Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum it-Tlieta 30 ta' Ottubru, 2018

Rikors Guramentat numru:- 4/2014JVC

George Micallef

Vs

Anthony Grima u l-Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat ta' George Micallef li ppremetta:

1. Illi l-esponenti huwa rikonoxxut bhala bidwi mid-Dipartiment tal-Artijiet f'diversi porzjonijiet raba' maghruf bhala Ta' Gnien is-Sultan, limiti tax-Xewkija, Ghawdex liema proprjeta' jgibu n-numri E02928, EO2929 u EO2931;

2. Illi bhala parti minn dan id-dritt tal-proprjeta', ir-rikorrenti u l-predecessuri tieghu fit-titolu kellhom l-uzu minn razzett imdaqqas fl-

inhawi ta' l-imsemmi raba' liema razzett huwa mertu tal-Fajl tad-Dipartiment tal-Artijiet Numru GCC 87/62;

3. Illi dan l-imsemmi raba' kien qabel f'idejn Gorga Borg u qabel f'idejn l-antennati tar-rikorrenti u minn dejjem kienu jaghmlu uzu minn dan ir-razzett imsemmi peress li min kien jippossjedi l-imsemmi raba' kellu wkoll l-uzu ta' dan ir-razzett, liema uzu kien isir liberament;

4. Illi dan l-ahhar, il-konvenut Anthony Grima inibixxa lill-intimat milli jibqa' jaghmel uzu shih minn dan l-imsemmi razzett u dan minghajr ebda raguni valida fil-fatt u fid-dritt u nfatti wahhal rixtellu sabiex hadd ma jidhol fl-imsemmi razzett ad eskluzjoni tieghu;

5. Illi r-rikorrenti nterpella diversi drabi lill-konvenut Anthony Grima sabiex jirripristina lill-esponenti fid-dritt tieghu tal-uzu tal-imsemmi razzett, izda minkejja dan il-konvenut baqa' jippersisti fl-agir abbuziv tieghu;

6. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Illi ghalhekk talab li dina l-Qorti:

1. Tiddikjara illi l-konvenut Anthony Grima ma kellu l-ebda dritt illi jimpedixxi lir-rikorrent milli jaghmel uzu liberu tar-razzett kif kellhom anke l-predecessuri tieghu fit-titolu;
2. Tiddikjara konsegwentement li l-konvenut Anthony Grima agixxa abbuzivament fil-konfront tar-rikorrenti;

3. Tikkundanna lill-imsemmi konvenut Anthony Grima sabiex ma jibqax jokkupa dan ir-razzett ad eskluzjoni tar-rikorrenti u jhalli lir-rikorrenti jaghmel uzu tar-razzett liberament;

4. Tordna lill-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet sabiex jiehu dawk il-passi kollha necessarji u opportuni sabiex il-pozizzjoni rigwardanti l-imsemmi razzett tkun regolarizzata fil-konfront tar-rikorrenti George Micallef;

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa jinsabu mharrka.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Anthony Grima li ecepixxa:

1. Illi fuq linja preliminari, mhux moghti d-dritt lill-attur, bhala possessur li mhux bhala sid, illi jipprocedi direttament kontra l-konvenut Anthony Grima. Kemm-il darba George Micallef qieghed jallega illi hu nkwilin, u kwindi detentur, huwa ma jistax jipprocedi bil-mod odjern direttament kontra l-konvenut Grima, u r-rimedji tieghu huma rimedji differenti illi tikkontempla l-ligi;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, huwa kkontestat illi George Micallef ghandu xi dritt juza r-razzett mertu ta' din il-kawza,

3. Illi dan ir-razzett ilu ad uzu esklussiv tal-konvenut Anthony Grima biss u jifforma parti mill-kirja tieghu ghal numru twil ta' snin, u cioe' ghal madwar erbghin (40) sena;

4. Illi l-allegat titolu fuq ir-raba minn George Micallef huwa wiehed dubbjuz u li qieghed jigi kkontestat ukoll fi proceduri separati;

5. Illi l-attur qatt ma ghamel uzu jew rifes go dan ir-razzett;

6. Illi fi kwalunkwe kaz, l-azzjoni ta' l-attur hija perenta u preskritta, bid-dekors ta' tletin (30) sena, ai termini ta' l-artikolu 2143 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

7. Illi din ir-risposta qeghdha tigi kkonfermata bil-gurament minn Anthony Grima, li ghandu konoxxenza vera u proprja tal-fatti li taw lok ghal din il-kawza.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta guramentata tal-Kummissarju tal-Artijiet li originarjament ukoll kien parti fil-procedura odjerna qabel ma gie liberat mill-osservanza tal-gudizzju permezz ta' decizjoni preliminari, kif isegwi:

1. Illi huwa minnu li l-attur George Micallef huwa rikonoxxut bhala bidwi fuq il-proprjeta' bin-numru EO2928, EO2929 u EO2931 mid-Dipartiment tal-Artijiet u dan wara li kien applika taht l-iSkema biex tinghata qbiela lil min qieghed jahdem art agrikola tal-Gvern.

2. Illi l-konvenut Anthony Grima kien applika wkoll taht din l-iskema u huwa rikonoxxut bhala bidwi fuq il-proprjeta' bin-numri EO2930 u EO2927 (mappa tal-qsim ta' din il-proprjeta' hija hawn annessa u mmarkata bhala Dok KA1).

3. Illi r-razzett mertu tal-file GCC 87/62 u liema razzett ghalih jaghmel referenza l-attur huwa mqabbel lil terzi u dan ilu hekk ghal diversi snin.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, meta l-attur George Micallef ghamel l-applikazzjonijiet tieghu ghar-raba' fuq imsemmija mkien ma kien semma' illi hemm xi struttura fuq l-art illi huwa applika ghaliha u wisq anqas li ghandu xi dritt ta' uzu fuq xi struttura, tant hu hekk illi klawzola 1.6(iii) tal-applikazzjonijiet taghmel referenza ghall-bini li hemm fuq ir-raba' u sabiex dawn jigu mmarkati fuq il-pjanta izda l-attur ma kien immarka xejn u ghalhekk ifisser illi strutturi ma hemmx fuq l-imsemmija raba.

5. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti m'huwiex edott mill-fatti li gew iddikjarati fir-rikors guramentat u ghalhekk huwa jirrimetti ruhu ghar-rizultanzi processwali, kif ukoll ghas-savju gudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti.

6. Illi finalment dejjem minghajr pregudizzju ghas-suriferit, l-esponent jissottometti li fi kwalunkwe kaz l-azzjoni tar-rikorrenti m'hijiex attribwibbli ghal xi ghemil jew nuqqas ta' agir ta' l-esponent u ghalhekk huwa m'ghandux jigi assoggettat ghall-ispejjez tal-kawza istanti;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li qeghdin jigu ngunti in subizzjoni.

Rat illi fil-verbal tat-8 ta' April, 2014 din il-Qorti diversament preseduta ordnat illi jibdew jitressqu l-provi dwar it-tielet eccezzjoni tal-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet;

Rat illi fil-verbal ta' din il-Qorti tat-18 ta' Gunju 2014 il-Qorti kif preseduta ordnat li l-provi jinstemghu wkoll dwar l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-konvenut Anthony Grima;

Rat illi fis-seduta tad-29 ta' Jannar 2015 il-partijiet kollha ezawrew il-provi taghhom dwar it-tielet eccezzjoni tal-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet u l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-konvenut Anthony Grima;

Rat illi dawn l-eccezzjonijiet gew decizi permezz ta' sentenza preliminari datata 2 ta' Gunju, 2015 (fol. 77 et seq tal-process) kif isegwi:

Ghar-ragunijiet suesposti, il-Qorti permezz ta' din id-decizjoni preliminari taqta' u tiddeciedi kif isegwi:

'1. Tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet u konsegwentement tichad ir-raba' talba attrici kif diretta lill-Kummissarju tal-Artijiet u tillibera lill-istess Kummissarju tal-Artijiet mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez kollha nkorsi mill-Kummissarju tal-Artijiet ghandhom ikunu a spejjez tal-attur;

2. Tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Anthony Grima limitatament ghal dik il-parti fejn l-attur qed jippretendi xi drittijiet fuq ir-razzett in kwistjoni fil-vesti tieghu ta' inkwilin filwaqt li tichad l-istess eccezzjoni ghal dik il-parti fejn l-attur qed jippretendi fit-talbiet tieghu li ghandu xi drittijiet ta' pussess fuq ir-razzett jew partijiet minnu minghajr pregudizzju ghall-mertu tal-vertenza bejn il-partijiet;

3. F'dan l-istadju u ghar-ragunijiet suesposti thalli l-mertu tat-tieni eccezzjoni mqajjma mill-konvenut Anthony Grima mpregudikat b'dana li dan ghandu jigi deciz flimkien mal-bqija tal-mertu ta' din il-kawza wara li jingabru l-provi kollha tal-partijiet.

Tordna l-kontinwazzjoni tal-kawza fuq il-mertu u l-eccezzjonijiet li baqa' u tiddiferixxi l-kawza ghall-provi li baqa' tal-attur ghat-23 ta' Settembru, 2015 tissejjah mill-10.00a.m. sal-10.30a.m. b'dana li l-affidavits u d-dokumenti kollha rimanenti da parti tal-attur ghandhom jigu prezentati fl-atti sal-ahhar ta' Awissu, 2015.

Bl-ispejjez ta' din id-decizjoni salv ghall-ispejjez tal-Kummissarju tal-Artijiet li ghandhom jithallsu mill-attur kif ordnat, jibqghu impregudikati u jigu decizi mas-sentenza finali.'

Rat illi s-sentenza preliminari ta' din il-Qorti giet appellata mill-konvenut Anthony Grima b'dana izda jirrizulta li permezz ta' decizjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Appell datata 29 ta' April, 2016 l-appell gie michud u d-decizjoni preliminari ta' din il-Qorti konfermata bl-ispejjez tal-appell kontra l-konvenut Anthony Grima.

Semeghet ix-xhieda, rat l-affidavits, kontro-ezamijiet u dokumenti kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-26 ta' Gunju, 2018 il-partijiet rimanenti fil-kawza ddikjaraw il-provi taghhom maghluqa u l-kawza giet differita ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub f'termini mposti fuqhom mill-Qorti;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza l-attur qed jallega li huwa bidwi u li huwa rikonoxxut bhala l-bidwi tal-artijiet li jinsabu fir-raba' maghruf bhala 'Ta' Gnien Sultan' fil-limiti tax-Xewkija, Ghawdex u li jgibu n-numri E02928, E02929 u E02931. Isostni li bhala parti mid-dritt tieghu ta' bidwi fuq din il-proprjeta' huwa u l-predecessuri tieghu kienu jgawdu uzu minn razzett imdaqqas fl-inhawi tal-istess raba' u li l-file tieghu mad-Dipartiment tal-Artijiet igib in-numru GCC 87/62. Skont l-attur kull min kien jippossjedi r-raba' li ghandu hu jippossjedi wkoll dritt ghall-uzu ta' dan ir-razzett flimkien ma' terzi. L-attur isostni li qabel ma nfethet il-kawza l-konvenut Anthony Grima zammu milli jaghmel uzu shih minn dan ir-razzett u dan billi wahhal rixtellu sabiex hadd ma jaghmel uzu minnu hlief l-istess Anthony Grima.

Da parti tieghu l-konvenut Anthony Grima isostni li mhux minnu li l-attur ghandu xi dritt ta' uzu fuq ir-razzett in kwistjoni u li r-razzett ilu ad uzu esklussiv ta' Anthony Grima u jifforma parti mill-kirja tal-istess Anthony Grima ghal madwar erbghin sena. Isostni li kwalunkwe titolu li l-attur jista' jkollu fuq ir-raba' huwa wiehed dubjuz u li l-attur qatt ma ghamel uzu jew rifes go dan ir-razzett. Il-konvenut iqajjem ukoll eccezzjoni ta' preskrizzjoni bid-dekors ta' tletin sena.

Il-Kummissarju tal-Artijiet fl-eccezzjonijiet tieghu qabel ma gie liberat mill-osservanza tal-gudizzju permezz tad-decizjoni preliminari hawn fuq imsemmija fir-risposta tieghu rrikonoxxa d-drittijiet tal-partijiet fuq ir-raba' rispettiva li ssejjah lilhom izda sostna li r-razzett in kwistjoni sahansitra ma jifformax parti mir-raba' ta' hadd mill-partijiet u li huwa mqabbel lil terzi mhux parti f'din il-kawza. Sostna li dan huwa aktar assodat mill-fatt li meta l-attur George Micallef irregistra r-raba' tieghu mkien ma ddikjara li huwa kellu xi bini fuq l-istess raba'.

Illi l-attur fit-talbiet li ghadhom vigenti qed jitlob li din il-Qorti:

1. 'Tiddikjara illi l-konvenut Anthony Grima ma kellu l-ebda dritt illi jimpedixxi lir-rikorrent milli jaghmel uzu liberu tar-razzett kif kellhom anke l-predecessuri tieghu fit-titolu;

2. Tiddikjara konsegwentement li l-konvenut Anthony Grima agixxa abbuzivament fil-konfront tar-rikorrenti;

3. Tikkundanna lill-imsemmi konvenut Anthony Grima sabiex ma jibqax jokkupa dan ir-razzett ad eskluzjoni tar-rikorrenti u jhalli lir-rikorrenti jaghmel uzu tar-razzett liberament.'

Illi mil-lat ta' provi jirrizulta s-segwenti:

i) Mill-*aerial photo* u pjanta su-imposta fuq l-istess a fol. 19 jirrizulta li huwa minnu li fil-fatt l-attur ghandu bi qbiela f'ismu minghand il-Kummissarju tal-Artijiet ir-raba' bin-numri E02928, E02929 u E02931. Jirrizulta wkoll illi l-konvenut ghandu bi qbiela f'ismu minghand l-istess Kummissarju tal-Artijiet ir-raba' bin-numri E02930 u E02927. Mill-istess 'aerial photo' jidher bic-car li fuq l-art imqabbla lill-attur ma hemm l-ebda razzett u lanqas fuq dik tal-konvenut ghajr kamra zghira.

ii) Ix-xhud rapprezentant tal-Kummissarju tal-Artijiet Osterius Aquilina fix-xhieda tieghu a fol. 26 et seq tal-process jikkonferma illi r-razzett mertu tal-file ndikat mill-attur bin-numu GCC 87/62 jaqa' taht it-*tenement* Z50209 li mhux l-istess tenement li fih tinsab ir-raba' kemm tal-attur kif ukoll tal-konvenut. Dan johrog evidenti mill-*aerial photo* a fol 36 esebit mix-xhud fejn jidher it-tenement Z50209 u r-razzett in kwistjoni delinjat bil-kulur isfar izda r-raba' tal-attur u tal-konvenut ma tidhirx ghaliex tinsab ferm aktar lejn in-naha opposta tal-istess ritratt f' 'tenement' iehor. Johrog ukoll car mill-pjanta a fol. 37 tal-process esebita mill-istess xhud fejn jidher li r-razzett jifforma parti mit-*tenement* Z50209 fuq in-naha ta' fuq tal-pjanta lejn il-lemin filwaqt li r-raba' mqabbla lill-partijiet tinsab fit-*tenement* bin-numru Z50274 ferm aktar lejn ix-xellug tal-istess pjanta meta wiehed qed ihares lejha. Mill-anqas hemm zewg *tenements* ohra bin-

numri Z50275 u Z50276 li jifirdu r-razzett in kwistjoni mir-raba' tal-partijiet li jidhru wkoll delinjati fuq din il-pajnta. Jirrizulta wkoll mill-istess pjanta li r-razzett in kwistjoni flimkien mat-*tenement* Z50209 jinsab fiz-zona maghrufa bhala 'tal-Gonna' kif delinjati wkoll minn triq bl-isem ta' 'Tal-Qasam Road', filwaqt li r-raba' mqabbla lill-partijiet tinsab fiz-zona maghrufa bhala ta' 'Gnien is-Sultan'. Mid-dokumenti esebiti mill-istess xhud jirrizulta li t-*tenement* numru Z50209 originarjament kien imqabbel f'isem Maria armla ta' Francesco Farrugia u konsegwentement inqasam fl-ismijiet indikati fid-dokument OA 5 a fol. 41 tal-process. Skont l-istess xhud il-parti fejn jinsab ir-razzett in kwistjoni llum huwa mqabbel f'isem certu Anthony Cauchi. Huwa evidenti minn din il-lista li ma jirrizultax la isem l-attur u lanqas isem il-konvenut. A fol. 42 l-istess xhud esebixxa wkoll estratt mis-sistema tad-Dipartiment li turi li l-file GCC 87/62 jsejjah lil Anthony Cauchi et. Ix-xhud fid-deposizzjoni tieghu spjega li l-kelma 'et' tindika l-persuni l-ohra fil-lista OA 5 a fol. 41 tal-process.

A fol. 204 et seq rega' xehed Osterius Aquilina li kkonferma li fir-rgward tan-tenement Z50274 li jidher kemm fir-ritratt a fol. 36, fil-pjanta a fol. 37 u a fol. 218 il-kuntratti tal-partijiet mal-Kummissarju tal-Artijiet saru fis-sena 2010. Dan it-tenement mhux dak li fih jinsab ir-razzett in kontestazzjoni bejn il-partijiet. Mistoqsi jekk fuq dan it-'tenement' (Z50274) jafx li hemm razzett jghid li sa fejn jaf hu ma hemmx. Jinsisti li r-raba' tigi mikrija ghal skop ta' raba' u mhux residenza. Jghid ukoll li jekk razzett ikun abitabbli dak jaqa' taht l-Awtorita' tad-Djar u mhux kompetenza tal-Kummissarju tal-Artijiet:

'Jigifieri anke jekk hemm struttura, l-istruttura skop ta' raba', mhux residenza.' (fol. 208)

A fol. 209 jixhed kif isegwi:

'dawk l-istrutturi li hemm go dak it-tenement partikolari, iva, huma in solidum bejniethom. Jigifieri hekk hemm it-tenement ta' magenbu – ma nafx jekk hu l-kaz – qed jippretendi li hu ha jaghmel uzu mill-vaska tal-ilma tat-tenement ta' magenbu, le', m'ghandix dritt ghax il-qatgha tieghu hija din u mhux din allavolja jmissu ma' xulxin. U l-istess l-istrutturi l-ohra . . fejn hu mikri in solidum dak kollu li hemm, dawk l-istrutturi kollha li hemm go dak it-tenement huma ghall-uzu taghhom ghax huwa in solidum.'

Mistoqsi allura jekk f'kaz li hemm razzett jistax juzah kulhadd iwiegeb fl-affermattiv izda biss jekk ir-razzett jinsab f'tenement iehor le. B'referenza izda ghat-tenement Z 50274 li huwa fejn ghandu r-raba' l-attur ix-xhud jikkonferma li t-'tenement' huwa biss dak delinjat bil-kulur blu fir-ritratt a fol. 218 tal-process. Ir-razzett in kontestazzjoni ma jinsabx f'dan it-'tenement' u dan jikkonfermah l-istess xhud.

Jixhed ukoll li skont il-kuntratti tal-partijiet l-attur ma jhallas tal-ebda struttura filwaqt li l-konvenut ihallas ta' kamra li tinsab wahedha (u ghalhekk mhux formanti parti minn razzett). Ix-xhud jispjega li fejn ikun hemm l-*in solidum*:

'Jigifieri jekk kellhom dritta ta' xi haga dik id-dritta tibqa'. Jekk kien hemm passagg li jridu jghaddu minnu, kien hemm giebja jridu jtellghu l-ilma, jekk kien hemm razzett ghandhom uzu ta' kamra jew inkella just kemm jaghlu l-imghazqa go fiha, dak l-uzu ma jintilifx.' (fol. 215)

Rat illi l-istess xhud a fol. 294 et seq esebixxa l-kuntratti tar-raba' tal-attur li izda kif gia nghad isejhu 'tenement' b'numru differenti minn dak tar-razzett.

(iii) A fol. 49 tal-process jinsab l-affidavit ta' Michael Grima li jigi iben il-konvenut Anthony Grima. Dan ix-xhud isostni li missieru huwa l-inkwilin tar-raba' maghruf bhala 'ta' Gnien is-Sultan'. Isostni li fuq ir-raba' taghhom l-attur qed jghid li ghandu xi nkwilinat u li sahansitra l-attur kien gie rikonoxxut bhala nkwilin izda dan kollu gie attakkat permezz ta' kawza fl-ismijiet inversi li ghadha pendenti.

Skont dan ix-xhud il-qasam ta' 'Gnien is-Sultan' huwa wiehed kbir u mieghu hemm razzett illi fl-antik kien jintuza minn uhud mill-bdiewa li kienu jaghmlu parti mill-porzjonijiet 2,3,4 u 5. Mhux car lill-Qorti dawn in-numri ghal xhiex qed jirreferu. Ighid li maz-zmien il-bdiewa l-ohra mietu u baqghu jokkupaw parti minn dan ir-razzett huma biss filwaqt li l-partjiet l-ohra huma okkupati minn certa Micallef li izda ma tigix mill-attur u minn certa Refalo. Ighid li lill-attur qatt ma rah hemm u lanqas familjari tieghu. Jghid li kien waqa' saqaf li fuq talba taghhom rega' nbena b'intervent mill-Gvern ta' dak iz-zmien u li ghalkemm kien tnehha s-servizz tal-ilma minn zitu Maria Grima dan rega' ddahhal minn missieru. Ighid ukoll li fih hemm is-servizz tad-dawl. Isostni li kien biss ftit qabel

il-kawza li n-neputi tal-attur li kien ghadu gej mill-Amerika certu Reggie sabu u qallu li Zijuh ried jidhol fir-razzett u huwa qallu li ma setax ghax ma kienx hwejgu.

(iv) A fol. 54 et seq xehed l-attur George Micallef li jghid li fuq ir-raba' 'maghrufa bhala 'Gnien is-Sultan' huwa kellu tomnejn li kienu ta' missieru u ohra tathielu certu Georgia Borg madwar hmistax-il sena (15) qabel. Ighid li dawritulu meta marru fid-Dipartiment koncernat. Jispjega li magenb it-tomnejn ta' missieru kien hemm ir-raba' tal-konvenut u ta' din Georgia Borg li mbaghad dawritha fuqu. Ighid li wara li dawruha kienu baghtu ghalih u l-iskrivani qalulu biex ihallas elf Euro (€1,000) u ma jkollux inkwiet fuq ir-raba' u kollox lest. Isostni li baqa' dejjem ihallas din ir-raba' fid-Dipartiment. Dwar ir-razzett jghid kif isegwi:

'Ir-razzett ghandna dritt ghall-kamra kull wiehed ghax ir-raba' ta' hemmhekk jiehdu qatgha kull wiehed, u dan x'hin miet Toni Borg, George Borg, Georgia Borg mar ghalaq ir-rixtellu bil-katnazz biex ma jhalli lil hadd jidhol, u dak suppost jidhlu tal-erba' (4) qtajja ghax missieri hekk kien jghidli "hemmhekk ghandna kamra' u hu kkapparra kullimkien.' (fol. 59)

Ighid ulterjorment li fir-razzett suppost jidhlu hu, il-konvenut u Anglu Farrugia maghruf bhala Tentex, b'kollox tlieta. L-attur jghid li huwa ghandu zewgt ikmamar stante li wahda gejja minghand Georgia Borg, il-konvenut ghandu kamra u Tentex ghandu ohra. Ighid li fir-razzett huwa jpoggi mghazqa jew mohriet, jghid li hemm l-imqajjel u hemm l-ghorof, kulhadd ghandu kamra kull wiehed. Ighid li ilu ma jidhol fir-razzett

minn meta mietu Toni Borg u George Borg izda ma jghidx meta kien. Isostni li baqa' jhallas kull sena. Mistoqsi kemm-il darba dahal f'dan ir-razzett f'hajtu jghid li darbtejn jew tliet darbiet. Ighid li ma jafx li hemm kawza ohra pendenti bejn il-partijiet ghalkemm irrizulta lil din il-Qorti li fil-fatt hemm kawza ohra pendenti.

L-attur George Micallef rega' xehed a fol. 127 et seq tal-process fejn apparti li jerga' jirrepeti dak li xehed qabel, jinsisti li r-razzett in kwistjoni jinsab fiz-zona maghrufa bhala Gnien is-Sultan u tasal ghalih minn Triq is-Sannat, Xewkija. Jiddeskrivi r-razzet bhala wiehed kbir, fih zewg sulari u li fih hemm imqajjel u ghorof. Jixhed kif isegwi:

'fih zewg (2) imqajel kbar, ghax jien kont nidhol ma' missieri u kont nidhol hemm u x'hin rajt ir-rixtellu maghluq ma dhaltx izjed, ghax kien hemm il-klieb, insomma, u ghidt dan mhux xoghol ma nidholx go fih, Ghandi dritt nidhol. U qbadt kawza mieghu . . .' (fol. 129)

Jinsisti li huwa ma dahalx aktar malli sab ir-rixtellu maghluq. Jerga' jemfasizza li huwa suppost ghandu dritt aktar mill-ohrajn (referenza ghall-konvenut u iehor li jiddeskrivih bhala Anglu Tentix) ghaliex skont hu Giorgia Borg kienet ghaddietlu porzjon ohra raba' tmiss ma' tieghu. Jaghmel referenza ghar-ritratt esebit a fol. 134 tal-process u jghid li huwa kien jidhol minn dak ir-rixtellu ghal gewwa r-razzett. Mistoqsi ghalfejn qed jishaq li ghandu dritt jidhol fir-razzett iwiegeb:

'Min ghandu r-raba' hemm hekk, ghax hemm irziezet ohrajn, min ghandu r-raba' hemm hekk, ghandu dritt jidhol fl-irziezet l-ohrajn. Ghalhekk

jiena kont nidhol ma' missieri, ghax kellu dritt jidhol hemm bhalma dahlu huma. U jien dan George Borg kien irabbi l-hniezer u jrabbi l-bhejjem, issa, jien, dawwrithuli fuqi, suppost jien ghandi izjed mill-iehor, mill-ohrajn. Mhux insib ir-rixtellu maghluq ma' wicci! Ma dhalt xejn!.' (fol. 133)

Jinsisti li huwa tar-raba' jhallas lill-Kummissarju tal-Artijiet. A fol. 174 et seq esebixxa l-ircevuti tal-hlas fuq ir-raba' EO2928, EO2929, EO2931 u t-'tenement' Z50274. Skont l-aerial photos a fol. 36 u 37 l-ahhar ircevuta tirreferi ghall-istess 'tenement' li fih jinsabu l-ghelieqi l-ohra bin-numri msemmija. Dan mhux l-istess 'tenement' fejn jinsab ir-razzett li jinsab f' 'tenement' numru Z50209.

Rat ukoll illi a fol. 190 sa 203 il-konvenut esebixxa kopji ta' cedoli ntizi sabiex jiddepozitaw qbiela dovuta lil Giorgia Borg (skont l-attur il-predecessur tieghu) ghal raba' fi Gnien is-Sultan. Ghalkemm f'dawn ic-cedoli jidher isem il-konvenut, il-Qorti ma rat l-ebda referenza ghar-razzett in kontestazzjoni bejn il-partijiet.

Fil-kontro-ezami tieghu izda l-attur jammetti li minn meta miet missieru (li jirrizulta li miet fis-sena 1999) huwa qatt ma dahal fir-razzett in kwistjoni ghaliex kien imsakkar u l-intimat kellu l-klieb. Ighid ukoll li qabel ir-rixtellu bil-katnazz kien hemm bieba b'qafla.

(v) A fol. 143 et seq jixhed Joseph Sultana li jghid li jitqabbad mill-attur sabiex jahdimlu r-raba'. Dan ix-xhud jghid li waqt ix-xoghol fir-raba' huwa spiss kien imur mal-attur gewwa r-razzett in kontestazzjoni bejn il-

partijiet b'mod partikolari meta kien jigbor it-tam minn gol-kamra tal-attur fir-razzett, jghabbih u jmur jizirghu u wara meta jahsdu jippakkjaw u jergghu jerfghu fl-istess razzett. Jikkonferma li fir-razzett hemm xi sitt ikmamar fuq zewg sulari u li missier l-attur kien jaghmel xi ghodda u xi materjal li kien jibqalhom zejjed fir-raba'. Jaghti wkoll deskrizzjoni tar-razzett fejn jghid li hemm tarag li jwassal ghall-ghorfa. Isostni li ma dahlux aktar meta fi kliemu 'dan l-ahhar' l-attur sab ir-razzett maghluq izda ma jaghtix data partikolari jew almenu sena. Ix-xhieda ta' Joseph Sultana nghatat fis-sena 2014.

Fil-kontro-ezami tieghu a fol. 270 et seq tal-process dan ix-xhud b'kuntrast ma' dak li xehed originarjament jixhed li l-ahhar li dahal fir-razzett kien meta kien ghadu haj missier l-attur u cioe' qabel is-sena 1999 u kien imur xi darba f'sena. Minn dak iz-zmien 'il hemm jghid li z-zargha gabarha mid-dar tal-attur. Jikkonferma li minn dejjem kien hemm rixtellu tal-injam izda skont dan ix-xhud kien jinqafel bil-gangetta kulhadd seta' jifthu u jidhol – dan qabel miet missier l-attur il-bqija 'meta miet missier dan, ma kellix x'naqsam m'hemmhekk.' (fol. 280).

(vi) A fol. 150 xehed in-nepputi tal-attur Reginald Pace. Jikkonferma li zijuh ghandu r-raba' fil-vicinanzi ta' dan ir-razzett u li skont hu l-attur jghidlu li jhallas ukoll ghar-razzett. Jispjega li ghalkemm huwa kien imsiefer jiftakar li kien imur ma' nannuh (missier l-attur) f'dan ir-razzett fejn kienu jitilghu minn tarag u jaslu ghall-ghorfa fejn kien hemm l-ghodda. Ighid ukoll li isfel kien hemm garaxx. Isostni li huwa ma jiftakarx ir-rixtellu fuq barra tar-razzett u li sa fejn jaf hu dan ir-razzett jintuza minn tlieta minn nies zijuh, l-attur u iehor isejhulu Tentex. Mill-

kontro-ezami tieghu a fol. 412 et seq tal-process wkoll johrog kuntrast max-xhieda originali ta' dan ix-xhud stante li jghid li l-ahhar li mar fuq il-post kien qabel miet nannuh missier l-attur fis-sena 1999 imbaghad ghamel imsiefer sas-sena 2013 u skont hu x-xatba sabha msakkra meta gie lura fis-sena 2013.

(vii) A fol. 156 et seq xehdet Dorothy Refalo li hija konoxxenti tal-attur meta hu kien armat bil-baqar u wkoll taf lill-konvenut ghax tafhom it-tnejn fir-raba'. Mistoqsija x'taf dwar drittijiet tal-partijiet fuq ir-razzett twiegeb:

'Kif naf l-affarijiet jien, li dawn li qeghdin ihallsu r-raba' ghandhom xi bicca kull wiehed mir-razzett biex juzawh. . . ghall-affarijiet tar-raba' . . . gieli smajt li hemm xi tnejn (2) ohra. . .' (fol. 158)

Murija r-ritratt tar-razzett bix-xatba quddiem tghid li taghrfu li izda x-xatba ma kinitx hemm u saret sa massimu hames snin ilu mix-xhieda taghha (hija kienet qed tixhed fis-sena 2014).

Mill-kontro-ezami ta' din ix-xhud (fol. 265 et. seq) izda johorgu wkoll diversi nkonsistenzi fejn jirrizulta li dak li xehdet fuqu tista' tghid kollu tafu ghax semghet minghand in-nies. Tghid li fir-razzett hija qatt ma dahlet u ratu biss minn barra. Mistoqsija jekk tafx li x-xatba ilha hemm tmintax-il sena (18) tghid li ma tmerix lill-avukat. Mistoqsija jekk tiftakarx minn dejjem xi tip ta' xatba ukoll tghid li ma tmerix lill-Avukat.

(viii) Rat ukoll l-affidavit ta' hu l-attur Francis Xavier Micallef a fol. 262 et seq tal-process. Hu l-attur jerga' jaghti deskrizzjoni tal-art li skont hu hu u huh l-attur ghandhom bl-inhawi u kif kienu ottjenew xi raba' minghandha Giorgia Borg. Jiddeskrivi d-dritt allegat ghar-razzett in kwistjoni kif isegwi:

'Bhala parti minn dan it-territorju ta' raba', ahna kellna d-dritt illi naghmlu uzu minn razzett li jinsab lejn in-naha tax-Xewkija. Dan huwa razzett antik, u dan ir-razzett ghandu dritt kull min ghandu dritt ghar-raba' sabiex jaghmel uzu minnu. Infatt barra milli konna naghmlu uzu minnu ahna, kienu jaghmlu uzu minnu ukoll il-konvenut Anthony Grima, maghruf bhala n-Nemsa, Anthony Borg maghruf bhala 'l-Boniz' u Angelo Farrugia maghruf bhala 'Tentex . . . Illi l-uzu tar-razzett kien b'mod proporzjonali skont kemm kull persuna kienet inkwilin tar-raba' maghruf bhala ta' Gnien is-Sultan.'

Skont hu l-attur il-konvenut ghamel ix-xatba madwar hames snin qabel ghamel l-affidavit li jgib id-data tal-15 ta' Novembru, 2016.

Anki fil-kaz ta' dan ix-xhud jirrizultaw inkonsistenzi waqt il-kontro-ezami a fol. 433 et seq minn fejn jirriziulta illi huwa l-ahhar li mar fir-razzett kien qabel miet missieru li gie nieqes fis-sena 1999. Ghalhekk jirrizulta trapass ta' mill-anqas hmistax-il sena (15) sakemm infethet il-kawza odjerna. Johrog ukoll mill-kontro-ezami li ghalkemm jista' jkun ma kienx hemm l-istess xatba, minn dejjem kien hemm xi tip ta' xatba mar-razzett.

(ix) Illi l-konvenut u ibnu Michael Grima in sostenn tat-tezi taghhom li r-razzett ilu f'idejhom ghal diversi ghexieren ta' snin ressqu bosta xhieda li jirrizulta li lkoll huma hbieb anki ta' zmien it-tfulija ta' iben il-konvenut Michael Grima. Dawn ix-xhieda fosthom Lorry Cassar (fol. 316 et seq), Joseph Micallef (fol. 323 et seq), Marvic Portelli (fol. 327 et seq), Sergio Sillato (fol. 332 et seq), George Said (fol. 339 et seq) u Emanuel Mercieca (fol. 374 et seq) ilkoll jikkonfermaw bil-gurament li huma ilhom imorru fir-razzett in kwistjoni flimkien mal-konvenut u ibnu Michael Grima (b'mod partikolari ma' dan tal-ahhar ghax huma hbieb jew altrimenti ghax jahdmu raba' fil-vicin) sa minn meta kienu tfal flimkien l-iskola jew zghazagh u lkoll jikkonfermaw perjodu ta' bejn mill-anqas hmistax-il sena, ghoxrin sena u anki hamsa u ghoxrin sena li jafu dan ir-razzett fil-pussess tal-konvenut u ibnu ghaliex huma kienu jifthulhom u qatt ma raw lil hadd aktar. Jikkonfermaw ukoll li x-xatba fl-istess razzett ilha snin twal l-istess wahda u minn dejjem kienet tissakkar. Bosta minn dawn ix-xhieda kienu jidhlu fir-razzett sabiex jghinu bl-annimali tal-konvenut u ibnu fosthom moghoz, fniek u dundjani. Ohrajn kienu anki jmorru bhala harga meta iben il-konvenut partikolarment kien jorganizza x'ikla. Ilkoll isostnu li qatt ma raw lil hadd aktar f'dan ir-razzett ghajr il-konvenut u ibnu. Ix-xhud Emanuel Mercieca sahansitra jikkonferma ritratt li jmur lura madwar hdax-il sena (ara fol. 381) fejn jaghraf lil ibnu li llum ghandu dsatax-il sena. Dan ix-xhud jikkonferma li anki meta ma kellux tfal kien imur fir-razzett u minn dejjem jiftakar il-kancell jissakkar bil-katnazz kif jidher fir-ritratt a fol. 381. Fil-kontro-ezamijiet taghhom dawn ix-xhieda lkoll zammew ferm ma dak li xehdu originarjament. Bosta minnhom taw ukoll deskrizzjoni dettaljata hafna tal-istess razzett.

(x) Ix-xhud rapprezentant tal-ARMS Limtied Carmel Bajada a fol. 353 et seq ikkonferma u pprezenta dokumentazzjoni li l-intimat ilu li dahhal is-servizz tal-ilma fir-razzett in kwistjoni sa mill-25 ta' April, 2002.

(xi) Mix-xhieda ta' Mark Cassar (fol. 382 et seq) jirrizulta li mas-Servizzi Veterinarji, iben il-konvenut Michael Grima ilu mill-anqas registrat ghat-trobbija sa mis-sena 2004 u li l-indirizz li ghandhom huwa ta' "ir-Razzett ta' Grima", Triq Gnien is-Sultan, Xewkija. Ix-xhud ma setax jikkonferma jekk meta nghata l-permess kinitx gie prezentat prova li Michael Grima (iben il-konvenut) huwa sid il-post izda jghid li sabiex hareg il-permess suppost hekk sar. Fuq l-istess linja xehdet WPS 100 Lorraine Grech li kkonfermaw li l-licenzji tal-klieb ta' Michael Grima li jmorru lura ghas-sena 2007 jindikaw l-indirizz Ir-Razzett ta' Grima, Triq Gnien is-Sultan, Xewkija.

(xii) Iben il-konvenut Michael Grima rega' xehed permezz ta' affidavit a fol. 442 et seq. F'dan l-affidavit huwa jaghmel referenza ghal diversi kuntratti u dokumenti li skont hu jevidenzjaw li antennati tieghu kienu joqghodu, twieldu u/jew jirrisjedu hemm u dan sa qabel il-bidu tas-seklu ghoxrin. Jipprezenta wkoll evidenza ta' hlas ta' kontijiet tad-dawl u ilma li jmorru lura anki ghs-sena 1976 f'isem nannuh John Grima u zitu Maria Margaret Grima. Ghandu jinghad li whud minn dawn il-kontijiet igibu l-indirizz 'Garage' Gnien is-Sultan, Victoria filwaqt li ohrajn jindikaw biss Gnien is-Sultan. Mill-2002 'il quddiem dwn il-kontijiet bdew isejhu lill-konvenut u jgibu l-indirizz "", Gnien is-Sultan, Triq Sannat, Xewkija. Michael Grima esebixxa wkoll rcevuti ta' xoghlijiet ta' tiswija li saru tul is-snin. Fl-affidavit tieghu iben il-konvenut jikkonferma li huwa ilu jaf

ir-razzett sa minn meta kien zghir. Fil-kontro-ezami tieghu (a fol. 521 et seq) jaghti deskrizzjoni skjetta hafna ta' x'hemm fl-istess razzett, sahansitra x-xoghlijiet li huwa ghamel fih tul is-snin fosthom anki bdil ta' saqaf.

Preskrizzjoni

Illi permezz tas-sitt eccezzjoni tieghu l-konvenut jeccepixxi li l-azzjoni ta' l-attur hija preskritta bid-dekors ta' tletin (30) sena ai termini ta' l-artikolu 2143 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Sabiex tirrizulta l-eccezzjoni tal-konvenut, l-istess konvenut ried iressaq prova sodisfacenti lil din il-Qorti li l-attur ma agixxiex fi zmien tletin sena minn meta seta' jezercita l-kawza kontra tieghu. Il-Qorti nnotat li hadd mill-partijiet ma ddiskuta din l-eccezzjoni fis-sottomissjonijiet taghhom u lanqas kien hemm xi tip ta' diskussjoni fuqha waqt is-smiegh tal-kawza.

Illi mill-provi li tressqu rrizulta lil din il-Qorti li sa qabel miet missier l-attur fis-sena 1999 b'xi mod l-attur, huh Xavier Micallef, missieru Anthony Micallef u haddiema mqabbda minnu fosthom Joseph Sultana kif ukoll in-nepputi tal-attur Reginald Pace kienu jaccedu, anki jekk remotament, f'dan ir-razzett f'certu zminijiet tas-sena. Il-Qorti tqis li dan jikkombaca sew ma' bosta mill-provi mressqa mill-konvenut li jevidenzjaw li kien fil-bidu tas-snin 2000 'il quddiem li zgur ix-xatba tar-razzett in kwistjoni bdiet tissakkar u l-konvenut flimkien ma' ibnu kienu jippossjeduh bhala taghha u ghalhekk ir-razzett ma baqax accessibli ghal nies ohra ghajr il-konvenut li kien sakkru. Il-Qorti, fin-nuqqas ukoll li din l-eccezzjoni ma giet bl-ebda mod diskussa lanqas mill-konvenut li

qajjimha, tista' taqbad biss mill-provi, bhala *punto di partenza*, ghad-dekors tat-tletin sena is-sena 1999 u cioe' s-sena meta miet missier l-attur. L-attur xehed in kontro-ezami li kien minn dan il-mument li sab ix-xatba msakkra bil-klieb warajha u ma setax jidhol aktar. Il-kawza giet prezentata fis-sena 2014, ghalhekk entro t-terminu tat-tletin sena (kif kalkolati mis-sena 1999), b'dana li l-eccezzjoni mqajjma mill-konvenut ma tistax tirnexxi u ser tigi michuda bl-ispejjez kontra tieghu. Dan dejjem minghajr pregudizzju ghall-mertu tal-vertenza.

Mertu:

Illi l-ewwel talba tal-attur taqra kif isegwi:

'Tiddikjara illi l-konvenut Anthony Grima ma kellu l-ebda dritt illi jimpedixxi lir-rikorrent milli jaghmel uzu liberu tar-razzett kif kellhom anke l-predecessuri tieghu fit-titolu'.

It-tieni u t-tielet talba huma konsegwenzjali ghas-success tal-ewwel talba filwaqt li r-raba' talba gia giet michuda permezz tad-decizjoni preliminari. Il-Qorti tirrileva li l-ewwel talba tal-attur ghandha bhala bazi taghha titolu favur l-attur George Micallef fuq ir-razzett in kwistjoni u l-predecessuri tieghu. Mill-evalwazzjoni tal-provi kif suespost, il-Qorti tqis li fl-atti ma tressqet l-ebda prova li tista' b'xi mod, mill-anqas remotament, tevidenzja xi tip ta' titolu fuq ir-razzett a favur tal-attur. Fl-atti tressqet biss evidenza li l-attur ghandu raba' f'tenement' b'numru differenti minn dak fejn jinsab ir-razzett in kwistjoni. Ir-raba' tinsab fit-'tenement' Z50274 filwaqt li r-razzett jinsab f''tenement' bin-numru Z50209. Ix-xhud

rapprezentant tal-Kummissarju tal-Artijiet Osteruis Aquilina xehed b'mod car li la darba r-raba' tal-attur ma tinsabx fl-istess 'tenement' tar-razzett allura huwa ma jista' jkollu l-ebda dritt fuq dak ir-razzett dan ghaliex spjega li l-uzu huwa dejjem limitat ghall-bdiewa tat-'tenement' partikolari u mhux ohrajn lanqas dawk adjacenti. Ma tressqet l-ebda prova li l-attur ghandu xi raba' fl-istess 'tenement' tar-razzett. Il-kuntratti tal-attur mal-Kummissarju tal-Artijiet ukoll ma jaghtu l-ebda hjiel dwar xi dritt fuq ir-razzett in kwistjoni. L-uniku prova li tressqet quddiem din il-Qorti hija li sa massimu s-sena 1999 l-attur, missieru Anthony Micallef, huh Xavier Micallef, familjari ohra u xi haddiema kienu f'xi jiem remoti fost is-sena xi darba jaccedu f'dan ir-razzett izda ma tressqet l-ebda prova dwar il-jedd fil-ligi li permezz tieghu huma kienu jaghmlu dan.

Illi jekk minn naha l-ohra l-attur qed jippretendi xi dritt ta' pussess, certament id-dritt li jintavola wahda mill-kawzi possessorji fil-konfront tal-konvenut ilu snin twal li ddekada skont il-ligi kemm fir-rigward tal-*Actio Spolii* kif ukoll ghall-*Actio Manutentionis*. Dan ghaliex kien l-attur stess li xehed li wara l-mewt ta' missieru fis-sena 1999 huwa ma dahalx aktar 'il hemm ghax sab ir-razzett imsakkar.

Illi f'dan l-istadju l-Qorti tqis li ghandha allura tikkunsidra t-tieni eccezzjoniji tal-konvenut li jsostni li 'huwa kkontestat illi George Mciallef ghandu xi dritt juza r-razzett mertu ta' din il-kawza'. In vista tal-provi kollha suesposti u l-konsiderazzjonijiet ukoll suesposti l-Qorti tqis li din l-eccezzjoni hija gjustifikata stante li ma jirrizulta lill-Qorti l-ebda dritt sanzjonabbli fil-ligi favur l-attur sabiex juza r-razzett in kwistjoni. Fuq l-istess linja hija allura wkoll gjustifikata ir-raba' eccezzjoni tal-konvenut li

l-allegat titolu tal-attur huwa dubjuz, anzi l-Qorit tqis li t-titolu tal-attur mhux biss huwa dubbjuz izda fl-atti ta' din il-kawza huwa nezistenti.

Illi fin-nuqqas ta' prova ta' kwalunkwe titolu favur l-attur fl-atti tal-kawza, liema titolu huwa l-bazi tal-kawza kollha tal-attur u t-tliet talbiet imressqa minnu u stante li kien jinkombi fuq l-attur li jipprova l-pretensjonijiet tieghu qabel il-bzonn li din il-Qorti tidhol f'analizi tal-bqija tal-eccezzjonijiet tal-konvenut, il-Qorti ma ghandhiex alternattiva li tiddikjara t-talbiet tal-attur bhala mhux sufficjentement pruvati w'ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tichad is-sitt eccezzjoni tal-konvenut dwar il-preskrizzjoni bid-dekors ta' tletin sena bl-ispejjez kontra tieghu;

2. Tilqa' t-tieni u r-raba' eccezzjoni tal-konvenut;

3. Tichad it-talbiet kollha attrici stante li mhux sufficjentement pruvati skont il-ligi.

Bl-ispejjez kollha mhux gia decizi f'din id-decizjoni u fid-decizjonijiet preliminari, kontra l-attur.

(ft.) Dr Joanne Vella Cuschieri
Magistrat
(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur