QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 22 ta' Ġunju, 2022.

Numru 57

Rikors numru 226/16/2 FDP

Joseph Schembri

v.

John Tanti, żewġ id-defunta Antonia Tanti, Marcon Cutajar u Jessica Pulis bħala werrieta tal-istess Antonia Tanti, kif ukoll Kevin Zammit bħala eredi ta' Charlene Zammit ċioe` bint Antonia Tanti, u Josephine Galea f'isimha stess u għan-nom u in rappreżentanza ta' Marie Carmela Marradini u Rose Spagnol u, b'digriet tat-22 ta' Ottubru 2019, l-atti ġew assunti minn Vincent Spagnol u Michel Spagnol, wara l-mewt ta' ommhom Rose Spagnol

Preliminari:

1. L-attur isostni li huwa proprjetarju ta' biċċa art magħrufa bħala Ta' Għar Dalam f'Birżebbuġia li tkejjel 4,496mk, liema art ġiet akkwistata minnu fis-27 ta' Mejju, 1985. Jilmenta li parti minn din l-art li tkejjel ċirka

tomna (li hija indikata bl-isfar fuq il-pjanta a fol 11) hija fil-pussess tal-konvenuti mingħajr titolu validu fil-liġi. Għalhekk huwa ntavola din l-azzjoni fejn talab li jiġi dikjarat:

(1) li l-imsemmija raba' hija proprjeta` tiegħu; u

(2) li t-titolu appartenenti lilu bħala suċċessur fit-titolu tal-mejjet Anthony Schembri u Elena Refalo nee Stillon Depiro, huwa aħjar minn dak tal-intimati għax huwa kien jippossjedi u huwa proprjetarju ta' din ir-raba'.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali 4027/15.

2. Permezz ta' sentenza mogħtija minnha fis-16 ta' Ġunju 2020, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti Josephine Galea f'isimha u f'isem Marie Carmela Marradini, John Tanti, Marcon Cutajar, Jessica Pulis u Kevin Zammit u ddikjarat li l-art in kwistjoni, kif aħjar deskritta fil-pjanta tal-perit tekniku tal-kejl ta' 955mk, hija proprjeta` assoluta tal-istess konvenuti abbażi tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali. Għalhekk ċaħdet it-talbiet tal-attur bl-ispejjeż kontrih.

3. L-attur ħassu aggravat b'tali deċiżjoni u għalhekk fit-3 ta' Lulju, 2020, interpona appell quddiem din il-qorti, fejn talabha tħassar l-imsemmija sentenza u tilqa' l-appell tiegħu, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellati.

4. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qed tirriproduċi s-segwenti estratt mis-sentenza appellata:

"**Konsiderazzjonijiet**

45. Ikkunsidrati dawna l-prinċipji, il-Qorti issa ser tgħaddi biex tagħmel il-konsiderazzjonijet tagħha.

A. Kejl

46. Jirriżulta illi fir-rikors promotur, ir-rikorrent saħaq illi huwa propretarju ta' għalqa (***recte***: formanti parti minn għalqa) ikbar minn erbat elef, erbgħa mija, sitta u disgħin punt erbgħa metru kwadri (4,496.4 mk).

47. Jirriżulta illi fir-risposta ta' l-intimati Tanti, huma saħqu illi *"din hija l-istess art, li tidher li jista' jingħad taqbel ma' u tikkostitwixxi parti minn għalqa detenuta mill-esponent u qabilhom l-antenati tagħhom*", liema għalqa huma indikaw bil-kulur 'blue' fi pjanta minnhom eżebita a fol 148 tal-proċess.

48. Jirriżulta illi, sabiex jiġi stabbilit l-entita' tal-art, immarkata bil-kulur blu illi l-intimati jikkontendu akkwistaw bi preskrizzjoni akkwiżittiva, ġiet imqabbda, fuq talba tal-partijiet, bħala Perit Tekniku, l-Perit Marie Louise Caruana Galea, illi aċċediet fuq il-post flimkien mal-partijiet u kellha dan x'tirrelata:

"L-esponenti, wara li ħadet konjizzjoni ta' dak li rat meta aċċediet fuq il-post, kif ukoll mill-informazzjoni fl-ispoll, tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

1. Illi l-konfini li ġew stabbiliti waqt l-aċċess huma formanti minn biċċa art ikbar. L-għelieqi indikati f'Dok 1 (fol 176) għandha kejl ta' ċirca 894sqm.

2. Illi Dok 1, li l-konfini tagħha ġew stabbiliti mill-esponenti fil-preżenza tal-attur u konvenuti waqt l-aċċess, ma taqbel ma' l-ebda pjanta fil-proċess ossia la Dok A u l-anqas Dok JMF 13. L-għelieqi murija bl-isfar u blue f'dawn il-pjanti huma fl-istess post imma l-konfini huma akbar minn dak stabbilit f'Dok 1.

KONKLUŻJONIJIET

L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet:

A. Illi l-oġġett mertu ta' din il-kawża, huma tlett għelieqi mdawrin fil-maggior parti b'ħitan tas-sejjiegħ, f'livelli differenti hekk kif indikata f Dok 1 u Dok 2 bil-linja blue.

B. Illi l-kejl eżatt ma jistax jiġi stabbilit għax partijiet mill-għelieqi

mhumiex imdawwrin bil-ħitan tas-sejjiegħ u f'dan il-każ kellu jittieħed 'line of best judgement'. Dan ittieħed minħabba l-fatt li fil-proċess kien hemm nuqqas ta' pjanti/surveys jew site plans adegwati u bil-qisien. Għalhekk il-kejl ta' ċirca 894sqm huwa ndikazzjoni biss u mhux il-kejl reali.

Daqstant għandha x'tirrelata l-esponenti għas-savju konsiderazzjoni ta' dina l-Qorti.

49. Jirriżulta, mill-provi kollha prodotta quddiem dina l-Qorti, illi l-art in kontestazzjoni bejn il-partijiet hija attwalment l-art kollha illi kienet qiegħda tintuża minn Anthony Spagnol u li, wara il-mewt tiegħu, kienet qed tintuża minn Rose Spagnol, sakemm mietet hi u daħlu flokha t-tfal tagħha Vincent u Michel Spagnol.

50. Jirriżulta wkoll illi, fost il-provi prodotti mir-rikorrenti, huma tellgħu rappreżentant tal-Aġenzija għal Pagamenti Agrikoli u Rurali tal-Gvern ta' Malta li xehed dwar tlett 'parcels' ta' art illi huma reġistrati magħhom f'isem Anthony Spagnol bħala bidwi.

51. Jirriżulta illi dawna t-tlett 'parcels' ta' art, jinkwadraw ruħhom fl-art indikata mill-Perit Tekniku bl-assistenza tal-partijiet waqt l-aċċess tagħha, u dana kif jidher fil-pjanti eżebiti mir-rappreżentant a fol 206, 209 u 212 tal-proċess.

52. Jirriżulta, mill-assjem tat-tlett 'parcels' indikati mir-rappreżentant u mhux kontestati minn ebda mill-partijiet, illi jidher li l-egħlieqi li qed jinħadmu minn Spagnol u li għalihom jitħallsu qbiela l-intimati Tanti hija tal-kejl komplessiva ta' 955.48 metri kwadri b'kollox[1] .

53. Jirriżulta wkoll illi, a differenza ta' dak dikjarat mir-rikorrent fir-rikors promotur tiegħu u dikjarat wkoll fil-kuntratt pubbliku redatt min-Nutar Joseph Darmanin, l-entita' tal-art illi kellha Elena Refalo meta dina biegħet l-art lill-missier ir-rikorrent fit-18 ta' Marzu 1976 kien indikat fil-kobor ta' ċirka T 3-4-0, ossija madwar erbgħat elef metru kwadru u mhux erbgħat elef, erbgħa mija u sitta u disgħin metri kwadri.

54. Jirriżulta illi l-intimati Tanti, fix-xhieda tagħhom lkoll jindikaw dawna t-tlett egħlieqi bħala l-unika biċċa art illi huma għandhom.

55. Jirriżulta, għalhekk, illi l-porzjon ta' art in kontestazzjoni bejn il-partijiet u li dwarha l-intimat qed jeċċepixxu li huma akkwistawha bi preskrizzjoni hija dik indikata f'parcels 4243, 4244 u 4245 maħruġa mill-Aġenzija għal Pagamenti Agrikoli u Rurali tal-Gvern ta' Malta kif deskritta wkoll fil-pjanta redatta mill-Perit Tekniku a fol 177 tal-proċess b'linja blue.

56. Filwaqt illi l-Perit Teknku tirrileva illi "il-kejl ta' ċirca 894sqm huwa

---

[1] Parcel 4243 (fol 206) għandha kejl ta' T 0-1-4 ossija 262.29 mk; Parcel 4244 (fol 209) għandha kejl ta' T 0-1-9 ossija 355.96mk; Parcel 4245 (fol 212) għandha kejl ta' T 0.1.8 ossija 337.23

ndikazzjoni biss u mhux il-kejl reali", il-Qorti, wara illi rat pjanti dettaljati eżebiti mill-awtoritajiet kompetenti, liema pjanti ma kinux inġiebu a konjizzjoni tal-Perit Tekniku mill-partijiet qabel ma irrelatat, tista' tasal għall-konklużjoni illi l-kejl tat-tlett artijiet indikati fid-Dok 1 mill-Perit Tekniku w li jikkomprendu parcels 4243, 4244 u 4245 fuq imsemmija, huwa attwalment ta' 944.48 metri kwadri, ossija ħames siegħan u kejla (T 0-5-1)

57. Jirriżulta, għalhekk, illi kwalsiasi pretensjoni illi l-intimati Tanti għandhom dwar art li għalihom huma qed jinvokaw il-preskrizzjoni akkwiżittiva tillimita ruħha biss għal dawk it-tlett egħlieqi, ta' kejl komplessiv ta' 955.48 metri kwadri

B. Preskrizzjoni Akkwiżittiva

58. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi Anthony Spagnol kien ilu jokkupa t-tlett egħlieqi fuq indikati b'titolu ta' qbiela sa minn Awissu 1966, meta jidher illi ħallas l-ewwel pagament ta' qbiela lil Maria Concetta Cutajar. (fol 125)

59. Jirriżulta illi Maria Concetta Cutajar kienet l-anteċedenti ta' l-intimati Tanti et, u di fatti kienet iz-zija ta' omm Josephine Galea.

60. Jirriżulta illi Maria Concetta Cutajar tissemma' fiż-żewġ kuntratti tas-sena 1976 redatti minn Nutar John Micallef Trigona, u di fatti jingħad espressament illi l-art ta' Elena Refalo, sussegwentement mibjugħa lill-missier ir-rikorrenti, Anthony Schembri, kienet tmiss "*mit-tramuntana ma' beni ta' Concetta Cutajar u oħrajn soġġett għas-servitu' ta' passaġġ favur raba f'idejn Concetta Cutajar*".(fol 246 u 257)

61. Jirriżulta illi bejn Awissu 1966 u it-2 ta' Diċembru 2015, ir-raġel ta' Rose Spagnol, ossija Anthony Spagnol, għamel użu regolari minn tali tlett egħlieqi mingħajr ebda indħil jew xkiel u ħallas regolarment lill-aventi kawża ta' l-intimati Tanti, ossija Maria Concetta Cutajar u Leonarda Agius, mingħajr ebda tip ta' xkiel jew opposizzjoni.

62. Jirriżulta wkoll illi, ta' minn għal anqas Awissu 1966, l-aventi kawża ta' l-intimati Tanti irċevew, mingħajr ebda xkiel u indħil u mingħajr ebda opposizzjoni minn terzi, l-qbiela tat-tlett egħlieqi illi huma kienu jikkontendu li huma propretarji għal kull fini tal-Liġi.

63. Jirriżulta, finalment, illi fiż-żewġ atti pubbliċi illi saru minn-Nutar John Micallef Trigona u li biha l-aventi kawża tar-rikorrenti, ossija Anthony Schembri akkwista porzjon ta' art tal-kejl ta' T3-4-0, ġie indikat espressament illi Maria Concetta Cutajar kellha biċċa art illi tmiss, mit-tramuntana, ma' l-art ta' Elena Refalo u eventwalment ta' Anthony Schembri – tali dettall jidher illi ġie skartat fl-att pubbliku ppubblikat minn Nutar Joseph Darmanin.

64. Jirriżulta, għalhekk, bl-aktar mod ċar, illi t-tlett egħlieqi fuq indikati

kienu dejjem fil-pussess "*kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku*" ta' l-aventi kawża ta' l-intimati Tanti u dana għal ben aktar minn tletin sena rikjesta mill-Artikolu 2143 tal-Kap 16.

65. Għalhekk, fir-rigward tat-tlett egħlieqi kif fuq imsemmija u indikati, l-eċċezzjoni ta' l-intimati Tanti sabiex t-talba tar-rikorrent kif dedotta għandha tiġi miċħuda peress illi *"tikkostitwixxi parti mill-għalqa detenuta mill-esponenti"*, timmerita illi tintlaqa'.

66. Jirriżulta wkoll, għalhekk, illi t-talba rikorrenti, kif dedotta, għandha tiġi miċħuda.

KONKLUŻJONI:

Il-Qorti:

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali,

Wara illi rat illi l-partijiet talbu lill-Qorti sabiex tiddeċiedi t-tielet eċċezzjoni imqajjma mill-intimati Tanti dwar preskrizzjoni akwiżittiva,

Wara illi ssemgħet it-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet, tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza billi;

Tilqa' t-tielet eċċezzjoni ta' l-intimati Josephine Galea, f'isimha u f'isem oħra Marie Carmela Marradini, John Tanti, Marcon Cutajar, Jessica Pulis u Kevin Zammit u

Tiddikjara illi parti tal-art pretiża mir-rikorrenti, kif aħjar deskritta fil-pjanta tal-Perit Tekniku tal-Qorti, tal-kejl ta' 955.48 metri kwadri, hija proprjetà assoluta ta' l-intimati Josephine Galea, f'isimha u f'isem oħra Marie Carmela Marradini, John Tanti, Marcon Cutajar, Jessica Pulis u Kevin Zammit, minnhom akkwizita abbażi tal-preskrizzjoni akwizittiva ta' tletin sena, u għalhekk fiċ-ċirkostanzi,

Tiċħad it-talba tar-rikorrent kif dedotta.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni lkoll ikunu a kariku tar-rikorrent."

<u>Rikors tal-appell tal-attur (03.07.2020) :</u>

5. L-aggravji tal-attur bażikament huma s-segwenti:

(i) Nuqqas ta' identifikazzjoni ċara tal-art allegatament detenuta mill-konvenuti;

(ii) Provi mressqa mhux biżżejjed biex jippruvaw il-pussess trentennali tal-konvenuti;

(iii) Apprezzament u nterpretazzjoni żbaljata tal-kuntratti.

<u>Risposta tal-appell tal-konvenut Vincent Spagnol (14.07.2020):</u>

6. Il-konvenut Vincent Spagnol wieġeb biex jgħid li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur appellant.

<u>Risposta tal-appell tal-konvenuti John Tanti, Marcon Cutajar, Jessica Pulis, Kevin Zammit, Josephine Galea *pro et noe* (21.07.2020):</u>

7. L-imsemmija konvenuti wieġbu biex jgħidu li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur appellant.

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

8. Qabel ma din il-Qorti tgħaddi biex tikkunsidra l-aggravji tal-attur appellant ikun utli li ssir referenza għall-pretenzjonijiet rispettivi tal-kontendenti fuq l-art in kwistjoni kif ukoll għall-konklużjonijiet milħuqa mill-perit tekniku Marie Louise Caruana Galea dwar l-identifikazzjoni tal-art mertu tal-kawża.

<u>It-titolu vantat mill-attur:</u>

9. Fir-rikors ġuramentat tiegħu l-attur spjega li l-art mertu tal-kawża (bil-kejl ta' ċirca tomna) tifforma parti mill-art li akkwista fis-27 ta' Mejju, 1985 (bil-kejl kumplessiv ta' 4,496.4mk) magħrufa bħala *t'Għar Dalam*. Huwa esebixxa kopja tal-kuntratt (**<u>Dok A</u>**) li jinkludi l-pjanta relattiva, u fuq tali pjanta indika bil-kulur isfar dik il-parti tal-art in kwistjoni. Din il-Qorti qed tinkludi estratt mill-imsemmija pjanta:

10. Mill-atti tirriżulta s-segwenti provenjenza:

08.05.1940 **Kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Giorgio Borg**

Olivier, fejn fost il-beni nklużi fil-ħames porzjon, li ġie assenjat lil Elena Refalo u l-ko-eredi tagħha, kien hemm:

"L-għalqa denominata Ta' Wied Kamru fil-kontrada omonima, Via Birzebbugia, limits Asciak …ta' ħamest itmiem, sieħ u keila (T5.1.1)…"

18.03.1976 **Kuntratt fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona, li permezz tiegħu <u>Elena Refalo</u> akkwistat porzjon ta' artijiet riżultat ta' diviżjoni, fosthom:**

"3. Ir-raba "Ta' Wied Kamru" fil-limiti ta' Ħal Għaxaq tal-kejl ta' cirka tlett itmiem u erba sigħan (T3-4-0[2]) confinanti mil-Lvant in parti mat-triq pubblika u in parti mal-wied, mill-Punent ma' art ta' Ganni Borg u oħrajn, u mit-tramuntana ma' beni ta' Concetta Cutajar u oħrajn, soġġett għas-servitu` ta' passaġġ favur raba f' idejn Concetta Cutajar. Dan ir-raba jikkonsisti f' diversi apprezzamenti f' livell imtarraġ u jikkomprendi parti mill-wied li fih hemm ilqugħ ta' ilma…."

29.03.1976 **Kuntratt fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona, li permezz tiegħu <u>Anthony Schembri</u> (missier l-attur) akkwista mingħand Elena Refalo**:

"Ir-raba "Ta' Wied Kamru" fil-limiti ta' Ħal Għaxaq tal-kejl ta' cirka tlett itmiem[3], konsistenti f' diversi appezzamenti f' livell imtarraġ u jikkomprendi parti mill-wied li fih hemm ilqugħ ta' ilma, kollox flimkien konġunti u konfinanti mil-Lvant in parti ma' triq pubblika magħrufa "Ta' Wied Dalam" u in parti mal-wied mill-punent proprjeta` ta' Ganni Borg u oħrajn u mit-tramuntana ma' beni ta' Concetta Cutajar u oħrajn, soġġett għal servitu` ta' passaġġ favur ir-raba f' idejn Concetta Cutajar u bid-drittijiet u l-pertinenzi tiegħu kollha." [4]

---

[2] Ekwivalenti għal 4121.7mk
[3] Ekwivalenti għal 3372.3mk
[4] <u>Bħala provenjenza ġie dikjarat hekk</u>:
"*Għall-fini tal-liġi dwar it-taxxa tal-mewt u donazzjoni Att Nru 47/1973 jiġi dikjarat illi r-raba fuq deskritt huwa provenjenti lill-venditriċi bl-assenjazzjoni in forza ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tiegħi tat-…18.03.1976."*

27.05.1985 **Kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Darmanin, li permezz tiegħu l-attur <u>Joseph Schembri</u> akkwista mingħand missieru Anthony Schembri s-segwenti art**:

> *"B'titolu ta' enfitewsi perpetwa b'effett mil-lum lil Joseph Schembri hawn taħt magħruf bħala l-enfitewta li jaċċetta u b'titolu ta' enfitewsi perpetwa jakkwista porzjoni diviża t' art fabbrikabbli f' Birzebbugia parti mill-art magħrufa t'Għar Dalam fi Triq Birzebbugia tal-kejl ta' cirka erbat itmiem jew erbat elef, erba' mija u sitta u disgħin punt erbgħa metri kwadri (4496.4m²) u tmiss minn nofsinhar mal-beni tal-konċedent, mill-punent ma' beni ta' Rosario Mizzi u mil-lvant ma' triq."*

<u>It-titolu vantat mill-konvenuti Tanti et[5]:</u>

11. Il-konvenuti fir-risposta ġuramentata tagħhom, senjatament it-tielet eċċezzjoni, jgħidu li l-art in kwistjoni jidher li tikkostitwixxi parti minn art akbar detenuta minnhom, u qabilhom l-antenati tagħhom, magħrufa bħala *Tal-Ġiarda ġia Ta' Wied Kamru.* Huma ndikaw l-art detenuta minnhom bil-kulur blu fuq il-pjanta **<u>Dok JMF13</u>**. Għalhekk eċċipew il-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali fir-rigward. (Da parti tagħha l-konvenuta Spagnol fir-risposta ġuramentata tagħha eċċepiet li l-art in kwistjoni ilha mogħtija lilha b'kera da parti tal-konvenuti l-oħra u li l-ħlas tal-qbiela fuqha ilu jsir għal snin twal qabel l-1985, sa minn żmien żewġha.)

---

[5] Cioe` Josephine Galea f'isimha u f'isem Marie Carmela Marradini, John Tanti, Marcon Cutajar, Jessica Pulis u Kevin Zammit.

12. Il-konvenuti Tanti et ippreżentaw sensiela ta' riċevuti ta' qbiela bejn l-1966 u l-2015 rigwardanti għalqa magħrufa bħala *Ta' Qamru* limiti ta' Ħal Għaxaq maħruġa mill-konvenuti jew l-awturi tagħhom lil Antonio Spagnol u wara l-eredi tiegħu[6]. Il-konvenuta Rose Spagnol[7] ukoll ippreżentat l-istess riċevuti kif ukoll oħrajn iktar riċenti, ċioe` sas-sena 2017. Jirriżulta mill-imsemmija riċevuti li:

1966-1975 Sar ħlas minn **Antonio Spagnol**[8] lil **M'Concetta Cutajar**[9]. Il-qbiela żdiedet tul dan il-perjodu minn £1.8s għal Lm1.50c.

---

[6] Dok JMF11, fol 125-145 esebiti mill-konvenuti Tanti et
[7] Fol 214-227 esebiti mill-konvenuta Rose Spagnol
[8] Żewġ il-konvenuta Rose Spagnol
[9] Dok. JMF12 huwa dikjarazzjoni datata 16.10.2001 magħmula min-Nutar Mario Bugeja fejn iddikjara li l-eredi ta' M'Concetta Cutajar (li mietet fl-1975) huma:
(1) Leonarda Agius li mietet fis-26.07.2001 u wirtuha ulied oħtha *premorta* Maria Concetta Farrugia u ċioe`:
(a) Josephine Galea
(b) Antonia Tanti

1976-2000 Sar ħlas minn **Antonio Spagnol** lill-**eredi ta' M'Concetta Cutajar**, u kienet tinġabar minn Leonarda Agius. Il-qbiela żdiedet tul dan il-perjodu minn Lm1.50c għal Lm5.00.

2001-2014 Sar ħlas minn **Antonio Spagnol** lill-eredi ta' **M'Concetta Cutajar**, u kienet tinġabar minn Josephine Galea. Il-qbiela tul dan iż-żmien kienet ta' Lm5.00/ €11.70.

2015-2017 Sar ħlas ta' qbiela ta' €11.70 mingħand **Rose Spagnol**[10] (mart Antonio Spagnol) lill-eredi ta' **M'Concetta Cutajar,** miġbura minn Josephine Galea.

13. Jirriżulta mix-xiehda[11] ta' James Gauci, Manager fi ħdan l-Aġenzija għall-Pagamenti Agrikoli u Rurali tal-Gvern, li Antonio Spagnol kien irreġistra l-għelieqi li jaħdem għall-finijiet ta' fondi mill-Unjoni Ewropea. Huwa spjega li Spagnol kellu reġistrati tliet "*parcels*" kif jirriżulta mid-dokumenti esebiti:

(c) Maria Carmela Marradini
(2) U ulied ħajjin ta' Maria Concetta Farrugia oħtha *premorta* u ċioe` 'l fuq imsemmija tlett aħwa
(a) Josephine Galea
(b) Antonia Tanti
(c) Maria Carmela Marradini

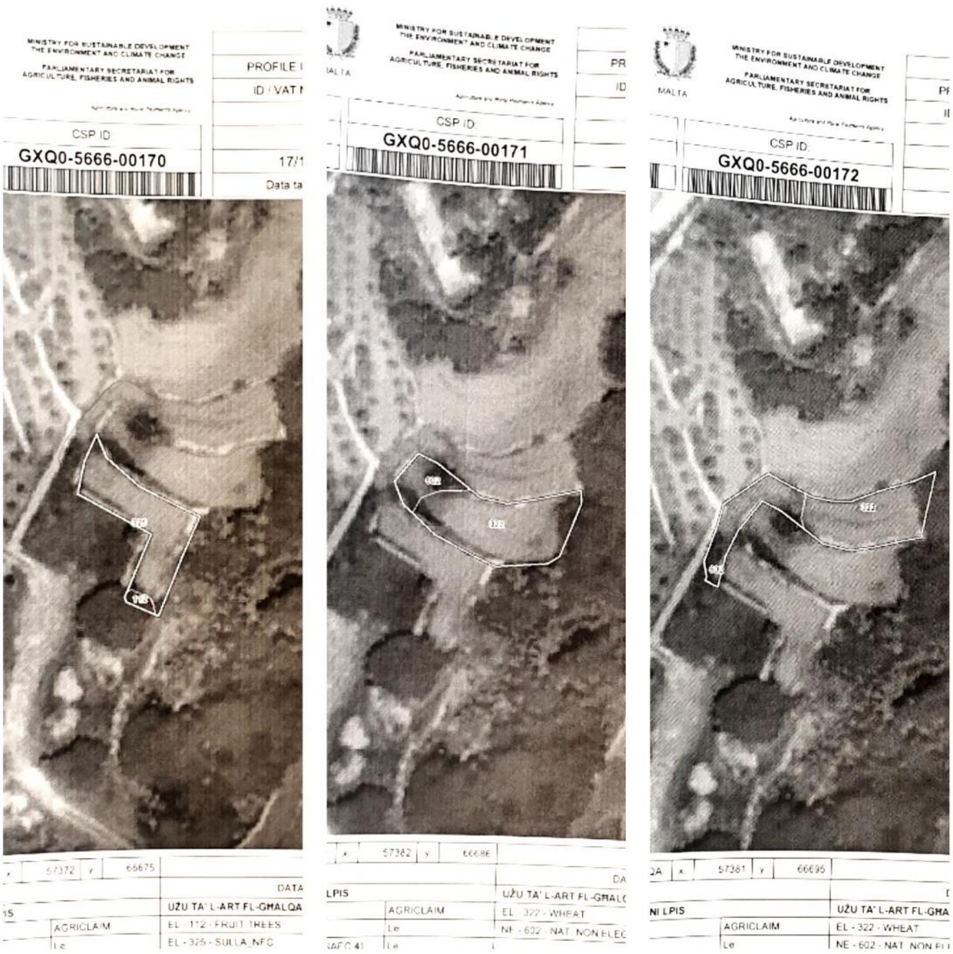
[10] Wara li miet Antonio Spagnol

[11] Xiehda ta' James Gauci tal-31.01.2016, fol 202 et seq

Parcel GXQ0-5666-170 (ID. 4243) – kejl 0.1.4 (262.29mk)
Parcel GXQ0-5666-171 (ID. 4244) – kejl 0.1.9 (355.965mk)
Parcel GXQ0-5666-172 (ID. 4245) – kejl 0.1.8 (337.23mk)

Total: 955.485mk[12]

14. Din il-Qorti qiegħda tinkludi estratti biswit xulxin mit-tliet dokumenti sabiex wieħed ikun jista' japprezza kif jinsabu l-imsemmija "*parcels*"[13].



Konklużjoni tal-perit tekniku:

15. Il-perit tekniku Marie Louise Caruana Galea kkonstatat li l-art mertu

[12] **Siegħ** huwa ekwivalenti għal 187.35mk; u **kejla** hija ekwivalenti għal 18.735mk
[13] A fol 206, 209 u 212.

tal-kawża - kif stabbilit waqt l-aċċess - tikkonsisti fi tliet għelieqi mdawrin fil-maġġor parti tagħhom b'ħajt tas-sejjieħ f'livelli differenti. Hija ndikat il-konfini ta' dawn l-għelieqi bil-kulur blu fuq **<u>Dok 1</u>** (fol 176) u **<u>Dok 2</u>** (fol 177).

16. Hija rriżultalha li <u>l-art indikata mill-attur bl-isfar fuq il-pjanta Dok A</u> u <u>l-art indikata mill-konvenuti bil-blu fuq il-pjanta Dok JMF13</u> għalkemm jinsabu fl-istess post għal dik indikata minnha fuq Dok 1, għandhom konfini ikbar minn dak stabbilit fuq Dok 1. Spjegat li għalkemm il-kejl tal-art indikata fuq Dok 1 huwa ta' ċirca 894mk dan huwa biss indikazzjoni, għaliex il-kejl eżatt ma jistax jiġi stabbilit *stante* li partijiet mill-għelieqi mhux imdawrin bil-ħitan tas-sejjieħ u għalhekk kellu jittieħed *line of best judgment.*

<u>Konklużjoni tal-ewwel Qorti:</u>

17. L-ewwel Qorti qieset li t-tliet *parcels* reġistrati minn Spagnol mal-Aġenzija għall-Pagamenti Agrikoli u Rurali tal-Gvern ta' Malta (bil-kejl kumplessiv ta' 955.48mk) jinkwadraw fl-art indikata mill-perit tekniku bl-assistenza tal-kontendenti waqt l-aċċess. Għalkemm il-kejl kumplessiv tagħhom huwa ta' 955.48mk mentri l-kejl li waslet għalih il-perit tekniku huwa ta' 894mk, l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatt li l-perit tekniku stess ippreċiżat li l-kejl ta' 894mk ma kienx reali (minħabba li ma kinux imdawrin b'ħajt tas-sejjiegħ) u wkoll il-fatt li l-pjanti dettaljati ma kinux inġiebu a konjizzjoni tal-istess perit tekniku.

18. Hija għalhekk qieset li kwalsiasi pretensjoni li l-konvenuti Tanti et għandhom fuq l-art li dwarha qed jinvokaw il-preskrizzjoni akkwiżittiva tirrigwarda l-imsemmija tliet għelieqi, bil-kejl ta' 955.48mk. Qieset li l-art in kontestazzjoni kienet f' idejn Anthony Spagnol (u wara martu u wliedu) sa mill-1966 mingħajr indħil jew xkiel u li ilha titħallas qbiela lill-aventi kawża tal-konvenuti Tanti et sa minn tali żmien, u kkonkludiet illi l-art pretiża mill-attur *"kif aħjar deskritta fil-pjanta tal-perit Tekniku tal-Qorti, tal-kejl ta' 955.48 metri kwadri",* hija proprjeta\` tal-konvenuti Tanti et abbażi tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali. Għalhekk ċaħdet it-talba tal-attur.

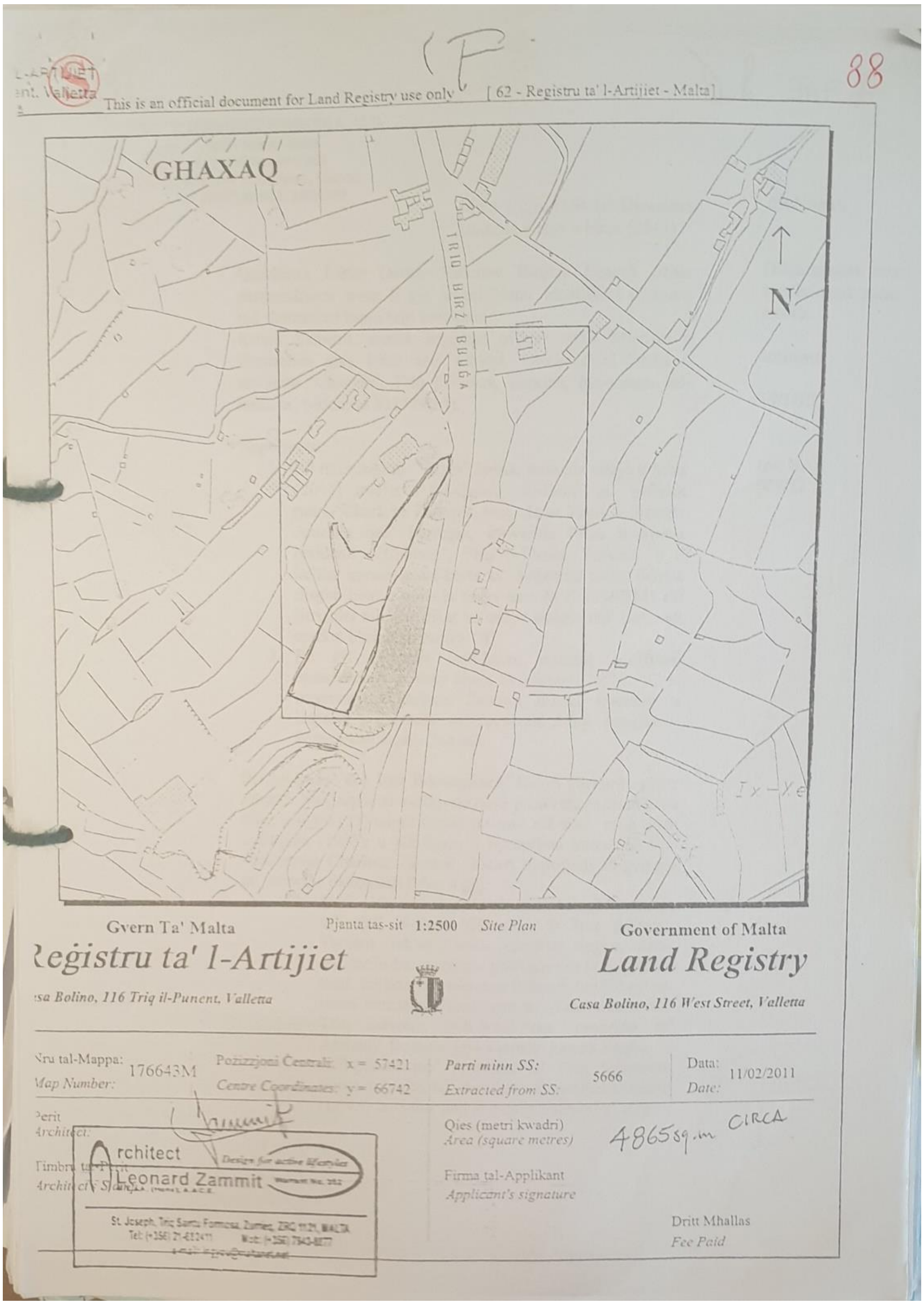
L-ewwel aggravju:

19. Fl-ewwel aggravju tiegħu l-attur jargumenta li hemm nuqqas ta' identifikazzjoni ċara tal-art allegatament detenuta mill-konvenuti. Jgħid li l-konvenuti ma ressqu l-ebda prova ċara li l-art li allegatament kienet tinkera minn Maria Concetta Cutajar hija l-art in kwistjoni. Jgħid li l-unika "prova" li tressqet fir-rigward hija li huma identifikaw l-art waqt l-aċċess mal-perit tekniku bħala l-art li qed jivvantaw titolu fuqha.

20. Jiġi osservat li l-konvenuti Tanti et daħlu fix-xena fl-2001, wara li mietet Leonarda Agius. Ix-xhieda tagħhom hi fis-sens li l-gabillott Spagnol kien indikalhom fejn hija l-art li huwa kien jaħdem bi qbiela mingħandhom.

21. John Tanti fix-xhieda tiegħu tat-23 ta' Novembru, 2017, qal li huwa laħaq lill-gabillott Toni Spagnol. B'referenza għall-pjanta li hija annessa mad-denunzja ta' Leonarda Agius fl-2001 (fol 88), u li tirreferi għall-immobbli deskritti bħala għalqa bil-kejl ta' ċirca 5000mk f'Birżebbuġia ndikata bl-ittra "E", qal li l-pjanta għamilha hu stess. Spjega hekk:

> *"Qed niġi muri fol 88 tal-proċess u ninforma l-Qorti li din hi pjanta tal-art in diżamina li qegħda fid-denunzja causa mortis li għamilt jiena stess. Il-gabillott meta kellimtu kien qalli li kien qed jaħdem l-għalqa kollha. Jien ovvjament ma kontx immur kuljum ovvjament ma nafx x' kien jagħmel, qgħadt fuq il-kelma tiegħu."*



22. Din il-Qorti tosserva li din l-estensjoni ta' art indikata fuq il-pjanta annessa mad-denunzja fil-fatt hija ferm ikbar mill-art in kontestazzjoni, pero` tikkomprendi fiha l-art in kontestazzjoni.

23. Fix-xhieda tagħha tas-16 ta' Marzu, 2017, il-konvenuta Josephine Galea spjegat li wara l-mewt ta' Leonarda Agius bdiet tiġbor il-qbiela hi. Qalet li:

> *"Meta kont nagħmel l-irċevuta tal-qbiela lil Spagnol kont staqsejtu biex jurini fejn hi din ir-raba u ħadni u wrihieli."*

24. F'xhieda ulterjuri fit-23 ta' Novembru, 2017, stqarret li

> *"Qabel l-elfejn u wieħed (2001) konna nafu bl-eżistenza tar-raba in disamina pero` ma konniex nafu bil-pjanta u d-dettalji fir-rigward..*
>
> *….Meta mietet iz-zija aħna morna għand il-gabillott. Wara li mietet iz-zija għidt lil Spagnol biex jurina r-raba li kien jaħdem. Dak li kien jaħdem meta z-zija tiegħi kienet għadha ħajja baqa' jaħdmu wara li mietet. Jiena naf biċ-ċert liema partijiet mill-għelieqi kien jaħdem Spagnol għax kien qalli hu stess. Illum Spagnol huwa mejjet pero` hemm it-tfal tiegħu jaħdmu l-istess art. Il-gabillott jidħol mit-triq ta' Birżebbugia li fiha għandha xatba."*

25. Leonard Galea, ir-raġel ta' Josephine Galea fix-xhieda tiegħu tat-23 ta' Novembru, 2017, qal li:

> *"Jiena naf li Spagnol kien jaħdem l-art in kwistjoni għax kien jiġi bil-flus iħallasna. Naf ukoll liema biċċiet kien jaħdem."*

26. In oltre, il-konvenuta Rose Spagnol, armla ta' Toni Spagnol, fir-risposta ġuramentata tagħha, b'referenza għall-art in kwistjoni, u ċioe` dik indikata mill-attur fir-rikors ġuramentat tiegħu anke permezz tal-pjanta, qalet li tali art hija mqabbla lilha (u preċedentement lil żewġha) mill-konvenuti l-oħra minn snin twal qabel l-1985.

27. Għalhekk mis-suespost jidher li l-art in kwistjoni kienet dik l-art (jew

parti mill-art) li dwarha Spagnol kien iħallas il-qbiela lil M'Concetta Cutajar, u warajha lill-konvenuti Tanti et.

28. Issa l-attur appellant jgħid ukoll li ġew esebiti żewġ kotba tal-kera li t-tnejn imorru lura għas-sena 1966, u jenfasizza li wieħed jirrigwarda "l-*għalqa ta' qamru*" fejn il-bidwi Toni Spagnol kien iħallas qbiela ta' £1.80[14] lil M'Concetta Cutajar; u l-ieħor li jirrigwarda x-*Xagħra ta' Wied Karmnu"* fejn l-istess Toni Spagnol kien iħallas qbiela ta' £2.00 lil ċertu Toni Ciantar, u fejn hemm indikat li ċ-ċens jitħallas lil Dr Caruana Stilon. Jargumenta li minn ħarsa lejn dawn iż-żewġ kotba ta' kera diġa' tirriżulta nċertezza kbira dwar liema art qed jirreferu.

29. Fil-fatt ġie esebit l-istess ktieb tal-kera darbtejn: darba da parti tal-konvenuti Tanti et, fejn ir-riċevuti huma mill-1966 sal-2015, u darba da parti tal-konvenuta Spagnol, fejn ir-riċevuti huma mill-1966 sal-2017 (ċioe` fihom ta' sentejn iktar). L-art hija ndikata bħala "*Ta' Qamru"* u l-qbiela fl-1966 kienet ta' £1.8s li maż-żmien żdiedet xi ftit bil-qbiela kurrenti hija ta' €11.70. Inċidentalment l-ewwel paġna esebita minn Rose Spagnol barra li fiha kopja ta' riċevuta tal-qbiela ta' £1.8s li Toni Spagnol ħallas lil M'Concetta Cutajar fl-1966 fir-rigward tal-art "*ta' Qamru",* fiha wkoll kopja ta' riċevuta ta' qbiela ta' £2 li Toni Spagnol (ukoll fl-1966) ħallas lil ċertu Toni Ciantar fir-rigward tal-art "*tax-Xagħra ta' Wied*

[14] Fil-fatt is-somma indikata hija ta' £1.8s mhux £1.80

Karmnu" (jew Kamru). Pero` dan *se mai* jfisser li Toni Spagnol ma kienx jikri raba' mingħand M'Concetta Cutajar biss. Il-pretensjonijiet tal-konvenuti Tanti et jirrigwardaw l-art li Toni Spagnol kien jikri mingħand M'Concetta Cutajar. Il-fatt li jidher li kien jikri xi art oħra ma jnaqqasx mill-prova dwar l-identifikazzjoni tal-art in kwistjoni.

30. L-attur appellant jaċċenna wkoll għall-fatt li wara li mietet M'Concetta Cutajar fis-17 ta' Novembru, 1975, l-art ma tniżżlitx fid-denunzja li saret fl-1976 minkejja li skont ir-riċevuti tal-qbiela kienet ilha tinkera lil Spagnol għal għaxar snin, u għall-fatt li meta fl-1 ta' Ġunju, 1979, saret id-diviżjoni tal-assi ereditarji ta' ħames persuni, fosthom M'Concetta Cutajar, ma tissemmiex l-art.

31. Fil-fatt fid-denunzja ta' M'Concetta Cutajar tal-1976 magħmula minn Leonarda Agius, taħt l-intestatura *"consolidating assets"* hemm aċċenn għal art fl-inħawi, indikata bħala:

> "*Nofs ½ indiviż ta' l-utli dominju ta' l-għalqa imsejħa ta' Wied Kamru u mmarkata fuq 53.133 b'kulur blue, tal-kapaċita` ta' cirka żewġt itmiem."*

32. Kwantu għad-diviżjoni tal-1979 huwa minnu li ma tissemmiex xi art fl-inħawi ta' dik in kwistjoni, madanakollu fil-kuntratt hemm indikat li (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"…l-kondividenti Leonarda Agius u l-erba' aħwa Farrugia jridu jillikwidaw bejniethom il-kwoti indiviżi tagħhom mill-hawn taħt imsemmija stabili, liema assi huma* ***biss parti*** *mill-assi ereditarji tal-fuq imsemmija mejtin."*

33. Kwantu għall-*causa mortis* tal-2001 ta' Leonarda Agius l-attur

appellant jgħid li d-deskrizzjoni tal-art f'*item* "H" mhux biss hija ta' kejl ħafna ikbar minn din in kontestazzjoni, iżda d-deskrizzjoni ukoll m'għandha x' taqsam xejn. Id-deskrizzjoni fil-fatt taqra hekk:

> *"…l-għalqa tal-kejl ta' cirka ħamest elef metru kwadru (5000m²) f' Birzebbugia, indikat fuq il-pjanta annessa markata Dokument E fejn hi indikata bl-aħmar, konfinanti grigal ma' beni ta' Vincent Borg u Reginald Slay, nofsinhar mal-Wied ta' Giarda u punent ma' beni ta' Dottor Cremona, tal-valur ta' elf lira maltin (Lm1,000)."*

34. Fil-fatt mhux minnu li d-deskrizzjoni m'għandha x'taqsam xejn. Jekk wieħed jara l-pjanta li ppreżenta l-attur stess mar-rikors ġuramentat sabiex juri fejn tinsab l-art li xtara fl-1985 (fejn indika bl-isfar il-parti in kwistjoni) iż-żona hija ndikata bħala-"*Tal-Ġarda*". Veru li l-kejl huwa ferm ikbar mill-kejl tal-art in disputa (kif spjega John Tanti huwa kien inkludiha fil-*causa mortis* fuq l-informazzjoni li kien tah il-bidwi Toni Spagnol) pero` l-art in disputa hija nkluża fiha.

35. L-attur appellant jaċċenna wkoll għall-fatt li huwa dejjem stqarr li kien fil-bidu tas-snin elfejn li beda jinnota lil xi ħadd jaħdem fl-għalqa tiegħu, u li kien minn hemm li beda jagħmel ir-riċerka tiegħu biex jasal għall-persuni li kienu qed jużaw l-art. Jikkummenta li "kumbinazzjoni" kien f'dan il-perjodu li saret il-*causa mortis* tal-2001 li l-konvenuti qed jippreżentaw bħala prova tal-pussess tagħhom tal-art. Jibqa' l-fatt pero` li Leonarda Agius effettivament mietet dak iż-żmien u għalhekk dak iż-żmien kellha ssir il-*causa* mortis; in oltre r-riċevuti tal-kirja kienu ilhom isiru għal għexieren ta' snin.

36. Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet kollha suesposti din il-Qorti ma

jidhrilhiex li dan l-aggravju huwa fondat.

<u>It-tieni aggravju:</u>

37. Fit-tieni aggravju tiegħu l-attur appellant jaċċenna għall-fatt li l-ewwel Qorti naqset milli tagħti piż lill-fatt li r-reġistrazzjoni tat-tliet "parcels" mal-Aġenzija għall-Pagamenti Agrikoli u Rurali tal-Gvern, saret fl-2003. Kif wieġbu l-konvenuti Tanti *et* pero`, fl-ewwel lok din ir-reġistrazzjoni fil-fatt saret mill-gabillott Spagnol u mhux minnhom, u fit-tieni lok saret proprju fl-2003 proprju għaliex kien fiż-żmien li Malta bdiet tibbenefika mill-fondi tal-Unjoni Ewropea.

38. Dan il-fatt *per se* ma jippruvax it-teżi tal-attur li l-konvenuti bdew jużaw l-art fil-bidu tas-snin elfejn.

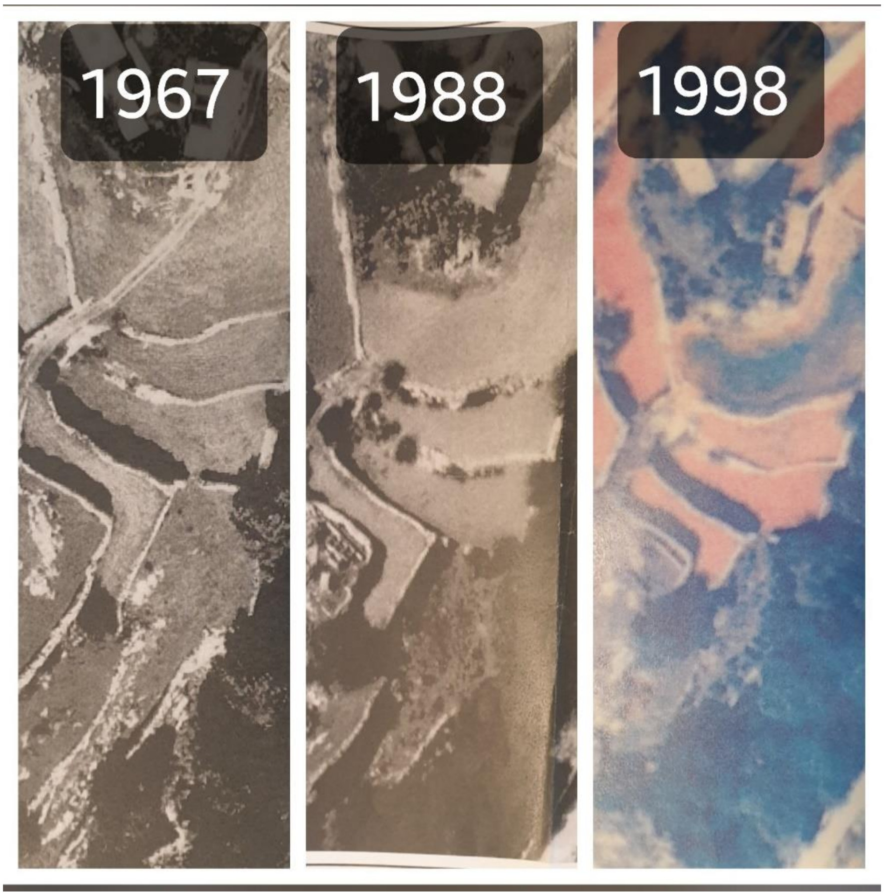
39. Jiġi spjegat li l-attur fl-affidavit tiegħu datat 11 ta' April, 2018, xehed li xi ħmistax-il sena qabel (jiġifieri għall-ħabta tal-2003) kien innota li l-għelieqi mmarkati bl-isfar (ċioe` fuq il-pjanta annessa mar-rikors ġuramentat) bdew jinħadmu minn xi ħadd u kien ra raġel qed jagħżaq. Qal li meta avviċinah u qallu li hemm kien tiegħu u biex joħroġ minn hemm, injorah. Qal li kien fl-2015 li rnexxielu jġib il-kuntatt ta' Rose Spagnol li kienet l-armla tal-bidwi li kien ra jaħdem l-għelieqi tant snin qabel.

40. Fl-istess affidavit pero` huwa qal li "*Jiena ma tantx kont nersaq 'l hemm.".* Anke fix-xhieda tiegħu tat-28 ta' Novembru, 2019, ikkonferma li

ma kienx imur fuq il-post ta' spiss, anzi xehed li rari kien imur. Fil-fatt qal:

> *"Jiena kelli n-negozju tiegħi u ma tantx kont nersaq lil hemm ħafna….qed ngħidlek….rari jiġifieri…u meta kont immur ġieli nsib in-nies u dan u kienu joħorġu bil-kelma t-tajba u dan…meta indikjat li hemm xi nies dan…għax darba rajt l-għalqa qed tinħadem. U qatt ma rajtu. Ma kontx rajtu lill-bidwi. Imbagħad wara ċertu żmien inzertajtu hemmhekk."*

41. Għalhekk, għalkemm xehed li darba ra l-għalqa qed tinħadem, dan ma jfissirx li ma kinitx tinħadem qabel. Il-konvenuta Spagnol ippreżentat *aerial photos* tal-inħawi għas-snin 1967, 1988 u 1989. (Din il-Qorti qed tinkludi estratti minnhom biswit xulxin).



42. Jekk wieħed iqabbilhom mal-pjanti fuq imsemmija faċilment jagħraf fejn qegħdin it-tliet għelieqi in kwistjoni, u mill-istess ritratti jidhru li kienu jinħadmu għaliex il-ħamrija tidher nadifa u s-superfiċju ma jidhirx żdingat.

43. Għaldaqstant anke dan l-aggravju jirriżulta bla bażi.

It-tielet aggravju:

44. Fit-tielet lok l-attur appellant jaċċenna għall-fatt li l-ewwel Qorti, b'referenza għall-kuntratti tal-1976 redatti min-Nutar John Micallef Trigona, qieset li l-art ta' Elena Refalo, sussegwentement mibjugħa lil missier l-attur, kienet tmiss "*mit-tramuntana ma' beni ta' Concetta Cutajar u oħrajn, soġġett għas-servitu` ta' passaġġ favur raba' f'idejn Concetta Cutajar".* Fil-fatt din il-Qorti tosserva li anke fil-kuntratt tad-diviżjoni tal-1940, fid-deskrizzjoni tal-art "*ta' wied kamru, contrada omonima"* jingħad li l-art hija:

> "*soggetta tale clausura alla servitu` di passaggio per un' altra clausura infrascritta, in enfiteusi presso Maria Concetta Cutajar di Casal Chircop, della estensione tale clausura di cinque tumoli un mondello e una misura (T.5.1.1)…")*

45. L-attur jargumenta li *se mai* tali deskrizzjoni kellha tipprova l-kuntrarju, ċioe` li l-art detenuta mill-konvenuti kienet art oħra li tmiss mal-art li xtara missieru. Dan huwa minnu, fil-fatt din il-Qorti ma tifhimx kif ġiet meqjusa mill-ewwel Qorti fil-kunsiderazzjonijiet tagħha dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva bħallikieku kien punt validu favur tali eċċezzjoni, madanakollu kif jargumentaw il-konvenuti Tanti et, għall-finijiet tal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata minnhom l-eżami li kellu jsir ma kienx daqstant tal-kuntratti, iżda ta' jekk il-konvenuti irnexxilhomx jissodisfaw l-elementi stabbiliti mill-Artikolu 2107(1), ċioe` l-pussess

kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, għal żmien li tgħid il-liġi. Mill-assjem tal-provi din il-Qorti, bħall-ewwel Qorti hija sodisfatta, li ġie pruvat għall-inqas sal-grad tal-probabbli, li l-konvenuti Tanti et u l-predeċessuri fit-titolu tagħhom għamlu tali pussess mill-1966 *tramite* l-gabillott Toni Spagnol, u warajh minn martu u wliedu.

<u>DECIDE</u>

46. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell tal-attur u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-istess attur.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
da