QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 30 ta' Settembru 2021

Kawza Numru: 3

Rikors Ġuramentat Numru:- 345/18 JVC

Paul Bonnici

vs

Victor Agius; Simon Agius u Dorianne Galea

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Paul Bonnici kkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. 'Illi l-attur huwa proprjetarju ta' l-ghalqa formanti parti mit-territorju imsejjah "Tax-Xieref", limiti ta' Hal Ghaxaq, tal-kejl superficjali ta' cirka erbat elef tlett mija u sebgha punt

hamsa erbgha metri kwadri (4,307.54 m.k.), konfinanti mit-tramuntana u mill-punent ma' sqaqien, mill-grigal ma' beni ta' Charles Fsadni, mix-xlokk ma' beni ta' Noel Schembri, jew is-successuri rispettivi taghhom fit-titolu, jew irjieh verjuri, u kontenenti l-istess ghalqa bir, vaska u kamra bil-bitha maghha.

2. Illi din l-ghalqa hija mikrija lill-konvenut Victor Agius, li kien ihallas il-qbiela lill-attur.

3. Illi ricentement l-attur sar jaf illi l-konvenut Victor Agius pretenda li kellu l-jedd li jittrasferixxa l-proprjeta' ta' l-ghalqa fuq imsemmija lill-konvenuti uliedu u dan b'titolu ta' donazzjoni permezz ta' kuntratt ricevut min-Nutar Pubbliku Jonathan Zammit tat-tmienja (8) t' Ottubru tas-sena elfejn u hmistax (2015).

4. Illi l-konvenuti gew ilkoll interpellati sabiex jirrexxindu l-att ta' donazzjoni fuq imsemmi, izda baqghu inadempjenti.

5. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

6. Illi l-attur jiddikjara bil-fatti suesposti personalment.

Ghaldaqstant l-attur jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-ghalqa formanti parti mit-territorju imsejjah "Tax-Xieref", limiti ta' Hal Ghaxaq, tal-kejl superficjali ta' cirka erbat elef tlett mija u sebgha punt hamsa erbgha metri kwadri (4,307.54 m.k.), konfinanti mit-tramuntana u mill-punent ma' sqaqien, mill-grigal ma' beni

ta' Charles Fsadni, mix-xlokk ma' beni ta' Noel Schembri, jew is-successuri rispettivi taghhom fit-titolu, jew irjieh verjuri, u kontenenti l-istess ghalqa bir, vaska u kamra bil-bitha maghha, hija proprjeta' esklussiva ta' l-attur, u li l-konvenuti m'ghandhom ebda jedd fuqha;

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ilkoll kemm huma jizgumbraw mill-proprjeta' ta' l-attur entro zmien qasir u perentorju li jigi minnha prefiss;

3. Tordna r-rexxissjoni ta' l-att ta' donazzjoni pubblikat min-Nutar Pubbliku Jonathan Zammit fit-tmienja (8) t' Ottubru tas-sena elfejn u hmistax (2015), u tahtar nutar pubbliku sabiex jippubblika l-att ta' rexxissjoni opportun f'jum, hin u post minnha maghzula, kif ukoll kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lil kwalsiasi eventwali kontumaci fuq dak l-att,

u dan previa kull provvediment iehor li lilha jkun jidhrilha xieraq u opportun.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

B'riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-attur kontra l-konvenuti jew min minnhom.'.

Rat ir-risposta guramentata tal-intimati Victor Agius et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti iwiegbu ghat-talbiet attrici billi jghidu li huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom;

2. Illi l-esponenti iwiegbu ulterjorment it-talbiet attrici billi jghidu illi l-attur ghandu jgib prova rigoruza u skont il-Ligi u gurisprudenza tat-titolu ta' proprjeta` vantat minnu fir-rikors mahluf tieghu;

3. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-premess l-esponenti jwiegbu illi l-esponenti Victor Agius igawdi titolu ta' qbiela fuq l-immobbli in kwistjoni, liema titolu ma giex terminat u ghadu veljanti ghall-fini u effetti kollha tal-Ligi u ghalhekk it-talbiet attrici, b'mod partikolari li l-esponenti Victor Agius ma ghandux jeddijiet fuqha u ghall-izgumbrament, ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom;

4. Illi l-esponenti jwiegbu t-tielet talba attrici billi jghidu li l-mertu ta' dik it-talba huwa wiehed ezawrit stante illi l-att hemmhekk imsemmi gie rexiss;

5. Illi fid-dawl tar-risposta fil-paragrafu precedenti, l-esponenti Simon Agius u Dorianne Galea ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

6. Salv risposta ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Ghal dawn ir-ragunijiet l-esponenti umilment jitolbu illi dina l-Onorabbli Qorti tichad it-talbiet kollha attrici bl-ispejjez kontra l-attur illi huwa minn issa stess ingunt in subizzjoni.'.

Rat l-affidavits, xiehda, kuntratti, att ta' rexissjoni, ittri, ittri ufficjali, ricerki testamentarji kemm pubblici kif ukoll sigrieti, testment, cedoli ta' depozitu, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-26 ta' Frar, 2019 Dr Mark Simiana talab l-allegazzjoni tal-att tal-mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet Paul Bonnici vs Simon Agius et, rat li Dr Martha Mifsud irrimettiet ruhha, u rat id-digriet moghti seduta stante fejn il-Qorti kif diversament preseduta laqghet it-talba u ordnat l-allegazzjoni tal-atti;

Rat l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 598/2018/1 fl-ismijiet Paul Bonnici -vs- Simon Agius et li gie deciz finalment fit-23 ta' Mejju, 2018;

Rat illi fil-verbal datat 23 ta' Marzu, 2021 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidrat;

Illi permezz tal-kawza odjerna r-rikorrent Paul Bonnici jippremetti li huwa s-sid u l-proprjetarju ta' l-ghalqa formanti parti mit-territorju msejjah bhala 'Tax-Xieref', limiti ta' Hal Ghaxaq tal-kejl superficjali ta' cirka 4,307.54, konfinanti mit-tramuntana u mill-punent ma' sqaqien, mill-grigal ma' beni ta' Charles Fsadni, mix-xlokk ma' beni ta' Noel Schembri, jew is-successuri taghhom fit-

titolu, jew irjieh verjuri, liema ghalqa fiha bir, vaska u kamra bil-bitha maghha. Ir-rikorrent isostni li l-ghalqa kienet mikrija lill-intimat Victor Agius taht titolu ta' qbiela izda recentement l-intimat pretenda li kellu jedd li jittrasferixxi l-proprjeta' tal-istess ghalqa b'titolu ta' donazzjoni lill-intimati l-ohra uliedu u dan permezz ta' kuntratt ricevut min-Nutar Pubbliku Jonathan Zammit fit-8 ta' Ottubru, 2015. L-intimat ghalhekk talab *inter alia* li jigi dikjarat u deciz li l-ghalqa msemmija hija proprjeta' esklussiva tieghu u li l-intimati m'ghandhom l-ebda jedd fuqha u konsegwentement l-intimati jigu zgumbrati mill-imsemmija ghalqa. Talab ukoll sabiex il-Qorti tordna r-rexxissjoni tal-att ta' donazzjoni pubblikat min-Nutar Jonathan Zammit tat-8 ta' Ottubru, 2015 u ghal dan il-fini talbat li l-Qori tahtar nutar pubbliku sabiex jippublika l-att ta' rexxizjoni opportun f'jum, hin u post minnha maghzula u tahtar kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lil kwalsiasi kontumaci fuq l-att.

Illi l-intimati laqghu ghal din il-kawza billi fl-ewwel lok eccepew li t-talbiet attrici huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha. Eccepew ukoll li r-rikorrent Paul Bonnici ghandu jgib prova rigoruza u skont il-Ligi u gurisprudenza tat-titolu ta' proprjeta' vantat minnu. Fil-mertu eccepew li l-intimat Victor Agius igawdi titolu ta' qbiela fuq l-ghalqa, liema titolu ma giex terminat u ghadu veljanti ghall-fini u effetti kollha tal-Ligi u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrent sabiex jigi dikjarat li l-intimat Victor Agius m'ghandux jeddijiet fuq l-art u ghall-zgumbrament ghandhom jigu michuda bl-ispejjez. L-intimati eccepew ukoll li l-mertu tat-tielet talba tar-rikorrent huwa wiehed ezawrit stante illi l-att ta' donazzjoni gie rexxiss u ghalhekk fid-dawl ta' dan l-intimati Simon Agius u Dorianne Galea ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:</u>

Illi l-intimati Victor Agius et bhala t-tieni eccezzjoni taghhom eccepew li r-rikorrent ghandu jgib prova rigoruza u skont il-Ligi u gurisprudenza tat-titolu ta' proprjeta' vantat minnu fir-rikors mahluf tieghu. Il-Qorti tifhem li din l-eccezzjoni giet issollevata ghaliex l-intimati fehmu li l-azzjoni odjerna tikkonsisti f'wahda *actio rei vindicatoria* – azzjoni ta' indoli petitorja li tinvolvi ezami dwar it-titolu ta' proprjeta'. Madanakollu fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu ntavolata nhar it-12 ta' Mejju 2021, ir-rikorrenti Paul Bonnici jissottometti li l-kawza odjerna m'hiex dik ta' rivendikazzjoni pero' hija wahda ta' rapport obbligatorju ta' lokazzjoni. Fl-istess nota ta' sottomissjonijiet minghajr pregudizzju ghall-ewwel argument, ir-rikorrent tratta wkoll l-azzjoni rivendikatorja u dan f'kaz li l-Qorti tqis li l-kawza odjerna hija tali. Fid-dawl ta' dak sollevat mir-rikorrent, il-Qorti ser tghaddi sabiex fl-ewwel lok tinvestiga jekk il-kawza odjerna tikkonsistix f'wahda ta' rivendikazzjoni jew inkella wahda ta' rapport obbligatorju ta' lokazzjoni

Ir-rikorrent Paul Bonnici in sostenn tal-argument tieghu li l-azzjoni odjerna hija wahda ta' rapport obbligatorju ta' lokazzjoni ghamel referenza ghal bosta gurisprudenza fosthom decizjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Appell tat-23 ta' Novembru, 2020 fl-ismijiet **Gregory Formosa et -vs- Anthony Vella et**. Fl-imsemmija decizjoni l-Qorti tal-Appell irriteniet illi n-natura tal-azzjoni tigi determinata bil-premessi u t-talbiet mehuda flimkien u f'dik il-kawza kien jidher li l-bazi tal-azzjoni ma kinitx wahda reali izda wahda kuntrattwali stante li l-atturi kienu silfu l-art lill-intimati, b'rizultat li l-azzjoni kienet wahda ta' komodat.

Fil-kaz odjern ir-rikorrent jippremetti li huwa s-sid tal-ghalqa formanti parti mit-territorju imsejjah 'Tax-Xieref', fil-limiti ta' Hal Ghaxaq, filwaqt li l-intimat kien jikri l-ghalqa msemmija taht titolu ta' qbiela. Jippremetti wkoll li l-intimat recentement pretenda li kellu xi jedd ta' proprjeta' fuq l-imsemmija ghalqa tant li ghaddieha b'titolu ta' donazzjoni fuq uliedu l-intimati Simon Agius u Dorianne Galea. Ir-rikorrent ghalhekk talab li jkun hemm dikjarazzjoni u decizjoni li l-ghalqa 'Tax-Xieref', fil-limiti ta' Hal Ghaxaq hija proprjeta' esklussiva tieghu u li l-intimati m'ghandhom l-ebda jedd fuqha. Talab ukoll li l-intimati jigu kkundannati jizgumbraw mill-ghalqa u li l-Qorti tordna r-rexissjoni ta' l-att ta' donazzjoni ppublikat min-Nutar Jonathan Zammit fit-8 ta' Ottubru, 2015.

Illi minn qari u ezami akkurat tal-premessi u t-talbiet tar-rikorrent il-Qorti ma taqbilx mar-rikorrent li l-kawza odjerna kienet intiza bhala kawza li l-bazi taghha jemani mir-rapport obbligatorju ta' lokazzjoni. Huwa car mir-rikors guramentat li l-pretensjonijiet tar-rikorrent jemanu mill-allegat titolu ta' proprjeta' tal-istess rikorrent li abbazi tieghu r-rikorrent mhux biss talab dikjarazzjoni li l-ghalqa hija proprjeta' esklussiva tieghu izda wkoll talab ir-rexissjoni tal-att ta' donazzjoni ippublikat minn Nutar Jonathan Zammit bejn l-intimat Victor Agius u wliedu l-intimati Simon Agius u Dorianne Galea. Ir-rexissjoni ta' l-att ta' donazzjoni tista biss tigi ordnata minn din il-Qorti wara ezami akkurat u konferma tat-titolu ta' proprjeta' tar-rikorrent Paul Bonnici. Il-Qorti tqis li l-fatt li l-intimati fl-24 ta' April, 2018 ippubblikaw att ta' rexissjoni fl-atti tan-Nutar James Grech (ara att ta' rexissjoni a fol. 24 *et seq* tal-process), b'tali mod li rrendew parti mill-mertu tal-kawza

ezawrit, m'ghandux ikun il-bazi sabiex ir-rikorrent jiprova jibdel il-binarji tal-azzjoni prezentata minnu.

Ghaldaqstant in vista ta' dak kollu suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tqis u tezamina l-kawza odjerna fil-kuntest ta' *actio rei vindicatoria*.

<u>Bazi legali:</u>

Illi dwar l-*actio rei vindicatoria* gie dikjarat mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-decizjoni fl-ismijiet **Emanuel Cauchi -vs- George Grech et** deciza recentament nhar is-27 ta' Marzu, 2020 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]

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

- 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]

- 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

---

[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)

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

> 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.'

<u>Ikkunsidrat ulterjoment:</u>

Jirrizulta ghalhekk fid-dawl ta' dan l-insenjament li din il-Qorti hija fid-dover li tibda billi tezamina t-titolu vantat mir-rikorrent Paul Bonnici fuq l-ghalqa formanti parti mit-territorju msejjah 'Tax-Xieref', limiti ta' Hal Ghaxaq, tal-kejl superficjali ta' cirka erbat elef tlett mija u sebgha punt hamsa erbgha metri kwadri (4,307.54 m.k.). Bhala prova tat-titolu tieghu r-rikorrent ressaq is-segwenti:

i. Kuntratt ta' divizjoni datat 26 ta' Frar, 1967 fl-atti tan-Nutar Carmelo Giuseppe Vella (ara kuntratt a fol. 69 *et seq* tal-process) fejn permezz tieghu l-ahwa Schembri, ulied il-mejtin Lorenzo u Giovanna nee' Bondi qasmu u assenjaw lil xulxin diversi mmobbli.

Jirrizulta li Giuseppe Schembri, li huwa l-awtur fit-titolu tar-rikorrent Paul Bonnici, fost affarijiet ohra messu l-bicca raba ta' Santu Kristu deskritta fil-paragrafu bl-ittra 'J' ta' l-istess kunratt. L-imsemmija proprjeta' giet deskritta bil-mod segwenti:

> 'j) Bicca raba fil-limiti tal-Gudja, imsejha ta' Santu Cristu, strada omonima, tidhol ghalia min sqaq fit trieq li tghaqqad Trieq Santu Cristu ma Gudja – Tarxien Road, fiha dwejra

zghira f'nofsha ta' l-estensjoni superficjali ta erba t' tmiem u tmiss mit-tramuntana ma l-istess sqaq, mal-punent ma dan l-isqaq ukoll u mil lvant ma beni ta' Giuseppe Dalli. Soggetta ghac-cens perpetwa ta' lira u hmistax il-xelin fis-sena … franka u libera u stmata mitejn lira.'

ii. Testment pubbliku datat 3 ta' Frar, 1993 fl-atti tan-Nutar John Cachia Zammit (ara testment a fol. 60 *et seq* tal-process) fejn permezz tieghu Joseph Schembri iben il-mejtin Lorenzo Schembri u Giovanna nee Bondin sive Bondi' – halla lin-neputi tieghu lir-rikorrent Paul Bonnici bis-sostituzzjoni volgari a favur l-ulied jew dixxendenti ulterjuri tal-istess prelegatarju f'kaz ta' premorjenza tal-istess prelegatarju ghat-testatur fost affarijiet ohra s-segwenti ghalqa:

'… 2. l-ghalqa li qeghda fil-limiti tal-Gudja/Hal-Ghaxaq, imsejha "Ta' Santu Kristu" sive "Tal-Kalamija", fil-kuntrada "Ta' Santu Kristu" sive "Tax-Xieref", fil-kuntrada "Ta' Santu Kristu" sive "Tax-Xieref", u li tidhol ghaliha minn sqaq li qieghed fil-vicinanza tal-kappella ta' Santu Kristu, bid-dwejra ta' go fiha, tal-kejl ta' cirka erba' titmiem (4T.) ekwivalenti ghal cirka erba' telef u hames mitt metri kwadri (4,500m.k.), jew kull kejl iehor verjuri, libera u franka;'.

Ir-rikorrent Paul Bonnici pprezenta estratt mill-att tal-mewt ta' zijuh l-awtur fit-titolu tieghu certu Giuseppe Schembri (ara certifikat tal-mewt a fol. 53 tal-process). Ir-rikorrent esebixxa wkoll kopja kemm tar-ricerki tat-testmenti pubblici, kif ukoll dawk sigrieti ta' l-awtur fit-titolu tieghu Giuseppe Schembri (ara ricerki pubblici u sigrieti a fol. 54 *et seq* tal-process). Minn l-imsemmija

ricerki rrizulta li Giuseppe Schembri rregola l-wirt u successjoni tieghu bit-testment tat-3 ta' Frar, 1993.

iii. Dikjarazzjoni *causa mortis* datata 14 ta' Marzu, 2000 fl-atti tan-Nutar Carmelo Giuseppe Vella (ara dikjarazzjoni *causa mortis* a fol. 65 *et seq* tal-process) fejn permezz taghha Paul Bonnici fost affarijiet ohra ddikjara s-segwenti mmobbli:

> '2. l-ghalqa li qeghda fil-limiti tal-Gudja/Hal-Ghaxaq, imsejha "Ta' Santu Kristu" sive "Tal-Kalamija", fil-kuntrada "Ta' Santu Kristu" sive "Tax-Xieref", u li tidhol ghaliha minn sqaq li qieghed fil-vicinanza tal-kappella ta' Santu Kristu, bid-dwejra ta' go fiha, tal-kejl ta' cirka erba' titmiem (4T.) ekwivalenti ghal cirka erba' telef u hames mitt metri kwadri (4,500m.k.), jew kull kejl iehor verjuri, u konfinanti mit-Tramuntana mal-istess sqaq, mill-Punent ma' dan l-isqaq, u mill-Lvant ma' proprjeta' ta' Giuseppe Dalli, jew irjieh verjuri, libera u franka, u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, u li tidher murija fuq il-pjanta, li tinkorpora fiha l-estratt ta' survey sheet relattiv, li qeghda tigi annessa ma' dana l-att immarkata dokument bl-ittra "A", u ghal kull buon fini u ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi, l-istess dikjarant qieghed ukoll jiddikjara illi l-istess ghalqa kollha, fil-gurnata tal-mewt tal-istess decujus, kienet imqabbla ghand terza/i persuna/i versu l-qbiela ta' tmien liri Maltin (LM8) fis-sena, u l-istess dikjarant qieghed bonarjament jattribwixxi l-valur rejali ta' tlett telef lira Maltin (LM3,000) ghall-istess ghalqa;'.

Illi bhala xhieda dwar dan il-punt tressaq mill-istess intimat certu Joseph Borg – Agricultural officer mad-direttorat ta' l-Agrikultura,

li xehed fis-seduta tat-12 ta' Marzu, 2020 a fol. 172 *et seq* tal-process. Dan ix-xhud esebixxa r-registru tal-ktieb tar-raba tal-intimat Victor Agius u l-pjanta relattiva ta' din ir-raba. Minn dan ir-registru tal-ktieb tar-raba' a fol. 170 u fol. 171, fost affarijiet ohra, rrizulta li bhala 'Land Lord' (L L) gie ndikat certu Wenzu Schembri li mill-atti inghad li huwa missier Giuseppe Schembri l-awtur fit-titolu tar-rikorrent (ara certifikat tal-mewt esebit a fol. 53 tal-process).

Mill-banda l-ohra fl-atti xehed l-intimat Victor Agius li l-Qorti tinnota li fil-mori biddel il-verzjoni tieghu dwar l-allegat titolu tieghu diversi drabi. Il-Qorti rat li filwaqt li fl-eccezzjonijiet l-intimat eccepixxa li jiddetjeni l-art taht titolu ta' qbiela (ara t-tielet eccezzjoni), fl-affidavit tieghu a fol. 135 *et seq* tal-process jghid li n-nannu tieghu qatt ma hallas xejn u kien jghidlu li hemmhekk huwa tieghu. Isostni li huwa kien ihallas ghaliex kien ihossu mhedded mir-rikorrenti:

> 'In-nannu tieghu qatt ma hallas xejn lil hadd, tant li ahna lill-attur Paul Bonnici ma konniex nafuh hlief meta huwa kien gie darba fost l-ohrajn lura ghas-sena 1999 jitlobni l-kera. Huwa kien gie jitlobna l-kera biss bil-fomm billi kien qalli li hemmhekk l-ghalqa kienet tieghu, madanakollu, xi tip ta' kitba lili qatt ma urini.
>
> Jien kont ninsisti hafna mieghu biex jurini xi tip ta' titolu, kuntratt jew testment sabiex jien inkun nistgha nirrikonoxxih bhala sid, ghaliex kif ghedt qabel la jien u lanqas in-nannu qabli qatt ma konna hallasna xejn u n-nannu tieghi dejjem qalli li hemmhekk kien tieghu.

Nghid pero' li xorta wahda, Paul Bonnici, l-attur f'din il-kawza, lili qatt ma urini xejn u jien qatt ma stajt ngharaf jekk huwiex vera s-sid jew le. Madanakollu, hu kien jigi jsibni u jheddidni li jekk ma naghtihx flus hu kien ser jigi u jkissrli kollox u jaqlali l-mizrugh. Jien minn hemm kont naqla l-hobza ta' kuljum u ghalhekk biex inzomm il-kwiet bdejt naghtih kemm jitlobni.'.

Jirrizulta izda li qabel dan l-affidavit l-intimat xehed fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 598/2018/1 fl-ismijiet Paul Bonnici -vs- Simon Agius et fis-seduta tal-14 ta' Mejju, 2018 fejn f'din ix-xiehda kkonferma li kien ihallas qbiela lil ta' qabel ir-rikorrent Paul Bonnici:

'Dr. Mark Simiana: Int ghandek xi proprjeta fil-pussess tieghek bhalissa Hal Ghaxaq?

Xhud: Id-dar jigifieri?

Dr. Mark Simiana: Le ghandek xi ghalqa inti fil-pussess tieghek?

Xhud: Jiena meta kont immur inhallas lil ta' qablu …

Dr. Mark Simiana: Ta' qabel min?
Xhud: Ta' qabel Pawlu Bonnici, kien jiktibli fuq il-ktieb ghalqa Hal Ghaxaq meta dan kien kitibli dan Pawlu Bonnici ghalqa ta' Kalamija.

Dr. Mark Simiana: Din l-ghalqa in kwistjoni kif qeghda f'idejk jigifieri?

Xhud: Hallast il-qbiela.

Dr. Mark Simiana: Naqblu li int mhux sid taghha dik?

Xhud: Mhux is-sid.

Qorti: Qed jikkonferma li mhux is-sid u hallas il-qbiela.

Xhud: Mhux is-sid skond il-karta.'

Il-Qorti rat li fl-atti gew prezentati wkoll zewg cedoli ta' depozitu li permezz taghhom Victor Agius iddepozita l-ammont ta' sebgha u tletin ewro (€37) rapprezentanti kera tal-iskadenza tas-snin 2016 sa 2017 u 2017 sa 2018 a favur ir-rikorrent Paul Bonnici (ara cedoli ta' depositu a fol. 90 *et seq* tal-process).

Illi l-Qorti wara li fliet bir-reqqa l-kuntratti, d-dokumenti elenkati fil-paragrafi precedenti u rat id-diskrepanzi mhux zghar fid-deposizzjonijiet tal-intimat Victor Agius, tqis li r-rikorrenti Paul Bonnici ressaq id-debita prova sal-grad rikjest mill-ligi li l-ghalqa mertu tal-kawza odjerna tal-kejl superficjali ta' cirka erbat elef tlett mija u sebgha punt hamsa erbgha metri kwadri (4,307.54 m.k.) hija proprjeta' esklussiva tieghu. Jirrizulta wkoll lill-Qorti li l-intimat Victor Agius kien jiddetjeni l-ghalqa in kwistjoni biss taht b'titolu ta' qbiela u xejn aktar. Il-Qorti b'zieda wkoll ma' dak suespost, rat ukoll li fl-atti gew prezentati numru ta' ittri skambjati bejn il-partijiet li permezz taghhom ir-rikorrent Paul Bonnici kien jinterpella lill-intimat Victor Agius sabiex ihallas l-qbiela dovuta (ara ittri a fol. 39 et seq tal-process). Il-Qorti rat ukoll li fit-tieni

premessa tieghu huwa r-rikorrenti stess li jirrikonoxxi li l-intimat Victor Agius kien jiddetjeni l-ghalqa taht titolu ta' qbiela.

<u>Allegata rinunzja ghall-qbiela da parti tal-intimat:</u>

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu r-rikorrent Paul Bonnici jargumenta li l-intimat Victor Agius, fil-mument li pretenda li l-art in kwistjoni tappartjeni lilu bi preskrizzjoni, b'ghemilu rrinunzja mplicitament u tacitament ghal kull dritt ta' lokazzjoni li huwa kellu fuq l-istess art, b'mod li llum ma fadallu l-ebda jedd fuq l-art tar-rikorrent. Ir-rikorrent jibbaza l-argument tieghu fuq il-fatt li l-intimat Victor Agius, permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni datat 8 ta' Ottubru, 2015 fl-atti tan-Nutar Jonathan Zammit, ghadda l-ghalqa mertu tal-kawza odjerna lill-uliedu l-intimati l-ohra Simon Agius u Dorianne Galea (ara kuntratt ta' donazzjoni a fol. 5 *et seq* tal-process). Fil-parti tal-provenjenza fuq l-istess kuntratt l-intimat Victor Agius iddikjara kif isegwi:

> 'Ghall-fini tal-Att numru Sbatax (XVII) tas-sena elf disa' mija tlieta u disghin (1993), dwar Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, jigi ddikjarat li d-donatur kien akkwista l-imsemmija ghalqa bi preskrizzjoni akkwizittiva. Id-donatur qieghed prezenzjalment jiddikjara li l-istess ghalqa ilha fil-pussess 'animo domini', kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku tieghu, ghal madwar erbghin (40) sena ossia sa mis-sittax ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija hamsa u sebghin (16.10.1975) u dan skond kif jirrizulta mill-ittra datata sittax ta' Frar tas-sena elfejn u hmistax (16.2.2015) mahruga mid-Direttur tad-Direttorat tal-Agrikoltura hawn annessa u mmarkata Dokument 'X'. Id-donatur jiddikjara li l-imsemmija ghalqa kienet giet trasferita lilu min-nannu

tieghu Giuseppe Desira li miet fil-wiehed u ghoxrin ta' Lulju tas-sena elf disa' mija sebgha u sebghin (21.7.1977) u li min-naha parti tieghu l-imsemmi Giuseppe Desira kien akkwista l-imsemmja ghalqa bi preskrizzjoni akkwizittiva stante li hu kien ilu jippossjediha 'animo domini', u b'mod kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, sa mis-sebgha u ghoxrin ta' Novembru tas-sena elf disa' mija erbgha u erbghin (27.11.1944) u dan skond kif jirrizulta wkoll mill-ittra datata disgha u ghoxrin ta' Lulju tas-sena elfejn u hmistax (29.7.2015) mahruga mill-Arkivist Nazzjonali Charles J. Farrugia hawn anness u mmarkata Dokument 'Y'.

Mill-atti jirrizulta wkoll li in segwitu ghall-kuntratt ta' donazzjoni, l-intimati ppublikaw att ta' rexissjoni datat 24 ta' April, 2018 fl-atti tan-Nutar James Grech fejn permezz tieghu l-intimati rrexxindew l-att ta' donazzjoni tat-8 ta' Ottubru, 2015 kwotat aktar il' quddiem. Fl-att ta' rexissjoni l-partijiet iddikjaraw kif isegwi:

> 'Illi l-partijiet issa ftiehmu li jirrixendu l-imsemmi att kompletament u bi qbil bejn il-partijiet dan peress li l-intenzjoni tad-Donatur kienet biss li jissalvagwardja d-dritt ta' qbiela li huwa jgawdi fuq l-imsemmija ghalqa ghaf-favur ta' wliedu wara mewtu.'

Il-Qorti tqis li huwa ta' rilevanza l-fatt li l-att ta' rexissjoni gie ppublikat mill-intimati wara li giet intavolata l-kawza odjerna (kontestwalment mal-mandat ta' inibizzjoni). Ghalkemm l-intimati gew notifikati bil-kawza nhar it-2 ta' Mejju, 2018, qabel din id-data l-intimati dehru ghall-ewwel darba quddiem il-Qorti diversament preseduta fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni prezentata

kontestwalment mal-kawza odjerna, tlett ijiem wara l-pubblikazzjoni tal-att ta' rexissjoni. Jirrizulta fil-fatt mill-atti tal-mandat li wiehed mill-intimati cioe' Simon Agius gie notifikat bl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni nhar it-17 ta' April, 2018 u cioe' qabel il-pubblikazzjoni tal-att ta' rexissjoni. Simon Agius jigi iben l-intimat l-iehor u hu l-intimata. Huwa car ghalhekk ghal din il-Qorti li l-att ta' rexissjoni sar b'intenzjoni cara da parti tal-intimati li b'xi mod jinfluwenzaw favur taghhom l-atti odjerni u l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni tant li fl-ewwel smigh tal-mandat marru mill-ewwel jinfurmaw lill-Qorti li kienet sehhet ir-rexissjoni. Il-Qorti rat li filwaqt li fl-att ta' donazzjoni ma jissemma xejn dwar qbiela, kien biss fl-att ta' rexissjoni li l-intimat Victor Agius (missier l-intimati l-ohra), sabiex jipprova jsewwi dak gia dikjarat minnu fl-att ta' donazzjoni, isostni li permezz tad-donazzjoni l-intenzjoni tieghu kienet biss li jissalvagwardja l-qbiela favur uliedu. Il-Qorti izda tqis li evidentement din ma kinitx l-intenzjoni tal-intimat Victor Agius fuq l-att ta' donazzjoni ghaliex kif gia inghad fl-istess att il-qbiela ma ssemmiet imkien. L-istess Nutar li ppubblika l-att ta' donazzjoni n-Nutar Jonathan Zammit ikkonferma fix-xiehda tieghu fl-atti li hadd mill-partijiet fil-kuntratt ma semmielu li kienet tithallas qbiela fuq l-art (ara fol. 113 et seq).

Illi dwar dan il-punt ir-rikorrent fis-sottomissjonijiet tieghu jikkwota d-Digesto Italiano (Voce "Rinunzia", S1) li jaqra kif isegwi:

> 'La rinunzia e' espressa qaundo viene in modo esplicito manifestata, con intenzione diretta a non voler fare uso del diritto che compete: e' presunta o implicita quando si

pongono in essere atti incompatibili con l-intenzjone di fare uso der diritto medesimo.'

Il-Qorti rat li sal-ahhar xiehda tal-intimat (ara fol. 182 A et seq), l-intimat Victor Agius baqa' jinsisti li l-ghalqa hija tieghu u sahansitra beda jallega li l-ghalqa li r-rikorrent isostni li hija tieghu mhix dik in kontestazzjoni fil-pussess tal-intimat izda ghalqa ohra. Jibqa' jinsisti li l-ghalqa in kwistjoni taghielu n-nannu tieghu u sahansitra jghid li hu kien ihallas il-qbiela lir-rikorrenti mhux ghax kien jirrikonoxxih bhala sid izda ghax kien jibza' minnu. Ghalhekk sal-ahhar tas-smigh tal-provi jirrizulta lil din il-Qorti li l-intimat Victor Agius baqa' jzomm ferm il-pretensjoni li l-ghalqa hija tieghu u mhux tar-rikorrent. Dan nonostante l-eccezzjoni tieghu stess li huwa jgawdi titolu ta' qbiela.

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mir-rikorrent li z-zewg pretensjonijiet tal-intimat cioe' li min-naha jiddetjeni l-ghalqa ghaliex hija tieghu u min-naha l-ohra jghid li jiddetjeni l-ghalqa ghaliex ghandu titolu ta' qbiela jikkontradixxu kompletament lil xulxin u anki *prima facie* jidher li legalment wahda ma tregix mal-ohra.

Il-Qorti fis-sentenza fl-ismijiet **Doris Laferla et vs. Louis Cauchi Savona et noe** deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-6 ta' Frar, 1995, kwotata wkoll mir-rikorrent, fejn gie dikjarat kif isegwi:

'Bhala enunzjazzjoni generali jista' jinghad li l-kommissjoni jew l-ommissjoni ta' min ghandu dritt, ikollhom il-valur ta' rinunzja ta' dak id-dritt meta dak il-fatt ma jkunx guridikament kompatibbli mal-pretiza li tkun giet dedotta fl-azzjoni.'

Il-Qorti rat ukoll li fid-decizjoni tal-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **Brian Azzopardi vs. Paul Vassallo et.** datata 6 ta' Ottubru, 2011 (167/2009 JRM) dwar ir-rinunzja inghad:

> 'Illi dan kollu mbagħad irid jitqies ukoll fid-dawl tal-ħtieġa msemmija aktar qabel li l-prova tar-rinunzja tal-preskrizzjoni – b'mod partikolari fejn din tkun mibnija fuq ir-rinunzja taċita jew impliċita – trid tkun waħda konklussiva'.

Illi din il-Qorti m'ghandhiex dubju li fil-mument li l-intimat Victor Agius resaq ghal u ffirma l-att ta' donazzjoni favur uliedu l-intenzjoni tieghu kienet wahda cara u cioe' li l-ezistenza ta' xi tip ta' qbiela fuq l-art in kwistjoni dovuta lil terzi tigi mistura ghal dejjem. Il-Qorti ghalhekk temmen li f'dak il-mument l-intimat kellu l-intenzjoni cara u konklussiva li jostra ghal dejjem l-ezistenza tal-qbiela u ghalhekk ghandu jitqies li f'dak il-mument l-intimat irrinunzja ghall-istess qbiela. Il-Qorti rat ukoll li kien biss fil-mument li l-intimat ibnu gie notifikat bil-mandat ta' inibizzjoni li l-intimati rega' bdielhom u rrexindew l-att ta' donazzjoni u rat ukoll li kien biss f'dan l-att li ssemma ghall-ewwel darba l-allegat titolu ta' qbiela favur l-intimat. A bazi tal-att ta' rexissjoni l-intimati jistghu jargumentaw li bir-rexissjoni u wkoll permezz tad-dikjarazzjoni fir-rexissjoni fejn tissemma l-qbiela allura r-rinunzja ta' Victor Agius giet fix-xejn. Il-Qorti tqis li dan l-argument seta' jkollu validita' legali li kieku minn dak il-mument il' quddiem l-intimat eccepixxa favur tieghu it-titolu ta' qbiela u xejn aktar. Dan izda jirrizulta mill-atti li mhux minnu. Nonostante d-dikjarazzjoni tal-intimat fl-att ta' rexissjoni li l-intenzjoni tieghu kienet li jipprotegi l-qbiela, l-intimat sal-ahhar nifs tax-xiehda tieghu

quddiem din il-Qorti baqa' jinsisti li l-art in kwistjoni hija tieghu u mhux tar-rikorrent (ara fol. 182 A il' quddiem). Ghalhekk il-Qorti tqis li in vista ta' dan kollu jregi l-argument mqajjem mir-rikorrenti kif sostnut ukoll permezz tal-gurisprudenza fuq kwotata, li l-eccezzjoni tal-qbiela fil-kaz odjern guridikament tikkontradixxi b'mod assolut l-pretensjoni tal-intimat Victor Agius f'dawn l-istess atti li l-ghalqa hija proprjeta' tieghu u ghalhekk tqis li fic-cirkustanzi partikolari tal-fatti odjerni gie sufficjentement pruvat lilha, b'mod konklussiv, li l-intimat Victor Agius irrinunzja implicitament u tacitament ghat-titolu ta' qbiela li kien igawdi fuq l-art in kwistjoni kemm konsegwenza tal-att ta' donazzjoni, kif ukoll konsegwenza tal-agir tieghu susessegwenti fl-atti odjerni.

Ghaldaqstant in vista ta' dak kollu suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad it-tielet eccezzjoni tal-intimati fejn jeccepixxi t-titolu ta' qbiela. La darba jirrizulta lil din il-Qorti li llum il-gurnata hadd mill-intimati m'ghadu jgawdi minn ebda titolu fuq l-art in kwistjoni, dan anki ghaliex din il-Qorti qed tiddikjara r-rinunzja implicita u tacita ghall-qbiela da parti tal-intimat Victor Agius, isegwi li t-talba sabiex l-intimati jigu zgumbrati mill-art in kwistjoni ghandha tigi milqugha.

<u>Ir-raba' u l-hames eccezzjoni:</u>

Permezz tar-raba' eccezzjoni l-intimati jeccepixxu li t-tielet talba attrici hija ezawrita stante illi l-att imsemmi gie rexiss. Fil-hames eccezzjoni jeccepixxu ulterjoment li l-intimati Simon Agius u Dorianne Galea fid-dawl li l-mertu tat-tielet talba huwa ezawrit ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Jirrizulta lill-Qorti li huwa minnu li t-tielet talba hija ezawrita stante li bil-kuntratt ta' rexissjoni tal-24 ta' April, 2018 l-att ta' donazzjoni tat-8 ta' Ottubru, 2015 gie rexiss. Dan izda sar wara li giet intavolata l-kawza odjerna u wara li gia kien gie notifikat il-mandat ta' inibizzjoni prezentat kontestwalment mill-kawza lill-intimat Simon Agius li jigi iben l-intimat l-iehor u hu l-intimata Dorianne Galea. Isegwi allura li r-rexissjoni sehhet konsegwenza li l-intimati saru jafu bil-proceduri odjerni u bil-proceduri tal-mandat u ghalhekk filwaqt li t-tielet talba llum hija ezawrita, l-ispejjez relatati mal-istess xorta wahda ghandhom jigu sopportati mill-intimati.

Illi dwar il-hames eccezzjoni tal-intimati, jirrizulta li fil-mument li giet intavolata l-kawza odjerna l-att ta' donazzjoni kien ghadu vigenti u kien biss konsegwenza tal-atti odjerni, partikolarment tal-mandat ta' inibizzjoni, li l-intimat ddecidew li jirrexxindu l-kuntratt f'tentattiv li jevitaw il-proceduri li kienu gia nfethu. Jirrizulta ghalhekk lill-Qorti li fil-mument li giet intavolata l-kawza l-intimati Simon Agius u Dorianne Galea kellhom *locus standi* f'dawn il-proceduri u ghalhekk il-Qorti tghaddi sabiex tichad ukoll din il-hames eccezzjoni.

Decizjoni:

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

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati salv f'dik il-parti fejn huma kompatibbli ma' dak hawn deciz;

2. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrent u tiddikjara u tiddeciedi illi l-ghalqa formanti parti mit-territorju imsejjah "Tax-Xieref", limiti ta' Hal Ghaxaq, tal-kejl superficjali ta' cirka erbat elef tlett mija u sebgha punt hamsa erbgha metri kwadri (4,307.54 m.k.), konfinanti mit-tramuntana u mill-punent ma' sqaqien, mill-grigal ma' beni ta' Charles Fsadni, mix-xlokk ma' beni ta' Noel Schembri, jew is-successuri rispettivi taghhom fit-titolu, jew irjieh verjuri, u kontenenti l-istess ghalqa bir, vaska u kamra bil-bitha maghha, hija proprjeta' esklussiva tar-rikorrent, u li l-intimati m'ghandhom ebda jedd fuqha;

3. Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrent u tikkundanna lill-intimati sabiex ilkoll kemm huma jizgumbraw mill-proprjeta' tar-rikorrent fi zmien xahrejn mil-lum;

4. Tiddikjara t-tielet talba sorvolata stante r-rexissjoni tal-att msemmi fil-mori tal-kawza;

Bl-ispejjez kollha kif mitluba kontra l-intimati.

Moqrija.

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

Karen Falzon
Deputat Registratur
30 ta' Settembru, 2021