin riċenti din il-pożizzjoni ċċaqalqet xi ftit tant illi l-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijet John Vella et vs Sherlock Camilleri mogħtija fit-12 ta' Diċembru 2002 addottat pożizzjoni kemmxejn differenti billi qalet illi “l-qrati tagħna, konsapevoli bid-diffikoltà li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja, aċċettaw il-possibbiltà li l-attur jirnexxi fil-kawża li jagħmel in forza tal-*actio publiciana*. Hekk fil-kawża Attard nomine vs Fenech deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1875 (Vol VII p 390) osservat, *‘che l’azione intentata ... è duplice, la rivendicatoria e la publiciana, giusta i principii della legge romana; colla prima l’attore deve provare di aver il dominio della cosa che vuole rivendicare; colla seconda di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu debole del suo. Che è ricevuto nel foro che le dette due azioni si possono cumulare ed esercitare alternativamente, nonostante che anche tendono allo stess oggetto.’*” Għalhekk għalkemm l-iżvilupp jidher riċenti fil-verità l-hekk imsejña *actio publiciana* kienet għa għiet applikata aktar minn mitt sena ilu.

“L-attriċi pprezentat numru kbir ta' dokumenti a fol. 21 tal-proċess; fosthom numru ta' kuntratti u *affidavits* tagħha u ta' żewġha. Fl-*affidavit* tagħha hija qalet illi fl-1965 l-aħwa Orlando Orland, Rosa Maria Orland u Maria Schembri skambjaw ma' ċertu George Borg il-proprjetajiet 124 (għa 152), Triq il-Kbira, Qormi ma' 10 Sqaq numru 6, Triq il-Kbira, Qormi. Skond l-attriċi l-għorfa in kwistjoni baqgħet xorta proprjetà tal-familja Orland. Fit-8 ta' Marzu 1990 Maria Schembri bigħet il-fondi 122 u 123, Triq il-Kbira, Qormi flimkien ma' għalqa adjaċenti lis-soċjetà *Prior Properties Limited*. Dejjem skond l-attriċi l-għorfa ma kinitx mibjugħa anke għaliex din ma kinitx tal-venditriċi waħedha, u kwindi ma setgħetx tkun parti mill-bejgħ. F'Settembru tal-istess sena l-imsemmi Orlando Orland niżżel fil-ktieb li kien iżomm bil-ħlasjiet tal-qbiela illi l-aħwa Briffa ħallsu l-qbiela għal dik is-sena. Dak iż-żmien l-għorfa kienet aċċessibbli mill-għalqa iżda fl-1991 il-gvern għadda triq ġdida (Triaq Ġuzeppi Ciappara) li qasmet l-għalqa min-nofs u minn dak iż-żmien l-għorfa saret allura aċċessibbli minn dik it-triq. L-għalqa inbigħet fl-1992 minn *Prior Properties* lil Wallace Fino u George Grima. L-attriċi tinsisti però li l-għorfa ma kinitx parti minn din l-għalqa.

Kemm Orlando Orland u oħtu Rosa Maria mietu fl-1993 u 1994 rispettivament u wirtuhom it-tliet ulied ta' Maria Schembri (waħda minnhom l-istess attriċi). Skond rapport magħmul mill-Perit Albert Fenech fl-1999 fuq inkarigu tal-attriċi, dan iddikjara illi *"The roof at second floor atop premises 125 and that atop the għorfa which in turn overlies premises 124 are incorporated and used by the tenants as one roof"*. L-attriċi tgħid li huma interpellaw lill-konvenuti biex jiżgombraw mill-għorfa iżda dawn filwaqt li ammettew li kienu jħallsu l-qbiela għall-għalqa, irrifjutaw li jagħmlu dan. Permezz ta' att ta' diviżjoni in atti Nutar Tonio Spiteri fl-2000 l-għorfa ġiet assenjata lill-attriċi li sussegwentement akkwistat ukoll it-terz l-ieħor mingħand ommha permezz ta' att ta' donazzjoni. Fid-19 ta' April 2001 l-attriċi u żewġha marru javżaw lill-inkwilini kollha tal-akwata illi fit-23 ta' April kellu jmur il-perit inkarigat mill-gvern għal skopjiet fiskali biex jispezzjona l-postijiet. Fit-23 ta' April stess ġew avżati minn Maria Galea, li hija l-inkwilina tal-fond 125, Triq il-Kbira illi l-aċċess għall-għorfa ġie mbarrat permezz ta' bieb tal-injam imsammar fuq it-taraġ l-antik u illi dakinhar li l-attriċi u żewġha marru javzawha marret tkellimha Paola Briffa, omm il-konvenuti, li staqsietha x'marru jagħmlu għandha u hija qaltilha l-iskop x'kien. Huma għalhekk għamlu rapport l-għassa ta' Ħal Qormi. Minħabba f'hekk il-Perit Camilleri ma setax jaċċedi fuq il-post. Allura saret il-kawża flimkien ma' kawża oħra ta' spoll li eventwalment ġiet tranżatta u ċeduta. Żewġ l-attriċi u ommha ikkonfermaw dak li qalet hi. Maria Galea kkonfermat il-fatti ta' April 2001 u qalet li sal-10 ta' Jannar 2001 meta miet żewġha t-taraġ kien miftuħ u mhux imbarat. Indunat b'dak li ġara fit-22 ta' April 2001.

*"Mal-affidavit* ġew preżentati wkoll diversi dokumenti fosthom ritratti u naturalment il-kuntratti in kwistjoni. ... ..  
... [Ġ]ew esebiti diversi ritratti u anke parti mill-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1735/01 li wkoll kien jirrigwardja dawn l-ambjenti. A fol. 207 il-Perit Fenech spjega tajjeb l-ambjenti b'dan il-mod:

*"Triq Ġużeppi Ciappara now passes through the land formerly held on agricultural lease by the Briffa family, now owned by Messrs Briffa. An open flight of stairs leads*

*up from the said street to the roof of premises 122/123 Triq il-Kbira, a remissa and thence to a so called għorfa at first floor, overlying adjoining premises 124 Triq il-Kbira. In actual fact the only direct and independent access to the għorfa belonging to Mrs Scerri Montaldo is up the said stairs and across the roof atop the said remissa where there is a door opening onto the roof in question giving access to the għorfa.”*

“Da parti tagħhom il-konvenuti wkoll ipprezentaw diversi *affidavits* fosthom tagħhom stess u ta' ommhom. Din tal-aħħar a fol. 90 tal-kawża odjerna tgħid illi żżewġet *circa* 55 sena qabel u żewġha kien jikri l-*farmhouse* bl-għalqa u l-għorfa magħha fl-indirizzi 122 u 123 (qabel 174 u 175), Main Steet, Qormi. Skond hi anke missier żewġha kien jikri qablu u l-għorfa dejjem kienu jużawha huma. Baqqi jħallsu l-kera sal-1992 meta wliedha (żewġha miet fl-1980) xtraw il-proprjetà. Wieħed mill-bejjiegħa kien qal lill-konvenuti illi kienu qed jixtru l-proprjetà bl-għorfa b'kollox u allura ma ħallsux iktar kera. Ir-riċevuti tal-kera kienu għand dan il-bejjiegħ (Wallace Fino) u kien qallhom li tilifhom. Sostniet li l-unika daħla għall-għorfa dejjem kien mit-taraġ ġà msemmi u żewġha kien imur jistrieħ fiha. Naturalment l-*affidavits* tal-konvenuti jirrispekkjaw dan li qalet ommhom.

“Il-qorti żammet aċċess fuq il-post in kwistjoni u mill-ewwel dehra l-appartenenza tal-għorfa mal-proprjetà akkwistata mill-konvenuti tidher stramba għall-aħħar. Kif sewwa rimarkat l-attriċi fin-noti tagħha fuq ir-ritratti esebiti, l-alinjament tagħha huma mal-proprjetajiet adjaċenti li huma proprjetà tagħha u mikrijin lil terzi. Ma hemm ebda dubju però li l-uniku aċċess komdu għaliha huwa permezz ta' taraġ li jidher li huwa antik u li illum jofroq minn Triq Ġużeppi Ciappara.

“Huwa importanti għalhekk li wieħed jeżamina sewwa l-kuntratti in kwistjoni. Il-konvenuti akkwistaw mingħad is-soċjetà *Strand Contractors* (rappreżentata mill-imsemmi Fino) u ċertu Grima li kienu xtraw mingħand l-attriċi jew awturi tagħha. Għalhekk biex dawn bieqgħu lill-konvenuti l-għorfa soġġett ta' din il-kawża kellhom bilfors jixtruha mingħand l-istess persuna jew persuni li xtraw mingħand l-attriċi. F'dan il-kuntratt pubblikat fl-4 ta' April 1992 min-Nutar Antoine Agius, il-konvenuti akkwista “l-art f'Main

Street, Qormi, ... u pjanta tagħha hija annessa ma' att pubblikat min-Nutar Pierre Cassar tal-25 ta' Marzu 1992 u mmarkata *plots* 21 sa 24 it-tnejn inkużi minn piżijiet oħra libera u franka u bid-drittijiet, ġjus pertinenzi u attinenti tagħhom kollha". Fil-kuntratt imsemmi pubblikat min-Nutar Cassar l-art hija deskritta bħala "tliet porzjonijiet ġà formanti parti minn ġnien tal-fond numru 122/123, Main Street, Qormi mmarkati bħala *plots* bl-ittra A wieħed (1A) ittra A numru 2 (A2) u ittra A numru 3 (A3) fil-pjanta annessa mmarkata dokument ittra X ... liberi u franki bid-drittijiet u pertinenzi kollha".

"Il-konvenuti qed jinsistu illi in effetti huma akkwistaw l-għorfa wkoll minħabba l-kliem "bil-pertinenzi kollha". Il-qorti ma taqbilx ma' dan l-argument għaliex proprjetà bħalma hija l-għorfa, ċertament distinta minn mal-proprjetà l-oħra, kellha tiġi indikata b'mod ċar fil-kuntratt u ma tistax tgħodd bħala xi proprjetà pertinenti ma' proprjeta' oħra, speċjalment in vista tal-fatt li hija sovrastanti proprjetà oħra li ċertament mhijex tal-konvenuti. Il-fatt li Fino qalilhom dak li qalilhom meta ġie pubblikat il-kuntratt ma jfisser xejn għaliex huwa seta' jbegħelhom biss dak li kien xtara. Għalhekk il-konvenuti ċertament ma jistgħux jistrieħu fuq il-kuntratt ta' akkwist. Lanqas ma l-qorti tħoss li l-fatt li l-aċċess jidher li kien għal żmien twil minn ġol-proprjetà llum proprjetà tal-konvenuti għandu jinċidi fuq din il-konstatazzjoni. Allura jqum l-argument intavolat minnhom jekk huma akkwistawx l-għorfa permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiva tal-għaxar snin, tenut kont illi huma xtraw f'April 1992 u l-kawża ġiet intavolata f'Diċembru 2002.

"Skond l-artikolu 2140 tal-Kodici Ċivili "Kull min b'bona fede u titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà jippossjedi haġa immobbli għal żmien għaxar snin jakkwista l-proprjetà". Il-bona fede għandha tipperdura għal għaxar snin imsemmija (artikolu 2141). Naturalment "il-bona fede hija preżunta bil-liġi' u allura l-malafede trid tiġi ppruvata – u "kwantu għaz-żmien dan irid jirriżulta almenu għal għaxar snin mingħajr ma ġie interrott" (Alfonso Gauci vs Salvatore Cassar et – Prim' Awla – 20 ta' Jannar 1961). It-teżi tal-konvenuti għandha però żewg intoppi. L-ewwelnett it-titolu nnifsu kif ġà msemmi huwa difettuż fir-rigward tal-għorfa għaliex ma jirriżultax mill-kuntratti illi huma

akkwistawha. *Oltre* dan l-attriċi interrompiet il-preskrizzjoni meta f'Novembru 1999 interpellathom permezz ta' ittra uffiċjali biex jiżgombraw mill-għorfa u, kif hu magħruf, din il-preskrizzjoni tista' tiġi interrotta b'hal preskrizzjonijiet oħra.

“Fir-rigward tal-lokazzjoni l-qorti tħoss li l-għorfa ma kienet qatt soġġett għall-kirja fis-sens li missier il-konvenuti kien jikri l-*farmhouse* u x'aktarx li hu jew addirittura xi ħadd qablu kien qabad u okkupa l-għorfa u għamilha aċċessibbli mill-għalqa għaliex ma kinitx tintuża mill-okkupant tal-fond adjaċenti li jidher ċar li b'mod loġiku kienet tiffirma parti minnu. Il-konvenuti stess fid-dikjarazzjoni tal-fatti tagħhom jindikaw x'għara; infatti huma qalu hekk: “L-esponenti saru jafu wkoll li sa riċentement u ftit żmien ilu l-attriċi lanqas biss kienet taf li l-għorfa kienet unikament aċċessibbli mill-*farmhouse* f'122 u 123, Main Street, Qormi u li din miskin kienet bl-impressjoni żbaljata li l-għorfa kienet forsi aċċessibbli minn post fond ieħor vicin u adjaċenti okkupat minn ċerta Maria Galea”. Fil-fehma tal-qorti dan x'aktarx kien dak li għara – l-attriċi billi l-fond adjaċenti huwa mikri lil terzi qatt ma rrealizzat li l-għorfa kienet aċċessibbli mit-triq għaliex kienet taħseb kif qalu l-konvenuti li l-għorfa kienet parti mill-fond adjaċenti msemmi. Dan però ma jfissirx li b'daqshekk tilfet il-proprjetà ... .. F'dan il-każ kif għa ngħad il-qorti ma tħossx li l-konvenuti setgħu jakkwistaw il-proprjetà *ai termini* tal-artikolu 2140.”

8. Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza b'rikors tas-17 ta' Lulju 2009 u l-attriċi wieġbet għall-appell fis-17 t'Awissu 2009.

9. Fl-ewwel aggravju tagħhom il-konvenuti appellanti jgħidu illi lill-attriċi ma seħħilhiex tagħmel il-prova illi hija għandha “dritt anterjuri” jew “dritt aħjar” minn dak tagħhom. Igħidu illi:

“Fil-każ li kellu jsir paragon jew analizi bejn il-pretiż titlu tal-attriċi u dak tal-konvenuti appellanti fir-rigward tal-għorfa *de quo*, qed jiġi hawn umilment sottomess li mill-provi proċesswali jirriżulta li l-attriċi ma rnexxilhiex tikkonvinci li hi għandha xi titlu anterjuri jew aħjar u aktar b'saħħtu minn dak tal-appellanti u l-awturi tagħhom. L-attriċi ma ressqitx il-prova determinanti u konklussiva li

meta fit-8 ta' Marzu 1990 ommha Maria Schembri bigħet lil *Prior Properties Limited* l-immobbli konsistenti fi ġnien u razzett 122 u 123, Triq il-Kbira, Ғal Qormi kellu xi parti minnu eskluża. Dak l-immobbli għall-kuntrarju kien fil-fatt jikkompreni dik l-għorfa *de quo* li kienet effettivament u realistikament attinenti għall-istess immobbli bħalma ġie ppruvat li kienu kompriżi r-remissa nnifisha bil-kamra laterali tagħha fil-pjan terren, bla ebda kontestazzjoni da parti tal-appellata, u li wkoll ma kienx hemm għalfejn li jissemmew espressament bħala benefikati jew strutturi, għaliex kienu indikati b'ċertezza u b'attenzjoni u reqqa min-Nutar Dottor Joseph H. Sciriha bin-numri ċiviċi 122 u 123 fi Triq il-Kbira, Ғal Qormi f'dak il-kuntratt tat-8 ta' Marzu 1990 ... ..”

10. Fit-tieni aggravju mbagħad il-konvenuti jgħidu illi “rnextielhom jipprovaw li huma akkwistaw b'kompravendita l-*farmhouse* u ġnien kompriża l-istess għorfa”.

11. Effettivament kemm l-attriċi u kemm il-konvenuti jivvantaw titolu ġej fl-añħar mill-añħar, għallinqas *in parte*, mill-istess awtur: l-attriċi tgħid illi l-għorfa ġiet għandha b'wirt mingħand iz-zijiet għal żewġ ishma minn tlieta u b'donazzjoni mingħand ommha għas-sehem l-ieñor minn tlieta. Il-konvenuti jgħidu illi huma xtraw mingħand *Strand Contractors Limited* li kienet xtrat mingħand *Prior Properties Limited* li kienet xtrat mingħand omm l-attriċi li, igħidu l-konvenuti, kellha l-proprietà sñiħa tal-għorfa u mhux biss sehem minn tlieta.

12. Il-kwistjoni għalhekk hija jekk fil-bejgħ magħmul minn omm l-attriċi lil *Prior Properties Limited* kinitx imdañħla wkoll l-għorfa li dwarha saret il-kawża. L-attriċi tgħid illi l-għorfa ma kinitx imdañħla fil-bejgħ u l-konvenuti jgħidu illi kienet; dan hu l-qofol tal-vertenza.

13. Omm l-attriċi kienet bigħet lil *Prior Properties Limited* b'kuntratt tat-8 ta' Marzu 1990 fl-atti tan-Nutar Joseh Henry Sciriha “il-ġnien Ғal Qormi, Main Street, numru mija tnejn u għoxrin u mija tlieta u għoxrin (122/123) ... bid-drittijiet ġjus pertinenti u attinenzi tiegħu kollha”. L-argument tal-konvenuti hu illi fost dawn il-“pertinenzi u attinenzi” hemm l-għorfa, li ma ġietx “eskluża” fil-kuntratt ta' trasferiment. L-attriċi min-naħa l-



oħra tgħid illi l-għorfa ma tifformax parti mill-proprjetà mibjugħa u għalhekk ma kienx hemm għalfejn tiġi “eskluzà”; se *mai* kellha tiġi espressament “inklużà”. Il-kwistjoni essenzjalment hija waħda ta’ fatt: l-għorfa, mill-konfigurazzjoni u l-pożizzjoni tagħha relativa għall-proprjetà mibjugħa lill-awturi tal-konvenuti, għandha titqies parti minn dik il-proprjetà b’mod illi, biex ma tinbigħx ma’ dik il-proprjetà, kellha tiġi espressament “eskluzà”, jew għandha titqies bħala separata minn dik il-proprjetà, b’mod illi biex tinbigħ magħha kellha tiġi espressament “inklużà”?

14. Għall-argument tal-konvenuti l-ewwel qorti wiegħbet illi “l-qorti żammet aċċess fuq il-post in kwistjoni u mill-ewwel dehra l-appartenenza tal-għorfa mal-proprjetà akkwistata mill-konvenuti tidher stramba għall-aħħar. Kif sewwa rimarkat l-attriċi fin-noti tagħha fuq ir-ritratti esebiti, l-alinjament tagħha huma mal-proprjetajiet adjaċenti li huma proprjetà tagħha u mikrijin lil terzi. Ma hemm ebda dubju però li l-uniku aċċess komdu għaliha huwa permezz ta’ taraġ li jidher li huwa antik u li llum jofroq minn Triq Ġużeppi Ciappara”.

15. Din il-qorti, bħala qorti ta’ reviżjoni, ma tiddisturbax faċilment l-apprezzament ta’ fatt magħmul minn qorti tal-ewwel grad, aktar u aktar meta, bħal fil-każ tallum, l-ewwel qorti kellha l-benefiċċju li tara l-proprjetajiet wara li għamlet aċċess fuq il-post. Ikun biss jekk jinġiebu raġunijiet gravi, serji u konvinċenti illi din il-qorti tasal biex tgħid illi ma taqbilx mal-apprezzament tal-fatti li tagħmel qorti tal-ewwel grad.

16. Il-konvenuti jressqu l-argument illi d-daħla għall-għorfa kienet biss b’taraġ mill-proprjetà mibjugħa lil *Prior Properties Limited* bil-kuntratt tat-8 ta’ Marzu 1990. Jekk l-għorfa stajt tidhol għaliha biss minn dik il-proprjetà, mela kienet “pertinenza” tagħha, parti minnha u tmur magħha. Kien biss meta nfetħet triq pubblika minn fuq din l-art illi l-għorfa nfirdet mill-bqija tal-proprjetà u kisbet aċċess – mill-istess taraġ – direttament mit-triq pubblika.

17. L-attriċi twieġeb illi “anke jekk wieħed kellu jaċċetta t-teži tal-konvenuti li l-għorfa kienet parti integrali tar-raba’, dan l-istat ta’ fatt ma baqax jissussisti meta fis-17 ta’ Ġunju 1991 [infetħet Triq Ġużeppi Ciappara] u għalhekk l-għorfa kellha aċċess distint għat-triq pubblika.

Din it-triq infetħet qabel ma s-socjetà *Prior Properties Ltd* kienet trasferiet l-art lil terzi u għalhekk kellha tiġi indikata espressament biex tiġi inkluża fil-bejgħ”.

18. Il-kwistjoni iżda ma hijiex jekk l-għorfa kinitx parti mill-proprjetà meta *Prior Properties Limited* bigħet lil *Strand Contractors Limited* b'kuntratt tal-25 ta' Marzu 1992, iżda jekk kinitx parti mill-proprjetà meta omm l-attriċi bigħet lil *Prior Properties Limited* bil-kuntratt tat-8 ta' Marzu 1990. Fl-1990 l-għorfa kienet fil-fatt parti mill-proprjetà mibjugħa tant li stajt tidħol għaliha minn dik il-proprjetà biss; mela la ma ġietx “eskluża” kienet “inkluża” fil-bejgħ u ma baqgħetx proprjetà ta' omm l-attriċi.

19. Lanqas ma tista' l-attriċi tgħid illi, ukoll jekk ommha bieghet l-għorfa, setgħet tbigh biss is-sehem tagħha u mhux l-ishma li l-attriċi mbagħad wirtet mingħand iz-zijiet. Ma hux kontestat illi l-fond 122/123 fi Triq il-Kbira, Ħal Qormi kien ta' omm l-attriċi weħedha; mela ukoll l-għorfa li kienet parti minnu kienet ta' omm l-attriċi weħedha, u meta omm l-attriċi bigħet dak il-fond bigħet ukoll kull jedd li kellha fuq l-għorfa.

20. Fil-fehma ta' din il-qorti, il-fatt illi, meta sar il-kuntratt tat-8 ta' Marzu 1990 li bih omm l-attriċi bigħet il-fond 122/123 fi Triq il-Kbira, Ħal Qormi, l-għorfa stajt tidħol għaliha biss minn dak il-fond, huwa indikazzjoni univoka, serja u preċiża biżżejjed illi l-għorfa kienet tassew parti minn dak il-fond u għalhekk inbigħet miegħu. Dan huwa fatt aktar konvinċenti mill-konfigurazzjoni preżenti tal-proprjetajiet, kif rathom l-ewwel qorti waqt l-aċċess, meta s-sitwazzjoni kienet inbidlet wara li nfetħet Triq Ġużeppi Ciappara.

21. Tassew illi s-sitwazzjoni kienet ġà nbidlet meta *Strand Contractors Limited* xtrat mingħand *Prior Properties Limited* fil-25 ta' Marzu 1992, u meta *Strand Contractors Limited* bigħet lill-konvenuti fl-4 ta' April 1992. F'dak iż-żmien tassew seta' jingħad illi l-għorfa ma baqgħetx parti mill-fond 122/123 fi Triq il-Kbira għax infirdet minnu u kellha aċċess mit-triq pubblika u għalhekk biex tinbigħ miegħu kellha tiġi espresament “inkluża”. Dan jista' jfisser illi l-konvenuti wkoll ma għandhomx titolu u illi l-għorfa għadha ta' *Prior Properties Limited* jew ta' *Strand Contractors Limited*. Dan iżda jkun ifisser biss illi ebda waħda mill-partijiet fil-kawża tallum ma għandha

## Kopja Informali ta' Sentenza

titolu u, la ma hemm ebda titoli xi tqabbel biex tara liema huwa l-aqwa jew l-aħjar, *in pari causa possessor potior haberi debet*.

22. Fil-fehma tal-qorti għalhekk lill-attriċi ma seħħilhiex tagħmel prova ta' titolu fuq l-għorfa: la titolu oriġinali u lanqas titolu illi, jekk mhux oriġinali, huwa għallinqas aħjar minn dak tal-konvenuti.

23. Fid-dawl ta' din il-konkluzjoni, ma hemmx għalfejn illi l-qorti tqis ukoll it-tielet aggravju tal-konvenuti, li huwa illi dawn, jekk ma humiex sidien, għandhom titolu ta' kiri.

24. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tilqa' l-appell, tħassar is-sentenza appellata u taqta' l-kawża billi tiċċad it-talbiet tal-attriċi. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell, tħallashom l-attriċi.

### < Sentenza Finali >

-----TMIEM-----