QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 28 ta' April, 2021.

Numru 14

Citazzjoni numru 1117/1989/5 JZM

Perit Joseph John Xuereb A. & C. E., u b'nota tat-23 ta' April 2004 is-soċjeta` Gevimida Limited assumiet l-atti tal-kawża bħala attur minflok il-Perit Joseph John Xuereb A. & C. E.

v.

1. **Avukat Dottor Pierre Lofaro u Prokuratur Legali Charles Vassallo biex jirrappreżentaw lill-Avukat Dottor Joseph Ferdinand Cassar Galea LL.D. u b'nota tat-3 ta' April 1990 Adriano, Liliana, Marie mart Joseph Parnis u Anna mart Adrian Grima aħwa Cassar Galea bħala uniċi eredi ta' missierhom Dr Joseph Ferdinand Cassar Galea li assumew l-atti minflok l-imsemmi Dr Joseph Ferdinand Cassar Galea;**

2. **Annie Fenech Carabott, għal kull interess li jista' jkollha u b'digriet tal-15 ta' Marzu 2021 l-interess ġuridiku tal-istess Annie Fenech**

Carabott, stante l-mewt tagħha, isimha ma jibqax jidher fuq l-istess atti.

PRELIMINARI:

1. Permezz tal-kawża odjerna l-attur (1) talab li jiġi dikjarat li huwa proprjetarju tas-segwenti proprjetajiet f'Birżebbugia:

(a) Il-fond "Bayview" fi triq imsejħa Xatt ta' San Ġorġ;

(b) Il-fond "Vivi" soprastanti l-fond "Bayview" fi Triq Cachia Zammit;

(c) Il-fond bla numru li jikkonsisti fi spazju mhux imsaqqaf fi Triq Cachia Zammit Cachia Zammit, li jmiss punent mal-fond "Vivi" u mal-fond "Blue Gardenia", liema spazju huwa indikat bl-ittri HABC fuq il-pjanta annessa Dok X;

(d) Il-fond "Blue Gardenia" fi Triq Cachia Zammit;[1]

salv l-użufrutt fuq in-nofs indiviż tal-fondi u spazju fuq deskritti, appartinenti lill-konvenuta Annie Fenech Carabott;

u (2) biex il-konvenuti jiġu kkundannati jirrilaxxjaw favur tiegħu l-imsemmija fondi, kif soġġetti għall-użufrutt fuq in-nofs indiviż tagħhom fuq imsemmi.

[1] (il-fondi indikati u l-ispazju HABC jinsabu fuq l-ispazju ABCDEF)

2. Fl-4 ta' Frar 2016 il-Prim' Awla tal-Qorti laqgħet l-ewwel talba attriċi, u riferibbilment għat-tieni talba attriċi kkundannat lill-konvenuti Adriano, Liliana, Marie mart Joseph Parnis u Anna mart Adrian Grima aħwa Cassar Galea, ad esklużjoni tal-konvenuta Annie Fenech Carabott, sabiex jirrilaxxjaw a favur is-soċjeta` attriċi l-fondi u l-ispazju indikati fl-ewwel talba, kif soġġetti għall-użufrutt fuq in-nofs indiviż tagħhom a favur tal-konvenuta Annie Fenech Carabott.

3. L-imsemmija konvenuti ħassewhom aggravati minn tali deċiżjoni u minn tali sentenza l-konvenuti interponew l-appell odjern.

4. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell, din il-Qorti ser tirriproduċi partijiet rilevanti mis-sentenza appellata:

"**Il-Qorti :**

"*Rat ic-citazzjoni prezentata fit-<u>2 ta` Novembru 1989</u> li taqra hekk :–*

"1. *Billi l-attur huwa l-proprjetarju (a) tal-fond "Bayview" fi Triq imsejha Xatt ta` San Gorg, Birzebbuga ; (b) tal-fond "Vivi" soprastanti l-fond "Bayview" fuq imsemmi, li jinsab fi Triq Cachia Zammit, Birzebbugia ; (c) tal-fond bla numru li jikkonsistit fi spazju mhux imsaqqaf fi Triq Cachia Zammit, Birzebbugia, li jmiss Punent mal-fond "Vivi" u mal-fond "Blue Gardenia" fi Triq Cachia Zammit, Birzebbugia, liema spazju ghandu kejl superficjali ta` cirka 21.67 (wiehed u ghoxrin punt decimali sebgha u sittin) metri kwadri, li hu markat bl-ittri HABC fl-annessa pjanta Dok. "X"; (d) tal-fond "Blue Gardenia", Triq Cachia Zammit, Birzebbugia, salv l-uzufrutt fuq in-nofs indiviz tal-fondi u spazju fuq deskritti, appartinenti lillkonvenuta Annie Fenech Carabott.*

"2. *Billi l-fondi "Vivi", "Bayview" u l-ispazju fuq deskritti qeghdin fil-pussess tal-konvenuti nomine bla ebda titolu.*

"3. *Jghidu l-istess konvenuti nomine ghaliex m`ghandux jigi dikjarat u*

deciz :-

“(1) *Li l-attur huwa proprjetarju (a) tal-fond "Bayview" f`Xatt San Gorg, Birzebbuga; (b) tal-fond "Vivi" fi Triq Cachia Zammit, Birzebbugia ; (c) tal-ispazju markat HABC fi Triq Cachia Zammit, Birzebbugia ; (d) tal-fond "Blue Gardenia" fi Triq Cachia Zammit, Birzebbugia, salv l-uzufrutt appartinenti lill-konvenuta Annie Fenech Carabott fuq in-nofs indiviz tal-fondi u spazju fuq imsemmija.*

“(2) *Ghaliex m`ghandhomx il-konvenuti nomine jigu kkundannati jirrilaxxjaw favur l-attur il-fondi u l-ispazju fuq imsemmija, kif suggetti ghallusufrutt fuq in-nofs indiviz taghhom fuq imsemmi.*

“*Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tad-19 ta` Dicembru 1988 kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni.*

“Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-attur, il-lista tax-xhieda ndikati minnu, u l-elenku ta` dokumenti esebiti mac-citazzjoni. Id-dikjarazzjoni taqra hekk :-

“1. *Illi huwa l-propjetarju tal-fondi indikati fl-att tac-Citazzjoni kwantu ghal nofs indiviz in piena propjeta`, u kwantu ghal nofs indiviz l-iehor kif soggett ghall-usufrutt favur il-konvenuta Annie Fenech Carabott.*

“2. *Illi huwa sar il-propjetarju fis-sens fuq indikat meta b`att tan-nutar Joseph Henry Saydon tas-27 ta` Ottubru 1988 (Dok A) huwa akkwista l-propjeta` tal-art li fuqha hemm mibnija l-fondi ndikati fl-att tac-Citazzjoni, liema art tinsab indikata b`kulur isfar u bl-ittri ABCDEF fil-pjanta annessa mal-att Dok A fuq imsemmi, u l-ispazju HABC.*

“3. *Illi l-fondi ‘Bay View’ u ‘Vivi’ gew mibnija minn missier l-esponent stess.*

“4. *Illi salv l-usufrutt appartenenti lil konvenuta Annie Fenech Carabott, meta l-esponent akkwista l-art imsemmija, huwa sar il-propjetarju tal-fondi in kwistjoni li gew mibnija fuqha, u l-ispazju msemmi.*

“5. *Illi l-fondi ‘Bay View’, ‘Vivi’ u l-ispazju ndikati fl-att tac-citazzjoni qeghdin fil-pussess tal-konvenut Dr J.F. Cassar Galea LL.D. u ghalhekk l-esponent qed jaghmel din il-kawza biex l-istess fondi jigu dikjarati propjeta` tal-esponent, kif indikat fic-citazzjoni, u biex il-konvenut jigi kundannat jirrilaxxjahom favur l-esponenti.*

“Rat in-nota tal-eccezzjonijiet li pprezentaw l-Av. Dr. Pierre Lofaro u l-P.L. Charles Vassallo noe fil-15 ta` Dicembru 1989 li taqra hekk :–

“1. *Illi huma mhumiex edotti mill-fatti u ghalhekk ghalissa jirrimettu ruhhom ghar-rizultanzi processwali.*

“2. *L-eccipjenti jirriservaw li jaghtu eccezzjonijiet ulterjuri xierqa jekk u*

meta jkun il-kaz.

“Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-Avukat Dottor Pierre Lofaro u l-Prokuratur Legali Charles Vassallo u l-lista tax-xhieda ndikati minnhom. Id-dikjarazzjoni taqra hekk :-

“1. *Illi l-eccipjenti noe m`humiex edotti mill-fatti li taw lok ghall-gudizzju.*

“2. *Illi huma qeghdin jippruvaw biex jikkomunikaw mal-assistiti taghhom u ghalhekk jirriservaw li jaghtu eccezzjonijiet ulterjuri xierqa meta jkun il-kaz.*

“Rat in-nota tal-eccezzjonijiet li pprezentat il-konvenuta Annie Fenech Carabott fit-22 ta` Dicembru 1989 li taqra hekk –

“1. *Illi hija uzufruttwarja tan-nofs indiviz tal-fondi u spazju msemmija fic-citazzjoni u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha kif soggetti ghall-uzufrutt imsemmi ;*

“2. *Salv eccezzjonijiet ohra.*

“Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta` l-konvenuta Annie Fenech Carabott u l-lista tax-xhieda ndikati minnha. Id-dikjarazzjoni tghid hekk:

“1. *Illi hija uzufruttwarja tal-wirt tal-mejta ohtha Mary Theuma Castelletti;*

“2. *Illi l-imsemmi wirt jikkomprendi fih inter alia n-nofs indiviz ta` bicca art f`Birzebbugia li hija sitwata bejn Triq Xatt San Gorg u Triq Salvatore Cachia Zammit;*

“Rat id-digriet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-28 ta` Mejju 1991 (fol 46 u 47) fejn innominat lill-Avukat Dottor Victor Borg Grech bhala perit legali sabiex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta` l-eccezzjonijiet u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x`jaqsmu mal-kaz.

“Rat il-verbali tad-diversi udjenzi tal-kawza quddiem il-Qorti diversament presjeduta fejn kien accettat li din il-kawza kienet qeghda tinstema` kontestwalment mal-kawza Citaz Nru 1276/89, li ghandha l-istess mertu, u li qeghda tkun deciza llum minn din il-Qorti.

“Rat l-atti ta` l-kawza Citaz. Nru. 1276/89 fejn hemm migbura l-provi, nkluzi r-relazzjonijiet tal-periti li jghoddu ghal din il-kawza wkoll.

“Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` l-Perit Joseph Xuereb (fol 59 et seq) u ta` Francis Manduca Azzopardi (fol 66 et seq).

“Rat in-nota b`dokument li pprezenta l-attur fl-10 ta` Jannar 2001 (fol 95 et seq).

“Rat ix-xiehda bl-affidavit tal-Perit Joseph J. Xuereb u d-dokumenti li kienu annessi (fol 162 et seq).

“Rat il-verbal tal-udjenza tal-5 ta` Marzu 2013 fejn inter alia il-partijiet qablu li kwalsiasi prova li ngabret fil-kawzi Citaz. Nru. 1276/89 JZM, 1277/89 JZM u 1279/89 JZM tkun tghodd bhala prova fil-kawza tal-lum.

“Rat in-nota ta` osservazzjonijiet li pprezenta l-attur fl-udjenza tat-8 ta` Ottubru 2013 flimkien ma` dokumenti li kienu annessi (fol 341 et seq).

“Rat in-nota ta` osservazzjonijiet li pprezentaw il-konvenuti Cassar Galea fit-2 ta` Gunju 2014 (fol 388 et seq).

“Rat id-digriet li tat fl-udjenza tat-2 ta` Gunju 2014 fejn halliet il-kawza ghassentenza (fol 399).

“Rat l-atti l-ohra ta` din il-kawza.

“Rat ukoll l-atti tal-kawzi Citaz. Nru. 1277/89 JZM u 1279/89 JZM.

“**II. <u>Sintesi tax-xiehda</u>**

“1) **<u>Ix-xiehda tal-Perit Joseph J Xuereb</u>**

…omissis…

“2) **<u>L-affidavit ta’ Francis Manduca Azzopardi</u>**

…omissis…

“3) **<u>Ix-xiehda tal-istess Manduca Azzopardi viva voce</u>**

…omissis…

“4) **<u>L-affidavit tax-xhud Joseph Spiteri</u>**

…omissis…

“5) **<u>L-affidavit tax-xhud Perit Michael A. Refalo</u>**

…omissis…

“6) **<u>Ix-xiehda viva voce tax-xhud Perit Michael A. Refalo</u>**

…omissis…

“7) **<u>Ix-xiehda tal-Perit Lawrence Montebello</u>**

…omissis…

“8) **<u>Ix-xiehda tal-konvenut Av. Dr. Eric Mamo</u>**

…omissis…

“III. **<u>L-azzjoni attrici</u>**

“Din tal-lum hija **<u>azzjoni ta` rivendika</u>** fejn l-attur qieghed jippretendi li ghandu titolu fuq proprjeta` li tinsab fil-pussess ta’ l-konvenuti.

“**Fil-kawza tal-lum, il-konvenuti huma tnejn : il-familja Cassar Galea illi wara l-estromissjoni tal-kuraturi deputati ma jirrizultax li pprezentaw nota ta` eccezzjonijiet diversa minn dik tal-kuraturi ; u Annie Fenech Carabott li rregistrat l-adezjoni shiha taghha mat-talbiet attrici.**

“**Kontra dak li jsir bhala norma f`kawzi civili ohra, il-qies tal-prova f`kawza ta` rivendika mhuwiex il-prova fuq bilanc ta`probabilitajiet, izda l-oneru fuq l-attur huwa assolut fis-sens li jridu jingiebu provi konklussiva *erga omnes.***

“**Il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza li qeghda taghti llum fil-kawza fl-ismijiet “*<u>Francis Manduca Azzopardi et v. Av Dr Eric Mamo et’</u>* Citaz Nru 1276/89 JZM. In partikolari, minn dik is-sentenza, tadotta u taghmel taghha, ghall-fini ta` din is-sentenza, id-dottrina u l-gurisprudenza citata fil-parti ‘*<u>IV. L-azzjoni attrici’</u>* (minn pagna 21 sa pagna 32) ta` dik is-sentenza, safejn dawn huma applikabbli mutatis mutandis ghall-premessi u ghat-talbiet attrici fil-kawza tal-lum, fl-isfond tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti.**

“IV. **<u>Il-prova tat-titolu tal-attur</u>**

“**Il-Qorti terga` taghmel riferenza ghas-sentenza li qeghda taghti llum fil-kawza fl-ismijiet “*<u>Francis Manduca Azzopardi et v. Av Dr Eric Mamo et’</u>* Citaz Nru 1276/89 JZM. In partikolari, minn dik is-sentenza, tadotta u taghmel taghha, ghall-fini ta` din is-sentenza, l-accertamenti u l-osservazzjonijiet li ghamlet fil-parti *<u>‘V. Il-prova tat-titolu ta` l-atturi</u>*’ (minn pagna 32 sa pagna 47) ta` dik is-sentenza, safejn dawn huma applikabbli *mutatis mutandis* ghall-premessi u ghat-talbiet attrici fil-kawza tal-lum, fl-isfond tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti.**

“V. **<u>Rizultanzi</u>**

“**Jirrizulta li l-ewwel li sar kien il-kuntratt ta` enfitewsi perpetwu favur l-Av. Joseph F. Cassar Galea minn missieru Pius Peter Cassar, bi prokura allegatament moghtija lilu minn Joseph Spiteri.**

“**Jirrizulta minn sentenza li tat din il-Qorti fid-29 ta` Frar 1996, u kkonfermata mill-Qorti ta` l-Appell fis-17 ta` Novembru 2000 fl-**

ismijiet *Joseph Spiteri vs Dottor Joseph Cassar Galea et*, illi l-prokura li ntuzat fil-kuntratt li ghalih saret riferenza fil-paragrafu ta` qabel kienet nulla, peress li abbazi tal-provi, irrizulta li Joseph Spiteri, li habib kbir ta` l-Av Cassar Galea, kien iffirma prokura *in bianco* u din giet utilizzata meta dan kien imsiefer. Kien infatti zvelat li anke l-konnotati ta` Joseph Spiteri kienu skorretti u l-Qorti ghaddiet biex iddikjarat null dan il-kuntratt tal-31 ta` Dicembru 1959.

"**Huwa minnu li dan il-kuntratt gie dikjarat hekk null aktar tard ossija fid-data tas-sentenza tal-Qorti ta` l-Appell tas-17 ta` Novembru 2000 izda certament li kemm l-Av Cassar Galea kif ukoll missieru kienu in mala fede meta ghamlu dak il-kuntratt, bil-konsegwenzi kollha li gab mieghu.**

"**Sussegwentement, sar il-kuntratt ta` l-14 ta` Awissu 1962 mill-istess nutar fejn l-Av Cassar Galea biegh l-art kollha mertu tal-kuntratt tal-31 ta` Dicembru 1959 lil Francis Mamo li rrizulta li kien ukoll habib kbir tal-Av Cassar Galea, kif jirrizulta mill-affidavit tal-Perit Joseph J Xuereb. Jirrizulta li mat-trapass ta` l-ghaxar (10) snin, fil-21 ta` Dicembru 1972 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri, Francis Mamo rega` biegh lura l-utili dominju u l-benefikat eretti fuq kwazi l-art kollha lill-istess Av Cassar Galea, hlief ghall-mezzanin li zamm ghalih l-istess Francis Mamo. L-arja ta` dak l-istess mezzanin li giet mibjugha lil Edgar sive Eddie Cassar li jigi hu l-Av Cassar Galea permezz ta`kuntratt tat-13 ta` Lulju 1963 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef.**

"**Fil-fehma ta` din il-Qorti, dawn il-kuntratti kienu kollha *messa in scena* bl-iskop li l-Av Cassar Galea jipprova johloq titolu validu sabiex b`hekk ikun jista` `il quddiem jilqa` u jattakka kull pretensjoni maghmula mis-sidien veri ta` l-proprjeta`.**

"**Din il-Qorti ma tistax tikkondividi l-allegazzjoni li Francis Mamo kien in *buona fede* meta akkwista minghand l-Av Cassar Galea. Jidher li dan il-kuntratt ta` l-1962 sar sabiex jinghata sembjanza aktar ta` titolu u in fatti, wara d-dekors ta` ghaxar snin, dawn l-ambjenti regghu gew assenjati lill-Av Cassar Galea hlief ghal mezzannin li probabilment zamm Francis Mamo ghall-bicca xoghol li ha, u kif ukoll ghall-arja tal-mezzanin li nghatat lil hu mill-Av Cassar Galea stess.**

"**Ghalhekk fid-dawl ta` dawn il-kuntratti hekk kif sehhew u fid-dawl ta` dak li xehdu Joseph Spiteri u anke l-Perit Xuereb, din il-Qorti <u>ma ghandhiex</u> ic-certezza morali li Francis Mamo kien in buona fede meta akkwista l-ambjenti in kwistjoni.**

"VI. **<u>L-eccezzjoni tal-konvenuta Annie Fenech Carabott</u>**

"L-attur harrek lill-konvenuta Annie Fenech Carabott *ghal kull interess li jista` jkollha*. Din il-konvenuta accettat bhala fondati fil-fatti u fid-dritt it-

talbiet attrici kif dedotti kontra l-konvenuti familja Cassar Galea.

"**<u>Decide</u>**

"**Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-**

"**Tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, hlief ghall-eccezzjonijiet talkonvenuta Annie Fenech Carabott.**

"**Tilqa` l-ewwel talba attrici.**

"**Riferibbilment ghat-tieni talba, tikkundanna lill-konvenuti Adriano, Liliana, Marie mart Joseph Parnis u Anna mart Adrian Grima ahwa Cassar Galea, ad eskluzjoni ta` l-konvenuta Annie Fenech Carabott, sabiex jirrilaxxjaw a favur is-socjeta` attrici l-fondi u l-ispazju ndikati fl-ewwel talba, kif soggetti ghall-uzufrutt fuq in-nofs indiviz taghhom a favur tal-konvenuta Annie Fenech Carabott.**

"**Tikkundanna lill-konvenuti Adriano, Liliana, Marie mart Joseph Parnis u Anna mart Adrian Grima ahwa Cassar Galea sabiex ihallsu *in solidum* bejniethom l-ispejjez kollha ta` din il-kawza, komprizi dawk ta` l-ittra ufficjali tad-19 ta` Dicembru 1988.** "

<u>RIKORS TAL-APPELL tal-konvenuti Adriano Cassar Galea, Liliana Cassar Galea, Maria Victoria sive Marie Cassar Galea, u Anna Grima mart Adrian Grima (22.02.2016)</u>

5. L-imsemmija konvenuti ħassew ruħhom aggravati bis-sentenza tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza appellata, u minflok tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħhom u tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjeta` attriċi. <u>L-aggravji tagħhom jirrigwardaw it-titolu tas-soċjeta` attriċi</u>. Jilmentaw li t-titolu tas-soċjeta` attriċi kif eżaminat mill-ewwel qorti kellu jagħti riżultat divers minn dak mogħti stante li huwa monk minħabba diversi difetti u nuqqas ta' ċertezzi, ta' xi pretenzjoni ta'

titolu *animo domini* mill-anteċessuri tas-soċjeta` attriċi u l-pussess kontinwu li seta' jirradika titolu preskrittiv u għalhekk fid-dawl ta' tant dubji rigwardanti t-titolu tas-soċjeta` attriċi l-ewwel Qorti kellha tikkonkludi li s-soċjeta` attriċi mhux is-sid. Jelenkaw id-"**difetti**" li skont huma jeżistu fit-titolu tas-soċjeta` attriċi:

(a) Il-kuntratt tal-1861 ma jirrigwardax l-art in kwistjoni iżda art oħra. Fir-rigward tal-art in kwistjoni li allegatament inxtrat fl-1855, ma hemm l-ebda kuntratt.

(b) L-anteċedenti fl-allegat titolu tas-soċjeta` attriċi ma rnexxilhomx iressqu prova li għal 30 sena sħaħ mingħajr interruzzjoni, kienu jokkupaw din il-proprjeta` bħala sidien.

(c) Hemm diskrepanzi dwar l-estent tal-proprjeta` reklamata mis-soċjeta` attriċi.

(d) L-ebda ness ma jeżisti mis-sena 1861 li b'xi mod jirrisali għas-soċjeta` attriċi. L-ewwel Qorti ddeċidiet fuq l-ewwel eċċezzjoni dwar l-interess ġuridiku mingħajr ma effettivament stħarrġitha.

(e) L-eredi ta' Gaetana Spiteri Agius ma eżerċitaw l-ebda jeddijiet

ta’ proprjeta` fuq l-art kif lanqas ma għamel missier Francis Manduca Azzopardi, ħlief li qal lil ibnu “*li hawn kollu tagħna”.* Lanqas ma nġiebet prova dwar il-wirtijiet tal-5/6 tal-aħwa Spiteri Agius. Lanqas ma nġiebet prova li l-art qatt ma nbiegħet lil terzi.

RISPOSTA TAL-APPELL tas-soċjeta` attriċi (11.03.2016):

6. Is-soċjeta` attriċi fir-risposta tagħha tat ir-raġunijiet tagħha għaliex skont hi l-appell interpost mill-konvenuti appellanti għandu jiġi miċħud *in toto* bl-ispejjeż kollha kontrihom.

L-ART MERTU TAL-KAWŻI 1276/89, 1279/89, 1277/89 u 1117/89:

7. Il-kawża odjerna hija waħda minn erba’ kawżi li qegħdin jinstemgħu kontestwalment u li l-provi miġbura f’kull waħda minnhom tikkostitwixxi prova wkoll fl-oħrajn. Fil-fatt l-artijiet mertu tal-erba’ kawżi flimkien jiffurmaw l-art f’Birżebbugia indikata bħala **VXYZ** fuq il-pjanta Dok P/Dok X annessa maċ-ċitazzjoni[2], kif hawn spjegat:

Il-kawża 1276/89 tirrigwarda l-mezzanin “***Il-Kaħlija***”, fi Triq

[2] Fil-każ tal-kawża 1117/89 il-pjanta annessa maċ-ċitazzjoni hija **Dok X**, u fil-każ tal-kawżi l-oħra l-pjanta annessa maċ-ċitazzjoni hija **Dok P**. **Dok X u Dok P huma fil-fatt l-istess**, ħlief li fuq Dok P mhux indikat il-punt “H” u fuq Dok X huwa indikat. Għal intendiment aħjar tal-vertenza din il-Qorti qed tinkludi l-pjanta Dok X.

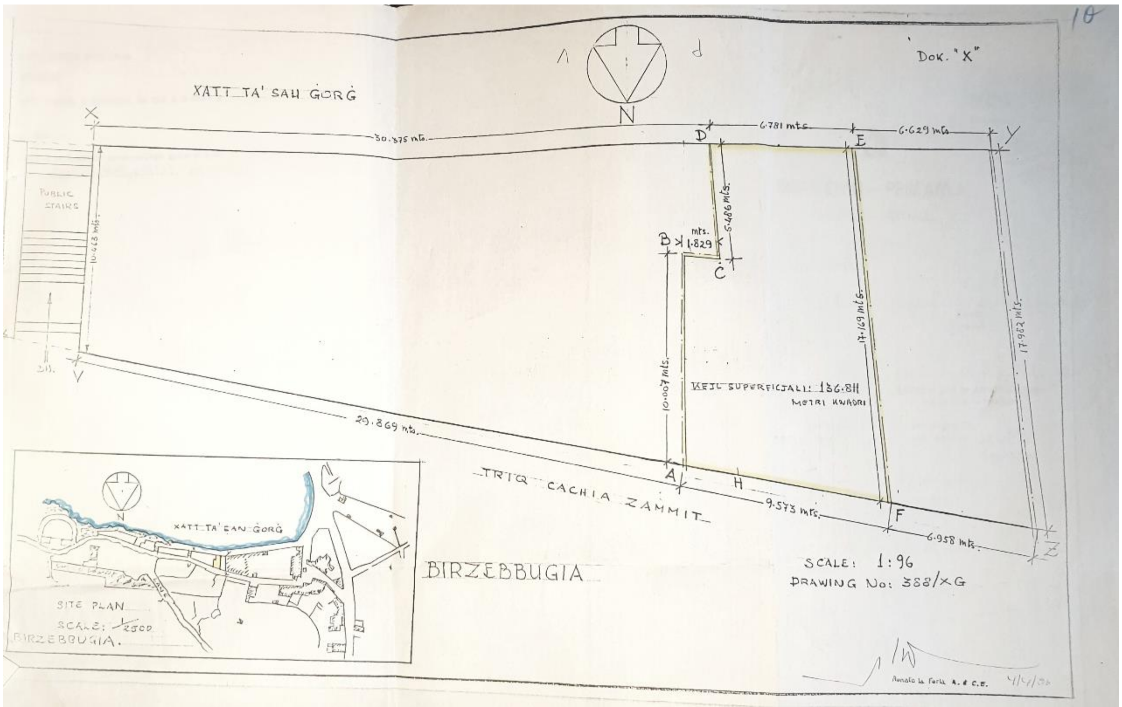
Cachia Zammit, li jinsab fuq il-parti indikata bħala **<u>FEYZ</u>** fuq il-pjanta Dok P

<u>Il-kawża 1279/89</u> tirrigwarda l-fondi "***Mermaid***" fi Triq Xatt San Ġorġ, u "***Maria***" fi Triq Salvatore Cachia Zammit, li jinsabu fuq l-arja tal-mezzanin fi Triq Cachia Zammit, li jinsabu fuq il-parti indikata bħala **<u>FEYZ</u>** fuq il-pjanta Dok P

<u>Il-kawża 1277/89</u> tirrigwarda dar bl-isem "***Casa Adriano***" fi Triq Salvatore Cachia Zammit, u **tlett *boathouses*** sotterrani fi Triq ix-Xatt San Ġorġ, liema dar u *boathouses* huma mibnija fuq il-parti indikata bħala **<u>AVXDCB</u>** fuq il-pjanta Dok P

<u>Il-kawża 1117/89</u> tirrigwarda l-fond "***Bayview***" fi Triq ix-Xatt San Ġorġ, il-fond "***Vivi***" fi Triq Cachia Zammit (sovrastanti l-fond "*Bayview*", il-fond "***Blue Gardenia***" fi Triq Cachia Zammit, u l-ispazju indikat ***HABC*** fuq il-pjanta Dok X, liema tliet fondi u l-ispazju

imsemmi jinsabu fuq l-ispazju indikat **ABCDEF** fuq il-pjanta Dok X



KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI fir-rigward tal-aggravji:

Il-kwistjoni tal-prova tat-titolu tal-atturi fuq l-art in kwistjoni (u allura l-interess ġuridiku tagħhom fir-rigward):

8. L-ewwel Qorti kkonkludiet li s-soċjeta` attriċi effettivament ippruvat it-titolu pretiż minnha fuq il-proprjeta` in kwistjoni, cioe` fuq l-art immarkata ABCDEF fuq il-pjanta Dok X, li fuqha jinsabu l-fond "*Bayview*" fi Triq ix-Xatt San Ġorġ, il-fond sovrastanti, "*Vivi",* fi Triq Salvatore Cachia Zammit, il-fond "*Blue Gardenia*" fi Triq Salvatore Cachia Zammit u l-

ispazju HABC.

9. Hija osservat li l-awturi tal-attur Xuereb (fit-tliet kawżi l-oħra) ibbażaw it-titolu vantat minnhom fuq il-proprjetajiet relattivi għat-tliet kawżi (li bħall-proprjeta` in kwistjoni jiffurmaw parti minn art akbar – cioe` VXYZ) fuq il-kuntratt tat-12 ta' Settembru 1861. Jiġi spjegat li f'dan il-kuntratt tal-1861 l-aħwa Spiteri Agius akkwistaw "*uno spazio sito nella Baja di San Giorgio limiti di Casal Asciach"* bil-kejl ta' "*canne quadre tredici e quattro ottavi*" deskritt bħala li jikkonfina "*mezzodi con lido del mare, da tramontana colla strada, da levante con beni dei medesimi compratori…."* Aktar 'l isfel fuq il-kuntratt imbagħad ġie dikjarat li l-beni kontigwi min-naħa tal-lvant huma tal-aħwa Spiteri Agius għaliex jikkonsistu f'art li ommhom Gaetana Spiteri Agius kienet xtrat fl-1855 mingħand il-Gvern, u ġie spjegat li tali dikjarazzjoni kienet qegħda ssir għaliex ma kienx sar kuntratt appożitu fir-rigward.

> *"Per qualunque buon fine dichiarano i detti compratori che i beni contigui da levante col detto spazio venduto di loro pertinenza sono fabricati sopra*[3] *uno spazio indicato nella inserita pjanta col color bigio che e` stato dal Governo venduto alla loro madre Gentildonna Signora Gaetana Agius Spiteri nell' anno mille otto cento cinquantacinque mediante il pagamento di lire sterline sette e scellini sei, nella quale occasione non si era stipulato un apposito istrumento, ed e` percio` che le parti a futura memoria devennero alla presente dichiarazione".*

10. Minkejja li ma ġiex esebit l-att relattiv tal-1855 (**għax fil-fatt ma jeżistix**) l-ewwel Qorti, wara li għamlet id-debiti konsiderazzjonijiet,

[3] Fil-marġini tal-kuntratt hemm annotament fis-sens li dawn iż-żewġ kelmiet sottolineati ġew ikkanċellati.

ikkonkludiet li tali art kienet verament proprjeta` tal-aħwa Spiteri Agius, l-awturi fit-titolu tal-atturi:

> *"Stabbilit li l-art imsemmija bhala spazio venduto fuq il-kuntratt tas-sena 1861 hija proprjeta` ta` l-awturi fit-titolu ta` l-atturi, jifdal imbaghad id-diffikolta` dwar kif setghet tigi identifikata fizikament fuq is-sit attwali din l-art de quo imsemmija fil-kuntratti fuq riferiti. Dan l-ezercizzju huwa necessarju sabiex tigi trattata l-eccezzjoni mressqa mill-konvenuti fis-sens li ghandu jigu ppruvat, l-interess guridiku tal-atturi. Ghalhekk, ghandu jigi kkonfermat jekk verament din l-art msemmija bhala spazio venduto taqax fuq l-art fil-pussess ta` uhud mill-konvneuti. Dwar tali identifikazzjoni ta` l-art, din il-Qorti taghmel referenza ghad-diversi rapporti teknici ezebiti f`din il-kawza."*

11. Għal dak li hija l-identifikazzjoni tal-art, l-ewwel Qorti qagħdet fuq il-konklużjonijiet tal-periti addizzjonali Abela u Ellul Vincenti (il-perit addizzjonali l-ieħor ma ffirmax ir-rapport) fejn kkonfermaw il-korrettezza tal-aċċertamenti tal-perit tekniku Doublet: u ċioe` li l-proprjeta` in kwistjoni tifforma parti integrali mill-art li kienet fiż-żmien tappartjeni lil Spiteri Agius (ċioe` dik li ġiet fil-pussess ta' Gaetana Spiteri fl-1855, indikata bħala *spazio venduto* fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1861 u *beni dei sigi Spiteri Agius Bonnici* fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt 1869). L-ewwel Qorti kienet ukoll sodisfatta li tali art effettivament għaddiet għand is-soċjeta` attriċi b'effett ta' diversi trasferimenti *inter vivos* u *causa mortis.*

12. Il-konvenuti appellanti invece jsostnu li s-soċjeta` attriċi ma ppruvatx it-titolu tagħha, ma wrietx l-interess ġuridiku tagħha, fuq l-art in kwistjoni. Kif fuq spjegat, jelenkaw diversi difetti, li din il-Qorti sejra tiġbor u tissintesizza kif ġej:

- li ma hemm l-ebda kuntratt relattiv għall-art in kwistjoni li allegatament inxtrat fl-1855 iżda biss riferenza fil-kuntratt tal-1861, u ma ġiex pruvat ness mill-1861 għas-soċjeta` attriċi;

- li ma tressqitx prova tat-titolu tal-(awturi) tas-soċjeta` attriċi abbażi tal-preskrizzjoni trentennali: f'dan ir-rigward isostnu li ma ġiex pruvat pussess ta' 30 sena fuq il-proprjeta` mill-eredi ta' Gaetana Spiteri Agius u minn missier l-attur Francis Manduca Azzopardi, u li ma ġiex pruvat kif intirtet l-art bejn l-aħwa Spiteri Agius (ulied Gaetana Spiteri Agius); jaċċennaw ukoll għall-mod kif l-ewwel Qorti skużat in-nuqqas ta' denunzji tul kull trasferiment taxxabbli mill-1918;

- li ma ġiex pruvat li l-art qatt ma nbiegħet lil terzi;

- li hemm diskrepanzi dwar l-estent tal-proprjeta` (din tirrigwarda l-identifikazzjoni tal-art).

13. Jibda' biex jingħad li f'azzjoni ta' rivendika, l-attur irid fl-ewwel lok jipprova li għandu titolu oriġinali fuq l-art in disputa, u tali prova jrid iressaqha indipendentement minn jekk il-konvenut ikunx eċċepixxa titolu da parti tiegħu fuq l-istess art. Prova ta' titolu oriġinali issir meta l-attur jirnexxilu juri li hu u/jew l-awturi fit-titolu tiegħu ppossjedew il-proprjeta`

ad usucapionem. L-attur f'azzjoni ta' rivendika jista' jipprova titolu derivattiv biss f'każ li l-konvenut jaċċetta (speċifikatament jew impliċitament) il-validita` tat-titolu tiegħu fuq l-art in disputa iżda jippretendi titolu aħjar minn tiegħu, jew f'każ li kemm l-attur u l-konvenut ikunu qed jivvantaw titolu li jkun ġej mill-istess awtur.

14. Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Ottubru 2018 fil-kawża fl-ismijiet: "**Richard England et v. Joseph Muscat**" ġie insenjat li l-attur irid jipprova titolu oriġinali fuq l-art in disputa, u li mhux biżżejjed li juri titolu derivattiv.

> "*Igħidu ħażin l-intervenuti li "f'azzjoni ta' rivendikazzjoni huwa magħruf li t-titoli li jridu jiġu preżentati mhux l-usucapio iżda kuntratti ċari u inkonfutabbli".* ***Anzi, ladarba hu meħtieġ titolu oriġinali, kuntratti, ikunu kemm ikunu "ċari u inkonfutabbli", qatt ma jistgħu weħedhom ikunu prova biżżejjed għax kuntratt huwa titolu derivattiv mhux oriġinali."*** (enfasi ta' din il-qorti)

Għalhekk anke meta konvenut f'azzjoni ta' rivendika jivvanta da parti tiegħu titolu fuq l-art in disputa, l-attur xorta jrid jipprova li għandu titolu oriġinali. Din il-Qorti fl-istess sentenza, fil-fatt ippreċiżat hekk:

> ***"Sabiex jitneħħa kull ekwivoku u ma tinħoloqx l-impressjoni illi l-azzjoni publiciana hija xi forma "ekonomika" tal-azzjoni rei vindicatoria – speci ta' actio rei vindicatoria "lite" li l-attur jista' liberament jagħżel bejn waħda u l-oħra – il-qorti tosserva illi dik li llum tissejjaħ actio publiciana ma hijiex l-azzjoni publiciana tad-dritt Ruman.*** *L-actio publiciana kienet actio utilis ficticia in rem li l-pretur kien jagħti lil min cum iusta causa iżda b'mod ta' akkwist li ma jiswiex għat-trasferiment ta' res mancipi – e.g. traditio flok mancipatio jew in jure cessio – ikun kiseb res mancipi u jkun kisibha a domino, u jitlef il-pussess tal-ħaġa qabel ma jkun laħaq għadda ż-żmien biex ikun ikkonsolida t-titolu u kiseb il-proprjetà b'usucapio. B'finzjoni li għadda żmien biżżejjed biex seħħet usucapio l-pretur kien jippermetti lill-attur li jikseb lura l-pussess ukoll mingħand is-sid*

kwiritarju. Fid-dritt modern ma għadx hemm id-distinzjoni bejn res mancipi u res nec mancipi u għalhekk strettament ma hemmx lok għall-azzjoni publiciana, lanqas favur min ikun kiseb immobbli mingħajr att pubbliku. Dak l-isem iżda ngħata lill-azzjoni fejn l-attur juri titolu u kemm l-attur u kemm il-konvenut jippretendu titolu fuq il-ħaġa mingħand l-istess awtur, u f'dik is-sitwazzjoni jirbaħ min ikollu l-aħjar titolu fis-sens ta' prijorità. F'ċirkostanzi oħra – i.e. meta l-attur u l-konvenut ma jkunux jippretendu titolu mingħand l-istess awtur – ma jkunx biżżejjed għall-attur li juri "pussess anterjuri" jekk dak il-pussess ma jkunx ikkonsolida bl-użukapjoni, appuntu għax il-publiciana ma hijiex rei vindicatoria "lite". (enfasi ta' din il-qorti)

15. Issir ukoll riferenza għall-kawża **<u>William Portelli v. Peter Paul Portelli</u>** deċiża minn din il-Qorti fis-27 ta' Settembru 2019 fejn ġie enfasizzat li l-attur f'azzjoni ta' rivendika irid jipprova titolu oriġinali:

"29. Fi kwalunkwe każ, anke li kieku kellu jitqies li l-pjanta kienet ser twassal lill-periti biex jikkonkludu li l-passaġġ li fuqu jisporġi l-ħajt huwa inkluż fl-art li akkwista l-attur fl-1987, ma kienx ikun biżżejjed biex l-attur jipprova li għandu titolu oriġinali fuqu. Ma huwiex korrett dak li jgħid l-attur li biżżejjed għalih li juri li għandu titolu aħjar minn dak li għandu l-konvenut. Ir-raġuni għal dan ma hijiex - kif jgħid il-konvenut - li l-konvenut fl-eċċezzjonijiet tiegħu ma ivvantax titolu: ir-raġuni hi li l-attur fl-azzjoni revindikatorja għandu juri titolu oriġinali. ***Il-fatt waħdu li l-konvenut jivvanta titolu ma jeħlisx lill-attur mill-oneru tal-probatio diabolica;*** *l-attur jinħeles minn dak l-oneru fil-każ biss li l-konvenut, impliċitament jew espressament, jammetti l-validita` tat-titolu tal-attur iżda jivvanta titolu aħjar. L**-attur se mai kellu jressaq ferm aktar provi minn sempliċi kuntratt tal-akkwist, li jipprova biss titolu derivattiv**, u adirittura minn trasferiment wieħed biss. Kellu jmur ferm aktar lura fir-riċerki tiegħu biex jittanta jagħmel il-prova rikjesta f'azzjoni bħal din."* (enfasi ta' din il-qorti)

16. Hekk ukoll f'sentenza riċenti mogħtija fis-27 ta' Marzu 2020 fil-kawża fl-ismijiet "**<u>Emanuel Cauchi v. George Grech et</u>"** din il-Qorti tal-Appell, wara li kkonkludiet li l-attur ma rnexxilux jipprova jekk l-art li xtara permezz ta' kuntratt tal-1972 kinitx fil-fatt tinkludi l-art mertu tal-kawża (fis-sens li fl-aħjar ipotesi għalih kien jeżisti dubju jekk tali art kinitx inkluża),

irriteniet li fi kwalunkwe każ ma rnexxilux jipprova titolu oriġinali fuq l-istess art:

> *“**Fi kwalunkwe każ ma hemmx titolu originali fuq il-biċċa art in kwistjoni derivanti mill-preskrizzjoni ta’ 30 sena** – għaliex Karmnu Camilleri kien għadu fiha meta l-attur xtara fl-1972 u ħareġ minnha żmien wara meta l-attur ħallsu (ma nafux meta) ….imbagħad il-konvenut (skont l-attur) daħallu fl-art inkwistjoni xi sentejn qabel ma saret il-kawża (allura cirka 1991). L-attur appellat ma huwiex jivvanta l-preskrizzjoni decennali favur tieghu u allura mhux il-kaz li l-Qorti tidhol – izda kif gia inghad id-daqs tal-art reklamata mhuwiex dak indikat fil-kuntratt tal-akkwist tal-appellati.”*
> (enfasi ta’ din il-qorti)

17. Issa kif ingħad, l-awturi tas-soċjeta` attriċi fit-tliet kawżi l-oħra qegħdin jibbażaw it-titolu pretiż minnhom fuq il-proprjetajiet rispettivi fuq il-kuntratt tat-12 ta’ Settembru 1861 fl-atti tan-Nutar Dr Luigi Vella fejn l-aħwa Spiteri Agius kienu ddikjaraw li l-proprjeta` li min-naħa tal-lvant tikkonfina mal-art li kienu qegħdin jakkwistaw dakinhar kienet inxtrat minn ommhom fl-1855 u spjegaw li kienu qed jagħmlu tali dikjarazzjoni proprju fil-kuntratt tal-1861 għaliex ma sarx kuntratt fir-rigward (“*nella quale occasione non si era stipulato un apposito strumento*”). Il-konvenuti appellanti jargumentaw li l-kuntratt tal-1861 ma jirrigwardax l-art in kwistjoni u li ma jikkostitwixxix att traslattiv fir-rigward.

18. Dan huwa minnu iżda m’għandux jiġi skartat leġġerment il-fatt li d-dikjarazzjoni li tinsab fil-kuntratt tal-1861 ġiet iffirmata mhux biss mill-aħwa Spiteri Agius iżda wkoll mir-rappreżentant tal-Gvern, u għalhekk li kieku ma kienx minnu li l-istess Gvern, snin qabel, fl-1855, ittrasferixxa l-art kontigwa lil Gaetana Spiteri Agius, ċertament li ma kienx ser

jippermetti li ssir tali dikjarazzjoni f'kuntratt iffirmat minnu stess. In oltre, għalkemm il-paragrafu jibda "…*dichiarano i detti compratori*…" jispiċċa "*ed e` percio` che le parti a futura memoria devennero alla presente dichiarazione",* u allura dan ikompli jikkonferma li d-dikjarazzjoni fil-fatt kienet qed issir miż-żewġ partijiet: il-kompraturi aħwa Spiteri Agius u l-Gvern venditur.

19. Is-segwenti dokumenti fil-fatt juru l-passi li ħadet Gaetana Spiteri Agius qabel ma xtrat l-art mingħand il-Gvern fl-1855, konsistenti f'"*public site at St George's Bay*" :

07.09.1855	**Petizzjoni/rikors ta' Gaetana Spiteri Agius** fejn qalet li *"desidera acquistare in dominio pieno il sito publico posto a riva del mare nella baja di San Giorgio, limiti di Zeitun, tra il giardino degli eredi del D. Matteo Cachia Castagna ed il lido ta' Cajenza, onde fabricare in esso uno, o piu` casini. Pertanto prega umilmente V:E:O: di accordarle in vendita tal sito, pero quel prezzo, che verra stabilito dal perito d' ufficio…"*
28.09.1855	**Inħarġet l-awtorizzazzjoni biex tliet individwi (inkluż) Gaetana Spiteri Agius jixtru tliet siti**

pubbliċi. Fil-każ ta' Gaetana Spiteri Agius hemm indikat li l-art hija fil-limiti ta' Casal Asciak, bil-kejl ta' 146 qasab kwadri u għall-prezz ta' £7.6:

"Spazio sul lido della Baja di San Giorgio limiti di Casal Asciak chiesto dal Signora Gaetana Spiteri Agius della capacita` di canne quadre 146 a otto pence per canna il suo intrinsico calero e £4.17.4. Per la sua buona posizione essendo in un luogo di villeggiatura….£2.8.8. ***£7.6.-"***

01.10.1855 **Ittra mibgħuta mic-Chief Secretary's Office, lil certu Gaetano Sciortino in charge of the Land Revenue Department** fejn ikkomunikalu s-segwenti:

"I am directed by the Governor to convey to you the necessary Authority to grant the plots of land applied for by the Petitioners named in the margin (fosthom Gaetana Spiteri Agius) in accordance with your report herewith returned for the purpose of audit."

20. Issa il-kwistjoni dwar jekk l-art in kwistjoni tiffurmax parti minn tali

art, u l-kwistjoni dwar jekk is-soċjeta` attriċi hix suċċessur fit-titolu ta' Gaetana Spiteri Agius jiffurmaw il-mertu ta' ilmenti oħra, li din il-Qorti ser tikkunsidra 'l quddiem. F'dan l-istadju pero` jibbasta jingħad li l-kuntratt tal-1861 iservi biex juri li l-art li kienet interessata tixtri Gaetana Spiteri Agius fl-1855 effettivament ġiet fil-pussess tagħha. Jirriżulta wkoll li l-art kienet fil-pussess tal-familja Spiteri Agius għal aktar minn tletin sena. F'dan ir-rigward issir riferenza għall-kuntratt stess tat-12 ta' Settembru 1861 fejn din l-art tal-aħwa Spiteri Agius tissemma bħala konfini tal-art li kienu qed jixtru dakinhar, u għall-kuntratt tat-2 ta' Ottubru 1869 bejn terzi u l-Gvern, fejn l-art ta' Spiteri Agius (Bonnici) hija indikata fuq il-pjanta relattiva u tmiss ma' "*strada da lasciarsi*" , liema "*strada da lasciarsi*" tikkonfina mal-art mertu tal-kuntratt tal-1869. Imbagħad fix-xiehda tiegħu bl-affidavit Francis Manduca Azzopardi qal li l-art in kwistjoni ilha fil-familja tiegħu mill-1898 permezz ta' testment ta' Anna Spiteri Agius[4] (waħda mill-aħwa Spiteri Agius li dehru fuq il-kuntratt tal-1861) li ħalliet bħala eredi universali tagħha lil ulied il-Baruni Calcidonio Azzopardi (li waħda minnhom – Angiolina Azzopardi - li tiġi nanntu żżewġet lil nannuh il-Konti Francesco Manduca). Manduca Azzopardi xehed li kien dejjem jisma' lil missieru jgħid li hija tagħhom peress li meta kien tifel kien imur ma' missieru jdur l-artijiet li kellhom. (Ix-xiehda tiegħu ngħatat fl-1992 meta kellu 65 sena u għalhekk meta kien tifel kienu s-snin tletinijiet.) Kontro-eżaminat qal li jiftakar l-art għaliex kien imur fiha ma' missieru.

[4] It-testment hu datat 5 ta' Lulju 1898

Qal li għalkemm ma kellux dubju li kienet tagħhom ma ddenunzjahiex "*għaliex kienet diġa` għand ħaddieħor.*"

21. Issa dwar il-kwistjoni tad-denunzji, fejn il-konvenuti jenfasizzaw li l-art ma ssemmietx f'diversi denunzji, din il-Qorti ma jidhrilhiex li dan il-fatt għandu jiġi interpretat bħala prova li l-art ma kinitx tifforma parti mill-assi tal-persuni rispettivi li mietu. Kif spjegat l-ewwel Qorti, denunzja tikkostitwixxi biss dikjarazzjoni dwar beni li jista' jkun ma saritx minħabba ħlasijiet ta' taxxa stante użanza tipika li fejn ikun hemm ħafna suċċessuri u proprjetarji tal-istess ambjenti, tali denunzja imbagħad issir malli l-ambjenti jkunu ser jinbiegħu. Dan ma jfissirx, kif jimplikaw il-konvenuti, li l-ewwel Qorti kienet qegħda tikkondona evażjoni ta' taxxa lejn il-fiskju b'mod leġġer: l-argument tal-ewwel Qorti kien fis-sens li huwa komuni li meta jkun hemm ħafna sidien, d-denunzji jsiru tardivament, meta l-proprjeta` tiġi biex tinbiegħ. Għalhekk dan il-fatt m'għandux jitqies bħala nuqqas ta' pussess/ titolu da parti tal-atturi u l-awturi tagħhom fuq l-art in kwistjoni.

22. Tant kien fatt magħruf li l-art kienet tal-familja Spiteri Agius li <u>saħansitra fil-kuntratt tal-31 ta' Diċembru 1959[5]</u> li permezz tiegħu l-konvenut l-Avukat Dr Joseph Ferdinand Cassar Galea xtara biċċa l-art

[5] kuntratt li sussegwentement ġie dikjarat null b'sentenza ta' din il-Qorti tal-Appell tas-17 ta' Novembru 2001 u li din il-Qorti ser tikkunsidra iktar 'il quddiem

bil-kejl ta' circa **140qk**[6] f'xatt il-baħar f'San Ġorġ ta' Birżebbugia, fil-provenjenza ġie dikjarat li "l-*art ipperveniet lill-konċedenti mill-wirt ta' ommu Maria Anna nee* Spiteri Agius*….".*

23. Għalhekk in vista ta' dan kollu din il-Qorti hija sodisfatta li l-familja Spiteri Agius kellha titolu oriġinali ta' użukapjoni fuq l-art u li l-pussess kompla fis-suċċessuri tagħha sakemm eventwalment ġiet użurpata, u li għalhekk saret il-kawża odjerna u t-tlieta l-oħra.

24. Jonqos issa li din il-qorti tikkunsidra jekk l-art in kwistjoni hix parti mill-art li ġiet fil-pussess ta' Gaetana Spiteri fl-1855, u wkoll jekk tali art effettivament għaddietx għand is-soċjeta` attriċi b'mod li jista' jitqies li għandha interess ġuridiku.

25. Kwantu għall-identifikazzjoni tal-art, tnejn mill-periti addizzjonali (il-Perit Abela u l-Perit Ellul Vincenti) qablu mal-konklużjonijiet tal-perit tekniku Doublet li l-art li l-art in kwistjoni ABCDEF tagħmel parti minn art li fiż-żmien tappartjeni lil Spiteri Agius. Huma qiesu l-pjanti li kienu annessi mal-kuntratt tal-1861, mal-kuntratt tal-1869 u mal-kuntratt ta' diviżjoni tal-ġnien ta' Cachia Zammit tal-1887 u għamlu superimpożizzjonijiet ta' kull pjanta fuq *survey sheets* kontemporanji (Dok

[6] Prattikament l-istess kejl tal-art li kienet interessata tixtri Gaetana Spiteri Agius skont id-dokumenti ta' dak iż-żmien - cioe` **146qk**

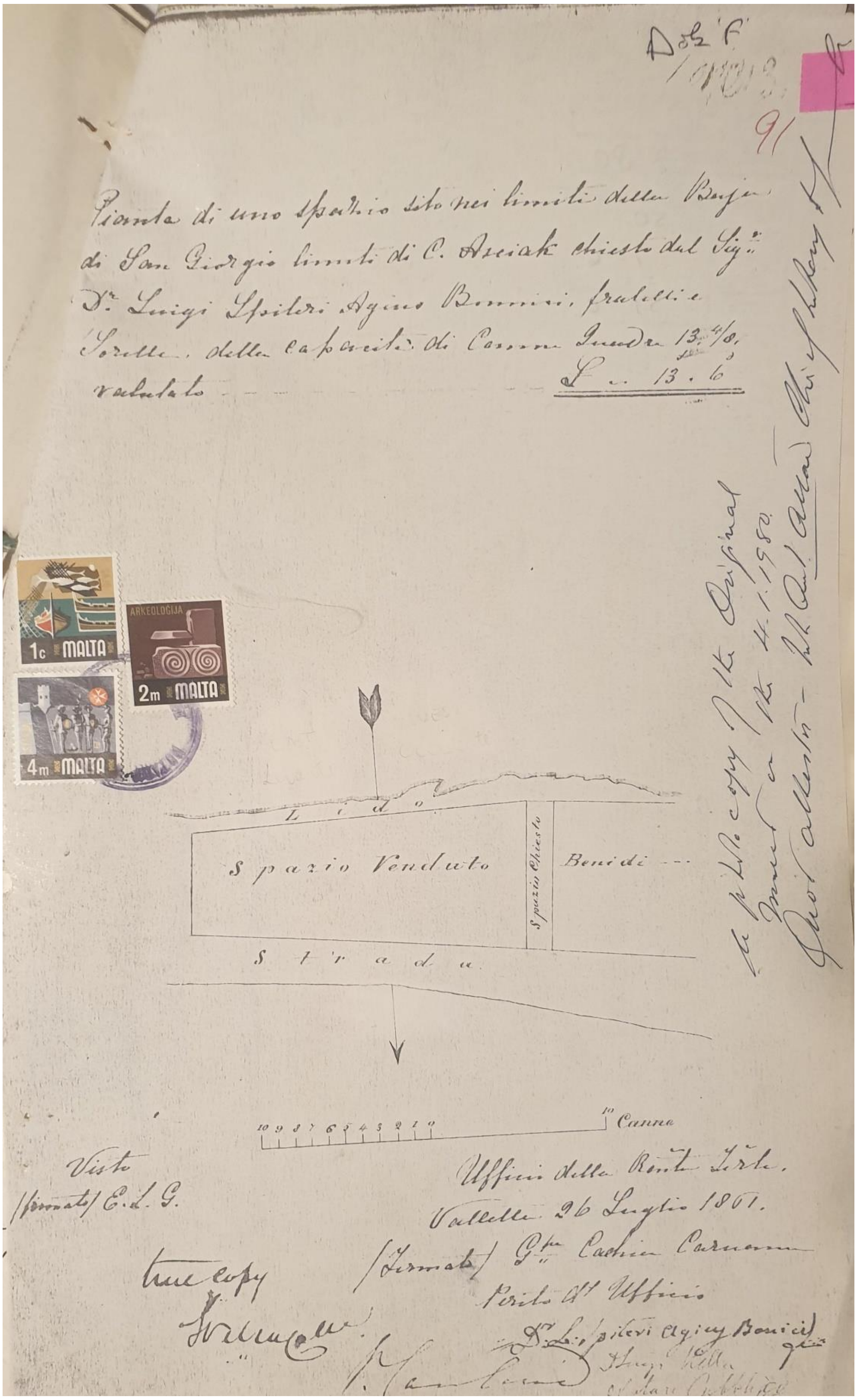
C, Dok A u Dok B rispettivament)[7]. Imbagħad għamlu superimpożizzjoni tal-artijiet kollha relattivi għall-imsemmija kuntratti fuq site plan kontemporanja (Dok D)[8].

26. Din il-Qorti jidhrilha li għandha tagħmel accenn partikolari għall-pjanta annessa mal-kuntratt tal-**1861** u l-pjanta **Dok A** (li fih superimpożizzjoni tal-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1861) kif ukoll għall-pjanta annessa mal-kuntratt tal-**1869** u l-pjanta **Dok C** (li fih superimpożizzjoni tal-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1869).

27. Il-feles art (jew sqaq) li l-aħwa Spiteri Agius xtraw fl-**1861,** skont l-istess kuntratt jikkonfina "*da levante*" mal-art li ġie fil-pussess ta' ommhom fl-1855. Skont il-pjanta annessa mal-kuntratt, l-art li xtraw huwa indikat bħala *spazio chiesto*, u l-art li ġie fil-pussess ta' ommhom fl-1855 huwa l-*ispazio venduto*. Kif wieħed jista' jara l-isqaq jikkonfina mal-l"*ispazio venduto*" min-naħa tal-lvant.

---

[7] Fol 489, fol 487 u fol 488 rispettivament
[8] Fol 490

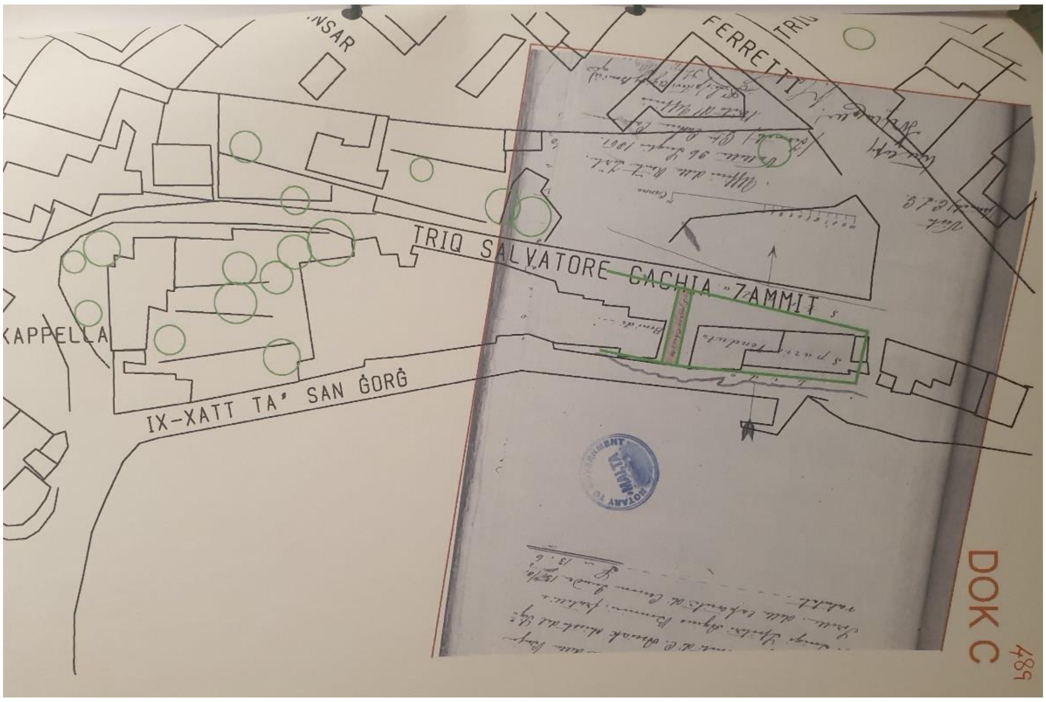


Pianta di uno spazio sito nei limiti della Baja di San Giorgio limiti di C. Arciak chiesto dal Sig.ri Dr. Luigi Spiteri Agius Bonnici, fratelli e sorelle, della capacità di Canne Quadre 13 4/8, valutato ---- £ 13.6

Visto (firmato) E. L. G.

Uffizio delle Rendite Pubbliche, Valletta 26 Luglio 1861.
(firmato) G.ppe Cachia Caruana
Perito dell'Uffizio

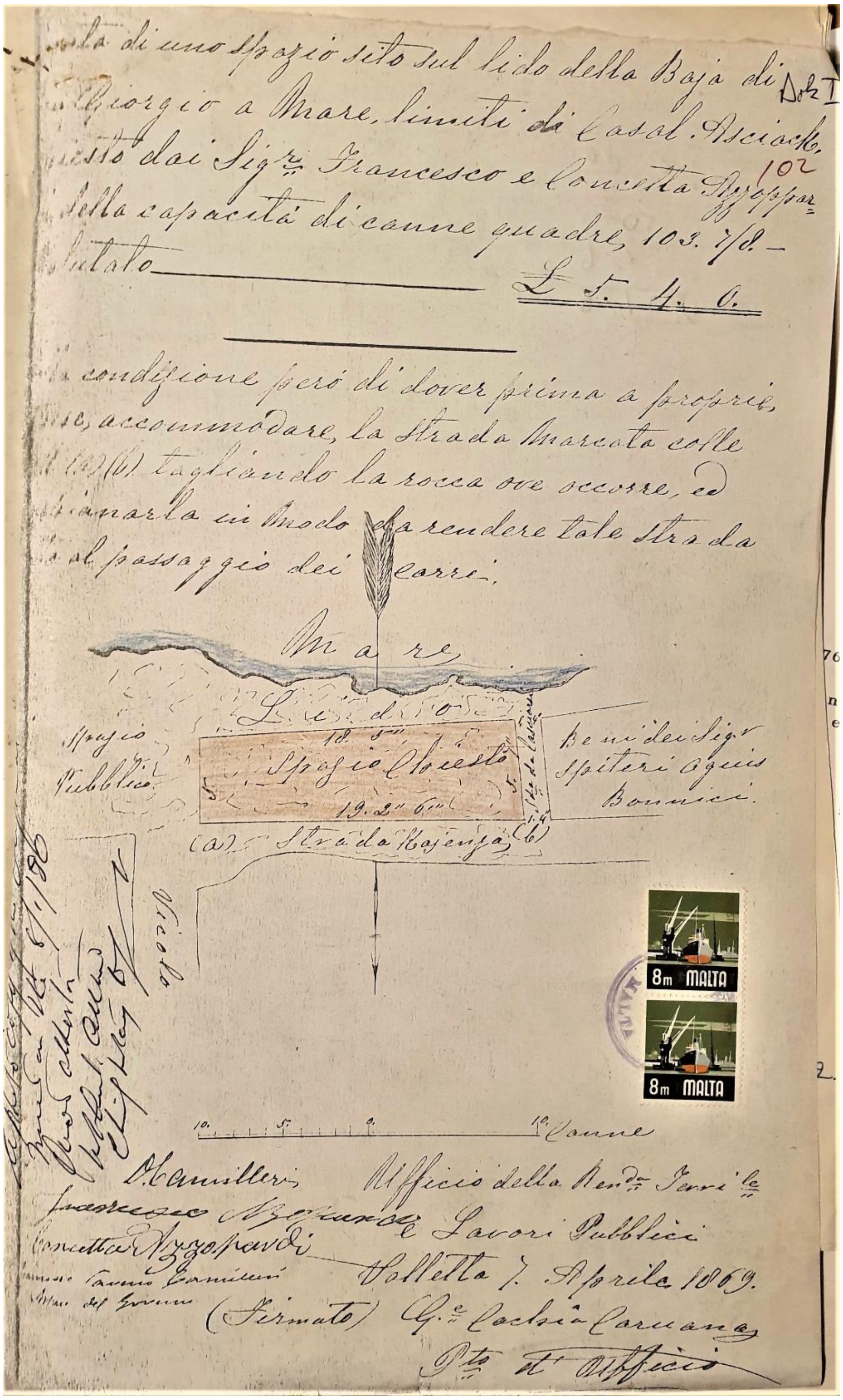
true copy

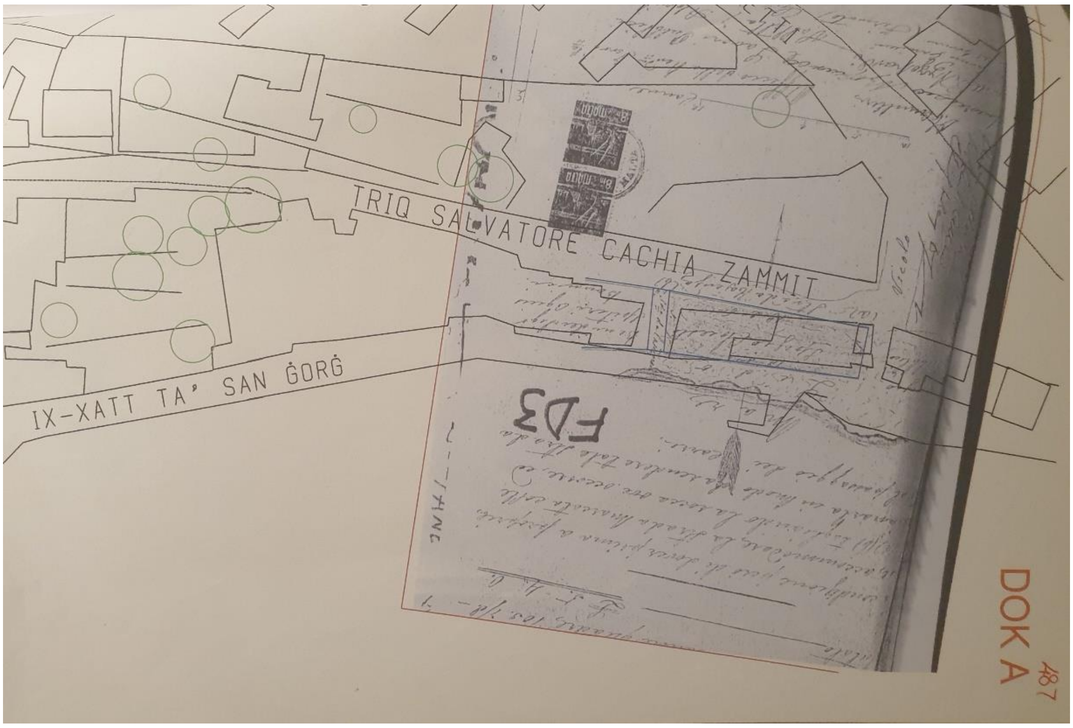


28. Din il-Qorti tosserva li fuq il-pjanta DOK C l-art indikata bħala "*spazio venduto*" fuq il-pjanta relattiva għall-kuntratt tal-1861 ġiet superimposta fuq il-fond ta' terzi "Casa Donaldo". Issa l-*ispazio venduto* indikat fuq il-pjanta relattiva għall-kuntratt tal-1861 - li skont id-dikjarazzjoni li saret fl-istess kuntratt jikkonsisti fl-art li ġiet fil-pussess ta' Gaetana Spiteri Agius fl-1855 - jikkonfina mal-isqaq (*spazio chiesto*) li xtraw ulied Gaetana fl-1861 min-naħa tal-lvant tal-isqaq. Il-periti pero` qalu li din il-pjanta turi bħala l-konfini tal-punent l-art mixtrija minn Spiteri Agius fl-1855. Dan ma jistax ikun għaliex l-art li ġiet fil-pussess ta' Gaetana Spiteri Agius fl-1855 tikkonfina mal-isqaq mixtri fl-1861 mil-lvant tal-isqaq u mhux mill-punent tal-isqaq.

29. Issa jekk wieħed jara l-pjanta annessa mal-kuntratt tal-**1869**,

josserva li l-art li ġiet akkwistata minn terzi f'tali kuntratt (*spazio chiesto*) tikkonfina mill-punent tagħha ma' "*strada da lasciarsi*" liema "*strada da lasciarsi"* tmiss ma' "*beni dei sign. Spiteri Agius Bonnici*".





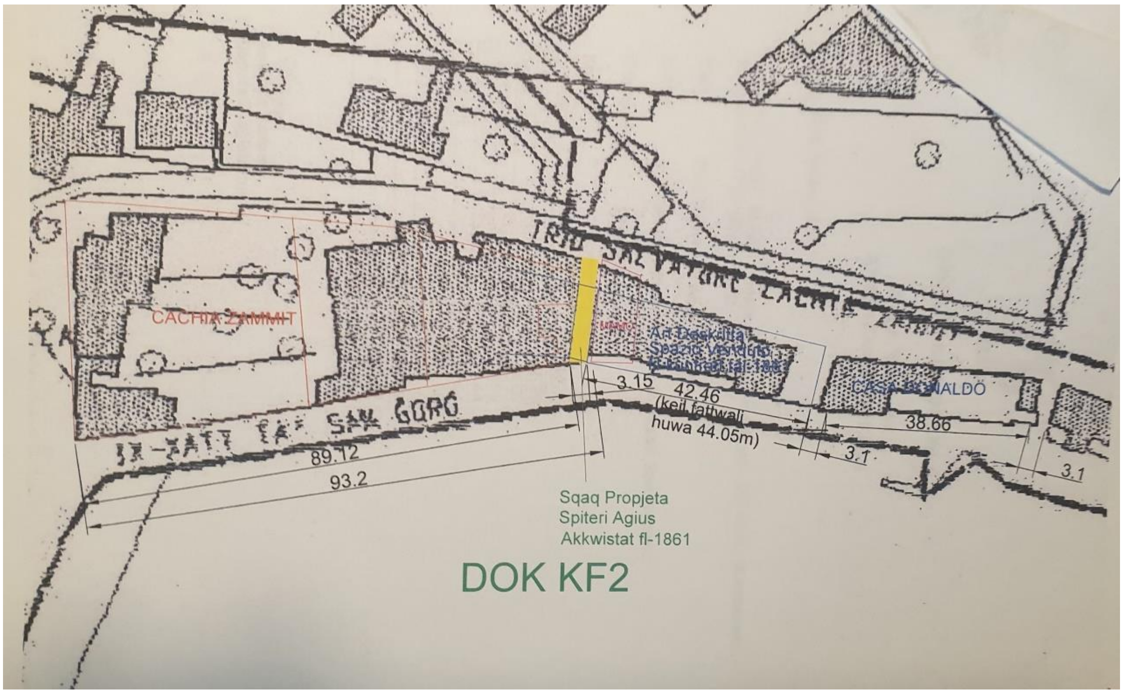
30. Din il-Qorti tosserva li fuq il-pjanta DOK A l-art indikata bħala "*spazio chiesto*" fuq il-pjanta relattiva għall-kuntratt tal-1869 ġiet superimposta fuq il-fond ta' terzi "Casa Donaldo". Jidher li dan huwa korrett.

31. Minkejja li din il-Qorti ma taqbilx mas-superimpożizzjoni tal-pjanta tal-1861 (DOK C) fis-sens li l-isqaq li xtraw l-aħwa Spiteri Agius fil-fehma tagħha kellu jkun iktar lejn il-punent, bl-art li akkwistat ommhom ma tiġix fuq fuq *Casa Donaldo,* iżda iktar lejn il-punent tal-istess *Casa Donaldo,* l-art ta' Spiteri Agius ġiet indikata korrettement fuq il-pjanta Dok D fejn tidher indikata bl-aħdar (b'faċċata ta' 37.0). Jekk wieħed jaqlibha ta' taħt fuq jinduna li hija l-istess art indikata fil-pjanta Dok P/Dok X. (Jidhru bil-

maqlub għas-sempliċi raġuni li f'Dok P/Dok X ir-riħ tat-tramuntana qiegħed iħares 'l isfel mentri fuq il-pjanta Dok D qiegħed iħares 'il fuq).

32. Il-Perit Karm Farrugia ma ffirmax ir-rapport taż-żewġ periti perizjuri l-oħra. Huwa enfasizza li dawn ma indirizzawx dak li ġie mitlub fit-talba għall-periti addizzjonali, u cioe` li jiġi identifikat is-sit tal-isqaq li ġie akkwistat fil-kuntratt tal-1861 fil-konfront tal-proprjeta` tal-konvenuti Mamo et u pretiż mill-atturi. Il-Perit Karm Farrugia fil-fatt indika bil-kulur isfar fuq il-pjanta DOK KF2 fejn skont hu jinsab l-isqaq li akkwistaw ulied Gaetana Spiteri Agius fl-1861 (indikat fuq il-kuntratt tal-1861 bħala li jikkonfina mil-Lvant ma' dak li "xtrat" ommhom fl-1855). Huwa aċċenna għall-fatt li ma ġewx ippreżentati b'kuntratt tal-akkwist fir-rigward tal-art li l-atturi jippretendu li hija tagħhom, pero` ikkonferma li l-fond tal-konvenuti

jinsab kollu kemm hu fuq l-art pretiża mill-atturi. Kif wieħed jista' jara, fuq l-istess pjanta tal-Perit Farrugia hemm indikat il-fond ta' Mamo et adjaċenti għall-isqaq min-naħa tal-Lvant.



33. Din il-Qorti ma tarax li għandha tiċċensura l-pożizzjoni tal-ewwel Qorti meta din qagħdet fuq il-konstatazzjonijiet tal-Periti Abela u tal-Perit Ellul Vincenti, li jikkonfermaw l-aċċertamenti tal-Perit Doublet. **L-art ta' Spiteri Agius jidher li ġiet indikata tajjeb fuq Dok D**. Kwantu għall-Perit Farrugia huwa identifika korrettement fejn kien jinsab l-isqaq li xtraw ulied Gaetana Spiteri Agius fl-1861 u ikkonferma li s-sit tal-konvenut Mamo ma jinstabx fuqu. (Fil-fatt kif jidher mill-pjanta KF2, is-sit tal-konvenut Mamo huwa indikat li jinsab fuq l-Lvant tal-isqaq, kif fil-fatt l-art pretiża mill-atturi kellha, skont il-kuntratt tal-1861, tikkonfina mil-Lvant mal-isqaq mertu tal-kuntratt tal-1861.)

34. Imiss issa li din il-Qorti tikkunsidra l-kwistjoni dwar jekk ġiex pruvat li l-art li ġiet fil-pussess ta' Gaetana Spiteri Agius fl-1855 hix illum proprjeta` tas-soċjeta` attriċi. Kif fuq spjegat, din il-Qorti hija sodisfatta li l-familja Spiteri Agius kellha titolu oriġinali ta' użukapjoni fuq l-art ġiet fil-pussess ta' Gaetana Agius fl-1855 u li l-pussess kompla fis-suċċessuri tagħha. Fix-xiehda tiegħu u anke b'referenza għall-arblu tar-razza u d-dokument anness miegħu, Francis Zammit Manduca spjega kif l-art għaddiet għand l-eredita` ta' (1) Mary Theuma Castelletti – it-tieni mara tal-Contino Joseph Theuma Castelletti; ta' (2) l-eredita` ta' Victoria Camilleri, Mary Zawodski u Maude Sydorenko (aħwa Sant Cassia) u (3) lill-werrieta ta' Angiolina Azzopardi mart il-Konti Francesco Manduca. Jekk l-art (jew parti minnha) ġietx trasferita lil terzi *se mai* kellu jiġi ppruvat mill-konvenuti, u dan ma sarx. Il-parti in kwistjoni imbagħad inbiegħet lill-Perit Joseph Xuereb, awtur fit-titolu tas-soċjeta` attrici Gevimida Ltd permezz tal-kuntratt tas-27 ta' Ottubru 1988.

35. Fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti tikkonferma l-konklużjoni tal-ewwel Qorti li s-soċjeta` attriċi hija sid tal-art indikata bħala ABCDEF fuq il-pjanta Dok X, u allura (bħal ma kellu l-awtur tagħha l-Perit Xuereb) għandha l-interess ġuridiku f'din il-kawża.

DECIDE

36. Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad l-appell tal-konvenuti u tikkonferma s-sentenza appellata *in toto*. L-ispejjeż tal-appell għandhom jitħallsu mill-konvenuti *in solidum.*

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr