QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 29 ta' Marzu 2019

Numru 12

Rikors numru 8/10 JD

Maria Assunta Sultana proprio u kif ukoll in rappreżentanza tal-assenti Joseph Sultana, Cynthia Sultana, Antoinette Sultana u Godwin Sultana

v.

Anthony u Maria Stella konjugi Caruana u b'digriet tal-4 ta' Marzu 2010 ġiet imsejħa fil-kawża Marianna Spiteri u b'digriet tas-27 ta' April 2010 Dr Jean Paul Grech ġie nominat kuratur deputat biex jirrappreżenta lill-assenti Marianna sive Marion Spiteri u b'digriet tad-29 ta' Settembru 2010, il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Emanuel Spiteri stante l-mewt ta' Marianna sive Marion Spiteri fil-mori tal-kawża, u b'digriet tal-21 ta' Jannar 2019 Dr Jean Paul Grech inħatar bħala kuratur tal-assenti Emanuel Spiteri

PRELIMINARI:

1. Dan huwa appell ad istanza tal-atturi mis-sentenza mogħtija mill-

Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, fil-31 ta' Jannar 2014, li permezz tiegħu qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tilqa' dan l-appell billli tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata u tilqa' t-talbiet tagħhom u/jew jekk jogħġobha tilqa' l-appell tagħhom terġa' tirrinvija l-atti lura lill-ewwel Qorti sabiex hija tiddeċiedi dan il-każ skont il-liġi.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

"Illi permezz tar-rikors guramentat l-atturi ppremettew:-

"1. Illi Carmelo Sultana, li jigi zewg l-attrici Maria Assunta u missier l-atturi Cynthia, Antoinette u Godwin, kien, flimkien ma' hutu Pawlu u Joseph Sultana, ko-inkwilini tal-garage bin-numru hamsa (5), Triq Gnien Xibla;

"2. Illi parti mill-fond mikri lill-atturi jew il-predecessuri taghhom kienet fuq art appartjenenti lill-konvenuti, filwaqt li l-parti l-ohra fuq art appartjenenti lil certi Ernest u Catherine konjugi Gauci;

"3. Illi f'xi zmien, l-imsemmi Pawlu Sultana kien qabad u rrinunzja ghad-drittijiet lokatizji fuq l-istess garage a favur ta' certu Ernest Gauci u dana bi pregudizzju manifest ghad-drittijiet tal-imsemmijin Joseph u Carmelo Sultana;

"4. Illi permezz tac-citazzjoni ntavolata fl-1991, quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri (Cit Nru 121/91PC), Carmelo Sultana proprio u ghan-nom ta' huh assenti Joseph Sultana, wara li ppremetta s-suespost, talab lill-Qorti sabiex:

> "1. Tiddikjara u tiddeciedi illi dina r-rinunzja jew cessjoni tad-drittijiet lokatizji fuq il-garage bin-numru (5), Gnien Xibla Street, Xaghra, Ghawdex saret in frode u in pregudizzju tad-drittijiet tal-istanti proprio et nomine;
>
> "2. Konsegwentement tirrevoka u tannulla kwalunkwe skrittura ta' cessjoni jew rinunzja li saret tad-drittijiet lokatizji fuq il-fond hawn fuq imsemmi u l-istess konvenut, Ernest Gauci, jigi kkundannat fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss li jikkonsenja lill-attur proprio et nomine c-cwievet tal-istess garage;

“3. u fi kwalunkwe kaz tiddikjara illi l-istess konvenuti huma responsabbli ghall-hlas tad-danni versu l-attur proprio et nomine.

“4. Bl-ispejjez;

“5. Illi permezz ta’ sentenza tat-8 ta’ April 2003, il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri Civili cahdet it-talbiet attrici bl-ispejjez;

“6. Illi l-atturi hassewhom aggravati u interpinew appell minnha ghall-fini tar-revoka taghha, bil-ghan illi jigu michuda l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u jigu akkolti t-talbiet kollha taghhom kif dedotta fic-citazzjoni bl-ispejjez taz-zewg istanzi;

“7. Illi fid-decizjoni taghha ta’ nhar il-Gimgha, 26 ta’ Jannar 2007, l-Onorabbli Qorti tal-Appell Superjuri laqghet l-appell interpost u kwindi ghaddiet biex tilqa’ t-tliet talbiet attrici b’dan illi d-drittijiet lokatizji tal-atturi gew ikkonfermati gudizzjarjament (kopja legali tas-sentenza tal-Appell annessa u immarkata Dok A);

“8. Illi sussegwentement, u precizament nhar il-11 ta’ Gunju 2007, Ernest u Catherine konjugi Gauci ipprezentaw rikors guramentat lill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni Generali (Rik Nru 61/2007AE) u li permezz tieghu talbu dkjarazzjoni li l-garaxx in kwistjoni u senjatament dak formanti parti mid-dar numru 1,2,3 u 4, Triq Gnien Xibla, Xaghra, Ghawdex gie distrutt u ghalhekk giet terminata kull kirja li setghet ezistiet u l-konvenuti m’ghandhom l-ebda dritt jivvantaw xi drittijiet ta’ kera;

“9. Illi fid-decizjoni taghha tat-28 ta’ Ottubru 2008, Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni Generali, cahdet it-talbiet tal-atturi Gauci (kopja legali tas-sentenza annessa u mmarkata Dok B);

“10. Illi kif diga’ indikat, parti mill-garaxx illi kien mikri lill-atturi jew il-predecessuri taghhom fit-titolu hija appartjenenti lill-konvenuti ossija kamra terrana maghrufa bhala ‘Il-Mithna’, numru 6 fi Triq Gnien Xibla, Xaghra, liema fond gie akkwistat mill-konvenut Anthony Caruana permezz ta’ kuntratt pubbliku datat 10 ta’ Dicembru 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo minghand Marianna sive Marion Spiteri wara li din tal-ahhar kienet akkwistat l-istess fond in segwitu ta’ att ta’ divizjoni tad-29 ta’ April 1971 fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Galea;

“11. Illi ghaldaqstant u in forza tas-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell Superjuri illi kkonfermat id-drittijiet lokatizji tal-atturi, l-atturi nterpellaw diversi drabi lill-konvenuti sabiex jersqu ghal-likwidazzjoni u konsegwenti hlas ta’ danni, anke permezz ta’ ittri ufficjali tas-7 ta’ April 1995 (kopja annessa u immarkata Dok C) tal-

11 ta' Jannar 2008 (kopja annessa u immarkata Dok D) u 18 ta' Dicembru 2008 (kopja annessa u immarkata Dok E);

"12. Illi cio nonostante, il-konvenuti baqghu nadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

"Ghaldaqstant l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex:

"1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti, qua proprjetarji ta' parti mill-fond illi kien mikri lill-istess atturi jew predecessuri taghhom fit-titolu, huma responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi, in vista tal-fatt illi d-drittijiet lokatizzji taghhom – rikonoxxuti gudizzjarjament – fir-rigward tal-fond 5, Triq Gnien Xibla, Xaghra, gew ippregudikati serjament meta l-istess fond gie distrutt;

"2. Tillikwida okkorrendo bil-hatra ta' periti nominandi d-danni illi l-konvenuti kkawzaw lill-atturi, permezz tal-agir taghhom;

"3. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi l-ammont hekk likwidat;

"Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittri ufficjali tas-7 ta' April, 1995, tal-11 ta' Jannar 2008 u tat-18 ta' Dicembru 2008 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

"Rat li l-konvenuti fir-risposta guramentata taghhom eccepew hekk:-

"1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom;

"2. Illi l-konvenuti ma ghandhom ebda relazzjoni guridika ma' l-atturi u mhumiex il-legittimi kontradittur u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju u dan stante li meta l-konvenuti akkwistaw il-proprjeta' taghhom skond il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo ta' l-ghaxra ta' Dicembru tas-sena elf disa' mija wiehed u disghin anness u markat bhala Dok A din il-proprjeta' giet akkwistata libera u franka u bid-drittijiet u pertinenzi taghha u akkwistaw in buona fede;

"3. Illi inoltre' fl-istess kuntratt hemm dikjarazzjoni mill-vendituri li l-fond kien qed jinbiegh bil-pussess vakant u ghalhekk il-vendituri li huma l-awturi fit-titolu tal-konvenuti, kienu ddikjaraw li jekk ikun hemm xi terzi (li ma gewx indikati) li jippretendu xi kumpens minhabba li huma kellhom xi titolu biex jokkupaw xi parti mill-fond in vendita jew minhabba xi hlas ghall-izgumbrament ta' xi parti mill-fond, kwalunkwe responsabilita' ghar-rifuzjoni ta' dan l-ammont fil-konfront ta' dawn it-terzi tkun tinkombi lill-vendituri ghad eskluzjoni tal-konvenuti odjerni;

"4. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess l-atturi jridu jippruvaw l-pretensjoni taghhom;

"5. Illi in vista ta' dan kollu allura u skans ta' proceduri u spejjez zejda huwa opportun li tigi kjamata in kawza l-venditrici li hija Marianna sive Marion mart Emanuel Spiteri u li tghix 2816, Langlois Court, Windsor, Ontario N8X 4T8, Canada;

"Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

"Rat ir-risposta guramentata ta' l-Avukat Dottor Jean Paul Grech li permezz taghha eccepixxa:

"1. Illi huwa mhux edott mill-fatti tal-kaz u ghaldaqstant mhux f'posizzjoni li jissolleva l-eccezzjonijiet kollha applikabbli skond il-ligi. Ghalhekk, l-esponenti qieghed jirrizerva li jipprezenta risposta guramentata ulterjuri jekk u meta huwa jkun fil-pussess ta' l-informazzjoni kollha mertu tal-kaz wara illi l-esponenti jkun ikkomunika ma' l-assenti fl-indirizz moghti mill-konvenuti konjugi Caruana fir-risposta guramentata taghhom. Ghal kull buon fini pero' qieghed minn issa jikkontesta t-talbiet attrici;

"2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet ta' l-atturi huma preskritti a tenur ta' l-artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

"3. Salv u mpregudikati eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

"4. B'riferenza ghal kull paragrafu tar-rikors guramentat imbaghad, l-esponenti nomine mhux fil-posizzjoni li jikkummenta fuq il-veracita' o meno taghhom stante li kif gia' inghad huwa sprovvist mill-informazzjoni kollha relattiva ghal dan il-kaz. Ghal kull buon fini pero' l-allegazzjoni li l-atturi soffrew xi danni qed tigi kontestata bl-akbar qawwa.

"Semghet ix-xhieda.

"Rat l-atti allegati.

"Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza nkluz in-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tal-partijiet.

"Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

"<u>Kunsiderazzjonijiet</u>

"F'din il-kawza l-atturi qeghdin isostnu li l-fond li kien mikri ghand missierhom u hutu kien jinkludi ambjenti li l-konvenuti Caruana xtraw b'kuntratt tal-10 ta' Dicembru 1991. Peress li l-atturi waqqghu l-bini l-qadim u bnew id-dar residenzjali taghhom l-atturi qeghdin jippretendu kumpens in linea ta' danni li jsostnu li sofrew.

"Illi sabiex din il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni taghha jehtieg li taghmel referenza ghal dak li wassal ghall-proceduri odjerni b'mod kronologiku kemm jista' jkun:

- “Fiz-zmien kien hemm ko-inkwilinat ta’ garaxx numru 5, Triq Gnien Xibla, Xaghra bejn certu Carmelo Sultana (zewgt l-attrici odjerna u wliedhom l-atturi l-ohra) u hutu Pawlu u Joseph.

- “Il-konjugi Gauci (li mhumiex parti f’din il-kawza) kienu xtraw il-fond taghhom fis-16 ta’ Lulju 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef. Huma xtraw *“lok tad-djar bil-garage anness mieghu numri, wiehed, tnejn, tlieta u erbgha (1,2,3 u 4) Triq Gnien Xibla, ix-Xaghra, Ghawdex”.*

- “Permezz ta’ skrittura datata 23 ta’ Awwissu 1991, Pawlu Sultana rrilaxxa l-pussess u drittijiet lokatizji ta’ garaxx li jaghmel parti mill-ambjenti fuq imsemmija ghaf-favur ta’ Ernest Gauci. Dan sar versu l-hlas ta’ sitt mitt lira Maltija (Lm600). Fl-iskrittura jinghad li l-kirja hi fuq *“il-garage ossia mahzen li jifforma parti mill-korp ta’ bini fi Triq Gnien Xibla, Xaghra, Ghawdex bin-numri wiehed (1) sa erbgha (4)”.*

- “Fl-1991 Carmelo Sultana f’ismu proprju u f’isem huh l-assenti Joseph Sultana ipprezenta kawza kontra Ernest Gauci u Pawlu Sultana (Cit Nru:121/91) li permezz taghha talbu (i) dikjarazzjoni li din ir-rinunzja jew cessjoni tad-drittijiet lokatizji fuq il-garage saret in frode u in pregudizzju tad-drittijiet taghhom; (ii) tirrevoka u tannulla kwalunkwe skrittura ta’ cessjoni jew rinunzja u li Ernest Gauci jigi kkundannat jikkonsenja c-cwievet tal-garage; u (iii) danni.

- “Permezz ta’ kuntratt ta’ akkwist tal-10 ta’ Dicembru 1991[1] Anthony Caruana xtara minghand Marianna Spiteri *“il-kamra terrana maghrufa bhala ‘il-Mithna’ markata bin-numru sitta (6) Triq Gnien Xibla, Xaghra, Gozo libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha u ndikata ahjar fuq l-annessa pjanta markata ‘A’.*

  “Fl-istess kuntratt iddahhlet il-klawzola li taqra : *“Il-venditur nomine jiggarantixxi illi l-fond jinsab bil-pussess vakant u ghalhekk jekk ikun hemm xi terzi illi jippretendu xi kumpens minhabba illi huma kellhom xi titolu biex jokkupaw xi parti mill-fond in vendita jew minhabba xi hlas maghmul minnhom ghall-izgumbrament ta’ xi parti mill-fond, kwalunkwe responsabilita’ ghar-rifuzjoni ta’ dan l-ammont fil-konfront ta’ dawn it-terzi tkun tinkombi lill-venditur nomine ghad-eskluzjoni tal-kompratur”.*

- “Fit-8 ta’ April 2003, il-Qorti cahdet it-talbiet attrici fil-kawza Nru 121/91 bl-ispejjez.

- “Gie nterpost appell. Fis-26 ta’ Jannar 2007, l-appell intlaqa’.

- “Fis-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell appena msemmija, b’referenza ghat-tielet talba attrici (danni) tenniet *“izzid li, riferibbilment ghat-tielet*

[1]Fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo, Dok G a fol 29 tal-process

talba attrici, li sejra tigi milqugha, din ghandha tibqa' tinftiehem bhala mera dikjarazzjoni ta' responsabilita' ta' danni – u li, jekk tassew dawn id-danni huma kwantifikabbli f'ammont – dan l-ezercizzju se mai ghandu jsir permezz ta' procedura separata minn dik in ezami, peress li t-tielet talba kif dedotta ma tikkomprendix ukoll fiha talba ghall-fini ta' likwidazzjoni ta' danni".

- "Fil-11 ta' Gunju 2007, il-konjugi Gauci fethu kawza kontra l-atturi odjerni (Rik Nru 61/2007AE) u talbu dikjarazzjoni li l-garaxx inkwistjoni u senjatament dak formanti parti mid-dar numru 1, 2, 3 u 4 Triq Gnien Xibla, Xaghra gie distrutt u kwindi giet terminata kull kirja li setghet ezistiet u l-konvenuti m'ghandhom l-ebda dritt jivvantaw drittijiet ta' kera.

- "Fit-28 ta' Ottubru 2008 il-Qorti cahdet it-talbiet attrici. Minn tali sentenza ma sarx appell.

- "Sussegwentement Ernest Gauci ftiehem ma' l-atturi u tahom kumpens[2].

- "Ghaldaqstant l-atturi fit-30 ta' April 2010 ipprezentaw il-kawza odjerna kontra l-konjugi Caruana.

"Illi fil-fehma tal-qorti l-ewwel u qabel kollox irid jigi determinat jekk il-kirja li kellhom Sultana kinitx tkopri ukoll parti mill-fond li nxtara mill-konjugi Caruana minghand Marianna Spiteri. F'dan l-istadju necessarjament trid issir referenza ghal diversi xhieda li tressqu f'dawn il-proceduri.

"**Ernest Gauci**[3] xehed li r-remissa kienet inkluza mad-dar li xtara huwa. Ir-remissa kienet fejn jidher il-bini fir-ritratt immarkat Dok A f'Dok MX6[4]. Huwa spjega li meta bena l-parti A fuq dan ir-ritratt ma kienx ghadu zviluppa Anthony Caruana. Jghid li r-remissa kienet fil-forma tal-garaxx li ghandu llum pero' l-istat taghha kien hazin hafna. Huwa xehed li ma ceda l-ebda parti minn proprjeta' li xtara bil-kuntratt minn terzi. In kontro-ezami kkonferma li l-kejl huwa bhal-kejl li kellha r-remissa.

"**Il-Perit Raymond Agius**[5] xehed li Ernest Gauci kien ikkonsulta mieghu u fl-1991 irrilaxxa certifikat fit-8 ta' Awwissu 1991 ghar-rigward tar-remissa. In kontro-ezami xehed li r-remissa kont tidhol ghaliha minn Triq Xibla u kellha l-bieb jaghti ghal fuq din it-triq u li ma kienx hemm bitha li tghaddi minnha l-ewwel qabel ma tghaddi ghar-remissa.

"**Pawlu Sultana**[6] (li kien wiehed mill-ko-inkwilini tar-remissa) xehed li fuq in-naha ta' wara tar-remissa kien hemm bieb li jaghti ghall-bitha.

[2] Ara xhieda fis-seduta tal-10 ta' Gunju 2010 a fol 72 tal-process
[3] Seduta tal-10 ta' Gunju 2010
[4] A fol 102 fil-proceduri Rik Nru 61/07AE
[5] Seduta tal-10 ta' Gunju 2010 a fol 66 tal-process
[6] Seduta tal-10 ta' Gunju 2010 a fol 73 tal-process

Kien hemm giebja mibnija mill-wicc tal-art ‘il fuq pero’ ma jafx jekk din il-parti kinitx inkluza fil-kirja. Xehed ukoll li meta l-garaxx sarlu hafna hsara l-bieb li jaghti ghall-bitha kien inghalaq. In kontro-ezami qal li ma jafx jekk il-bitha kinitx parti mill-kirja. Meta ftiehem ma’ Ernest Gauci ftiehem fuq ir-remissa kollha pero’ fuq il-bitha ma tkellmux.

“**Emanuel Spiteri**[7], zewgt Marianna Spiteri li mietet fil-11 ta’ Gunju 2003, xehed li martu kellha post ix-Xaghra numru 6, Triq Gnien Xibla, Xaghra. F’dan il-fond dahal darba u ddeskrivih bhala li kif tidhol mill-bieb kien hemm bitha u tarag li jaghti ghal fuq ghal gewwa l-ghorfa. Kien hemm bieb fuq in-naha tal-lemin li kienu jghidulu ghall-mithna. Il-garaxx kien biswit – in-numru 5. Martu saret taf li l-inkwilini kienu dahlu fil-bitha u kienu qeghdin ipoggu xi madum biex jinxef. Il-garaxx kien fuq in-naha tax-xellug tal-fond numru 6. Meta martu ndunat dwar il-madum inkarigat lil Joe Vella (li kien johdilha hsieb il-proprjeta’ f’Ghawdex) biex jaghlaq il-bieb bil-gebel biex ma jergghux jidhlu fil-bitha – *“Kien hemm bieb li jaghti bejn il-garaxx u d-dar tal-mara tieghi. Nikkonferma illi l-mara tieghi ghalqet, jew ahjar, imbarrat, dan il-bieb bil-gebel”.* Spiteri spjega wkoll li fl-antik il-fond numru 5 u 6 kien ta’ sid wiehed. Il-garaxx ma kellux x’jaqsam mal-fond numru 6. in kontro-ezami qal *“Jien certissimu illi l-bitha kienet tifforma parti mill-post li mess lill-mara tieghi,in-number six (6)”.*

“Kuntrarjament ghal dak sostnut mill-atturi, Emanuel Spiteri ma qalx li l-post li gie f’idejn martu permezz ta’ kuntratt ta’ divizjoni tad-29 ta’ April 1971 in atti Nutar Dottor Antonio Galea kien soggett ghal xi kirja. Huwa spjega li kien hemm post wiehed mill-1 sas-6. In-numru 6 kien ta’ omm martu. Mill-1 sa 5 kien taz-zija tal-mara u zewg zijiet qassisin zijiet ukoll ta’ martu. Huwa qal *“safejn naf jien, mill-1 sas-6 il-garaxx kien mikri pero’ jien ma kontx qieghed hawnhekk. Meta mietu z-zijiet tal-mara, cioe’ dawn iz-zewg qassisin, dan il-post mill-one sal-5 gie f’idejn familjari tal-mara. Il-mara kellha sehem minnu, kellha one all over four (1/4). Kien hawn hu l-mara, Anthony Spiteri, li gie fin-nineteen ninety (1990) u dam hawn sal-bidu tan-ninety two (‘92), forsi sa Marzu. Hu biegh il-lok qabel telaq l-Awstralja. Hu deher ghall-werrieta, inkluz il-mara tieghu. Bieghu lil Ernest Gauci”.* In kontro-ezami dwar dan il-punt xehed li kienet tingabar xi kera tal-garaxx u martu kienet tircievi ¼ li kien sehemha.

“**Victor Theuma**[8] kien ghamel xoghlijiet fil-fond ta’ Ernest Gauci. Huwa esebixxa tliet ritratti mehudin fiz-zmien li kienu qeghdin isiru x-xoghlijiet. Bazikament huwa xehed li mir-ritratti li ttiehdu jirrizulta li l-hajt ta’ din ir-remissa fuq in-naha tal-lemin kien dritt.

“**L-Avukat Dottor Carmelo Galea**[9] kien assista lil Anthony Caruana fuq il-kuntratt ta’ akkwist fl-1991. Spjega li jiftakar li kien huwa stess li nsista biex tiddahhal il-klawzola aktar ‘il fuq kwotata u dan peress li kien

[7] Seduta tas-17 ta’ Settembru 2010 a fol 93 tal-process
[8] Seduta tat-23 ta’ Gunju 2011 a fol 170 tal-process
[9] Seduta tat-18 ta’ Jannar 2012 a fol 187 tal-process

jaf li kien hemm kwistjonijiet bejn Pawlu Sultana u Ernest Gauci ghaliex kien assista lil Pawlu Sultana.

"Illi din il-Qorti hija konvinta mill-provi u mix-xhieda mressqa li z-zewg proprjetajiet – dik okkupata mill-atturi ossia mill-predecessuri taghhom cioe' r-remissa numru 5, fi Triq Gnien Xibla, Xaghra u dik li xtraw il-konvenuti n-numru 6 fl-istess triq kienu separati minn xulxin ghalkemm originarjament kienu jappartjenu lil sid uniku. Kif irrizulta, il-konvenuti xtraw minghand Marianna Spiteri. Pawlu Sultana li kien wiehed mill-ko-inkwilini xehed li mhux cert li l-bitha kienet inkluza fil-kirja anki jekk gieli wzaw il-bitha u hadd ma waqqafhom. In verita' l-Qorti hija konvinta anki minn din id-deposizzjoni li l-bitha ma kinitx inkluza fil-kirja. Din il-bitha kienet parti mill-fond li kien jappartjeni lil Marianna Spiteri (li kienet emigrata w allura ma kienx qieghed jintuza') u li kienet accessibbli mill-garaxx f'xi zmien permezz ta' bieb. Huwa evidenti li ghalkemm ma kinitx inkluza fil-kirja, Sultana kienu jaghmlu uzu minnha minghajr il-kunsens tas-sid. Meta Marianna Spiteri giet a konoxxjenza ta' dan qabbdet lil Joe Vella (li kien johdilha hsieb il-proprjeta' taghha f'Ghawdex) biex jaghlaq il-bieb biex ma jergghux jidhlu fil-bitha. Ma jirrizultax li kienu saru xi lmenti dwar dan.

"Inghatat ukoll spjegazzjoni ghalfejn giet inserita l-klawzola li permezz taghha Marianna Spiteri obbligat ruhha li taghmel tajjeb hi f'kaz li xi terzi jippretendu kumpens minhabba li huma kellhom xi titolu biex jokkupaw parti mill-fond jew minhabba xi hlas maghmul minnhom ghall-izgumbrament ta' parti mill-fond. Din il-Qorti m'ghandix ghalfejn tiddubita l-ispjegazzjoni moghtija. L-Avukat Galea ma riedx jiehu riskju ghaliex kien jaf li kien hemm kwistjoni bejn Ernest Gauci u Pawlu Sultana. Id-dikjarazzjoni fiha nnifisha lanqas ma tfisser necessarjament li kien hemm terzi li kienu qeghdin jippretendu dan. Infatti bhala stat ta' fatt ma rrizultax li kien hemm xi pretensjoni minn Sultana jew minn haddiehor f'dak iz-zmien li sar il-kuntratt. Infatti l-ewwel ittra ufficjali mibghuta lil Caruana minn Sultana saret fl-1995 u kwindi wara l-kuntratt ta' akkwist *de quo.*

"Ukoll, dwar il-pjanta li hejja l-Perit Saviour Micallef, kif ammess minnu stess hija bbazata primarjament fuq dak li qaltlu l-klijenta u mhux fuq xi dokumenti jew ghaliex kien a konoxxenza tal-ambjenti li kienu soggetti ghall-kirja.

"Li jirrizulta mill-provi huwa li l-post numru 6 inbiegh bhala liberu u frank u bil-pussess vakant. Ghalhekk l-atturi ma rnexxilhomx jippruvaw it-talbiet taghhom.

"In vista ta' din il-konkluzjoni, din il-Qorti m'ghandhix ghalfejn tidhol fl-eccezzjonijiet mressqa inkluz ukoll dik ta' preskrizzjoni mressqa mill-kjamata fil-kawza ghaliex dawn kellhom jigu diskussi biss jekk jirrizulta li parti mill-fond mibjugh minn Marianna Spiteri lil Anthony Caruana kien soggett ghall-kirja favur ta' Sultana.

> "Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza filwaqt li tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kollha a karigu taghhom."

<u>RIKORS TAL-APPELL tal-atturi Sultana (20.02.2014):</u>

3. L-atturi jaċċennaw għall-eżerċizzju li għamlet l-ewwel Qorti għall-fini biex tiddetermina jekk il-kirja li kellhom Carmelo, Pawlu u Joseph aħwa Sultana (5, Triq Ġnien Xibla, Xagħra) "*kinitx tkopri ukoll parti mill-fond li l-konjuġi Caruana xtraw mingħand Marianna Spiteri*" (6, Triq Ġnien Xibla, Xagħra). <u>L-ewwel Qorti waslet għall-konklużjoni li l-**bitħa** li kien hemm fil-fond nru 6 ma kinitx inkluża wkoll fil-kirja, u bħala konsegwenza ta' dan ċaħdet it-talbiet tal-atturi.</u>

4. L-atturi ħassew ruħhom aggravati bis-sentenza tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha. L-argumenti li jqajmu jistgħu jiġu sintesizzati kif ġej:

- Jargumentaw li x-xiehda ta' Emanuel Spiteri dwar l-imblokkar tal-bieb tal-bitħa, li ngħatat piż mill-ewwel Qorti, li hija ***detto del detto***.

- Jargumentaw ukoll illi **anke jekk għall-grazzja tal-argument kellu jitqies li l-ewwel Qorti kellha raġun tgħid li l-bitħa tal-fond numru 6 ma kinitx tifforma parti mill-kirja[10], hemm parti oħra li tinsab qabel**

[10] *"għalkemm dan il-fatt qed jiġi kkontestat ukoll"*

din il-bitħa (ukoll formanti parti mill-fond numru 6) li kienet inkluża fil-kirja tal-garaxx (fil-fatt isostnu li l-garaxx kellu forma tal-ittra "L"). Jaċċennaw għall-iskizz li kien għamel Pawlu Sultana waqt ix-xiehda tiegħu stess (Dok PS1 a fol 75), fejn indika l-garaxx b'forma tal-ittra "L"; u jaċċennaw ukoll għar-ritratt a fol 97. Isostnu li parti mill-forma tal-ittra "L" li kellu l-garaxx tinsab proprju bejn fejn fuq ir-ritratt a fol 97 hemm il-firma tal-Maġistrat Anthony Ellul u l-istilla ħamra, cioe` parti mill-fond nru 6.

- Jirreferu għall-**klawsola li tniżżlet fil-kuntratt tal-10 ta' Diċembru 1991** (fejn Marianna Spiteri iggarantixxiet li l-fond nru 6 jinsab bil-**pussess vakant** u li jekk ikun hemm xi terzi li jippretendu kumpens abbażi ta' xi titolu li kellhom biex jokkupaw xi parti mill-fond, tali kumpens kellu jitħallas minnha) u jirreferu wkoll għall-kumment tal-ewwel Qorti, fejn qalet li r-raġuni għal tali kwalsola kienet għaliex l-avukat Galea ma riedx jieħu riskju għaliex kien jaf li kien hemm kwistjoni bejn Ernest Gauci u Pawlu Sultana, u li tali dikjarazzjoni fiha nfisha ma tfissirx neċessarjament li kien hemm terzi li kellhom xi pretenzjonijiet, tant li l-ewwel ittra uffiċjali mibgħuta minnhom lill-konvenut saret fl-1995 u allura wara tali kuntratt. Dwar dan pero` jgħidu li dak iż-żmien id-disgwid kien jirrigwarda ċ-ċessjoni tal-lokazzjoni lil Pawlu Sultana kien għamel favur Ernest Gauci (is-sid tal-fond 1, 2, 3 4) li sussegwentement ġiet annullata b'sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-26 ta' Jannar 2007; jargumentaw illi ladarba ġie dikjarat li tali ċessjoni saret b'mod frawdolenti, allura anke l-parti tal-"L" hija kompriża u nvoluta fl-istess kawża u huma għandhom drittijiet lokatizji

fuqha.

- Finalment jikkummentaw illi dak li għamlu b'dawn il-proċeduri kien li jesegwixxu dak li sostniet il-**Qorti tal-Appell fis-sentenza tas-26 ta' Jannar 2007**, u cioe` li fir-rigward tat-tielet talba, li ntlaqgħet minnha:

> "*din għandha tibqa' tinftiehem bħala mera dikjarazzjoni ta' responsabbilita` ta' danni – u li, jekk tassew dawn id-danni huma kwantifikabbli f'ammont – dan l-eżerċizzju se mai għandu jsir permezz ta' proċedura separata minn dik in eżami peress li t-tielet talba kif dedotta ma tikkomprendix ukoll fiha talba għal fini tal likwidazzjoni ta' danni.*"

RISPOSTA tal-konvenuti appellati Anthony u Maria Stella Caruana (21.03.2014):

5. Il-konvenuti appellati konjuġi Caruana wieġbu biex jgħidu li kienet korretta l-ewwel Qorti meta kkonkludiet li l-atturi (appellanti) ma rnexxilhomx jipprovaw li d-drittijiet lokatizji tagħhom kienu jestendu għall-fuq il-proprjeta` li huma xtraw mingħand Marianna Spiteri u għalhekk isostnu li s-sentenza timmerita konferma u li l-appell għandu jiġi miċħud.

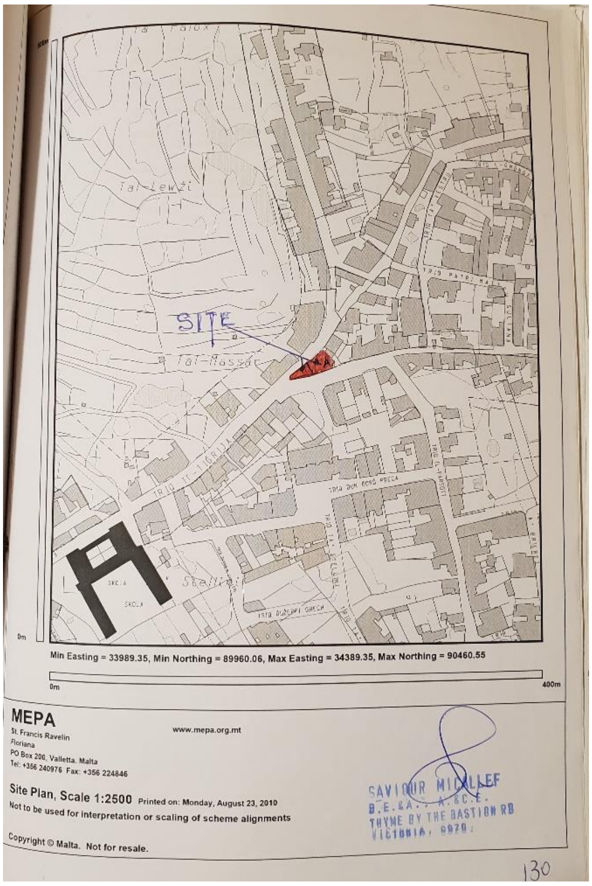
RISPOSTA tal-kuratur deputat Dr Jean Paul Grech (24.03.2014) għall-assenti kjamata fil-kawża Marianna Spiteri:

6. Il-kuratur deputat Dr Jean Paul Grech għall-assenti kjamata fil-kawża Marianna Spiteri wieġeb biex jgħid illi ma jeżistux l-estremi voluti mil-liġi sabiex l-apprezzament tal-provi li għamlet l-ewwel Qorti jiġi disturbat; anżi eżami akkurat mill-ġdid tal-fatti għandu jerġa' jwassal biex

din il-Qorti tirriafferma *in toto* s-sentenza appellata.

<u>IL-PROPRJETA` 1-6, TRIQ ĠNIEN XIBLA, XAGĦRA</u>: passat u llum

7. Jibda biex jiġi spjegat illi fl-imgħoddi il-proprjeta` bin-numri **1 sa 6**, Triq Ġnien Xibla, Xagħra, kienet proprjeta` waħda (b'forma triangolari, kif tidher indikata bl-aħmar fil-pjanta a fol 130) appartenenti lill-antenati tal-kjamata fil-kawża Marianna Spiteri.



8. Il-proprjeta` sussegwentement inqasmet f'żewġ proprjetajiet:

(i) il-parti tax-xellug (tal-kantuniera) - dik bin-numru **1 sa 4** li tinkludi

wkoll garaxx - eventwalment inxtrat minn Ernest Gauci (li mhux parti f'din il-kawża) f'Lulju 1991; u

(ii) il-parti tal-lemin - dik bin-numru **6** - eventwalment inxtrat mill-konvenut Anthony Caruana f'Diċembru 1991.

(Jiġi ppreċiżat illi għalkemm dawn iż-żewġ kuntratti ta' bejgħ ma jsemmux in-numru 5, fil-fatt ikopru l-proprjeta` kollha 1 sa 6: cioe` ma tħalliet l-ebda proprjeta` barra miż-żewġ kuntratti tal-1991).

9. Wara li dawn iż-żewġ fondi **(1-4)** u **(6)** inxtraw fl-1991 minn Gauci u minn Caruana rispettivament, l-istess żewġ fondi twaqqgħu u minflokhom l-istess Gauci u Caruana tellgħu kostruzzjonijiet ġodda.

10. Jirriżulta li **Carmelo Sultana** (li jiġi żewġ l-attriċi M'Assunta Sultana u missier l-atturi Cynthia, Antoinette u Godwin Sultana) flimkien ma' ħutu **Joseph u Pawlu Sultana,** kellhom **titolu ta' lokazzjoni** fuq il-garaxx li jissemma' fil-kuntratt ta' Lulju 1991 bħala l-garaxx li jifforma parti mill-proprjeta` 1-4 li akkwista Ernest Gauci. (L-atturi jirreferu għal tali garaxx bħala li kellu n-numru 5[11]). Meta twaqqa' l-bini u ttellgħu l-kostruzzjonijiet ġodda, il-garaxx ma baqax jeżisti.

11. L-atturi odjerni jsostnu li l-kirja tal-garaxx li kellhom l-aħwa Carmelo, Pawlu u Joseph **(nru 5)** kienet tkopri mhux biss il-garaxx li kien

[11] Ma jidhirx li kien hemm garaxx ieħor, għalhekk il-garaxx numru 5 fil-fatt huwa l-istess garaxx li jissemma fil-kuntratt ta' bejgħ tal-fond 1-4

inkluż fil-proprjeta` akkwistata minn Gauci **(nri 1 sa 4)** iżda wkoll parti mill-proprjeta` akkwistata minn Caruana **(nru 6).** Għalhekk jippretendu kumpens kemm mingħand Gauci kif ukoll mingħand Caruana. Jispjegaw illi l-kumpens tagħhom mingħand Gauci diġa ħaduh, iżda jonqos li jieħdu kumpens mingħand Caruana, u għalhekk għamlu din il-kawża.

KRONOLOĠIJA TA' FATTI:

12. Għal intendiment aħjar tal-vertenza odjerna din il-Qorti qegħda telenka l-isfond b'mod kronoloġiku:

29.04.1971 **Kuntratt ta' diviżjoni**[12] fl-atti tan-Nutar Dr Antonio Galea li permezz tiegħu l-erba' aħwa Spiteri: Antonio, Carmelo, Marianna mart Emanuel Spiteri, u Suor Mary Rosanna, (fis-sicolu Rita), qasmu bejniethom il-beni li kellhom in komuni provenjenti mill-wirt tal-ġenituri tagħhom Giuseppe Spiteri u Cristina nee Said.

Marianna Spiteri nee Spiteri messha:

> ***"Kamra terrana magħrufa bħala "il-Mitħna" numru sitta (6) fix-Xagħra Gozo – fi Triq Ġnien Xibla, u tmiss nofsinhar mal-istess Triq Ġnien Xibla, lvant ma' passaġġ, punent ma' Racecourse Street – soġġetta għal piż annwu u perpetwu ta' erba' quddisiet bl-elemosina korrenti."***[13]

1991 **Pawlu Sultana** (ko-inkwilin ma ħutu Carmelo u Joseph Sultana tal-garage li jissemma fil-kuntratt tas-16.07.1991, numru 5, Triq Ġnien Xibla,

---

[12] Fol 109 et seq

[13] Emanuel Spiteri, ir-raġel ta' Marianna Spiteri, fix-xiehda tiegħu fil-fatt spjega li dan it-terran bin-numru 6 kien proprjeta` ta' omm martu.

Xagħra) **ċeda d-drittijiet lokatizji tal-garaxx lil Ernest Gauci.**

16.07.1991 **Kuntratt ta' bejgħ**[14] fl-atti tan-Nutar Dr Francis Refalo li permezz tiegħu l-erba' aħwa Spiteri: Anthony, Carmel, Marianna mart Emanuel Spiteri u Suor Rita biegħu lil Ernest Gauci:

> ***"lok ta' djar bil-garage anness miegħu numri wieħed, tnejn, tlieta u erbgħa (1, 2, 3, u 4) Triq Ġnien Xibla, ix-Xagħra, Għawdex. Għal kull effett u buon fini jiġi dikjarat illi l-faċċata tal-garage hija ta' tlettax-il pied fuq Triq Ġnien Xibla, cioe` safejn urew il-kumpratur, libru u frank minn ċnus, piżijiet, servitu` kif ukoll minn qbiela jew kirja bid-drittijiet gius u l-pertinenzi tiegħu kollha with vacant possession.***

(Ġie dikjarat li l-fond in vendita ppervjena lill-vendituri mill-wirt ta' zijuhom ir-Rev. Kan. Dun Francesco Said fit-testment tiegħu fl-atti tan-Nutar Dr John Busuttil tat-22.06.1959).[15]

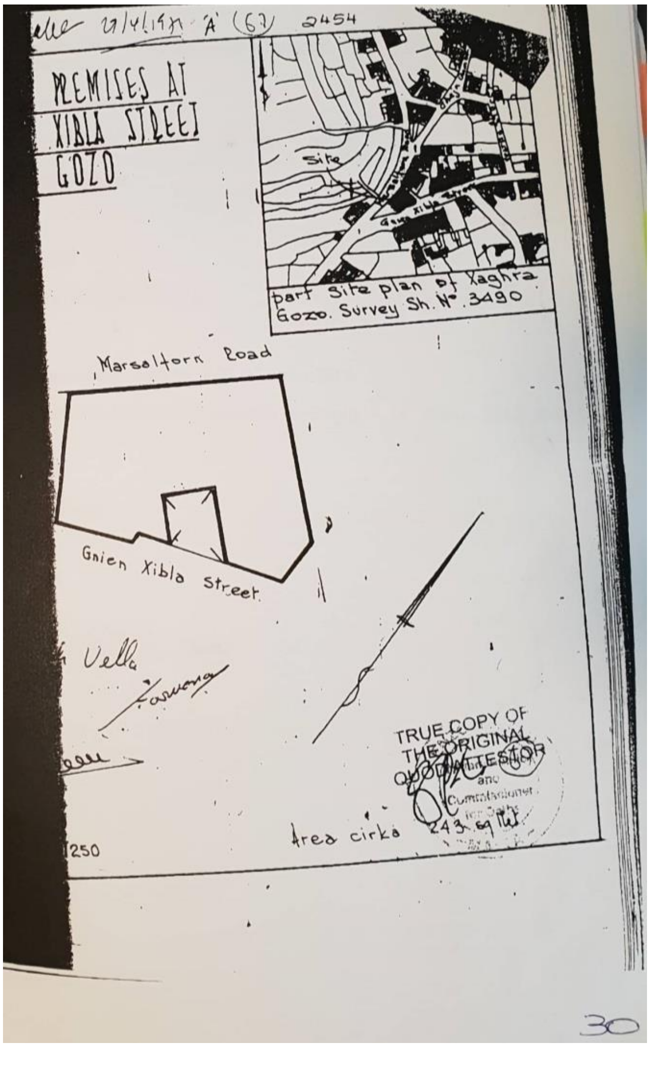
1991 Ġiet intavolata l-kawża nru **121/1991** quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, fl-ismijiet: ***Carmelo Sultana u Joseph Sultana v. Pawlu Sultana u Ernest Gauci*** fejn intalbet dikjarazzjoni li ċ-ċessjoni tal-kirja tal-garaxx li għamel Pawlu Sultana favur Ernest Gauci saret in frode u in preġudizzju għad-drittijiet tal-atturi u li konsegwentement il-konvenuti huma responsabbli għall-ħlas ta' danni lejn l-atturi. (**Il-garaxx huwa identifikat bħala dak bin-numru 5).**

10.12.1991 **Kuntratt ta' bejgħ**[16] fl-atti tan-Nutar Dr Michael Refalo li

[14] Fol 78 et seq
[15] Fil-fatt Emanuel Spiteri, ir-raġel ta' Marianna Spiteri, fix-xiehda tiegħu spjega li din il-proprjeta` li tinkludi l-garaxx (li hu jirreferi għaliha bħala 1 sa 5, u mhux 1 sa 4) kienet ta' ħut omm martu u li meta dawn mietu intirtet minn familjari ta' martu (ħut martu) u martu kellha sehem ta' ¼.
[16] Dok G, fol 29 et seq

permezz tiegħu Marianna Spiteri (li toqgħod il-Kanada) biegħet lil Anthony Caruana:

> "***il-kamra terrana magħrufa bħala "il-Mitħna" markata bin-numru sitta (6) Triq Ġnien Xibla, Xagħra, Gozo, libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha u indikata aħjar fuq l-annessa pjanta A"***[17]



07.04.1995 **Ittra uffiċjali**[18] li permezz tagħha Carmelo u Joseph Sultana nformaw lil Anthony u Maria Stella Caruana li huma jippretendu li għandhom drittijiet lokatizji fuq il-kamra terrana magħrufa bħala "il-

[17] fol 30
[18] Dok C, fol 25

Mitħna" nru 6, Triq Ġnien Xibla, Xagħra li sussegwentement ġiet imwaqqa' u għalhekk interpellawhom biex jersqu għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni minnhom sofferti.

08.04.2003 **Sentenza** mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, fil-kawża nru **121/1991** fl-ismijiet ***Carmelo Sultana u Joseph Sultana v. Pawlu Sultana u Ernest Gauci*** fejn ġew miċħuda t-talbiet.

(Sar appell minn tali deċiżjoni)

13.06.2003 Mietet Marianna Spiteri.[19]

26.01.2007 **Sentenza**[20] mogħtija mill-Qorti tal-Appell Superjuri fil-kawża **121/91** fl-ismijiet ***Carmelo Sultana u Joseph Sultana v. Pawlu Sultana u Ernest Gauci*** fejn ġiet irrevokata s-sentenza tal-ewwel Qorti u ġew milqugħa t-talbiet tal-atturi (li ċ-ċessjoni tal-kirja tal-garaxx numru 5 li għamel Pawlu Sultana favur Ernest Gauci saret in frode u in preġudizzju għad-drittijiet tal-atturi u li konsegwentement il-konvenuti huma responsabbli għall-ħlas ta' danni lejn l-atturi).

11.06.2007 Ġiet intavolata l-kawża **61/2007** quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri fl-ismijiet ***Ernest Gauci et***

[19] Dok JPG 1, fol 86
[20] Dok A, fol 7 et seq

v. M' Assunta Sultana et li permezz tagħha l-atturi l-konjuġi Gauci talbu li jiġi dikjarat li bit-twaqqiħ tal-fond 1, 2, 3, 4, Triq Ġnien Xibla, Xagħra, ġie distrutt il-garaxx u konsegwentement ġiet itterminata l-kirja tiegħu.

11.01.2008 **Ittra uffiċjali Nru 19/2008**[21] li permezz tagħha l-atturi odjerni (Sultana) interpellaw lill-konjuġi Ernest u Catherine konjuġi Gauci u lill-konvenuti odjerni, il-konjuġi Anthony u Maria Stella konjuġi Caruana biex jersqu għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni minnhom sofferti bħala konsegwenza tal-fatt li l-garaxx li kien mikri għandhom ġie distrutt u m'għadux jeżisti.

28.10.2008 **Sentenza**[22] mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Superjuri fil-kawża **61/2007** fl-ismijiet ***Ernest u Catherine Gauci v. M'Assunta Sultana et*** fejn ġew miċħuda t-talbiet tal-atturi (li bit-twaqqiħ tal-fond 1, 2, 3, 4, Triq Ġnien Xibla, Xagħra, ġie distrutt il-garaxx u konsegwentement ġiet itterminata l-kirja tiegħu).

(Ma sarx appell minn din id-deċiżjoni).

18.12.2008 **Ittra uffiċjali Nru 811/2008**[23] li permezz tagħha l-atturi odjerni (Sultana) interpellaw lill-konvenuti odjerni, il-konjuġi Anthony u Maria Stella Caruana, sabiex jersqu għal-likwidazzjoni tal-kumpens dovut lilhom talli tterminaw il-kirja unilateralment u okkupaw parti mill-garaxx li

[21] Dok D, fol 26
[22] Dok B, fol 13 et seq
[23] Dok E, fol 27

kien legalment mikri lilhom jew l-antenati tagħhom.

30.04.2010 Ġiet intavolata l-kawża odjerna.

XHIEDA

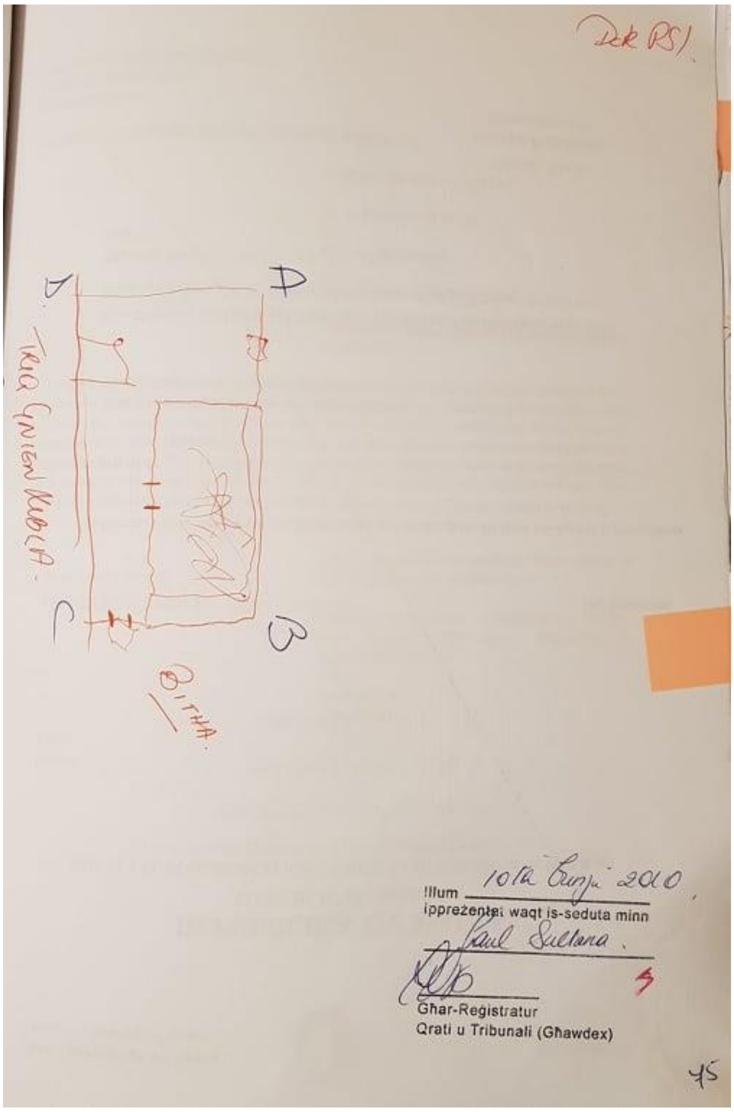
13. Għall-fini sabiex jiġi stabbilit jekk il-kirja li kellhom Carmelo, Joseph u Pawlu aħwa Sultana kinitx tkopri xi parti mill-proprjeta` li akkwista l-konvenut Caruana fl-10 ta' Diċembru 1991, (**cioe` il-proprjeta` indikata fuq il-pjanta Dok A annessa mal-kuntratt ta' bejgħ, fol 30**) din il-Qorti fliet bir-reqqa l-verżjonijiet mogħtija mix-xiehda rilevanti.

14. **Pawlu Sultana** (wieħed mit-tlett aħwa Sultana li kellhom il-kirja tal-garaxx) fix-xiehda tiegħu tal-10 ta' Ġunju 2010[24] spjega illi l-garaxx (ossia remissa) li kien mikri għandu kellu bieb ta' garaxx formali għal fuq Triq Ġnien Xibla, filwaqt li kellu tieqa (fuq wara) għal fuq Triq Marsalforn. Qal li l-garaxx kien forma ta' kwadru, pero` biex tużah kien forma ta' "L". Huwa dakinhar stess tax-xiehda tiegħu pinġa skizz ta' kif kien il-garaxx, liema skizz ġie mmarkat **Dok PS1**. Huwa spjega hekk:

> *"Qed issa inpinġi fuq biċċa karta u li qegħda tiġi mmarkata bħala Dok PS1 kif kienet din ir-remissa.* ***Nikkonferma li kif għidt dan il-garaxx kien forma ta' "L" kif pinġejtu fuq l-isketch****.* ***Kien hemm ukoll imbagħad fuq wara kamra pero` din kienet mirduma għalkemm imsaqqfa u ma stajniex nagħmlu użu minnha****. ….. Aktar 'il ġewwa kien hemm, jiġifieri fuq in-naħa ta' wara, kien hemm bieb li jagħti għall-bitħa. Kien hemm ġiebja jiġifieri mibnija jiġifieri mill-wiċċ tal-art 'il fuq fejn il-papa` kien ixarrab il-madum għax il-papa` kien jagħmel il-madum u jbiegħu.* ***Pero` ma nafx jekk dik il-parti kienet inkluża fil-kirja****. Meta l-garaxx sarlu ħafna ħsara, dan il-bieb li jagħti għall-bitħa kien ġie magħluq. Ma stajniex ngħaddu minn hemm aktar. Pero` ħadd ma kien*

[24] Xiehda ta' Pawlu Sultana 10.06.2010, fol 73

*iżommna meta konna nagħmlu użu mill-bitħa u ngħaddu minn hemmhekk. Faċċata kellha mhux ħażin. Il-faċċata jien qatt ma kejjiltha. Illum jidher il-bini ġdid. ….**Kif jispiċċa l-garaxx tibda' l-bitħa. Hekk kienet. Fejn tidher l-arkata fil-bini….hu fejn kien hemm il-garaxx….fejn hemm il-parti tal-"L" li urejt fuq id-Dok PS1, dik tiġi aktar fuq in-naħa tal-lemin**."*



15. Kontro-eżaminat, fl-istess ġurnata, qal:

*"**Ma nafx jekk il-bitħa kinitx parti mill-bitħa[25] pero` l-kumplament kienet bil-kirja**. Ma niftakarx kemm ilu li waqa' din ir-remissa. Meta jien ftehmt ma' Ernest Gauci jien ftehmt fuq ir-remissa kollha. Fuq il-bitħa*

---

[25] Jidher li ried jgħid "kirja"

ma kellimtux. Lil Gauci tajtu[26] fejn hemm l-area A, B, C u D, qed timmarka l-Qorti fuq id-Dok PS1….Marianna Spiteri ma nafx min hi. Il-kirja konna nħallsuha lil tal-Ħobża. Il-laqam naf jien, ma nafx x'kunjomhom."

16. L-attriċi **Maria Assunta Sultana** (mart Carmelo Sultana) fix-xiehda tagħha tal-1 ta' Marzu 2011[27] xehdet dwar skizz redatt minnha stess (**Dok AR2**, fol 140) u li ppreżentat dakinhar tax-xiehda tagħha. Hija spjegat hekk:

*"Nikkonferma li b'referenza għall-isketch li ppreżentajna llum Dok AR2, fejn il-Qorti qed timmarka bil-kulur isfar bieb, arkata, dak huwa bieb tal-garaxx li kien mikri għandna bin-numru 5. Numri fuq barra ma kienx hemm imwaħħlin mal-ħajt. Kien hemm tieqa li fil-garaxx tagħti għal Triq Marsalforn[28]. **Il-garaxx kien forma ta' L kif jidher f'dan l-isketch**. Fejn il-Qorti qed timmarka bl-ittra B, dak huwa bieb. Minnu konna nidħlu, ninżlu żewġ tarġiet u niġu f'kamra. Kien hemm żewġ toqbiet fil-ħajt fuq in-naħa ta' ġewwa kif jidher fl-isketch u li jagħtu fuq Triq Marsalforn. **Il-Qorti qed timmarka bil-kulur isfar linja XY fejn bejn wieħed u ieħor kienet il-linja ta' demarkazzjoni fejn hemm il-parti li ħadilna Ernest Gauci u li l-Qorti qed timmarka bl-ittra A, u l-parti l-oħra li aħna qed insostnu li ħatafha Anthony Cauchi[29].** Issa jien m'inix preċiża fuq il-linja ta' demarkazzjoni pero` din faċilment tirriżulta peress li fil-kuntratt ta' Ernest Gauci jissemma' kemm għandu faċċata għal dak li jirrigwarda li awwista hu.[30] Niftakar li kien hemm bieb li mill-garaxx jagħti għall-proprjeta` li xtara Anthony Cauchi[31]. Dan il-bieb jagħti għall-bitħa fejn il-Qorti qed timmarka bil-kelma "Bitħa". Mit-triq Anthony Caruana kellu wkoll bieb li jagħti għal ġewwa din il-bitħa. **Nikkonferma li fejn il-Qorti qed timmarka bl-ittri minn A sa B u B sa C u C sa D hu proprju l-ambjenti tal-garaxx li kienu mikrija għand il-familja tar-raġel. Il-porzjon li ħadilna Anthony Caruana hi kejl akbar mill-porzjon li ħadilna Gauci**. Nikkonferma li fil-parti fejn hemm il-kamra u jidhru żewġ toqob fil-ħajt diviżorju li jagħti fuq Triq Marsalforn kien hemm kamra fis-sular ta' fuq. Aħna ma kellniex il-kirja ta' din il-kamra. M'għandna x'naqsmu xejn magħha. Din il-kamra kien jitla' minnha mit-taraġ li jidher fl-istess sketch fejn il-Qorti qed timmarka bil-kliem "taraġ"."*

---

[26] Qed jirreferi għaċ-ċessjoni ta' kirja (li imbagħad ġiet annullata mill-Qorti tal-Appell fil-proċeduri 121/91, deċiżi 26.01.2007)

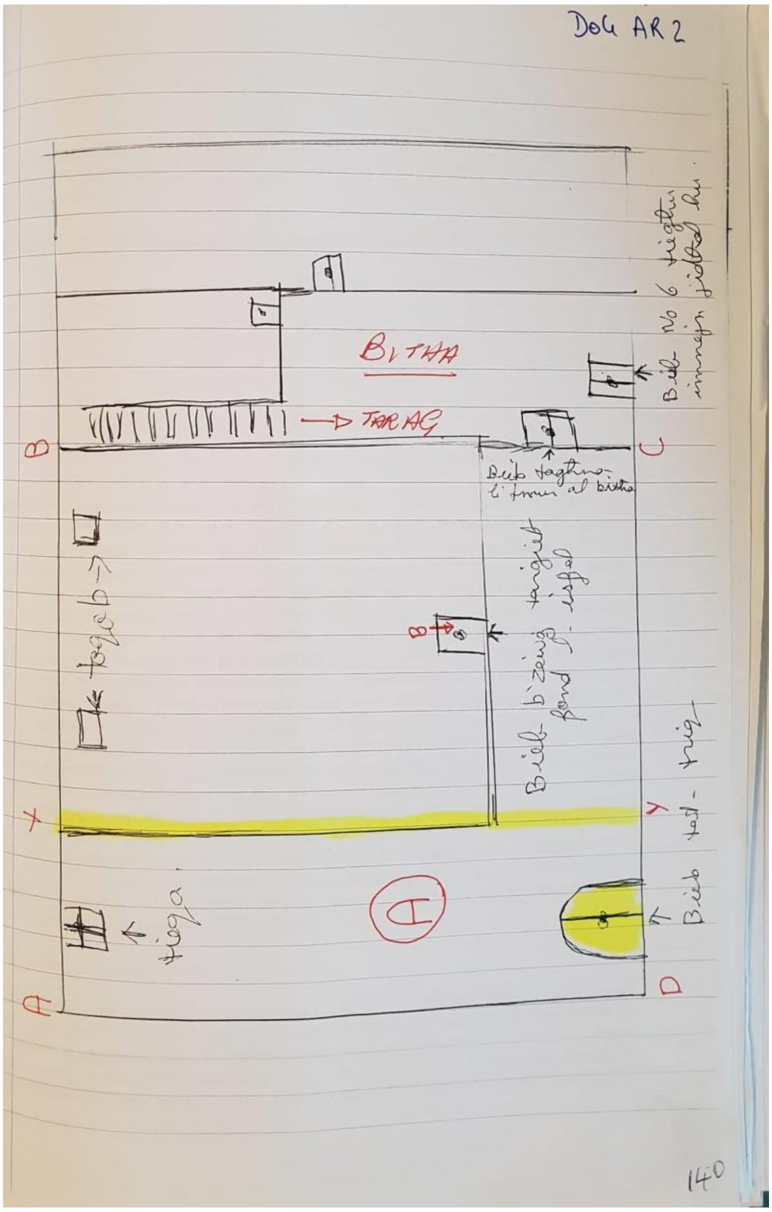
[27] Xiehda ta' Maria Assunta Sultana, 01.03.2011, fol 154

[28] Triq Marsalforn jidher li hija ukoll Triq it-Tiġrija (Racecourse Street)

[29] Jidher li dan huwa żball, għaliex kunjom Anthony huwa **Caruana.**

[30] Fil-fatt, kif muri minn din il-Qorti (supra) jissemma li l-faċċata hija ta' 13-il pied

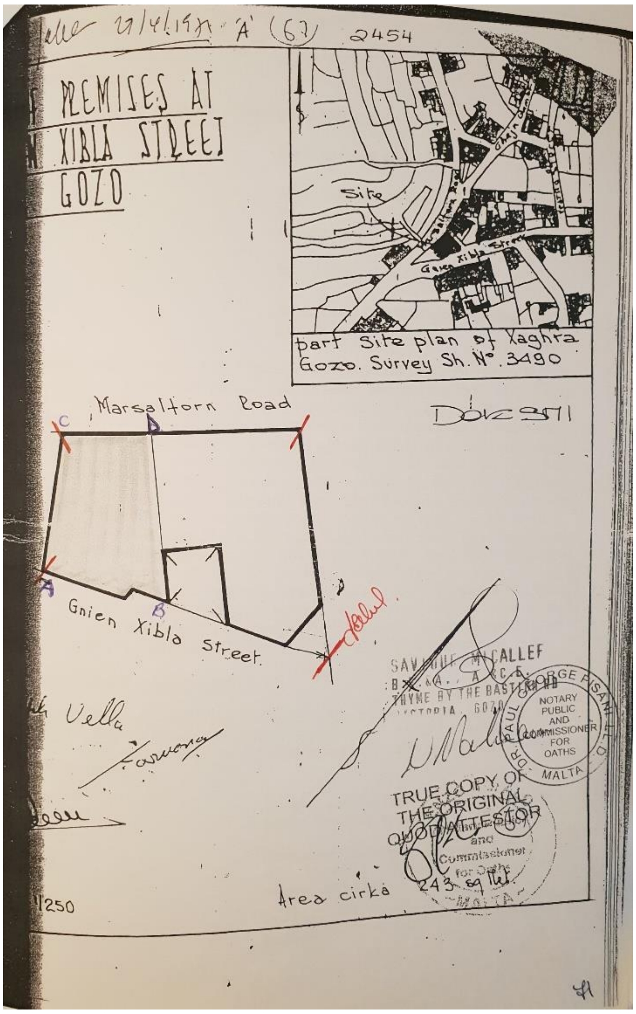
[31] Jidher li dan huwa żball, għaliex kunjom Anthony huwa **Caruana.**



17. Il-perit **<u>Saviour Micallef</u>**, li kien il-perit inkarigat mill-attriċi Maria Assunta Sultana, fix-xiehda tiegħu tal-10 ta' Ġunju 2010[32] spjega li fuq il-pjanta **Dok A** (fol 30) li kienet annessa mal-kuntratt tal-10 ta' Diċembru 1991 (liema pjanta turi l-estenzjoni tal-fond numru 6 li Marianna Spiteri biegħet lil Anthony Caruana) huwa indika bl-ittri **ABCD** dik il-parti li skont

[32] Xiehda tal-perit Saviour Micallef, 10.06.2010, fol 68

Maria Assunta Sultana kienet okkupata mill-aħwa Sultana. Huwa esebixxa l-kopja tal-pjanta li fuqha mmarka tali biċċa hija mmarkata **Dok SM1**[33]. (Tali parti **ABCD** għalhekk tirrappreżenta dik indikata **YXBC** fuq l-iskizz ta' Maria Assunta Sultana).



18. Il-konvenut **Anthony Caruana** l-affidavit tiegħu[34] spjega li għall-aħħar tas-sajf tal-1990 kien għamel kuntatt mal-kjamata fil-kawża Marianna Spiteri, dak iż-żmien is-sid tal-post bin-numru 6, Triq Ġnien

[33] Dok SM1, fol 71
[34] Affidavit ta' Anthony Caruana, fol 135-137

Xibla, Xagħra. Il-post kien għall-bejgħ u bdew jinnegozjaw prezz. Qal li kienu saru r-riċerki meħtieġa u meta rriżultalu li ma kienx hemm problemi, u li l-fond kien liberu u frank, resaq għall-konvenju. Dwar il-klawsola li tniżżlet rigwardanti xi kumpens li jista' jkun dovut qal hekk:

> *"Jiena frankament ma nafx għalfejn tniżżlet imma ried iniżżiliha min deher għall-vendituri. Meta kont staqsejt lill-avukat x'effett din kien ser ikollha fuqi u fuq il-pożizzjoni tiegħi, dan kien qalli li ma kien ser ikollha l-ebda effett negattiv fuqi – anzi – li jekk xi ħadd xi darba jitlob xi kumpens jien kont ser inkun fil-vantaġġ għaliex kienu ser jidħlu responsabbli l-vendituri."*

19. Qal li wara li xtara l-proprjeta` daħal għall-ewwel darba fil-fond numru 6. Qal li kien fi stat dilapidat ħafna, tant li l-bieb ta' barra minn Triq Ġnien Xibla kien kważi maqlugħ u bil-kemm iżomm.

> "***Malli dħalt tfaċċat speċi ta' fetħa mdaqqsa, tista' tgħidilha bitħa** li kienet mimlija terrapien, ġebel u ħaxix ħażin. Fin-naħa ta' isfel fuq ix-xellug kif tidħol f'din il-bitħa minn Triq Ġnien Xibla, kien hemm żewġt ikmamar pjuttost żgħar fuq xulxin, b'taraġ minn barra li jagħti għall-kamra ta' fuq. Il-bibien ta' dawn iż-żewġ kmamar kienu sfrundati, fihom ma kien hemm xejn ħlief imbarazz u xi qatgħet ta' ħaxix niexef…..*
>
> *…**naf żgur li l-proprjeta` tiegħi kienet magħluqa. Jiġifieri kienet mifruda minn mal-proprjeta` ta' ma' ġenbha b'ħajt li kien dritt. Il-proprjeta` ta' ma' ġenbi li llum hija ta' Ernest Gauci ma kellha ebda parti li tisporġi ġo tiegħi u ma kienx hemm bieb, tieqa jew fetħa li minn ġo ta' ma' ġenbi tagħti għal ġo tiegħi għaliex il-ħajt ma kellu ebda fetħa jew apertura."***

20. Fix-xhieda tiegħu tal-1 ta' Marzu 2011[35], u muri l-iskizz **Dok AR2** li dwaru xehdet Maria Assunta Sultana, qal li ma **jaqbilx ma tali skizz**[36].

---

[35] Xiehda ta' Anthony Caruana 01.03.2011, fol 156-157

[36] Tajjeb hawnhekk jiġi ppreċiżat li l-iskizz jirrifletti kif kienu fl-ambjenti skont l-atturi qabel ma l-fond 6 ġie segregat mill-bini adjaċenti, illum ta' Ernest Gauci. <u>Dan kien qabel ma Anthony Caruana akkwista l-fond 6</u>, u allura jagħmel sens li jgħid li ma jaqbilx ma' tali skizz.

Huwa xehed dwar ir-**ritratt a fol 97**. Dan ir-ritratt juri l-ambjenti qabel ma sar it-twaqqih. Il-bieb tal-garaxx li kien mikri lill-aħwa Sultana huwa dak fejn tidher l-arkata.

21. Anthony Caruana kkonferma li l-bieb tal-garaxx li kien mikri lil ta' Sultana kien dak fejn tidher arkata. Huwa kompla jixhed hekk:

> *"Nikkonferma li l-bieb minn Triq Ġnien Xibla li jagħti għall-proprjeta` tiegħi u li kellu n-numru 6 hu dak li l-Qorti qed timmarka bil-kulur aħmar forma ta' stilla fir-ritratt li jinsab a fol 97.* ***Fuq l-istess ritratt il-Qorti qed tagħmel il-linja diviżorja bejn il-garaxx u l-proprjeta` li xtrajt jien, in-numru 6. U dan proprju fejn jien qed nindikalha fejn kienet il-linja tal-qasma bejn iż-żewġ proprjetajiet. Kien hemm żewġ twieqi li jidhru f'dan ir-ritratt.*** *Nikkonferma li kien hemm żewġt ikmamar fuq xulxin u fuq il-faċċata tagħhom kien hemm bitħa. Għalhekk dawn ma kinux fuq il-faċċata ta' Triq Ġnien Xibla. Qed nirreferi ghawnhekk għall-kmamar u dawn kienu parti mill-proprjeta` li xtrajt jien, in-numru 6. Minn Triq Ġnien Xibla kont ngħaddi minn bien li mmarkajna a fol 97, bieb wieħed kien hemm li jagħti għat-triq u imbagħad kif tidħol fuq in-naħa tax-xellug kien hemm it-taraġ biex titla' għall-kamra ta' fuq, fuq in-naħa tax-xellug. Kien hemm ukoll bieb għall-kamra ta' isfel, liema bieb kien fuq in-naħa tax-xellug mhux fejn immarkat l-attriċi fid-Dok AR2 bl-ittra B…… Fuq in-naħa tal-lemin kif tidħol mill-bieb ta' barra kien*

> *hemm bitħa u kamra kbira bl-arkati. Bini ieħor fil-post ma kienx hemm. Illum m'għadu jeżisti xejn mill-ambjenti li kienu jeżistu dak iż-żmien. Waqqajt kollox u bnejt mill-ġdid.* ***Nikkonferma li fil-footprint li kellha l-proprjeta` li xtrajt jiena bnejt fuq l-istess footprint, b'hekk ġejt li ma tlift xejn****."*

22. Kontro-eżaminat fit-18 ta' Marzu 2011[37] qal li r-ritratt a fol 97 ħadu hu stess. **Qal li bejn il-proprjeta` tiegħu u dik ta' Ernest Gauci kien hemm ħajt diviżorju u hekk għadu sa llum**. Qal li ma' Ernest Gauci qatt ma kellu kwistjonijiet, u li meta kienu se jibnu mill-ġdid ftehmu li "*kull wieħed minna jtella' qoxra għalih".* Qal li Gauci kien bena qablu u li kulħadd bena fil-parti tiegħu.

23. **Ernest Gauci** fix-xiehda tiegħu tal-10 ta' Ġunju 2010[38] xehed li meta xtara l-fond tiegħu, il-garaxx (li kien jifforma parti minnu kien fih faċċata ta' **12-il pied** (fil-kuntratt ġie dikjarat li l-faċċata fiha **13-il pied**).

24. **Victor Theuma**, li kien ħadem fil-post ta' Ernest Gauci, fix-xiehda tiegħu tat-23 ta' Ġunju 2011[39] xehed li ma jafx ma' min kien imiss il-fond ta' Gauci min-naħa tal-lemin, pero` jaf li llum hemm binja ġdida. Qal li x-xogħol għamlu qabel ma nbniet tali binja (ta' Caruana). **Qal li l-ħajt kien wieħed dritt.**

25. **Emanuel Spiteri** (ir-raġel tal-kjamata fil-kawża Marianna Spiteri, li

---

[37] Kontro-eżami ta' Anthony Caruana, 18.03.2011, fol 160-161
[38] Xiehda ta' Ernest Gauci, 10.06.2010, fol 72
[39] Xiehda ta' Victor Theuma, 23.06.2011, fol 170

mietet fit-13.06.2003) xehed fis-seduta tas-17 ta' Settembru 2010.[40] Spjega li hu u martu Marianna kienu jgħixu l-Kanada. Spjega li l-post nru 1 sa 6, Triq Ġnien Xibla, Xagħra kien post wieħed (ta' antenati ta' martu). "*Kienu post wieħed mill-one (1) sas-six (6)*". Qal li l-post nru 6 kien ta' omm martu u l-kumplament (li jirreferi għalih bħala 1 sa 5) kien ta' ħutha (iz-zijiet ta' martu). Skont ix-xiehda tiegħu l-post nru 6 ġie ta' martu filwaqt li l-kumplament ġie ta' martu u ħutha. Fil-fatt qal li martu kellha sehem ta' ¼ mill-kumplament. (Dan kif anke jirriżulta mill-kuntratti fuq elenkati).

26. Xehed li meta saret il-qasma fl-1971 u martu messha l-fond nru 6 il-garaxx kien diġa mikri. "*Meta saret il-qasma il-kirja tal-garaxx kienet teżisti*". Qal li dak iż-żmien meta ħadet il-post f'idejha kienet ġiet Malta (Għawdex). Spjega li mill-fond nru 6, hekk kif tidħol mill-bieb prinċipali (il-bieb tat-triq) kont issib ruħek ġo bitħa (kif fil-fatt xehed Anthony Caruana). Qal li martu kienet osservat li l-inkwilini kienu daħlu fil-bitħa u kienu qegħdin ipoġġu l-madum biex jinxef hemmhekk. Xehed hekk:

> "*Kien hemm bieb li jagħti bejn il-garaxx u d-dar tal-mara tiegħi. Nikkonferma li l-mara tiegħi għalqet jew aħjar, imbarrat, dan il-bieb bil-ġebel. Jiena naf dan għaliex qaltli l-mara mhux għax rajtu.* ***Il-mara tiegħi kienet very upset. Qaltli: "Dawn kif jidħlu u jikkapparraw ħwejġek?"***

27. Qal li martu kienet inkarigat lil ċertu Joe Vella (bennej) biex jimblokka l-bieb bejn il-garaxx u l-post tagħha (nru 6). Ma ftakarx meta

---

[40] Xiehda ta' Emanuel Spiteri, 17.09.2010, fol 93-95

ġie imblokkat. Qal li jista' jkun li ġie imblokkat fl-1987 għaliex bejn l-1971 u l-1987 martu ma kinitx marret Għawdex.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:

28. Minn eżami akkurat tal-provi li għamlet din il-Qorti jirriżultalha, għallinqas fuq bilanċ ta' probabilita`, li l-kirja li kellhom Carmelo, Joseph u Pawlu aħwa Sultana kienet tirrigwarda mhux biss il-garaxx li kien jifforma parti mill-proprjeta` li akkwista Ernest Gauci, iżda kienet tinkludi wkoll parti mill-fond bin-numru 6, illum proprjeta` ta' Anthony Caruana. Ma jirriżultax pero` li tali kirja kienet tikkomprendi wkoll il-bitħa tal-fond numru 6. Dan għar-raġunijiet li se jkunu spjegati aktar il-quddiem**.**

29. Kemm Maria Assunta Sultana kif ukoll Pawlu Sultana pinġew *sketches* li jikkorroboraw wieħed lill-ieħor. Maria Assunta Sultana ppreżentat **Dok AR2** (fol 140) filwaqt li Pawlu Sultana ppreżenta **Dok PS1** (fol 75). Peress li **Dok AR2** fih iktar informazzjoni dettaljata indikata fuqu minn **Dok PS1**, huwa iktar utli li din il-Qorti tirreferi għal tali dokument biex tispjega ruħha sew.

30. Jibda' biex jiġi ppreċiżat li l-linja **XY** (indikata bil-kulur isfar mill-Qorti seduta stante) tirrappreżenta l-linja diviżorja bejn il-proprjeta` ta' Ernest Gauci u l-proprjeta` ta' Anthony Caruana. Issa skont Maria Assunta Sultana u Pawlu Sultana l-kirja li kellhom l-aħwa Sultana ma kinitx

sempliċiment tal-parti **ADYX** (liema parti tinsab interament fuq il-proprjeta` illum ta' Ernest Gauci) iżda kienet ukoll tal-parti **YXBC** (liema parti tinsab interament fuq il-proprjeta` numru 6, illum ta' Anthony Caruana).

31. Fuq in-naħa ta' wara tal-parti **YXBC** hemm indikata kamra (li Maria Assunta Sultana xehdet li kienu jużawha, filwaqt li Pawlu Sultana xehed li ma kinux jużawha) filwaqt li l-parti ta' quddiem tal-parti **YXBC** tidher fuq l-i*sketches* bħala estenzjoni tal-parti **ADYX**, b'mod li flimkien kienu jifformaw l-ittra "L" bħala biċċa waħda. Fi kliem ieħor, skont l-i*sketches* hekk kif wieħed jidħol mill-bieb prinċipali tal-garaxx seta' jikser u jibqa' sejjer liberament lejn il-lemin oltre l-linja diviżorja **XY**. Skont l-i*sketches* ta' Maria Assunta Sultana u ta' Pawlu Sultana ma kien hemm l-ebda ħajt, u wisq anqas bieb, fil-parti ta' quddiem tal-linja diviżorja **XY**.

32. Skont l-istess *sketches*, aktar lejn il-lemin fil-parti ta' quddiem tal-ħajt **BC** kien jinsab il-bieb li kien jagħti għall-bitħa. Għalkemm jirriżulta li l-inkwilini kienu joħroġu minn dan il-bieb li kien jinsab fil-ħajt BC u jagħmlu użu minn tali bitħa, kemm Maria Assunta Sultana kif ukoll Pawlu Sultana ma jippretendux li tali bitħa kienet kompriża fil-kirja. L-attriċi M'Assunta Sultana kkonfermat illi "*l-ambjenti tal-garaxx li kienu mikrija għand il-familja tar-raġel"* huma fejn hu mmarkat **ABCD** (cioe` **ADYX + YXBC**) fuq il-pjanta redatta minnha **Dok AR2** (cioe` mhix inkluża l-bitħa), u in oltre

Pawlu Sultana stess xehed li lanqas biss jaf jekk tali bitħa kinitx inkluża fil-kirja tal-garaxx.

33. Il-verżjoni tal-atturi li l-kirja kienet tikkomprendi l-parti YXBC, u li l-garaxx kellu l-forma tal-ittra "L" tirriżulta verosimili; għall-inqas sal-1971, meta Marianna Spiteri akkwistat il-fond numru 6 permess tal-kuntratt ta' diviżjoni, żgur li l-linja diviżorja XY kien għad kellha parti miftuħa b'mod li tippermetti lill-inkwilini jibqgħu sejrin liberament sal-ħajt BC u jaċċedu mill-bieb li kien hemm fih għall-bitħa. Tant hu hekk li l-inkwilini kienu jpoġġu l-madum fil-bitħa u Marianna Spiteri kienet irrabjat meta ndunat b'dan fl-1971.

34. Kif ingħad, Emanuel Spiteri, ir-raġel ta' Marianna Spiteri xehed li l-kirja <u>kienet diġa teżisti</u> meta martu akkwistat il-fond numru 6 fl-1971. Spjega li dak iż-żmien stess martu (li kienet tgħix il-Kanada) marret iżżur il-post li kienet għadha kemm akkwistat. Isemmi li meta rat il-madum fil-bitħa tagħha kienet "***very upset***" tant li qabbdet lil Joe Vella "***biex jagħlaq il-<u>bieb</u> bil-ġebel, biex ma jerġgħux jidħlulha fil-<u>bitħa</u>***". Ma jiftakarx jekk l-imblukkar tal-bieb sarx fl-1971 jew fl-1987, meta martu reġgħet żaret Malta (Għawdex) mill-Kanada. Din il-Qorti tosserva pero`, li kwalsiasi imblukkar tal-bieb tal-bitħa ma kienx ser jaffettwa l-fetħa li kien hemm fuq il-linja diviżorja **XY**. Il-bieb kien jinsab fil-ħajt **BC** u mhux fil-linja diviżorja **XY. Bl-imblukkar tal-<u>bieb</u>, il-garaxx xorta kien se jibqa'**

bil-forma “L”.

35. Fil-fatt għalkemm Emanuel Spiteri jitkellem fuq l-imblukkar ta’ bieb tal-bitħa, ma jirriżultax li tali bieb ġie imblukkat. Li kieku kien ġie imblukkat il-bieb tal-bitħa, meta Anthony Caruana daħal fil-fond numru 6 wara li xtrah, ma kienx ikun possibbli għalih li mill-bitħa li kienet tinsab hekk kif wieħed jidħol mill-bieb tal-fond 6, ikun jista’ jikser lejn ix-xellug għal dik il-parti li fiha ż-żewġ twieqi jagħtu għal fuq it-triq (li jidhru fir-ritratt a fol 97) u jibqa’ sejjer sal-ħajt li ġie jifred il-fond numru 6 minn dak ta’ Ernest Gauci. Jirriżulta anzi li kienet il-linja diviżorja XY li ngħalqet kompletament b’ħajt, u b’hekk ma setgħetx baqgħet teżisti iktar il-forma “L”.

36. Meta ngħalqet kompletament il-linja diviżorja **XY**, il-parti **ADYX** (illum ta’ Ernest Gauci) u l-parti **YXBC**[41] (illum ta’ Anthony Caruana) ġew segregati kompletament minn xulxin. Mhux magħruf meta dan sar, iżda kien ċertament qabel ma nbiegħu l-fondi lil Ernest Gauci u lil Anthony Caruana rispettivament fl-1991. Fil-fatt Victor Theuma, li kien il-ħaddiem li kien mar jaħdem fil-fond li akkwista Ernest Gauci, ikkonferma li l-ħajt fuq il-lemin tal-garaxx - cioe` l-ħajt li jifred il-proprjeta` ta’ Gauci minn ta’ Caruana, dak li jiġi fuq il-linja diviżorja **XY**- kien dritt; Anthony Caruana da parti tiegħu xehed li meta xtara l-fond numru 6 u daħal fih ra li kien

[41] indikata **ABCD** fuq il-pjanta Dok SM1

separat b'ħajt mill-fond ta' Gauci, liema ħajt ma kellux aperturi; u <u>Ernest Gauci</u> kkonferma li meta xtara l-fond tiegħu, il-garaxx kellu faċċata ta' 12-il pied - fuq il-kuntratt indikat b'faċċata ta' 13-il pied u allura jfisser li kien diġa' tela' l-ħajt li għalaq kompletament il-linja diviżorja **XY**.

37. L-ewwel Qorti qalet li kienet konvinta li l-garaxx okkupat mill-inkwilini kien separat - cioe` ma jiffurmax parti - mill-fond numru 6; irriżultalha li l-**bitħa** kienet aċċessibbli mill-garaxx permezz ta' **bieb** u li tali **bieb** imbagħad ingħalaq sabiex ma jibqgħux jaċċedu mill-garaxx għall-bitħa. Donnha fehmet, allura, erronjament, li l-bitħa tal-fond 6 kienet tikkonfina mal-linja diviżorja **XY** ta' bejn il-fond ta' Caruana u ta' Gauci, u li l-ħajt li fih hemm bieb li jagħti għall-bitħa jinsab fuq tali linja diviżorja. Iżda skont l-i*sketches* fuq imsemmija, li din il-Qorti qegħda tqis bħala verosimili, fil-linja diviżorja **XY** kien hemm aċċess miftuħ b'mod li l-garaxx kellu forma tal-ittra "L", u ma kienx hemm bibien. Jiġi enfasizzat, in oltre, li **bejn il-linja diviżorja XY u l-bitħa tal-fond numru 6 kien hemm biċċa oħra mill-fond numru 6 (<u>proprju il-parti YXBC</u>), liema biċċa l-ewwel Qorti jidher li ma qisithiex.** Ħarsa lejn il-pjanta Dok A annessa mal-kuntratt ta' bejgħ li permezz tiegħu Anthony Caruana akkwista l-fond mingħand Marianna Spiteri, fil-fatt tikkonferma li bejn il-linja diviżorja li tifred il-fond numru 6 ta' Caruana mill-fond ta' Gauci, u l-bitħa tal-fond numru 6 stess, kien hemm spazju: i.e. il-parti fejn jidhru ż-żewġ twieqi żgħar jagħtu għal fuq it-triq fir-ritratt a fol 97.

38. Issa kif fuq spjegat, fil-kuntratt tal-10 ta' Diċembru 1991, li permezz tiegħu Marianna Spiteri biegħet il-fond tagħha numru 6 lil Anthony Caruana, ġie dikjarat li dan kien qed jinbiegħ **liberu u frank**. Madanakollu jidher li ż-żewġ kontraenti (il-venditriċi u x-xerrej, jew aħjar id-difensur tax-xerrej) ma kinux konvinti minn tali dikjarazzjoni, tant li **ddaħlet klawsola li permezz tagħha Marianna Spiteri obbligat ruħha tagħmel tajjeb f'każ li xi terzi jippretendu kumpens minħabba pretenzjoni ta' xi titolu fuq xi parti tal-fond**.

39. L**-Avukat Carmelo Galea** (li kien assista lil Anthony Caruana meta xtara l-fond numru 6) fix-xiehda tiegħu tat-18 ta' Jannar 2012 spjega għaliex kien insista li tiddaħħal din il-klawsola:

> *"…li naf hu li jien kont qed nippatroċina lil ċertu Pawlu Sultana li jiġi ħu r-raġel tas-sinjura, tal-attriċi, u naħseb illi meta sar dan il-kuntratt kienet diġa bdiet il-kwistjoni bejn Pawlu u ħuh, jew inkella ħa npoġġiha differenti, naf, peress li għadda ż-żmien, naf illi konna dehrna għand Dr Alfred Grech rigward porzjoni oħra minn dan l-istess fond li kien xtara ċertu Gauci, insejt illum x'kunjomu, Ernest Gauci, u li biha Pawlu kien irrinunzja għall-kirja li kellu fuq garaxx formanti parti mill-fond li kien xtara dak Ernest Gauci u nimmaġina li jiena din naħseb kont insistejt għaliha jien biex inkopri lil Anthony Caruana fil-każ li jkun hemm xi pretenzjoni fuq il-fond illi kien qed jixtri hu. Issa hawnhekk aħna qegħdin ngħidu li qiegħed bil-pussess vakant, jiġifieri l-venditur kien qiegħed jagħtih il-garanzija li hemmhekk huwa bil-pussess vakant, imma jien biex nipprova inkopri aktar lil Anthony kont insistejt li jekk ikun hemm xi pretenzjonijiet allura jagħmel tajjeb il-venditur u mhux il-kompratur."*

Madanakollu, fid-dawl tar-retroxena kollha, id-dispożizzjoni ta' Marianna Spiteri li tobbliga ruħha f'dan ir-rigward jimmilita ferm favur it-tezi tal-atturi

li l-kirja li kellhom l-aħwa Carmelo, Joseph u Pawlu Sultana kienet tinkludi wkoll parti mill-proprjeta` ta’ Marianna Spiteri (cioe` il-parti indikata **YXBC fuq id-Dok AR2/ jew ABCD fuq Dok SM1).**

40. Ikkonsidrat dan kollu, din il-Qorti hija sodisfatta, għallinqas fuq bilanċ ta’ probabilita`, li l-kirja li kellhom l-aħwa Carmelo, Joseph, u Pawlu Sultana kienet tinkludi wkoll il-parti indikata **YXBC** fuq id-**Dok AR2/ jew ABCD fuq Dok SM1**, liema parti kienet tinsab fuq parti mill-fond numru 6 proprjeta` ta’ Marianna Spiteri (illum proprjeta` ta’ Anthony Caruana).

41. L-atturi qed jitolbu li jiġi dikjarat li d-drittijiet lokatizji tagħhom fir-rigward ta’ dik il-parti li kienet tinsab fuq proprjeta` ta’ Anthony Caruana (cioe` l-parti indikata **YXBC** fuq id-**Dok AR2/ jew ABCD fuq Dok SM1**) ġew ippreġudikati serjament meta l-fond (ta’ Caruana) **ġie distrutt.** Għalkemm kif ingħad, din il-Qorti hija sodisfatta, għallinqas fuq bilanċ ta’ probabilita`, li l-aħwa Sultana kellhom tali drittijiet lokatizji fuq il-parti indikata **YXBC** fuq **Dok AR2/ jew ABCD fuq Dok SM1,** dawn ma ġewx preġudikati bit-twaqqih tal-fond, iżda bil-ħajt li għalaq kompletament il-linja diviżorja **XY**, u dan sar qabel ma twaqqa’ u ġie distrutt il-fond. Ladarba t-talbiet attriċi huma bbażati fuq it-twaqqih tal-fond u mhux fuq l-għeluq tal-linja diviżorja **XY**, tali talbiet ma jistgħux jiġu milqugħa.

42. In vista ta’ dan kollu din il-Qorti tiċħad l-appell tal-atturi.

43. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-atturi appellanti

Joseph Azzopardi Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
rm