QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 4 ta' Mejju 2023

Kawza Numru: 20
Rikors Ġuramentat Numru:- 821/2016 JVC

John Grima (KI 207833M) u martu Anna Grima (KI 2016325P) u permezz ta' digriet datat 13 ta' Ottubru 2020 l-atti gew trasfuzi f'isem Doris Grima, Joseph Grima u Mary Gauci nee' Grima

vs

Catherine Borg

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti John u Anna konjugi Grima kkonfermaw bil-gurament u talbu kif isegwi:

1. 'Illi permezz ta' kuntratt datat 17 ta' Lulju, 1996, atti Nutar Dottor Tonio Spiteri, ir-rikorrenti akkwistaw b'kompro-vendita mill-poter tal-Patrijiet Karmelitani f'Malta, *inter alia* porzjoni diviza mill-art maghrufa bhala *L-Irdum tal-Lunzjata*, fil-limiti tar-Rabat Malta tal-kejl superficjali ta' tmintax-il elf mitejn u sittin metri kwadri (18260m2), konfinanti mit-tramuntana mat-triq il-Lunzjata, mix-Xlokk mat-triq ta' Misrah Suffara u mill-punent u mill-lvant ma' beni tal-venditur, bil-pussess vakant, minn haga ohra libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenza kollha taghha, kif tinsab ahjar deskritta fuq il-pjanta annessa mal-istess kuntratt;

2. Illi l-intimata qeghda tokkupa b'abbuz u minghajr titolu validu fil-ligi parti mill-art hekk akkwistata mir-rikorrenti, kif fuq inghad;

3. Illi nonostante li l-intimata giet interpellata anki ufficjalment sabiex tivvaka mill-art minnha detenuta bla ebda titolu, hi baqghet inadempjenti;

Tghid ghalhekk l-istess intimata ghaliex m'ghandiex dina l-Qorti, ghar-ragunijiet premessi:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimata qeghda tokkupa l-porzjoni tal-art in kwistjoni b'abbuz u b'ebda titolu validu fil-ligi;

2. Konsegwentement tordna u tikkundanna l-istess intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi hekk iffissat lilha tizgombra mill-istess porzjoni ta' art.

Bl-ispejjes, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tas-6 ta' Lulju, 2016, kontra l-intimata ingunta minn issa ghas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' l-intimata Catherine Borg li taqra kif isegwi:

1. 'Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif se jirrizulta fil-mori ta' dawn il-proceduri;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ir-rikorrent irid igib prova li huwa verament is-sid tal-art li tinhadem mill-intimata;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost in vista tal-fatt li l-kopja tal-kuntratt tal-17 ta Lulju 1996 in atti Nutar Tonio Spiteri ezebit mar-rikors guramentat m'ghandu l-ebda indikazzjoni tal-insinwa tal-istess att kif ukoll ma hemmx kopja ta' dokumenti li jissemmew fl-istess att l-esponenti qeghda minn issa tirrizerva li tqajjem eccezzjonijiet ulterjuri galadarba jigi ezebit l-att notarili komplut;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huma minn issa ingunti in subizzjoni.'.

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, pjanti, ittra legali, ittri ufficjali, kopji ta' certifikati ta' mprizi agrikoli, certifikati tal-mewt, ricerki

testamentarji pubblici u sigrieti, testment, ricevuti, ritratti, kontro-ezamijiet, dokumenti ulterjuri u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-3 ta' Novembru, 2016, riferibbilment ghat-tielet (3) eccezzjoni sollevata mill-intimata, Dr Andrew Sciberras iddikjara li l-kuntratt a fol. 3 tal-process ghandu numru ta' insinwa 12073/1996 u ghandu jipprezenta kopja tal-istess flimkien mal-pjanta annessa;

Rat ir-rikors tar-rikorrenti intavolat nhar id-29 ta' Settembru, 2020 fejn permezz tieghu talbu ai termini tal-Artikolu 806 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta li l-atti tar-rikorrenti defunti John Grima u Anna Grima jghaddu fil-persuna taghhom sabiex ikunu jistghu jissoktaw fil-kawza minflok l-imsemmija defunti, rat li l-intimati fil-verbal tat-13 ta' Ottubru, 2020 m'oggezzjonawx u rat id-digriet tal-Qorti moghti fit-13 ta' Ottubru, 2020 fejn il-Qorti laqghet it-talba u ordnat il-korrezzjoni fl-atti;

Rat illi fil-verbal datat 23 ta' Gunju, 2022 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' li l-partijiet jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

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

Ikkunsidrat:

Illi permezz tal-kawza odjerna r-rikorrenti John Grima et jippremettu li permezz ta' kuntratt tas-17 ta' Lulju, 1996 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri kienu xtraw u akwistaw mill-poter tal-patrijiet karmelitani f'Malta fost proprjetajiet ohra porzjon diviza mill-art

maghrufa bhala 'L-Irdum tal-Lunzjata', fil-limiti tar-Rabat, Malta tal-kejl superficjali ta' 18,260m.k. Ir-rikorrenti jsostnu li l-intimata Catherine Borg qieghda tokkupa b'abbuz u minghajr titolu validu fil-ligi parti mill-art hekk akwistata u malgrad li giet interpellata ufficjalment sabiex tivvaka mill-art minnha detenuta hija baqghet inadempjenti. Ir-rikorrenti ghalhekk procedew bil-kawza odjerna fejn talbu li jigi dikjarat li l-intimata qieghda tokkupa l-porzjoni tal-art in kwistjoni b'abbuz u bl-ebda titolu validu fil-ligi u konsegwentement tordna u tikkundanna lill-istess intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi hekk iffissat lilha tizgombra mill-istess porzjoni ta' art.

Illi l-intimata Catherine Borg eccepiet illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda stante li huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt. Bhala t-tieni eccezzjoni eccepiet illi r-rikorrenti jridu jgibu prova li huma verament is-sidien tal-art li tinhadem mill-intimata. Finalment minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti eccepiet illi in vista tal-fatt li l-kopja tal-kuntratt tas-17 ta' Lulju, 1996 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri ezebit mar-rikors guramentat m'ghandu l-ebda indikazzjoni tal-insinwa tal-istess att kif ukoll m'hemmx kopja ta' dokumenti li jissemmew fl-istess att hija rriservat li tqajjem eccezzjonijiet ulterjuri gjaladarba jigi esebit l-att notarili komplut.

<u>L-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akwizittiva trentennali:</u>

Illi l-intimata Charmaine Borg fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha ntavolata nhar it-23 ta' Marzu, 2023 qajmet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akwizittiva trentennali ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Dwar il-kwistjoni li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni giet imqajma fin-nota ta' sottomissjonijiet u mhux bil-mod formali procedurali nghad fid-

decizjoni fl-ismijiet **Saviour Cilia et -vs- Theresa sive Tessie Mifsud pro et noe** deciza mill-Prim'Awla nhar is-16 ta' Ottubru, 2009 illi:

'Dwar id-difiza tal-preskrizzjoni eccepita [Artikolu 2156 (a)] l-atturi sewwa ssottomettew fin-Nota ta' l-osservazzjonijiet taghhom (fol. 213) illi l-azzjoni ghall-hlas ta' kera ma taqax fil-parametri ta' dak l-artikolu. Il-konvenuti rrealizzaw li dan hu hekk il-kaz tant li fin-Nota responsiva taghhom ta' sottomissjonijiet, u li din il-Qorti ppermettitilhom li jintavolaw (ara digriet ta' l-24 ta' Gunju, 2009), huma issollevaw l-istess preskrizzjoni kwinkwennali izda, din id- darba ai termini ta' l-inciz (c) ta' l-istess Artikolu 2156 relattiv "ghall-azzjonijiet ghall-hlas ta' kera ta' bini jew ta' raba'". In parentesi, jista jigi obbjettat mill-atturi illi din il-Qorti m'ghandhiex tokkupa ruhha minn din l-eccezzjoni gdida in kwantu ma nghatatx formalment f'Nota ta' eccezzjonijiet kif kellu jkun. Issa apparti l-konsiderazzjoni illi l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tista' titqajjem f'kull stadju, sahansitra fl-appell (Artikolu 2112, Kodici Civili), tezisti kazistika li tafferma illi jekk eccezzjoni titqajjem f'nota ta' l-osservazzjonijiet, "hu obbligu tal-gudikant li, meta jigi biex jaqta' l-kawza, jezamina u jivvaluta l-mezzi kollha ta' difiza li l-partijiet ikunu ressqu quddiemu". Ara "**Caterina Gerada -vs- Avv. Dr. Antonio Caruana**", Appell Civili, 28 ta' Jannar, 1957 u "**Assunta Cassar -vs- Dr. Carmelo Zammit nomine**", Appell Civili, 4 ta' Novembru, 1955;'.

Ghalhekk fid-dawl ta' dak premess fid-decizjoni kwotata, u stante li din hija eccezzjoni li tista titqajjem fi kwalunkwe stadju anke fi stadju ta' appell, il-Qorti ser titratta din l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni trentennali.

Illi l-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jitratta dwar il-preskrizzjoni tal-azzjonijiet reali, personali u misti jaqra illi:

'L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni egħluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi.'.

Dan l-artikolu ghandu jinqara konguntivament mal-Artikolu 2107 sub-artikolu 1 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jaqra kif isegwi:

'(1) Il-preskrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, għal żmien li tgħid il-liġi.'.

Illi l-intimata Catherine Borg fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha taghmel accenn ghad-deposizzjonijiet ta' Julie Galea (fol. 326), kif ukoll ta' Dr Franco Galea (fol. 324). Tikkwota wkoll minn diversi decizjonijiet b'referenza ghall-elementi tal-preskrizzjoni trentennali u ssostni li lkoll huma prezenti b'dan li tissussisti din id-difiza.

Illi kif inhu risaput, il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali tippressupponi pussess legittimu ta' tletin (30) sena u ghandu jkun wiehed materjali u ntenzjonali, jigifieri l-intenzjoni tal-pussessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhal li kieku hu kien proprjetarju taghha – *animus et corpus; corpus possessionis et animus possidendi vel animus domini*. Ghalhekk mhux pussess civili dak li jonqos fih wiehed jew l-iehor minn dawn iz-zewg elementi b'mod li mhijiex bizzejjed id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprija imma bhala haga ta' haddiehor ghax allura din tkun biss

detenzjoni jew tgawdija prekarja (ara decizjonijiet fl-ismijiet **Lawrence Zammit Haber -vs- Joan Zammit Haber et** deciza nhar il-21 ta' April, 2015 u **Carmelo Caruana et -vs- Orsla Vella** deciza nhar it-13 ta' Marzu, 1953 (Vol. XXXV.i.105)).

Il-Qort rat li fis-sottomissjonijiet taghha l-intimata Borg ma taghmel l-ebda accenn ghall-element intenzjonali. A kuntrarju tul il-process l-intimata tiddefendi ruhha billi teccepixxi li hija ghandha titolu ta' qbiela. Huwa car li l-element intenzjonali tal-intimata li tgawdi l-haga bhal li kieku hi l-proprjeta' taghha huwa mankanti billi z-zamma taht titolu ta' qbiela ma jistax iwassal qatt ghal akkwist ta' jedd bi preskrizzjoni akwizittiva.

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak espost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akwizittiva trentennali.

<u>It-tieni eccezzjoni – prova li r-rikorrenti huma s-sidien tal-art mertu tal-kawza:</u>

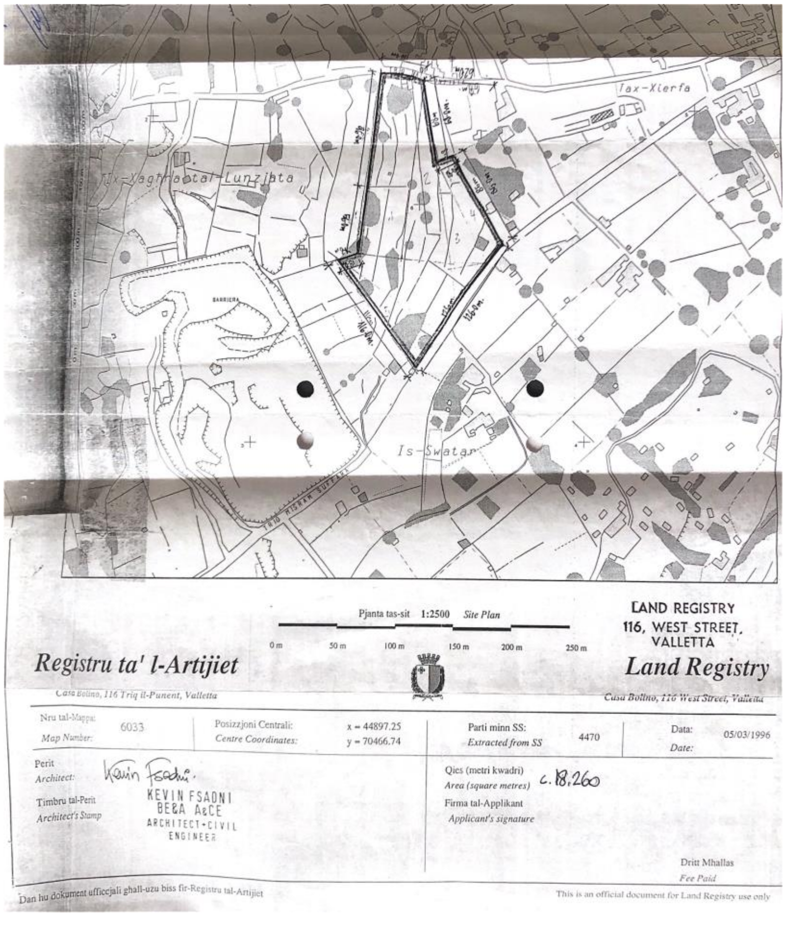
Illi fit-tieni eccezzjoni taghha tal-intimata Catherine Borg eccepiet minghajr pregudizzju ghall-ewwel_eccezzjoni li r-rikorrenti jridu jgibu prova li huma verament is-sidien tal-art li tinhadem mill-intimata.

Illi r-rikorrent John Grima fix-xhieda tieghu moghtija bl-affidavit a fol. 33 tal-process xehed kif isegwi:

'1. Nghid illi l-ghalqa in kwistjoni, u cioe' dik maghrufa bhala "l-Irdum tal-Lunzjata" fil-limiti tar-Rabat (Malta) tal-kejl ta' circa 18,260m2 kont xtrajta direttament mill-Patrijiet tal-Karmelitani fis-sena 1996, proprju fis-17 ta' Lulju 1996 permezz ta' att ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri;

2. Qabel ma xtrajt din l-ghalqa niftakar li kont mort, flimkien mal-Patri Serafin Abela, biex naraha u biex naccerta ruhi li kienet dik indikata fil-pjanta li hija annessa mal-kuntratt fuq imsemmi.'.

Ir-rikorrenti prezenta vera kopja tal-kuntratt ta' xiri tas-17 ta' Lulju, 1996 (fol. 34) bid-dokumenti kollha annessi mieghu fosthom il-pjanta tal-art in kwistjoni. Fil-kuntratt l-art giet deskritta bhala 'L-Irdum tal-Lunzjata' fil-limiti tar-Rabat, Malta tal-kejl superficjali ta' 18,260m². Ghal facilita' ta' referenza l-Qorti ser tipproduci kopja ta' din il-pjanta li giet annessa mal-kuntratt imsemmi.



Illi x-xhud Dr Franco Galea prodott mill-intimata Catherine Borg fl-affidavit tieghu a fol. 345 et seq tal-process esebixxa pjanta mis-

sistema tal-'map server' tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar fejn fiha ndika fost affarijiet ohra l-art mertu tal-kawza odjerna bin-numri 1 u 2. Il-Qorti ser tipproduci wkoll din il-pjanta ghal facilita' ta' referenza.

Minn ezami tal-pjanta ezebita mir-rikorrenti, kif ikkumparata mal-pjanta esebita mix-xhud Dr Franco Galea, huwa car li l-kwistjoni hija fuq l-art li ghandha forma ta' l-ittra 'L'. M'hemmx dubju li l-art bil-forma tal-ittra 'L' tifforma parti mill-art akwistata mir-rikorrenti Grima bil-kuntratt ta' xiri tas-17 ta' Lulju, 1996 (fol. 34). Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>Kunsiderazzjonijiet:</u>

Illi essenzjalment li jibqa x'jigi trattat huwa jekk l-art mertu tal-kawza odjerna li ghandha forma ta' l-ittra 'L' hijiex detenuta mill-intimata Catherine Borg b'titolu ta' qbiela hekk kif issostni.

Illi bhala prova sabiex issostni t-titolu ta' qbiela taghha fuq l-art in kwistjoni l-intimata Catherine Borg ressqet is-segwenti:

1. Kuntratt ta' assenjazzjoni bhala parti mill-eredita' maghmula bejn l-ahwa Zerafa lil ohthom Caterina Galea xebba Zerafa datat 4 ta' Mejju, 1906 fl-atti tan-Nutar Paolo Vassallo (fol. 190) tal-utile dominju temporanju ta' porzjon art maghrufa bhala 'Rdum ta' Lunzjata' tal-kapacita' ta' cirka tmien 'itmiem.

2. Kuntratt ta' subenfitewsi datat 31 ta' Lulju, 1920 fl-atti tan-Nutar Giovanni Mifsud (fol. 191) bejn min-naha l-wahda Caterina Galea armla ta' Salvatore Galea u min-naha l-ohra Paolo u Caterina konjugi Schembri ta' '*…una porzione divisa della utile dominio temporaneo e beneficati della clausura di terra nei limiti del Rabato in contrada "ta' Rdum ta' Lunziata" denominata il "Graden ta' Lunziata", della capacita' di circa otto tumoli, …'*.

3. Cedola ta' retratto bin-numru 78 datata 15 ta' Novembru, 1920 fl-ismijiet Padre Carmelo Mangion noe -vs- Paolo e Caterina konjugi Schembri (fol. 194).

4. Xhieda ta' Dr Rosemary Farrugia in rapprezentanza tal-provincja Karmelitana fis-seduta tat-2 ta' Marzu, 2021 (fol. 252) fejn prezentat id-dokumenti segwenti:

(i) sett ta' dokumenti fir-rigward ir-raba' mqabbel lil Michael Schembri (Ta' Rankati). Minn dawn id-dokumenti jirrizulta li Michael Schembri maghruf bhala 'Ta' Rankati' kellu mqabbla ghandu diversi raba'. F'uhud minn dawn id-dokumenti jirrizulta li r-raba' f'xi mument ma baqghetx tghajjat lil Michael Schembri pero' bdiet tghajjat lil Paolo Schembri. Wahda minn din ir-raba' hija maghrufa bhala 'Irdum tal-Lunzjata' indikata bhala porzjoni numru 16. Minn dan id-dokument esebit jirrizulta li din l-art kienet giet imqabbla lil Michele Schembri permezz ta' skrittura

privata tat-2 ta' Awwissu, 1964 u li kellha daqs ta' cirka seba' itmiem u tlett sieghan (fol. 263).

(ii) Dokument relatat mac-cedola li giet esebita fl-atti a fol. 194 et seq liema cedola ghandha n-numru 78. Minn dan id-dokument jirrizulta li l-art imsemmija fic-cedola hija maghrufa bhala 'Graden tal-Lunzjata' u liema art baqghet tal-kunvent (fol. 269).

Din ix-xhud xehdet ukoll fis-seduta tal-1 ta' Novembru, 2021 (fol. 337) fejn esebiet dokumenti ulterjuri li huma s-segwenti:

(i) Sommarju tal-qbiela fuq il-porzjoni bin-numru 16 konsistenti, fost affarijiet ohra, fil-kobor tal-art konsistenti fi 7T.3S, lil min hija mqabbla, l-hlas dovut tal-qbiela u l-iskadenza tal-istess qbiela ndikata bhala Dok RF1 (fol. 339).

(ii) Ftehim tal-qbiela datat 2 ta' Awwissu, 1964 bejn Patri Fenech u Mikiel Schembri (fol. 340) ta' raba' li jinsab immarkat fis-Survey Sheet 86 bin-numru 16 msejjah Rdum fil-kuntrata ta' St Caterina li fiha 7T.3S.0K bil-pattijiet u kundizzjonijiet hemm elenkati.

(iii) Notament datat 5 ta' Ottubru, 1969 li permezz tieghu Mikiel Schembri kien talab li jibni stalla jew magazzino fl-art imqabbla lilu (fol. 342).

(iv) Pjanta tal-inhawi fejn hemm immarkata bil-kulur ahmar il-porzjoni numru 16 (fol. 343). Il-Qorti tirrimarka li l-marka bl-uzu ta' biro ahmar saret minn xi hadd probabbli mix-xhud u ma tiffurmax parti mill-pjanta originali. Il-Qorti tinnota wkoll li l-art mertu tal-kawza odjerna hija identifikabbli billi fil-pjanta tidher bil-forma tal-ittra 'L'. Dan effettivament jindika li l-art minn dejjem kienet furmata u bil-forma ta' ittra 'L'.

5. Xehdet ukoll permezz ta' affidavit Agnes Galea (fol. 275) fejn tikkonferma li missierha huwa Michael Schembri u huwa maghruf bhala 'Ta' Rankati' u li kien jahdem bosta raba' proprjeta' tal-Patrijiet Karmelitani kemm bi qbiela, kif ukoll b'cens. Ix-xhud tghid li wara l-mewt ta' missierha dan ir-raba' baqa' jinhadem minnha u minn hutha. Fir-rigward ir-raba' mertu tal-kawza odjerna tghid:

'…Parti minn dan ir-razzett hemm il-bicctejn raba' li dwarhom qed issir din il-kawza u li ahna nirreferu ghalihom bhala "Ic-cantiet". Dawn l-ghelieqi dejjem nafhom jinhadem minn missieri u ommi u wara minn huti Catherine, Carmen u jiena. … Dawn iz-zewg ghelieqi nafhom parti mir-Razzett, tant hu hekk li l-uniku access ghalihom huwa mir-Razzett. Kif jidher mir-ritratti li diga pprezentajna; bejn ir-raba l-iehor li xtara John Grima u dawn iz-zewg ghelieqi hemm dizlivell ta' kwazi sular li juri bic-car li dawn iz-zewg ghelieqi ma kellhom x'jaqsmu xejn mal-kumplament tar-raba' li xtara John Grima.'.

Ix-xhud tkompli tixhed li dawn iz-zewg ghelieqi kienu jissaqqew bl-ilma minn spira li kienet thaffret min-nanniet taghhom u l-ilma kien jittella permezz ta' sienja, liema sienja aktar tard inbidlet f'mithna tar-rih. Tispjega li l-ilma kien jitwassal sal-ghelieqi maghrufa bhala 'Ta' Cantiet' permezz ta' kanali tal-gebel u li kienu jestendu tul ir-razzett kollu, kemm min fuq il-wicc tal-art kif ukoll minn fuq il-wicc. Tkompli tghid li minn dokument li kienet sabet datat 16 ta' April, 1961 bejn missierha Mikiel Schembri u ohtu Pawla Galea rrizulta li din l-iskrittura kienet qed titkellem dwar dan ir-raba' peress li jissemma l-mutur tal-ilma u li t-total tal-art kienet ta' 11 il-tomna, 10 titmiem kienu jinhadmu minn missierha Michael Schembri. Tghid li l-kejl jaqbel ma' dak li hemm

fuq il-post u cioe′ r-razzett inkluz dawk iz-zewg bicciet raba′ li dwarhom hemm il-kawza.

Ix-xhud tiprezenta wkoll ghadd ta′ ricevuti tal-hlas li kienu jhallsu lill-Patrijiet Karmelitani u wara lill-Ufficju Kongunt. L-ircevuti (fol. 281 et seq) jaghmlu referenza ghal qbiela ta′ porzjon numru 16 fl-Irdum tal-Lunzjata.

6. Pendrive a fol. 321A tal-process li fiha ′video′ mehud mill-ajru permezz ta′ ′drone′ li permezz tieghu gew murija l-akwati kollha u r-raba′ li hija mertu tal-kawza odjerna.

7. Xehed ukoll permezz ta′ affidavit Dr Franco Galea (fol. 324) fejn sostna li huwa iben Agnes Galea u n-neputi tal-intimata Catherine Borg. Ix-xhud jghid li sa minn tfulitu huwa kien imur flimkien ma′ ohtu Julie Galea regolarment fir-razzett li l-familja ta′ ommu ghandha bejn id-dahla ta′ Santa Katerina u l-Lunzjata fil-limiti tar-Rabat. Jispecifika li meta ghamel uzu mill-kelma ′ghandha′ kien qed ifisser li jahdmu u li huwa mqabbel ghandhom minghand il-Patrijiet Karmelitani u wara minghand l-Ufficju Kongunt. Dwar ir-raba′ mertu tal-kawza odjerna qal illi:

′Dawn l-ghelieqi li dwarhom hemm din il-kawza ahna nsibuhom bhala c-Cantiet. Kull bicca raba fir-razzett nsibuha b′isem differenti bhal per ezempju "Ta′ hdejn il-giebja" "Tat-Trejqa", "Iz-Zingla" u dan sabiex nidentifikawhom.

Dawn ic-cantiet dejjem nafhom jinhadmu minn ommi u hutha l-bniet. Dahla ghalihom kien hemm biss minn go r-razzett. Ghal dak li jirrigwarda d-dhul xejn ma nbidel sal-lum. Mill-ghelieqi li jigu fuhqom ezatt ma hemm l-ebda dhul u hemm qabza ta′ kwazi sular. Ic-cantiet dejjem kienu jissaqqew permezz ta′ sistema ta′

kanali li kienu jitilqu minn mithna ta′ l-ilma li hemm fil-parti ta′ fuq ir-razzett u testendi tul ir-razzett kollu. … Ic-cantiet dejjem nafhom bi prodott is-sena kollha. Jien biss biss kont nghin fil-qtugh ta′ fazola hadra, karotti, ful u fiz-zriegh u l-qlugh tal-patata. Kont anke nahrat l-istess ghelieqi meta kien ikun hemm bzonn. Ghalhekk certament li jekk xi hadd kien ser jigi fuq il-post kien ser jinduna mill-ewwel li l-ghelieqi jinhadmu u li kien hemm bidwi fihom.′.

Ix-xhud jghid li huwa kien assista lil ommu fir-ricerka minn fejn irrizulta cedola tal-15 ta′ Novembru, 1920. Jghid ukoll li huwa gab aeriel photos mill-Awtorita′ ta′ l-Ippjanar fejn mis-survey sheet tal-1968 tidher bic-car id-dahla mir-razzett ghal dawn iz-zewg porzjonijiet art msejha tac-cantiet.

Ix-xhud Dr Franco Galea xehed ukoll fis-seduta tal-15 ta′ Dicembru, 2021 (fol. 344) fejn b′zieda mal-affidavit tieghu, u b′referenza ghad-deposizzjoni ta′ Dr Rosemary Farrugia xehed fuq il-punti segwenti (i) b′referenza ghad-dokument RF1 a fol. 339 tal-process fejn gie ndikat il-kobor tal-ghalqa bhala dak ta′ sebat itmiem u tliet sieghan. Ix-xhud jaghmel referenza ghad-dokument a fol. 278 konsistenti fi ftehim tas-16 ta′ April, 1961 fejn il-patrijiet Karmelitani ddikjaraw li fil-fatt ir-raba′ mqabbel lil Michael Schembri li huwa msemmi huwa tal-kejl ta′ hdax il-tomna, ghaxra minnhom li jinhadmu minn Michael Schembri; (ii) b′referenza ghal pjanta esebita a fol. 343 jghid li mhijiex korretta billi fl-ewwel lok mhijiex kopja ta′ dak anness mal-kuntratt originali billi l-marka saret mill-persuna li esebieta. Izid li mid-deskrizzjoni li kien hemm fil-porzjoni 16 jikkonferma li din kienet tinkorpora izjed billi tissemma li kien fiha 13 il-kamra ohra fir-razzett tal-Lunzjata, kif ukoll lista ta′ sigar li kien hemm fil-post. Ix-xhud jghid li whud minn dawn is-sigar jiftakarhom fil-post u

partikolarment ghas-sigra msemmija bhala Zinzla din kienet tinstab f'parti li ma taqax fil-parti mmarkata bl-ahmar fuq il-pjanta. Ghalhekk huwa prova cara li l-estent imur oltre l-parti mmarkata bl-ahmar.

Ix-xhud jinsisti li dawn iz-zewg bicciet raba' dejjem jafhom jiffurmaw parti mill-istess proprjeta' b'access mill-istess proprjeta' u kienu jissaqqew u kellhom sistema ta' kanali tal-ilma komuni mill-istess proprjeta' bin-numru 16. Ix-xhud Dr Franco Galea jindika min huma l-persuni billi jghid li Michele Schembri msejjah 'Ta' Rankati' huwa n-nannu tieghu filwaqt li wliedu l-hajjin huma l-konvenuta Catherine Borg, ommu Agnes Galea u z-ziju Pawlu Schembri li gie nieqes fejn l-eredi tieghu hija martu Giovanna Schembri. Jghid li ghandu zija soru li pero' minhabba li hija membru ta' ordni, ma kelliex sehem mill-wirt u ma tahdimx dan ir-raba'.

Ix-xhud ipprezenta wkoll affidavit ulterjuri li gie mahluf fis-seduta tal-14 ta' Frar, 2022 (fol. 348) fejn permezz tieghu esebixxa serje ta' ritratti, flimkien ma' pjanta tar-razzett migjuba mis-sistema tal-'map server' ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar li tippermetti li jigi mmarkat il-kejl tal-istess li huwa dak ta' 8,326 m.k. (fol. 350). Ix-xhud jghid li permezz ta' din il-pjanta huwa ried juri l-estent ta' dak li gie mqabbel mill-Patrijiet Karmelitani originarjament lin-nannu tieghu Mikiel Schembri maghruf bhala 'Ta' Rankati'.

Ix-xhud Dr Franco Galea gie kontro-ezaminat fis-seduta tas-26 ta' April, 2022 (fol. 354) fejn gie mitlub jindika fuq il-pjanta a fol. 9 tal-process liema huwa r-raba' allegatament mikri bi qbiela lill-intimata Catherine Borg. Ix-xhud jikkonferma li l-intimata Catherine Borg hija registrata ai fini ta' sussidju, kif ukoll ommu Agnes Galea u l-armla taz-ziju Pawlu Schembri. Jindika wkoll l-art

kollha li hija mqabbla lilhom u jindika b'salib id-dar residenza tal-intimata li hija proprjeta' taghha u mhux imqabbla. Ix-xhud ghad-domanda jekk l-estent tal-art – porzjoni 16 hix dik bordurata bl-ahmar biss jghid li hija ferm akbar u prova ta' dan hemm anke l-kuntratt. Ix-xhud izid li l-intimata ma kinitx taf li l-art inbieghet ghax li kieku kienet taf kienet issir cedola bhal ma sar f'kaz iehor ta' proprjeta' ohra.

8. Xehdet ukoll bl-affidavit il-Kirurgu Julie Galea (fol. 326) fejn prattikament fir-rigward l-ghelieqi maghrufa bhala c-cantiet mertu tal-kawza odjerna ikkorroborat dak li xehed Dr Franco Galea.

Illi apparti dawn il-provi kollha li gew prodotti mill-intimata Catherine Borg, il-Qorti fliet ukoll il-provi li gew prodotti mir-rikorrenti. Primarjament ir-rikorrenti ressqu bhala prova l-kuntratt tas-17 ta' Lulju, 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri (a fol. 3 li vera kopja tieghu giet ipprezentata a fol. 34 tal-process) li permezz tieghu jirrizulta li r-rikorrenti xtraw u akwistaw:

'a) Porzjoni diviza mill-art maghrufa bhala L-Irdum tal-Lunzjata, fil-limiti tar-Rabat, Malta, tal-kejl superficjal ta' tmintax-il elf mitejn u sittin metri kwadri (18260m2) konfinanti mit-tramuntana mat-triq tal-Lunzjata, mix-xlokk mat-triq ta' Misrah Suffara u mill-punent u mill-lvant ma' beni tal-venditur, bil-pussess vakant, minn haga ohra libra u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha kif tinsab ahjar deskritta fuq l-annessa pjanta Dokument "F"'.

Illi flimkien mal-kopja tal-kuntratt tas-17 ta' Lulju, 1996 hemm anness il-konvenju datat 16 ta' Lulju, 1990 li kien sar bejn il-Patrijiet Karmelitani f'Malta u r-rikorrenti John Grima u certu

Anthony Brincat datata 16 ta' Lulju, 1990 (fol. 46). Minn dan il-konvenju l-Qorti ma tistax ma tinnutax li fih saret referenza ghal fatt li parti mill-art kienet okkupata minn bidwi. Il-Qorti ser tikkwota *ad verbatim* dak iddikjarat fl-imsemmija skrittura:

'…jobbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw indaqs u ndivisament bejniethom porzjon art maghrufa bhala Irdum tal-Lunzjata, fil-limiti tar-Rabat Malta, konfinanti tramuntana ma triq tal-Lunzjata, xlokk ma triq ohra pubblika maghrufa ta Misrah Suffara, u Punent u lvant ma beni tal-venditur, tal-kejl superficcjali ta cirka tlettax-u nofs-il tomna ekwivalenti ghal 15174m.k.,libra u franka u bil-bidwi fiha, ghalkemm parti minnha tinsab imqabbla ghand il-kompraturi stess, taht il-kundizzjonijiet segwenti u cioe':

Ir-rikorrenti John Grima xehed ukoll bil-procedura tal-affidavit a fol. 33 tal-process fejn jghid li wara li kien akwista l-ghalqa huwa kien halla bidwi jahdimha u jikkriha. Jghid li s-sena ta' qabel kien intebah li kien hemm bidwi fl-ghalqa u li dan kien qallu li kien hemm zewg porzjonijiet mill-istess ghalqa li kienu qed jinhadmu minn nies ohra. Jghid li kien mar Ta' Qali (l-ghammieri) u kien sar jaf min huma n-nies ohra u kienu tawh isimhom u l-indirizz taghhom. Jghid li wiehed minnhom kien accetta u vvaka l-art pero' l-intimata ma kinitx accettat li tohrog biex b'hekk gie kostrett jipprocedi bil-kawza odjerna. Jaghlaq l-affidavit tieghu billi jghid li Patri Serafin kien specifikatament qallu li l-art hija libera minn kull bidwi u fil-fatt fil-kuntratt gie ndikat b'mod car li r-raba' qed tigi akwistata libera u franka u bil-pussess vakanti.

Ir-rikorrent ipproduca wkoll bhala xhud lir-rapprezentant tal-ARPA – l-agenzija ghal pagamenti Agrikoli u Rurali certu Christian Saliba (fol. 98). Ix-xhud prezenta diversi dokumenti konsistenti f'ritratti mill-ajru ta' diversi 'parcels' ta' artijiet li

minnhom jirrizultaw diversi dettalji tal-'parcels'. Ix-xhud spjega registrazzjoni xi tkun billi qal li din hija meta l-bidwi jaghmel dikjarazzjoni u dawn jintuzaw sabiex il-bidwi jircievi sussidju. Jispjega li din tkun semplicement dikjarazzjoni tal-bidwi fejn jiddikjaraw li l-art qieghda tinhadem minnhom u fuq kwistjoni ta' titolu huma ma jidhlux. Mid-dokumenti esebiti mix-xhud jirrizulta li l-intimata Catherine Borg kienet irregistrat l-art mertu tal-kawza odjerna bhala art li tinhadem minnha (fol. 68).

Ir-rikorrent ressaq ukoll bhala xhud lill-Osterius Aquilina – rapprezentant tal-Joint office (fol. 111) fejn xehed illi mill-verifika li ghamel mir-records taghhom jekk l-art li taghha nghata kopja ta' site plan qatt kinitx tal-Gvern jew kinitx giet mill-Kurja mghoddija lill-Gvern jghid li hu fl-ebda stadju ma sabha. Ix-xhud jghid li huwa ghamel ukoll verifika mal-programm LRCS li huwa parti mill-Land Registry (li huwa dipartiment totalment differenti) minn fejn irrizulta li l-art hija tal-privat. Ix-xhud jiccara li skont il-programm tal-LRCS, li huwa minn naha tal-Land Registry, l-Identity Malta turi li l-art hija proprjeta' privata. Ix-xhud esebixxa pjanta mill-LRCS minn fejn jirrizultaw d-dettalji fuq min l-art hija rregistrata u l-parti l-blu fuq il-parti l-hamra jidher li hija overlap u mhijiex tigi rikonoxxuta (fol. 104).

Ir-rikorrent John Grima ressaq bhala xhud lil Dr Veronica Aquilina – rapprezentanta tal-Provincia Karmelitana mahtura sabiex tamministra l-proprjetajiet ossia l-qbiela u l-kirjiet (fol. 130). Ix-xhud fuq mistoqsija tghid li fil-konvenju kien hemm indikat li l-art mertu tal-kawza odjerna kienet suggetta ghal bdiewa filwaqt li fil-kuntratt gie ndikat li l-art hija libera u franka. Din ix-xhud regghet giet prodotta fis-seduta tat-18 ta' Jannar, 2018 (fol. 158) fejn esebiet diversi dokumenti konsistenti fi pjanta fejn hemm indikata l-porzjoni numru 6 li jirrizulta li fuqha kienu jhallsu

qbiela l-familja Schembri, proprja Pawlu Schembri; pjanta tal-land registry li x-xhud tghid li tahseb li hija l-istess art u li fuqha hemm indikazzjoni ta' kemm hija kbira (fol. 155); kif ukoll kopja tar-registru fejn hemm dokumentati fost affarijiet ohra l-hlasijiet li kienu jsiru fuq l-art (fol. 156). Minn dan id-dokument tal-ahhar il-Qorti setghet tinnota li l-art hija maghrufa bhala 'Xaghra tal-Merhla' u li kien fiha kapacita' ta' 5T.4S.7K u kienet imqabbla lil Paolo Schembri. Fl-istess registru hemm indikat li din l-art hemm fuqha konvenju u sussegwentement aktar l-isfel hemm notament li din l-art giet mibjugha lil John Grima b'kuntratt tas-17 ta' Lulju, 1996 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri. Ix-xhud tghid li milli setghet tifhem din l-art hija parti zghira mill-parti l-kbira li giet mibjugha. Dwar hlas ta' qbiela x-xhud tghid li jekk ikun qieghed isir hlas lill-Uficcju Kongunt da parti taghhom ma jkunux jafu. Ix-xhud giet interrotta mill-avukat tal-intimata Dr Franco Galea fejn jissenjala li l-kwistjoni m'hijiex fuq din il-porzjoni art bin-numru 6 pero' hija fuq porzjon art aktar l-isfel. Ix-xhud tghid li m'ghandiex aktar dokumenti ta' art mqabbla lil Michele Schembri. Jigi ssenjalat li effettivament meta regghet telghet tixhed Dr Rosemary Farrugia (fol. 332) irrizulta li Michele Schembri kellu bosta artijiet ohra mqabbla lilu.

Illi kif huwa legalment u gurisprudenzjalment stabbilit, fil-kamp civili ghal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju ma huwiex dak jekk il-gudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijiet forniti lilu imma jekk dawk l-istess spjegazzjonijiet humiex, fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja, verosimili. Dan fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, sostrat baziku ta' azzjoni civili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-proponderanza tal-provi, generalment bastanti ghall-konvinciment. Ghax kif inhu pacifikament akkolt, ic-certezza morali hi ndotta mill-preponderanza tal-probabilitajiet. Dan ghad-differenza ta' dak li japplika fil-kamp kriminali fejn il-

htija trid tirrizulta minghajr ma thalli dubju ragjonevoli (ara **Emanuel Ciantar -vs- Davis Curmi noe** deciza mill-Prim'Awla fit-28 ta' April, 2003). Mill-provi kollha suesposti, il-Qorti tinsab konvinta fuq il-bilanc tal-probabilitajiet li huwa minnu li l-intimata Catherine Borg tgawdi minn titolu ta' qbiela fuq l-art mertu tal-kawza odjerna u dan ghar-ragunijiet segwenti:

1. L-ezistenza ta' qbiela hija kkonfermata fil-konvenju tas-16 ta' Lulju, 1990 (fol. 128) fejn gie ddikjarat li l-art hija bil-bidwi fiha. M'hemm l-ebda indikazzjoni min hu l-bidwi pero' huwa cert li l-bidwi huwa terza persuna billi gie dikjarat li apparti l-bidwi terz parti mill-art hija wkoll imqabbla lil kompraturi.

2. Fl-atti gew prezentati diversi dokumenti konsistenti f'registri tal-patrijiet Karmelitani minn fejn irrizulta li Michele Schembri – missier l-intimata kellu diversi porzjonijiet art imqabbla ghandu fosthom l-art maghrufa bhala 'L-irdum tal-Lunzjata'. L-irdum tal-Lunzjata hija l-porzjoni mmarkata bin-numru 16 fuq il-pjanta li giet esebita fl-atti a fol. 343 tal-process. Il-Qorti ma temminx li l-porzjoni bin-numru 16 li giet immarkata bl-uzu ta' biro ahmar hija l-porzjoni kollha tal-art bin-numru 16 dan ghaliex huwa car li l-biro hija maghmula recentement, kif ukoll minn harsa lejn l-pjanta huwa car li dik il-parti hemm indikata ma tkoprix l-area kollha detenuta bi qbiela mill-intimata u l-antekawza taghha.

3. Mill-pjanta li giet prezentata mix-xhud Dr Franco Galea (fol. 350) mehuda mis-sistema tal-'Map server' tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar jirrizulta li l-art mizmuma mill-intimata Catherine Borg li ghandha kejl ta' cirka 8,326.5m.k. tinkludi fiha wkoll l-art in kontestazzjoni li ghandha forma tal-ittra 'L'. Dan il-kejl jikkombaca mal-kejl li gie ndikat fuq l-iskrittura privata ta' kera datata 2 ta' Awwissu, 1964 (fol. 340) fl-ammont ta' 7T.3S.0K bejn

min-naha l-wahda Patri N. Fenech fil-kwalita' tieghu ta' Prokuratur tar-Rev. Patrijiet tal-Karmnu tal-Imdina u min-naha l-ohra Mikiel Schembri.

4. Mid-deposizzjonijiet moghtija minn Agnes Galea, Dr Franco Galea u l-kirurgu Julie Galea (li ghajr ghal Dr Franco Galea hadd mill-ohrajn ma gew kontroezaminati) li lkoll ikkonfermaw li din l-art ilha fil-pussess taghhom u l-antekawza taghhom ghal ghexieren ta' snin. Il-Qorti setghet tinnota li x-xhieda lkoll taw deskrizzjoni dettaljata tal-ambjenti tal-art mertu tal-kawza odjerna inkluza b'deskrizzjoni cara u vicin ta' dak deskritt fl-iskrittura ta' kera b'dan li kkonfermaw ulterjorment li l-art kienet tinhadem u kienet fil-pussess taghhom.

5. Mix-xheda ta' Christian Saliba (fol. 98 u fol. 116) fejn ikkonferma li l-intimata Catherine Borg kienet tibbenifika minn sussidju fuq l-art mertu tal-kawza odjerna u li ma saret l-ebda oggezzjoni fuq tali registrazzjoni.

6. Mill-fatt li l-art mertu tal-kawza b'forma ta' ittra 'L' hija accessibli mill-proprjeta' mizmuma mill-intimata. Il-Qorti setghet tikkonstata dan mill-filmat li gie pprezentat fl-atti a fol. 321A tal-process liema filmat ttiehed bl-uzu ta' 'drone'.

Illi mehud dan kollu fl-assjem il-Qorti hija konvinta bl-ezistenza ta' titolu ta' qbiela fuq l-art mertu tal-kawza odjerna favur l-intimata b'dan li ser tghaddi sabiex tilqa' l-eccezzjoni tal-intimata Catherine Borg u tichad it-talbiet kollha rikorrenti.

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ssollevata fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata fit-termini tal-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tichad it-tieni eccezzjoni tal-intimata billi fl-atti tressqet prova ta' titolu mir-rikorrenti;

3. Tilqa' l-ewwel eccezzjoni billi rrizulta titolu ta' qbiela fuq l-art detenuta mill-intimata Catherine Borg u konsegwentement tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez a karigu tar-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
4 ta' Mejju, 2023

Cora Catania
Deputat Registratur
4 ta' Mejju, 2023