QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 15 ta' Lulju 2021

Kawza Numru: 4

Rikors Ġuramentat Numru:- 485/2016 JVC

Carmel sive Charles Gatt (657537M) u martu Ethelberta sive Ethel Gatt (97044M)

vs

Joseph Stagno

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Carmel sive Charles Gatt et ikkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti huma sidien ta' dar bir-raba anness magħha, magħrufa bħala 'Villa Xabbatur', formanti parti mit-territorju magħruf bħala 'Ta' Ħbuliet il-Luq', tal-kejl ir-raba anness ta' ċirka sebat itmiem u erba' sigħan (7T 4S 0K), ekwivalenti għal 8,618 metri kwadri, fi triq bla isem fil-limiti tal-Baħrija, Rabat, Malta, li huma akkwistaw b'att tan-Nutar Anthony Abela tas-26 ta' Diċembru 1994.

2. Illi fl-aħħar żmenijiet, il-konvenut Joseph Stagno illegalment u b'mod abbużiv daħal f'dan ir-raba tal-esponenti, u issa qed jokkupa diversi ħbula mingħajr titolu validu fil-liġi.

3. Illi minkejja li kien interpellat diversi drabi sabiex jirrilaxxja dan ir-raba battal favur l-esponenti, fosthom permezz ta' ittra uffiċjali tal-14 ta' Ġunju 2016, huwa baqa' inadempjenti.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi u dawk kollha li jirriżultaw fil-kors tas-smigħ ta' din il-kawża, previja kull dikjarazzjoni oħra li tirriżulta meħtieġa, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din il-Qorti jogħġobha:

1. tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenut qed jokkupa mingħajr titolu validu fil-liġi parti mill-proprjeta' tal-esponenti fuq imsemmija, ossia r-raba tagħhom anness u formanti parti mill-art ta' 'Ix-Xabbatur', fi triq bla isem, fil-Baħrija, limiti tar-Rabat, Malta;

2. konsegwentement tikkundanna lill-istess konvenut sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss, jivvaka mill-istess proprjeta' u jirrilaxxjaha battala favur l-esponenti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 14 ta' Gunju 2016, kontra l-konvenut li jibqa' ingunt minn issa biex jidher ghas-subizzjoni, u b'rizerva ta' kull azzjoni ohra kompetenti lill-esponenti kontra l-konvenut fosthom minhabba okkupazzjoni illegali.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' Joseph Stagno kif isegwi:

1. 'Illi l-atturi ghandhom qabel xejn igibu prova dettaljata ghal liema art qed jirreferu peress illi pproducew biss pjanta li hija site plan, liema site plan hija ferm antika tant illi tmur lura ghaz-zmien meta l-anqas il-villa ma kienet ghadha nbniet;

2. Illi l-prova fuq indikata hija necessarja wkoll peress illi l-atturi qed jitolbu lura biss parti mill-art okkupata mill-intimat;

3. Illi minghajr pregudizzju ghal premess jinghad li t-talba tar-rikorrenti hija legalment skorretta u ghandha tigi respinta in vista tal-fatt li r-raba kollu f'dawk l-inhawi ilu f'idejn, okkupat u mahdum mill-familja tal-intimat animo domini mis-sena 1913 meta gie f'idejn Francesco Paolo Palermo Navarra li jigi l-buz-nannu tal-istess intimat u baqa f'idejn l-istess familja ntimata b'mod kontinwu mhux interrott tul dan iz-zmien kollu u dana sakemm giet intavolata kawza ta spoll kontra l-odjern intimat fis-sena 2011 liema kawza ghadha pendenti quddiem dina l-Oonorabbli Qorti diversament presjeduta (rik gur nru 1112/2011JA);

4. Illi difatti ir-raba f'dak it-territorju kienet registrata fuq missier l-intimat u wara l-mewt tieghu fis-sena 2010, din issa tinsab registrata fuq isem ibnu cioe l-odjern intimat Joseph Stagno;

5. Illi l-fatti hawn fuq esposti li jifformaw il-kontenut tal-kontestazzjoni huma maghrufa personalment lill-intimat.

6. B'riserva li jigu prezentati risposti ulterjuri fil-mori ta dan il-process jekk ikun jirrizulta hekk mehtieg u/jew opportun.

7. In vista tal-premess ghalhekk, l-intimat jitlob sabiex dina l-Onorabbli Qorti joghgobha ghar-ragunijiet premessi tirrespingi t-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjes kontra l-istess rikorrenti li minn issa qed jigu ngunti biex jidhru ghas-subizzjoni.'.

Rat ix-xiehda, affidavits, kuntratti, pjanti, ritratti, protest gudizzjarju, ritratti mill-ajru, rapport ex-parte, ricerki pubblici, kontro-ezamijiet, relazzjoni teknika fil-kawza 1112/2011, sentenzi, ricevuti, kwereli, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal datat 11 ta' Frar, 2021 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet f'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet prezentati fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi permezz tal-kawza odjerna r-rikorrenti Carmel sive Charles Gatt et jippremettu li huma l-proprjetarji ta' villa bir-raba anness maghha maghruf bhala 'Ta' Hbuliet il-Luq' tal-kejl ir-raba ta' cirka sebat itmiem u erba' sieghan (7T 4S 0K) ekwivalenti ghal 8,618 metri kwadri fi triq bla isem fil-limiti tal-Bahrija, Rabat, Malta li kienu gew akkwistati minnhom b'att tan-Nutar Anthony Abela tas-26 ta' Dicembru, 1994. Ir-rikorrenti konjugi Gatt isostnu li l-intimat Joseph Stagno llegalment u abbuzivament dahal fir-raba ta' mad-dar u beda jokkupa diversi hbula minnha, minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi. Ir-rikorrenti talbu ghalhekk li jigi dikjarat u deciz li l-intimat qieghed jokkupa r-raba formanti parti mill-art 'Tax-Xabbatur', fi triq bla isem fil-Bahrija, limiti tar-Rabat minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi u konsegwentement tikkundanna lill-istess intimat sabiex jivvaka u jirrilaxxa l-proprjeta' battala favur ir-rikorrenti konjugi Gatt.

Illi min-naha tal-intimat Joseph Stagno laqgha ghal din il-kawza billi fl-ewwel lok eccepixxa li qabel xejn ir-rikorrenti konjugi Gatt ghandhom igibu prova dettaljata ghal liema art qed jirreferu peress li huma pproducew biss site plan li hija ferm antika li tmur lura ghaz-zmien meta l-villa kienet ghandha mhux mibnija. Isostni li din il-prova hija necessarja peress li r-rikorrenti qed jitolbu biss parti mill-art li qieghda tigi okkupata mill-intimat Joseph Stagno. Fit-tieni lok eccepixxa wkoll li t-talba tar-rikorrenti hija legalment skorretta u ghandha tigi respinta invista li r-raba kollu fl-inhawi ilu f'idejh, okkupat u mahdum mill-familja tieghu *animo domini* mis-sena 1913 meta gie f'idejn Francesco Paolo Palermo Navarra li jigi l-buznannu tieghu u baqa' fl-idejn il-familja b'mod kontinwu mhux interrott tul dan iz-zmien kollu u dan sakemm giet intavolata l-kawza ta' spoll bir-rikors guramentat numru

1112/2011JA. L-intimat isostni li r-raba difatti kienet registrata fuq missieru u wara l-mewt tieghu fis-sena 2010 din issa tinsab registrata fuq ibnu cioe' l-intimat Joseph Stagno.

<u>L-Ewwel Eccezzjoni:</u>

Illi permezz tal-ewwel eccezzjoni tieghu, l-intimat Joseph Stagno eccepixxa li r-rikorrenti qabel xejn ghandhom jgib prova dettaljata ghal liema art qed jirreferu peress li producew biss pjanta li hija site plan ferm antika, li tmur ghaz-zmien meta lanqas il-villa ma kienet ghandha mibnija. Isostni li din il-prova hija necessarja peress li r-rikorrenti qed jitolbu lura biss parti mill-art okkupata mill-intimat.

Jirrizulta li oltre s-site plan imsemmija, r-rikorrenti konjugi Gatt fl-atti pprezentaw ukoll diversi dokumenti sabiex jidentifikaw bi precizjoni liema hija l-art mertu tal-kawza odjerna. Dawn id-dokumenti huma s-segwenti:

1. Survey tal-art taghhom li kien gie redatt minn Randolph Camilleri liema survey jinsab a fol. 70 tal-process. Ir-rikorrenti fix-xhieda taghhom jindikaw li dan is-survey sar f'Dicembru, 1994 u din il-Qorti setghet tinnota li fuq l-istess survey hemm indikat bl-uzu tal-pinna d-data tas-27 ta' Dicembru, 1994;

2. Aeriel photos tas-snin 1998, 2004, 2008, 2012 esebiti a fol. 72 *et seq* tal-process. Jigi nnutat li fuq l-aeriel photos gew indikati wkoll bil-kulur ahmar l-art li r-rikorrenti jsostnu li hija taghhom;

3. Rapport ex-parte redatt mill-Perit Ian Cutajar a fol. 91 *et seq* tal-process. Fl-imsemmi rapport gewipprezentati wkoll estratt ta' site plan bi skala ta' 1:2500 tal-Planning Authority a fol. 108 *et seq* tal-process li fuqu hemm indikat il-lokazzjoni tal-sit. Gew esebiti wkoll numru ta' aeriel photos mis-site tal-Awtorita' tal-Ippjanar tas-snin 1998 (fol. 168), 2004 (fol. 169), 2008 (fol. 171), 2012 (fol. 175), kif ukoll numru ta' ritratti mill-ajru bl-uzu tas-satellita mill-googleearth li fuqhom giet indikata l-art mertu tal-kawza odjerna (a fol. 170 u 172 *et seq* tal-process). Gie wkoll redatt survey iehor tas-sit din id-darba mill-kumpanija CM Surveying Limited li fih giet indikata b'mod dettaljat id-dar u l-art mertu tal-kawza odjerna (ara survey a fol. 189 tal-process).

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu l-intimat ma jaghmilx distinzjoni bejn is-survey li gie redatt lura fis-sena 1994 u dak li gie redatt minn CM Surveying Limited u li gie anness mar-rapport tal-Perit Ian Cutajar. Di fatti jirreferi ghalihom bhal li kieku fl-atti gie pprezentat survey wiehed biss.

Il-Qorti ezaminat id-dokumenti msemmija minn fejn setghet tikkonstata li r-rikorrenti gabu prova sufficjenti ghal liema art qeghdin jirreferu fit-talbiet taghhom. Ghaldaqsant fid-dawl ta' dak suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimat.

<u>It-Tielet Eccezzjoni – Preskrizzjoni:</u>

Illi permezz ta' din l-eccezzjoni l-intimat Joseph Stagno eccepixxa li t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti stante li huma legalment skorretti. Jeccepixxi li r-raba kollu fl-inhawi ilu f'idejh,

okkupat u mahdum mill-familja tieghu *animo domini* mis-sena 1913 meta gie f'idejn Francesco Paolo Palermo Navarra li jigi l-buznannu tieghu u baqa f'idejn il-familja b'mod kontinwu u mhux interrott tul dan iz-zmien kollu hlief sa meta giet istitwita l-kawza ta' spoll bir-rikors guramentat numru 1112/2011JA.

Illi huwa car illi l-intimat Joseph Stagno permezz ta' din l-eccezzjoni qieghed jeccepixxi l-preskrizzjoni. In fatti fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu fil-punt numru 4 jidentifika din il-preskrizzjoni bhala dik ta' tletin (30) sena ghalkemm m'ghamel l-ebda accenn ghal artikolu tal-Ligi li huwa applikabbli.

A propozitu nghad mill-Qorti tal-Appell fid-decizjoni li nghatat fil-31 ta' Jannar, 2019 fl-ismijiet **John Ellul -vs- Maria Parnis et** dwar in-nuqqas ta' ndikazzjoni tal-artikolu tal-ligi f'eccezzjoni ta' preskrizzjoni illi:

> 'L-ewwel nett, din il-Qorti trid tosserva u tghid mill-ewwel li hi ma taqbilx mal-osservazzjoni li ghamlet l-ewwel Qorti li hu biss *ferm desiderabbli* li parti li tissolleva eccezzjoni tal-preskrizzjoni tindika l-artikolu tal-ligi invokat. Huwa, anzi, imperattiv li eccezzjoni tal-preskrizzjoni tkun akkumpanjata bl-artikolu rilevanti tal-preskrizzjoni, u jekk dan ikun zbaljat jew sahansitra nieqes ghall-kollox, l-eccezzjoni relattiva ghandha tigi michuda.
>
> L-ewwel Qorti osservat li taqbel ma' dan il-principju, izda xorta wahda ezaminat il-preskrizzjoni sollevata fil-kuntest tal-Artikolu 845(1) tal-Kodici Civili, peress li qalet li huwa *wisq car* li l-konvenut kien qed jibbaza ruhu fuq dan l-artikolu.
>
> Din il-Qorti tqies li kienet tkun ahjar illi kieku l-ewwel Qorti

cahdet l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni, pero`, darba li l-ewwel Qorti trattat u ddecidiet dik l-eccezzjoni, u dan hu l-meritu principali tal-appell, tqies li ghandha hi wkoll tezamina din il-materja.'

Jinsorgi ghalhekk fid-dawl ta' dan l-insenjament illi din il-Qorti ma ghandhiex alternattiva ohra ghajr li tichad it-tieni eccezzjoni dwar il-preskrizzjoni stante li ma giex indikat l-artikolu tal-ligi li fuqu giet imsejsa l-istess eccezzjoni.

<u>Kunsiderazzjonijiet Legali u Fattwali:</u>

Illi l-kawza odjerna hija l-hekk imsejha *actio rei vindicatoria* u cioe' azzjoni ta' indoli petitorja li tinvolvi ezami dwar it-titolu ta' proprjeta'. Dwar din l-azzjoni gie ritenut mill-Qorti tal-Appell fid-decizjoni moghtija ricentament fis-27 ta' Marzu, 2020 fl-ismijiet **Emanuel Cauchi -vs- George Grech et** illi:

'9. Fl-ewwel lok din il-Qorti thoss li għandu raġun il-konvenut ghandu ragun jilmenta li l-ewwel Qorti kienet skorretta meta iriteniet li ladarba huwa fl-eċċezzjonijiet tiegħu ivvanta titolu fuq l-art inkwistjoni, allura sta għalih (il-konvenut) fl-ewwel lok li jipprova t-titolu tiegħu. Il-ġurisprudenza nostrana adirittura tgħallem il-kontra ta' dak li rriteniet l-ewwel Qorti. Huwa dejjem l-attur li fl-ewwel lok irid jipprova t-titolu tiegħu, kemm jekk il-konvenut possessur ikun iddefenda ruħu bil-pussess, u kemm jekk ikun invoka t-titolu fuq l-art mertu tal-azzjoni. Din il-qorti fil-fatt tagħmel riferenza għas-segwenti insenjament tal-qrati tagħna:

- L-attur f'kawża rivendikatorja jrid jipprova d-dritt tiegħu

ta' proprjeta` fuq il-ħaġa rivendikata u tali prova trid tkun kompleta u konklussiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-iċken, imur favur il-konvenut possessur.[1]

- Min jitlob ir-rivendikazzjoni ta' immobbli għandu d-dover li qabel xejn jipprova l-proprjeta` tiegħu. Il-konvenut f'din l-azzjoni ma għandux għalfejn jiftaħ ħalqu sakemm issir il-prova u jekk dik il-prova ma ssirx huwa għandu jirbaħ il-kawża......Jekk lill-Qorti jidher li hemm l-inqas dubju dwar il-proprjeta` tar-rivendikant, hija għandha ssostni lill-possessur.[2]

- Darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar. Ladarba l-attur jissodisfa l-piż tal-prova billi juri t-titolu tiegħu, jinkombi lill-konvenut li jikkontrapponi, permezz ta' provi ċari, uniċi u indubbi, it-titolu proprju.[3]

- Meta jissussisti xi dubju dwar it-titolu reklamat mill-attur, il-qorti ma jinħtiġilhiex tidħol fl-eżami tal-allegat titolu tal-konvenut għaliex f'dik l-eventwalita` xejn ma jkun ifisser li l-konvenut ma jipprova bl-ebda mod la t-titolu, la bil-preskrizzjoni u lanqas mod ieħor li hu l-proprjetarju. Una volta dubju dwar it-titolu tal-attur ma jeżistix, jikombi fuq il-konvenut li jaddotta linja difensjonali adegwata u b'saħħitha biex jinnewtralizza t-titolu pruvat tal-atturi rivendikanti billi jopponi għalih b'titolu b'saħħtu u ċert.[4]

---

1 **Mario Galea Testaferrata et v. Giuseppi Said et** (Q. App. 1 ta' Lulju 2005)

2 **Perit Carmelo Falzon v. Alfred Curmi** (Prim' Awla, 5 ta' Ottubru 1995)

3 **Cassar noe v. Barbara et** (Q. App. –Sede Kumm.- 7 ta' Ottubru 1980)

4 **Nancy Mangion et v. Albert Bezzina Wettinger** (Q. App. 5 ta' Ottubru 2001)

- Jekk l-attur ma jippruvax it-titolu tiegħu m'hemmx lok li l-qorti tgħaddi biex teżamina l-provi tal-konvenut li hu jkun ressaq biex jipprova t-titolu tiegħu.[5]

10. L-ewwel Qorti naqset għal kollox milli teżamina t-titolu vantat mill-attur. Hija eżaminat it-titolu vantat mill-konvenut, dehrilha li dan ma ġiex pruvat u għalhekk awtomatikament u konsegwentement ikkonkludiet li l- attur ipprova t-titolu tiegħu! Dan huwa skorrett għall-aħħar u għalhekk l-ewwel aggravju tal-konvenut huwa ampjament fondat.'

Illi ghalhekk hija regola ben saldata li l-Qorti hija fid-dover li tibda billi tezamina t-titolu vantat mir-rikorrenti, fuq id-dar/villa partikolarment bir-raba anness maghha maghruf bhala 'Ta' Hbuliet il-Luq' tal-kejl ir-raba ta' cirka sebat itmiem u erba' sieghan (7T 4S 0K) ekwivalenti ghal 8,618 metri kwadri fi triq bla isem fil-limiti tal-Bahrija, Rabat, Malta.

Illi l-Qorti tosserva li l-intimat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jaghmel unikament referenza ghall-kuntratt ta' xiri tar-rikorrenti tas-26 ta' Dicembru, 1994 u ma jaghmel l-ebda accenn ghall-kuntratti l-ohra li gew pprezentati mir-rikorrenti li jipprovdu l-gherq tat-titolu lura fis-snin fuq id-dar u l-porzjon art. Mill-banda l-ohra r-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom jispjegaw ezattament l-gherq tat-titolu taghhom u fl-atti jipprezentaw il-

[5] **Norbert Agius v. Anthony Vella et** (Q. App. 25 ta' April 2008)

kuntratt bl-ewwel wiehed imur lura ghas-sena 1966. Dawn il-kuntratti huma s-segwenti:

1. Kuntratt ta' divizjoni datat 19 ta' Novembru, 1966 fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela (ara kuntratt a fol. 4 *et seq* tal-process) li permezz tieghu l-art li kienet originarjament ta' Saverio Sammut giet diviza f'hames porzjonijiet u cioe':

i. l-ewwel porzjoni messet lil Paola Mifsud – indikata fuq il-pjanta li giet annessa mal-kuntratt bin-numru 1;

ii. it-tieni porzjoni messet lil Carmelo Sammut. Jigi nnutat li fuq il-kuntratt Carmelo Sammut fil-parti tad-distribuzzjoni tal-porzjonijiet gie ndikat bil-kunjom Mifsud probabilment zball genwin rizultanti mill-fatt li l-porzjon precedenti giet assenjata lil Paola Mifsud – li kienet ohtu. Difatti mbaghad jekk tinghata harsa lejn il-pagna inizjali fejn inghataw id-dettalji jirrizulta li Paola u Carmelo gew indikati bhala ahwa Sammut – indikata fuq il-pjanta li giet annessa mal-kuntratt bin-numru 2;

iii. it-tielet porzjoni messet lil Paolo Sammut liema parti giet akkwistata minn Nazzareno Sammut – indikata fuq il-pjanta li giet annessa mal-kuntratt bin-numru 3;

iv. ir-raba porzjoni messet lil Giovanni Sammut liema parti giet akkwistata minn Giuseppe Azzopardi u Giuseppe Busuttil – indikata fuq il-pjanta li giet annessa mal-kuntratt bin-numru 4;

v. il-hames porzjoni messet lil ahwa Micallef – indikata fuq il-pjanta li giet annessa mal-kuntratt bin-numru 5.

Jinghad li f'dan il-kuntratt jinghata gherq tat-titolu ulterjuri li jmur lura ghal kuntratt tat-3 ta' Ottubru, 1922. Mal-kuntratt giet annessa wkoll pjanta a fol. 11 tal-process li kienet t'indika b'kuluri diversi l-porzjonijiet assenjati fil-paragrafi precedenti. Li jinteressa lil din il-Qorti huma l-porzjonijiet bin-numru 2 u bin-numru 3 li entrambi kellhom il-qies ta' cirka tlett itmiem u hames sieghan (3T, 5S, K0) kull wahda u li dawn sussegwentament waslu f'idejn ir-rikorrenti Carmel Gatt et. Difatti jekk taghmel kalkolu semplici jirrizulta li meta dawn iz-zewg porzjonijiet jigu maghduda flimkien il-qies jigi ezattament daqs il-qies li r-rikorrenti xtraw bil-kuntratt taghhom u cioe' 7T 4S 0K li referenza ghalih ser issir aktar il' quddiem.

2. Kuntratt ta' bejgh datat 6 ta' Settembru, 1967 fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela (ara kuntratt a fol. 13 *et seq* tal-process) li permezz tieghu Carmelo Sammut u Nazzareno Sammut bieghu u trasferew l-imsemmija porzjonijiet immarkati fuq il-pjanta bin-numru 2 u bin-numru 3 lill-Onorevoli Perit Dominic Mintoff fejn l-art giet deskritta bil-mod segwenti:

> 'Bis-sahha ta' dana l-att il-fuq imsemmija Carmelo Sammut u Nazzareno Sammut ibieghu u jittrasferixxu lil fuq imsemmi Onorevoli Dominic Mintoff li jaccetta, jixtri u jakkwista bicca raba il-Bahrija, limiti tar-Rabat, Malta, li taghmel parti mill-"Ewwel u t-Tieni Porzjoni" ta' "Hbuliet il-Luq" mit-territorji tal-Bahrija, tal-kejl komplessiv dina l-bicca raba ta' cirka sebghat itmiem u erbghat sighan (7 tmi. 4 mis. 0 mon) u tikkonfina mil-lbic in parti ma trieq pubblika u in parti ma gid ta' Lorenzo Mifsud, mil-griegal ma gid ta' Domenico Camilleri, mill-majjistral ma gid ta' Pawla Mifsud u mix-xlokk ma gid ta' Giusepppi Busuttil kif soggetta dina

l-bicca raba ghar-rata' taghha ta' cens annwu u perpetwu ta' erbgha liri u sittax il-xelin (£4.16.0) li jithallas lil eredi tal-Konti Francesco Paolo Palermo Navarra u kif soggetta flimkien ma fondi ohra bhala formanti parti mill-Ewwel u t-Tieni Porzjoni ta' territorju tal-Bahrija ghar-rata proporzjonali mid-decimi propositorjali fis-sena in perpetwu ta' zewg sighan qamh u kif soggetta wkoll ghall-trejqa jew passagg bejn porzjonijiet ohra mill-istess raba "Ta' Hbuliet il-fuq" proprieta' ta' Giuseppi Busuttil u Pawlu Micallef kif indikata din it-trejqa jew passagg fl-att ta' divizjoni pubblikat minn Nutar Salvatore Abela fid-dsghatax (19) ta' Novembru elf disgha mija sitta u sittin (1966) fejn din il-bicca raba kienet messet lil-komparenti Carmelo u Nazzareno, missier u iben Sammut, liema bicca raba tinsab indikata bhala l-porzjonijiet numru tnejn u tlieta fuq il-pjanta annessa mall-istess att ta' divizjoni li kopja taghha qeghda hawn tigi annessa markata b'ittra "A".'

Jigi nnutat li l-pjanta li giet annessa mal-kuntratt ta' divizjoni tad-19 ta' Novembru, 1966 fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela giet annessa wkoll ma' dan il-kuntratt.

3. Kuntratt ta' bejgh datat 4 ta' Novembru, 1988 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino (ara kuntratt a fol. 19 *et seq* tal-process) li permezz tieghu l-Onorevoli Perit Dominic Mintoff biegh u trasferixxa l-imsemmija porzjonijiet immarkati fuq il-pjanta bin-numru 2 u bin-numru 3 li fuqhom kienet inbniet villa lil Felicity-Anne Dix fejn il-villa u l-art giet deskritta bil-mod segwenti:

'By virtue of this deed the vendor sells and transfers to the purchaser, who accepts, purchases and acquires the fully

detached unnumbered villa known as "Xabbatur", situated in an unnamed road at Bahrija, within the limits of Rabat, Malta, together with the adjoining land forming part of the fields known as "Ta' Hbuliet il-Luq", having a total area the said land and villa together of approximately eight thousand six hundred and eighteen square metres (8618m^2) equivalent to seven tumoli and four sieghan, the whole property being bordered on the South-West partly by the said unnamed road and partly by property of Lorenzo Mifsud, on the South-East by property of Giuseppe Busuttil or his successors in title, on the North-West by property by Paola Mifsud or her successors in title and on the North-East by property of Dominic Camilleri or his successors in title, as subject the said property to an annual and perpetual ground rent of four Maltese Liri and eighty cents (Lm4.80,0) payable to the heirs of Count Francesco Palermo Navarra. The said property is shown outlined in red on the plan hereto annexed and marked Enclosed "A", and the said land is subject to a right of way not exceeding one point two two meters (1.22m) in width in favour of other land belonging to Giuseppe Busuttil and Paul Micallef, which right of way is shown marked with the letters "X" and "Y" on the aforesaid plan.'

Jigi nnutat ukoll li mal-kuntratt odjern giet esebita l-istess pjanta li kienet giet esebita mal-kuntratt ta' divizjoni tad-19 ta' Novembru, 1966 fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela.

4. Kuntratt ta' bejgh datat 20 ta' April, 1990 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard (ara kuntratt a fol. 25 *et seq* tal-process) li permezz tieghu Felicity-Anne Dix bieghet u trasferiet l-imsemmija porzjonijiet

immarkati fuq il-pjanta bin-numru 2 u bin-numru 3 flimkien mal-villa li giet kostruwita fuqha lil Bernard Jean Michel fejn l-art u l-villa gew deskritti bil-mod segwenti:

> 'In virtue of this deed the vendors are hereby selling and transferring to the purchaser who accepts, purchases and acquires the fully detached unnumbered villa known as 'Xabbatur' situated in an unnamed road at Bahrija within the limits of Rabat, Malta together with the adjoining land forming part of the fields known as 'Ta' Hbuliet il-Luq' having a total area the said land and villa together of approximately eight thousand six hundred and eighteen square meters (8618sq.m.) equivalent to seven tumoli and four sieghan, the whole property being bordered on the South-West partly by the said unnamed road and partly by property of Lorenzo Mifsud on the South-East by property of Giuseppe Busuttil or his successors in title, on the North-West by property of Paola Mifsud or her successors in title and on the North-East by property of Domenic Camilleri or his successors in title as subject the said property to an annual and perpetual groundrent of four maltese lira and eighty cents payable to the heirs of Count Francesco Palermo Navarra. The said property is shown outlined in red on the plan hereto annexed and marked Enclosure 'A' and the said land is subject to a right of way not exceeding one point two two metres in width in favour of other land belonging to Giuseppe Busuttil and Paul Micallef which right of way is shown marked with the letters X and Y on the said plan, the said property is being sold with all its rights and appurtenances and as tale quale and with free and vacant possession.'

Bhala pjanta ntuzat l-istess li giet uzata mal-kuntratt ta' divizjoni tad-19 ta' Novembru, 1966 fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela.

5. Kuntratt ta' bejgh datat 26 ta' Dicembru, 1994 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela (ara kuntratt a fol. 32 *et seq* tal-process) li permezz tieghu Bernard Jean Michel biegh u trasferixxa l-imsemmija porzjonijiet immarkati fuq il-pjanta bin-numru 2 u bin-numru 3 flimkien mal-villa li giet kostruita fuqha lir-rikorrenti Carmel sive Charles Gatt u martu Ethelberta Gatt fejn l-art u l-villa gew deskritti bil-mod segwenti:

> 'And in virtue of this deed, the vendor sells, conveys and transfers unto the Purchasers who jointly accept, purchase and acquire:- the fully detached unnumbered villa, known as "Xabbatur", situated in an unnamed road at Bahrija, within the limits of Rabat, Malta; together with the adjoining land, forming together with the adjoining land, forming part of the fields known as "Ta' Hbuliet il-Luq", having a total area, the said land and villa, together, of approximately eight thousand six hundred and eighteen square meters (8,618 s.m.) [equivalent to seven tumoli and four sieghan (7T. 4S. 0K)]. The whole property, that is, the said villa and adjoining lands, being contiguous, are bounded together and with each other, on the South West in part by the said unnamed road, and in part by property of Lorenzo Mifsud, on the South East by property of Giuseppe Busuttil, or his successors in title, on the North West by property of Paola Mifsud, or her successors in title and on the North East by property of Domenic Camilleri, or his successors in title, or more accurate and varying boundaries.

The said property is subject to an annual and perpetual groundrent of four Maltese Lira and eighty cents (Lm4.80c), payable to the heirs of Count Francesco Palermo Navarra, and to the payment of the recognition fee ("laudemium").

The said property is shown outlined in red on the siteplan hereto annexed marked document letter 'A'. The said land is subject to a right of way not exceeding one point two two (1.22) metres in width in favour of the other land belonging to Giuseppe Busuttil and Paul Micallef, which right of way is shown marked with the letters "X" and "Y" on the said siteplan.'

Illi l-atturi sabiex ikomplu jsahhu t-titolu taghhom ressqu wkoll is-segwenti dokumenti:

6. Numru ta' ricevuti tal-hlas tac-cens fuq Villa Xabbatur u l-art f'Ta' Hluqiet il-Luq, fl-Imtahleb, il-Bahrija, Rabat, Malta li jmorru lura bejn is-snin 1994 u l-2018 a fol. 431 *et seq* tal-process.

7. Kopji tad-decizjonijiet tal-kawza fl-ismijiet Carmel sive Charles Gatt et -vs- Joseph Stagno kemm tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza nhar il-21 ta' Marzu, 2018 (a fol. 526 *et seq* tal-process), kif ukoll tal-Qorti tal-Appell deciza ricenti nhar it-28 ta' Jannar, 2021 esebita permezz ta' nota datata 11 ta' Frar, 2021 li kienet tittratta kawza ta' spoll privilegjat fejn gie deciz li r-rikorrenti konjugi Gatt kellhom il-pussess tal-art mertu tal-kawza odjerna u ghalhekk l-Onorabbli Qorti ordnat li jigu ri-integrati fil-pussess taghha.

8. Rapport ex-parte tal-Perit Ian Cutajar a fol. 91 *et seq* tal-process fejn permezz tieghu l-Perit Cutajar ezamina diversi aeriel photos tul is-snin billi beda mis-sena 1998 sas-sena 2016. Il-Perit Cutajar spjega li huwa kien gie nkarigat mir-rikorrenti konjugi Gatt sabiex jiddetermina fejn tinsab il-qasma bejn il-proprjetajiet fuq in-naha tax-Xlokk u jindaga jekk il-konfini tal-proprjeta' tar-rikorrenti kienux rispettati jew le minn terzi.

Bhala procedura huwa spjega li ghamel is-segwenti:

> 'Il-procedura li ntuzat sabiex jigi determinat fejn tinsab il-qasma tal-proprjeta' bejn l-art tas-sinjuri Gatt u dik ta' terzi fuq in-naha tax-Xlokk tikkonsisti:
>
> 1. f'survey ta' l-art fejn gew iddeterminati il-punti fissi fuq il-post li jikkonsistu f'hitan tas-sejjiegh, bini, xfar/sisien fil-blat kif ukoll xi parametri tal-proprjeta' ezistenti bhal hitan jew xi sigar li thawwlu sabiex jiddeterminaw il-konfini tal-proprjeta'.
>
> 2. Gew stabiliti: il-perimetru tal-proprjeta tas-sinjuri Gatt mal-hitan tat-triq fuq in-naha tal-Lbic; hitan tal-qasma bejn il-proprjeta maghrufa bhala plot 1 u l-proprjeta' tas-sinjuri Gatt (plots 2 u 3) fin-naha tal-Punent; pal tal-bajtar imhawwel fin-naha tal-Majjistral tal-proprjeta bejn plot 1 u 2/3 bhala demarkazzjoni tal-linja divizorja; u sisien/hitan tas-sejjiegh fuq in-naha tal-Grigal tal-proprjeta' fuq il-Wied tal-Marca.

3. Superimpozizzjoni ta' ritratti mill-ajru mehuda f'diversi snin fuq is-survey sabiex wiehed jistabilixxi xi punti u/jew marki li kienu tnehhew jew spiccaw maz-zmien.

4. Determinazzjoni ta' l-arja skont dawn il-punti migbura u konstatazzjoni ta' l-istess arja ma dik indikata fil-kuntratt.

5. Konkluzjonijiet li wiehed seta' jikkonstata minn dan l-istharrig.

Wiehed seta wkoll jinnota l-istat tar-raba f'diversi snin mir-ritratti ta' l-ajru migbuda fis-snin 1998, 2004, 2008 u 2012 u li jinzammu mill-MEPA. Rajt ukoll ir-ritratti mehuda mis-satellita (Google Earth) fid-dati 3 ta' April 2006, 21 ta' Mejju 2009, 25 ta' Awwissu 2011, 31 ta' Mejju 2012, 15 ta' April 2013, 11 ta' Jannar 2016, kif ukoll tat-30 ta' Marzu 2016. (Ara Appendici C)'

Il-Qorti fliet in-notamenti li saru mill-Perit Cutajar fuq ir-ritratti tal-ajru u r-ritratti mis-satellita minn fejn bhala kronologija tal-fatti setghet tinnota is-segwenti:

1. mill-1998 sal-25 ta' Awwissu, 2011 ir-raba mertu tal-kawza odjerna dejjem jidher li kienet raba mhux mahduma.

2. fil-31 ta' Mejju, 2012 jidher li r-raba li tul is-snin ta' qabel kien jidher li mhux mahdum, beda jinhadem flimkien ma' raba iehor li huwa adjacenti ghalih.

3. mis-sena 2012 il' quddiem sas-sena 2013 ir-raba mertu tal-kawza odjerna dejjem jidher li qed jinhadem.

4. bejn il-15 ta' April, 2013 u l-11 ta' Jannar, 2016 jirrizulta tibdil fir-raba mertu tal-kawza odjerna stante li beda jinhadem aktar raba minn dak li kien jinhadem predecentament, b'dan li jfisser li l-'area' tar-raba li beda jinhadem kibret.

Illi l-Perit Ian Cutajar ghamel is-segwenti konkluzjoni fir-rapport tieghu:

> 'Mir-ritratti ta' mill-ajru, minn survey li turi l-kobor ta' l-art u mill-pozizzjoni tas-sigar imhawwla mis-sinjuri Gatt, tidher car is-sekwenza ta' kif bdiet 'tittiehed' l-art u tintuza ghal skopijiet agrikoli minn terzi. (Ara Appendici E)'

Illi fin-nota ta' sottomissjonjiet tieghu l-intimat Joseph Stagno jargumenta u jishaq li dan ir-rapport huwa wiehed ex-parte u '*...certament ukoll ma ghandu jkollu ebda valur probatorju peress illi l-inkariku tieghu gie esekwit fuq informazzjoni u istruzzjonijiet moghtija lilu mill-atturi biss fejn il-konvenut ma kien involut xejn;*'.

Il-Qorti taqbel li r-rapport huwa wiehed ex-parte madanakollu tqis li l-konkluzjonijiet raggunti mill-Perit Ian Cutajar m'ghandhomx jigu skartati stante li, meta kkumparati mal-konkluzjonijiet raggunti mill-Perit Mario Cassar li kien il-Perit Tekniku nominat mill-Qorti fil-kawza ta' spoll fl-ismijiet Carmel sive Charles Gatt -vs- Joseph Stagno bir-rikors guramentat numru 1112/2011, huma prattikament l-istess. Il-Qorti ghandha l-opportunita' li tara z-zewg konkluzjonijiet stante li r-rapport tal-Perit Mario Cassar gie wkollipprezentat fl-atti a fol. 401 *et seq* tal-process fejn il-Perit ikkonkluda s-segwenti:

‘ • **<u>KONKLUZJONIJIET.</u>**

1. Illi l-esponent ikkonstata illi ma kienx ghad hemm invazjoni tal-artijiet attrici sas-sena 2008, ref. Dok. MP2). Dan ghaliex minn dak id-dokument jirrizulta illi l-art ma kienitx mahduma, kif jidher fid-dokumenti Dok.MP4), MP5).

2. Jidher minn Dok.MP8) illi parti mill-ghelieqi propjeta’ tal-atturi bdew jinhadmu fl-2012.

3. Illi l-allegat invazjoni rrizultat illi tammonta ghal cirka 4288 metri kwadri.

4. Din l-invazjoni hija ndikata fl-aerial view (Dok.MP7) u dan wara illi l-esponent ha wkoll in konsiderazzjoni r-registrazzjonijiet ta’ porzjonijiet ta’ art mad-dipartiment tal-agrikoltura.

5. Is-sigar in kwistjoni kienu kif indikati fl-aerial view Dok.MP3) u Dok.MP9).’

Minn ezami ta’ dawn iz-zewg rapporti jirrizulta li mhux minnu dak li qieghed jghid l-intimat Joseph Stagno li l-art ilha ghand il-familja tieghu snin twal sahansitra jaccenna ghas-sena 1912 u lanqas li huwa halla r-raba mhux mahdum ghal ftit zmien sabiex ‘jistrieh’ stante li kif jirrizulta, r-raba ghamel snin twal fl-istess stat u nhadem biss meta sar l-att spoljattiv minnu.

Barra dawn il-provi dokumentarji, ir-rikorrenti ressqu wkoll xhieda li lkoll ikkonfermaw li r-raba mertu tal-kawza odjerna kienet tifforma parti mill-proprjeta’ taghhom. Fost dawn ix-xhieda

kien hemm Dr Rachel Camilleri-Brennan LLD (ara affidavit a fol. 58 *et seq* tal-process) – bint ir-rikorrenti, u zewgha Mr John Camilleri-Brennan (ara affidavit a fol. 64 *et seq* tal-process), Dr Stephanie Xuereb (ara affidavit a fol. 394 tal-process) – bint ir-rikorrenti u zewgha l-Perit David Xuereb (ara affidavit a fol. 395 tal-process). Dawn ix-xhieda lkoll ikkonfermaw li l-art mertu tal-kawza odjerna tifforma parti mill-art tar-rikorrenti, kif ukoll li kienu thawwlu xi sigar sabiex jigi demarkat il-konfini tal-art tar-rikorrenti fil-parti li fuqha hemm il-kwistjoni, u dan ftit wara li nxtrat l-art.

Tressaq ukoll bhala xhud Manuel Bugeja - li huwa l-persuna li kien imur jittawwal fil-villa u r-raba ha jara hux kollox sew u li kien imur fir-raba ghal kacca. Ix-xhud jghid li kien ilu jmur xi dsatax (19) il-sena pero' imbaghad fis-sena 2008 r-rikorrenti kienu tawh ic-cwievet sabiex ikollu liberu access ghal villa u r-raba anke dak in kwistjoni. Jispjega li r-raba tar-rikorrenti Gatt qatt ma nhadem ghajr fl-2011 meta dahal fil-hbula l-intimat Stagno u beda jahdimhom hu. Hekk xehed:

> '***Dr Phyllis Aquilina :***
> Issa semejtilna l-ucuh, x'kienu jinhadmu jekk kienu jinhadmu dawn l-ucuh ta' Gatt?
>
> ***Xhud :***
> Sat-2011, minn meta xtraw sat-2011 dawn qatt ma nhadmu; pero' mbaghad jiena fl-ahhar ta' Awwissu 2011 mort nittawwal, ghax ridt insiefer hmistax, kien kollox sew. X'hin gejt lura ergajt ittawwalt fis-17th September ..
>
> ***Dr Phyllis Aquilina :***

...2011

Xhud :
2011, kollox sew. Pero' mbaghad beda l-problemi. Problem meta fid-9 ta' Ottubru tat-2011 sibt kaccatur u lili qalli li krielu Stagno.

Dr Phyllis Aquilina :
Sibt kaccatur fejn?

Xhud :
Fil-proprjeta' ta' Gatt. U jien ghedtlu hawnhekk mhux ta' Stagno, ghedtlu ta' Gatt. Qalli jiena krejtu. Ghedtlu all right, ghedtlu issa, ghax kienu imsiefrin is-sinjuri Gatt, ghedtlu issa incempillhom, ghax jiena ma nistax niehu azzjoni ..' Imbaghad minn hemm beda jahdem minn 19/20 October hadem ....

Dr Phyllis Aquilina :
Tas-sena?

Xhud :
Tat-2011, hadem parti minn dik ir-raba

Dr Phyllis Aquilina :
Min hadem parti?

Xhud :
Stagno.

Dr Phyllis Aquilina :

Stagno hadem parti mir-raba ..

Xhud :
.. parti mir-raba li ghandhom ta' Gatt; parti imma kien hadem dak iz-zmien.

Dr Phyllis Aquilina :
U fejn tahbat din? Inti qabel ghedtilna mill-villa fuq, imbaghad hemm il-hbula imtarrgin. Il-bicca li hadem fit-2011 fejn tigi?

Xhud :
Tmiss ma' ta' Stagno ezatt.

Dr Phyllis Aquilina :
Mela tmiss ma' Stagno spjegalna; x'ghandhom Stagno?

Il-Qorti :
Isfel? Fuq?

Xhud :
Ghax hu hadem bi dritt peress ..

Dr Phyllis Aquilina :
Le; il-Qorti qed issaqsik fuq fejn il-villa

Il-Qorti :
Li tmiss ma' Stagno imtarrag ghedtli

Xhud :
Imtarrag.

Il-Qorti :
Liema parti?

Xhud :
Minn fuq s'isfel; qed tifhem?

Il-Qorti :
Tmiss ma' ta' Stagno jigifieri?

Xhud :
Ehe

Il-Qorti :
Jigifieri dan Stagno qieghed ma' genb?

Xhud :
Ma genbu ezatt qieghed.

Il-Qorti :
All right.

...

Il-Qorti :
Inti bqajt tmur imma?

Xhud :
Jien bqajt immur, sal-lum ghadni mmur; pero' mbaghad gara xi haga stramba fit-2015. Mela konna fthemna mas-sinjuri Gatt li nitilghu sal-villa ..

Dr Phyllis Aquilina :
"Konna" min?

Xhud :
Kont jiena mat-tifel, u konna miftehmin mas-sinjura u mas-sinjur Gatt biex nitilghu; u tlajt qabilhom. Kien fit-8 ta' Marzu 2015, u x'hin tlajt insib vann ipparkajt fid-drive. U jiena nghdilek id-dritt ridt nistaqsi ghax setghu baghtu lil xi hadd huma ukoll. U dhalt, harget mara, u lili qaltli .., staqsejtha ghedtilha hawn min baghatkom? Qaltli – l-habib tat-tifel. Issa peress li naf lis-sinjuri Gatt zewgt ibniet ghandhom ghedt – ma jistax ikun. U sadanittant tela' t-tifel taghha ghax kien qieghed hemm u staqsejtu jien; qalli hawnhekk krejtu, qalli krejt ghal kacca u biex naghmel picnic u barbeques fid-drive. U jien staqsejtu aqtaghli l-kurzita imma, ic-cavetta, kif dhalt hawn gew? Qalli qtajt il-katnazz. Issa jien ma nistax nifhem ..'

In kontro-ezami fis-seduta tat-30 ta' Jannar, 2018 a fol. 504 *et seq* tal-process ix-xhud jikkonferma li lil John Stagno missier l-intimat jafu b'idea peress li kien jarah jahdem ir-raba tieghu li jmiss mal-proprjeta' tar-rikorrenti u li dan jafu ghaliex ra l-pjanta. Hekk xehed:

'Dr Raphael Fenech Adami :
Inti lil missier Joe Stagno – John Stagno jekk ilek hemm 19-il sena tiftakru hemm jahdem ir-raba?

Xhud :

Jiena lil missier Stagno – Joseph Stagno ma nafux. B'idea nafu. Minn wiccu nafu.

Dr Raphael Fenech Adami :
B'idea.

Xhud :
B'idea nafu.

Dr Raphael Fenech Adami :
Eh tafu b'idea.

Xhud :
B'idea ghax kont narah fir-raba tieghu jahdem l-ghalqa biss. Pero' qatt ma nzilt inkellmu jien.

Dr Raphael Fenech Adami :
Le all right; pero' jigifieri lil missier Joe Stagno li miet fit-2010 kont tarah fl-inhawi jahdem ir-raba

Xhud :
Kont narah jahdem, fir-raba tieghu eh!

Dr Raphael Fenech Adami :
Issa naraw x'inhu tieghu; ghax inti mintix nutar jew dan; inti x'jghidulek ta' min hu r-raba, hux hekk? Hux hekk?

...

Il-Qorti :
Kif taf li hu r-raba tieghu? Kjarifika r-risposta.

> ***Xhud :***
> Jiena meta rawli l-pjanta fejn ghandhom taghhom, all right? Rawli l-pjanta u fejn ghandhom ta' Stagno. B'hekk naf li Stagno ghandu hemmhekk. Il-bqija jiena ma nafx.'

A kuntrarju l-intimat Joseph Stagno fl-atti ma ressaq l-ebda prova dokumentarja li permezz taghha juri li l-art hija proprjeta' tieghu. In fatti l-argument tal-intimat huwa semplicement li l-art giet akkwistata bi preskrizzjoni madanakollu kif irrizulta aktar il-quddiem din l-eccezzjoni giet michuda. Fl-affidavit tieghu a fol. 556 *et seq* tal-process xehed illi:

> '7. Missieri kellu raba li jmiss ma dan tal-kawza qabel mahdum minn Zaren. Hekk kif gie nieqes Zaren, dan ir-raba beda jinhadem minn nannu tieghi cioe Salvu Stagno. Dan gara ftit wara t-tieni Gwerra cioe ghal habta tal-hamsinijiet. Missieri kien ighin lil missieru (in-nannu tieghi) fix-xoghol ta din ir-raba u baqa jahdimha missieri sa ftit qabel ma marad, cioe madwar disa snin qabel ma miet fis-sena 2010.
>
> 8. Jiena ta seba snin, cioe ghal habta tas-sena 1979, kont bdejt nghin lil missieri fix-xoghol tar-raba nkluz din tal-kawza. Ir-raba li kont nahdem kien jestendi sa fuq nett fejn hemm il-villa li parti minnha tinsab miggielda f'din il-kawza.
>
> 9. Tul dan iz-zmien kollu hadd qatt ma smajt lil missieri jghid li din l-ghalqa kienet ta xi persuna ohra. Sa fejn naf jien missieri dejjem hadem din l-ghalqa bhal li kienu kien is-sid taghha.

…

19. Ghalhekk insostni li din ir-raba tal-kawza tappartjeni lili bhala proprjetarji il-ghaliex sa minn ftit taz-zmien wara t-tieni Gwerra Dinija dejjem kienet u ghadha fil-pussess tal-familja tieghi cioe tan-nannu tieghi u ta missieri sakemm giet ghandi u dana bil-hsieb genwin li din kienet tassew taghna w liema pussess baqa mhux disturbat minn hadd lanqas mill-persuni proprjetarji tal-Villa qabel il-familja Gatt.'

L-intimat ressaq ukoll bhala xhieda lil Lino Spiteri (ara xhieda a fol. 559 *et seq* tal-process), Julian Calascione (ara xhieda fit-tielet volum tal-process) u Joe Camilleri (ara xhieda wkoll fit-tielet volum tal-process). Ix-xhieda kollha jghidu li huma kienu jmorru fir-raba ghal skop ta' kacca u li nghataw l-awtorita' li jaghmlu dan mill-intimat Joseph Stagno. Il-Qorti taghmel referenza partikolari ghax-xhieda ta' Lino Spiteri li nghatat fis-seduta ta' 26 ta' Frar, 2019 fejn jghid li l-ghalqa ma kinitx tinhadem u li bdiet tinhadem wara li sar xi xoghol fiha. Hekk xehed illi:

'***Dr Raphael Fenech Adami :***
Dik il-parti t'isfel mill-villa, lil min taf f'dik il-parti?

Xhud :
Lil missieru

Dr Raphael Fenech Adami :
Lil missieru min?

Xhud :
Il-papa' ta' Joseph, u lil Joe.

Dr Raphael Fenech Adami :
U x'taf li kienu qeghdin jaghmlu hemm?

Xhud :
Hemmhekk ma kienx jinhadem, imma mbaghad jien u Joseph tellajna l-hitan hratnieh, ghamilna sigar.

Dr Raphael Fenech Adami :
U dan meta gara?

Xhud :
Issa ilu 15 years ago

Dr Raphael Fenech Adami :
U qabel ma ghamiltu hekk 15-il sena ilu min kien hem fiha din l-ghalqa?

Xhud :
Hadd. Qatt ma kien hemm hadd. Il-papa' ta' Joseph baghatna hemm

Dr Raphael Fenech Adami :
Il-papa' ta' Joseph baghtek hemm; u x'baghtek hemm taghmel?

Xhud :
Mhux biex noqghod ghal kacca hemmhekk hu!

Dr Raphael Fenech Adami :

Ghal kacca. U meta qed tghid 15-il sena hrattuha u tellajtu l-hitan, sal-lum qatt zammek xi hadd?

Xhud :
No qatt qatt. Hadd ma kecciena qatt.'

Ix-xiehda ta' Lino Spiteri nghatat fis-sena 2019 ghalhekk jekk isir kalkolu semplici jirrizulta li l-allegati xoghlijiet fuq l-art skont dan ix-xhud saru fis-sena 2004. Mill-aeriel photos li gew annessi fil-process, kif ukoll mir-rapporti kemm tal-Perit Ian Cutajar, kif ukoll minn dak tal-Perit Tekniku Mario Cassar jirrizulta li mhux minnu li fir-raba sar xi xoghol lura fis-sena 2004 pero' x-xoghol sar ferm wara - fis-sena 2011.

Il-Qorti b'referenza ghax-xhieda ta' Julian Calascione, l-Qorti tqis li din ma ghandhiex mill-verita' partikolarment meta in kontro-ezami gie konfrontat bil-fatt li hu kien mar ikellem lir-rikorrenti fejn ir-rikorrenti jsostnu li dan kien sabiex jikrulu l-art filwaqt li hu qal li kumbinazzjoni rahom hergin gewwa H'Attard u ried jintroduci lilu nnifsu. Il-Qorti tqis li huwa inverosimili hafna li x-xhud waqaf waqt li kien qed isuq b'kumbinazzjoni sabiex ikellem lir-rikorrenti semplicement sabiex jintroduci ruhhu anzi pjuttost temmen li hu stess fittex fejn joqoghdu r-rikorrenti sabiex jawtorizzawh jikkaccja mill-post:

'Dr Phyllis Aquilina: Sewwa. Mela ghalxiex kellek bzonn tkellimhom lis-Sinjuri Gatt?

Xhud: Biex nintroduci lili nnifsi u ghax qatt ma kellimthom jiena qabel. Xtaqt inkellimhom biex insir naf min huma u

nghidilhom jiena Julian ta', li mmur hemm fuq.

Dr Phyllis Aquilina: Jigifieri biex tintroduci lilek innifsek kellek tfittex fejn joqoghdu. Kif sibt fejn joqoghdu?

...

Xhud: Jiena ma fittixtx fejn joqoghdu. Jiena rajthom barra ghax jiena kont noqghod H'Attard dak iz-zmien, ok.'

Il-Qorti rat allura li x-xhieda mressqa mill-intimat Stagno se mai ikkonfermaw biss li kienu jkunu fl-eghlieqi biex jikkaccjaw. Dan il-fattur biss ma jhallix prova tal-uzu fl-ghalqa li ma tkunx tinhadem u ghalhekk mhux neccessarjament l-atturi setghu jindunaw b'dak li kienu qed jaghmlu bil-barka tal-intimat Stagno. Minn naha l-ohra l-allegazzjonijiet tal-intimat li hu flimkien ma' missieru ilu jahdem il-porzjonijiet tal-eghlieqi in kwistjoni huma kontestati mir-ritratti mill-ajru u s-'surveys' prezentati fl-atti, kif ukoll mill-istess xhieda li ressaq hu li sostnew li l-eghlieqi ma kienux mahduma. Il-Qorti ghalhekk rinfacjata b'dawn l-inkonsistenzi kollha dwar dak allegat mill-intimat u stante wkoll in-nuqqas evidenti ta' prova da parti tal-intimat dwar xi tip ta' titolu ma l-art, il-Qorti ma tqisx li gie sufficjentement pruvat li l-art ilha ghand l-intimat *animo domini* ghall-snin twal. Anzi huwa car li lejn is-sena 2011 l-intimat iddecieda, ghal ragunijiet li jaf biss hu stess, li jinvadi l-art tar-rikorrenti u jibda jsostni li hija tieghu.

Mill-banda l-ohra l-Qorti fid-dawl ta' dak kollu suespost tqis li r-rikorrenti ressqu provi li ma jhallu l-ebdu dubju li r-raba u l-villa formanti parti mill-art ta' 'Ix-Xabbatur', fi triq bla isem, fil-Bahrija, limiti tar-Rabat, Malta hija proprjeta' taghhom. Ghalhekk il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet kollha relatati mal-proprjeta' tal-imsemmija art u tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat.

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat Joseph Stagno;

2. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat qed jokkupa minghajr titolu validu fil-ligi parti mill-proprjeta' tar-rikorrenti fuq imsemmija, ossia r-raba taghhom anness u formanti parti mill-art ta' 'Ix-Xabbatur', fi triq bla isem, fil-Bahrija, limiti tar-Rabat, Malta kif delinjata bl-ahmar fil-pjanta a fol. 189[6] tal-process;

3. Tilqa' t-tieni talba u konsegwentement tikkundanna lill-istess intimat sabiex, fi zmien xahar minn meta din id-decizjoni ssir *res judicata*, jivvaka minn kwalunkwe parti li qed jokkupa mill-istess proprjeta' kif delinjata bl-ahmar fil-pjanta a fol. 189 (ara foot note 6) tal-process u jirrilaxxjaha battala favur ir-rikorrenti konjugi Gatt.

---

[6] Fol. 189 jikkonsisti f'Survey redatt minn CM Surveying Ltd. u li jgib id-data tas-6 ta' April, 2016. Dan is-Survey ghandu jittiehed bhala formanti parti integrali minn din id-decizjoni w'ghal dan il-ghan qed jigi ffirmat u ttimbrat bid-data ta' din id-decizjoni mill-Qorti.

Bl-ispejjez kollha a kariku tal-intimat Joseph Stagno.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
15 ta' Lulju, 2021

Karen Falzon
Deputat Registratur
15 ta' Lulju, 2021