QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 27 ta' April 2023

Kawza Numru: 6

Rikors Ġuramentat Numru:- 624/2016 JVC

Victoria Tabone (detentrici tal-karta tal-identita' numru 720149M) u Myriam Chemel Testaferrata Abela (detentrici tal-karta tal-identita' numru 783445M)

vs

Daniel Orsini (detentur tal-karta tal-identita' numru 80270M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Victoria Tabone u Myriam Chemel Testaferrata Abela kkonfermaw bil-gurament u talbu kif isegwi:

1. ‘Illi huma proprjetarji, fost l-ohrajn, tal-artijiet ossija ghelieqi maghrufa bhala "tal-Ghesieli" fil-limiti ta' Haz Zabbar gieli indikati bhala fil-limiti ta' Vittoriosa, hekk kif indikati ahjar u delinejati bil-kulur orangjo fuq pjanta annessa u mmarkata dokument ittra "A8" ma' att ta' dikjarazzjoni causa mortis ippubblikat min-Nutar Dottor Ruben Casingena ta' nhar it-12 ta' Frar 2003, tal-kejl ta' tmien tomniet zewg sieghan u disa' kejliet (T8.S2.K9) cirka disat elef, hames mija u sitta u tletin punt wiehed tnejn metri kwadri (9,536.12 m.k.) konfinanti mit-tramuntana ma' triq, mil-lvant mal-Kullegg De La Salle u min-nofsinhar ma' proprjeta` ta' l-eredi ta' Fortunato Sapiano, liema proprjeta` ipperveniet lilhom in parte mill-wirt ta' ommhom Maria Stella Callus xebba Testaferrata Abela u in parte mill-wirt taz-zija taghhom il-Barunessa Andreana sive Adriana Testaferrata Abela;

2. Illi l-konvenut qieghed jokkupa parti minn dawn l-artijiet u b'mod partikolari d-dar li jisimha 1, "Chevron" jew "Danny's Heaven", Triq San Dwardu, Vittoriosa b'xi raba' maghha u bl-istrutturi kollha hemm hekk eretti fuqhom minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi;

3. Illi ghalhekk jezistu l-elementi kollha fil-ligi ai termini tal-artikolu 167 et seq. tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta ghaliex il-konvenut ma ghandux titolu validu fil-ligi fuq il-proprjeta` imsemmija u fil-fehma tal-esponenti l-konvenut ma ghandu l-ebda difiza xi jressaq ghat-talba tal-esponenti;

4. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

5. Illi dawn il-fatti l-esponenti jafuhom personalment;

Ghaldaqstant, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u illi jinghataw il-provvedimenti opportuni, jghid il-konvenut ghaliex m'ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet ta' l-esponenti illi qeghdin hawn jitolbu illi dina l-Onorabbli Qorti jghogobha:

1. Tiddeciedi l-kawza skont it-talba bid-dispensa tas-smigh ai termini ta' l-artikoli 167 sa 170 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut qieghed jokkupa parti mill-artijiet ossija ghelieqi maghrufa bhala "tal-Ghesieli" fil-limiti ta' Haz Zabbar gieli indikati bhala fil-limiti ta' Vittoriosa, hekk kif indikati ahjar u delinejati bil-kulur orangjo fuq pjanta annessa u mmarkata dokument ittra "A8" ma' att ta' dikjarazzjoni causa mortis ippubblikat min-Nutar Dottor Ruben Casingena ta' nhar it-12 ta' Frar 2003, tal-kejl ta' tmien tomniet zewg sieghan u disa' kejliet (T8.S2.K9) cirka disat elef, hames mija u sitta u tletin punt wiehed tnejn metri kwadri (9,536.12 m.k.) konfinanti mit-tramuntana ma' triq, mil-lvant mal-Kullegg De La Salle u min-nofsinhar ma' proprjeta` ta' l-eredi ta' Fortunato Sapiano, liema proprjeta` ipperveniet lilhom in parte mill-wirt ta' ommhom Maria Stella Callus xebba Testaferrata Abela u in parte mill-wirt taz-zija taghhom il-Barunessa Andreana sive Adriana Testaferrata Abela u b'mod partikolari d-dar li jisimha 1, "Chevron" jew "Danny's Heaven", Triq San Dwardu, Vittoriosa b'xi raba' maghha u bl-istrutturi kollha hemm hekk eretti fuqhom minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi;

3. Tordna lill-konvenut jizgombra mill-proprjeta` hawn fuq imsemmija u dana entru zmien qasir u perentorju li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tiffissa ghal dan il-ghan;

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li huwa minn issa stess ingunt in subizzjoni.

Rat fil-verbal tal-25 ta' Ottubru, 2016 din il-Qorti diversament preseduta awtorizzat lill-intimat sabiex jikkontesta l-kontumacja tieghu u rat li permezz ta' decizjoni datata 4 ta' Lulju 2017 l-istess Qorti ggustifikat il-kontumacja tal-intimat u mponiet terminu ta' ghoxrin jum ghall-prezentata tar-risposta tieghu. Konsegwentement l-ewwel talba tar-rikorrenti sabiex il-kawza tigi deciza b'mod sommarju giet michuda.

Rat ir-risposta guramentata ta' Daniel Orsini li taqra kif isegwi:

1. 'Preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom jipprovaw it-titolu taghhom fuq il-proprjeta' li qed jireklamaw bhala taghhom.

2. Preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti ghandhom jipprovaw l-interess guridiku fit-talbiet proposti minnhom.

3. Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju, din il-Qorti mhijiex kompetenti biex titratta t-talbiet tar-rikorenti.

L-istess rikorrenti fil-kuntratt causa mortis jiddikjaraw li l-proprjeta' li fiha tinsab id-dar tal-esponent kienet mikrija.

4. Fil-mertu, mhux minnu li l-esponent qed jokkupa l-fond 1, Chevron, Triq San Dwardu, Birgu minghajr titolu validu fil-ligi.

Il-proprjeta' in kwistjoni ilha mikrija fil-familja tal-esponent mill-1962. Dak iz-zmien kienet mikrija lin-nanniet tal-esponent George u Antonia Orsini. L-esponent twieled hemm u rabbietu n-nanna wara li nfirdu l-genituri tieghu.

In-nannu George Orsini kien ihallas il-kera lil certu Carmelo Cefai li kien jamministra l-proprjeta' kollha. Meta fl-1977 Carmelo Cefai miet, hadd ma gabar il-kera izjed u ghalhekk beda jiddepozitaha l-Qorti. L-esponent baqa' jaghmel l-istess. Huwa joqghod hemm, u hlief ghal perjodu meta kien ghamel zmien il-habs, baqa' jghix hemm.

Fl-2004, wahda mir-rikorrenti avvicinat lill-esponenti, u qaltlu li hemm kien taghhom. Minkejja li fil-causa mortis tal-2003, huma stess iddikjaraw li l-proprjeta' kienet mikrija, qatt ma rcevew kera direttament.

5. F'kull kaz ukoll, u minghajr pregudizzju, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.’

Rat illi fil-verbal datat 5 ta’ Lulju 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta’ lill-partijiet li jaghmlu sottomissjonijiet fl-atti.

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

Ikkunsidrat:

Illi permezz tal-kawza odjerna ir-rikorrenti jsostnu li huma s-sidien tal-proprjeta' mmarkata fuq il-pjanta a fol.16 tal-process. Skont ir-rikorrenti l-intimat Daniel Orsini qed jokkupa parti mill-proprjeta' minghajr titolu validu fil-ligi u jitolbu li jigi zgumbrat mill-istess.

L-intimat Daniel Orsini da parti tieghu jeccepixxi li r-rikorrenti ghandhom iressqu prova tat-titolu taghhom, li m'ghandhomx interess guridiku fil-proceduri, li t-talbiet tar-rikorrenti m'humiex kompetenza ta' din il-Qorti, li huwa jokkupa l-fond b'titolu ta' kera validu u li huma l-istess rikorrenti li jammettu l-ezistenza tal-kera.

Provi:

Il-Qorti rat id-dikjarazzjoni Causa Mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Ruben Casingena datata 12 ta' Frar 2003 a fol. 5 et seq tal-process li fil-paragrafu numru 8 jindika li r-rikorrenti wirtu l-art li parti minnha hija in kontestazzjoni fil-kaz odjern. Rat ukoll il-pjanta A 8 annessa mal-istess dikjarazzjonni a fol. 16 tal-process li tiddelinja l-art in kwistjoni. Id-deskrizzjoni tal-proprjeta' f'dan l-att hija kif isegwi:

'8. Sehem ta' tnejn u tletin minn hamsa u erbghin(32/45)parti ndiviz tal-ghelieqi maghrufa 'tal-Ghesieli' fil-limiti ta' Haz-Zabbar gili indikati bhala fil-limiti ta' Vittoriosa, hekk kif indikata ahjar u delinejata bil-kulur orangio fuq pjanta hawn annessa u markata document ittra 'A8' tal-kejl ta' tmien tomniet zew sieghan u disa' kejliet (T8.S2.K9) cirka disat elef hames mija u sitta u tletinp untwiehed tnejn metri kwadri (9,536.12m.k.); konfinanti mit-tramontana ma triq, mill-lvant mall-Kullegg Del a Salle u minn

nofs-in-nhar ma proprjeta tal-eredi ta' Fortunato Sapiano; mqabbla ghal tmienja u ghoxrin lira Malta (Lm28) fis-sena, bil-valur ta' elf disa' mija u wiehed u disghin lira Maltin (Lm1,991).'

Rat ukoll l-**affidavit tar-rikorrenti Victoria Tabone** a fol. 97 et seq tal-process. Hija tixhed kif il-proprjeta' saret taghha permezz ta' wirt fit-termini tad-dikjarazzjoni Causa Mortis msemmija fil-paragrafu precedenti. Tixhed li din il-proprjeta' kienet ippreveniet lilha flimkien ma' ohtha r-rikorrenti l-ohra in parte mill-wirt ta' ommha Maria Stella Callus xebba Testaferrata Abela li mietet nhar it-30 ta' Dicembru, 1991 u in parte mill-wirt taz-zija taghhom Andreana sive Adriana Testaferrata Abela li giet nieqsa fl-14 ta' Frar 2002.

Hija tkompli tixhed li ommha u z-zija taghha qatt ma kienu jafu bl-ezistenza tal-intimat Daniel Orsini bhala allegat kerrej tal-fond in kwistjoni. Izzid:

'7. Filwaqt illi l-konvenut Daniel Orsini qatt ma gie rikonoxxut minnha bhala inkwilin tal-proprjeta' in kwistjoni, huwa irrikonoxxa lili u lill-ohti bhala s-sidien ta' din il-proprjeta'. Dan qeghda nghidu ghaliex huwa kien ipprezenta cedola ta' kera li huwa jallega li kellu jhallas fir-rigward tal-proprjeta' mertu ta' dina l-kawza. Kopja ta' din ic-cedola ta' depozitu qeghda tigi hawna nnessa u immarkata bhala **"Dokument VT 1".** Kien b'din ic-cedola li sirna nafu bil-konvenut Daniel Orsini u li ghandu pretensjonijiet fuq il-proprjeta' in kwistjoni.

8. Nghid ukoll li mhux l-ewwel darba illi l-konvenut Daniel Orsini avvicinani u talabni li jixtri din il-proprjeta' minghandu u minghand ohti.

9. Insostni u nghid illi l-konvenut Daniel Orsini ma ghandu l-ebda titolu validu fuq il-proprjeta' mertu ta' dina l-kawza. Ic-cedola ma hija ibbazata fuq l-ebda kirja izda huma biss frott l-immaginazzjoni tal-konvenut Daniel Orsini. Il-konvenut Daniel Orsini kien qabad u dahal gol-prorpjeta' taghna b'mod abbuziv u illegali Huwa bena strutturi b'mod illegali inkluza qisha dar jisimha 1, "Chevron" jew"Danny's Heaven", triq San Dwardu, Vittoriosa. Meta jiena mort fuq il-post ghamlu ghalija xi tlett (3) iklieb feroci li l-konvenut Danie Orsini ken irabbi fl-istess proprjeta'.'

B'referenza ghar-risposta tal-intimat zzid li fejn l-intimat jghid li l-proprjeta' mertu tal-kawza kienet mikrija lin-nanniet tieghu u kienu jhallsu l-kera' lil certu Carmelo Cefai r-rikorrenti tixhed li hija ma tafx min hu Carmelo Cefai u li zgur dan ma setax jikri xejn billi ma kienx proprjetarju tal-proprjeta' mertu tal-kawza izda hija proprjeta' tal-familja taghha.

Rat a fol. 99 tal-process ic-cedola ta' depositu msemmija fl-affidavit li ggib id-data tal-31 ta' Awissu 2009. F'din ic-cedola l-intiamt isostni li huwa jikri l-fond 1, St. Edwards Street, Vittoriosa li huwa ma jafx min huma l-eredi ta' Carmelo Cefai izda jindika bhala ntimati fic-cedola 'l-eredi ta Carmelo Cefai u Barunessa Adriana Testaferrata Abela'.

Rat a fol. 116 et seq l-**affidavit ta' Daniel Orsini**. Skont l-intimat huwa ilu jghix fil-fond in kwistjoni sa minn meta twieled fis-sena 1970 ghaliex kien jghix man-nanniey George u Antonia Orsini. Jzid li ilu jghid f'ismu fl-istess dar mis-sena 1995. Jghid li missieru u nannuh George kienu jhallsu l-kera lil Carmelo Cerai sakemm dan miet fis-sena 1977 u wara ghahekk bdew jiddepozitaw il-kera fil-Qorti. Jghid ukoll li minn meta beda jghix

hu fil-fond wahdu missieru kien qeleb il-kirja f'ismu. Jinsisti li r-rikorrenti qatt ma kellhom x'jaqsmu mad-dar in kwistjoni. Jghid li huwa sar jaf bir-rikorrenti meta wahda minnhom tfaccat fejn id-dar tieghu fis-sena 2009. Sa dak in-nhar jghid li r-rikorrenti qatt ma kienu thallsu l-ebda kera w'ghalhekk id-dar mhiex taghhom. Skont l-intimati, ghalkemm ir-rikorrenti ghandhom proprjeta' fl-inhawi, l-fond tieghu ma jaqax f'din il-proprjeta'. Jemfasizza li hu u l-antenati tieghu dejjem hallsu l-kera u qatt hadd mir-rikorrenti ma prezenta ruhu b'xi pretensjonijiet fuq l-art.

Il-Qorti rat li flimkien mal-affidavit tieghu l-intimat prezenta numru ta' rcevuti ta' hlas ta' kera allegatament tal-fond in kwistjoni. L-aktar antika tmur lura ghas-27 ta' Ottubru 1962. Tidher li hija ffirmata minghand xi hadd Cefai u fiha jinghad:

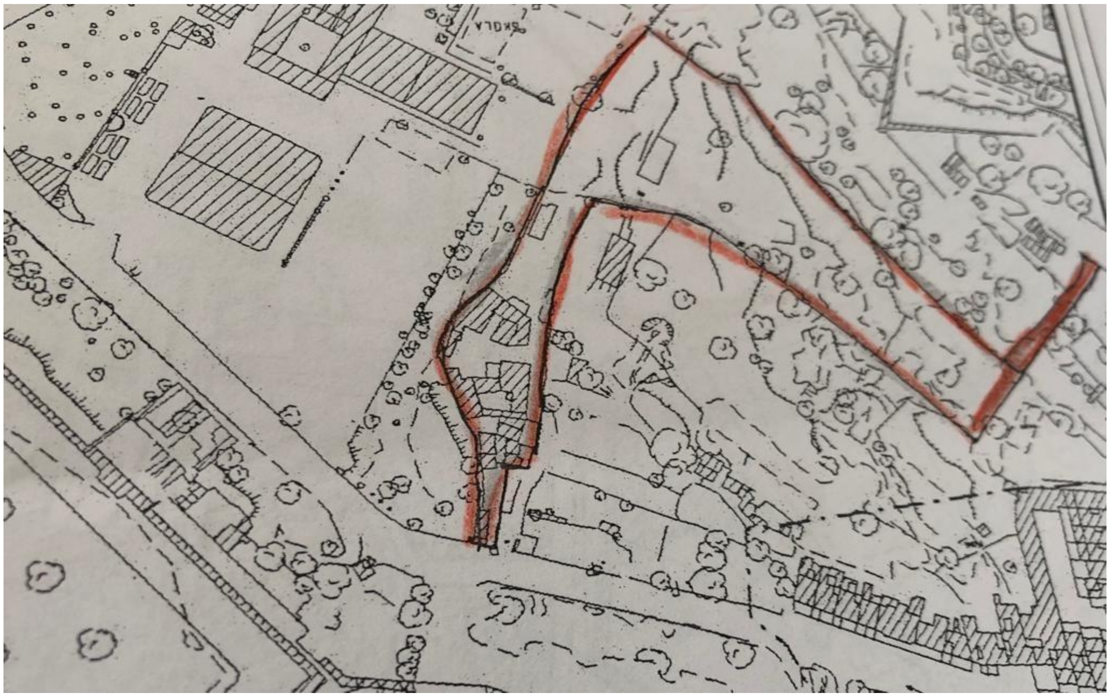
'irceveit min ghand George Orsini issomma ta £4-5 ta sitt xhur ta post li jinsab fil limiti tal' Birgu li jghalaq fis 16 ta' Frar 1963.'

Dawn l-ircevuti fl-atti jibqaw sejrin sad-data tat-30 ta' Awwissu, 1977 (fol. 118 sa 127). Mill-istess ktieb jidher li l-Avukat Patrick Vella beda jindika li l-kera bdiet tigi depositata minnu fil-Qrati tal-Magistrati. Mis-sena 1987 beda jidi ndikat l-istess ghal Louis Orsini bhala depositant u bhala Avukat l-Avukat Carmelo Mifsud Bonnici. Fis-sena 1994 jidher li l-hlas sar minn certu Alfred Orsini u mis-sena 1995 il-quddiem (ara fol 131 et seq) il-hlas beda jsir minn Daniel Orsini. Il-Qorti tirrileva li gew esebiti biss rcevuti u mhux kopja tac-cedoli b'dana li fuqhom ma hemm indikat xejn fuq xhiex sar il-hlas. Mhux car a fol.132 jekk l-ahhar data ta' dawn l-ircevuti hijiex is-sena 2000 jew is-sena 1998.

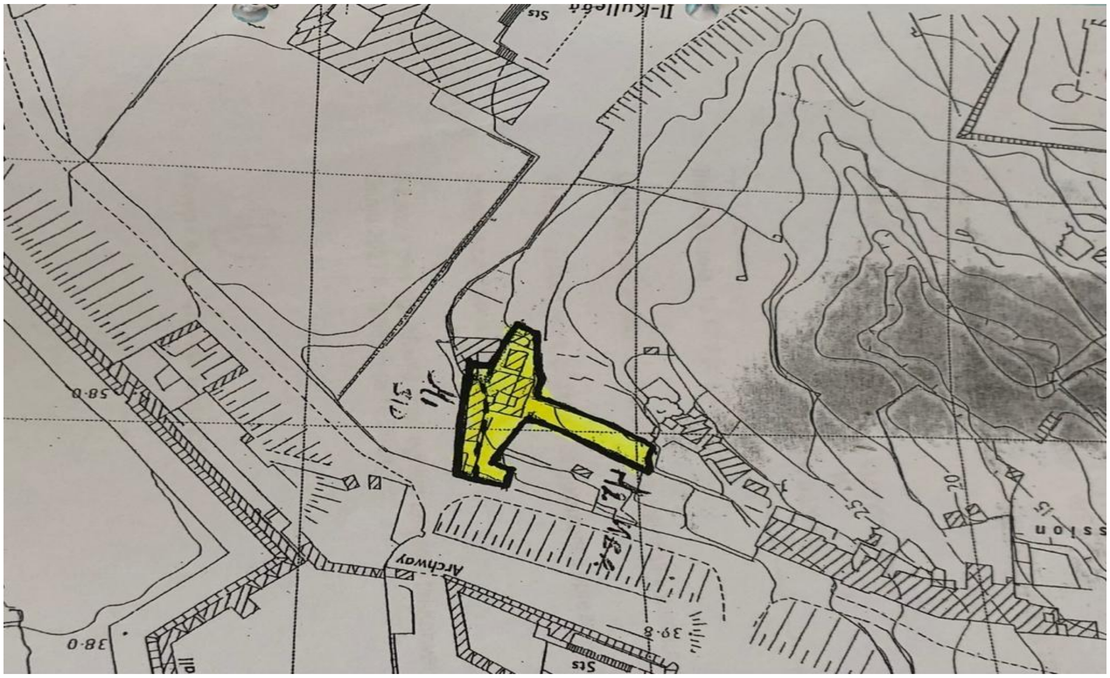
A fol. 133 tal-process l-intimat jiprezenta *site plan* li fuqha jimmarka l-fond allegatament mikri lilu. Il-Qorti qabblet din il-

pjanta mal-pjanta a fol. 16 tal-process u kkonfermat li fil-parti l-kbira tal-art indikata mill-intimat a fol. 133 tal-process din taqa wkoll fil-parametri tal-art li wirtu r-rikorrenti partikolarment il-parti mibnija tal-art mmarkata mill-intimat taqa kollha fl-art inkluza fil-Causa Mortis u l-pjanta annessa a fol.16 tal-process. L-unika differenza hija li l-intimat jimmarka wkoll sessjoni tawwalija f'nofs l-art li tisporgi lejn in-naha opposta ta' fejn hemm il-bini u li jidher li mihiex mibnija. Sabiex dan jinftiehem ahjar il-Qorti qed tinkludi iz-zewg pjanti kif immarkati fil-parti rilevanti taghhom:

Fol. 16 Causa Mortis tar-rikorrenti:



Fol. 133 annessa mal-affidavit tal-intimat:



L-intimat Daniel Orsini xehed ukoll viva voce a fol. 138 et seq tal-process. Huwa jesebixxi dokument DOA 1 li jikkonsisti fi statement tal-ARMS li skontu juri li fis-sena 1994 inqeleb l-arlogg tad-dawl fuqu minn fuq missieru li kien jghix fil-fond qablu. Dan id-dokument jinsab esebit a fol. 135 tal-process u skont l-intimat id-data tal-25 ta' Marzu 1994 hija d-datali nqeleb il-meter. Verament din it-transazzjoni turi l-ittri MI li probabilment ifissru 'migration' izda ma taghti l–ebda isem. Fuq dan id-dokument il-Qorti identifikat biss kunjom u cioe' dak ta' Formosa li ma ghandu x'jaqsam xejn ma kunjom l-intimat. L-intimat ikompi jixhed li dan id-dokument jirrigwarda l-indirizz 1, St Edward Street, Vittoriosa li wara gie Dance Haven, St. Edward Street, Victoriosa ghar-raguni li jsostni li nbidlu xi numri. Jghid li dan id-dokument jista' jigi identifikat li jirreferi ghal dan l-indirizz mill-account number. Fix-xhieda tieghu sussegwenti nhar it-30 ta' Gunju, 2021 l-intimat jesebixxi kont tal-ARMS li jgib l-isem Daniel Orsini bl-indirizz 1, Triq San Dwardu, Birgu, BRG 9033. Il-Qorti rat li n-numru tal-

kont fuq id-dokument a fol. 135 huwa dak ta' 993653910 filwaqt li n-numru tal-kont fuq id-dokument a fol. 142 huwa dak ta' 101000198245 b'dana li allura ma tressqitx prova li dawn id-dokumenti qed jaghmlu referenza ghall-istess servizz u fl-istess fond.

L-intimat kompla jixhed in kontro-ezami a fol. 149 et seq tal-process. F'din ix-xhieda l-intimat jammetti li hu jokkupa parti mill-art immarkata fil-pjanta tar-rikorrenti esebita a fol. 16 tal-process. Jghid li huwa ma jokkupax l-eghlieqi u jokkupa biss sal-ewwel binja. Jaqbel ukoll li mhux is-sid tal-proprjeta'. Izid li ilu jghix fiha minn meta kellu madwar sena man-nanniet tieghu u kienu jikruha minghand xi hadd wiehed Cefai minn Haz Zabbar li llum huwa mejjet. Baqa dejjem jghix hemm ukoll ma' missieru u z-zijiet u fis-sena 1993 jixhed li hadd ma kien jigi ghall-kera. Izid li fis-sena 1993 in-nanna u missieru kienu jpoggu l-kera l-Qorti. Jikkonferma li hu qatt ma ltaqa mal-persuna identifikata bhala Cefai. Jikkonferma li hu qatt ma hallas il-kera lil xi persuna u li meta beda hu l-kera kienet tithallas il-Qorti u hu baqa' jaghmel hekk. Mistoqsi jekk ghadux ipoggi l-kera l-Qorti jghid li iva. Jghid li kienet avvicinatu r-rikorrenti fis-sena 2005 li qaltlu li l-proprjeta' hija taghha, hu talabha d-dokumentazzjoni biex ikun cert. Izid li fis-sena 1995 jew wara ghaliex inbidlet il-ligi beda jiddepozita is-somma ta' €180. B'referenza ghac-cedola esebita mir-rikrrenti a fol. 99 tal-process huwa jghid li meta r-rikorrenti nfurmatu li l-proprjeta' kienet taghha huwa beda jiddeposita' f'isimha wkoll u f'isem Carmelo Cefai. Mhux cert jekk qaltlux li taghha jew ta' ommha l-Baronessa Adriana Testaferrata Abela w'ghalhekk kien nizzel isimha. Mistoqsi min kien jaghmillu c-cedoli jghid li kien imur is-subbasti u jaghmilielu certu Ronnie Genuis. Izid li qabel kien hemm eghlieqi imma wara nqaleb kollox u nbnew xi garaxxijiet. Jixhed ukoll li ktieb tal-kera f'ismu ma hemmx ghaliex

sa minn dak iz-zmien dejjem kien ihallas il-Qorti. B'referenza ghal fejn xehed li missieru qeleb il-kera fuqu jispjega li dan kien sar bejniethom ghaliex is-sid tal-post qatt ma mar l'hemm. Waqt din ix-xhieda l-intimat esebixxa Avvizi ta' Nfurzar mahruga fil-konfront tieghu u li jindikaw is-sit in kwistjoni li jmorru lura ghas-sena 1995 u dan sabiex juri li kien gia jokkupa l-fond minn dak iz-zmien.

Ikkunsidrat ulterjoment:

Prova titolu u interess guridiku :-

Illi ghal dak li huwa prova tat-titolu r-rikorrenti ressqu fl-atti id-dikjarazzjoni Causa Mortis datata 12 ta' Frar, 2003 li bla dubju fil-paragrafu numru 8 taghha tinkludi sehem sostanzjali tal-art in kwistjoni kif tidher ukoll delineata fil-pjanta annessa mal-istess att 'A 8' a fol.16 tal-process. Bhala dokumentazzjoni r-rikorrenti ressqu biss din il-prova sabiex jevidenzjaw it-titolu taghhom izda ressqu wkoll l-affidavit tar-rikorrenti Victoria Tabone li tat deskrizzjoni dettaljata tad-derivazzjoni tal-proprjeta' permezz ta' wirt minn fuq ommha Maria Stella Callus u z-zija taghha Adriana Testaferrata Abela ghal fuqha u ohtha r-rikorrenti l-ohra. Il-Qorti rat li fl-atti l-intimat bl-ebda mod ma kkontesta kemm il-validita tad-dikjarazzjoni Causa Mortis kif ukoll ix-xhieda tar-rikorrenti tant li lanqas sarilha kontro-ezami.

Il-Qorti tqis li in vista tal-provi fl-atti u n-nuqqas ta' kontestazzjoni, r-rikorrenti ressqu prova sufficjenti sal-grad rikjest mil-ligi li l-proprjeta' in kwistjoni hija proprjeta' taghhom. Stante li l-Qorti hija sodisfatta b'din il-prova jsegwi allura li l-eccezzjoni tal-intimat li r-rikorrenti ma ghandhomx interess guridiku wkoll ma tregix u ser tigi michuda.

Eccezzjoni ta' nkompetenza ta' din il-Qorti:-

Illi l-intimat iqajjem ukoll l-eccezzjoni ta' nkompetenza ta' din il-Qorti. Ghalkemm l-eccezzjoni ma tindikax ghalfejn, il-Qorti tifhem li din l-eccezzjoni tqajjmet ghaliex l-intimat isostni li huwa ghandu titolu validu ta' kera. Illi hija gurisprudenza kostanti li ssostni li din il-Qorti hija kompetenti fuq kawzi bhal dik odjerna sal-punt li hija tiddeciedi jekk hux minnu li tezisti jew le kera valida fuq il-fond in kwistjoni. F'kaz li l-kera ma tirrizultax allura l-kaz jibqa di kompetenza ta' din il-Qort, f'kaz li l-kera tirrizulta allura huwa minnu li l-kaz ma jibqax di kompetenza taghha. Ghalhekk jehtieg li l-Qorti tidhol f'analizi tal-provi dwar l-ezistenza o meno tal-kirja vantata mill-intimat.

Kirja valida jew le:

Illi fl-ewwel lok il-Qorti tixtieq tindirizza d-dubju li jipprova jqajjem l-intimat dwar jekk l-art proprjeta' tar-rikorrenti hix l-istess wahda okkupata minnu. Il-Qorti gia identifikat aktar il-fuq li l-intimat stess fuq pjanta mmarkata minnu ndika li huwa jokkupa parti sostanzjali mill-art tar-rikorrenti. L-istess intimat jikkonferma wkoll dan fix-xhieda tieghu in kontro-ezami ghalhekk mhux minnu dak li jallega l-intimat li l-art tar-rikorrenti mihiex l-istess wahda okkupata minnu.

Illi fit-tieni lok l-intimat jexxepixxi li huwa jokkupa l-fond validament permezz ta' titolu ta' kera. Il-Qorti ser telenka l-provi li l-intimat ressaq fl-atti f'dan ir-rigward:

1. Kopja ta' ktieb tal-kera li ma jsejjahx lill-intimat u li ma jindikax l-indirizz tal-fond ghajr il-kliem 'post li jinsab fil limiti tal'Birgu' (Fol. 118 sa fol 127). Dawn l-ircevuti jaslu sas-sena 1977. Ghalkemm l-intimat isostni li l-fond kien mikri lil nannuh u lil missieru huwa ma jgibx prova effettivament x'kien jisimhom missieru u nannuh u jipretendi li l-Qorti toqghod fuq il-kelma tieghu. Dan qed jinghad partikolarment b'referenza ghax-xhieda tieghu u l-kontro-ezami fejn isemmi li hafna nies kienu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni nanniet, genituri u zijiet u f'hin minnhom anki jsemmi li hu mizzeewweg allura l-Qorti ma tistax tidentifika min suppost huma l-persuni ndikati fl-ircevuti. Il-Qorti rat li f'dawn l-ircevuti sa dan l-istadju jidher indikat l-isem ta' George Orsini.

2. Mill-kopja tal-ktieb tal-kera a fol. 127 l-quddiem jidher li fuq dik il-kirja partikolari ndikata f'dak il-ktieb li kif gia inghad ma jigix indikat indirizz car fih, il-kera bdiet suppost tigi depositata l-Qorti mis-sena 1978 il-quddiem. Fl-atti ma gietx prezentata kopja wahda ta' cedola li tista tevidenzja jekk verament sarx il-hlas u jekk dan jirreferix ghall-indirizz in kwistjoni fil-kaz odjern. Din is-sitwazzjoni tibqa' tirrifletti ruhha fil-ktieb tal-kera sad-data tal 20 ta' Awissu, 1991 u l-hlas fuq kollox jidher li qed isir f'isem certu Louis Orsini li ghal darb'ohra l-Qorti ma tressqitilha l-ebda prova li tevidenzja min hu, kif u jekk jigix mill-intimat.

3. F'daqqa wahda fl-ircevuta li issa tidher li hija mahruga mill-Qorti tal-Magistrati jidher li fis-sena 1994 (fol. 131) sar hlas f'isem Alfred Orsini fil-konfront ta' Carmelo Cefai. Ma tressqet l-ebda prova dwar fuq xhiex sar dan il-hlas stante li kif gia nghad l-intimat ma prezentax kopja tal-allegati cedoli. Ghal darb'ohra ma tressqet l-ebda prova lil Qorti dwar min hu dan Alfred Orsini. L-ircevuti li jsegwu verament isejhu lil Daniel Orsini u jibdew mid-

data tad-29 ta' Novembru 1995 l-quddiem izda ghalkemm jidhru li saru fil-konfront ta' certu Carmelo Cefai ghal darb'ohra ma gewx esebiti c-cedoli konnessi sabiex il-Qorti tivverifika d-dettalji tad-depositu u fuq xhiex sar. Kif gia inghad skont fol. 132 l-ahhar ircevuta jidher li hija datata possibilment is-sena 2000. Jirrizulta li wara dan il-perjodu l-unika prova ta' hlas permezz ta' cedola giet esebita mill-istess rikorrenti Victoria Tabone a fol. 99 tal-process flimkien mal-affidavit taghha. Huwa biss f'dan il-punt b'cedola datata 31 ta' Awwissu 2009 li l-Qorti ghandha l-ewwel indikazzjoni permezz ta' dokument li l-intimat Daniel Orsini kien qed jipretendi li ghandu kirja tal-fond 1, St. Edwards Streets, Vittoriosa u li kien qed jiddeposita l-kera ta' sena fuq l-istess fond. Il-Qorti tirrileva wkoll il-fatt lli din ic-cedola tikkombaca mal-istess sena li l-intimat jindika bhala s-sena li r-rikorrenti marret fuq il-post tinfurmah li l-proprjeta' kienet taghha.

4. Fix-xhieda in kontro-ezami l-intimat isostni li fil-mument li nbidlet il-ligi huwa beda u baqa jiddeposita s-somma ta' €180 bhala kera fuq il-fond in kwistjoni. Prova ta' dan fl-atti ma tressqitx.

5. Fix-xhieda tieghu l-intimat ukoll jiprova jisostanzja l-allegazzjoni tieghu li huwa ilu jirrisjedi fil-fond billi jiprezenta dokumentazzjoi tal-ARMS. Din il-Qorti gia rrilevat aktar il-fuq fl-analizi tal-provi li d-dokumentazzjoni esebita ma taqbilx bejn wahda u l-ohra ghalhekk il-Qorti ma tistax tikkonkludi sal-grad rikjest mil-ligi li sa mis-sena 1995 is-servizz kien isejjah lill-intimat Daniel Orsini kif qed jipretendi. Ghal kuntrarju, d-dokumentazzjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar verament taghti ndikazzjoni li fis-sena 1995 l-intimat kien fuq il-post tant li gie akkuzat b'bini illegali fuq l-istess dan izda ma jfissirx li allura ghandu xi titolu ta' kera validu favur tieghu fuq l-istess.

Illi minn dak kollu suespost l-Qorti tqis li ghalkemm l-intimat ressaq prova li b'xi mod huwa tul hajtu kellu x'jaqsam mal-proprjeta' in kwistjoni, stante li jidher li xi familjari tieghu kienu jirrisjedu fih, id-dokumentazzjoni esebita minnu mihiex konklussiva sal-grad rikjest mil-ligi li tirreferi ghal kirja tal-fond in kwistjoni.

Illi in oltre *dato ma non concesso* li l-Qorti kellha taccetta l-ezistenza tal-kera f'isem xi antenati tal-intimat, l-provi li tressqu bl-ebda mod ma jikkonvalidaw l-eccezzjoni tal-intimat li huwa qed jokkupa l-fond b'titolu ta' kera validu li jsejjah lilu. Anzi huwa l-istess intimat li jammetti li skont hu l-kera qelibhielu missieru ghal fuqu minghajr l-intervent tas-sid meta l-hlas kien gia jsir permezz ta' cedoli fil-Qorti. Taht liema titolu fil-ligi missier l-intimat seta' jaghmel dan favur l-intimat (li f'parti mix-xhieda tieghu jghid ukoll li kien izzewweg) ma jsemmix.

Illi fl-atti wkoll il-Qorti tirrileva li, anki jekk wiehed kellu ghal grazzja tal-argument jiehu l-ircevuti minghajr dettalji u minghajr cedoli annessi bhala prova tal-hlas tal-allegata kera, l-intimat naqas milli jressaq evidenza ta' hlas tal-kera mis-sena 2000 sas-sena 2008 u mis-sena 2010 sal-lum cioe' s-sena 2023.

Illi finalment il-Qorti rat l-eccezzjoni tal-intimat fejn isostni li huma l-istess rikorrenti li jammettu l-ezistenza tal-kirja fid-dikjarazzjoni Causa Mortis. Il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni stante li l-Causa Mortis imsemmija tindika qbiela u mhux kirja residenzjali u wkoll l-art in kwistjoni proprjeta' tar-rikorrenti hija ferma akbar mill-parti okkupata mill-intimat u tikkonsisti wkoll f'ghelieqi w'ghalhekk mhux eskluz li xi partijiet

mill-art huma effettivament mqabbla lil terzi, ghalhekk l-ammissjoni allegata ma tirrizultax.

Konkluzjoni:

Illi ghaldaqstant in vista ta' dak kollu suespost, l-Qorti tqis li l-intimat ma rnexxilux jipprova lil din il-Qorti sal-grad rikjest mil-ligi li huwa jokkupa l-proprjeta' in kwistjoni permezz ta' titolu validu ta' kera favur tieghu w'ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjonijiet tal-intimat, tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u tordn a l-izgrumbrament tal-intimat.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi fl-ewwel lok tiddikjara l-ewwel talba sorvolata, fit-tieni lok tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat u tghaddi sabiex:

1. Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Daniel Orsini qieghed jokkupa parti mill-artijiet ossija ghelieqi maghrufa bhala "tal-Ghesieli" fil-limiti ta' Haz Zabbar gieli indikati bhala fil-limiti ta' Vittoriosa, hekk kif indikati ahjar u delinejati bil-kulur orangjo fuq pjanta annessa u mmarkata dokument ittra "A8" (fol. 16 tal-process) ma' att ta' dikjarazzjoni causa mortis ippubblikat min-Nutar Dottor Ruben Casingena ta' nhar it-12 ta' Frar 2003, tal-kejl ta' tmien tomniet zewg sieghan u disa' kejliet (T8.S2.K9) cirka disat elef, hames mija u sitta u tletin punt wiehed tnejn metri kwadri (9,536.12 m.k.) konfinanti mit-tramuntana ma' triq, mil-lvant mal-Kullegg De La Salle u min-nofsinhar ma' proprjeta` ta' l-eredi ta' Fortunato Sapiano, liema proprjeta` ipperveniet lilhom in parte mill-wirt ta' ommhom Maria

Stella Callus xebba Testaferrata Abela u in parte mill-wirt taz-zija taghhom il-Barunessa Andreana sive Adriana Testaferrata Abela u b'mod partikolari d-dar li jisimha 1, "Chevron" jew "Danny's Heaven", Triq San Dwardu, Vittoriosa b'xi raba' maghha u bl-istrutturi kollha hemm hekk eretti fuqhom minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi;

2. Tilqa′ it-tielet talba tar-rikorrenti u tordna lill-intimat Daniel Orsini jizgombra mill-proprjeta` hawn fuq imsemmija u dana fi zmien massimu ta′ xahrejn mid-data li din id-decizjoni ssir *res judicata*.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimat.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
27 ta′ April 2023

Cora Catania
Deputat Registratur
27 ta′ April 2023