AO REI VINDICATORIA

TITOLU

QBIELA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 16 ta' Lulju 2019

Kawza Numru : 14
Rikors Guramentat Numru : 379/2016/LSO

Giovanna sive Jane Cassar (ID 40029M)

vs

Nicholas Spiteri (ID 332356M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors mahluf Giovanna sive Jane Cassar (ID 40029M) datat 12 ta’ Mejju 2016 fejn bil-gurament taghha kkonfermat:-

Illi r-rikorrenti hija s-sid tal-porzjon art diviza tal-kejl superficjali ta’ cirka elfejn seba’ mija u wiehed u erbghin metri kwadri u cioe` zewgt itmiem u 3 sieghan, formanti parti mit-terran maghruf tal-Barrani fil-limiti ta’ Hal Tarxien/Ghaxaq b’access ghaliha minn Triq Tal-Barrani fejn ghandha faccata konfinanti mit-tramuntana u mill-punent ma' beni ta TreeHills Company Limited u mil-lvant ma’ Triq tal-Barrani u minn nofsinhar ma’ sqaq privat (dikjarazzjon tal-Avukat Giappone immarkat bhala 'GCI' flimkien ma’ kopji tad-divizjoni tal-art in kwistjoni bhala prova ta' titolu tar-rikorrenti immarkat bhala dokument 'GC2').

Illi b'sorpriza assoluta tar-rikorrenti jidher illi fuq din l-art proprjeta' taghha, li qatt ma giet mikrija, imqabbla jew b'xi mod iehor moghtija lil hadd la mir-rikorrenti u lanqas mill-awturi fit-titolu taghha, l-intimat Nicholas Spiteri qieghed jghid li huwa prezentement jokkupaha. Tali okkupazzjoni hija manifestament bla titolu u qed titressaq din il-procedura sommarja proprju ghaliex meta gie sfidat diversi drabi procedura sommarja proprju ghaliex meta gie sfidat diversi drabi jipprova tali titolu ta' kera jew xi titolu iehor Spiteri baqa' qatt ma pprovda tali titolu u dan proprju ghaliex ma jezisti l-ebda titolu. Il-pretensjoni mressqa

gudizzjarjament issa permezz ta' ittra ufficjali tressqet biss sabiex tfixkel negozju (konvenju) li l-attrici dahlet fih ghall-kompravendita tal-art in kwistjoni proprjeta' taghha (ritratti tal-art in kwistjoni mmarkati bhala Dok 'GC3' sa 'GC5');

Illi m'hemmx dubju li l-konvenut qatt ma kellu xi jedd li jippretendi li hu kerrej u ma jistax jitqies bhala kerrej skont il-ligi bil-konsegwenza li qed jokkupa din l-art minghajr titolu validu (affidavit tar-rikorrenti immarkat bhala Dok 'GC6' flimkien ma' affidavit ta' Micheal Murray Curtis bhala amministratur tal-proprjeta` in kwistjoni immarkat bhala Dok 'GC7';

Illi minkejja li gie interpellat diversi drabi inkluz b'ittri ufficjali sabiex jivvaka l-fond u jizgombra immedjatament, kopja ta' liema hawn annessi u mmarkati bahla Dok 'GC8' u 'GC9', il-konvenut baqa' inadempjenti u ghadu sal-lum iressaq dawn il-pretensjonijiet vessatorji.

Illi sa fejn taf is-socjeta` attrici, il-konvenut ma ghandux eccezzjonijiet x'jaghti kontra t-talbiet tal-istess attrici u ghalhekk jezistu r-ragunijiet kollha skont il-ligi biex din l-Onorabbli Qorti tkun tista' tipprocedi ghad-decizjoni taghha bid-dispenza tas-smigh tal-kawza *ai termini* ta' l-Artikolu 167 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ghaldaqstant, jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex din l-Onorabbli Qorti m' ghandhiex ghar-ragunijiet hawn fuq premessi, tipprocedi ghad-decizjoni taghha bid-dispenza tas-smigh tal-kawza *ai termini* ta' l-Artikolu 167 tal-Kap. 12

tal-Ligijiet ta' Malta sabiex tikkundanah sabiex jizgombra, jirrilaxxa u jhalli libera a favur tar-rikorrenti l-art tal-kejl superficjali ta’ circa elfejn seba’ mija u wiehed u erbghin metri kwadri u cioe` zewgt itmien u 3 sieghan, formanti parti mit-terran maghruf tal-Barrani fil-limiti ta Hal Tarxien/Ghaxaq b'access ghaliha minn triq Tal-Barrani fejn ghandha faccata konfinanti mit-tramuntana u mil-punent ma' beni ta’ ThreeHills Company Limited u tiffissa t-terminu qasir u perentorju ghal tali zgumbrament immedjat mill-art in kwistjoni.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li jibqa’ minn issa ngunt biex jidher in subizzjoni jekk ikun il-kaz.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-21 ta’ Gunju 2016 fid-9:30am, b’ ordni lill-intimat biex jidher f’ dik il-gurnata u jwiegeb ghat-talba tar-rikorrenti, u fin-nuqqas, il-Qorti tghaddi biex tiddeciedi minnufih ir-rikors billi tilqa’ t-talba tar-rikorrenti.

Rat in-nota tal-intimat Nicholas Spiteri datata 20 ta’ Gunju 2016 a fol 54 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tal-21 ta’ Gunju 2016 (fol 60) fejn il-Qorti awtorizzat lill-intimat jipprezenta risposta guramentata fi zmien ghoxrin (20) jum minn dan il-verbal. Kwindi t-talba ghas-smigh fit-termini tal-procedura kontemplata bl-artikolu 167 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta giet michuda u l-kawza tkompliet skont il-procedura ordinarja.

Rat ir-risposta guramentata ta' Nicholas Spiteri ID332356M datata 11 ta' Lulju 2016 (fol 61) fejn espona:

1. Illi preliminarjament, il-lista tax-xhieda indikata fir-rikors promotur tal-attrici hija monka ghaliex ma ssegwix il-procedura korretta kif ikkontemplata fl-artikolu 156 (4) tal-kapitolu tnax (12) tal-Ligijiet ta' Malta senjatament: *'L-attur ghandu wkoll jaghti mad-dikjarazzjoni l-ismijiet tax-xhieda li jkun bi hsiebu jgib, filwaqt li jiddikjara dwar kull wiehed minnhom x' fatti u xi prova bi hsiebu jaghmel bix-xiehda'*, fejn tali procedura tezigi li kull xhud li jkun elenkat fil-lista tax-xhieda ghandu jgorr mieghu raguni ghalxiex ser jitressaq biex jixhed quddiem il-Qorti u *dunque* l-lista li giet intavolata hija rritwali;

2. Illi minghajr pregudizzju, ir-rikorrenti ghandha tissostanzja dak minnha ddikjarat fl-ewwel premessa taghha bhala l-prova shiha skont il-ligi li hija sid tal-porzjon art diviza tal-kejl u konfini kif minnha indikat fir-rikors promotur taghha;

3. Illi fil-mertu t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

4. Illi wkoll minghajr pregudizzju a suespost, il-konvenut jemmen illi l-attrici intavolat dawn il-proceduri mhux ghax temmen li ghandha xi dritt sagrosant ghall-art in kwistjoni stante l-fatt illi kuntrarjament ghal dak li hija ddikjarat bil-gurament u zgur biex tizvija lil dina l-Onorabbli Qorti, il-konvenut ilu jahdem l-ghalqa msejha tal-Barrani limiti Hal

Ghaxaq ghal iktar minn hamsin sena u qablu jista' jizdied ukoll il-perjodu li l-istess art kienet fil-pussess u godiment ta' missieru Salvatore Spiteri meta kien wkoll jahdimha kif jirrizulta wkoll permezz ta' skrittura privata (Dok A) fil-pussess tan-Nutar Dr Tonio Spiteri datata tmienja u ghoxrin (28) ta' Mejju tas-sena elf disgha mija disgha u sebghin (1979), hemm indikat car li Salvatore Spiteri kien ceda u ttrasferixxa lil ibnu Nicholas Spiteri, d-dritt ta' l-inkwilinat ossia qbiela fuq ir-raba' (vide Dok B), inter alia tal-ghalqa msejha tal-barrani limiti Hal Ghaxaq u *dunque* t-talba attrici ghandha tigi respinta kontra l-istess attrici bl-ispejjez;

5. Illi ukoll minghajr pregudizzju ghas-suespost, mhux minnu dak ikkontemplat fil-premessa tar-rikors guramentat illi l-konvenut kien baqa' inadempjenti billi b'xi mod naqas milli jirrispondi ghall-ittri gudizzjarji tal-attrici sabiex jizgombra u jivvaka mill-art *de quo* stante li gudizzjarju biex jikkontradixxi l-pretensjoni attrici kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kaz;

6. Illi dejjem u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-konvenut isostni li t-titolu tieghu ta' qbiela in konnessjoni ma' l-art mertu ta' dawn il-proceduri kien baqa' u ghadu mhux mittiefes u jew interrot kif ser jipprova fil-mori ta' dawn il-proceduri u kienu biss il-pretensjonijiet fil-prezent ta' l-attrici li ghar-ragunijiet taghha emmnet li kellha xi dritt taqilghu 'l barra mill-art sabiex tkun tista' tiddisponi minnha u tispekula minn fuqha, tant li ghandu jirrizulta l-ezistenza

ta' konvenju da parti ta' l-attrici ma' terzi ghall-eventwali bejgh ta' l-art;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi, jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra r-rikorrenti u b'rizerva ta' kwalunkwe azzjoni spettanti lill-konvenut.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma inkluz dak tal-Hamis, 6 ta' Gunju 2019 fejn, meta ssejhet il-kawza dehret l-attrici debitament assistita. Il-konventut imsejjah tliet darbiet ma deherx. Dr Antoine Cremona ha konjizzjoni tal-fatt li saret talba fil-mori ta' dan id-differiment sabiex il-kawza llum appuntata ghat-trattazzjoni finali orali tigi differita ghal data ohra, u dan minkejja illi l-Qorti u l-partijiet kienu diga` konxji tal-fatt illi apparti illi l-intimati biddlu ghal diversi drabi l-patrocinju legali taghhom, ghal hames darbiet, u kienu wkoll konxji mit-tempistika ta' din il-kawza u mill-eventwali ghoti tas-sentenza. Fic-cirkostanzi, u sabiex il-partijiet ikollhom l-opportunita` sabiex iressqu l-sottomissjonijiet finali taghhom, huwa talab lil din l-Onorabbli Qorti biex takkorda terminu ghan-nota ta' sottomissjonijiet taz-zewg partijiet kontemporanjament. Il-Qorti fic-cirkostanzi awtorizzat liz-zewg partijet jipprezentaw nota ta' osservazzjonijiet sal-25 ta' Gunju 2019 u halliet l-kawza ghas-sentenza ghas-16 ta' Lulju 2019 fid-9:30a.m.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ Nicholas Spiteri datata 25 ta’ Gunju 2019 a fol 388 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attrici pprezentata fis-26 ta' Gunju 2019 bil-*visto*, a fol 394 tal-process.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Il-kawza odjern titratta talba rivendikatorja naxxenti minn dritt ta' proprjeta' vantat mill-attriċi provenjenti minn eredita` u divizjoni ta’ proprjeta` li saret fl-atti tan-Nutar Oscar Azzopardi datata t-28 ta' Settembru 1947. L-intimat laqa’ billi sostna li fuq l-istess art ghandu titolu ta’ qbiela.

Fatti:

Illi permezz tal-kuntratt ta' divizjoni imsemmi (**Dok GC2** a fol 8 *et seq.)*, bejn l-ahwa Mifsud Ellul, u cioe`, l-istess rikorrenti u t-tliet hutha, r-rikorrenti giet assenjata "*l-ghalqa fil-limiti ta' Hal Tarxien, in kontrada tal-Barrani, u hekk imsejha, kif hi deskritta fin-numru tlettax.....”/*

Illi fl-istess kuntratt ta’ divizjoni hemm deskrizzjoni tal-ghalqa (fol 17) u cioe`:

"*13. Ghalqa fil-limiti ta' Hal Tarxien , in kontrada tal-Barrani, u hekk imlaqqma, tal-kejl ta' 2T3S u tmiss mil-lvant mat-triq ta' Bir id-Deheb, mit-tramuntana u mil-punent ma’ beni ta'*

Michele Gravina, soggetta ghar-rata ta' piz perpetwu ta' hames xelini u erbgha soldi fis-sena, kif ukoll ghan-nofs li jibqa' kif u deskritt fin-numru tlieta....."

Il-beni in divizjoni ppervenew in parti mill-wirt ta' ommhom, Emma Mifsud Ellul, in parti mill-wirt ta' missierhom, il-Perit Annetto Mifsud Ellul, in parti mill-wirt ta' zijuhom il-Perit Giuseppe Mifsud Ellul, in parti mill-wirt ta' zijuhom Luigi Mifsud Ellul u in parti mill-wirt ta' Dottor Paolo Sammut.

Fid-9 ta’ Ġunju 2015, Jane Cassar, ir-rikorrenti, dehret fuq konvenju mas-socjeta’ TriHills Estates Limited biex tbiegh l-għalqa in mertu.

Illi ftit jiem wara l-konvenju tad-9 ta’ Ġunju 2015, ix-xerrej gie avvicinat minn Nicholas Spiteri, l-intimat, fejn gharrfu li huwa gabillot fuq dik l-ghalqa.

Jirrizulta li fid-19 ta’ Mejju 2015, l-intimat irregistra l-ghalqa mad-Dipartiment tal-Agrikoltura bhala l-persuna li kienet tahdimha. Din ir-registrazzjoni giet kontestata minn iben l-attriċi, Henry Cassar, billi ressaq registrazzjoni fuqha li giet susseggwentement ikkontestata minn Nicholas Spiteri. Dan wassal biex id-Dipartiment tal-Agrikoltura rrifjuta z-zewg talbiet.

Illi fis-6 ta’ Jannar 2016 u fl-1 ta’ Marzu 2016[1], intbaghtu żewġ ittri uffiċjali lil Nicholas Spiteri sabiex jizgombra, u

[1] Dok. “GC8” u Dok. “GC9” fol. 47-48

peress li baqa' inadempjenti, l-attriċi pprocediet bil-kaz odjern.

Provi

Henry Cassar, iben Jane Cassar, xehed b'affidavit (fol. 79 - 81)[2] fejn qal li jaf fejn qieghda l-ghalqa u li jghaddi minn hdejha ta' sikwit. Din l-ghalqa hija wahda minn diversi ghelieqi li ommu Jane Cassar ghandha, u li jiffurmaw parti mit-territorju ta' art amministrata mis-socjeta' Marsovin Estates[3]. L-ghalqa in kwistjoni kienet tal-Perit Joseph Mifsud Ellul, iz-ziju ta' Jane Cassar, u li Jane Cassar wirtet wara l-mewt tieghu.

Qal li ghal zmien twil din l-ghalqa kienet maghrufa bhala *proprjeta` tal-Marsovin.* Annetta pjanta datata 12 ta' Mejju 1983 dwar l-art in kwistjoni li kien ghamel il-Perit tas-socjeta' fejn ikkonferma l-konfini u d-daqs (Dok HC2).

Spjega li missieru kien ifforma socjeta' bl-isem *Marsovin Estates* li kien jinkludi l-proprjeta' ta' martu, ir-rikorrenti Annetta wkoll lista tal-proprjetajiet ta' ommu li sab fl-arkivji tal-ufficju fejn dak immarkat bin-numru 4 jirreferi ghall-*field tal-Barrani, Zejtun* **(DOK HC3).**

Minn dokumentazzjoni li ghandha Marsovin Estates, jirriżulta li l-ghalqa kienet '*unattended',* jigifieri battala, u Jane Cassar qatt ma halliet lil hadd jahdimha, tant li l-

[2] Seduta 24 ta' Novembru 2016
[3] Dok. "HC2" sa Dok. "HC3" fol. 84-86

ghalqa kienet kompletament mitluqa minghajr sigar, frott jew haxix. Illi kien hemm min kien interessat li jixtriha[4], u fis-sena 2015, Jane Cassar dahlet fuq konvenju mas-socjeta` Trihills Group li ghandhom sit adjacenti ghal din l-ghalqa. Ftit wara, sar jaf li xi hadd dahal fuqha u harat l-art. Biex juri li dik kienet ghalqa privata, huwa ghamel sinjal biż-żebgha fuq il-briks bil-kliem "no entry" u "private property". Sar jaf li l-persuna li kienet qieghda tidhol fuq l-art kien Nicholas Spiteri, u li Spiteri, f'Mejju 2015, irregistra l-art f'ismu bħala bidwi mad-Dipartiment tal-Agrikoltura. Minhabba l-okkupazzjoni ta' Spiteri, il-konvenju ġie mġedded darbtejn.

In kontro ezami (fol. 388-342)[5] jikkonferma li qabel il-konvenju, hadd qatt ma nformah li l-ghalqa kienet f'idejn bidwi u li kien jahdimha.

Anthony Cassar, iben Jane Cassar, xehed (fol 91-92)[6] li mis-sena 1978 sas-sena 2005 kien CEO tal-Marsovin u responsabbli mill-amministrazzjoni tal-Marsovin Estates. Spjega li dejjem amministra l-ghalqa missieru u kienet inkluza mal-proprjeta' tas-socjeta` bhala *portfolio* wiehed. Minn 1978 ha l-amministrazzjoni f'idejh sakemm irtira fil-2005.

Qal li kemm-il darba kienu jibaghtu nies biex iduru l-proprjetajiet kollha biex jaraw illi ma jkunx hemm nies li jidhulhom fihom.

---

[4] Dok. "HC1" f'fol. 82 u Dok. "HC4" fol. 87-88
[5] Seduta 15 ta' Jannar 2019
[6] Seduta 24 ta' Novembru 2016

Hu kkonferma li l-ghalqa dejjem kienet battala u qatt ma kien hemm nies jahdmuha, l-anqas b'mera tolleranza. Kienet "*bil-vojt."*. Dan gej minn pariri antiki li kienu hadu li ma jqabblux proprjeta`. Illi s-soċjeta` Marsovin kienet tqabbad lill-Perit Joe Magro biex idur l-għelieqi minn żmien ghal żmien, fosthom din l-ghalqa. Jghid ukoll li kien hemm min kien interessat li jixtriha[7]. Fis-sena, 1992, bil-permess ta' Jane Cassar, l-għalqa intużat biex gie depozitat fiha gebel qadim.

Spjega li l-kumpanija hadet il-permess mill-MEPA biex thott il-hitan tas-sejjiegh li kien hemm fl-ghelieqi tal-Marnisi u dan il-gebel li nqala' kollu intefa' fl-ghalqa in mertu. Minn 1992 'il hawn kienu jibaghtu trakkijiet biex jigrbu l-gebel li jkollhom bzonn ghall-bini ta' hitan tas-sejjiegh fl-ghelieqi ohra.

Qal li ma jafx min hu Nicholas Spiteri u qal li zgur qatt ma hallas qbiela u lanqas gie irrikonoxxut minnhom bhala bidwi. Muri lil Nicholas Spiteri qal li ma jgharfux. L-ewwel darba li sema' bil-pretensjonijiet tieghu kienet xi ftit gimghat ilu.

Qal li billi l-art hija maghrufa bhala tal-Marsovin kienu jircievu talbiet biex jixrtuha kemm-il darba.

Qal li l-art ma setghetx tinhadem ghaliex kienu jitfghu l-affarijiet.

[7] Dok. "GC16" fol. 99

Joseph Cassar xehed (fol 108-113)[8] li għandu *scrap yard* ma' ġenb l-ghalqa in kwestjoni, u dahal fuq konvenju ma Jane Cassar biex jixtriha quddiem in-Nutar Charles Mangion. Huwa nghata l-pussess tal-ghalqa mal-konvenju, u għalaq id-dahla taghha b'xi knatan. Ftit wara gie avvicinat minn Nicholas Spiteri fejn staqsieh ghalfejn kien ghalaq l-access. Jghid li tah id-dettalji tat-telefon ta' minn ghand min kien ser jixtri. Nicholas Spiteri dahhal rapport l-ghassa kontrih li ghalaqlu l-access.

In **kontro-eżami** qal li resaq fuq il-konvenju wara li n-Nutar ghamel ir-riċerki fuq l-art.

Chris Cremona xehed (fol. 111-112)[9] li jahdem mas-socjeta' Marsovin u xoghlu huwa li jiehu hsieb l-ghelieqi tad-dwieli u l-bdiewa li jgibu l-gheneb. Ikkonferma li kienu jzommu l-ghalqa biex jistorjaw gebel tas-sejjiegh biex imbaghad juzawh biex jibnu l-hitan tal-Marnisi. Kien jghaddi minn hdejn l-ghalqa prattikament kuljum fi triqtu lejn xogholu, kienet tkun zdingata. Xi sena ilu, ra li kienet qisha mahruta.

Saviour Curmi xehed (fol. 112-113)[10], li huwa kien jahdem fl-amministrazzjoni tas-socjeta` Marsovin. Muri dokumenti f'fol 87 u 88, li huwa *internal office memo* dwar persuna interessata li tixtri l-ghalqa, fejn hemm miktub ukoll *Field is*

[8] Seduta 2 ta' Marzu, 2017
[9] Seduta 2 ta' Marzu, 2017
[10] Seduta 2 ta' Marzu, 2017

vacant, u kkonferma li l-kaligrafija li tidher fuqhom hija tieghu.

In-Nutar **Charles Mangion** xehed (fol. 204-210)[11] li fid-9 ta' Ġunju, 2015[12], gie mqabbad biex ihejji konvenju bejn Jane Cassar u s-socjeta' TriHills Estates Limited ta' ghalqa gewwa tal-Barrani. Jghid li ghamel ricerka fuq Giovanna (Jane) Cassar u mar lura sas-sena 1908[13]. L-ghalqa kienet riżultat ta' divizjoni, u ġiet ghand Jane Cassar fis-sena 1947 meta kienet ghadha xebba. Huwa jghid li t-titolu ta' Jane Cassar huwa tajjeb.

In **kontra-ezami** qal, li mir-ricerki li ghamel, ma rrizultax li kien hemm xi titolu ta' qbiela registrat fuq l-ghalqa. Qal li bhala konfini, mexa mal-konfini tal-ghalqa skont ir-relazzjoni peritali annessa mal-kuntratt ta' divizjoni, "*ghalqa fil-limiti ta' Hal Tarxien kontrada tal-Barrani, hekk imlaqqma tal-kejl ta' tommnejn tliet sieghan tmiss mil-lvan mat-triq ta' Bir id-Deheb, mit-tramuntana u mill-punent ma' beni ta' Mikele Gravina soggetta ghar-rata ta' piz piu ta' hames xelini u sebgha soldi*"[14]. Jispjega li l-konfini maz-zmien jinbidlu, kien ghalhekk li fil-konvenju ddeskriva l-art li qieghda fil-limiti ta' Hal Tarxien/Hal Ghaxaq. Jghid ukoll li bhala fatt jaf il-lokalita` u l-ghalqa tinstab bejn iz-zewg konfini. Jghid ukoll li l-kejl li hemm fuq l-art huwa simili ghad-deskrizzjoni tal-perit u hija importanti wkoll fejn tmiss mat-triq. Qal ukoll li tnejn mill-irjihat inbidlu maz-zmien

---

[11] Seduta 6 ta' April, 2017
[12] Fol. 46
[13] Dok. "GC18" fol 116-203
[14] Dok. "CM1" fol. 217-244

ghaliex ix-xerrej xtara l-artijiet tal-madwar minghand terzi. Ghaldaqstant huwa kkonkluda li l-ghalqa li tissemma fid-divizzjoni tal-1947 hija l-istess ghalqa soggetta ghal konvenju.

James Gauci, rapprezentant tal-Paying Agency xehed (fol. 250-253)[15] li fis-19 ta' Mejju 2015, Nicholas Spiteri rregistra l-ghalqa in kwistjoni fuq ismu mad-Dipartiment tal-Agrikoltura[16].

In kontro-eżami (fol. 371-373)[17] qal li Nicholas Spiteri mar biex jirregistra l-*parcel* tal-art in kwistjoni fil-19 ta' Mejju 2015. Jispjega li fid-29 ta' Jannar 2016, Henry Cassar ikkontesta mad-Dipartiment ir-registrazzjoni li kien ghamel Nicholas Spiteri[18]. Fl-1 ta' Frar 2016, Nicholas Spiteri kkontesta mad-Dipartiment ir-registrazzjoni li kien ghamel Henry Cassar[19]. Minhabba dawn iż-żewġ kontestazzjonijiet, id-Dipartiment baghat jinforma liż-żewġ partijiet li t-talba taghhom ghar-registrazzjoni ma setghetx tigi milqugha[20].

Ikkonferma li l-applikazzjoni tad-19 ta' Mejju 2015 kienet l-ewwel darba li saret applikazzjoni fuq din l-ghalqa.

Dr Marisa Grech in rapprezentanza tal-Awtorita' tal-Artijiet, xehdet (fol. 256-260)[21] li l-art mertu tal-kawża hija

[15] Seduta 18 ta' Mejju, 2017
[16] Dok. "JG1" fol. 245-249
[17] Seduta 26 ta' Frar, 2019
[18] Dok. "JG6" – Dok. "JG11" fol. 354-359
[19] Dok. "JG12" - Dok. "JG14" fol. 360-362
[20] Dok. "JG15" – Dok. "JG17" fol. 363-367
[21] Seduta 1 ta' Gunju, 2017

tal-privat, u mal-Awtorita' tal-Artijiet ma hemm ebda qbiela fuqha[22]. Fuq il-pjanta minnha esebita l-art hija deskritta bhala art "Tal-Barrani *limits of* Tarxien."

Nicholas Spiteri, l-intimat, xehed (fol. 272-278)[23] li l-għalqa li huwa jahdem, u li qabel kien jahdem missieru, ghandha bhala konfini Hal Ghaxaq u mhux Hal Tarxien[24].

Huwa kompla bix-xhieda tieghu (fol. 327-336)[25] u spjega li fis-sena 1956 missieru, Saviour Spiteri, kien beda jahdem terran maghruf bhala tal-barrani gewwa Hal Ghaxaq maghmul minn disat (9) itmiem, it-terran hu cirkundat bil-kulur isfar fuq il-pjanta f'fol. 301. Qabel Saviour Spiteri, it-terran kien jinhadem minn Frangiska Spiteri, in-nanna tal-konvenut[26]. Fis-sena 1979, Saviour Spiteri ghadda dan it-terran lill-konvenut permezz ta' skrittura quddiem in-Nutar Tonio Spiteri[27]. L-art mertu tal-kawza hija mmarkata bin-numru 39 fuq l-istess pjanta[28]. Is-sid tal-*plot* numru 39 hija Mary Gravina[29] kif jirrizulta minn ricerka li ghamel il-Perit Charles Buhagiar fis-sena 2018. Isem Mary Gravina jirriżulta wkoll mill-ktieb tal-qbiela tar-raba' in kwistjoni ghal perjodu bejn il-15 ta' Awwissu 1957 u l-15 ta' Awwissu, 1960[30]. Il-qbiela llum qed tigi depozitata l-Qorti ghaliex il-persuna li kienet tigbor il-qbiela minghand missieru ma baqghetx tigi ghaliha.

---

22 Dok. "MG1" fol. 254
23 Seduta 24 ta' Novembru, 2017
24 Dok. "NS3" – Dok. "NS7"
25 Seduta tal-25 ta' Ottubru, 2018
26 Fol. 321
27 Fol. 300
28 Fol. 304
29 Fol. 308
30 Fol. 312-313

In kontro-ezami, jispjega li hemm ktieb tal-qbiela li mhux ghandu. Dan jispjega ghaliex iddepozita l-Qorti qbiela fuq medda ta' snin[31].

Joseph Borg xehed (fol. 289(a)-289C)[32] li mad-Direttorat tal-Agrikoltura, Nicholas Spiteri jidher registrat bhala bidwi, u ilu registrat sat-3 ta' Lulju 1998[33]. Hu rregistra fuq art f'Has-Saptan. Imbaghad irregistra rigward 4 bicciet inkluz tlieta z-Zejtun. Ir-registrazzjoni hija wahda volontarja u l-informazzjoni li ghandu d-Direttorat huwa bbazat fuq li jinghad mill-bdiewa.

In kontro ezami, jispjega li l-lokalita` li fuqha huwa registrat Nicholas Spiteri hija ta' Has-Saptan li jaghmel mal-Kunsill ta' Hal Ghaxaq;

Giovanna Cassar xehdet (fol. 369-373)[34] li l-ghalqa hija taghha u wirtitha fis-sena 1947. Tispjega li taf fejn qieghda l-ghalqa viċin triq il-Barrani u li kienet fi stat mitluq. Sa fejn taf, l-ghalqa ma kinetx tinhadem u hi qatt ma dahlet qbiela taghha.

Anthony Spiteri xehed (fol. 375-377)[35] li l-ghalqa mertu tal-kawża tinstab faċċata tad-dar tieghu. Jiftakar lil missieru, Saviour Spiteri, jahdem l-ghalqa u jrabbi xi annimali fiha, u li meta kienu zghar, hu u hutu kienu

[31] Dok. "C" fol. 63
[32] Seduta 27 ta' Marzu, 2018
[33] Dok. "JB1" – Dok. "JB4" fol. 290-296
[34] Seduta 26 ta' Frar, 2019
[35] Seduta 9 ta' April, 2019

jiffrekwentawha. Jghid ukoll li missieru kien jahdem raba' ohra hdejha.

Carmel Spiteri xehed (fol. 378-379)[36] li jiftakar li meta kien tifel żghir, l-ghalqa kienet f'idejn il-familja tieghu u kienu jiffrekwentawha. Jiddeskrivi l-ghalqa li hija maghmula minn bicca akbar minn ohra b'kamra żghira fin-nofs.

L-ewwel eccezzjoni

Illi l-ewwel eccezzjoni tal-intimat, tittratta dwar ir-rekwizit mitlub mil-ligi taht l-artikolu 156(4) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, li fih l-attur ghandu jispjega x'fatti u xi provi bi hsiebu jaghmel matul il-kawza bix-xhieda minnu elenkata fid-dikjarazzjoni tax-xhieda. Fi kliem l-intimat, dawn huma nieqsa u l-azzjoni hija ghaldaqstant monka.

Illi l-kazijiet li fihom l-eccezzjoni tan-nullita' ta' atti gudizzjarji jistghu jinghataw huma dawk imsemmija fis-**subartikolu (1) tal-artikolu 789 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;**

Illi l-erba' (4) cirkostanzi msemmija f'dak l-artikolu huma tassattivi, fis-sens li biex dik l-eccezzjoni ta' nullita' ta' att gudizzjarju tirnexxi, trid bilfors taqa' taht il-parametri ta' xi wahda mill-imsemmija cirkostanzi.

Illi, minbarra dan, bis-sahha tal-bidliet li saru fil-ligi bl-Att XXIV tal-1995, l-eccezzjoni ma tirnexxix jekk in-nuqqas jew

[36] Seduta 9 ta' April, 2019

ksur ikunu jistghu jissewwew taht kull dispozizzjoni ohra tal-ligi. Ara l-kawza fl-ismijiet **"Salvino Busuttil et vs Agostino Baldacchino"**[37].

Illi, mill-iskorta tal-gurisprudenza l-aktar assodat, jirrizulta li c-citazzjoni m'ghandhiex tigi mwaqqa' ghajr ghal ragunijiet gravi[38], u l-prassi tal-Qrati nostrali, anke a bazi tal-emendi imsemmija, maghmula bl-Att XXIV tas-sena 1985, inkluz il-kontenut **tal-Art.175 tal-Kap.12** hija li, "*il-formalizmu esagerat illi hafna gie mnaqqas u limitat u bir-ragun il-ligi qieghda tkun aktar inklinata li tkompli tillimita l-formalizmu u n-nullitajiet ta' diversi forom*" (App.28.02.1997 - "**Charles Fino vs Alfred Fabri noe"**), u konsegwentement "*l-atti ghandhom jigu salvati anzi che annullati jew dikjarati nulli*" (App.24.01.1964 "**Dr.Joseph Ellul vs Jos.G.Coleiro**") PA (RCP) "**Maurizio Urso vs Fr.Charles Cini"** 19.01.1999).

Illi l-persuni msemmija fil-lista tax-xhieda facilment jirrizultaw identifikabbli mill-kawzali tac-citazzjoni, u r-raguni ghaliex ser jitressqu wkoll tidher mid-daqqa t'ghajn. Il-Qorti ghaldaqstant ma tarax irregolarita` li twassal ghal dikjarazzjoni ta' nullita` kif qed jitlob l-intimat. Tqis ukoll li minkejja li l-intimat ressaq din l-eccezzjoni, fis-sottomissjonijiet ma accennax aktar ghaliha.

Il-Qorti ghalhekk ma tqisx li l-ewwel eċċezzjoni ghandha tintlaqa'.

[37] 28.1.1998 (Kollez.Vol: LXXXII.ii.30) - App.Civ.
[38] App. Civ. 20.2.1935 fil-kawza fl-ismijiet R. Merola pro. et vs S. Caruso (Kollez. Vol: XXIX.i.106);

Kunsiderazzjonijiet ta' Dritt:

Illi din l-azzjoni hija azzjoni ta' rivendika. Illi l**-artikolu 322** tal-Kodici Civili ta' Malta jiddisponi:

"(1) *Bla ħsara ta' fejn il-liġi tgħid xort'oħra, is-sid ta' ħaġa għandu jedd jitlobha lura mingħand kull pussessur."*

Illi qabel ma wiehed jezamina l-provi, ikun opportun ukoll li jigu ribaditi certu principji regolanti l-azzjoni *rei vindicatoria*. Dwar l-azzjoni *rei vindicatoria*, Pacifici Mazzoni ighid hekk:

"*La proprieta`…e` un diritto assoluto. Ma tale non sarebbe dove la legge non protegesse le facolta` ad essa inerenti, e non fornisse al proprietario il mezzo di far rispettare il suo diritto quando altri in tutto o in parte lo disconosca. Quindi il proprietario puo rivendicare la propria cosa da qualunque possessore o detentore, e questo diritto esercitato in giudizio, prende il nome di azione rivendicatoria…..L'azione rivendicatoria e un azione reale con qui il proprietario di una cosa domanda contro il possessore o il detentore della medesima, il riconoscimento del suo diritto di proprieta` e in conseguenza la restitizione della cosa stessa con ogni sua accessione…..nel giudizio di rivendicazione l attore deve provare la sua proprieta`, che e il fondamento della sua azione. Ne puo prendere invece di provare che il diritto di proprieta` manchi all avversario. Ove non riesce l attore a provare la sua proprieta`, il reo convenuta resta assoluto pei noti principi: actore non probante reus absolvitur, in pari*

causa, melior est condition possidentis….La prova dev' essere piena; appunto perche il diritto, che non forma l'oggetto, e' il fondamento dell'azione. Questa prova risulta in maniera irrefragabile dalla usucapione, che siasi compiuta a profitto dell' attore o di uno dei suoi attori. In difetto di usucapione la prova della proprieta` non puo risultar piena che da un titolo traslattivo di essa, congiunto alla giustificazione del diritto dell' autore immediate, e dei suoi predecessor, risalendo sino a quello di uno di essi, per quanto remote, che l'avesse acquistata mediante l'usucapione. Ma colla commune dei dottori si osserva da Aubry e Rau, che una prova cosi rigorosa difficilmente si concilia con le esigenze della pratica; tanto che fu detta probatio diabolica. Sembra quindi che per equita` non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o piu` fondato di quello del reo convenuto. Da questo principio, che pure sussidiato dala prezunzione della proprieta` annessa al possesso, derivato le tre seguente regole:

1. Quando l' attore produce un titolo traslattivo di proprieta`, consentito a suo favore, e il reo convenuto non ne produce alcuno, deve ritenersi che quegli abbia provato sufficientemente il suo diritto di proprieta`, purche` il suo titolo sia anteriore al possesso del reo convenuto…. 2. Quando si l' attore che il reo convenuto producono titoli traslativi di proprieta`, e questi emanino dalla stessa persona, la preferenza e regolata dall' anteriorita` della trascrizione, o secondo casi dei titoli stessi….. 3. Allorche l'attore non produce alcun titolo a sostaegno della sua

domanda, e si limita ad invocare, o atti antichi di possesso, presunzione tratte dallo stato de' luoghi, o altre circostanze, deve distinguersi, se il reo convenuto abbia avuto o non un possesso esclussivo e ben determinato…….. Del resto la prova della proprieta`, puo farsi dal rivendicante anche col mezzo di presunzione e congetture, segnatamente ove trattasi di rivendicare un dominio antico. Ma in generale, un azione rivendicatoria non puo' sorreggersi sul solo appogio di risultanze attinte dalle mappe o campioni catastali."[39]

Illi gie ritenut fil-gurisprudenza nostrana li r-rekwiziti ghall-azzjoni rivendikatorja huma tnejn: (i) li l-attur rivendikant jipprova li ghandu d-dominju fuq il-haga li huwa jrid jirrivendika, u li kien akkwista dan id-dominju legittimament; (ii) li l-konvenut ikun qed jippossjedi l-haga. (Ara "**Giuseppi Abela vs John Zammit"**, P.A. deciza fis-16 ta' Mejju 1963, "**Joseph Demanuele et vs Saviour Bonnici**", P.A. deciza fit-28 ta' Mejju 2003, u "**John Curmi vs Kummissarju tal-Artijiet et."**, P.A. deciza fit-22 ta' Ottubru 2014).

Minn ezami tal-gurisprudenza l-aktar segwita jirrizultaw is-segwenti principji:

(1) L-attur f'kawza rivendikatorja jrid jipprova d-dritt tieghu ta' proprjeta` fuq il-haga rivendikata, u li tali prova trid tkun kompleta u konklussiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken imur favur il-possessur konvenut. Huwa veru wkoll li anke jekk il-Qorti ma tkunx ghal kollox sodisfatta mid-dritt

[39] *Istituzione di Diritto Civile Italiano* 3za ed. 1884; Vol. iii 131-134, p.207 *et seq*

tal-konvenut, ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju. (Ara "**Mario Galea Testaferrata et vs Giuseppi Said et,"** deciza mill-Qorti tal-Appell, fl-1 ta' Lulju 2005). Gie ritenut li "*una volta l-attur jipprova dan id-dritt tieghu ta' dominju, m'ghandux ghalfejn jaghmel xejn izjed, senjatament m'ghandux ghalfejn jaghmel il-prova negattiva li l-konvenut m'ghandux id-dritt reali li qed jikkampa in kwantu tali prova tispetta allura lill-konvenut li jkun qed jallegaha*" - ("**Carmelo Mercieca vs Emanuela Sant**", Appell Civili deciz fis-6 ta' Lulju 1968).

(2) Meta l-kriterji rigoruzi tal-azzjoni rivendikatorja ma jistghux jitwettqu ghar-rigward tal-piz tal-prova tat-titolu, l-attur jinghata l-jedd li jipprova titolu ahjar minn tal-parti mharrka.[40] Din l-azzjoni hija maghrufa bhala *l-actio publiciana* (in rem), li hija azzjoni reali ta' ghamla petitorja fejn is-sahha tat-titolu huwa mkejjel *inter partes* u mhux, bhal fil-kaz tal-azzjoni rivendikatorja vera u proprja, *erga omnes.* Huwa rimedju li l-Qrati taghna tawh gharfien, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' gid minn idejn haddiehor.[41]

(3) Dan premess tajjeb li jigi osservat ukoll li l-prova tad-dominju tista' ssir permezz ta' titolu jew bi kwalsiasi mezz iehor, in kwantu "*la prova del dominio e permessa con ogni altro mezzo legale*" ("**Michele Attard nomine vs Felice**

[40] Fenech et vs Debono et P.A. deciza fl-14 ta' Mejju 1935 (Kollez.Vol.XXIX.ii.488); u Anna Cassar vs Carmela Stafrace et App Civ. Deciz fis-27 ta' Frar 2003
[41] John Vella et vs Sherlock Camilleri App. Civ. Deciz fit-12 ta' Dicembru 2002, u Benmar Company Ltd. vs Charlton Saliba P.A. deciza fid-9 ta' Ottubru 2003.

Fenech" deciza fit-28 ta' April 1975, Kollez. Vol.XII.390). Kompriz allura fuq l-awtorita` tal-Fadda, paragrafu 341, prova kongetturali jew semplici prezunzjoni, "*ne occorre quindi che l'attore giustifichi in modo pieno il di lui vantato dominio, ma basta che fornisce argomenti prevalenti a quello del suo avversario*."

(4) Illi gie ritenut fil-gurisprudenza illi l-konvenut ma ghandu ghalfejn jipprova xejn sakemm huwa stess ma jgibx 'il quddiem l-eccezzjoni li t-titolu rivendikat jinsab vestit fih. ("**Nazzareno James et vs Mario Montezin et",** P.A. 27/03/2011). "*Rekwiziti ghall-ezercizzju tal-azzjoni rivendikatorja huma li l-attur jipprova d-dominju tal-haga akkwistata legittimament u li l-konvenut ikun qed jippossjediha. Ir-regolament tal-provi f'din l-azzjoni jiddependi mill-attegjament difenzjonali prexelt mill-konvenut; in kwantu jekk hu jeccepixxi li hu ghandu titolu fuq il-haga rivendikata aktar mill-attur; il-piz tal-prova jaqa' fuqu u jekk ma jilhaqx din il-prova jissokkombi fl-eccezzjoni tieghu; jekk ghall-kuntrarju huwa jittrincjarja ruhu wara l-barriera tal-pussess, jinkombi lill-attur li jipprova d-dominju tieghu u anke jekk ma jippruvax it-titolu tal-pussess, izda jiddemostra l-mankanza ta' titolu tal-attur, ghandu jissuccedi fl-eccezzjoni tieghu*." Dan gie ampjament spjegat fis-sentenza "**Jane Cassar et vs Dr Michael Grech noe et**," deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Jannar 2005, fejn il-Qorti rriteniet:- "*Min-naha l-ohra jekk jirrizulta li l-konvenuti akkampaw ruhhom fuq l-eccezzjoni li l-proprjeta` posseduta minnhom kienet giet validament akkwistata*

minnhom huma jinhtigilhom f'dak il-kaz jippruvaw l-allegazzjoni taghhom."

Decizjoni f'dan is-sens kienet dik fil-kawza fl-ismijiet **"Grezzju Spiteri vs Catherine Baldacchino",** moghtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Frar 2001; kif ukoll fis-sentenzi rapportati – **Koll. Vol. VII p.267; XXXII – 1- 735; XXXLVI – II- 630; XLVI – 1-619**. F'dan il-kaz il-Qorti trid tidhol f'ezami tat-titolu vantat mill-konvenut u tqis is-siwi tieghu bl-istess gharbiel li tqis it-titolu tal-attur rivendikant.[42]

Rilevanti wkoll hija d-decizjoni ta' din il-Qorti fil-kawza **"Abela vs Zammit"** moghtija fis-16 ta' Mejju 1962, **(Kollez Vol. XLVI.ii.619)** fejn jinghad li: '*Jekk l-istess citat jaghzel spontanjament li ghall-azzjoni attrici jeccepixxi dritt ta' proprjeta`, huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew it-titolu tal-attur, izda jkun qieghed ighid li t-titolu tieghu huwa aktar validu u kwindi skont ir-regoli probatorji 'reus in excipiendo fit actor', din id-difiza timporta li l-konvenut jghaddi ghall-provi tat-titolu tieghu, u jekk ma jirnexxix fil-mertu, jkollha tipprevali l-massima 'melius est habere titulum quam habere vitosium*.'"

<u>Titlu</u>

Illi l-attur rivendikant irid jipprova li ghandu d-dominju fuq il-haga li huwa jrid jirrivendika, u li kien akkwista dan id-dominju legittimament;

[42] Nancy Mangion et vs Albert Bezzina Wettinger – Qorti tal-Appell, 5 ta' Ottubru 2001.

Ir-rikorrenti qed tikkontendi fil-premessi u fix-xhieda li hija s-sid tal-ghalqa. Tikkontendi li l-ghalqa ilha ghandha esklussivament permezz ta' kuntratt ta' divizjoni u assenjazzjoni bejn l-ahwa Mifsud Ellul, ippubblikat fis-sena 1947. Kif jirrizulta mill-istess kuntratt ta' divizjoni, il-kwoti ereditarji tal-ahwa Mifsud Ellul ippervenew mill-wirt tal-genituri taghhom u ta' zijiet taghhom. Permezz tal-kuntratt ta' divizjoni, imbaghad, l-ghalqa in mertu giet assenjata lilha.

In-**Nutar Charles Mangion**, li ghamel ricerki bi preparamenti ghall-konvenju u l-eventwali kuntratt ta' bejgh li kien qed jigi redatt favur is-socjeta' TriHills Company Limited, jghid li fil-fehma tieghu wara li eżamina sew il-konfini kif deskritta fil-kuntratt ta' qasma li minnha originat din l-art, wasal biex iqis l-art deskritta fil-kuntratt bhala l-istess wahda li l-intimat qed jippossjedi u jivvanta dritt ta' qbiela fuqha. Dan xehdu minghajr tlaqliq u mistoqsi dwar id-deskrizzjoni tal-art bhala sitwata f'Hal Tarxien/Hal Ghaxaq spjega li l-konfini jinbidlu maz-zmien u accenna ghall-importanza tal-konfini mat-triq bhala ma hu f'dan il-kaz. Xehed ukoll li mir-ricerki li ghamel it-titlu tal-attrici hija tajba.

L-attriċi xehdet li hi qatt ma tat din l-art bi qbiela u li skont ir-registri mizmuma mis-socjeta` Marsovin Estates, l-ghalqa ma kinetx mikrija. Tressaq ukoll il-prova li fis-snin disghin, l-ghalqa kienet intuzat biex jitpoggew gebel fiha. Dan gie kkonfermat minn Tony Cassar, li kien il-CEO tal-Marsovin u li kien jamministra l-Marsovin Estates mill-1978 sal-2005.

Hu xehed li l-ghalqa kienet tintuza biex jahznu l-gebel tal-hitan tas-sejjiegh li kienu qalghu mill-ghelieqi tal-Marnisi. Huma kienu mbaghad jibaghtu t-trakkijiet biex jigbru l-gebel mill-ghalqa skont il-htiega.

Dan kollu gie kkonfermat mhux biss mix-xhieda ta' Jane Cassar, li identifikat l-ghalqa proprjeta' taghha minghajr l-ebda ekwivoku, imma anke mix-xhieda ta' Chris Cremona, u Henry Cassar. Inoltre jidher minn diversi *aerial shots* esebiti li jirreferu ghas-snin 1998, 2004, 2008 u 2012 rispettivament, li l-ghalqa tidher zdingata u mhux mahduma f'kollha kemm huma.

Inoltre gew esebiti *internal memos* u pjanti li kienu fl-arkivji tas-socjeta' Marsovin li jirrigwardaw l-art. **Saviour Curmi** ikkonferma l-kaligrafija tieghu fuq dokument esebit a fol 87-88 li jirrigwarda l-ghalqa in mertu fejn hemm miktub *Field is vacant.*

Inoltre, il-gar ta' din l-ghalqa, **Joseph Cassar,** is-sid tal-*iscrapyward* ta' biswit, xehed ukoll li qatt ma ra lil hadd jahdem l-ghalqa, jekk mhux riċenti, meta dahal fiha l-intimat.

Illi l-Qorti rat li l-verzjoni tar-rikorrenti hija konsistenti u kredibbli. Hija sorretta mid-dokumenti notarili esebiti, mir-ricerki u mix-xhieda taghha li kienu konsistenti f'dak li xehedu. Ghal dak li jirrigwarda l-pretensjoni tal-intimat ta' titolu ta' qbiela, jinghad minn issa, li l-attrici assolutament cahdet li qatt rceviet xi hlas u li l-art kienet imqabbla. Dan

ma jistax jigi kkontestat mill-intimat li pprezenta cedola ta' depozitu ta' qbiela ghal ben 38 sena qabel, data tal-1 ta' Frar 2016, u cioe`, wara li rcieva interpellanzi ufficjali mir-rikorrenti.

Illi t-titlu tar-rikorrenti tirrisali mhux biss ghall-att ta' divizjoni fis-sena 1947, imma qabel meta wirtet is-sehem ereditarju mill-awturi fit-titlu taghha. L-ebda wiehed mill-awturi fit-titlu taghha jissemma fuq l-ircevuti tal-qbiela prodotti mill-intimat li allegatament jittrattaw l-istess ghalqa kif ser jigi trattat *post* f'din is-sentenza.

Illi inoltre, jirrizulta car li l-proprjeta' tar-rikorrenti kienet ben dokumentata u amministrata akkuratament tul id-decenni li kkonsegwew mill-att ta' divizjoni, tant li kienu jifformaw parti mill-beni amministrati mill-Marsovin Estates. Jirrizulta mix-xhieda ta' Anthony Cassar li sahansitra l-art kienet maghrufa bhala *Tal-Marsovin*. Inoltre hu, bhala CEO u amministratur ghall-kwazi 30 sena, xehed li kienet *policy* konsistenti tal-Marsovin li ma jqabblux l-art taghhom imma, semmai, jaghtuha b'mera tolleranza.

Illi l-intimat ittenta johloq konfuzjoni fuq id-deskrizzjoni tal-ghalqa meta jghid li hemm distanza bejn Hal Ghaxaq u Hal Tarxien. Izda din il-Qorti tqis li b'dan hu biss ittenta li johloq *fumus* li ma rnexxilux ippruvah, billi jidher car mid-deskrizzjoni tal-konfini tal-ghalqa fl-att ta' divizjoni, kif ukoll mill-pjanti esebiti li gew redatti tul is-snin mill-periti tal-Marsovin Estates, u sorretti bix-xhieda tan-Nutar Charles Mangion, li hu ufficjal pubbliku, li l-art mertu tat-titolu tal-

attrici hija l-ghalqa li dwarha l-konvenut qed iqajjem pretensjoni.

Fil-fehma tal-Qorti, dawn il-provi huma biżżejjed biex jikkonvincuha li r-rikorrenti hija fil-fatt sid tal-ghalqa u li t-titolu l-attriċi gabitu b'mod legittimu. Ghalhekk jirrizulta ppruvat it-titolu taghha ta' sid.

It-tieni element

Irid jigi ppruvat li l-konvenut ikun qed jippossjedi l-haga. Fil-kaz odjern, l-intimat ghazel li jakkampa fuq titolu ta' qbiela u din tillimita d-difiza tieghu.

L-intimat jishaq li l-ghalqa ilha fil-pussess tal-familja tieghu sa mis-sena 1956 u li fis-sena 1979 l-ghalqa ghaddiet ghandu minghand missieru b'skrittura ta' cessjoni esebita f'dawn l-atti.

Illi l-prova principali li jissottometti bhala prova tat-titlu ta' qbiela vantat minnu jikkonsisti fl-iskrittura redatta quddiem in-Nutar Spiteri datata t-28 ta' Mejju 1979. Inoltre esebixxa 4 ricevuti (fol 312-313) datati 10/11/57, 27/1/58, 13/9/1960 u 28/8/1960 rispettivament. Minbarra dawn il-provi, it-tezi tal-intimat hija monka minn kull prova ohra rilevanti li tista' tikkonferma titolu ta' qbiela.

Illi l-iskrittura tghid li Salvatore Spiteri qed jittrasferixxi lil Nicholas Spiteri :

" (2) l-ghalqa imsemmija tal-Barrani fil-limiti ta' Hal Ghaxaq tal-kejl ta' circa 9 tumoli, kif soggetta, l-ghalqa deskritta ...fil-paragrafu (2) ghal £9 qbiela fis-sena......."

L-iskrittura hija ffirmata minn S Spiteri, N Spiteri u min-Nutar T Spiteri xhud tal-firem.

Illi l-ircevuti msemmija huma ffirmati minn "M Gravina". Iz-zewg ricevuti murija a fol 312 huma mahrugin favur Carmelo Attard, l-ewwel wahda tal-10 ta' Novembru 1957, ghall-ammont ta' £9 ghall-"ghalqa tal-Barrani", izda fit-tieni wahda l-ammont ta' £9 huwa mhassar u minnflok hemm miktub "sitta" liri.

It-tielet u r-raba' ricevuti huma wkoll ghall-ammont ta' 6 liri u jidhru li nhargu favur S Spiteri ghall-ghalqa tal-Barrani.

Ghandu jinghad ukoll li hut l-intimat ikkonfermaw li missierhom kien jahdem l-ghalqa meta kienu tfal. Mid-dokumenti pprezentati hemm referenza wkoll ghal ghalqa mizmuma bi qbiela minn Frangiska Spiteri, in-nanna tal-intimat.

Illi l-Qorti wara li qieset il-provi kollha hija tal-fehma li ghalkemm missier l-intimat kien jahdem xi ghalqa gewwa tal-Barrani fil-limiti ta’ Hal Ghaxaq, mhix konvinta li l-ghalqa kienet l-istess wahda mertu tal-kawza. Tqis ukoll li l-kunjom Gravina, kunjom xejn komuni, jissemma fil-kuntratt ta’ divizjoni bhala wiehed mis-sidien tal-ghelieqi li jikkonfinaw

l-ghalqa mertu tal-kawza izda mhux bhala s-sid tal-ghalqa mertu tal-kawzda odjerna.

L-intimat ipprova juri t-titolu tieghu fuq l-art billi ressaq provi dokumentali bhal ritratti mill-ajru, pjanti u dokumenti ohra li jinzammu mid-Dipartiment tal-Agrikoltura, izda ghandu jigi osservat li registrazzjoni mal-Ghammieri, jew entita’ ohra flokha, mhijiex prova ta' titlu.

Tajjeb li jigi ribadit, hekk kien gie osservat fil-kaz **Olive Gardens Investments Limited v Salvu Farrugia et** (PA (RCP) - 30/10/2010): "*hekk per ezempju d-dokumenti esebiti mir-rapprezentanti tal-Ghammieri ma jikkrejaw u lanqas jindikaw l-ebda titolu ta’ qbiela jew xi titolu iehor, izda tali registrazzjoni kienet issir u ghadha issir biss a skop ta’ registrazzjoni ta’ raba’*."

Ir-rikorrent esebixxa pjanta a fol 301 li turi l-ghalqa in mertu bhala parti minn zona akbar u jghid li dan kien anness mal-iskrittura ta' trasferiment tal-qbiela. B'dan prezumibbilment qed jipprova jispjega d-diskrepanza bejn il-kejl tal-art tar-rikorrenti li huwa ta' tomnejn u tliet sighan u l-kejl muri fuq l-iskrittura ta' cessjoni minghand missieru ta' disa' tomniet. Madanakollu din il-pjanta la hija ffirmata mill-firmatarji tal-iskrittura u lanqas giet ikkonfermata mir-rapprezentanti tal-agenziji agrikoli jew tal-Awtorita' tal-Artijiet. Anzi jirrizulta mix-xhieda tar-rapprezentant tal-Paying Agency li l-intimat irregistra l-*parcel* in kwistjoni l-ewwel darba fil-19 ta' Mejju 2015. Dan meta jirrizulta li kien registrat mal-Ghammieri

fuq artijiet ohra gja minn qabel, hekk kif xehed Joseph Borg in rapprezentanza tad-Direttorat tal-Agrikoltura.

Illi diskrepanza ohra li kkonstatat din il-Qorti hija bejn l-allegazzjoni li huwa iqabbel l-ghalqa meta din manifestament hija zdingata u mir-ritratti kienet hekk zdingata zgur sa mis-snin disghin. Dan b'korroborazzjoni mal-verzjoni tar-rikorrenti li l-ghalqa kienet tintuza biex jinhaznu l-gebel tal-hitan tas-sejjiegh imnehhija minn ghelieqi ohra tal-Marsovin. Ikkonsidrat li l-attrici ressqet skorta ta' xhieda u provi konsistenti li gja gew imsemmija *ante,* li juru li l-art mhux biss kienet zdingata imma kienet anke vakanti.

Illi din il-Qorti tqis li l-provi u x-xhieda migjuba mill-intimat mhuma xejn verosimili u kredibbli. Id-dokument ta' trasferiment ma jiddeskrivix il-konfini tal-ghalqa u lanqas hemm referenza fid-dokument ghal xi pjanta li setghet giet annessa kontrarjament ghal dak li ttenta juri. L-intimat esebixxa pjanti allegatament mahruga mir-Registru tal-Artijiet, izda dawn ma jidhrux kompluti u ghalkemm hemm numri miktuba fuqhom li suppost jirreferu ghall-*parcels* ta' artijiet, ma hemm xejn li juri kif u minn min saru dawn l-annotazzjonijiet.

Jghid ukoll li m'ghandux il-ktieb tal-ricevuti tal-qbiela u anke dwar dan, din il-Qorti ssibha difficli ferm li temmen li missieru ma ghaddilux il-ktieb tal-qbiela mal-att tat-trasferiment u li hu ma jafx fejn hu dan il-ktieb. Dan hu wisq konvenjenti ghalih. Huwa facli li wiehed imur ghand l-

Ghammieri u jaghmel dikjarazzjoni unilaterali minghajr ma jkollu jaghti l-icken prova izda din id-dikjarazzjoni ma tghinux bhala prova ta' titlu. Fil-kaz odjern, din il-Qorti tqis li l-intimat ma ppruvax li kellu pussess, u lanqas li kien hemm ftehim ta' qbiela bejn l-awtur fit-titolu tar-rikorrenti, cioe`, is-sid tal-art in mertu, u missieru bhala l-awtur tal-jedd vantat minnu. Inoltre hu stess jeskludi li l-qbiela li tant jivvanta, kienet tithallas.

Lanqas gie spjegat min kien (jew kienet) l-"M Gravina" imsemmija li ffirmat l-ircevuta meta jirrizulta car u inekwivoku li Jane Spiteri akkwistat l-art b'wirt u sussegwentement fis-sena 1947, b' titolu ta' assenjazzjoni u divizjoni. Michele (u mhux Mary) Gravina ma kienx ko-eredi u kondividendi, imma jissemma a fol. 17 fid-deskrizzjoni tal-art assenjata lil Jane Cassar bhala sid ta' art konfinanti maghha. Din il-Qorti ssibha difficli temmen li l-intimat ma setax jidentifika lis-sid tal-ghalqa galadarba ivvanta li ilu jahdimha ghal iktar minn 50 sena u missieru kien jahdimha qablu. Mhuwiex verosimili li qatt ma hallas qbiela minn dak iz-zmien jew li missieru ma gharfux min kienu s-sidien jekk kien verament jokkupa l-art b'dan it-titlou.

Hawnhekk tajjeb irrileva l-avukat tar-rikorrenti li l-intimat esebixxa cedola ta' depozitu datata l-1 ta' Frar 2016 (fol 63) kontra "*is-sidien mhux maghrufa tal-ghalqa Tal-Barrani limiti Ghaxaq*" fejn iddepozita l-qbiela pagabbli ghal 38 sena. F'din ic-cedola l-ghalqa hija indikata bhala maghrufa bhala Tal-Barrani limiti Ta' Santu Kristu Ghaxaq.

Hawnhekk l-abbli difensur tar-rikorrenti jghid li dan gie kontradett mill-intimat stess meta sahaq jghid li Mary Gravina hija s-sid tal-ghalqa. Ghalhekk ikompli jsostni li l-intimat agixxa b'malizja u b'*mala fede* fil-konfront tar-rikorrenti. Ukoll il-Qorti taghmel taghha l-argumenti mressqa mid-difensur tar-rikorrenti dwar id-deskrizzjoni tal-ghalqa bhala formanti parti miz-zona maghrufa bhala Ta' Santu Kristu.[43]

Punt iehor rilevanti huwa l-fatt li l-artjiet murija bhala cirkondati bl-isfar a fol 301, li suppost jifformaw komplessivament id-9 tomniet li l-intimat jghid li ttrasferielu missieru, jinkludu wkoll l-art tax-xhud Joseph Cassar, sid tal-is*crapyard* biswit l-ghalqa, u li kien qed jinnegozja biex jixtri l-ghalqa tar-rikorrenti. Dan jirrizulta jekk wiehed iqabbel l-*aerial photos* a fol 95-98 mal-pjanta imsemmija fejn l-is*crapyard* jidher fuq ir-ritratti.

Madanakollu Joseph Cassar certament ma jqabbilx l-ghalqa tieghu lill-intimat ghar-raguni wisq evidenti li l-art tieghu tintuza bhala *scrapyard.*

Illi l-intimat naqas ukoll li jispjega kif l-ircevuti li esebixxa jitkellmu fuq hlas ta' qbiela fl-ammont ta' 6 liri (l-kelma disa' thassret fuq wiehed minnhom) meta l-iskrittura tal-1979 tirreferi ghall-qbiela ta' 9 liri fis-sena. Inoltre ghalkemm l-ircevuta a fol 312 tirreferi ghal 9 tomniet, l-ircevuti li jsegwu jsemmu biss l-ghalqa Tal-Barrani minghajr referenza ghall-kejl. Ta' min isemmi wkoll li l-ewwel ircevuta murija nharget

---

[43] Nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti - para 14.

favur Carmel Attard izda fit-tieni wiehed, fejn dan jghid li qed iqabbel l-ghalqa lill-persuna hemm imsemmija, m'hu xejn car li dan huwa missier l-intimat.

Ikkonsidrat li ghalkemm hemm zewg verzjonijiet konfliggenti rigward l-allegat pussess tal-intimat, din il-Qorti issib li t-tezi tar-rikorrenti hija iktar verosimili u kredibbli.

Fil-kaz **Xuereb et vs Gauci et**, deciza fl-24 ta' Marzu 2004, il-Qorti tal-Appell Inferjuri rribadiet hekk:

"Huwa pacifiku f'materja ta' kunflitt ta' verzjonijiet illi l-Qorti kellha tkun gwidata minn zewg principji fl-evalwazzjoni tal-provi quddiema:

1. Li taghraf tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista' tikkonforta xi wahda miz-zewg verzjonijiet bhala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn ohra; u
2. Fin-nuqqas, li tigi applikata l-massima 'actore non probante reus absolvit'

Fil-kaz, **Fogg Insurance Agencies Ltd noe vs Maryanne Theuma**, Appell Sede Inferjuri – 22 ta' Novembru 2001, intqal:

"Fi kliem iehor il-Qorti ghandha tezamina jekk xi wahda miz-zewg verzjonijiet fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilta` u specjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc ta' probabiltajiet u tal-preponderanza tal-provi, ghax dawn f'kawzi civili, huma generalment sufficjenti ghall-

konvinciment tal-gudikant. "(**Kollez Vol. L pII p440**; **Kollez Vol. XXXVI pI p319**).

Dwar il-piz tal-prova f'kazijiet simili gie pprecizat fil-kaz **Joseph Tonna vs Philip Azzopardi:**

"Ibda biex ir-regola tradizzjonali tal-piz tal-provi timponi a kariku tal-parti li tallega fatt l-oneru li ggib il-prova tal-ezistenza tieghu. Tali oneru hu ugwalment spartit bejn il-kontendenti, sija fuq l-attur li jsostni l-fatti favorevoli li jikkostitwixxu l-bazi tad-dritt azzjonat minnu (actori incumbit probatio), sija fuq il-konvenut ghas-sostenn tal-fatt migjub minnu biex jikkontrasta l-pretiza tal-attur (reus in excipiendo fit actor). **(Ara Vol. XLIV.I.p5).**

Il-valutazzjoni tal-provi hu fondat fuq il-principju tal-konvinciment liberu tal-gudikant. Lilu hu moghti l-poter diskrezzjonali tal-apprezzament tar-rizultanzi probatorji u allura hu liberu li jibbaza l-konvinciment tieghu minn dawk il-provi li hu jidhirlu li huma l-aktar attendibili u idoneji ghall-formazzjoni tal-konvinciment tieghu.

Illi dawn id-diskrepanzi li din il-Qorti rravisat fix-xhieda u fil-porovi mressqa mill-intimat, fl-assjem kollha taghhom, joholqu konfliggenza sa grad li huwa fatali ghal-linja difensjonali tieghu billi jxejnu kull pretensjoni li hu jzomm l-ghalqa in mertu b'titolu ta' qbiela.

Ghaldaqstant din il-Qorti tislet minn dan kollu li mhux biss ma giex ippruvat sal-grad rikjest mil-ligi li l-intimat kien jahdem l-ghalqa (li effettivament hija zdingata u baghli)

imma li ma rnexxilux jipprova li ghandu l-ebda titolu ta' qbiela fuq l-istess art.

Ghal dawn il-motivi ssib li l-intimat ma rnexxilux jipprova li igawdi titolu ta' qbiela fuq l-art in mertu u kwindi ser tghaddi biex tichad l-eccezzjonijiet tieghu bhala infondati fattwalment u guridikament.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat u tiddikjara li m'ghandux titolu fuq l-art in mertu, u konsegwentement tilqa' t-talba tar-rikorrenti billi tikkundanna lill-intimat jizgombra, jirrilaxxa u jhalli libera a favur tar-rikorrenti, il-porzjoni tal-art diviza tal-kejl superficjali ta' cirka elfejn seba' mija u wiehed u erbghin metri kwadri u cioe` zewgt itmiem u 3 sieghan, formanti parti mit-terran maghruf Tal-Barrani fil-limiti ta' Hal Tarxien/Ghaxaq b'access ghaliha minn Triq Tal-Barrani fejn ghandha faccata konfinanti mit-tramuntana u mill-punent ma' beni ta ThreeHills Company Limited u mil-lvant ma' Triq tal-Barrani, proprjeta' tar-rikorrenti, u dan fi zmien perentorju ta' xahar mil-lum.

L-ispejjez jithallsu mill-intimat.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
16 ta' Lulju 2019

Josette Demicoli
Deputat Registratur
16 ta' Lulju 2019