QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' Gunju, 2021.

Numru 8

Rikors numru 864/01/2JZM

Michael u Angelo Fenech

v.

John Licari u Licari Estates Limited

PRELIMINARI:

1. Il-konvenut John Licari fl-1996 xtara mingħand is-soċjeta` konvenuta Licari Estates id-dar 1, Triq Santa Tereza, Marsaskala kif ukoll kwart indiviż tal-għalqa li tista' tintuża bħala ġnien retroposta għall-istess dar li tidħol għaliha mill-istess dar, bil-kejl superfiċjali ta' 1450mk. L-atturi jsostnu li dan il-kwart indiviż tal-imsemmija għalqa huwa fil-fatt proprjeta` tagħhom u ma setgħetx inxtrat mill-konvenuti jew l-awturi tagħhom.

Għalhekk fis-17 ta' Mejju 2001 l-atturi ntavolaw il-kawża odjerna fejn talbu li jiġi dikjarat li l-kwart indiviż tal-imsemmija għalqa hija proprjeta` tagħhom fi kwoti indaqs bejniethom.

2. <u>Fis-sentenza tagħha tat-22 ta' Marzu 2016</u> il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-talba tal-atturi kif dedotta, bl-ispejjeż kontra l-konvenuti.

3. Il-konvenuti ħassewhom aggravati b'tali deċiżjoni u għalhekk kull wieħed minnhom interpona appell minnha:

(i) **<u>Il-konvenut John Licari</u>** fl-appell tiegħu tat-8 ta' April 2016 talab lil din il-Qorti biex tħassar is-sentenza appellata bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi;

(ii) **<u>Is-soċjeta` konvenuta Licari Estates Ltd</u>** fl-appell tagħha tal-11 ta' April 2016 talbet lil din il-Qorti biex tħassar is-sentenza appellata u minflok tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi;

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

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat iċ-ċitazzjoni prezentata fis-17 ta` Mejju 2001 li jaqra hekk :–

Peress illi l-atturi huma proprjetarji ta` porzjoni raba` konsistenti wkoll f`xaghri u blat f`Wied il-Ghajn limiti ta` Haz-Zabbar fil-kuntrada taz-Zonqor ossija ta` Wied il-Ghajn imsejhin Ta` Lanti f`Zabbar Road illum Triq San Gwakkin, Marsascala, ta` circa erbgha u tletin tomna li giet akkwistata minn 2 missier l-atturi b`kuntratt tas-27 ta` Ottubru 1948 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza hawn annessa u mmarkata bhala Dokument A.

Peress illi l-konvenut John Licari xtara minghand l-konvenut Licari Estates Limited id-dar zghira 1, Triq Santa Tereza, Marsascala bl-arja libera taghha kif ukoll kwart indiviz tal-ghalqa li tista` tintuza bhala gnien retroposta ghall-istess dar li tidhol ghaliha mill-istess dar ta` kejl superficjali ta` 1450 metri kwadri u tikkonfina min-nofsinhar mal-istess dar u ma` postijiet ohra diversi fl-istess imsemmija triq, mil-lvant ma` sqaq privat li jaghti access iehor lil din l-istess ghalqa u proprjetajiet ohra liema sqaq jizbokka fi Triq Santa Tereza u mil-lbic ma` beni ta` Louis Formosa in parti ma` beni ta` Carmelo Gauci in parti u ma` beni iehor fi Triq San Gwakkin skont pjanta hawn annessa mmarkata ittra A ma` kuntratt tal-5 ta Settembru 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat Doc B.

Peress illi l-ante kawza ta` Licari Estates Limited u cioe` il-mejjet Joseph Licari kien akkwista fost affarijiet ohra l-fond 1, Triq Santa Tereza, Marsascala skont kuntratt tal-21 ta` Lulju 1956 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza li kopja tieghu qed tigi annessa u mmarkata bhala Doc C.

Peress illi l-kwart indiviz tal-ghalqa li tista` tintuza bhala gnien retroposta ghall-istess dar u tidhol ghaliha mill-istess dar ta` kejl superficjali ta` 1450 metri kwadri u tikkonfina min-nofsinhar mal-istess dar u ma` postijiet ohra diversi fl-istess imsemmija triq, mil-Lvant ma` sqaq privat li jaghti access iehor lil din l-istess ghalqa u proprjetatjiet ohra liema sqaq jizbokka fi Triq Santa Tereza u mil-lbic ma` beni ta` Louis Formosa in parti ma` beni ta` Carmelo Gauci in parti u ma` beni iehor fi Triq San Gwakkin skont pjanta hawn annessa mmarkata ittra A ma` kuntratt tal-5 ta` Settembru 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat Doc B qatt ma kienet proprjeta` tal-konvenuti u/jew tal-awturi taghhom u qatt ma setghet tinxtara minnhom u qatt ma giet akkwistata mill-awturi taghhom.

Peress illi l-proprjeta` retroposta ghall-fond 1, Triq Santa Tereza, Marsascala u cioe` il-kwart indiviz tal-blat fuq imsemmi huwa proprjeta` tal-atturi fl-intier tieghu u mhuwiex proprjeta` tal-konvenut.

Peress illi l-konvenut gie interpellat b`ittra ufficjali tat-23 ta` Novembru 2000 biex jikkoregi l-kuntratt tal-komprovendita tal-5 ta` Settembru 1996 fl-3 atti tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb biex b`hekk ikun iddikjarat li l-konvenuti ma ghandhom ebda sehem indiviz mill-ghalqa retroposta ghall-fond 1, Triq Santa Tereza, Marsascala pero` baqa` inadempjenti.

Jghidu l-konvenuti prevja kwalsijasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghall-ragunijiet premessi ghaliex din il-Qorti m` ghandiex :

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-kwart indiviz tal-ghalqa li tista` tintuza bhala gnien retroposta ghall-istess dar ta` kejl superficjali ta` 1450 metri kwadri u tikkonfina min-nofsinhar mal-istess dar u ma` postijiet ohra diversi fl-istess imsemmija triq, mil-lvant ma` sqaq privat li jaghti access iehor lil din l-istess ghalqa u proprjetajiet ohra liema sqaq jizbokka fi Triq Santa Tereza u mil-lbic ma` beni ta` Louis Formosa in parti ma` beni ta` Carmelo Gauci in parti u ma` beni iehor fi Triq San Gwakkin skont pjanta annessa mmarkata ittra A ma` kuntratt tal-5 ta` Settembru 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb li kopja tieghu qed jgii hawn anness u mmarkat Doc B hija proprjeta` tal-atturi fl-intier taghha fi kwoti ndaqs bejniethom.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-23 ta` Novembru 2000 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-atturi.

Rat l-lista tax-xhieda ndikati miull-atturi, u l-elenku ta` dokumenti li kienu prezentati mac-citazzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut John Licari li kienet prezentata fit-3 ta` Lulju 2001 li taqra hekk :–

1. Illi in linea preliminari, l-awturi tal-eccipjent ilhom jippossjedu l-art in kwistjoni ghal perjodu `l fuq minn tletin sena kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza ;

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju l-atturi jridu jippruvaw li huma ghandhom titolu ta` proprjeta` fuq l-art in kwistjoni ;

3. Illi f`kull kaz l-eccipjent xtara l-fond u l-art in kwistjoni regolarment b`kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza ;

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata u l-lista tax-xhieda ndikati mill-istess konvenut.

Rat illi fl-atti processwali ma tirrizulta mkien nota tal-eccezzjonijiet ipprezentata mill-konvenuta Licari Estates Limited.

Rat ix-xiehda bl-affidavit tal-attur Michael Fenech.

Rat illi fl-udjenza tal-10 ta` Jannar 2003 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta kien rilevat illi din il-kawza kienet miexja mal-kawza fl-ismijiet *Michael Fenech et vs Maria Victoria Cutajar et (Citaz. Nru. 863/2001).*

Rat id-dokument li pprezentaw l-atturi fl-istess udjenza. Rat id-digriet li tat din il-Qorti diversament presjedura fl-20 ta` Jannar 2004 fejn innominat lill-Perit Rene` Buttigieg bhala perit tekniku sabiex jirrelata dwar it-talba attrici.

Rat illi fl-istess udjenza l-Qorti ordnat illi l-provi li jingabru fil-kawza tal-lum ikunu jghoddu ghall-kawza fl-ismijiet *Michael Fenech et v. Maria Victoria Cutajar et (Citaz. Nru. 863/2001)* billi z-zewg kawzi mexjin flimkien.

Rat id-digriet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta` Jannar 2005 fejn irrevokat l-inkariku tal-Perit Rene` Buttigieg bhala perit tekniku u hatret minfloku lill-Perit Valerio Schembri.

Rat id-digriet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fis-7 ta` Frar 2007 fejn hatret lill-Av. Dr. Ian Vella Galea bhala perit legali.

Rat l-ordni tal-Onor. Prim` Imhallef tas-17 ta` Jannar 2013 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif presjeduta.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-24 ta` Jannar 2013 fejn il-Qorti kienet infurmata illi l-gbir tal-provi mill-partijiet kien tlesta u li kien jonqos kienet il-presentata tar-relazzjoni mill-periti Valerio Schembri u Ian Vella Galea.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tat-30 ta` April 2013 fejn irrevokat l-inkariku tal-Av. Ian Vella Galea bhala perit legali u hatret minfloku lill-Av. Anna Mifsud Bonnici.

Rat ir-relazzjoni kongunta li pprezentaw il-periti gudizzjarji, li kienet ikkonfermata bil-gurament minnhom it-tnejn fl-udjenza tat-13 ta` Ottubru 2014.

Rat l-atti li kienu prezentati flimkien mar-relazzjoni tal-periti gudizzjarji.

Rat in-nota li pprezenta l-konvenut John Licari fis-16 ta` Ottubru 2014 fejn talab in-nomina ta` periti addizzjonali.

Rat id-domandi li kienu prezentati fit-12 ta` Jannar 2015 ghall-fini tal-eskussjoni tal-periti gudizzjarji.

Rat ir-risposti li pprezentat il-perit legali fl-udjenza tal-5 ta` Frar 2015. Rat in-nota li pprezentat il-perit legali fis-26 ta` Frar 2015, u dik tal-perit tekniku tas-16 ta` Marzu 2015.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

Rat id-digriet illi tat fl-udjenza tal-15 ta` Settembru 2015 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. Provi

1) <u>L-affidavit tal-attur Michael Fenech</u>

…omissis…

2) <u>Dokumenti</u>

a) <u>Quddiem il-perit tekniku Perit Rene` Buttigieg</u>

Quddiem il-Perit Buttigieg, l-atturi pprezentaw dawn id-dokumenti :-

…omissis…

b) <u>Quddiem il-perit tekniku Perit Valerio Schembri</u>

Quddiem il-Perit Schembri, kienu pprezentati dawn id-dokumenti :-

…omissis…

3) <u>Xiehda</u>

Fir-relazzjoni taghhom, il-periti gudizzjarji gabru dak li xehdu l-partijiet (jew min minnhom) u persuni ohra.

Il-Qorti sejra tirreferi ghal dak ir-riassunt :-

*Illi fis-seduta tad-9 ta` Gunju 2005, **<u>l-attur Michael Fenech</u>** ipprezenta l-affidavit tieghu….*

…omissis…

*Fis-seduta tal-15 ta` Dicembru 2005, gie pprezentat l-affidavit tal-**<u>Perit Joseph Borg Grech</u>**…*

…omissis…

*Fis-seduta tal-11 ta` April 2006, xehed l**<u>-attur Anglu Fenech</u>**…*

…omissis…

*Fis-seduta tas-26 ta` Ottobru 2006, xehed **<u>il-Perit Edgar Caruana Montalto</u>**…*

…omissis…

*Fis-seduta tat-18 ta` Jannar 2007, **<u>Victor Licari</u>** jixhed …*

…omissis…

***<u>George Camilleri,</u>** prodott mill-konvenuti, xehed fis-seduta tat-13 ta` Frar 2007…*

…omissis…

***John Farrugia**, prodott mill-konvenuti xehed fis-seduta tal-15 ta` Marzu 2007…*

…omissis…

*Fis-seduta tal-22 ta` Marzu 2007, gie prodott n-**Nutar Dr. Charles Vella Zarb** mill-konvenuti…*

…omissis…

***David Licari**, prodott mill-konvenuti xehed fis-seduta tas-17 ta` Mejju 2007…*

…omissis…

***John Licari** xehed fis-seduta tal-5 ta` Gunju 2007….*

…omissis…

*Permezz ta` affidavit, **Ruth Thomas Redman** …..*

…omissis…

***Nicholas Debono**, iddikjara illi …*

…omissis…

4) Ir-relazzjoni tal-perit tekniku

Fir-relazzjoni, il-perit tekniku jaghmel dawn il-**konsiderazzjonijiet** :-

L-atturi jannettu Dok A mac-citazzjoni taghhom li huwa kuntratt tas-27 ta` Ottubru 1948 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza fejn Leonardo Fenech u cioe` missier l-atturi Michael u Angelo Fenech kien akkwista r-razzett u r-raba` imsejhin tal-Latmi ghall-kejl ta` cirka 34 tomna u dan kif jirrizlta minn pagna 957 a fol 8 tal-process u dan minghand l-eredi ta` Antonio Cuschieri.

*Illi ma` l-istess citazzjoni a fol 14 hemm pjanta annessa li turi l-estent li l-atturi qed jallegaw li kien xtara missierhom **liema raba kien iwassal hekk kfi jirrizulta mill-istess pjanta sa Strada Marsascala u cioe` salkonfini tat-triq. Il-pjanta in kwistjoni ggib id-data 29.12.14***

*Jigi rrilevat illi anke l-kuntratt tal-15 ta` Ottubru 1917 fl-atti tanNutar Franscesco Saverio Schembri Zarb esebit quddiem l-esponent Perit Tekniku MF1 li bih Antonio Cuschieri akkwista l-istess art li l-eredi tieghu bieghu lil Leonardo Fenech jindika konfini **fin-nofs-in-nhar ma Triq Wied il-Ghajn.***

L-istess triq pero din id-darba bl-isem ta` Zabbar Road qed tigi wkoll indikata bhala konfini ta` sehem Michelina Fenech li l-atturi uliedha akkwistaw minghandha permezz tal-kuntratt data 2 ta` Novembru 1984 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona esebit Dok MF 3 quddiem l-esponent.

Jirrizulta madanakollu illi f` Document B anness ma` dan il-kuntratt il-konfini tar-raba` li minnhu nxtara sehem indiviz mill-atturi ma jwassalx 22 sat-Triq Zabbar (gia Triq Marsaskala) pero` sat-tarf tal-btiehi tal-fondijiet li jaghtu ghal l-istess triq salv ghal parti zghir qabel jibda l-bini in kwistjoni. Din l-istess pjanta ggib id-data tas-16.04.84.

Il-konfini murija fuq Document B msemmi fil-paragrafu precedneti in segwitu ghal dan ma jaqblux ma` dawk murija fuq il-pjanta redatta millabbli kollega l-AIC Carmelo Bonanno f` Dok MF 6 esebit mill-atturi u li jikkonsisti minn pjanta u certifikat li l-istess kollega fuq inakrigu ta` l-atturi ghamel sabiex jinterpreta l-parcmina datata 9.11.20 jew il-pjanta tad-29.12.14 a fol 14 fuq site plan ricenti (1988) ta` l-akkwati.

Dwar l-istess parcmina in atti hemm esebit ukoll affidavit tal-Perit Joseph Borg Grech li jiddikjara li l-art maghrufa bhala "Ta` Lamti" murija fuq l-istess parcmina ghandha kejl superficjali ta` cirka 33.6 tmiem.

L-art in kwistjoni tissemma u hija deskritta a fol 58 tal-process formanti parti minn Dok G u cioe` d-divizjoni tat-28 ta` Frar 1915 fl-atti tan-Nutar Francesco Schembri Zarb.

*Anness ma` din id-divizjoni hemm rapport peritali redatt mill-Perit Manuele Borg u l-art li l-atturi qed jallegaw li hija taghhom qed tigi deskritta a fol 83 et seq.* ***Jirrizulta wkoll minn din id-deskrizzjoni li Strada Marsaskala (Via Zabbar) hija wahda mill-konfini ta` l-art in kwistjoni.***

A fol 89 tal-process hemm deskrizzjoni ta` l-art in kwistjoni bhala parti mill-kuntratt data 2 ta` Dicembru 1984 atti tan-Nutar John Micallef Trigona li bih Michelina Fenech bieghet n-nofs indiviz taghha lil uliedha Micahel u Angelo Fenech. ***Il-pjanta dokument A li taghmel referenza ghaliha l-istess deskrizzjoni esebita in atti.***

Minn Dok 7B senjament il-pjanta ta` l-20.08.20 jirrizulta li Antonio Cuschieri li l-eredi tieghu kienu l-awturi ta` missier l-atturi u cioe` Leonardo Fenech kien sahansitra xtara xi artijiet pubblici li gew annessi mat-territorju kollu. Jsegwi ghaldaqstant illi t-territorju ta` Antonio Cuschieri kien finalment iwassal sa Triq Marsaskala.

Din l-art kollha illi l-atturi jallegaw illi hija taghhom tinsab elenkata fid-denunzja ta` Leonardo Fenech missier l-atturi senjament taht subinciz wiehed fil-bidu tal-lista a fol 40 tal-process formanti parti minn Dok E anness mac-citazzjoni attrici.

Il-konvenut John Licari fit-tielet eccezzjoni tieghu jghid li akkwista l-kwart indiviz ta` l-art mertu tal-kawza permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb datat 5 ta` Settembru 1996. Fil-veru fatt dan il-kuntratt jesebuh sahansitra l-atturi stess mac-citazzjoni taghhom hekk kif jirrizulta minn fol 14 sa 17 tal-process u Dok MF 10 quddiem l-esponent Perit Tekniku bil-konfini murija fuq Dok A u cioe` pjanta annessa ma` l-istess kuntratt. F` dan il-kuntratt is-socjeta` konvneuta

Licari Estates qieghed tittrasferrixxi lart mertu tal-kawza u zewg fondijiet kontigwi lil konvenuti John Licari u ohtu Victoria Licari. Il-proprejta` in vendita` tinsab murija fil-pjanta annessa ma` l-istess kuntratt a fol 17 tal-process.

Meta wiehed janalizza l-affidavit ta` l-attur Michael Fenech jinnota kontradizzjoni fis-sens illi filli fit-tien ipagna l-ahhar paragrafu jghid li Leonardo Fenech akkwista kull ma kellhu Antonio Cuschieri li minn MF 7B jirrizulta li t-territorju kien iwassal sa Triq Marsaskala u filli fil-paragrafu tlieta tar-raba` pagna ta` l-affidavit jghid li dak li akkwistaw missieru u ommu kien skond il-parcmina u skond kif interpretat mill-abbli kollega l-AIC Carmelo Bonanno f` Dok MF 6. ***Il-pjanta Dok MF 6 turi bic-car li t-territorju ma jwassalx sa Triq Marsaskala illum Triq San Gwakkin. Minn din il-pjanta l-artijiet akkwistati minn Antonio Cuschieri a bazi ta` MF 7B ma humiex inkluzi.***

Anke meta l-istess Michael Fenech fl-affidavit tieghu jghid fil-paragrafu ta` qabel l-ahhar tat-tielet pagna "...u hija Anglu ghadu jghix u joqghod hemmhekk, fuq l-art kollha inkluz l-art li giet akkwistata minn Antonio Cuschieri mill-Gvern ta` Malta" ma jirrizltax minn dak ikkonstatat in situ li l-istess partijiet akkwistati minn Antonio Cuschieri huma f` idejn dan Anglu Fenech.

*Dwar il-kwistjoni ta` konfini jixhed ukoll il-Perit Edgar Caruana Montalto prodott mill-konvenuti li jindika li* ***l-art li fuqha hemm il-kwistjoni odjerna bl-ahmar fuq Dok ECM 261001. Gie stabbilit anke mill-access in situ illi dawn huma l-konfini ta` l-art fil-litigazzjoni odjerna.*** *Survey detaljat ta` l-istess art jinsab esebit ukoll dok ECM 2610002 liema survey gie redatt minn Andrew Delia ghan-nom ta` l-AIC Edgar 24 Caruana Montalto u minnhu jirrizulta illi l-art in litigazzjoni ghandha kejl ta` cirka 788 metri kwadri.*

Fid-deposizzjoni tieghu l-AIC Edgar Caruana Montalto jghid illi "Access dirett ma jezistix trid jew tiskala hajt gholi jew tghaddi mill-btiehi tal-konvenuta Victoria Cutajar" u dan il-fatt gie stabbilit in situ anke millesponent Perit Tekniku. In situ gie stabbilit ukoll dak li jghid l-istess AIC Caruana Montalto li l-hajt indikat AB fuq Dok ECM 261002 "huwa hajt ta` erba` filati sejjieh minn naha ta` fuq u hemm dislivell ta` cirka zewg metri u f` bnadi ohra hemm izjed."

Dok ECM 261003 esebit minn Edgar Caruana Montalto juri ssitwazzjoni kif kienet tezisti in situ fl-1957. Mill-provi li jressqu latturi u cioe` illi missierhom Leonardo Fenech fl-1948 kien xtara skond il-parcmina (fejn hemm indikat li xtara sa Triq Marsaskala) allura jsegwi li suppost xtara wkoll xi bini ghaliex is-sitwazzjoni f` ghaxar snin mhux probabli li nbiddlet tali li minn raba` telgha ftit izjed minn kantuniera bini. Fil-fatt Joseph Licari kien akkwsita uhud minn dawn il-proprjetajiet fil-kantuniera fil-1956 u dan kif jirrizulta mill-atti senjatament Dok MF 8. Illi anke mill-provenjenzi indikati fil-paragrafi sub inciz 1 u 2 a pagna 3 ta` Dok MF 8 jirrizulta illi fondi kienu jezistu f`dik il-kantuniera sa mill-1871 meta gew liberati in sbbasta u dawk in vendita` fil-kuntratt MF 8 skond listess

kuntratt "jinsabu mibnija in parti u in parti rikostruwiti flok fondi ohra." ***<u>Isegwi ghaldaqstant illi meta Leonardo Fenech akkwista fl-1948 is-sitwazzjoni in situ zgur ma kinitx tirrispekka fedelment dak li jidher fuq il-parcmina Dok MF4 u dan ghaliex xi bini ma` Triq Marsaskala zgur kien jezisti.</u>***

L-abbli kollega l-AIC Caruana Montalto jittenta jaghmel interpretazzjoni ta` Dok MF 4 fuq site plan ECM 261004 u mad-daqqa t` ghajn wiehed jasal biex jaqbel mieghu aktar u aktar meta tittiehed konjizzjoni tal-pjanta bid-data 29.1214 a fol 14 tal-process. Pero` fil-parcmina hemm spazju bejn l-art in vendita u t-triq filwaqt li fil-pjanta a fol 14 dan l-ispazju ma jezistix. Meta Antonio Cuschieri akkwista minghand il-Gvern skond ilkuntratt Dok 7B u l-pjanta annessa mieghu jirrizulta li partijiet zghar biss li jmissu mat-triq ma kienux fit-territorju originali tieghu. ***Dan kollu jkompli jirrinforza t-tezi illi stante dawn id-diskrepanzi kollha huwa difficli biex wiehed jghid b` certezza li dak kollhu li jidher fuq il-gie akkwistat minn Leonardo Fenech. Dan ghaliex meta zzid dak li gie akkwistat minghand il-gvern a bazi ta` Dok 7B minn Antonio Cuschieri allura jsegwi li l-konfini ta` l-art akkwistata minn missier l-atturi kienet hekk kif murija fuq ECM 262004 li tinkludi anke lbinjiet li akkwista Joseph Licari bil-kuntratt Dok MF 8.***

Ghal kull bwon fini jigi rrilevat illi anke in kontro-ezami fis-seduta tas16 ta` Ottubru 2007 quddiem l-esponent Perit Tekniku l-attur Michael Fenech jaqbel li xi diskrepanzi kien hemm u dan meta jghid :

" ... Nikkonferma li fuq il-parcmina ma jidhirx il-bini ghax dak iz-mien ma kienx hemm. Il-parcmina hija tan-1917 ..."

Minn fol 15 tal-process jirrizulta illi f`dan il-kuntratt bhala provenjenza jissemma illi Licari Estates Ltd kienet akkwistat il-proprjeta` in kwistjoni mill-poter ta` Joseph Licari li jigi n-nannu tal-konvenuti Victoria u John Licari u dan permezz ta` kuntratt datat 28 ta` Mejju 1977 fl-atti tanNutar Joseph Spiteri esebit Dok MF 9 quddiem l-esponent Perit tekniku. F` dan il-kuntratt Licari Estates akkwistat il-fondijiet 81 u 82 Zabbar Road konsistenti f` dar u remissa u l-fond numru 1, Triq Santa Tereza.

<u>Huwa proprju dan il-punt li qed jattakkaw l-atturi u cioe` illi Joseph Licari qatt ma kien akkwista l-art jew ahjar sehem indiviz mill-ghalqa ta` kejl ta` 1450 metri kwadri trasferita mal-fondijiet 81, Triq Zabbar, M`Scala u l-fond 1, Triq Santa Tereza, M`Scala.</u>

Minn Dok C anness mac-citazzjoni attrici tal-process u Dok MF 8 esebit quddiem l-esponent Perit Tekniku jirrizulta li dan Joseph Licari permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza tal-21 ta` Lulju 1956 kien akkwista biss il-fond 81, Zabbar Road (gia` Via Marsaskala) u l-fond 1, Triq Santa Tereza, M` Scala u dan hekk kif jirrizulta a fol 21 tal-process. ***<u>Fid-deskrizzjoni tal-proprjeta` trasferita lil Joseph Licari permezz ta` dan il-kuntratt ma tissemma l-ebda art jew sehem indiviz minn artijiet jew raba.</u>***

Meta jixhed Victor Licari quddiem l-esponent Perit Tekniku fis-seduta tat-18 ta` Jannar 2007 ai fini ta` konfini ta` l-art jikkonferma li gej :

"Il-proprjetajiet kienu diversi mezzanini accessibbli minn Triq San Gwakkin. (nota ta` l-esponent Perit Tekniku gia Triq Marsaskala). Dejjem niftakarhom hemmhekk il-mezzanini. Minn 1956 kienu mikrijin u l-papa kien jircievi l-kera u meta xtrajna ahna bdejna nircevuhom ahna.

Nghid li kien hemm ukoll bicca art ossia blat li din kienet tmiss malmezzanini hekk murija bl-ittra A fuq Dok ECM 261004. Dik ma kienitx tinhadem bhala raba` imma konna naghtu permess biex jonsbu fiha u nqeghdu xi affarijiet fiha.

Muri ECM 261003 nghid li l-access kien mill-punt C fuq l-istess Dokument. Nghid li xtrajna wkoll B fuq Dok ECM 261004 u d-dhul kien minn bejnhom u cioe` bejn A u B fuq l-istess pjanta.

Mil-livell tat-triq trid titla sular biex tigi ghal livell ta` l-ghalqa A, u lghalqa titla sakemm tasal mal-hajt tal-girien taghna. AB huwa sular ghola mill-art proprja. AB ma` ghandhu u ma kellux aperturi ghal fuq l-art taghna. L-atturi qatt ma talbuna biex jidhlu."

Fl-affidavit tieghu a fol 115 sa 117 tal-process l-attur Michael Fenech fil-paragrafi 11 u 12 jaghmel referenza ghal deskrizzjoni tal-Perit Antonio Sarreo f` atti ta` subbasta fil-provenjenza ta` Joseph Licari fejn qed jigi allegat li hemm deskrizzjoni ta` x` akkwista l-istess Joseph Licari. Skond Michael Fenech dan Joseph Licari kien akkwista "dar zghira b` bitha zghira ..."

Meta jixhed quddiem l-esponent Perit Tekniku fis-seduta tat-18 ta` Jannar 2007 senjament fil-kontro-ezami tieghu Victor Licari direttur tassocjeta` konvenuta Licari Estates Ltd fir-rigward tal-provenjenza ta` l-art mertu tal-litigazzjoni odjerna jghid :

"Qed issirli referenza ghal Dok MF 09 ... mistoqsi dwar min fejn tirrizulta l-ghalqa nghid li l-ghalqa hija msemmija f` divizjoni millprovenjenza meta kien xtara l-papa. Nipprometti li nesbixxi kopja taddivizjoni li saret fl-1870 fl-atti tan-nutar. Nghid u nikkoregi ruhi li mhux kuntratt imma ***rapport peritali tad-divizjoni redatt mill-Perit Antonio Sarreo****. Nghid li n-numri nbidlu, hemm miktub ukoll il-"ricetto vicino" u hawn hija msemmija l-art ..."*
Hawn l-esponenti josserva li z-zewg partijiet isemmu dan ir-rapport redatt mill-Perit Antonio Sarreo pero` l-istess rapport ma jirrizultax li gie esebit in atti."

Il-perit tekniku mbaghad jghaddi biex jevalwa l-**kwistjoni ta` l-preskrizzjoni** u jaghmel referenza ghal brani mix-xiehda :-

…omissis…

5) Ir-relazzjoni tal-perit legali

<u>Il-perit legali taghmel dawn l-osservazzjonijiet :</u>

Illi b`din l-kawza l-atturi qeghdin jippromwvu l-actio reivindicatoria, u da parti tieghu l-konvenut eccepixxa li l-ewwelnett huwa ghandu l-pussess ta` din l-ghalqa animo domini, sussidjarjament l-atturi ghandhom jippruvaw ittitolu taghhom u fit-tielet lok li huwa propjetarju tal-art in kwistjoni.

F`din it-tip ta` azzjoni, meta l-konvenut jiddefendi ruhu billi jghid li huwa proprjetarju tal-art, wara li l-attur jipprova t-titolu tieghu, wiehed ghandu jikkonsidra wkoll t-titolu tal-konvenut u wara jigi evalwat liema wiehed minn dawn it-titoli huwa l-ahjar.

…omissis…

l-perit legali waslet għall-konklużjoni illi meta ssir komparazzjoni tat-titoli rispettivi kien jirriżulta li t-titolu tal-atturi kien aħjar minn tal-konvenuti.

Qalet hekk:

Illi kif inghad qabel minhabba l-fatt li l-konvenut eccepixxa li huwa proprjetarju tal-ghalqa in kwistjoni, dak li ghandu jsir huwa komparazzjoni tat-titoli rispettivi biex wiehed jara min ghandu l-ahjar titolu.

Illi skond l-esponenti meta wiehed jaghmel komparazzjoni tat-titoli tal-partijiet, jirrizulta li dawk tal-atturi huma ahjar minn dawk tal-konvenuti. Dan qed jinghad ukoll meta jittiehdu in konsiderazzjoni l-konsiderazzjonijiet teknici. In partikolari ssir referenza ghal dak li qal l-perit tekniku illi –

“Dan ghaliex meta zzid dak li gie akkwistat minghand il-Gvern a bazi ta` Dok 7B minn Antonio Cuschieri allura jsegwi li l-konfini ta` lart akkwistata minn missier l-atturi kienet hekk kif murija fuq ECM 262004 li tinkludi anke l-binjiet li akkwista Joseph Licari bil-kuntratt Dok MF 8.

Minbarra l-fatt li bl-istess mod li kkonsiderat l-esponenti, anke l-perit tekniku nnota s-segwenti u cioe –

Huwa propju dan il-punt li qed jattakkaw l-atturi u cioe illi Joseph Licari qatt ma kien akkwista l-art jew ahjar sehem indiviz mill-ghalqa ta` kejl ta` 1450 metri kwadri trasferita mal-fondijiet 81, Triq Zabbar, M`Scala u l-fond 1 Triq Santa Tereza, M`Scala.

u

Fid-deskrizzjoni tal-propjeta trasferita lil Joseph Licari permezz ta` dan il-kuntratt ma tissemma l-ebda art jew sehem indiviz minn artijiet jew rabaIlli a bazi ta` dak kollu premess, l-esponenti tikkonkludi li l-ahjar titolu f`dan il-kaz huwa dak tal-attur.”

III. L-azzjoni attrici

Saret riferenza ghall-principji li jghoddu ghal azzjoni ta` rivendika.

Din il-Qorti tikkontesta kemm l-azzjoni tal-lum taqa` fil-parametri ta` l-azzjoni ta` rivendika.

…omissis…

Fil-kaz tal-lum jidher illi l-atturi jghixu fl-ambjenti fejn hemm l-art in kwistjoni u l-pussess jinsab ghand l-atturi.

Skont ix-xiehda ta` Michael Fenech, jidher li l-problema li tat lok ghal din il-kawza kien il-fatt li xi snin ilu nfethet apertura mill-konvenuti jew min minnhom li taghti ghal fuq l-art li tinsab fil-pussess tal-atturi. Saret kawza ta` spoll (li kienet deciza favur l-atturi) fejn l-ahwa Fenech gew a konoxxenza ta` kuntratt tal-5 ta` Settembru 1969[1]. In vista tal-kontenut ta` dan il-kuntratt – li skont l-atturi mhuwiex korrett - saret din il-kawza sabiex din lart tigi dikjarata li hija proprjeta` taghhom. Infatti ma saret l-ebda talba sabiex jinghata lura l-pussess lill-atturi jew sabiex il-konvenuti jigu zgumbrati. Min-naha l-ohra, il-konvenut Licari jghid illi ghandu l-pussess ta` l-art u qed jinvoka il-preskrizzjoni trentennali.

Sabiex tigi stabbilita` t-tip ta` azzjoni ezercitata mill-atturi, referenza ghandha ssir ghat-talbiet tac-citazzjoni.

…omissis…

Min-natura taghha, id-domanda attrici hija ta` indole petitorja.

Dan premess ghandu jinghad illi din tal-lum mhijiex azzjoni ta` rivendika ghaliex l-atturi ghandhom il-pussess.

Propju ghaliex din il-Qorti mhijiex qeghda tqis din tal-lum bhala azzjoni ta rivendika, allura l-piz tal-prova, ghalkemm jibqa` jinkombi lill-atturi, huwa dak tal-prova fuq bilanc ta` probabilitajiet.

…omissis…

IV. Risultanzi

1) Il-provi tal-atturi

L-atturi allegaw li huma proprjetarji ta` cirka 34 tomna art li tikkonsisti kemm f` raba` kif ukoll f` xaghri u blat imsejhin "Ta` Lanti" f` Zabbar Road, illum Triq San Gwakkin, Wied il-Ghajn, limiti ta` Haz-Zabbar. Din il-pretensjoni saret abbazi tal-fatt li huma wirtu nofs indiviz ta` l-art minghand missierhom Leonardo Fenech skont testment *unica charta* tat-22 ta` Lulju 1959 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Vella Galea (Dok MF2A) u akkwistaw in-nofs indiviz l-iehor minghand ommhom fit-2 ta`

[1] Dan jidher li hu żball u għandu jaqra 1996

Novembru 1984 b`kuntratt fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona (Dok MF3). L-atturi pprezentaw denunzja ta` s-successjoni ta` Leonardo Fenech fejn dawn lambjenti huma ndikati (Dok E annessa mac-citazzjoni).

L-atturi pprezentaw kuntratt tas-27 ta` Ottubru 1948 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza (Dok A anness mac-citazzjoni u Dok MF 2) fejn missierhom Leonardo Fenech akkwista minghand l-eredi ta` Antonio Cuschieri ir-razzett bir-raba` mieghu li jinsab Wied il-Ghajn fil-limiti ta` Haz-Zabbar fil-kontrada taz-Zonqor ossija ta` Wied il-Ghajn msejha ta` Lanti, f` Zabbar Road.

L-atturi pprezentaw ukoll il-kuntratt ta` l-akkwist ta` l-awtur fit-titolu ta` missierhom, ossija ta` Antonio Cuschieri. Dan kien akkwista l-art originarjament minghand Caterina Ullo Xuereb u Francesco Camilleri skont kuntratt tal-15 ta` Ottubru 1917 fl-atti tan-Nutar Francesco Schembri Zarb (Dok MF1). B`dan il-kuntratt kienu akkwistati cirka 34 tomna raba` f` dawn l-ambjenti.

L-atturi marru oltre u pprezentaw ukoll bhala Dok MF7A kuntratt ta` divizjoni fl-atti tan-Nutar Francesco Schembri Zarb tat-28 ta` Frar 1915 fejn l-art de qua giet assenjata lil Caterina Ullo Xuereb.

L-atturi fissru illi Antonio Cuschieri permezz ta` kuntratt tad-9 ta` Novembru 1920 fl-atti tan-Nutar tal-Gvern (Dok MF7B) akkwista tlett siti pubblici fi Triq Casal Marsascala ta` kejl ta` 251.93 qasab kwadri, liema art kienet kontigwa ma` dik li kien akkwista bil-kuntratt tal-15 ta` Ottubru 1917.

L-atturi pprezentaw ukoll bhala Dok MF5 parcmina li kienet inghatat lil missierhom minghand Antonio Cuschieri sabiex ikun jaf l-estensjoni ta` l-art li akkwista.

Ipprezentaw ukoll pjanta Dok MF 4 li kienet annessa mal-kuntratt ta` akkwist tat-2 ta` Novembru 1984 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona.

Inoltre l-atturi inkarikaw lill-Perit Carmelo Bonanno sabiex jaghmel survey; dan is-survey kien ezebit bhala Dok MF6. Skont l-atturi, dan issurvey juri b`mod car u inekwivoku illi l-art mertu tal-kawza tifforma parti mill-34 tomna proprjeta` taghhom.

Kien ukoll esebit kuntratt tal-24 ta` Gunju 2003 fl-atti tan-Nutar Nicholas Vella (Dok MF7) fejn l-atturi bieghu parti zghira mill-art lil Christopher Grech ghal Dhalia South Limited u MG Construction Limited .

Meta qies dawn il-kuntratti u pjanti, il-perit tekniku spjega illi l-pjanta Dok MF6 ippreparata mill-Perit Carmelo Bonanno turi illi t-territorju akkwistat minn missier l-atturi ma kienx iwassal sa Triq Marsaskala llum Triq San Gwakkin, u li minn din il-pjanta, l-artijiet akkwistati minn Antonio Cuschieri a bazi ta` Dok MF 7B ma humiex inkluzi.

Inoltre l-perit tekniku spjega li kuntrarjament ghal dak li xehed Michael Fenech, meta huwa mar *in situ*, ma rrizultax li l-istess partijiet li gew akkwistati minn Antonio Cuschieri huma f`idejn l-attur Anglu Fenech.

Il-perit tekniku kkonkluda li meta missier l-atturi akkwista fl-1948 is-sitwazzjoni in situ zgur ma kenitx tirrispekka fedelment dak li jidher fuq il-parcmina ghaliex xi bini ma` Triq Marsaskala zgur kien jezisti.

Il-perit tekniku spjega li jezistu wkoll diskrepanzi biex wiehed jghid b` certezza li dak kollu li jidher fil-parcmina gie akkwistat minn Leonardo Fenech ghaliex meta zzid dak li gie akkwistat minghand il-Gvern abbazi ta` Dok MF7B minn Antonio Cuschieri, jirrizulta li l-konfini ta` l-art akkwistata minn missier l-atturi kienet tinkludi anke l-binijiet li gew akkwistati minn Joseph Licari ai termini tal-kuntratt ezebit bhala Dok MF 8.

Din il-Qorti hadet konjizzjoni ta` d-diskrepanzi li gew elenkati mill-perit tekniku.

Jidher izda li minkejja dawn id-diskrepanzi skont il-konstatazzjonijiet tal-perit tekniku, l-estensjoni ta` l-art indikata fil-parcmina (liema parcmina kienet giet moghtija lil missier l-atturi izda li ma kinitx annessa mal-kuntratt ta` akkwist ta` bejn il-missier u Cuschieri) kienet tinkorpora ferm aktar art inkluza kemm l-ambjenti mertu ta` din il-kawza kif ukoll bini akkwistat minn Licari.

Madanakollu ma rrizultax b`hekk li l-ambjenti mertu ta` din il-kawza ma kinux inkluzi fl-art li giet akkwistata mill-awtur fit-titlu ta` l-atturi. Din il-Qorti taghmel referenza ghal dak li rrilevat il-perit legali fil-pagna 49 tar-relazzjoni fejn irreferiet ghax-xiehda tal-Perit Caruana Montalto, liema xiehda tkompli tikkonferma illi hemm qbil dwar lidentifikazzjoni ta` l-art akkwistata mill-awturi fit-titolu ta` l-atturi, kif ukoll il-kejl u l-estensjoni taghha bejn il-pjanti ezebiti mad-diversi kuntratti ezebiti mill-atturi.

Ghalhekk nonostante dak li nghad mill-perit tekniku, il-Qorti tikkondividi l-konkluzjoni li waslet ghaliha l-perit legali fis-sens illi l-atturi ghamlu l-prova tat-titolu taghhom.

2) <u>Il-provi tal-kontroparti</u>

Dwar it-titolu tal-konvenuti, saret riferenza ghall-kuntratt ta` akkwist fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb tal-5 ta` Settembru 1996 ezebit bhala Dok MF 10, u l-kuntratti ohra li pprecedew l-istess kuntratt ossija l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza tal-21 ta` Lulju 1956 (ezebit bhala Dok MF8) u l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri datat 28 ta` Mejju 1977 (ezebit bhala Dok MF 9).

Il-Qorti tinnota illi fin-nota ta` sottomissjonijiet tieghu, ilkonvenut John Licari rtira t-tielet eccezzjoni tieghu u cioe` dik tattitolu. Kwindi l-Qorti mhijiex sejra tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-istess.

B`hekk John Licari qaghad fuq l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tat-tletin (30) sena.

Dwar il-konvenuta Licari Estates Limited, il-Qorti tissokta tghid illi baqghet ma pprezentatx nota ta` eccezzjonijiet.

3) <u>L-eccezzjoni tat-tletin (30) sena</u>
<u>(Art 2143 tal-Kap 16)</u>

…omissis…

Fl-isfond ta` din il-gurisprudenza, il-Qorti sejra tistharreg jekk fil-kaz tal-lum kienx ippruvat l-element ta` pussess *animo domini* allegatament ezercitat mill-konvenuti.

Dwar il-pussess ai termini ta` l-Art 2143 tal-Kap 16, tressaq Victor Licari li jiftakar li sa mis-sena 1956, il-mezzanini accessibbli minn Triq San Gwakkin kienu jinkrew minn missieru u li l-bicca art ossia blat li kienet tmiss mal-mezzanini, ma kinetx tinhadem bhala raba` izda kien jaghti permess biex jonsbu fiha u jitqeghdu xi affarijiet fiha. David Licari sostna li f` dan ix-xaghri kien jilghab u kif ukoll meta kiber ittellghet karozza. Dan kollu sehh meta il-familja tieghu kienu jmorru f` dawn l-ambjenti fis-sajf. Fl-istess sens xehed John Licari b` dan illi zied max-xhieda ta` huh billi sostna li huwa fix-xitwa kien imur jonsob ghall-pitirossi fl-ghalqa in kwistjoni u anke zera` ukoll is-sigar tal-lewz.

Bhala xhieda li mhumiex qraba tal-konvenuti, tressaq George Camilleri illi sostna li madwar 24 sena qabel kien ikun jilghab fix-xaghri mertu tal-kawza flimkien ma` hu l-konvenut John Licari u anke kienu tefghu xi karozza hemmhekk. Fl-istess sens John Farrugia li ilu residenti fi Triq San Gwakkin gia Triq Marsaskala sostna li dan kien ilu joqghod hemm 27 sena (aktar tard sostna li ilu joqghod hemm mis-sena 1979) u li fix-xaghri huwa gieli dahal minghajr ma talab l-ebda permess stante li kulhadd jista` jaqbad u jidhol kif kienu qabel. Dan ix-xhud sostna li f` dan ix-xaghri nbniet dura minn ta` Licari u rrefera wkoll ghal bicca karozza u chasis li tpoggiet ukoll minn ta` Licari. Dan semma wkoll li Licari kienu zerghu xi sigar izda imbaghad afferma li kemm id-dura u kemm is-sigra ilhom fuq is-sit in kwisjtoni hmistax-il sena jew tmintax-il sena. Tressaq ukoll n-Nutar Charles Vella Zarb li spjega li huwa jaf lil familja Licari personalment u li ilu jafhom f` dan ix-xaghri sa mis-sena 1966.

Minn ezami ta` dawn il-provi, jidher li x-xiehda ta` David Licari, John Licari, George Camilleri u John Farrugia ma tantx tghin biex issostni lpretensjoni tal-konvenuti li kienu ilhom jippossjedu l-ambjenti in kwistjoni ghal aktar minn tletin sena, peress li jirrizulta li l-ahwa Licari ma setghux jiftakru z-zmien ta` 30 sena qabel bdiet il-kawza peress li dak iz-zmien kienu ghadhom jew ckejkna jew lanqas twieldu. Fir-rigward tax-xiehda ta` George Camilleri u ta` John Farrugia, din tixhet dawl li t-thawwil tas-sigar, it-tpoggija tal-karozza u l-bini tad-dura saru madwar hmistax jew tmintax-il 54 sena qabel xehdu u ghalhekk hawnhekk ukoll ma jissussisti d-dekors tat-tletin sena.

Jekk il-Qorti kellha temmen il-verzjoni ta` Victor Licari, korraborata min-Nutar Charles Vella Zarb, xorta wahda l-Qorti tara li hemm diffikolta` sabiex jigu sodisfatti r-rekwiziti kollha ghall-applikazzjoni ta` l-Art 2143.

Kif fuq precizat, il-pussess irid ikun esklussiv. Izda mill-kontroezami tax-xhud Ruth Thomas Redman, li kienet xhud prodotta mill-konvenuti, irrizulta li minkejja li din ikkonfermat dak li nghad mill-familja Licari, u anke x-xhieda l-ohra, din ix-xhud spjegat, kuntrarjament ghax-xhieda l-ohra, illi tiftakar lill-atturi telghin u nezlin minn dawk l-ambjenti sa “minn dejjem”. Zvelat ukoll illi hija ilha toqghod hemm 55 sena u tiftakar n-naghag u moghoz ta` l-atturi fl-art mertu ta` din il-kawza. Ghalhekk tezisti xiehda independenti ta` persuna li ressqu l-konvenuti stess li kkonfermat li sa minn dejjem kienet tara lill-atturi fl-ambjenti in kwistjoni.

Apparti x-xiehda ta` Ruth Thomas Redman, il-Qorti hadet konjizzjoni wkoll tas-sentenzi tal-Ewwel Qorti u tal-Qorti tal-Appell (konfermatorja) filkawza ta` spoll bin-Nru 2139/1999 fejn kien determinat li l-atturi kellhom pussess sufficjenti biex jissodisfa r-rekwizit ta` pussess tal-haga immobbli necessarjusabiex tirnexxi l-azzjoni ta` spoll.

Il-Qorti mhijiex teskludi li l-konvenuti kienu jidhlu fl-ambjenti in kontestazzjoni, izda jekk dan sehh, il-pussess ma kienx wiehed esklussiv.

Referenza ssir ukoll ghal sentenza ohra hekk kif ikkonfermata mill-Qorti ta` l-Appell fis-27 ta` Marzu, 2015 Appell Civili Numru. 414/2007/1 ukoll kawza ta` spoll bejn l-atturi u l-familja ta` Licari fost ohrajn (liema kawza saret referenza ghaliha fin-nota ta` sottomissjonijiet ta` l-atturi), fejn ghal darb`ohra, gie kkonfermat li l-atturi kellhom pussess ta` dawn l-ambjenti.

In vista ta` dan kollu, il-Qorti ma tistax toqghod fuq il-verzjoni tal-konvenuti u ta` uhud mix-xhieda li gabu fejn kien mistqarr li qatt ma raw lill-atturi fl-ambjenti in disputa, propju ghaliex Ruth Thomas Redman rat lill-atturi. Kif rathom Edman kellhom jarawhom l-ohrajn.

Il-Qorti taghti affidament lill-verzjoni tal-atturi fis-sens li huma kienu dejjem fil-pussess u li ma tawx kaz tad-dura u tal-karozza li saret fl-ambjenti de quo peress li ma kinux idejjquhom jew ma hassewhomx ta` pregudizzju ghalihom sakemm imbaghad il-konvenuti marru oltre u fethu apertura filhajt ta` l-appogg. Kien dak il-pass li wassal lill-attur li jiehdu azzjoni.

Ghalhekk l-eccezzjoni skont l-Art 2143 tal-Kap 16 qeghda tkun michuda.

Decide

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

Tichad l-ewwel eccezzjoni.

Tichad it-tieni eccezzjoni.

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet eccezzjoni.

Tilqa` t-talba attrici kif dedotta.

Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-23 ta` Novembru 2000."

RIKORS TAL-APPELL tal-konvenut John Licari (08.04.2016):

5. L-aggravji tal-konvenut John Licari huma s-segwenti:

(i) In kwantu l-ewwel Qorti ma qablitx mal-perit legali li l-azzjoni hi waħda ta' rivendika u allura irriteniet li l-piż tal-prova huwa wieħed fuq bilanċ ta' probabilitajiet:

F'dan ir-rigward jargumenta li hemm qbil li l-azzjoni hi waħda ta' aċċertament ta' proprjeta` u għalhekk l-atturi għandhom l-oneru li jippruvaw it-titolu tal-pretiż dominju tagħhom. Jenfasizza li skont id-dottrina kontinentali prova bħal din trid tkun rigoruża u konklussiva u fuq l-istess livell tal-azzjoni ta' rivendika anke jekk mhix il-*probatio diabolica*. Isostni li anke jekk għall-grazzja tal-argument l-atturi kellhom il-pussess tal-art, dan ma jeżimihomx mill-piż li jeliminaw l-istat ta' inċertezza insorta dwar it-titolu proprjetarju permezz ta' prova univoka, ċara u konvinċenti, skarna minn kwalsiasi dubju.

(ii) <u>In kwantu l-ewwel Qorti skartat l-osservazzjonijiet tal-perit tekniku u straħet fuq id-deduzzjoni tal-perit legali rigward il-prova tat-titolu tal-proprjeta` vantata mill-atturi;</u>

F'dan ir-rigward jargumenta li anke jekk għall-grazzja tal-argument kellu jiġi aċċettat li l-pussess tal-art kien vestit fl-atturi, l-estenzjoni tal-art li l-awtur tagħhom jingħad li akkwista skont il-kuntratt ma tinsabx suffragata la mill-hekk imsejħa "parċmina" (li fuqha tant saħqu l-atturi avolja ma kinitx annessa mal-kuntratt tal-akkwist minn missierhom Leonardo Fenech fl-1948) u lanqas mir-riskontri "in situ" permezz tas-survey; dan apparti d-diskrepanzi sollevati mill-perit tekniku, bħal per eżempju l-fatt li l-pjanta Dok MF6 li turi li t-territorju ma jwassalx sa Triq M'Skala, u skont Dok MF7B l-artijiet akkwistati minn Antonio Cuschieri, li minn għandu xtara missier l-atturi, m'humiex inklużi. Jilmenta li l-ewwel Qorti ma kellhiex tiskarta l-konklużjonijiet tal-perit tekniku leġġerment għaliex b'hekk l-istat ta' inċertezza jibqa' mhux eliminat.

(iii) <u>In kwantu l-ewwel Qorti rriteniet li ladarba l-pussess kien fl-atturi ma setgħetx tirnexxi d-difiża tal-użukapjo bil-preskrizzjoni triġennarja</u>.

F’dan ir-rigward jargumenta li hemm dubju kemm tabilħaqq il-pussess kien vestit fl-atturi. Jargumenta li mill-korp tal-provi jirriżulta li bejn l-art tal-atturi utilizzat bħala raba u l-art mertu tal-kawża konsistenti minn blat, hemm ħajt għoli ta’ sular. F’din l-art tal-aħħar hemm dura, siġra tal-lewż u siġar oħra li skont ix-xiehda ta’ George Camilleri u John Farrugia, għamluhom tal-familja Licari. Iżżid tgħid li hemm ukoll karozza żgangata. Jgħid li għalkemm Ruth Thomas Redman, li ilha toqgħod fl-akkwati ‘l fuq minn 50 sena, xehdet li fl-imgħoddi ġieli rat lill-atturi jirgħu n-ngħaġ, b’danakollu ma tonqosx milli ssemmi li f’din il-parti tax-xagħri dejjem tiftakar ukoll lil ta’ Licari. Għalhekk isostni li fl-ambitu tal-materjal tal-provi, globalment kunsidrati, il-konvinċiment tal-ewwel Qorti kellu jkun diversament orjentat għal dak li hu pussess tal-art taħt eżami.

<u>RIKORS TAL-APPELL tas-soċjeta` konvenuta Licari Estates Ltd 11.04.2016):</u>

6. L-aggravju tas-soċjeta` konvenuta Licari Estates Ltd jirrigwarda l-fatt li l-ewwel Qorti għażlet li ma ssegwix il-konklużjoni tal-perit tekniku imqabbad minnha rigwardanti l-estenzjoni tal-art de quo, kif ukoll il-kwistjoni tal-pussess o meno tal-atturi fuq l-art. Hija fir-rigward tagħmel diversi punti li jistgħu jiġu sintetizzati kif ġej:

- Għalkemm jista' jkun li l-atturi ma kienx jinħtiġilhom jissodisfaw il-*probatio diabolica*, xorta kien jinkombi l-oneru probatorju ordinarjament applikabbli f'kawżi ta' natura ċivili, cioe` ċ-ċertezza fuq bilanċ ta' probabbilitajiet dwar l-eżistenza tat-titolu minnhom allegat, u li *actore non probantis, reus absolvitur*.

- Abbażi tal-pjanti prodotti mill-atturi stess, il-perit tekniku kkonkluda li l-art in kontestazzjoni ma kinitx tappartjeni lill-atturi.

- L-ewwel Qorti skartat il-konklużjonijiet tal-perit tekniku u minflok straħet fuq l-interpretazzjoni tagħha stess tal-pjanti u fuq il-konklużjonijiet tal-perit legali meta rriżulta li l-istess perit legali lanqas għarrfet in-natura tal-azzjoni, għaliex ikkonkludiet erronjament li din hija azzjoni ta' rivendika. Dan l-iżball bażilari jirrendi l-konklużjonijiet l-oħra tagħha għal kollox inattendibbli billi jixhed nuqqas ta' apprezzament serju tal-materja trattata fil-kawża. In oltre fl-eskussjoni baqgħet tinsisti li mill-kunsiderazzjonijiet legali irriżultalha li r-raba in kwistjoni ma tirriżultax fil-kuntratti ta' John Licari u Licari Estates, minkejja li s-soċjeta` Licari Estates kienet qed teċċepixxi l-preskrizzjoni ta' tletin sena, li hija indipendenti minn kwalsiasi titolu naxxenti minn kuntratt.

- Meta l-atturi rreġistraw ir-raba kollu li kellhom mad-Dipartiment tal-Agrikoltura ħallew barra l-art in kwistjoni. Din il-prova tikkorrobora t-teżi tas-soċjeta` konvenuta <u>li l-atturi ma kinux qed iqisu r-raba de quo bħala tagħhom</u>. Meta l-art ġiet reġistrata f'isem John Licari l-uffiċjali tad-Dipartiment żiedu notament li kien jindika li ma kinitx ġiet reġistrata qabel. Dan jirriżulta mill-anness Dok A (ossia ittra datata 03.04.2009 maħruġa mill-Għammieri) li ma baqax fil-proċess meta dan kien intilef. "…*għal kull buon fini qed tippreżentah mill-ġdid sabiex il-proċess ikun integru*".

(Din il-Qorti fid-digriet tagħha tat-18.08.2016 ċaħdet ir-rikors tal-atturi tat-03.04.2009 għall-isfilz tal-imsemmija ittra. Jiġi osservat li kopja ta' tali ittra fil-fatt tinsab fl-atti – vide fol 281/Vol 2 tal-atti 863/2001)

<u>**RISPOSTA TAL-APPELL tal-atturi għaż-żewġ appelli - kemm ta' John Licari u kif ukoll ta' Licari Estates Ltd – (20.04.2016):**</u>

7. L-atturi wieġbu biex jgħidu li s-sentenza hija ġusta u taw ir-raġunijiet tagħhom għaliex din il-Qorti għandha tikkonfermaha bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi "*kontra l-intimata*".

<u>**SFOND:**</u>

8. Jidher li l-problema li tat lok għal din il-kawża kien il-fatt li kienet infetħet apertura li tagħti fuq art in kwistjoni. L-aħwa Fenech kienu għamlu kawża ta' **spoll** (***Michael u Angelo Fenech v. Licari Estates Ltd, Victor Licari, Joseph u John Licari 2139/99/RCP***) u l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-26 ta' April 2001[2] kienet ikkonkludiet li l-atturi kellhom il-pussess fuq l-art u li l-fetħa fil-ħajt diviżorju bejn il-fond 1, Triq Santa Tereża, Marsaskala kien jammonta għal aġir spoljattiv fil-konfront tagħhom. Kien il-konvenut John Licari biss li ġie kkundannat jagħlaq il-fetħa fil-ħajt diviżorju.

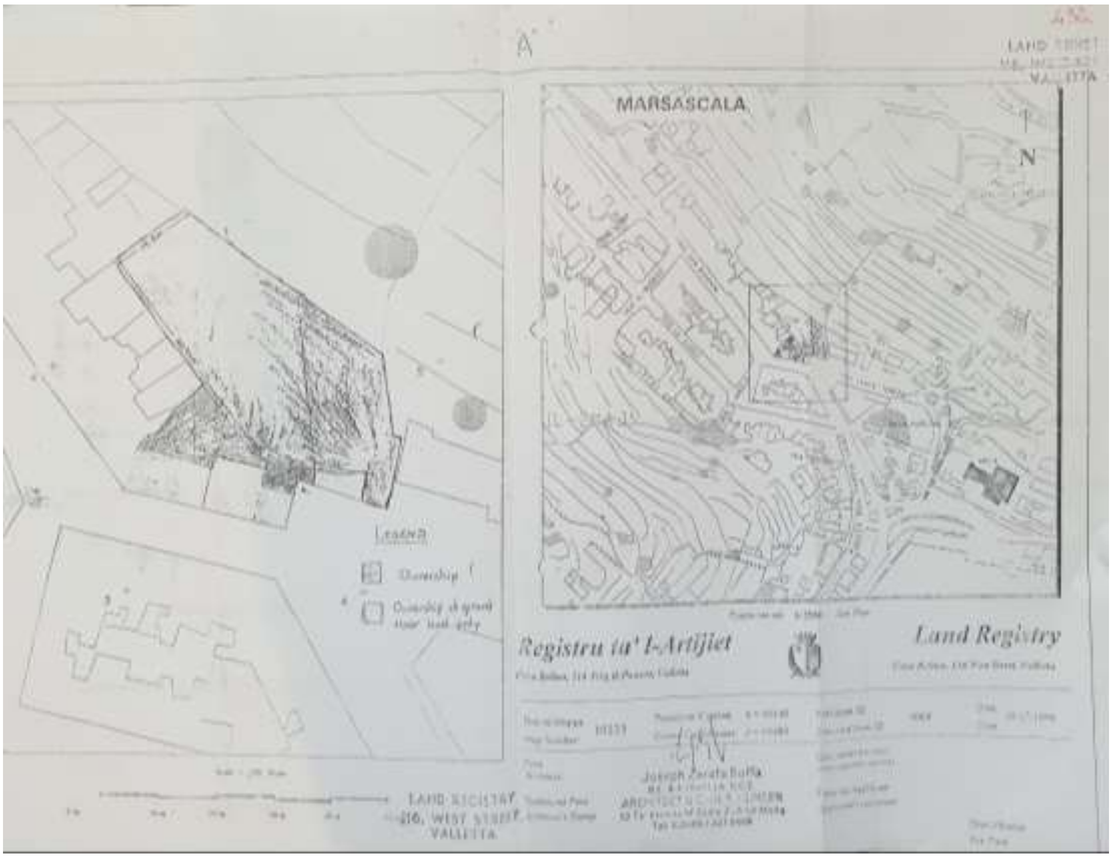
9. L-attur Michael Fenech xehed li kien fil-mori tal-kawża ta' spoll li kienu ġew a konoxxenza tal-kuntratt tal-5 ta' Settembru 1996 (atti Nutar Charles Vella Zarb), li permezz tiegħu s-soċjeta` Licari Estates Ltd:

- ittrasferiet lil Victoria Licari dar bin-numru 81, Triq Zabbar, Marsaskala u remissa adjaċenti kif ukoll kwart (¼) indiviż ta' għalqa li tista tintuża bħala ġnien retroposta għall-istess dar bil-kejl ta' 1450mk li tista' tidħol għaliha mill-istess dar; u

- ittrasferiet lil John Licari dar bin-numru 1, Triq Santa Tereża, Marsaskala, kif ukoll kwart (¼) indiviż tal-istess għalqa, aċċessibbli ukoll mill-istess dar u tista' tintuża bħala ġnien.

[2] Konfermata fl-appell (24.09.2004)

10. Il-proprjeta` trasferita permezz tal-kuntratt tal-1996 ġiet indikata fuq pjanta **<u>Dok A</u>** annessa mal-istess kuntratt:



11. L-atturi jsostnu li l-<u>kwart (¼) indiviż</u> li akkwistat Victoria Licari u l-<u>kwart (¼) indiviż</u> li akkwista John Licari skont il-kuntratt tal-1996 huma fil-fatt proprjeta` tagħhom.

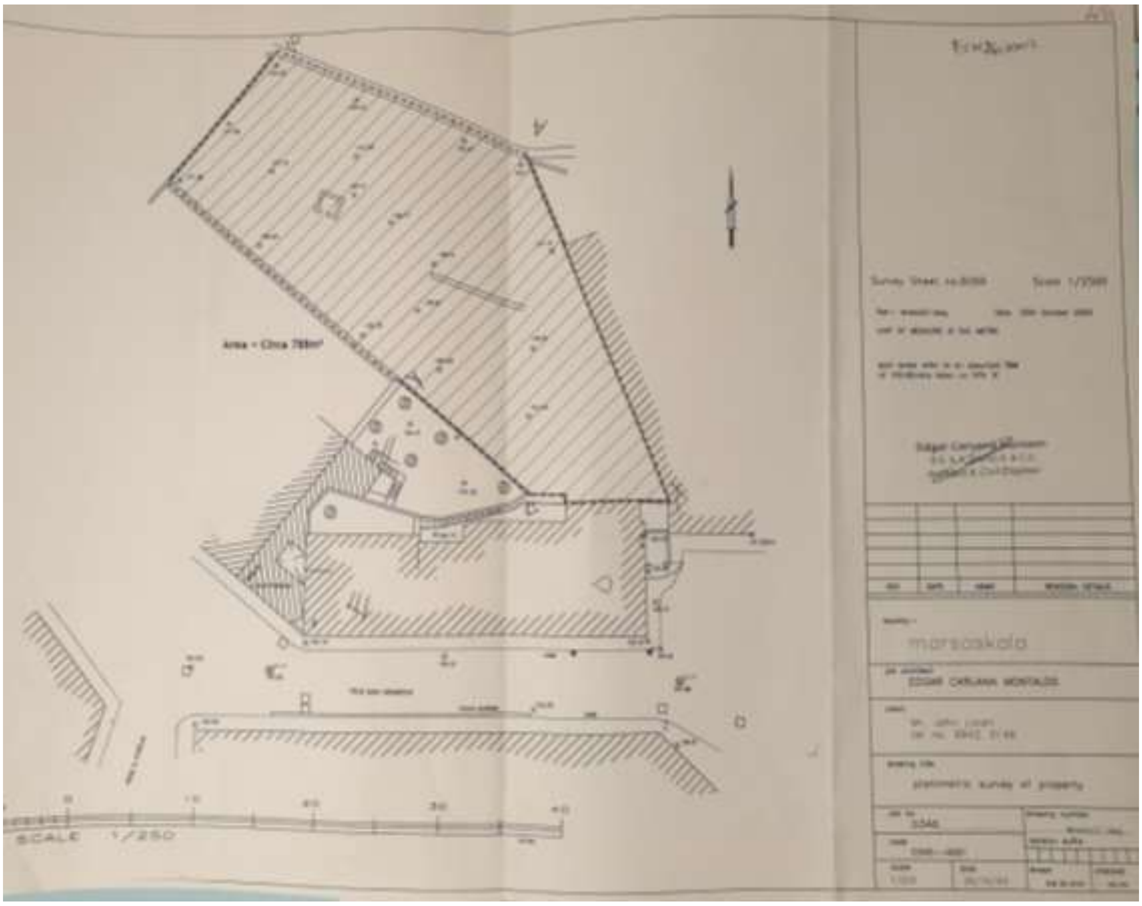
12. **Għalhekk fis-17 ta' Mejju 2001 intavolaw iż-żewġ kawżi odjerni-waħda kontra *Victoria Licari u Licari Estates Ltd (863/01)* u l-oħra kontra *John Licari u Licari Estates Ltd (864/01)* fejn talbu li jiġi dikjarat li l-kwarti indiviżi tal-għalqa li jissemmew fil-kuntratt tal-1996 huma fil-fatt proprjeta` tagħhom.**

13. Fix-xiehda tiegħu l-Perit Edgar Caruana Montaldo prodott mill-konvenuti indika fuq is-*site plan* **Dok ECM261001**[3] l-art li fuqha hemm il-kwistjoni.

14. Il-Perit Tekniku Valerio Schembri kkonferma li kien ġie stabbilit anke mill-aċċess *in situ* illi dawn huma fil-fatt il-konfini tal-art fil-litigazzjoni

[3] Fol 480, Vol 3, atti 863/2001

odjerna. Skont *survey* dettaljat tal-istess art (**<u>Dok ECM261002</u>**)[4] jirriżulta li l-art in litigazzjoni għandha kejl ta' ċirka 788mk.



15. In-Nutar Charles Vella Zarb b'referenza għall-kuntratt tal-1996 li sar fl-atti tiegħu xehed[5] illi l-art in kwistjoni kellha nofs indiviż tagħha l-familja Gulia u nofs indiviż Licari Estates, u kien għalhekk li ġie trasferit kwart indiviż kull wieħed lil John u Victoria Licari: ippreċiża li Licari Estates ittrasferiet in-nofs indiviż tagħha. B'referenza għal **<u>Dok ECM261002</u>** qal li n-nofs li mess lill-familja Gulia jibda minn XA pero` diviżjoni qatt ma saret. Qal li kien hemm biss ftehim li ma kienx insinwat. B'referenza għad-

[4] Fol 481, Vol 3, atti 863/01
[5] 22 ta' Marzu 2007, fol 233 et seq, Vol 1, atti 864/01

Dok ECM261001 qal li mill-"Y" għall-aħmar[6] hija, skont hu, il-parti ta' Gulia.

16. Fil-mori tal-kawża (fl-2007) l-atturi fetħu **<u>kawża oħra ta' spoll</u>** (***Michael u Angelo aħwa Fenech v. John Licari u għal kull interess martu Angiolina Attard kif ukoll John u Rita konjuġi Farrugia*** **414/2007/LFS**) fejn ġie premess li:

> *"..il-konvenut u/jew persuni mqabbdin minnu, nehha t-tieqa li kienet tinstab fl-ewwel sular fil-proprjeta` tieghu, bin-numru 1, Triq Santa Tereza, Marsascala, liema tieqa thares ghal gol-bitha proprjeta` ta' John u Rita konjugi Farrugia, u fetah bieb minn fuq gewwa minflok tali tieqa, sabiex ikkostruwixxa pont tal-hadid li jaghti ghal fuq ix-xaghri proprjeta` ta' l-atturi…"*

17. Hawnhekk ukoll il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-4 ta' Novembru 2013[7] irriżultalha li l-pussess tal-atturi fuq l-art huwa manifest u wkoll li <u>John Licari</u> kien ikkommetta spoll fil-konfront tagħhom bil-pont tal-ħadid; konsegwentement ordnatlu jneħħi tali spoll.

<u>Il-KUNTRATTI DWAR IT-TITOLU PRETIŻ MILL-ATTURI U L-KUNTRATTI DWAR IT-TITOLU PRETIŻ MILL-AĦWA JOHN U VICTORIA LICARI FUQ L-ART IN KWISTJONI:</u>

18. Fis-sentenzi appellati saret ampja riferenza għall-kuntratti li abbażi tagħhom l-atturi aħwa Fenech u l-konvenuti aħwa Victoria Cutajar nee

[6] Għalkemm ma jidhirx il-kulur aħmar, evidentement qed jirreferi għall-parti shaded u delineate fuq dan id-dokument.
[7] Konfermata fl-appell 27.03.2015

Licari (863/01) u John Licari (864/01) qegħdin jivvantaw titolu fuq l-art in kwistjoni. In suċċint il-kuntratti (u l-provvenjenza relattiva) huma dawn:

(a) **<u>Atturi:</u>**

28.02.1915	Kuntratt ta' diviżjoni[8] fl-atti tan-Nutar Francesco Schembri Zarb fejn <u>Caterina Ullo Xuereb</u> ġiet assenjata ¾ indiviżi u <u>Francesco Camilleri</u> ġie assenjat ¼ indiviż minn **34 tomna art** f'Marsaskala.
15.10.1917	Kuntratt fl-atti tan-Nutar Francesco Schembri Zarb li permezz tiegħu <u>Antonio Cuschieri</u> akkwista l-**34 tomna art** f'Marsaskala mingħand Caterina Ullo Xuereb (li kellha ¾ indiviżi) u Francesco Camilleri (li kellu ¼ indiviż). Il-proprjeta` ġiet deskritta bħala li tikkonfina min-nofsinhar mat-triq (*"mezzodi con Strada Marsascala…")*
09.11.1920	Kuntratt fl-atti tan-Nutar tal-Gvern li permezz tiegħu <u>Antonio Cuschieri</u> akkwista tliet siti pubbliċi fi Triq Casal Marsaskala (251.93qk)

[8] Kopja ta' dan il-kuntratt tad-diviżjoni tal-1915 jidher li hu bin-nieqes, pero` mill-provenjenza indikata fuq il-kuntratt tal-1917 jirriżulta li f'tali diviżjoni tal-1915 l-aħwa Camilleri (Caterina Ullo Xuereb u Francesco Camilleri ħadu ¾ u ¼ rispettivament mill-art

liema art hija kontigwa ma' dik li akkwista fl-1917. It-tliet biċċiet art ġew deskritti bħala li huma "*situate at Marsascala Via Casal Zabbar*" u bħala konfini ġie dikjarat li huma "*bounded on the south west by the said Via Casal Zabbar, and on the East, North East and North West by the lands called "Tal-Lampi" belonging to the purchaser."*

27.10.1948 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza li permezz tiegħu Leonardo Fenech (missier l-atturi) akkwista mingħand l-eredi ta' Antonio Cuschieri r-razzett u raba f'Wied il-Għajn msejħa ta' Lanti, f'Zabbar Rd. Il-proprjeta` ġiet deskritta bħala li tikkonfina min-nofsinhar mat-triq *("minn nofs in-nhar mal-imsemmija triek Zabbar Road…")*

22.07.1959 Testment unica charta fl-atti tan-Nutar Giuseppe Vella Galea li permezz tiegħu l-atturi wirtu n-nofs indiviż ta' missierhom.

02.11.1984 Kuntratt fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona li permezz tiegħu l-atturi akkwistaw in-nofs l-ieħor mingħand ommhom.

24.06.2003 (Fil-mori tal-kawża) Kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicholas Vella li permezz tiegħu l-atturi biegħu parti żgħira mill-art lil Dhalia South Ltd u MG Construction.

L-atturi ppreżentaw parċmina li jsostnu li kienet ingħatat lil missierhom meta xtara sabiex ikun jaf l-estenzjoni tal-art li akkwista. Għalkemm ma tidhirx data fuq il-parċmina huwa evidenti li din ma saritx fiż-żmien meta akkwista missierhom fl-1948, iżda qabel.

Ippreżentaw ukoll pjanta datata 29.12.14, li turi l-art li jallegaw li akkwista missierhom fl-1948.

Ippreżentaw pjanta datata 20.08.20 li turi l-artijiet li akkwista Cuschieri kontigwi għal dik li kien akkwista fl-1917.

Ippreżentaw pjanta datata 16.04.84 li kienet annessa mal-kuntratt tal-1984.

(b) **Aħwa Licari:**

21.07.1956 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza li permezz tiegħu Giuseppe Licari (in-nannu ta' John u Victoria aħwa Licari) akkwista mingħand il-familja Gulia il-korp ta' bini 81, 82, 83 u 84 Zabbar Rd, Marsaskala u n-nuda proprjeta` tad-dar 2, Triq Santa Tereza, Marsaskala.

28.05.1977 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri li permezz tiegħu Giuseppe Licari biegħ lil Licari Estates Ltd il-korp ta' bini 81, 82, 83 u 84 u l-mezzanin nru 1 fi Triq Santa Tereza, Marsaskala.

05.09.1996 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb li permezz tiegħu Licari Estates biegħet lil Victoria Licari d-dar 81, Triq Zabbar, Marsaskala, remissa adjaċenti u ¼ indiviż ta' għalqa retroposta għad-dar bil-kejl ta' 1450mk; u lil John Licari d-dar 1, Triq Santa Tereza, Marsaskala u ¼ indiviż tal-imsemmija għalqa retroposta bil-kejl ta' 1450mk.

Bħala provenjenza ġie dikjarat li:

> *"l-kumpanija Licari Estates xtrat l-immobbli in vendita flimkien ma' proprjeta` oħra mill-poter ta' Joseph Licari iben Michele u Bernarda nee Sciberras b'att tan-Nutar Joseph Spiteri tat-tmienja u għoxrin ta' Mejju elf disa' mija u sebgħa sebgħin…."*

19. Il-Perit Legali Dr Anna Mifsud Bonnici qieset li dawn iż-żewġ kawżi odjerni huma kawżi ta' rivendika, u minn komparazzjoni tat-titoli vantati mill-kontendenti aċċennat għall-fatt li fil-proprjeta` trasferita lil Licari Estates Ltd (l-awtriċi fit-titolu tal-aħwa John u Victoria Licari) ma tissemma' l-ebda art jew sehem indiviż minn art. L-ewwel Qorti, għalkemm ikkontestat li dawn il-kawżi huma kawżi ta' rivendika, stante li l-pussess tal-art huwa għand l-atturi, ikkondividiet il-konklużjoni tal-perit legali fis-sens li l-atturi ppruvaw it-titolu tagħhom fuq l-art in kwistjoni. Minkejja li l-perit tekniku Valerio Schembri issottolineja xi diskrepanzi fir-rigward tal-parċmina u l-pjanti, l-ewwel Qorti rriteniet li minkejja tali diskrepanzi, ma jirriżultax li l-ambjenti mertu tal-kawżi odjerni ma kinux inklużi fl-art li ġiet akkwistata mill-awtur fit-titolu tal-atturi.

<u>KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:</u>

20. Din il-Qorti ser tgħaddi biex tqis iż-żewġ appelli li saru fir-rigward ta' kull kawża, cioe` l-appell ta' Victoria Cutajar nee Licari u l-appell ta'

Licari Estates Ltd fir-rigward tal-kawża 863/01, u l-appell ta' John Licari u l-appell ta' Licari Estates fir-rigward tal-kawża 864/01. (**Jiġi ppreċiżat li ż-żewġ appelli mis-sentenza rigwardanti l-kawża 863/01 huma l-istess bħal dawk mis-sentenza rigwardanti l-kawża 864/01.)**

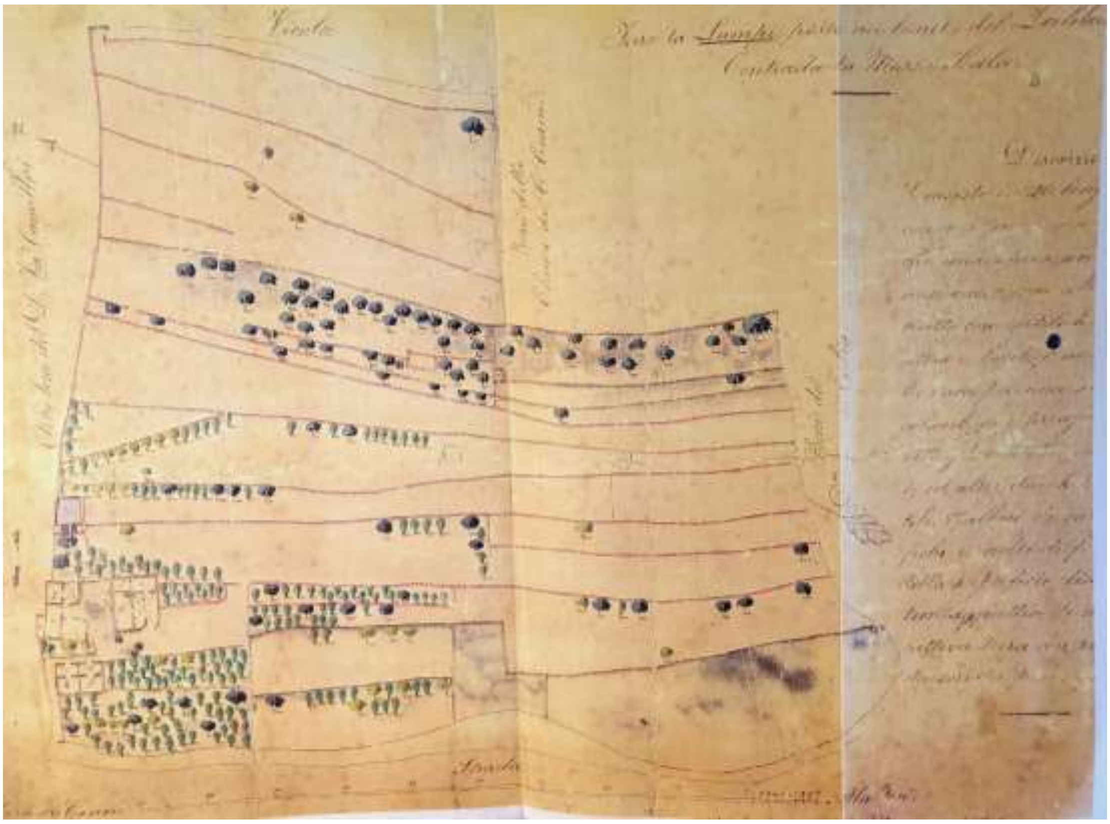
● **L-azzjonijiet odjerni: rivendikatorji jew le?**

21. Din il-Qorti tibda biex tikkonferma li kienet korretta l-ewwel Qorti meta rriteniet li ż-żewġ azzjonijiet odjerni ma jistgħux ikunu azzjonijiet ta' rivendika stante li l-pussess tal-art qegħda għand l-atturi. Anke miż-żewġ kawżi ta' spoll suċitati (**2139/99/RCP** u **414/2007/LFS**) irriżulta li l-atturi għandhom il-pussess tal-art. Fil-fatt kif enfasizzat l-ewwel Qorti, fiż-żewġ azzjonijiet odjerni ma saret l-ebda talba biex il-pussess jingħata lura lill-atturi jew biex il-konvenuti jiġu żgumbrati. Għalhekk irriteniet li l-piż tal-prova, għalkemm jibqa' jinkombi lill-atturi, huwa dak tal-prova fuq bilanċ ta' probabilitajiet. Għandu jiġi ppreċiżat li dak li effettivament riedet tgħid l-ewwel Qorti hu li l-prova li għandhom iressqu l-atturi mhix dik l-imsejħa *probatio diabolica*, fejn wieħed irid jipprova titolu oriġinali, iżda huwa biżżejjed li jiġi pruvat titolu derivattiv: dan qed jingħad għaliex il-*probatio diabolica* hija wkoll fuq bilanċ ta' probabilitajiet stante li hija materja ċivili u mhux penali.

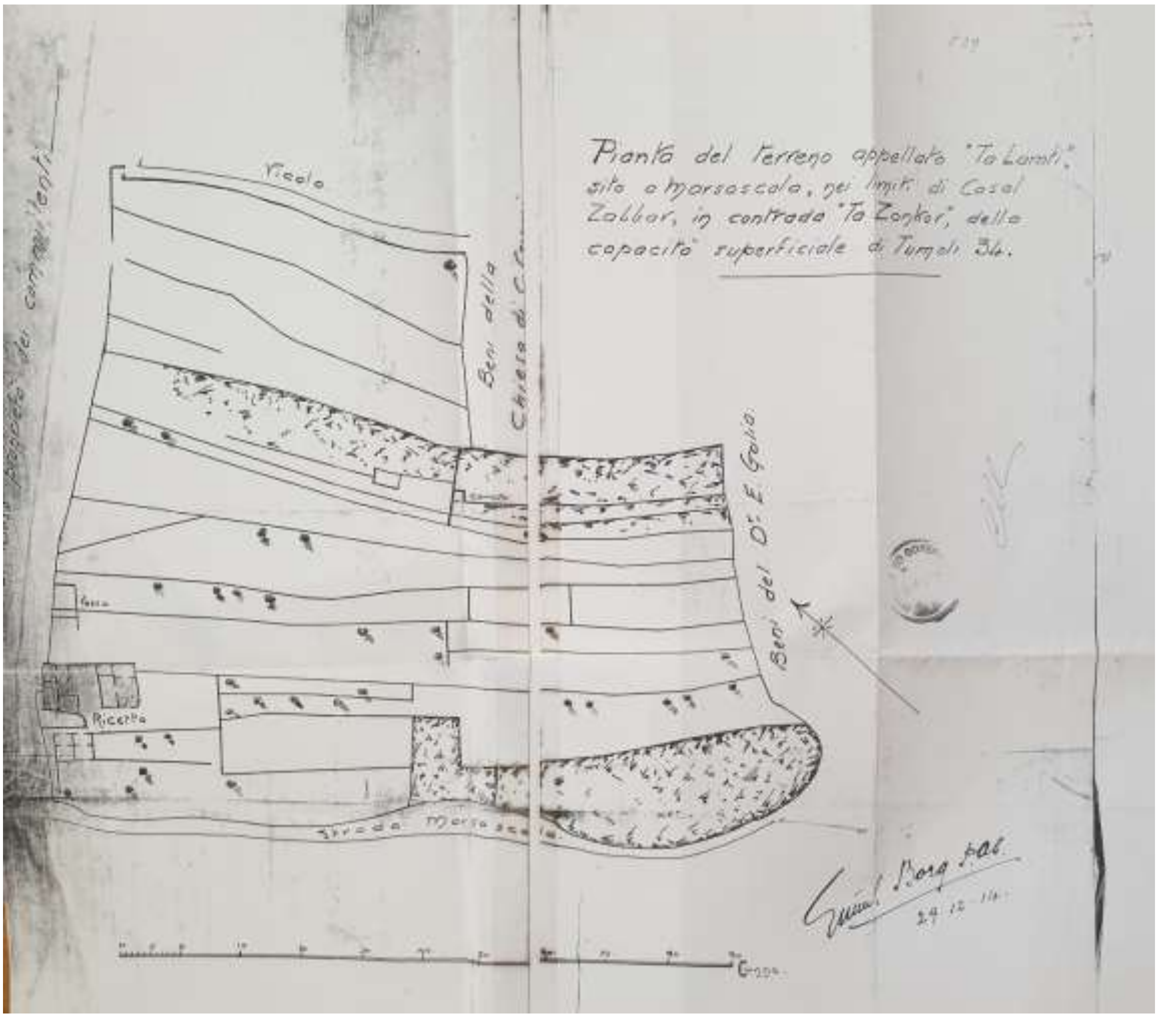
● **Il-prova tat-titolu tal-atturi u d-diskrepanzi li qajjem il-perit tekniku:**

22. Huwa minnu li l-perit tekniku ssolleva xi diskrepanzi, u din il-Qorti sejra tagħmel aċċenn għalihom.

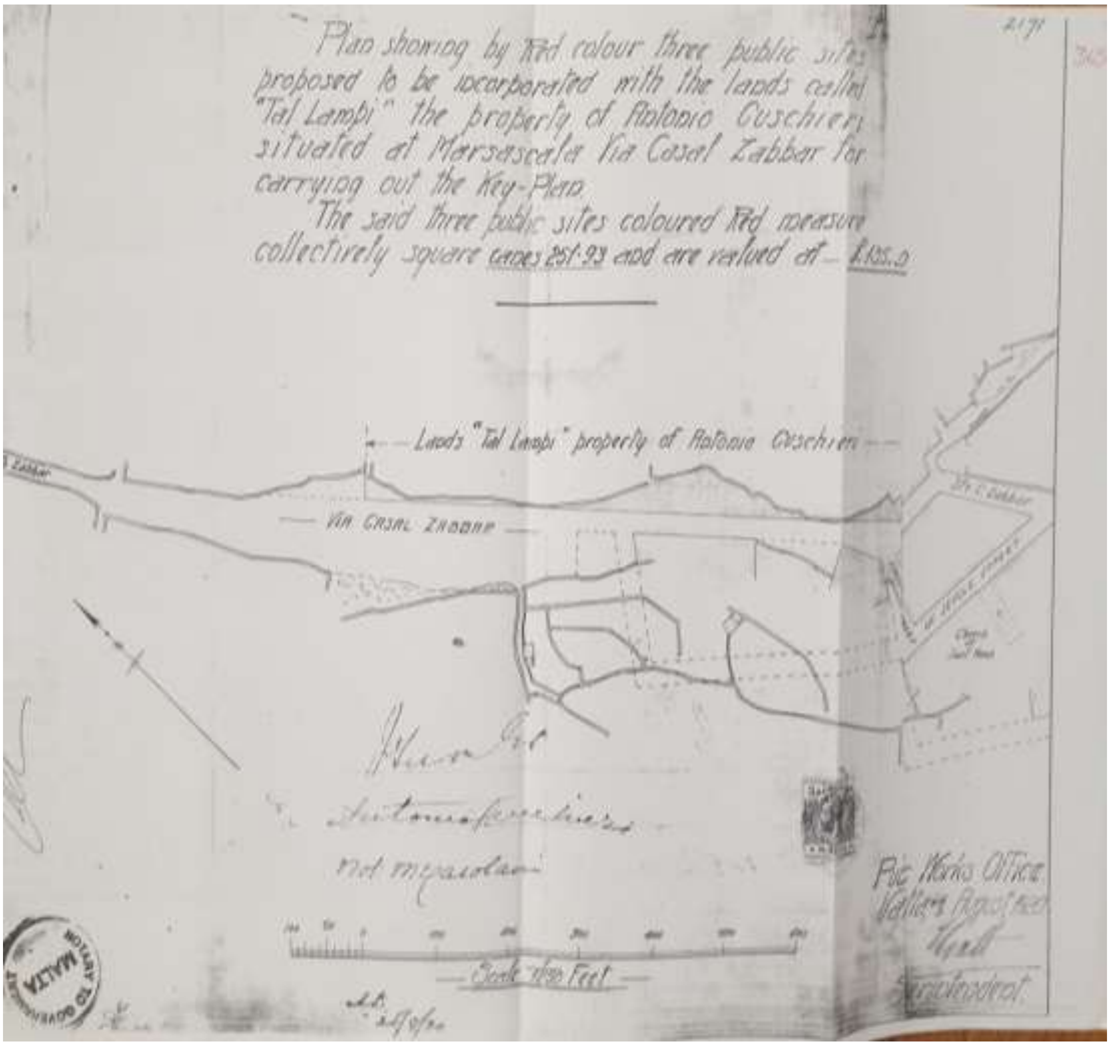
23. Fl-ewwel lok din il-Qorti ser tagħmel riferenza għall-parċmina li allegatament kienet ingħatat lil missier l-atturi Leonardo Fenech sabiex ikun jaf l-estenzjoni tal-art li akkwista.



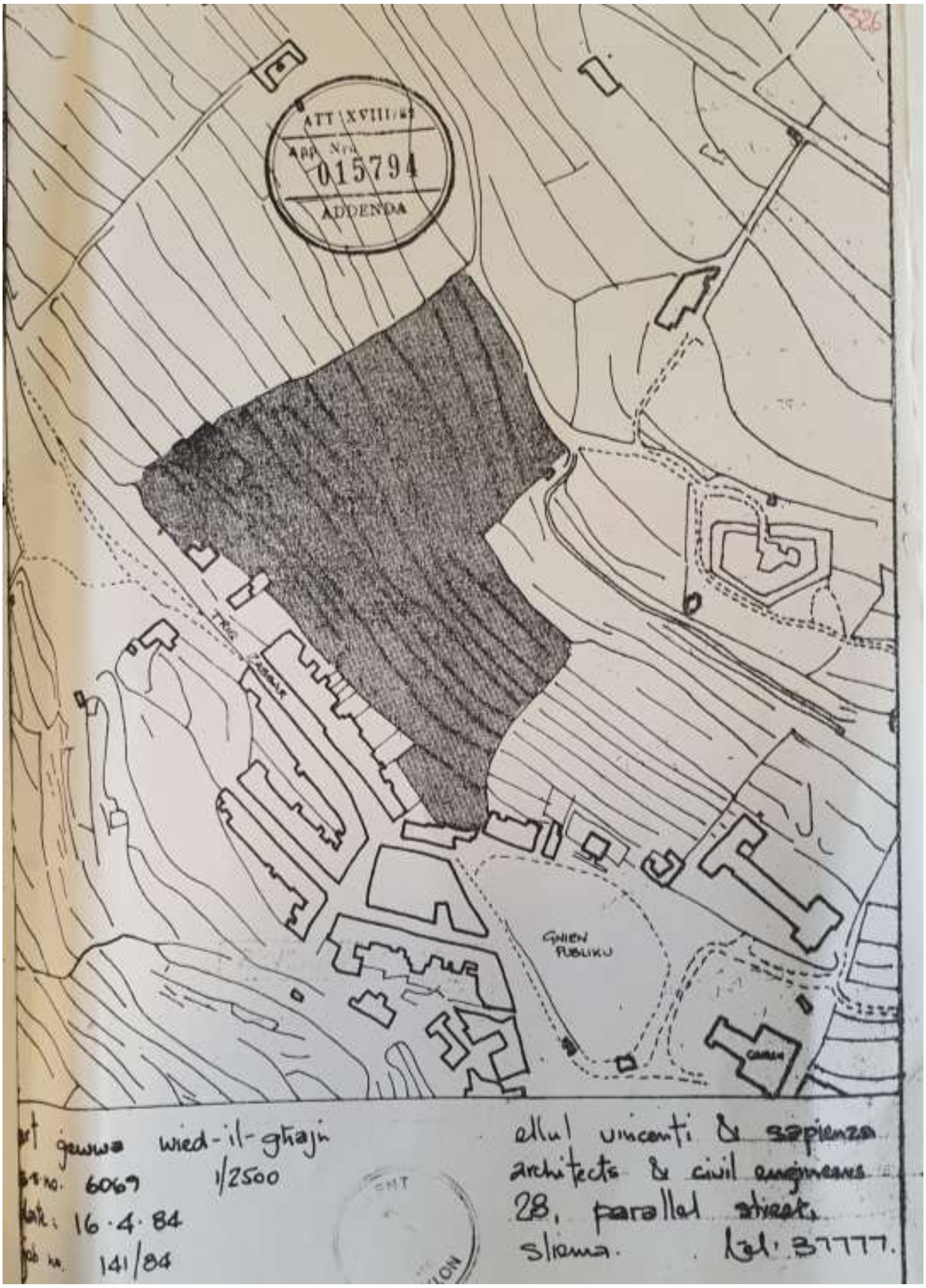
24. Il-perit tekniku jaċċenna għall-fatt li l-pjanta datata **<u>29 ta' Diċembru 1914</u>** annessa maċ-ċitazzjoni, turi l-estent li l-atturi jallegaw li kien xtara missierhom Leonardo Fenech fl-1948, liema raba jwassal sat-triq. Jirrileva li fil-kuntratt tal-1917 fejn Antonio Cuschieri akkwista l-art li l-eredi tiegħu imbagħad biegħu lil missier l-atturi, fil-fatt hemm indikati konfini fin-nofsinhar ma' Triq Wied il-Għajn.



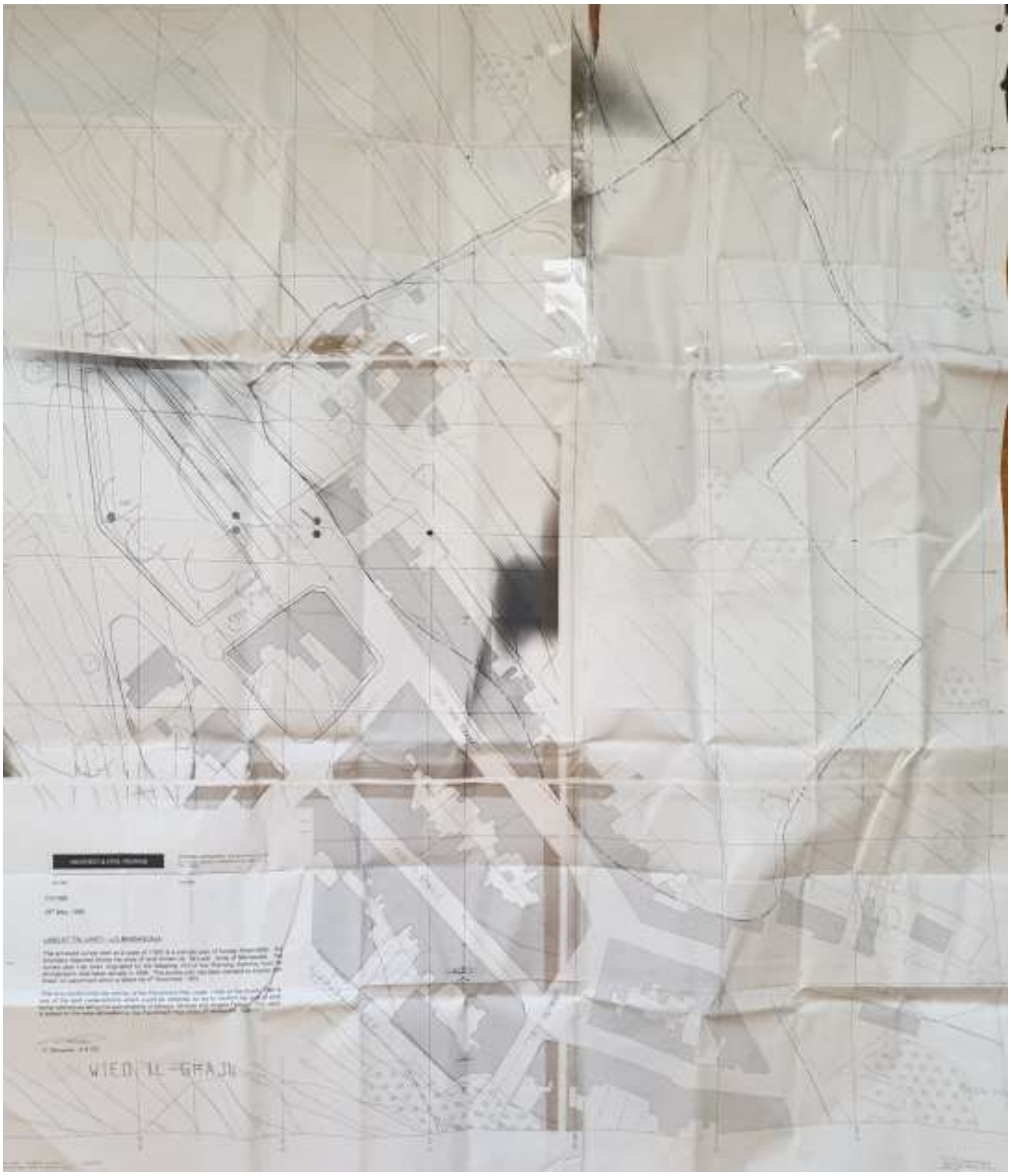
25. Jirreferi wkoll għall-pjanta datata **<u>20 ta' Awwissu 1920</u>** li minnha jirriżulta li Antonio Cuschieri (li l-eredi tiegħu kienu l-awturi ta' missier l-atturi) kien xtara tliet biċċiet art pubbliċi li ġew annessi mat-territorju kollu. Jgħid li fil-fatt kien b'dawn l-akkwisti li t-territorju ġie finalment iwassal sat-triq (Triq Zabbar gia Triq Marsaskala).



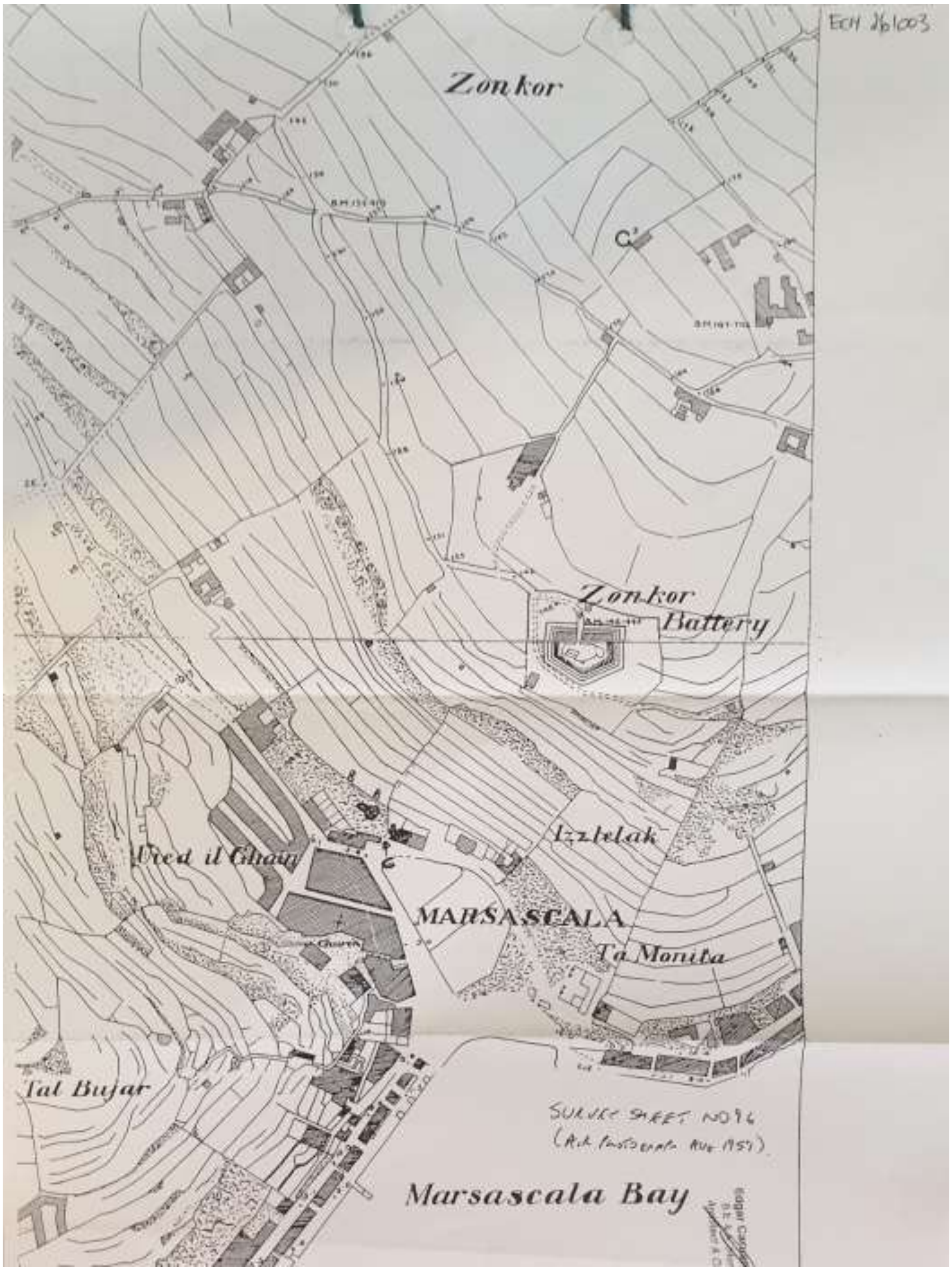
26. Jgħid ukoll li għalkemm fil-kuntratt tat-2 ta' Novembru 1984 meta l-atturi xtraw in-nofs indiviż ta' ommhom, jingħad li l-art tikkonfina ma' Triq Zabbar (gia Triq Marsaskala), il-pjanta annessa (**<u>datata 16 ta' April 1984</u>**) invece turi li l-art tasal sat-tarf tal-btieħi tal-fondijiet li jagħtu għat-triq, salv għal parti żgħira qabel ma jibda l-bini in kwistjoni.



27. Josserva li l-konfini murija fuq dan id-dokument ma jaqblux ma dawk murija fuq il-pjanta redatta mill-AIC Carmelo Bonanno f'**<u>Dok MF6</u>** esebit mill-atturi (datata 26 ta' Mejju 1999), fejn interpreta l-parċmina jew il-pjanta tal-1914 fuq is-site plan tal-1988.



28. Jirreferi wkoll għas-siteplan **<u>Dok ECM261003</u>** esebit minn Edgar Caruana Montalto li turi s-sitwazzjoni kif kienet fl-1957.



Jargumenta li mill-provi li ressqu l-atturi, cioe` li fl-1948 missierhom Leonardo Fenech kien xtara sa Triq Marsaskala, allura suppost isegwi li l-istess Leonardo Fenech suppost xtara wkoll xi bini għaliex is-sitwazzjoni f'għaxar snin mhux probabbli li nbiddlet tali li minn raba tela' ftit iżjed minn

kantuniera bini. Jgħid li fil-fatt fl-1956 Joseph Licari (in-nannu tal-aħwa Licari) kien akkwista wħud mill-proprjetajiet fil-kantuniera.

29. Jirreferi wkoll għall-interpretazzjoni li l-Perit Caruana Montalto intenta jagħmel tal-pjanta tal-1914 fuq is-site plan **<u>ECM261004</u>.**

Jaċċenna għall-fatt pero` li fil-parċmina hemm spazju bejn l-art u t-triq, filwaqt li fil-pjanta tal-1914 dan l-ispazju ma jeżistix. Ikompli jgħid li meta

Antonio Cuschieri akkwista fl-1920 mingħand il-gvern partijiet żgħar biss li jmissu mat-triq ma kinux fit-territorju oriġinali.

30. Fid-dawl ta' dawn id-diskrepanzi kollha jgħid li:

> *"…huwa diffiċli biex wieħed jgħid b'ċertezza li dak kollu li jidher fuq il[9]-ġie akkwistat minn Leonardo Fenech. Dan għaliex meta żżid dak li ġie akkwistat mingħand il-Gvern a bażi ta' Dok 7B[10] minn Antonio Cuschieri allura jsegwi li l-konfini ta' l-art akkwistata minn missier l-atturi kienet hekk kif murija fuq ECM262004[11] li tinkludi anke l-binjijiet li akkwista Joseph Licari…."*

31. Din il-Qorti pero`, bħall-ewwel Qorti, tosserva li minkejja dawn id-diskrepanzi kollha, ma jirriżultax li l-**<u>estenzjoni tal-art mertu ta' din il-kawża</u>** ma kinitx inkluża fl-art akkwistata mill-awtur fit-titolu tal-atturi. Fil-fatt tajjeb li jiġi ppreċiżat li, kuntrarjament għal dak li tgħid is-soċjeta` konvenuta appellanti, il-perit tekniku qatt ma qal li l-art in kontestazzjoni ma tappartjenix lill-atturi. Id-diskrepanzi sollevati mill-perit tekniku ċertament li huma intiżi biex inqanqlu dubji[12] iżda effettivament ma jaffettwawx l-estenzjoni tal-art mertu ta' din il-kawża (vide l-pjanta Dok ECM261001 li din il-Qorti rriferiet għaliha *supra* taħt l-intestatura "SFOND", fejn hemm indikata l-art in disputa). Apparti li ma hemm l-ebda allegazzjoni da parti tal-konvenuti li l-art li akkwista Cuschieri fl-1917 u missier l-atturi fl-1948 tinsab band'oħra, mill-imsemmija kuntratti l-art

---

[9] Jidher li hawn kelma nieqsa – aktarx qed jirreferi għall-pjanta tal-1914

[10] Cioe` il-pjanta tal-20 ta' Awwissu 1920

[11] Dan jidher li huwa żball u jrid jaqra **ECM261004**.

[12] Hekk per eżempju bħal meta jgħid li fuq il-parċmina jidher spazju bejn l-art u t-triq filwaqt li fuq il-pjanta tal-1914 ma jidhirx spazju, u fejn jgħid li kien fl-1920 meta Antonio Cuschieri xtara t-tliet siti pubbliċi li fil-fatt l-art tiegħu ġiet tikkonfina mat-triq, u mhux qabel. Iżda fil-fatt dawk l-ispazji kienu prattikament jiffurmaw parti mit-triq, għalhekk mhux xi misteru kif l-art li nxtrat preċedentement ġiet deskritta bħala li tikkonfina mat-triq.

akkwistata ġiet deskritta bħala li tikkonfina min-nofsinhar mat-triq u għalhekk altru li tikkomprendi l-art in kwistjoni. Din il-Qorti hija sodisfatta, li mill-kuntratti u pjanti kollha ppreżentati l-atturi ppruvaw it-titolu derivattiv tagħhom, u *non trattandosi* din il-kawża ta' waħda ta' rivendika ma kienx neċessarju li jressqu prova ta' titolu oriġinali.

- **<u>Il-pussess tal-atturi (b'riferenza għall-kwistjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' 30 sena da parti tal-konvenuti):</u>**

32. Barra li ġie kkontestat il-pussess tal-atturi għall-finijiet tal-kwistjoni dwar jekk l-azzjonijiet odjerni humiex ta' rivendika jew le, (fejn din il-Qorti diġa` ikkonfermat il-pożizzjoni tal-ewwel Qorti li l-pussess fil-fatt jirriżulta), reġgħet tqajmet il-kwistjoni tal-pussess tal-atturi vis-à-vis il-kwistjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali da parti tal-konvenuti (dan għaliex l-ewwel Qorti għalkemm ma eskludietx li l-konvenuti kienu jidħlu fl-ambjenti in kwistjoni rriteniet li jekk dan seħħ, il-pussess ma kienx wieħed esklussiv – proprju minħabba li rriżultalha li kien hemm il-pussess tal-atturi, fejn għamlet anke ampja referenza għax-xiehda ta' Ruth Thomas Redman fir-rigward.)

33. F'dan ir-rigward il-<u>konvenuti appellanti aħwa Licari</u> fl-appelli rispettivi tagħhom jargumentaw li bejn l-art tal-atturi utilizzat bħala raba u l-art in kwistjoni konsistenti f'blat, hemm ħajt għoli ta' sular, u fiha jinsabu dura, siġra tal-lewż u siġar oħra li skont ix-xiehda ta' George Camilleri u John Farrugia għamluhom il-familja Licari. Ifakkru li Ruth Thomas

Redman stess semmiet li f'xi parti tax-xagħri tiftakar ukoll lil ta' Licari. Is-soċjeta` konvenuta appellanti Licari Estates Ltd da parti tagħha taċċenna għall-fatt li meta l-atturi rreġistraw ir-raba kollu li kellhom mad-Dipartiment tal-Agrikoltura ħallew barra l-art in kwistjoni u ssostni li dan il-fatt juri kemm l-atturi ma kinux qed iqisu l-art in kwistjoni quo bħala tagħhom. Iżżid tgħid li meta l-art ġiet reġistrata f'isem John Licari l-uffiċjali tad-Dipartiment żiedu notament li kien jindika li ma kinitx ġiet reġistrata qabel u tagħmel riferenza għall-ittra datata 03.04.2009 maħruġa mill-Għammieri.

34. Iżda l-argumenti kollha fis-sens li l-konvenuti kienu għamlu xi pussess fuq l-art huma rrilevanti stante li l-ewwel Qorti stess ma eskludietx li l-konvenuti setgħu kienu jidħlu fl-ambjenti. Il-punt tagħha kien li kwalsiasi pussess li kellhom ma kienx esklussiv ladarba rriżultalha li l-atturi wkoll għandhom il-pussess. Ma hemmx prova li l-konvenuti għalqu l-aċċess għall-art mertu tal-kawża.

35. Li l-atturi fil-fatt għandhom il-pussess jirriżulta mhux biss mill-mod kif saret il-kawża, fejn l-atturi ma talbux li l-konvenuti jiġu ordnati jirritornawlhom l-art, iżda wkoll ġie kkonfermat darbtejn fiż-żewġ kawżi ta' spoll suriferiti. In oltre għalkemm Ruth Thomas Redman fl-affidavit tagħha qalet li tiftakar lill-familja Licari fl-art, kontro-eżaminata qalet li minn dejjem tiftakar lill-atturi neżlin mir-rampa (fl-affidavit kienet qalet li r-

rampa kienet l-uniku aċċess għall-art), u tiftakar lin-nagħaġ tagħhom fl-art.

Fl-affidavit tagħha qalet:

> *"…Kemm ili noqgħod hawn dejjem lill-istes nies niftakar f' din l-art. Dawn huma l-familja Licari. Infatti niftakar ċar daqs il-kristall lil missier il-konvenuti u ħutu u cioe` z-zijiet tal-konvenuti li kienu jiġu f' din l-art meta kienu jkunu fid-dar li kellhom fl-istess triq. Niftakar anke lill-konvenuti speċjalment lil John Licari li kien għadu żgħir u kien jiġi ma' missieru. Meta dan kiber niftakru jiżra xi siġar għax kont selliftu l-imgħażqa u wkoll bena mansab li kien jużah kull sena. Huwa kien ħabib ta' uliedi. Dawn kien jilagħbu flimkien f' din il-biċċa art bla ma ħadd itellifhom. Licari u xi uħud minn sħabu kienu wkoll daħħlu karozza f' din l-art. Għaddewha bi tbatija mir-rampa li semmejt qabel. Niftakarha sew għax kienu tellgħuha fuq idejhom u kienet għamlet ħoss kbir. Din il-karozza jew aħjar karkassa tagħha għadha hemm sa llum.*
>
> *Qatt ma niftakar jew naf li xi ħadd ieħor juża jew jidħol f' din l-art. Lill-atturi jien qatt ma rajthom f' din l-art. Kieku kont narahom għax l-uniku aċċess li kellha din l-art kienet mir-rampa li kienet adjaċenti għad-dar tiegħi. Kont ninduna għax jien dejjem id-dar kont inkun."*

Kontro-eżaminata imbagħad qalet hekk:

> *"It-tfal tiegħi u cioe` l-kbira ħa tagħlaq 54, l-oħra 51 u l-ieħor 50. John Licari kien jiġi jilgħab hawn meta kiber….ngħid li mir-ritratt il qed jiġi muri lili kont nara lill-atturi neżlin mir-rampa biswit il-poġġaman tat-taraġ li qed nimmarka bl-ittra XX fuq Dok MAM091001. Lil Anglu u l-Mikiel niftakarhom neżlin minn hemm minn dejjem. L-art mertu tal-kawża qatt ma kienet tinħadem u niftakar lil John Licari jonsob fiha.*
>
> *Ngħid li ma naf lil ħadd Carmelo Debono li kien jonsob f' din l-art. Laqnas xi ħadd bil-laqam tan-"nemsija" ma naf. Ilni noqgħod hawn 55 sena. Niftakar in-nagħaġ u l-mogħoż ta' Mikiel u Angelo Fenech fl-art mertu tal-kawża."*

36. Il-fatt li hemm diżlivell bejn dik il-parti tal-art tal-atturi fejn hemm ir-raba u dik in kwistjoni ma jammontax għal prova ta' nuqqas ta' pussess da parti tal-atturi, kif lanqas ma jammonta għal prova ta' nuqqas ta' pussess da parti tal-atturi l-fatt li meta l-atturi rreġistraw l-art mal-

Għammieri ma nkludewx l-art in kwistjoni. Fir-risposta tal-appell tagħhom l-atturi appellati jispjegaw li l-art in kwistjoni ma kinitx ġiet reġistrata mad-Dipartiment tal-Agrikoltura unikament għaliex hija blat u ma tinħadimx, u fil-fatt kienet tintuża biex huma u missierhom qabilhom jirgħu n-nagħaġ u kien għalhekk li missierhom ma ħassx il-ħtieġa li jirreġistraha.

37. Ikkunsidrat dan kollu din il-qorti hija sodisfatta li l-pussess da parti tal-atturi jirriżulta. Jiġi mfakkar li l-kwistjoni dwar jekk l-atturi għandhomx il-pussess jew le tal-art in kwistjoni huwa sempliċiment biex jiġi stabbilit jekk il-konvenuti kellhomx il-pussess esklussiv tal-art in kwistjoni, cioe` għall-finijiet tal-allegazzjoni tal-konvenuti li għandhom titolu fuq l-art permezz tal-preskrizzjoni akwiżittiva[13]. L-atturi diġa` ippruvaw li għandhom titolu derivattiv fuq l-art u ġialadarba din mhux azzjoni ta' rivendika ma kienx jinkombi fuqhom biex jippruvaw pussess għall-finijiet ta' titolu oriġinali. Huma l-konvenuti li kien jinkombi fuqhom il-piż tal-prova tal-pussess esklussiv *animo domini,* prova li ma rnexxielhomx jagħmlu.

---

[13] Jiġi ppreċiżat li:

- **fil-kawża 863/01/JZM** l-ewwel Qorti rat li ma kienet tirriżulta minn imkien in-nota tal-eċċezzjonijiet da parti tal-konvenuta Maria Victoria Cutajar (nee Licari) u għalhekk għall-finijiet ta' tali kawża l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva jiġi li ġiet sollevata biss mis-soċjeta` konvenuta; u

- **fil-kawża 864/01/JZM** l-ewwel Qorti rat li ma kienet tirriżulta minn imkien in-nota tal-eċċezzjonijiet ta' Licari Estates Ltd, u għalhekk għall-finijiet ta' tali kawża l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva jiġi li ġiet sollevata biss mill-konvenut John Licari.

DECIDE

38. Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad l-appell ta' John Licari u l-appell ta' Licari Estates Ltd u tikkonferma s-sentenza *in toto.*

39. Kull wieħed mill-appellanti għandu jħallas l-ispejjeż tal-appell tiegħu.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr