# QORTI TAL-APPELL

## IMĦALLFIN

## S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
## ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
## ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

**Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 12 ta' Lulju, 2023.**

**Numru 18**

**Rikors numru 62/2012/1 JVC**

**Paul u Doreen konjuġi Tabone**

**v.**

**Lawrence Vella u b'digriet tal-5 ta' Lulju 2013 ġie kjamat fil-kawża r-Reġistratur tal-Artijiet**

**PRELIMINARI:**

1. Din il-kawża tirrigwarda biċċa art ġewwa Kerċem, Għawdex. Permezz ta' din l-azzjoni l-atturi talbu:

(i) li jiġi dikjarat li l-art mertu tal-kuntratt tal-10 ta' Ġunju 2010, kif korrett bil-kuntratt tal-22 ta' Ġunju 2011, hija proprjeta` tagħhom;

(ii) li l-konvenut Vella aġixxa b'mod abbużiv meta daħal fiha u bena ħajt tas-sejjieħ;

(iii) li l-konvenut jiġi kkundannat jirripristinaha għall-istat oriġinali;

(iv) li fin-nuqqas ikunu awtorizzati jneħħu l-bini u materjal huma a spejjeż tal-konvenut.

2. Permezz ta' sentenza mogħtija fis-16 ta' Mejju 2017, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, laqgħet l-ewwel u t-tieni talbiet u ċaħdet it-tielet u r-raba' stante li rriżultaw sorvolati, bl-ispejjeż li kienu għadhom mhux deċiżi, inkluż tal-kjamat fil-kawża, kontra l-konvenut.

3. Il-konvenut ħassu aggravat b'tali deċiżjoni u għalhekk fil-5 ta' Ġunju 2017 intavola appell quddiem din il-Qorti fejn talabha "*tilqa' dan l-appell bil-konsegwenza li tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi appellati.*"

4. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti ser tirriproduċi s-sentenza appellata:

"Il-Qorti, Rat ir-rikors guramentat tal-atturi li ppremettew:-

1. Illi permezz ta' kuntratt pubbliku in atti tan-Nutar Dottor Enzo Refalo tal-ghaxra (10) ta' Gunju, tas-sena elfejn u ghaxra (2010) b'titolu ta' permuta l-atturi akkwistaw minghand Paul u Josephine konjugi Grima porzjon diviza mill-art imsejha 'Ta' Kanalijiet' limiti ta' Kercem, tal-kejl ta' cirka mija u disgha u sittin punt erbgha metri kwadri (169.4 m.k.) konfinanti nofsinhar ma' beni tal-istess konjugi Grima, lvant u tramuntana ma' beni tal-istess rikorrenti, liema kuntratt jinsab hawn anness u mmarkat bhala Dok. A;

2. Illi il-proprjetà hekk kif deskritta hija mmarkata bl-ittri 'A' u 'B' fuq il-pjanta u site-plan annessa ta' permuta mmarkata bhala Dok. A u qeghdha tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. B;

3. Illi eventwalment meta r-rikorrenti gew sabiex jirregistraw l-art taghhom mar-Registru tal-Artijiet irrizulta illi kien hemm xi overlap u li l-pjanta li ntuzat fl-att tal-akkwist ma kinitx korretta;

4. Illi permezz ta' att korrettorju bejn l-atturi u l-konjugi Grima tat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Gunju tas-sena elfejn u hdax (2011) in atti tan-Nutar Dottor Enzo Refalo, l-art giet ikkoreguta sabiex tirrifletti l-art li effettivament akkwistaw ir-rikorrenti u cioè porzjon diviza mill-art imsejha 'Ta' Kanalijiet', limiti ta' Kercem, tal-kejl ta' cirka mija u disghin metru kwadru (190 m.k.) u konfinanti nofsinhar ma' beni tal-assenjanti konjugi Grima, lvant u tramuntana ma' beni tar-rikorrenti, liema att korrettorju jinsab hawn anness u mmarkat bhala Dok. C;

5. Illi l-proprjetà hekk kif korretta hija mmarkata bl-ittri 'A' u 'B' fuq il-pjanta u site-plan annessa mal-att korrettorju mmarkata bhala Dok. B u qeghdha tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. D;

6. Illi l-proprjetà mertu tal-kawza kienet ilha snin twal fil-pussess talkonjugi Grima qabel ma dawn ittrasferewha lill-atturi;

7. Illi jirrizulta illi l-konjugi Grima akkwistaw il-proprjetá mertu tal-kawza permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tat-tnax (12) ta' Frar, tas sena elfejn u disgha (2009), kopja ta' liema kuntratt qeghdha tigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. E;

8. Illi barra minn hekk l-art mertu tal-kawza giet registrata mar-Registru tal-Artijiet a bazi ta' kuntratt ta' divizjoni tal-erbgha u ghoxrin (24) ta' Ottubru tas-sena elf disá mija u hamsa u tmenin (1985) liema kuntratt qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. F;

9. Illi eventwalment kien inhareg titolu assolut mir-Registru tal-Artijiet fuq l-imsemmija proprjetá datat tlettax (13) ta' Marzu, tas-sena elf disá mija u sitta u tmenin (1986), liema certifikat ta' l-art qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. G;

10. Illi t-trasferimenti relattivi ghall-art in kwistjoni gew debitament registrati mar-Registru tal-Artijiet – kopja ta' dan ic-certifikat qed tigi

hawn annessa u mmarkata bhala Dok. H;

11. Illi minn meta akkwistaw il-proprjetá hawn fuq imsemmija r-rikorrenti dejjem ippussessaw l-art bhala sidien u dan minghajr qatt ma kellhom tfixkil minghand terzi persuni;

12. Illi rrizulta illi f'dawn l-ahhar gimghat il-konvenut ippretenda illi ghandu xi drittijiet fuq l-art in kwistjoni u infatti dahal fil-proprjetá tar-rikorrenti u beda jibni hitan tas-sejjieh fl-istess proprjetá u dan minghajr ebda forma ta' awtorizazzjoni da parti tar-rikorrenti, liema xoghol jidher mir-ritratti hawn annessi u mmarkati Dok. I u J;

13. Illi r-rikorrenti ntavolaw Mandat ta' Inibizzjoni Numru 29/2012 fl-ismijiet premessi kontra Lawrence Vella sabiex izommuh milli jkompli jibni hitan tas-sejjieh fil-proprjetá taghhom, liema mandat gie akkordat b'digriet ta' din l-Onorabbli Qorti u dan ir-rikors qieghed jigi pprezentat anki in sostenn ta' dan il-mandat;

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-art imsejha 'Ta' Kanalijiet' hekk kif akkwistata permezz ta' kuntratt tal-ghaxra (10) ta' Gunju, tas-sena elfejn u ghaxra (2010) kif sussegwentement korretta permezz ta' kuntratt tat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Gunju tas-sena elfejn u hdax (2011) hija proprjeta' tar-rikorrenti;

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut agixxa b'mod abbuziv meta dahal fil-proprjetá tar-rikorrenti u bena hajt tas-sejjieh fl-istess proprjetá minghajr ebda awtorizzazzjoni mill-atturi sidien tal-proprjetá msemmija;

3. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lilu jirripristina l-art in kwistjoni fl-istat originali taghha u jnehhi kwalunkwe bini u materjal hekk mibni jew mitfugh b'mod abbuziv;

4. Illi fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti sabiex inehhu l-bini u materjal abbuziv bi spejjez tal-istess konvenuti.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 29/2012 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subbizzjoni li ghaliha minn issa jinsab imharrek u b'riserva ghal kwalunkwe azzjoni ta' danni spettanti lir-rikorrenti.

Rat ir-risposta guramentata ta' Lawrence Vella li eccepixxa:

1. Illi preliminarjament din ic-citazzjoni hija rrita u nulla minhabba kumulu ta' azzjoni possessorja ma' dik petitorja billi l-atturi qeghdin fl-istess azzjoni (i) jagixxu b'talba possessorja sabiex jottjenu r-ripristinar ta' l-art in kwistjoni, u li jigi dikjarat li l-agir ta' l-esponenti huwa abbuziv; u (ii) fl-istess waqt qeghdin jagixxu sabiex isostnu d-

drittijiet taghhom ta' allegata proprjeta' tal-istess art in sostenn tal-mandat numru 29/2012 imsemmi fir-rikors guramentat;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, sabiex jirnexxu fl-azzjoni taghhom, l-atturi jridu jippruvaw titolu originali u assolut fuq din l-art in kwistjoni u din il-prova ghandha ssir minghajr ebda dubju. In fatti, l-esponenti qed jikkontesta l-allegazzjoni li l-atturi huma l-proprjetarji ta' din l-art in kwistjoni ghaliex l-atturi ma ghandhom ebda titlu fuq l-art de quo agitur.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jikkontesta l-allegazzjoni li l-atturi u qabilhom il-konjugi Grima kellhom il-pussess ta' l-intier ta' din l-art in kwistjoni u dana ghaliex il-pussess ta' parti minn din l-art ilu f'idejn l-esponenti u qablu f'idejn l-antenati tieghu ghal bosta snin.

4. Illi in oltre, parti minn din l-istess art mertu ta' din il-kawza sservi bhala access ghar-raba' li ghandu fil-pussess tieghu l-esponenti, liema raba' tinkludi parti mill-art mertu ta' din il-kawza kif ukoll art ohra li tigi adjacenti ghall-istess art mertu ta' din il-kawza. Huwa evidenti fuq il-post kif parti minn din l-art tikkonsisti fi triq, hija asfaltata u sservi ta' access ghar-raba' ta' l-esponenti u anki dik li tinsab iktar 'il gew minnha.

5. Illi ghalhekk it-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess atturi.

Salvi u mpregudikati eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat ir-risposta guramentata tar-Registratur tal-Artijiet li eccepixxa:

1. Ill l-ewwel registrazzjoni tal-art mertu ta' dan ir-rikors saret a bazi ta'applikazzjoni LRA158/85 minn Victoria, mart Lawrence Galea, bin il-mejjet Luigi Gatt (K.I. 2348G) a bazi ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tal-24/10/1985 bic-Certifikat ta' l-Art Proprjeta' Numru 30001068.

2. Illi sussegwentament sar trasferiment ta' din il-proprjeta' favur Paul u Josephine konjugi Grima permezz ta' applikazzjoni LRA243/09. Dawn ta' l-ahhar trasferew parti minn din il-proprjeta' lil Paul u Doreen konjugi Tabone permezz ta' LRA183/11 a bazi tal-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Enzo Refalo tal-10/6/2010 kif korrett fl-Atti tieghu stess tat-22/6/2011.

3. Illi f'registrazzjonijiet simili, ir-Registratur tal-Artijiet jirregistra a bazi tad-dikjarazzjoni annessa mal-applikazzjoni u ghaldaqstant, ma hemm xejn sindakabbli fil-konfront tieghu u dan peress illi t-titolu favur Paul u Doreen konjugi Tabone inhareg skont il-Ligi;

4. Illi, salv dak li jinghad hawn fuq, l-esponenti jirrileva li l-prezenza

tieghu fil-kawza hi necessarja biss ghall-skop tal-eventwali esegwibilita' tal-gudizzju tal-Qorti ai termini tal-Artikolu 51(5) tal-Kap. 296 u ghaldaqstant huwa jirrimetti ruhu ghas-savju gudizzju ta' dina l-Onorabbli Qorti;

5. Illi finalment, l-esponent jissottometti li fi kwalunkwe kaz l-azzjoni tar-rikorrenti m'hijiex attribwibbli ghal xi ghemil jew nuqqas ta' agir ta' l-esponent u ghalhekk huwa m'ghandux jigi assoggettat ghall-ispejjez tal-kawza stanti.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li qieghdin jigu ngunti in subizzjoni.

Rat illi permezz ta' decizjoni preliminari datata 13 ta' Gunju, 2013 moghtija minn din il-Qorti diversament preseduta l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Vella giet michuda;

Rat illi permezz ta' digriet datat 24 ta' Gunju, 2013 din il-Qorti diversament preseduta laqghet it-talba tal-attur sabiex jigi kjamat fil-kawza ir-Registratur tal-Artijiet;

Rat illi permezz ta' digriet a fol. 81 tal-process gie nominat il-Perit Valerio Schembri sabiex jirrelata lill-Qorti dwar il-vertenza bejn il-partijiet;

Rat ir-rapport tal-Perit Schembri;

Rat ix-xhieda, affidavit, kontro-ezamijiet, dokumenti, ritratti u provi kollha esebiti fl-atti; Rat illi fil-verbal tat-12 ta' Jannar, 2017 il-kawza giet differita ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub f'termini mposti fuqhom.

Rat l-atti kollha.

**Ikkunsidrat**

Illi permezz ta' din il-kawza, l-atturi qed jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li l-art imsejha 'Ta' Kanalijiet' hekk kif akkwistata minnhom permezz ta' kuntratt in att tan-Nutar Dottor Enzo Refalo datat 10 ta' Gunju, 2010 (esebit a fol. 7 et seq) kif sussegwentement korretta permezz ta' kuntratt fl-atti tal-istess Nutar Dottor Enzo Refalo datata 22 ta' Gunju, 2011 (esebit a fol. 11 A tal-process) hija proprjeta' tal-istess atturi u li allura l-konvenut ma ghandu l-ebda jedd fuq l-istess u ghandu jigi ordnat inehhi kwalunkwe xoghol li huwa ghamel fuq is-sit konsistenti principalment f'bini ta' hajt hekk kif jidher fir-ritratt a fol. 29 u 30 tal-process.

Illi jirrizulta lil din il-Qorti li l-art in kontestazzjoni bejn il-partijiet hija dik indikata bl-ittra B fuq is-'site plan' esebita a fol. 271 tal-process. Min-

naha taghhom l-atturi jsostnu li din l-art hija nkluza fit-titolu garantit tal-aventi causa tal-venditur taghhom Victoria Galea li akkwistat l-immobbli permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo nhar l-24 ta' Ottubru, 1985 (ara fol 86 et seq). Dan it-titolu garantit li wkoll jinsab esebit fl-atti diversi drabi fosthom a fol. 26 et seq ikopri l-art kif indikata fuq il-pjanta a fol. 88 tal-process.

Illi fil-fatt kif sewwa jelenka l-kjamat fil-kawza Registratur tal-Artijiet din l-art kienet suggett ghall-diversi registrazzjonijiet. L-ewwel registrazzjoni tal-art mertu ta' dan ir-rikors saret a bazi ta' applikazzjoni LRA 158/85 minn Victoria, mart Lawrence Galea, bin il-mejjet Luigi Gatt (K.I. 2348G) a bazi ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tal-24 ta' Ottubru, 1985 bic-Certifikat ta' l-Art Proprjeta' numru 30001068.

Jirrizulta illi sussegwentement sar trasferiment ta' din il-proprjeta' favur Paul u Josephine konjugi Grima permezz ta' applikazzjoni LRA 243/09. Dawn ta' l-ahhar trasferew parti minn din il-proprjeta' lil Paul u Doreen konjugi Tabone permezz ta' LRA 183/11 a bazi tal-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Enzo Refalo tal-10/6/2010 kif korrett fl-atti tieghu stess tat-tnejn u ghoxrin ta' Gunju, 2011.

Illi skont il-versjoni tal-atturi u x-xhud Paul Grima d-differenza filpjanta bejn l-att originali li permezz tieghu xtraw il-konjugi Paul u Josephine konjugi Grima lura fis-sena 2009 minghand Victoria Galea kienet illi qabel din inbieghet lill-atturi odjerni kien inqal'a xi disgwit bejn il-konvenut, hutu u l-istess Paul Grima dwar id-delinjazzjoni tal-art apppuntu f'din il-parti in kontestazzjoni. Skont il-konvenut dak in-nhar li lkoll iltaqghu fuq is-sit sabiex il-Perit Saviour Micallef (li xehed f'dawn il-proceduri a fol. 208 et seq u fol. 294 a et seq) giet immarkata fuq is-sit linja hamra li dejjem skont il-konvenut kienet ntiza li timmarka l-linja divizorja bejniethom. Paul Grima fl-atti ma jaqbilx u jsostni (ikkorroborat ukoll bix-xhieda tal-Perit Saviour Micallef involut) li huwa kien biss talab lill-Perit jindikalu dik il-parti fejn zgur ma kienx hemm kontestazzjoni sabiex huwa jkun jista' jkompli bix-xoghlijiet li dak iz-zmien kienu qed isiru. Giet ukoll redatta pjanta f'dan is-sens mill-Perit Saviour Micallef. Skont l-atturi u Paul Grima meta sar il-kuntratt biex tigi trasferita l-art lill-atturi, bi zball giet annessa din il-pjanta li wara li saret ir-registrazzjoni mar-Registratur tal-Artijiet irrizulta li kien hemm 'over-lapping' ma' proprjeta' ohra tal-istess atturi (u li ma ghandha x'taqsam xejn ma din il-kawza) u ghalhekk ma setghetx tigi accetta (ara ghal dan il-ghan id-dokumenti esebiti minn Dr. Marlin Vella a fol. 114 et seq). Kien wara dan li sar l-att korrettorju li fi kliem il-Perit Saviour Micallef din id-darba giet annessa mieghu pjanta redatta minnu u li tindika bl-ezatt dak trasferit lill-atturi skont it-titolu originali u garantit mahrug lil Victoria Galea (ara xhieda tal-Perit a fol. 294 a et seq tal-process). Il-pjanta annessa mal-att korrettorju tinsab esebita a fol. 12 tal-process.

Illi skont l-atturi huma rnexxielhom jippruvaw it-titolu taghhom fuq l-art

in kwistjoni fl-atti kif isegwi:

*(i) 'Illi l-art li giet akkwistata mill-atturi mill-poter ta' Paul u Josephine Grima bil-kuntratt tal-10 ta' Gunju 2010 (Dok. A) tifforma parti minn art akbar li l-istess Paul Grima kien xtara minghand Victoria Galea bil-kuntratt tat-12 ta' Frar 2009 (Dok. E) li a sua volta kienet giet assenjata l-art minghand hutha b'kuntratt ta' divizjoni li sar fl-atti tan-Nutar Michael Refalo tal-24 ta' Ottubru 1985 (Dok. F) ;*

*(ii) Illi Victoria Galea kellha titolu assolut u garantit fuq l-art kollha bis-sahha ta' Certifikat ta' Titolu Assolut numru 214202007 li gie mahrug mir-Registratur tal-Artijiet fit-13 ta' Marzu 1986 (Dok. G) ;*

*(iii) Illi gara li meta l-atturi xtraw porzjoni diviza minn din l-art bil-kuntratt tal-10 ta' Gunju 2010, il-Perit Saviour Micallef ma mexiex mal-pjanta li biha kienet registrata l-art u ghamel pjanta ohra tal-art li wara l-kuntratt rrizulta li ma kinitx tirrifletti b'mod preciz l-art li kienet gia' registrata fir-Registru tal-Artijiet fuq Paul Grima u qablu fuq Victoria Galea. Irrizulta li l-pjanta li saret mill-Perit Micallef ghall-finijiet tal-kuntratt kienet tersaq aktar lejn il-lvant b'xi sebgha metri (7.00m) ;*

*(iv) Illi meta n-Nutar li ppubblika l-att mar biex jirregistra t-trasferiment minn fuq Paul Grima ghal fuq l-atturi irrizulta li kien hemm overlap fuq art ohra tal-atturi stess li ghandhom fuq in-naha tal-lvant tal-art li xtraw minghand Paul Grima. Permezz ta' itta r-Registratur tal-Artijiet gibed l-attenzjoni lin-Nutar Enzo Refalo li kien hemm dan l-overlap ;*

*(v) Illi dan wassal biex sar l-att korrettorju tat-22 ta' Gunju 2011 u mieghu giet annessa pjanta ohra li kienet tirrifletti l-pozizzjoni korretta tal-art li kienu xtraw l-atturi, liema art hi l-istess art li kellha Victoria Galea u li fuqha kellha gia' kellha certifikat ta' titolu assolut u garantit. Ghal aktar precizjoni l-art li xtraw l-atturi minghand Paul Grima kienet tifforma parti minnha cjoe' l-parti tan-naha tat-tramuntana;'*

Illi mill-atti ma jirrizultax il-konvenut qieghed jikkontesta l-validita' tal-kuntratti suesposti izda l-konvenut isostni li l-porzjon art in kwistjoni immarkata bl-ittra B fuq il-pjanta a fol. 271 tal-process taqa' 'l barra mid-delinjazzjoni tal-istess titolu garantit u prova ta' dan, dejjem skont il-konvenut, huwa jaghmel referenza ghall-konkluzzjonijiet tal-espert tekniku nominat mill-Qorti, il-Perit Valerio Schembri.

Illi a fol. 133 et seq jinsab esebit ir-rapport tal-Perit Tekniku li fl-ewwel lok jindika li n-nomina tieghu kienet tirrikjedi kif isegwi:

*'sabiex jaghmel survey tal-art li fuqha nhareg ic-certifikat ta' titolu assolut u garantit bin-numru 214202007, u minn dan is-survey jindika precizament il-kejl, b'kemm il-pozizzjoni tal-art fuq il-pjanta tal-Perit Micallef annessa mal-kuntratt 10 ta' Gunju 2010, kienet giet spustata lejn in-naha tal-lvant mill-pozizzjoni tal-istess art kif kienet tinsab registrata fir-Registru tal-Artijiet.'*

Illi wara li ffissa diversi seduti u ghamel accessi fuq is-sit in kwistjoni l-Perit Valerio Schembri ghamel il-konsiderazzjoni u wasal ghall-konkluzzjonijiet segwenti :

*L-esponent a bazi tal-konstatazzjonijiet li saru minnu fuq il-post u tal-pjanti in atti ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet qabel wasal ghall-konkluzzjonijiet tieghu:*

*01. Illi l-inkarigu ta' l-esponent hekk kif ordnat mill-Onorabbli Qorti jirrizulta mid-digriet Taghha tal-25 ta' Ottubru 2013.*

*02. Illi waqt is-seduta li nzammet nhar id-29 ta' Novembru 2013 l-atturi talbu li l-Perit Tekniku jistabbilixxi fuq il-pjanta l-pozizzjoni li jidher li fiha qed jinbena hajt mill-konvenut fuq ir-ritratti a fol 29 u 30 tal-process liema talba ma kinitx opposta mid-difensur tal-konvenuti.*

*03. Jirrizulta illi llum in situ l-istess hajt ma ghadux jezisti u l-istess atturi ghamlu referenza ghal marka hamra li hemm fil-hajt tas-sejjieh fuq in-naha tat-tramuntana tal-art mertu tal-vertenza odjerna.*

*04. Il-partijiet waqt l-access li nzamm nhar l-20 ta' Marzu 2014 qablu illi l-esponent sabiex jassistih bhala land surveyor jaghmel l-uzu tas-servizzi ta' Eddie Mercieca u l-esponent gie awtorizzat jaccedi in situ ma' l-istess surveyor anke fin-nuqqas tal-prezenza tal-partijiet.*

*05. L-istess surveyor espleta l-inkarigu lilu moghti u halef is-survey redatt minnhu bhala Dok EM 160501 fil-forma digitali esebita fuq cd u l-hard copy esebita bhala l-pjanta Dok EM 160502 waqt l-access li nzamm nhar is-16 ta' Mejju 2014.*

*06. Il-marka l-hamra li jaghmlu referenza ghaliha l-atturi waqt l-access qed tigi ndikata bhala Red Paint fuq Dok EM 160502 u tibqa tidher fuq il-pjanti l-ohrajn li jirredigi l-esponent sabiex jasal ghall-konkluzzjonijiet tieghu.*

*07. Jinghad illi d-digriet tan-nomina ta' l-esponent huwa wiehed car u cioe' illi l-esponent kellhu primarjament jaghmel survey ta' l-art li fuqha kien inhareg c-certifikat ta' titolu assolut u garantit bin-numru 214202007. Jigi rrilevat in prima linea illi s-survey in kwistjoni huwa esebit fil-forma digitali fis-cd Dok EM 160501 u bhala hard copy fil-pjanta Dok EM 160502.*

*08. L-esponent jghaddi issa biex jezamina l-kopji li jezistu in atti tal-pjanta annessa mac-certifikat ta' titolu assolut u garantit bin-numru 214202007. Din tinsab esebita diversi drabi in atti senjament a fol 88, a fol 92 u a fol 107 tal-process. Jinghad illi l-istess pjanti ghalkemm ivarjaw fil-firem li fihom, bhala pjanti teknici huma redatti b'mod identiku u ghaldaqstant l-esponent a skans ta' spejjes fuq il-kawza hadem biss ai fini ta' superimposition fuq scan tal-pjanta a fol 88 tal-*

*process.*

*09. Dok VS0101 anness mar-rapport odjern huwa pjanta mhejjija mill-esponent billi jaghmel superimposition tas-survey redatt minn Eddie Mercieca bil-kulur u linji homor fuq scan tal-pjanta a fol 88. Il-pjanta a fol 88 tindika fil-parti ngrandita taghha skala 1:500 u meta s-survey Dok EM 160501 gie superimposed bl-istess skala jirrizulta illi l-hbula qed jaqblu fil-limiti teknici kwazi perfettament; dan tenut kont li s-survey EM 160501 huwa wiehed digitali filwaqt illi l-pjanta a fol 88 tal-process hija kopja ta' ezercizzu li mid-daqqa t'ghajn jidher fl-umli opinjoni ta' l-esponent illi aktarx huwa wiehed manwali.*

*10. F'dan l-istadju l-esponent jaghmel referenza ghall-pjanta annessa mal-kuntratt ta' l-10 ta' Gunju 2010 redatta mill-abbli kollega l-AIC Saviour Micallef. Din il-pjanta giet annessa Dok B mar-rikors ta' l-atturi. Din hija pjanta tal-Land Registry u ghandha kemm il-vertical u anke l-horizontal scale propizji sabiex wiehed ikun jista jkabbar jew icekken a skala skont l-ezercizzju li jkun jenhtieglu jghamel.*

*11. Fic-cirkostanzi l-esponent jaghzel li jingrandixxi l-istess Dok B anness mar-rikors a skala 1:500 li hija l-istess skala li ntuzat f'Dok VS 0101 u jaghmel superimposition ta' Dok EM 160501 bil-kulur ahmar fuq l-istess ingrandiment tal-pjanta f'Dok B mar-rikors u jinkorporahom f'Dok VS 0102 esebit mar-rapport odjern.*

*12. Minn ezami ta' Dok VS 0102 jirrizulta car u manifest illi l-konfini ta' l-art li tkejlet fis-survey pressa a poco qed jaqblu. Jigi pprecizat illi l-estent tal-parti fejn sar is-survey indikati MM u LL fuq Dok VS 0102 qed b'xi mod jaqblu. Dawn huma hitan li wiehed jista jorbot fuqhom ghaliex specjalment fil-kas ta' uhud minnhom bhal LL u hitan tas-sejjieh perpendikulari mieghu jidher mill-konstatazzjonijeit li saru in situ, illi l-istess hbula huma awtentici u antiki.*

*13. Minn Dok VS 0102 jirrizulta ampjament car li l-hitan fin-nofs ta' l-art li ddahlet fis-survey Dok EM 160501 ma humiex jaqblu mal-hbula fuq Dok B anness mar-rikors ta' l-atturi. Il-hitan indikati bil-kulur ahmar fuq l-istess Dok VS 0102 huwa dak li fil-veru fatt illum jezisti in situ, profil li zgur mhux jaqbel ma dak li hemm fil-pjanta Dok B.*

*14. Ir-raguni ghal din id-diskrepanza l-esponent ma hux f'pozizzjoni li jasal ghaliha sa issa mill-provi li jezistu in atti. Ma jistax wiehed minghajr provi u ricerka ulterjuri jasal jispjega jekk din id-differenza hix dovuta ghal hitan li ccaqalqu o meno jew inkella hemmx xi diskrepanzi addirittura fil-pjanti tal-Land Registry li fuqhom jidher illi bbaza ruhu l-abbli kollega l-AIC Saviour Micallef. Li jista jinghad biss f'dan l-istadju hu li l-hbula kif imkejla in situ fil-parti tan-nofs u cioe fil-qalba tal-vertenza odjerna ma humiex jikkombacjaw.*

*15. Ghal kull bwon fini jigi rilevat illi l-linja tal-konfini YY indikata mill-esponent fuq l-iscan ingrandit a skala 1:500 ta' Dok B anness mac-*

*citazzjoni tinsab f'distanza ta' 3.50m lejn il-Lvant tal-marka Red Paint li hemm fuq is-survey Dok EM 160501.*

*16. Finalment l-esponent qed jirredigi Dok VS 0103 li huwa superimposition tas-survey Dok EM 160501 u cioe' dak li hemm illlum in situ, fuq il-pjanta mac-certifikat ta' titolu assolut u garantit bin-numru 214202007 u fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt ta' l-10 ta' Gunju 2010. Minn hawn johrog car u manifest illi l-konfini YY fuq l-ingrandiment a skala 1:500 ta Dok B anness mar-rikors tinsab cirka 7.00m l-boghod minn u fuq il-Lvant ta' XX fuq il-pjanta mac-certifikat 214202007 a fol 88 tal-process. Il-konfini ZZ fuq il-pjanta a fol 88 tal-process jispostjaw irwiehhom lejn il-Lvant f'distanza ta' cirka 3.50m massimu ghal 2.00m minimu sa QQ fuq il-pjanta Dok B.*

*17. Fid-dawl tal-fatt li hemm id-diskrepanzi elenkati fil-paragrafi tlettax (13) u erbatax (14) supra l-esponent ma jistax f'dan l-istadju jasal ghal area bhala kejl pero jista biss jasal jikkwantifika spostament laterali hekk kif ghamel fis-suespost.*

*KONKLUZJONIJIET*

*Mill-fatti kollha li gew a konjizzjoni ta' l-esponent u mill-konstatazzjonijiet li saru fuq il-post jidher illi:*

*01. Is-survey ta' l-art mertu tal-vertenza jinsab esebit in atti fil-forma digitali fis-CD Dok EM 150501 u bhala hard copy fil-pjanta Dok EM 160502.*

*02. Minn Dok VS 0101 u cioe' l-pjanta redatta mill-esponent meta ghamel s-superimposition tas-survey Dok EM 160501 fuq l-iscanned copy tal-pjanta a fol 88 tal-process u cioe l-pjanta annessa mac-certifikat ta' titolu assolut u garantit bin-numru 214202007, jirrizulta illi l-marka l-hamra ndikata bhala red paint fuq l-istess Dok VS 0101 tinsab f'distanza ta' cirka 3.50m fuq in-naha ta' Lvant tal-linja tal-konfini XX indikata millesponent fuq l-istess pjanta.*

*03. Minn Dok VS 0102 u cioe' l-pjanta redatta mill-esponent meta ghamel superimposition tas-survey Dok EM 160501 fuq l-iscanned copy ingrandita a skala 1:500 ta' Dok B (anness mar-rikors) u cioe l-pjanta annessa mal-kuntratt ta' l-10 ta' Gunju 2010 jirrizulta illi l-hajt tal-konfini YY muri fuq l-istess Dok VS 0102 jinsab cirka 3.50m lejn il-Lvant tal-marka Red Paint li hemm fuq is-survey Dok EM 160501. Mill-ezercizzju li sar fuq Dok VS 0102 hekk kif spjegat supra jirrizultaw xi diskrepanzi fil-profil tal-hbula murija fuq Dok B redatt mill-abbli kollega l-AIC Saviour Micallef, u dan fil-parti fejn hemm il-vertenza odjerna; ghalkemm l-konfini fit-truf tas-survey qed jaqblu. Mill-provi in atti f'dan l-istadju l-Perit Tekniku mhux f'pozizzjoni li jasal jikkonkludi x'setghet kienet ir-raguni ghal dawn id-diskrepanzi.*

*04. Minn Dok VS 0103 li huwa superimposition tas-survey ta' dak li*

*jezisti in situ Dok EM 160501 fuq il-pjanta mac-certifikat ta' titolu assolut u garantit bin-numru 214202007 u fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt ta' l-10 ta' Gunju 2010 jirrizulta illli:*

*i. Il-konfini YY fuq l-ingrandiment a skala 1:500 ta Dok B anness mar-rikors tinsab cirka 7.00m lejn il-Lvant ta' XX 19 fuq il-pjanta annessa mac-certifikat 214202007 a fol 88 tal-process.*

*ii. Il-konfini ZZ fuq il-pjanta a fol 88 tal-process jispostjaw irwiehhom lejn il-Lvant f'distanza ta' cirka 3.50m massimu ghal 2.00m minimu sa QQ fuq il-pjanta Dok B.*

iii. *A kawza tad-diskrepanzi elenkati fil-paragrafi tlettax (13) u erbatax (14) tal-konsiderazzjonijiet supra l-esponent f'dan l-istadju jista jasal biss jelenka spostament laterali u mhux kejl f'termini ta' area.*'

Illi fi kliem semplici wara li din il-Qorti gharblet ir-rapport tal-Perit Tekniku kif ukoll ir-risposti li huwa ta ghad-domandi in eskussjoni li sarulu (fol. 180 et seq) jirrizulta li l-pjanta li mieghu huwa marbut it-titolu garantit mahrug favur Victoria Galea esebita a fol. 88 tal-process tikkombaca ezatt (salv x'inezattezzi zghar minhabba li wahda mill-pjanti saret bl-idejn) ma' dak li hemm fuq is-sit u dan kif jirrizulta mis-'super-imposition' esebita a fol. 158 tal-process. Jirrizulta wkoll li l-pjanta annessa mal-att li bih xtraw l-atturi tista' tghid ma taqbel xejn mal-konfigurazzjoni tas-sit in kwistjoni kif jidher car fis-superimposizzjoni esebita a fol. 159 tal-process. Fil-fatt din hija l-istess pjanta li l-Perit Saviour Micallef jghid li kienet idea tieghu li tigi spustjata l-art minhabba l-vertenza li kienet inqalghet bejn il-konvenut u Paul Grima qabel ma l-art giet trasferita lill-atturi. Jirrizulta izda li ghalkemm din il-pjanta, ntuzat bi zball fl-att originali mal-atturi, sar att korrettorju esebit a fol. 11 A et seq fejn jinghad kif isegwi:

'Illi meta giet registrata dil-art mar-Registru tal-Artijiet, irrizulta li kien hemm xi overlap u li il-pjanta li ntuzat mal-imsemmi att (u mmarkata bhala dokument 'A') ma kinitx korretta.'

U pprocedew sabiex jemendaw il-kuntratt tal-atturi kif isegwi:

'porzjoni diviza mill-art imsejha Ta Kanalijiet limiti Kercem, tal-kejl ta' cirka mija u disghin metru kwadru (190m.k.) u konfinanti nofsinhar ma' beni tal-assenjanti konjugi Grima, lvant u tramuntana ma' beni tal-konjugi Tabone' .

Is-site plan anness mal-att originali u mmarkat bhala dokument 'A' wkoll ghandu jinbidel u jigi sostitwit bil-pjanta li qeghdha tigi annessa ma' dan l-att u mmarkata dokument 'B'.' Is-site plan annessa mal-att korrettorju u li tinsab esebita a fol. 12 tal-process fi kliem il-Perit Saviour Micallef a fol. 303 saret ezatt mad-delinjazzjoni tal-pjanta kif kienet originarjament irregistrata fit-titolu ta' Victoria Galea.

Illi mill-istess konkluzjonijiet tal-Perit Valerio Schembri jirrizulta mill-pjanta a fol. 158 li l-marka l-hamra ezistenti fuq is-sit tinsab gewwa l-art milquta bit-titolu garantit filwaqt li minhabba l-ispostament fil-pjanta originali tal-Perit Micallef din sabet ruhha barra l-pjanta (ara fol. 159). Dan il-fattur jevidenzja kemm il-pjanta redatta mill-Perit Micallef u originarjament erronjament annessa mal-att tal-atturi ma kinitx taghmel sens u ma tirriflettix ir-realtajiet tas-sit stante li l-istess konvenut jsostni li dik il-linja l-hamra, skont hu, timmarka l-qasma bejn il-proprjetajiet allura bl-argument tieghu ghalfejn tinsab ferm il-barra?!. Kif gia inghad il-partijiet ma jaqblux x'tindika din il-marka bl-ahmar izda din il-Qorti wara li rat id-deposizzjonijiet tax-xhieda kollha u gharblet l-istess tqis li ma tezisti l-ebda raguni valida ghalfejn ma ghandhiex temmen il-verzjoni ta' John Grima kif ikkorroborata mill-istess Perit Micallef illi dik il-marka kienet biss tindika minfejn kienet tibda l-parti tal-art ta Grima li ma kienx hemm vertenza fuqha mal-konvenut. Fil-fatt il-Perit Saviour Micallef fix-xhieda tieghu igiddeb il-verzjoni tal-konvenut fejn dan tal-ahhar isostni li kien sar ftehim fejn hija l-linja divizorja u saret il-marka bl-ahmar fil-prezenza tieghu.

Illi in vista ta' dak kollu suespost il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-konvenut fin-nota tieghu li l-porzjon art in kontestazzjoni mihijiex inkluza fit-titolu originali ta' **Victoria Grima**[1] llum garantit. Dan it-titolu jmur lura ghall-kuntratt ta' divizjoni redatt fis-sena 1985, titolu li fiz-zmien li nfethet din il-kawza kienu ghaddew minn fuqu madwar sebgha u ghoxrin sena.

Illi jehtieg izda, la darba l-konvenut fil-provi mressqa minnu ukoll qieghed ivanta titolu fuq l-art in kwistjoni, li din il-Qorti tanalizza l-provi mressqa minnu dwar dan il-punt. Il-konvenut isostni li din l-art kienet ta' missieru li wiritha minghand nannuh. Bhala prova ta' dan huwa jesebixxi kuntratt li jmur lura ghas-sena 1933 (fol. 247) u li jikkonsisti f'kuntratt ta' divizjoni allegatament bejn nannuh u hutu. Huwa minnu li dan il-kuntratt jinkorpora diversi artijiet fosthom artijiet f'din iz-zona maghrufa bhala 'Ta' Kanalijiet'. Jirrizulta izda mill-kontro-ezami tieghu a fol. 337 et seq. li fl-ewwel lok ikollu jikkoregi x-xhieda tieghu fuq domanda tal-kontro-parti stante li kien sostna li l-kuntratt kien esebit minnu stess jinvolvi lil missieru u mhux lil nannuh. Jirrizulta wkoll illi missieru ma kienx l-uniku wild u ma tressqet l-ebda prova dwar xi proprjeta' ghaddiet fuq missieru u xi proprjeta' ghaddiet fuq oht missieru. In oltre, il-konvenut u huh John Baptist Vella (fol. 293 et seq u k/ez a fol. 315) jammettu li meta l-art giet fuqhom madwar sitta u tletin sena ilu din ma kinitx giet dikjarata u ta' dan gabu l-iskuza ghaliex kienu qalulhom li art gebel ma kellhomx ghalfejn jiddikjarawha. Meta konfrontat mill-Avukat Mario Scerri li fid-dikjarazzjoni kien hemm fil-fatt artijiet gebel li gew dikjarati l-Qorti tinnota li John Baptist Vella kien infixkel ferm fit-twegiba tieghu. Jirrizulta wkoll li kien recentement fis-sena 2012 li saret korrezzjoni fid-dikjarazzjoni tal-missier u fiha giet

[1] Jidher li dan huwa żball u għandu jaqra **Victoria Galea** mhux Victoria Grima

inkluza l-art in kwistjoni. Finalment jirrizulta wkoll mill-atti li l-konvenut u hutu ppruvaw pendenti din il-kawza jirregistraw kawzjoni fuq din il-parti tal-art in kontestazzjoni izda din giet rifjutata mir-Registratur tal-Artijiet abbazi tat-titolu garantit permezz ta' ittra li hija esebita fol. 361 tal-process. Din il-prova l-konvenut zamm lura milli jressaqha hu quddiem din il-Qorti, izda gie rinfaccjat biha fl-awla meta giet esebita mill-avukat tal-kontro-parti.

Illi din il-Qorti rinfaccjata b'dawn ic-cirkustanzi kollha dubjuzi da parti tal-konvenut ma tistax tqis li giet prezentata da parti minnu prova adegwata ta' titolu fuq l-art in kwistjoni.

*…omissis…*

**Konsiderazzjonijiet finali:**

Illi jirrizulta lil din il-Qorti li filwaqt li l-atturi rnexxielhom iressqu prova li t-titolu taghhom jidderiva mill-anqas minn kuntratt ta' divizjoni li originarjament sar lura fis-sena 1985 u li fuqu nhareg sahansitra titolu garantit mir-Registratur kjamat fil-kawza (sostnut ukoll permezz ta' pjanta konfermata mill-Perit Tekniku tal-Qorti), da parti tieghu l-konvenut ma ressaqx prova sufficjenti ta' titolu fuq din il-bicca art partikolari, sabiex minimament iqajjem almenu dubju fuq it-titolu tal-atturi b'dana li l-ewwel talba attrici ghandha tigi milqugha. In vista ta' dan il-Qorti tqis li l-pretensjoni tal-konvenut li jibni hajt fejn illum tinsab il-marka l-hamra, liema marka tinsab gewwa l-art li fuqha nhareg it-titolu garantit lill-aventi causa tal-attur, mihijiex gjustifikata u ghalhekk ser tghaddi wkoll sabiex tilqa' t-tieni talba attrici. Stante li jirrizulta mir-rapport tal-Perit Tekniku li l-hajt in kwistjoni llum tnehha minn fuq is-sit, din il-Qorti tqis li t-tielet u r-raba' talba attrici llum gew sorvolati u mhux ser jigu milqugha b'dana li l-ispejjez ta' dawn it-talbiet xorta wahda ghandhom jigu sopportati mill-konvenut.

**Decizjoni:**

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza odjerna billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha rimanenti tal-konvenut, tilqa' l-ewwel u t-tieni talba attrici filwaqt li tichad it-tielet u r-raba' talba attrici stante li jirrizultaw sorvolati u tghaddi sabiex tilqa' l-eccezzjonijiet tal-kjamat fil-kawza sakemm dawn huma kompatibbli ma' dak hawn fuq deciz minn din il-Qorti.

Bl-ispejjez kollha li ghadhom mhux decizi, inkluz tal-kjamat fil-kawza, kontra l-konvenut."

**<u>Rikors tal-appell tal-konvenut (05.06.2017):</u>**

5. L-aggravji tal-konvenut appellant huma s-segwenti:

(i) <u>Fl-ewwel lok</u> isostni li l-atturi ma ressqux prova tajba tat-titolu tagħhom f'din l-azzjoni ta' rivendika fejn l-oneru ta' prova li jispetta fuq l-attur huwa wieħed kbir. Isostni li ma jirriżultax li l-art in kwistjoni hija inkluża fil-pjanta a fol 88 (dik relattiva għaċ-ċertifikat ta' titolu assolut ta' Vittoria Galea) u li kwindi setgħet tiġi trasferita lill-atturi.

(ii) <u>Fit-tieni lok</u> jenfasizza li huwa qajjem l-eċċezzjoni tal-pussess tal-art in kwistjoni u bl-ebda mod ma ddefenda ruħu fit-titolu. Jgħid li l-fatt li rrefera għall-att tal-akkwist tiegħu ma jfissirx li kien qed jittrasforma d-difiża tiegħu minn waħda bbażata fuq il-pussess għal waħda bbażata fuq it-titolu.

(iii) <u>Fit-tielet lok</u> iħossu aggravat bil-kritika li għamlet l-Ewwel Qorti tal-kuntratt ta' provenjenza esebit minnu. Jgħid li kienet inġusta u żbilanċjata fil-konfront tat-titolu tiegħu meta *del resto* lanqas biss kellha tidħol fl-eżami tat-titolu tiegħu.

**<u>Nota tar-Reġistratur tal-Artijiet (08.06.2017):</u>**

6. In segwitu għall-appell tal-konvenut, ir-Reġistratur tal-Artijiet ippreżenta nota fejn issottometta li l-aggravji jidhru li huma indirizzati fil-konfront tal-atturi Tabone u mhux tiegħu. Huwa rrimetta ruħu għall-ġudizzju tal-Qorti iżda fakkar li l-azzjoni mhix attribwibbli għal xi għemil tiegħu u għalhekk m'għandux jiġi assoġġettat għall-ispejjeż tal-kawża istanti.

**<u>Risposta tal-appell tal-atturi Tabone (26.06.2017):</u>**

7. L-atturi Tabone wieġbu biex jgħidu li s-sentenza hija ġusta u timmerita konferma u għamlu riproduzzjoni ta' diversi paġni min-nota tas-sottomissjonijiet tagħhom.

**<u>KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:</u>**

8. **<u>Fl-ewwel aggravju</u>** tiegħu l-konvenut jilmenta li l-Ewwel Qorti applikat il-principji legali tal-*Actio Rei Vindicatoria* b' leġġerezza u ma esiġietx li l-atturi jagħtuha prova konvinċenti tat-titolu pretiż minnhom fuq l-art in kwistjoni. Jgħid li l-ispjegazzjoni għaliex l-atturi ma ppruvawx it-titolu tagħhom hija "*sempliċi għall-aħħar, u huwa perplessanti għalih biex jifhem kif l-Ewwel Qorti ma fehmitx ħaġa daqstant bażika.*" Itenni li "*Ir-*

*rapport tal-Perit Tekniku huwa wieħed sempliċi ħafna biex jiftiehem u l-esponenti jibqa' u għadu sorpriż kif l-Ewwel Qorti ma fehmitx il-konklużjonijiet kontenuti fih."* Bażikament isostni li l-pjanta annessa mal-att korrettorju tal-2011 ma taqbilx mal-pjanta ta' akkwist taċ-ċertifikat tat-titolu ta' Victoria Galea, u jgħid li dan jirriżulta b'mod ċar jekk wieħed jevalwa l-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku Valerio Schembri.

9. Għal intendiment aħjar ta' dan l-aggravju, *essendo* wieħed ta' natura teknika, din il-Qorti jidhrilha li għandha l-ewwel nett tagħmel referenza għas-segwenti pjanti:

(a) Pjanta taċ-ċertifikat tat-titolu garantit ta' Victoria Galea (fol 88)

(b) Pjanta annessa mal-att tal-akkwist tal-atturi tal-2010

(c) Pjanta annessa mal-att korrettorju tal-2011

kif ukoll il-pjanti redatti mill-Perit Tekniku Valerio Schembri:

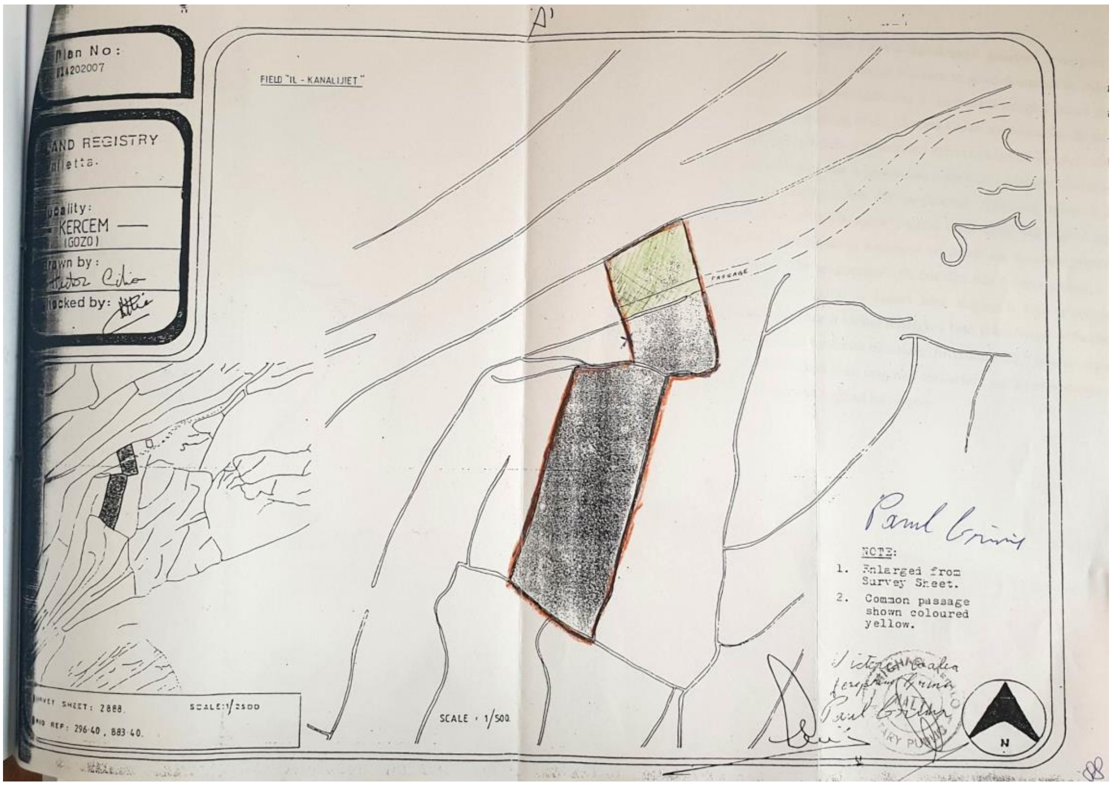
(d) *close up* ta' parti mis-*site survey* fejn tidher il-marka "red paint"

(e) Superimpożizzjoni *site survey* + pjanta a fol 88

(f) Superimpożizzjoni *site survey* + pjanta kuntratt 2010

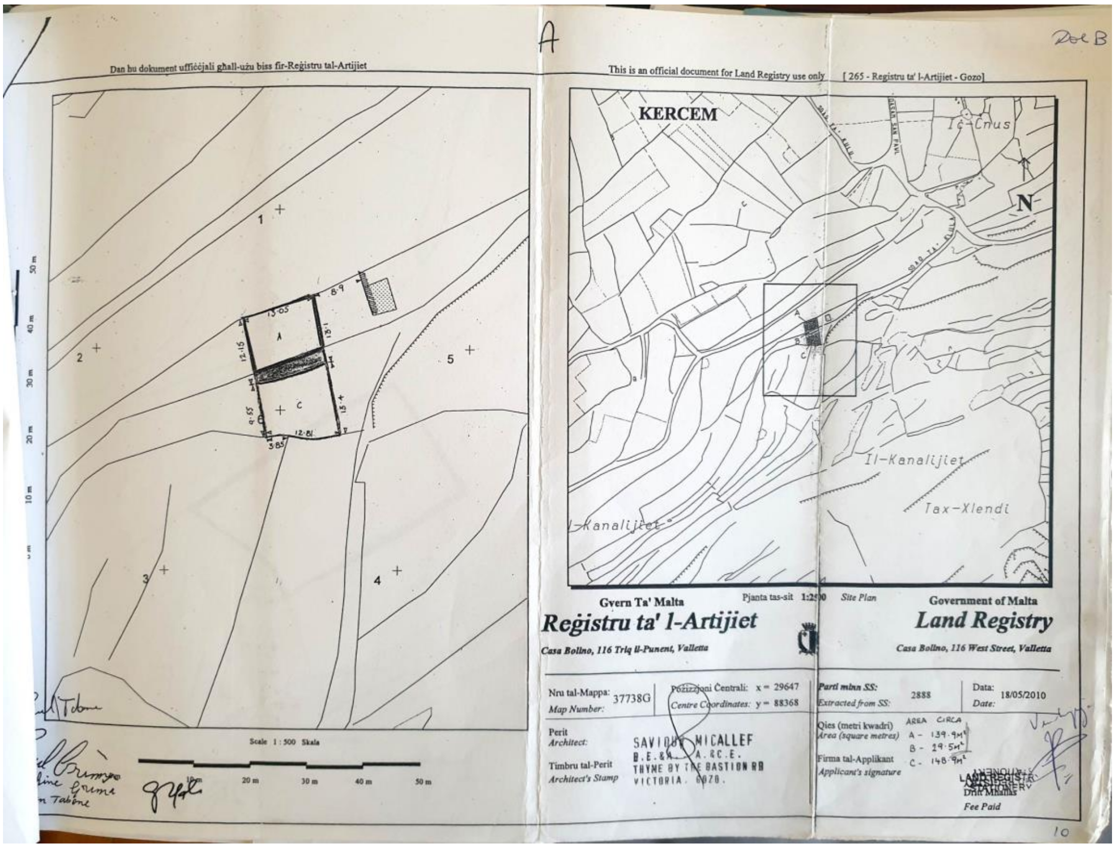
(g) Superimpożizzjoni *site survey* + pjanta kuntratt 2010 + pjanta fol 88.

10. **<u>(a) Pjanta taċ-ċertifikat tat-titolu garantit ta' Victoria Galea (fol 88):</u>**



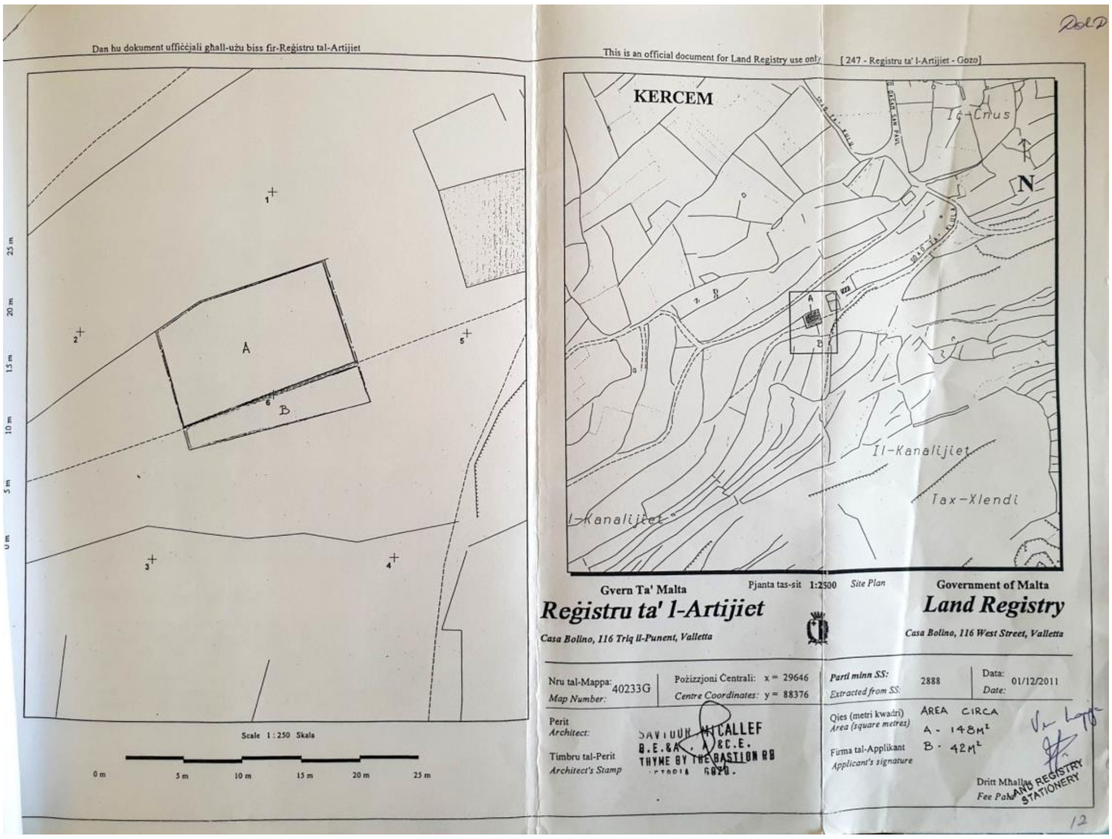

**<u>Il-pjanta a fol 88</u>** (l-istess bħal dik a fol 97 u 107) hija dik taċ-ċertifikat relattiv għat-titolu assolut u garantit bin-numru 214202007 maħruġ favur Victoria Galea. Jiġi spjegat li Victoria Galea hija l-awtriċi fit-titolu ta' Paul u Josephine konjuġi Grima li fl-2010 ittrasferew art bil-kejl ta' 169.4mk lill-atturi Paul u Doreen konjuġi Tabone (u li b'att korrettorju tal-2011 il-kejl ġie korrett għal 190mk.)

**(b) Pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-atturi tal-2010 :**



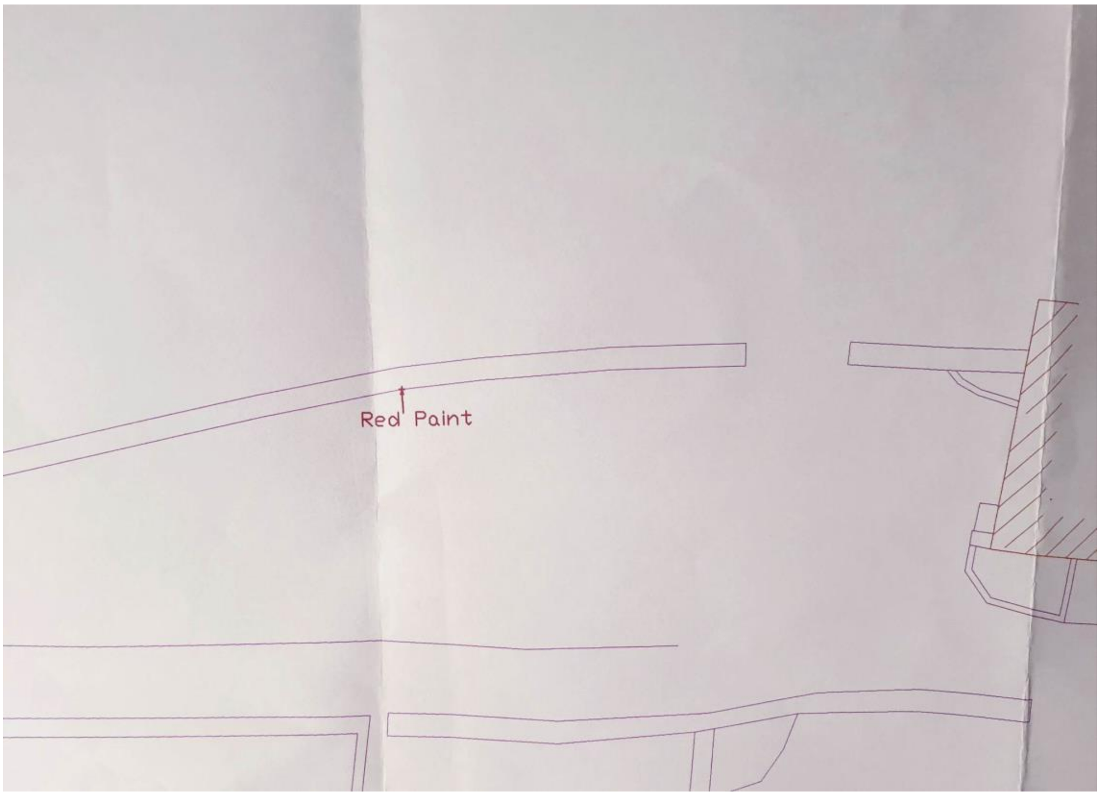

**Dok B, fol 10:** Din hija pjanta li ġiet annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-10 ta' Ġunju 2010 li permezz tiegħu l-atturi akkwistaw biċċa art indikata bħala A u B fuq l-istess pjanta bil-kejl kumplessiv ta' **169.40mk** (A: 139.9mk + B: 29.5mk)

**(c) Pjanta annessa mal-att korrettorju tal-2011:**




**DOK D, fol 12**: Din hija l-pjanta li ġiet annessa mal-att korrettorju tat-22 ta' Ġunju 2011 li permezz tiegħu l-kejl kumplessiv tal-art A u B mertu tal-kuntratt tal-10 ta' Ġunju 2010 ġie korrett minn 169.40mk għal **190mk**. Kif wieħed jista' jara minn din il-pjanta l-biċċiet A u B huma indikati bil-qies ta' 148mk u 42mk rispettivament.

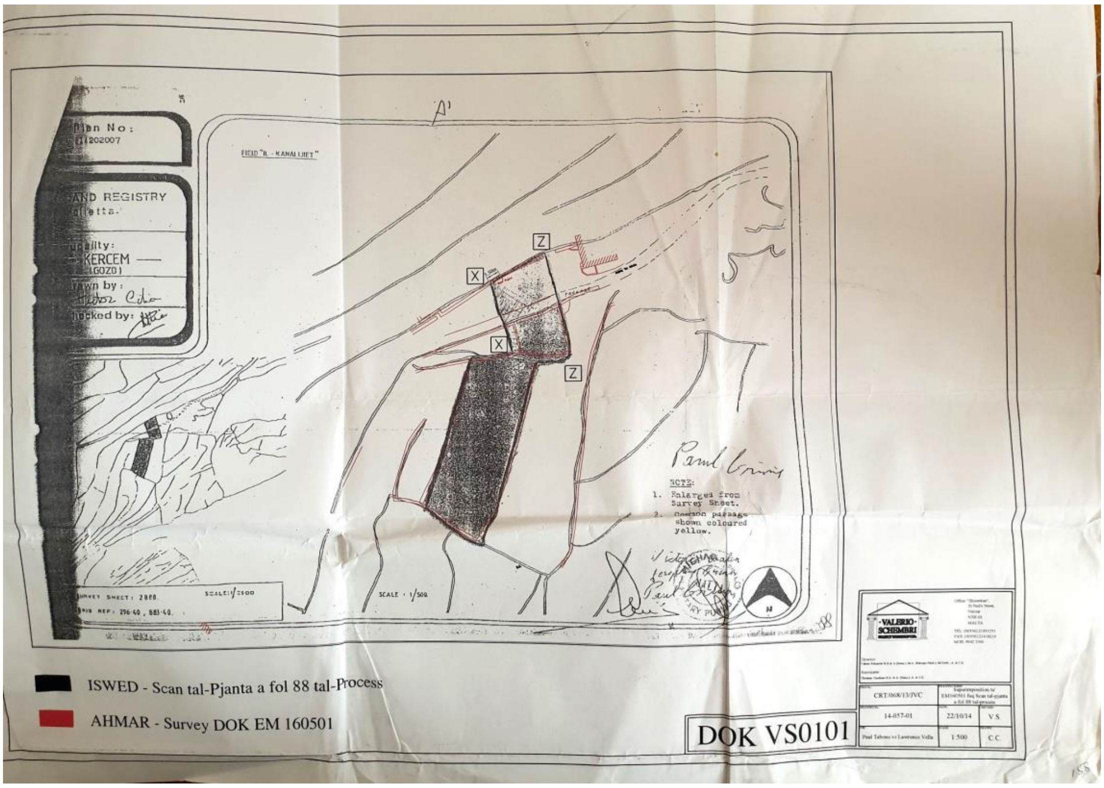
**(d) *Close up* ta' parti mis-*site survey* fejn tidher il-marka ħamra:**




***Close up* ta' parti mis-Site Survey EM160502, fol 157**

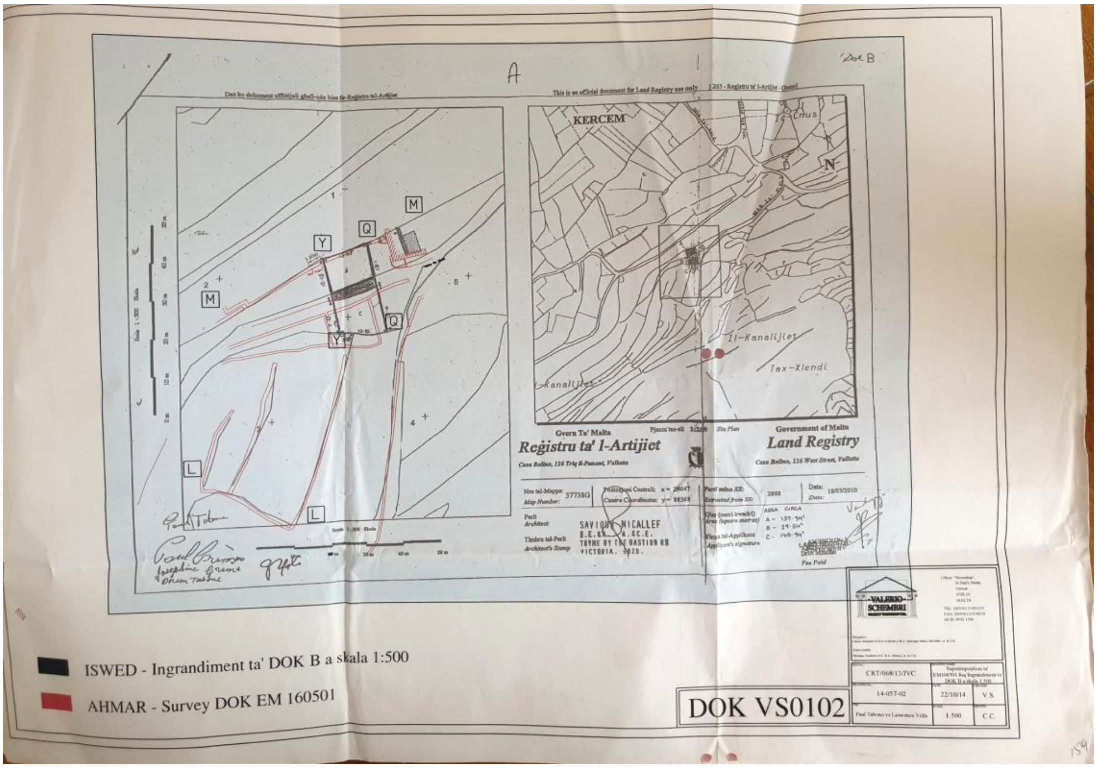
Il-perit tekniku qal li waqt is-seduta li nżammet fid-29 ta' Novembru 2013 l-atturi kienu talbuh jistabbilixxi fuq il-pjanta l-pożizzjoni li jidher li fiha kien qed jinbena l-ħajt mill-konvenut (il-ħajt li jidher fir-ritratti a fol 29 u 30). Il-perit tekniku spjega li l-ħajt m'għadux jeżisti u li waqt l-aċċess l-atturi għamlu referenza għal marka ħamra li hemm fil-ħajt tas-sejjieħ. Dan ġie indikat bil-kliem "*red paint*" fuq is-*site survey,* liema marka tibqa' tidher fuq is-superimpożizzjonijiet kollha tal-perit: VA0101, VA0102 u VA0103.

**(e) Superimpożizzjoni tas-*site survey* u tal-pjanta taċ-ċertifikat garantit tat-titolu ta' Victoria Galea (fol 88) :**



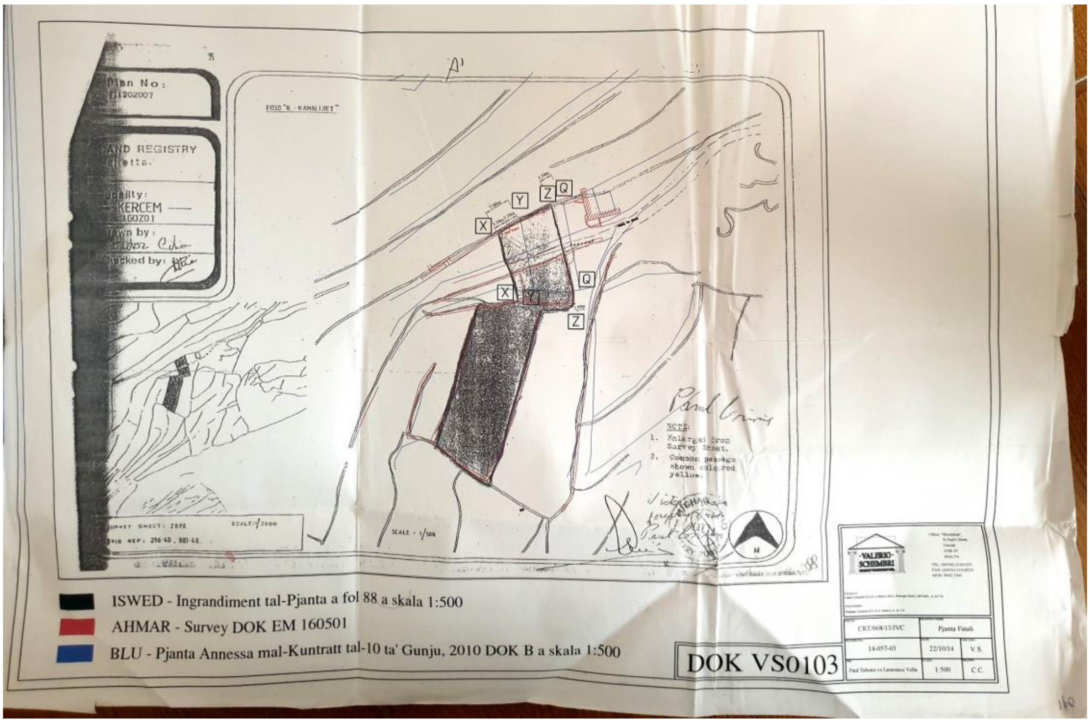

**<u>DOK VS0101, fol 158</u>**: Din hija superimpożizzjoni (bl-istess skala) li għamel il-Perit Tekniku Valerio Schembri tas-*site survey* u tal-pjanta annessa maċ-ċertifikat ta' titolu assolut u garantit bin-numru 201402007 (fol 88) favur Victoria Galea. (Il-marka *<u>Red Paint</u>* tidher ġewwa l-art li fuqha nħareġ it-titolu garantit). Kif spjega l-istess perit tekniku tali superimpożizzjoni turi kif il-ħbula qed jaqblu kważi perfettament, speċjalment meta wieħed japprezza li s-*site survey* huwa diġitali filwaqt li l-pjanta a fol 88 aktarx saret bl-idejn.

**<u>(f) Superimpożizzjoni tas-*site survey* u tal-pjanta annessa mal-kuntratt tal-2010 (Dok B):</u>**




**<u>Dok VS0102, fol 159</u>:** Din hija superimpożizzjoni (bl-istess skala) tas-*site survey* u tal-pjanta annessa mal-kuntratt tal-10 ta' Ġunju 2010. Kif jispjega l-istess perit tekniku għalkemm il-konfini tal-art li tkejlet fis-survey (MM u LL) press' a poco qed jaqblu, il-ħitan fin-nofs tal-art li ddaħħlet fis-survey ma jaqblux mal-ħbula indikati fuq Dok B (ċjoè l-pjanta annessa mal-kuntratt tal-2010). Jippreċiża li l-ħitan immarkati bl-aħmar huma dawk li jeżistu in situ, "*profil li żgur mhux jaqbel ma' dak il hemm fil-pjanta Dok B*". (Hawnhekk il-marka <u>*Red Paint*</u> tidher 'il barra mill-art indikata fil-pjanta li kienet annessa mal-kuntratt tal-2010).

**<u>(g) Superimpożizzjoni tas-*site survey* u tal-pjanta taċ-ċertifikat garantit tat-titolu ta' Victoria Galea (fol 88) u wkoll tal-pjanta annessa mal-kuntratt tal-2010 (Dok B):</u>**




**Dok VS0103, fol 160**: Din hija superimpożizzjoni (bl-istess skala) tas-*site survey* <u>kemm</u> mal-pjanta annessa maċ-ċertifikat ta' titolu assolut u garantit bin-numru 201402007 (fol 88), <u>kif ukoll</u> mal-pjanta annessa mal-kuntratt tal-10 ta' Ġunju 2010 (Dok B, fol 159). Kif jispjega l-perit tekniku jidher li l-konfini tal-art mertu tal-kuntratt tal-2010 (YY u QQ) huma spustjati lateralment lejn il-Lvant mill-konfini tal-art indikata fuq il-pjanta a fol 88 (XX u ZZ). L-ispustament huwa f'distanza ta' bejn 3.5m massimu għal 2.00m minimu.

11. Lura għall-aggravju tal-konvenut fejn jgħid li minn dan kollu kellu jirriżulta li l-art indikata fil-pjanta annessa mal-att korrettorju tal-2011 (ċjoè il-pjanta Dok D, fol 12) ma taqbilx mal-pjanta ta' akkwist taċ-ċertifikat tat-

titolu garantit favur Victoria Galea. Huwa jsostni li l-Ewwel Qorti ma setgħetx tikkonkludi li l-atturi ppruvaw it-titolu tagħhom fuq l-art in kwistjoni, u li anzi kellha tikkonkludi li dan m'għamluhx "*billi l-art in kwistjoni ma kinitx kompriża mal-art reġistrata favur l-awtriċi fit-titolu tagħhom (Victoria Galea) u li fuqha huma jibbażaw it-titolu tagħhom stess*."

12. Din il-Qorti assolutament ma ssibx li għandhom raġun. Hija invece l-art indikata fil-pjanta oriġinali, ċjoè dik annessa mal-kuntratt tal-2010 (Dok B, fol 10) li fil-fatt ma taqbilx mal-pjanta ta' akkwist taċ-ċertifikat tat-titolu garantit favur Victoria Galea, kif jidher ben ċar mill-pjanta VS0103 (fol 160). Evidentement tali pjanta tal-2010 kienet ħażina: fil-fatt kif spjega il-perit tekniku fir-rigward tal-pjanta VS0102 (fol 159) fejn għamel superimpożizzjoni tas-*site survey* u tal-art indikata fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-2010 jirriżulta li l-profil tal-ħitan li jeżistu *in situ* lanqas biss jaqblu ma' dak li kien ġie indikat fuq il-pjanta li ġiet annessa mal-kuntratt tal-2010.

13. Issa għalkemm kien ikun ideali li kieku l-perit tekniku għamel ukoll superimpożizzjoni tal-pjanta annessa mal-att korrettorju tal-2011 u tal-pjanta tal-akkwist taċ-ċertifikat tat-titolu garantit favur Victoria Galea sabiex ikun hemm il-konferma da parti tiegħu li l-art indikata fl-att korrettorju tal-2011 hija fil-fatt parti mill-art li fuqha Victoria Galea kellha

titolu garantit, din il-Qorti hija sodisfatta li fil-fatt hekk hu l-każ. Kif tajjeb osservat l-Ewwel Qorti, il-Perit Saviour Micallef stess (li kien il-perit li pprepara kemm il-pjanta li ġiet annessa mal-kuntratt tal-2010 kif ukoll il-pjanta li ġiet annessa mal-att korrettorju tal-2011) fix-xhieda tiegħu tal-21 ta' April 2016 spjega li l-pjanta annessa mal-att korrettorju tal-2011 kien għamilha mad-delinjazzjoni tal-pjanta li ġiet reġistrata fil-Land Registry (favur Victoria Galea), cioe` dik a fol 88.

14. Għalhekk din il-Qorti ssib li l-art in kwistjoni, fejn hemm il-marka *red paint*, hija fil-fatt inkluża fl-art li akkwistaw l-atturi fl-2010 (kif korretta bl-att tal-2011) liema art akkwistata minnhom tifforma parti[2] minn art ikbar li fuqha inħareġ ċertifikat ta' titolu garantit favur Victoria Galea, awtriċi fit-titolu tagħhom.

15. Jirriżulta wkoll li in segwitu għall-att korrettorju tal-2011 l-art in kwistjoni ġiet reġistrata fuq isem l-atturi Tabone ($^1/_2$ indiviż kull wieħed) fit-3 ta' Jannar 2012[3] (proprjetà numru **30003079**). Il-bażi tat-titolu tagħhom ġie indikat bħala li huwa:

> *"Permezz ta' kuntratt bid-data 10/06/2010 fl-atti tan-Nutar Refalo Enzo b'titolu Liberu u Frank kif korrett permezz ta' kuntratt pubblikat min-Nutar Enzo Refalo fit-22/06/2011."*

16. Tajjeb jingħad ukoll li meta l-konvenut daħħal kawżjoni fir-Reġistru

[2] Ċjoè l-parti indikata bl-aħdar fuq il-pjanta a fol 88
[3] Fol 28 re proprjetà numru 30003079

tal-Artijiet bin-numru LRC494/2012 fir-rigward tal-art in kwistjoni din ġiet miċħuda permezz ta' ittra (Dok MS2)[4] datata 7 ta' Jannar 2013 minħabba t-titolu assolut diġa eżistenti fuqha:

> *"Nirreferi għall-applikazzjoni għal kawzjoni fuq parti minn proprjeta` numru **30003079.***
>
> *Waqt li kienet qiegħda tiġi proċessata l-applikazzjoni tiegħek irriżulta illi għaddew aktar minn għaxar snin mid-data tal-ewwel reġistrazzjoni tal-imsemmija proprjeta` (LRA158/85) u għaldaqstant ma tista ssir ebda kawzjoni fuq din il-proprjeta`."*

17. L-ewwel aggravju għalhekk, jirriżulta infondat. Kuntrarjament għal dak li jgħid il-konvenut l-atturi ppruvaw it-titolu garantit tal-awtriċi tagħhom Victoria Galea fuq l-oġġett tal-kawża.

18. **<u>It-tieni u t-tielet aggravju</u>** tal-konvenut jirrigwardaw it-"titolu" tiegħu fuq l-art in kontestazzjoni. L-Ewwel Qorti, wara li rriżultalha li l-art in kontestazzjoni kienet inkluża fiċ-ċertifikat tat-titolu ta' Victoria Galea, llum garantit (konklużjoni, li din il-Qorti taqbel magħha għar-raġunijiet suesposti) qalet li "*jeħtieġ iżda, la darba l-konvenut fil-provi mressqa minnu ukoll qiegħed jivvanta titolu fuq l-art in kwistjoni, li din il-Qorti tanalizza l-provi mressqa minnu dwar dan il-punt.*" Qieset li l-konvenut kien qed isostni li l-art kienet ta' missieru li wiritha mingħand nannuh u li bħala prova ta' dan esebixxa kuntratt ta' diviżjoni li jmur lura għas-sena 1933. Wara diversi kunsiderazzjonijiet li għamlet ikkonkludiet li fid-dawl taċ-ċirkostanzi tant dubjużi li rriżultawlha fir-rigward "*ma tistax tqis li ġiet*

[4] Fol 361

*preżentata da parti tiegħu prova adegwata ta' titolu fuq l-art in kwistjoni."*

19. Fit-**tieni** aggravju tiegħu l-konvenut jilmenta li f'din l-azzjoni ta' rivendika huwa fil-fatt **qatt ma vvanta titolu** fuq l-art in kwistjoni iżda **sempliċiment iddefenda ruħu bil-pussess** u li għalhekk ma kienx il-każ li l-Ewwel Qorti tanalizza t-"titolu" tiegħu; jippreċiża li r-referenza għall-provenjenza saret minnu mhux bħala bażi ta' titolu iżda bħala prova tal-pussess li kellu hu u ta' qablu fuq l-art. Fit-**tielet** aggravju tiegħu (u mingħajr preġudizzju għat-tieni aggravju) jilmenta li l-ewwel qorti kienet ferm inġusta u żbilanċjata fil-kritika li għamlet tal-kuntratt ta' diviżjoni tal-1933 esebit minnu.

20. Id-difiża prinċipali tal-konvenut hija li "*l-atturi ma għandhom ebda titolu fuq l-art de quo agitur*"[5]. **Fil-fatt huwa ma vvanta l-ebda titolu fuq l-art in kwistjoni fir-risposta ġuramentata tiegħu**; sempliċiment semma' li mhux minnu li l-atturi u qabilhom ta' Grima kellhom il-pussess tal-art għaliex kienet invece fil-pussess tiegħu, u semma' wkoll li parti mir-raba sservi ta' aċċess għar-raba tiegħu u ta' raba iktar 'il ġewwa.

21. Għaldaqstant issib li huwa fondat it-tieni aggravju tal-konvenut, u konsegwenzjalment, it-tielet aggravju jisfuma fix-xejn. Madanakollu dan xejn ma huwa ta' xi konfort għalih ladarba jirriżulta li l-atturi ppruvaw it-

[5] It-tieni eċċezzjoni

titolu tagħhom.

22. Fid-dawl ta' dan kollu l-appell tal-konvenut jirriżulta infondat u l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti timmerita konferma.

23. Għaldaqstant din il-Qorti qegħda tiċħad l-appell tal-konvenut appellant.

24. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-istess konvenut għaliex minkejja li t-tieni aggravju tiegħu huwa fondat dan ma jbiddel xejn mill-konklużjoni tal-Ewwel Qorti.

| | | |
|---|---|---|
| Mark Chetcuti<br>Prim Imħallef | Giannino Caruana Demajo<br>Imħallef | Anthony Ellul<br>Imħallef |

Deputat Reġistratur
gr