QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta, 30 ta' Jannar 2024

Kawża Numru: 1
Rikors Guramentat Numru:- 561/2014JVC

Arthur Xuereb [K.I. Nru. 0667055M]

vs

Silvio Borg [K.I. Nru. 466565M], Antonia Borg Farrugia [K.I. Nru. 31975M], Malaga Enterprises [C-14884]
u b'digriet tas-7 ta' Ottubru 2014 gie kjamat in kawza Winston Cutajar personalment kif ukoll ghan-nom u in rapprezentanza tal-assenti ohtu Costanza sive Connie Goldstone u b'digriet tad-29

ta' Novembru 2016 l-atti gew trasferiti f'isem Charles Goldstone u dan stante l-mewt ta' Connie Goldstone u b'digriet tas-26 ta' Dicembru 2014 giet kjamata fil-kawza Sonia Galea u b'digriet tas-6 ta' Lulju 2017 l-atti gew trasfuzi f'isem Silvio Borg, Antonia Borg Farrugia u Malaga Enterprises Limited flok Sonia Galea

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tar-rikorrent Arthur Xuereb li jaqra kif isegwi:

1. 'Illi b'kuntratt ippublikat min-Nutar Dottor Angelo Sammut fis-17 ta' Jannar tas-sena 1969, kopja ta' liema qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument 'AX1', l-*ante causa* tar-rikorrent ossia l-missier Salvatore Xuereb, akkwista minghand Mose' Sammut u martu Maria porzjon diviza mill-ghalqa imsejha 'Ta' Sqaq Sgheduna', kontrada ta' Hal Mann, fil-limiti ta' Hal Lija, tal-kejl ta' circa tomna;

2. Illi l-ghalqa suriferita giet akkwistata libera u franka, bid-drittijiet u l-gustijiet kollha taghha u li tikkonfina mit-Tramuntana ma' beni ta' Michele Cutajar, mil-lvant ma' sqaq Sgheduna u mil-Lbic ma' beni ta' Benjamino Sultana;

3. Illi sussegwentement wara l-mewt tal-imsemmi Salvatore Xuereb u martu Anne nee' Borg, l-aventi causa taghhom, ossija r-rikorrent u hutu Joseph Xuereb, Alfred Xuereb u Theresa Vassallo, mart Paul Vassallo, lahqu pjan ta' divizjoni tal-propjeta' li wirtu minghand il-genituri taghhom u li ghal dan il-ghan gie ppublikat kuntratt ta' divizjoni nhar it-Tnejn 22 t'Ottubru tas-sena 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Ian Castaldi Paris, kopja ta' liema hija hawn annessa u mmarkata bhala Dokument ' AX2';

4. Illi tramite l-kuntratt tat-22 t'Ottubru, 2013 suriferit ir-rikorrent gie assenjat b'titolu ta' divizjoni t-tielet porzjoni, ossija dik kif ahjar hemm deskritta bhala:

> *"Porzjon diviza mill-ghalqa imsejha 'ta' Sqaq Sgheduna' fil-kuntrada ta' Hal-Mann fil-limiti ta' Hal-Lija, tal-kejl superficjali dina l-ghalqa ta' circa hames mija u sebgha u sebghin punt sitta u hamsin metri kwadri (577.56mk) u konfinanti mit-tramuntana ma' beni ta' Michele Cutajar, mil-lvant ma' Sqaq Sgheduna u mil-lbic ma' beni ta' Benjamino Sultana, libera u franka u bid-drittijiet u l-gustijiet taghha kollha- tal- valur, bonarjament attribwit ghal din l-ghalqa ta' wiehed u tmenin elf hames mija u tmienja u ghoxrin ewro (€81,528). Pjanta ta' l-imsemmija art u cioe' ghalqa qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala dokument ittra "A" fejn hija delinejata bil-kulur isfar u blu.*
>
> *Ghal kull buon fini u effetti kollha tal-ligi qieghed jigi dikjarat il parti minn din l-ghalqa, immarkata bil-kulur blu fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala dokument 'A', u cioe' cirka tlett mija u sitta u ghoxrin punt sebgha metri kwadri (326.07mk) hija okkupata minn terzi illegalment."*

5. U billi b'kuntratt ippublikat min-Nutar Dottor Andre Farrugia datat 9 t'Ottubru 2013, kopja ta' liema qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument 'AX3', l-intimati Borg u s-socjeta' Malaga Enterprises Limited akkwistaw flimkien in solidum minghand Winston Cutajar u Costanza Goldstone art maghrufa bhala 'Ta Sqaq Sejduna' fi Trejqet il-Kanonku Gakbu Abela gia' Sqaq Ta' Sejduna, fil-lokalita' maghrufa bhala 'Ta' Hal-Mann' fil-limiti ta' Hal-Lija;

6. U billi ghalkemm hemm xi posti (metal pegs) li kienu saru fl-inhawi biex jindikaw l-estensjoni tal-art tar-rikorrent min naha tal-Punent (u li jidhru fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dokument 'AX4'), m'hemm l-ebda demarkazzjoni li tindika l-estensjoni tal-art min naha tat-Tramuntana;

7. U billi qatt ma giet mhejjija jew delinejata formalment linja li taqsam l-art tar- rikorrent min naha tat-Tramuntana minn dik li llum hija propjeta' tal-intimati Borg u s-socjeta' Malaga Enterprises Limited, la mas-sidien prezenti u lanqas mill-antecessuri taghhom, u ghada sal-gurnata ta' llum qatt ma saret minkejja li l-intimati gew interpellati ghal dan il-ghan kemm tramite ittra bonarja datata 16 t'Ottubru, 2013 kif ukoll ta' ittra ufficjali li ggib in-numru 65/14, hawn annessa u mmarkata bhala Dokument 'AX5';

8. Illi bejn il-partijiet f'din il-kawza kien hemm u ghad hemm nuqqas ta' qbil dwar il-posizzjoni tal-konfini mit-Tramuntana tal-imsemmija propjeta' u d-delimitazzjoni ta' din l-ghalqa mit-Tramuntana mill-art tar-rikorrent attur;

9. Illi in oltre l-intimati jew min minnhom qieghdin jokkupaw abuzivament parti mill-propjeta' spettanti lill-attur;

10. Illi allura effettivament hemm lok u interess li din il-linja min naha tat-Tramuntana tigi demarkata;

11. Illi sabiex tigi rizolta darba ghal dejjem din il-vertenza odjerna bejn il-partijiet f'din il-kawza, huwa neccessarju u mehtieg li jigu stabbiliti b'mod permanenti l-konfini tal-imsemmija ghalqa min naha tat-Tramuntatna u l-istess ghalqa tigi delimitata u segregata mill-art tal-intimati permezz ta' hitan jew sinjali ohra permanenti skond il-ligi, u dan billi jigi kkalkulat l-ispazju ta' tomna hekk kif jirrizulta mill-kuntratt t'akkwist datat 17 ta' Jannar 1969, billi l-ghalqa giet hekk trasferita bil-kejl ta' cirka tomna;

Ghaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi;

1. Tordna s-segregazzjoni tal-art tal-kontendenti billi tistabilixxi l-konfini bejn l-imsemmija propjetajiet permezz ta' hitan, posti jew sinjali ohra permanenti skond il-ligi, u dan jekk hemm bzonn b'opra ta' perit nominandi, b'hekk illi l-propjeta' tar-rikorrent tammonta ghall-kejl ta' cirka tomna hekk kif propost fil-pjanta Dok. 'AX4', u dan skond kif jirrizulta mill-kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor Angelo Sammut fis-17 ta' Jannar tas-sena 1969 u li permezz ta' liema kuntratt l-ante causa tar-rikorrent akkwista l-art propjeta' tieghu;

2. Tistabilixxi u tiddetermina dik il-parti tal-proprjeta' li giet illegalment okkupata mill-intimati jew min minnhom;

3. Tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li lilhom jigi prefiss, jizgumbraw minn din il-parti tal-proprjeta' tar-rikorrent li okkupaw abuzivament u fin-nuqqas tawtorizza li jizgombraw lill-intimati jew min minnhom mill-istess u li jnehhu kull forma ta' xkiel u ngombru fuq l-istess proprjeta' tar-rikorrent;

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali li ggib in-numru 65/14 lill-intimati kollha li jibqghu ngunti minn issa ghas-subizzjoni taghhom.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' Silvio Borg et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi l-kawza saret inutilment ghaliex d-divizjoni li b'rizultat taghha gew immarkati tal-konfini saret iktar minn tletin sena ilu. Illi d-divizjoni sehhet permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Giovanni Chetcuti tat-23 ta' Awwissu 1950. Di fatti, bejn l-art fil-pussess tal-atturi u l-art li qed jirriklamaw il-pretenzjonijiet taghhom, minn naha tal-Punent hemm sinjali permezz ta' vireg tal-hadid ingassati go l-art b'dan illi fejn hemm il-hajt tas-sejjieh hemm ukoll virga gol-istess hajt. Ma whud mill-vireg hemm wkoll posti tal-gebel. Fil-kantuniera (90◦ - North West) hemm posta permezz ta' gebla kbira mdahhla gol-hamrija u mbaghad karta bum fuq ir-rih tat-Tramuntana hemm il-hajt ta' garage mibni. Dawn il-posti tal-gebel u tal-hadid u l-garage ilhom hemm zmien twil u ghalhekk m'hemmx lok li ssir divizjoni. Tali stat ta fatt ilu

snin jissusti u l-art in kwistjoni tinsab fil-pussess tal-esponenti, Sonja Cutajar u l-predecessuri fit-titolu taghhom, b'mod indisturbat, ghal iktar minn erbghin sena.

2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghal-premess, jekk l-attur jipprova jargumenta li dawn l-qsami saru hazin, jinghad li dawn saru iktar minn tletin sena ilu u ghalhekk kull pretenzjoni fir-rigward hija preskritta a tenur tal-Art 2143 tal-Kap 16. Certament dawn is-sinjali ilhom hemm iktar minn erbghin sena u dan sahansitra kif anke ntqal lill-esponenti mill-familja Xuereb meta l-esponenti kienu qieghdin jaghmlu survey go l-art li akkwistaw u dan id-diskors inqal qabel ma sar il-kuntratt tal-akkwist tal-esponenti.

3. Illi fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Felice tas-26 ta Marzu 1998, kien sar kuntratt fejn gie stabbilit illi porzjoni proprjeta' tibqa' in komun u stante li din l-art kienet in pussess tal-esponenti jew tal-predecessuri fit-titolu taghhom in segwitu ghall-istess kuntratt, u anke saret divizjoni bejn il-familja Cutajar u tapplika wkoll il-preskrizzjoni kemm decennjali a' tenur tal-Artikolu 2140 tal-Kap 16.

4. Illi inoltre, jigi rilevat illi minn naha tat-Tramuntana tal-proprjeta' fil-pussess tal-atturi jew min minnhom, hemm proprjeta' li tappartjeni lil Sonia Cutajar u fil-kumplament tal-parti tat-Tramuntana u minn naha tal-Lvant hemm proprjeta' li hija in komun bejn l-esponenti u l-istess Sonia Cutajar. Lil hinn minn din il-proprjeta' komuni mbaghad hemm proprjeta' li tappartjeni lil Sonia Cutajar wahedha u proprjeta' li tappartjeni lill-esponenti wahedhom.

5. Ghal kull buon fini, l-esponenti jehmzu pjanta dettaljata fejn qed jindikaw il-parti li hija fil-pussess tal-familja Xuereb, il-parti li tappartjeni lil Sonia Cutajar wahedha, il-parti li tappartjeni lill-esponenti wahedhom u l-parti li hija in komun bejn l-esponenti u Sonia Cutajar flimkien u konsegwentement, f'kaz li l-Qorti tiddeciedi li tichad l-ewwel tlett eccezzjonijiet, l-gudizzju m'huwiex wiehed integru minn naha tal-konvenuti.

6. Illi jekk hemm xi zball jew sar xi zball meta saret id-divizjoni originali, certament il-pretenzjoni tal-attur hija tardiva billi ghaddew ferm iktar minn hames snin minn meta sar l-kuntratt ta' divizjoni fl-1950. F'kull kaz l-gudizzju m'hux integru u ghandhom jidhlu fil-kawza l-ko-dividendi kollha.

7. Illi finalment, jekk hemm xi zball fid-divizjoni, x'hemm x'jinghad illi l-marka ghandha ticcaqlaq lejn l-irjihat l-ohra u m'hux necessarjament fin-naha tat-Tramuntana biss? Spetta lil-atturi jgibu prova dwar dan.

8. Illi ghalhekk t-talbiet tal-attur ghandhom jigu michida bl-ispejjes kontra tieghu.'.

Rat ir-risposta tal-kjamat in kawza Winston Cutajar pro et noe li taqra kif isegwi:

1. 'Illi permezz ta' Kuntratt fl-Atti tan-Nutar Giovanni Chetcuti tat-23 ta' Awwissu 1950 kopja hawn annessa u mmarkata bhala **Dok. CW1** mar-Risposta Guramentata pprezentata mill-konvenuti kienu saru s-segwenti transazzjonijiet: -

a. Salvatore Cutajar (missier l-esponenti) u huh Michele Cutajar kienu akkwistaw minghand huthom, sehem ta' erba' minn sitta (4/6) mill-ghalqa "Ta Sqaq Sgeguna", kontrada ta' Hal Mann, fil-limiti ta' Hal Lija, b'mod illi saru proprjetarji assoluti tal-istess proprjeta' stante illi huma diga' kellhom sehem ta' wiehed minn sitta (1/6) kull wiehed;

b. l-imsemmija Salvatore u Michele ahwa Cutajar, iddividew il-proprjeta' *de quo* b'mod illi kull wiehed minnhom sar, sa minn dik id-data, proprjetarju assolut tal-porzjon lilu assenjata. Ghall-fini ta' kjarezza l-esponenti qieghed jipprezenta pjanta tal-artijiet in kwistjoni, immarkata bhala **Dok. CW2**, fejn tidher l-art ta' Michele Cutajar, *in toto,* imberfla bl-**AHDAR**, immarkata bhala **PORZJON B**, mentri dik ta' Salvatore Cutajar hija indikata biss in parti u mmarkata bhala **PORZJON A**;

c. minn sehemu **PORZJON B**, Michele Cutajar kien biegh area ta' *circa* tomna mill-ghalqa lilu assenjata, lil ohtu Maria Stella Sammut – hija din l-art, imberfla bl-**ORANGJO** u mmarkata bhala **PORZJON C** fuq l-annessa pjanta **DOK. CW2,** illi tifforma l-mertu tal-proceduri odjerni.

2. Illi meta fis-6 ta' Jannar 1996 miet iz-ziju tal-esponenti, Michele Cutajar, permezz tat-testment tieghu tal-1 ta' Ottubru 1986 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, huwa halla l-proprjeta' tieghu **PORZJON B** lil hut l-esponenti, inkluza Costanza sive Connie Goldstone (dak iz-zmien Brown), izda eskluda lill-esponenti f'ismu proprju, u dan kif jista' jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

3. Illi effettivament, l-art in kwistjoni, ga' appartenenti lil Michele Cutajar **PORZJON B,** giet diviza bejn hut l-esponenti *proprio* Dominic Cutajar, Jim Cutajar, Connie Brown illum Goldstone, u Elizabeth sive Bella Welling (illum mejta) skont kuntratt ta' divizjoni datat 26 ta' Marzu 1998, fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Felice. Kopja ta' dan il-kuntratt hija hawn annessa u esebita u mmarkata bhala **DOK. CW3**;

4. Ghalhekk isegwi mill-premessa dikjarazzjoni tal-fatti illi **l-esponenti *proprio* mhuwiex il-legittimu kuntradittur f'dawn il-proceduri stante illi huwa qatt ma kellu ebda forma ta' titolu personali fuq ebda parti mill-ghalqa PORZJON B illi hija adjacenti ghall-PORZJON C mertu ta' dawn il-proceduri;**

5. **Illi fl-att ta' divizjoni tal-wirt ta' Michele Cutajar (DOK. CW3), dik il-porzjon ta' art illi tmiss mit-tramuntana mal-proprjeta' llum tal-attur PORZJON C, giet assenjata, in parti, lil Dominic Cutajar (PORZJON F f'DOK. CW2) u stante illi attur qieghed jippretendi illi l-art tieghu ghandha testendi ruhha lejn it-Tramuntana, jehtieg, ghall-ekonomija tal-gudizzju u fl-ahjar interess tar-retta amministrazzjoni tal-gustizzja, illi jigi kjamat in kawza l-istess Dominic Cutajar detentur tal-Karta tal-Identita' Numru 910645(M) jew successuri fit-titolu, jekk ikun il-kaz;**

6. Illi permezz tal-Kuntratt ta' Bejgh datat 9 ta' Ottubru 2013 (kopja diga' esebita in atti u mmarkata **Dok AX3**), il-konvenuti xtraw:-

a. Il-proprjetajiet illi kellha Connie Goldstone mill-art fil-akkwati *de quo* – sadanittant l-istess Connie Goldstone kienet wirtet sehem ohtha Elizabeth Welling mill-istess art u b'hekk l-imsemmija Connie Goldstone kienet proprjetarja, u bieghet lill-konvenuti dawk il-porzjonijiet immarkati bhala **PORZJON G U PORZJON H** fil-pjanta **DOK. CW2** u dan kif jista' jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

b. Is-sehem indiviz tal-esponenti *proprio et nomine* mill-**PORZJON A** (wirt ta' Salvatore Cutajar) f'**DOK. CW2.** Kien ghalhekk biss illi l-esponenti *proprio* deher fuq il-kuntratt ta' bejgh **DOK. AX3** u dan ghalhekk l-isostni l-eccezzjoni ga sollevata mill-esponenti *proprio* illi huwa mhuwiex il-legittimu kontradittur f'dawn il-proceduri;

7. Illi fil-mertu minghajr pregudizzju ghall-fuq premess, meta sar il-kuntratt ta' divizjoni u bejgh fl-1950 (**DOK. CW1**) il-konfini bejn il-proprjeta' appartenenti lil Michele Cutajar **PORZJON B** (*aventi causa* tal-esponenti *nomine*) u Maria Stella Sammut **PORZJON C** (*aventi causa* tal-attur) kienu gew immarkati permezz ta' virga tal-hadid u posti tal-gebel fil-hamrija, illi ddelineaw il-proprjetajiet imsemmija mit-Tramuntana ghan-Nofsinhar – ara l-linja **XY** fuq **DOK. CW2.** Inoltre, inholoq passagg bic-cangatura illi jmiss mal-konfini mit-Tramuntana tal-**PORZJON C.** Dawn il-posti u dan il-passagg saru ferm aktar minn erbghin sena ilu u ghaldaqstant il-konfini tal-proprjetajiet in kwistjoni ilu stabbilit ghal ferm aktar minn erbghin sena;

8. **Illi ghalhekk ghall-kaz in ezami tapplika talanqas il-preskrizzjoni decennali stabbilita' ai termini tal-Artikolu**

2140 tal-Kodici Civili, u wkoll dik trentennali stabbilita' fl-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili, oltre dik ta' erbghin sena ai termini tal-Artikolu 2144 tal-Kodici Civili u kwindi t-talbiet attrici huma preskritti;

9. Illi inoltre, l-ewwel talba attrici ma tistax tintlaqa' fil-mertu stante illi l-porzjonijiet *de quo* ilhom segregati ghal wisq aktar minn erbghin sena u kwindi dak illi qieghed jintalab mill-attur ilu fatt kompjut ghal decenni shah. Isegwi ghalhekk ukoll illi l-bqija tat-talbiet attrici, in kwantu konsegwenzjali ghall-ewwel talba, ghandhom ukoll jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess attur;

10. Illi inoltre, jekk sar xi zball inkluz meta saru d-divizjonijiet, il-pretenzjoniji ta' l-attur hija tardiva billi ghaddew iktar minn hames snin;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'.

Rat ir-risposta tal-kjamata fil-kawza Sonia Galea li taqra kif isegwi:

1. 'Illi l-istanza attrici ma tistax titqies valida stante li – kif ukoll ritenut fil-gurisprudenza – l-oggett ta' l-ewwel talba huwa li l-konfini jigu rettifkati u ffissat konsistentement mal-konsistenza ta' l-ghalqa skont il-kuntratt tas-17 ta' Jannar, 1969. Dan ifisser li r-reklam ta' l-attur ghandu bhala oggett parti determinata mill-proprjeta' kontigwa mir-rih tat-Tramuntana, u kwindi mhux ir-regolament ta' konfini incert u/jew promiskwu;

2. Illi l-istanza attrici ghandha tfalli wkoll ghax l-*actio finium regundorum* ma tistax tigi esperita meta, jew permezz ta'

konvenzjonijiet precedenti, jew ghaliex ikun hemm sinjali zguri u li jidhru, l-konfini jkunu ndikati. Fil-kaz odjern kien u/jew ghad hemm sinjali zgur u li jidhru mal-konfini tal-proprjeta' attrici min-naha tat-Tramuntana;

3. Illi tali sinjali li jissenjalaw u jindividwaw il-konfini tal-proprjeta' ilhom in ezistenza ghal aktar minn erbghin (40) sena;

4. Illi l-konfini u l-konsistenza tal-proprjeta' ta' l-odjerna eccipjenti huma dawk rizultanti, *inter alia*, mill-kuntratt ta' donazzjoni datat 23 ta' April, 2010;

5. Illi, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet s'issa mqanqla u ghal dawk li isegwu, l-proprjeta' attigwa li tmiss min-naha tat-Tramuntana mal-proprjeta' ta' l-attur ilha fil-pussess tal-predecessuri fit-titolu ta' l-odjerna eccipjenti ghal ghexieren ta' snin u ghalhekk, jekk *dato ma non concesso* tirrizulta fondata l-ewwel talba attrici, tali porzjon art intilfet mill-attur a favur l-odjerna eccipjenti b'applikazzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva a tenur ta' l-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) (preskrizzjoni ta' 30 sena);

6. Illi, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet s'issa mqanqla u ghal dawk li isegwu, l-istess proprjeta' attigwa li tmiss min-naha tat-Tramuntana mal-proprjeta' ta' l-attur ilha fil-pussess tal-predecessuri fit-titolu ta' l-odjerna eccipjenti ghal ghexieren ta' snin u ghalhek jekk *dato ma non concesso* tirrizulta fondata l-ewwel talba attrici, tali prozjon art intilfet mill-attur a favur l-odjerna eccipjenti b'applikazzjoni wkoll tal-preskrizzjoni akkwizittiva a tenur ta' l-Artikolu 2140 tal-

Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) (preskrizzjoni ta' 10 snin);

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'.

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, pjanti, surveys, ittri ufficjali, denunzja, dikjarazzjonijiet *causa mortis*, ritratti, ritratti mill-ajru, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat ir-rikors tal-intimati ntavolat nhar il-15 ta' Lulju, 2014 fejn permezz tieghu talbu li ai termini tal-Artikolu 1422 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta l-Qorti ssejjah fil-kawza lill-imsemmija Winston Cutajar u ohtu Costanza sive Connie Goldstone stante li huma akwistaw il-proprjeta' in kwistjoni minghandhom, rat ir-risposta tar-rikorrenti ntavolata nhar l-14 ta' Awwissu, 2014 fejn ma sar l-ebda oggezzjoni ghat-talba tal-intimati li jikkjamaw in kawza lill-imsemmija u rat id-digriet tal-Qorti diversament preseduta datat 7 ta' Ottubru, 2014 fejn permezz tieghu l-Qorti laqghet it-talba u ordnat l-korrezzjonijiet mehtiega kif ukoll in-notifika tar-rikors guramentat lill-kjamat fil-kawza;

Rat ir-rikors tal-kjamat in kawza Winston Cutajar intavolat nhar it-28 ta' Ottubru, 2014 fejn permezz tieghu talab l-kjamat in kawza ta' Dominic Cutajar jew is-successuri fit-titolu tieghu, rat ir-risposta ta' Arthur Xuereb ipprezentata fl-1 ta' Dicembru, 2014 fejn oggezzjona ghat-talba u ndika li jekk ghandu jigi kjamat fil-kawza xi hadd din ghandha tkun Sonia Galea billi Dominic Cutajar ghadda l-porzjon art tieghu lil bintu l-imsemmija Sonia Galea u rat id-digriet tal-Qorti diversament preseduta datat 26 ta' Dicembru, 2014 fejn fic-cirkostanzi filwaqt li cahdet it-talba ghall-kjamata fil-kawza ta' Dominic Cutajar, ordnat li minflok issir il-

kjamata fil-kawza ta' Sonia Galea bint l-imsemmi Dominic Cutajar u s-successur fit-titolu tieghu u per konsegwenza ordnat li jsiru l-annotazzjonijiet mehtiega u n-notifika tal-kjamat fil-kawza bir-rikors guramentat;

Rat illi fil-verbal tat-28 ta' Ottubru, 2014 il-Qorti kif diversament preseduta nnominat lill-Assistenta Gudizzjarja Dr Mariella Schembri Gonzi sabiex tisma l-provi tal-partijiet fuq l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni;

Rat ir-rikors tal-intimat Winston Cutajar intavolat nhar il-25 ta' Ottubru, 2016 fejn talab lill-Qorti sabiex tawtorizza u tordna t-trasfuzjoni tal-gudizzju fil-persuna ta' Charles Goldstone, werriet ta' Constanza sive Connie Goldstone li giet nieqsa fil-mori tal-kawza precizament fl-10 ta' Marzu, 2016 u dan ai termini tal-Artikolu 806 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, rat in-nota tar-rikorrenti ntavolata nhar l-10 ta' Novembru, 2016 fejn m'opponiex ghat-trasfuzzjoni tal-gudizzju kif mitluba, u rat id-digriet tal-Qorti kif diversament preseduta datat 19 ta' Frar, 2017 fejn laqghet it-talba u ordnat it-trasfuzjoni tal-gudizzju tad-defunta Connie Goldstone favur Charles William Goldstone kif rapprezentat minnu Winston Cutajar u ordnat li jsiru l-korrezzjonijiet mehtiega;

Rat illi fil-verbal tat-28 ta' Frar, 2017 il-kawza giet differita ghad-decizjoni in parte fuq il-preskrizzjoni;

Rat id-decizjoni in parte moghtija fit-30 ta' Mejju, 2017 a fol. 323 et seq tal-process;

Rat illi fir-rigward id-decizjoni tat-30 ta' Mejju, 2017 gie ntavolat appell mill-intimati u l-kjamata fil-kawza Sonia Galea ntavolat fil-25 ta' Lulju, 2017 u nghatat decizjoni mill-Qorti tal-Appell nhar il-

25 ta' Gunju, 2019 fejn il-Qorti cahdet l-appelli in toto u kkonfermat is-sentenza in parte moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Mejju, 2017 bil-kjarifika li permezz ta' dik id-decizjoni gew michuda l-eccezzjonijiet tal-preskrizzjoni kollha salv dik l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akwisittiva sollevata minn Sonia Galea;

Rat ir-rikors kongunt ta' Sonia Galea, Silvio Borg u martu Antonia Borg Farrugia u Malaga Enterprises Limited intavolat nhar it-2 ta' Gunju, 2017 fejn talbu li fid-dawl tal-bejgh tad-drittijiet litigjuzi mill-kjamata in kawza Sonia Galea versu l-konvenuti l-ohra Silvio Borg, Antonia Borg Farrugia u Malaga Enterprises Limited issir id-debita trasfuzjoni tal-gudizzju billi d-drittijiet difensjonali u procedurali kollha appartenenti lill-istess Sonia Galea f'dawn il-proceduri jghaddu ghal ghand l-imsemmija Silvio Borg, Antonia Borg Farrugia u Malaga Enterprises Limited u rat id-digriet tal-Qorti diversament preseduta datat 6 ta' Lulju, 2017 fejn laqghet it-talba u ordnat it-trasfuzjoni fil-gudizzju minflok Sonia Galea favur l-intimati Silvio Borg, Antonia Borg Farrugia u Malaga Enterprises Limited u ordnat d-debita korrezzjoni fl-atti kull fejn ikun mehtieg;

Rat ir-rikors tal-intimat Silvio Borg, Antonia Borg Farrugia u Malaga Enterprises Limited ntavolat nhar id-19 ta' Lulju, 2019 fejn talbu sabiex (i) immedjatament il-Qorti tordna lir-rikorrenti biex jiddezisti milli jaghmel kwalsiasi xoghol f'dik il-parti li tigi tmiss mal-proprjeta' tal-esponenti jew ma tal-imsemmija Joseph Xuereb, u (ii) tahtar perit espert ta' din il-Qorti sabiex huwa mmedjatament jaghmel access u jiehu konjizzjoni tal-istat *in situ* u tal-evidenza materjali li hemm fil-post biex b'hekk almenu l-evidenza li hemm fuq il-post ma tigix iktar kontaminata u tigi konservata fl-atti u rat id-digriet tal-Qorti diversament preseduta datat 23 ta' Lulju, 2019 (fol. 376) fejn permezz tieghu hatret lill-

Perit Mario Cassar a spejjez provvizorji tar-rikorrenti sabiex jaccedi fuq il-post u jistabilixxi l-marki u l-konfini li jinsabu hemm bi qbil mal-pjanti esebiti in atti, u dan ghall-fini li jigi stabbilit li l-marki murija fuq il-pjanti ghadhom *in situ*. Il-Qorti ordnat li l-Perit ghandu jirrapporta sad-differiment li jmiss b'nota mahlufa fejn jindika liema marki, jekk ikun il-kaz, tnehhew;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar ipprezentat fl-atti nhar id-29 ta' Lulju, 2019 u mahluf nhar is-16 ta' Settembru, 2019 a fol. 382 et seq tal-process;

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Arthur Xuereb ipprezentat nhar il-25 ta' Gunju, 2020 fejn permezz tieghu talab sabiex jigi nominat Perit Tekniku sabiex jirrelata fid-dawl tal-provi migbura fuq it-talbiet tar-rikorrenti stante li r-rapport precedenti kien jirrelata biss fuq dak li sab fuq l-art u bl-ebda mod ma kien qieghed jirrelata fuq it-talbiet tar-rikorrenti, rat ir-risposta tal-intimati Silvio Borg et ntavolata nhar it-28 ta' Lulju, 2020, semghet it-trattazzjoni tal-partijiet u rat li fis-seduta tal-15 ta' Settembru, 2020 f'dak l-istadju l-Qorti nnominat lil Perit Mario Cassar sabiex wara li jiehu konjizzjoni tal-provi kollha fl-atti, iwettaq l-accessi li jkun hemm bzonn u jiffissa seduta wahda biss sabiex l-avukati tal-partijiet jittrattaw quddiemu, jirrelata lil Qorti dwar l-ewwel u t-tieni talba kontenuti fir-rikors guramentat;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar esebit fl-atti nhar il-15 ta' Frar, 2022 u mahluf nhar il-11 ta' April, 2022 u jinsab a fol. 534 et seq tal-process;

Rat ir-rikors tal-intimati Silvio Borg et intavolat nhar it-30 ta' Mejju, 2022 fejn talbu lill-Qorti sabiex tisfilza n-nota pprezentata mill-attur datata 25 ta' Mejju, 2022 li permezz taghha gie prezentat ir-

rapport tal-Perit Kurt Sammut Alessi stante li dan gie prezentat wara l-gheluq tal-provi attrici u fil-fazi tal-provi intimati, rat ir-risposta tar-rikorrenti ntavolata nhar id-9 ta' Gunju, 2022 u rat id-digriet tal-Qorti datat 30 ta' Gunju, 2022 fejn ghall-istess ragunijiet indikati minn Silvio Borg fir-rikors il-Qorti laqghet it-talba u ordnat l-isfilz tar-rapport;

Rat in-nota tar-rikorrenti Arthur Xuereb intavolata nhar id-9 ta' Gunju, 2022 fejn zamm fermi d-drittijiet tieghu u nsista li jinhatru periti perizjuri, rat in-nota ta' l-intimati Silvio Borg et intavolata nhar il-21 ta' Lulju, 2022 fejn sostnew li t-talba attrici ghandha tigi michuda, u rat id-digriet tal-Qorti datat 3 ta' Novembru, 2022 fejn wara li ghamlet il-konstatazzjonijiet stante li qieset li n-nomina tal-Periti perizjuri f'dak l-istadju tkun wahda superfluwa u sservi biss sabiex izzid l-ispejjez u ttawwal il-procedura, ghaddiet sabiex cahdet it-talba;

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Arthur Xuereb intavolat nhar l-20 ta' Frar, 2023 fejn permezz tieghu talab lill-Qorti joghgobha salv kwalunkwe provvediment li jidhrilha xieraq u opportun, tikkonsidra mill-gdid id-digriet taghha tat-3 ta' Novembru, 2022 u moqri fil-miftuh nhar l-14 ta' Frar, 2023 u minflok tawtorizza l-hatra ta' periti perizjuri u konsegwentement tissospendi l-prolazzjoni tas-sentenza, rat ir-risposta tal-intimati Silvio Borg et intavolata nhar is-17 ta' Marzu, 2023 u rat id-digriet tat-28 ta' Marzu, 2023 fejn ghall-istess ragunijiet precedenti cahdet it-talba;

Rat illi fil-verbal datat 14 ta' Frar, 2023 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

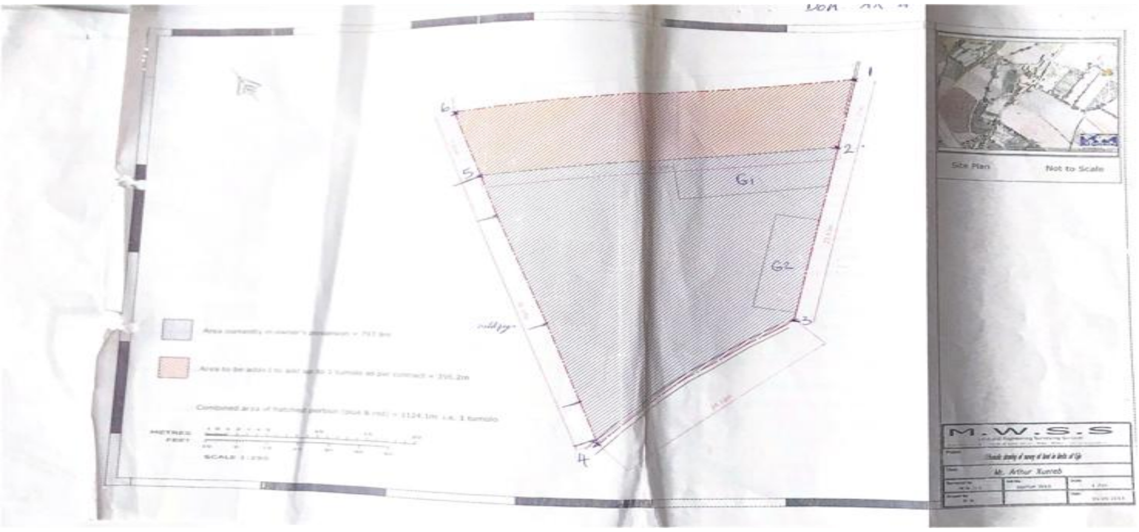
Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi l-kawza odjerna hija l-*actio finium regundorum* li l-ghan taghha huwa d-determinazzjoni oggettiva tal-fond u l-accertament ta' l-estensjoni tad-dritt, liema azzjoni ttendi li telimina l-incertezzi tad-demarkazzjoni bejn zewg fondi u taghmel is-sitwazzjoni ta' fatt kompatibbli ghal dak tad-dritt[1].

Illi r-rikorrenti Arthur Xuereb jilmenta dwar il-konfini ta' porzjoni diviza mill-ghalqa msejha bhala 'Ta' Sqaq Sgheduna' fil-kuntrada ta' Hal-Mann fil-limiti ta' Hal-Lija, tal-kejl ta' cirka tomna stante li skontu min-naha tat-Tramuntana m'hemm l-ebda demarkazzjoni. Sabiex juri fuq xiex huwa l-ilment tieghu mar-rikors guramentat a fol. 40 tal-process ipprezenta pjanta u ddikjara li fir-rih tal-punent hemm xi posti (metal pegs) li jindikaw l-estensjoni tal-art, pero' m'hemm l-ebda demarkazzjoni li tindika l-estensjoni tal-art min-naha tat-tramuntana. Il-Qorti sejra tipproduci din il-pjanta ghal ahjar intendiment.

[1] Ara decizjoni fl-ismijiet **Maria Dolores Debono et -vs- Joseph Grech et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' April, 2003.



Illi fl-atti l-partijiet kollha pprezentaw numru kbir ta' provi dokumentarji partikolarment kuntratti lkoll sabiex isahhu t-tezi taghhom. Il-Qorti tifhem li l-intent wara dawn il-provi dokumentarji da parti tar-rikorrenti kienet sabiex jipprova t-titolu u d-daqs tal-proprjeta' tieghu, filwaqt li da parti tal-intimati kien sabiex juru li l-art mertu tal-kawza odjerna minn dejjem kienet wahda diviza u delineata b'konfini. Il-Qorti ghalhekk ser tezamina dawn il-kuntratti wiehed wiehed.

1. Kuntratt ta' bejgh datat 21 ta' April, 1945 fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt (fol. 456) fejn mill-parti l-wahda dehru Giuseppe Micallef, Vincenza armla min Emanuele Axisa, Alfredo Micallef u Elvira Micallef ulied il-mejtin Rosario Micallef u Giovanna Micallef nee' Grech u Margherita mart il-komparenti Giuseppe Micallef li dehret ghaliha Vincenza Axisa u min-naha l-ohra deher Gio Maria Cutajar fejn dan ta' l-ahhar xtara u akwista s-segwenti:

'...li jaccetta u jixtri: a) l'ghalqa imsejha "ta Sqaq Sejduna", fil-kuntrada ta Hal-Mann limiti ta Hal-Lija, tal kejl ta erba titmiem,

hames sighan u hames kejliet; figha bir, tidhol ghaligha mis-Sqaq ta' Sejduna, u figha kamra bil-bieb ghas-sqaq, bla numru, kamra fix-xellug ta dik ga msemmija, bitha b'tarag mikxuf ghal kamra fuq dik terrana, u kamra zghejra fil bitha ghal'annimali, konfinanti l'intier mil-lvant ma Sqaq Sejduna, min-nofsinhar u mil punent ma beni ga appartenenti lit-Tabib Andrea Zammit, soggetta ghal pis ta quddies in perpetwu ta zewg liri u sitt xelini (£2-6-0) rata ta tlett liri u nofs fis-sena, li kienu gew imholljin bhala dota ta fondazzjoni ta quddies fuq din l'ghalqa u fuq l-ohra hawn taht deskritta, ...'.

2. Kuntratt ta' bejgh, divizjoni u bejgh datat 23 ta' Awwissu, 1950 fl-atti tan-Nutar Giovanni Chetcuti (fol. 84) fejn fuqu dehru Salvatore, Emmanuele, Michele, Maria Dolores Sciortino mart Antonio Sciortino, Maria Stella Sammut mart Mose Sammut u Maria Grazia Borg mart Mose Borg ulied Gio Maria Cutajar u Costanza Cutajar. Dan Gio Maria Cutajar kien akwista l-art bil-kuntratt datat 21 ta' April, 1945 fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt (fol. 456) indikat fil-paragrafu precedenti.

Illi f<u>l-ewwel parti</u> tal-kuntratt dehru Emmanuele Cutajar, Maria Dolores Sciortino, Maria Stella Sammut u Maria Grazia Borg fejn bieghu u ttrasferew lill-huthom Salvatore u Michele Cutajar is-sehem taghhom mis-segwenti:

'... jixtru erbgha parti min sitta (4/6) indivizi tal-ghalqa fil-limiti ta Hal Lija fil-kontrada ta Hal Man imsejha "<u>Ta Sqaq Sgheduna</u>", b'razzett fuqha bil bieb numru hamsa (5) ghal imsemmi Sqaq li jisbokka ghat-Triq tal-Mosta, bir u zewg kamriet wahda fuq l-ohra dik ta isfel bil-bieb numru sitta tal-imsemmija sqaq u bitha warajhom ... kejl ta' wicc l-imsemmija ghalqa ta madwar erbgha titmien, hames sighan u hames kejliet soggetta ghal pis perpetwu fis-sena ta zewg liri u sitt xelin (£2-6-0) ghal quddies liema ghalqa

tmiss: mit-tramuntana mal-gid ta Paolo Fenech, mil lvant mal-imsemmi Sqaq Sgheduna, min-nofsinhar u mil-punent ma beni tal-eredi tat-Tabib Andrea Zammit...'.

<u>Fit-tieni parti</u> tal-kuntratt l-ahwa Salvatore u Michele Cutajar ghaddew ghal qasma u divizjoni materjali tar-raba' imsejha 'Ta Sqaq Sgheduna' li akwistaw fl-ewwel parti tal-kuntratt fejn iddividewha f'zewg porzjonijiet ugwali ghal dak li huwa valur u bl-assenjazzjoni kif isegwi:

'Ghalhekk il komparent Michele Cutajar qieghed jaghti u jassenja bit-titolu ta' qasma jew divizjoni lil komparent huh Salvatore li jaccetta u jakkwista bl-istess titulu ta qasma, porzjoni maghzula tal kejl ta wicc ta madwar <u>zewg titmiem bl-imsemmi razzett u bir fiha mill-imsemmija ghalqa</u> soggetta din il porzjoni maghzula ta ghalqa bil-kumditajet fiha ghal pis... tmiss din il-porzjoni: mit-tramuntana mal-gid ta Paolo Fenech, mil lvant mal-imsemmi sqaq mil-punent mal gid tal-eredi Zammit u min-nofs inhar mal porzjoni l-ohra tal-istess ghalqa hawn taht assenjata lil komparent Michele Cutajar.

... Mil banda tieghu il komparent Salvatore Cutajar jaghti u jassenja bl-imsemmi titolu ta qasma jew divizioni lil komparent huh Michele Cutajar li jaccetta u jakkwista b'dana t-titulu porzjoni ohra maghzula min l-imsemmija ghalqa tal kejl ta wicc dina il porzjoni ta madwar zewg titmien, hames sighan u hames kejliet bl-imsemmijin zewg kamriet u bitha waraihom, soggetta ghal lira (£1) fis-sena rata tal imsemmi pis perpetwu piju tmiss din il porzjoni: mit-tramuntana mal imsemmija porzjoni ohra fuq assenjata lil Salvatore Cutajar, mil lvant mal imsemmi sqaq, mil punent u min-nofs inhar mal gid tal eredi Zammit u dina l-assenjazzjoni saret ghas-siwi ta ...'.

Fit-tielet parti tal-kuntratt Michele Cutajar biegh lill-ohtu Maria Stella Sammut porzjon mill-art li giet diviza bejnu u bejn huh Salvatore Cutajar u l-parti li biegh lil ohtu giet deskritta bil-mod segwenti:

'...qieghda tixtri u takkwista porzjoni tal kejl ta wic ta ma dwar tomna maghzula mil porzjoni tal imsemmija ghalqa hawn fuq lilhu assenjata min huh Salvatore Cutajar, bhala libra u franka min cnus u min pisijet u tmiss: mit-tramuntana mal-kumplament tal istess porzjoni ta ghalqa tal-venditur Michele Cutajar mil lvant mal istess sqaq u mill-punent u min-nofs inhar mal gid tal eredi Zammit.'.

Il-Qorti ma tistax ma tinnutax li fil-kuntratt tat-23 ta' Awwissu, 1950 l-art kif divisa bejn l-ahwa Cutajar u sussegwentement kif ghaddiet minghand Michele Cutajar ghal ghand ohtu Maria Stella Sammut l-art dejjem giet deskritta bhala '*...maghzula mil porzjoni tal imsemmija ghalqa...*'. Dan jaghti x'jifhem li fis-sena 1950 l-art kienet gja diviza u kkonfinata.

3. Kuntratt ta' bejgh datat 17 ta' Jannar, 1969 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut (fol. 6) fejn min-naha l-wahda deher Mose Sammut u martu Maria Stella mart l-istess Mose Sammut bint Gio Maria Cutajar u Costanza nee' Lia u min-naha l-ohra deher Salvatore Xuereb (missier ir-rikorrenti Arthur Xuereb) fejn dan tal-ahhar xtara l-porzjoni art maghrufa bhala 'Ta Sqaq Sgheduna' li giet deskritta bil-mod segwenti:

'...qeghdin ibighou u jittrasferixxu lill komparenti l-iehor Salvatore Xuereb, li jaccetta, qighed jixtri u jakkwista porzioni divisa mill ghalqa imsejha "ta' Sqaq Sgheduna" kontrada "ta Hal Mann" fil-

limiti ta Hal Lija, tal kejl ta circa Tomna (T.1) b'maqjel gio fiha, u tikkonfina mit-Tramuntana ma beni ta Michele Cutajar, mill Lvant ma sqaq Sgheduna u mill Lbic ma beni ta Benjamino Sultana, libera u franca, bid-drittijiet u il giustijiet kolla tahha.'.

4. Kuntratt ta' bejgh datat 10 ta' Ottubru, 1978 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon (fol. 454) fejn permezz tieghu Salvatore Cutajar ghadda b'titolu ta' bejgh lil ibnu Dominic Cutajar porzjoni diviza mill-ghalqa li qieghda Hal Lija, fil-kontrada ta' 'Hal Mann' tal-kejl superficjali komplessiv ta' cirka (208m2) mitejn u tmienja metri kwadri cirka, kif wkoll l'erba kmamar u benefikati edilizji ezistenti fuq din il porzjoni diviza, libera u franka li l'access ghal din l-art hu min go xatba li tghaddi fuq sqaq is Segheduna u liema access hu min fuq art li hi proprjeta' tal-venditturi u li hu komuni ghal parti rimanenti tal-ghalqa li tifforma parti minnha il-parti in vendita.

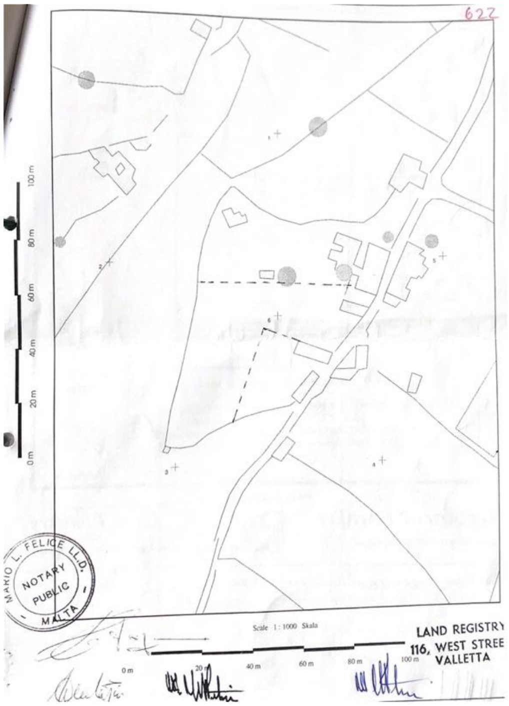
5. Dikjarazzjoni *causa mortis* datata 2 ta' Lulju, 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Felice (fol. 615) tal-mejjet Mikiel Cutajar li gie nieqes fis-6 ta' Jannar, 1996 fejn il-werrieta u l-legatarji tieghu ddikjaraw il-proprjeta' fosthom l-art maghrufa bhala 'Ta' Sqaq Sgheduna' fejn fl-ewwel lok resqu Dominic Cutajar f'ismu proprju u f'isem hutu Jim Cutajar, Connie Brown u Elizabeth maghrufa bhala Bella Welling fejn iddikjaraw li messhom is-segwenti proprjeta':

' Porzjoni diviza ta' art, formanti parti mill-ghalqa "ta' Sqaq Sejduna", fi Sqaq ta' Sejduna, fil-kontrada ta' Hal Mann, limiti ta' Hal Lija, tal-kejl superficjali ta' cirka elfejn mija u hamsin metri kwadri (2150 metri kwadri), liema art tmiss mix-xlokk ma' l-imsemmi Sqaq, mit-tramuntana ma' proprjeta' ta' l-ahwa Cutajar, min-nofsinhar in parti ma' proprjeta' ta' Salvu Xuereb u in parti

ma' art imqabbla ghandha ... porzjoni diviza ta' art tinsab murija fuq pjanta li qieghda tigi annessa ma' dan l-att markata bhala Dokument "D"'.

<u>Fit-tieni lok</u> deher Winston Cutajar fejn iddikjara li l-mejjet Mikiel Cutajar hallilu b'titolu specjali ta' legat favur tieghu s-segwenti:

' Il-kamra ghall-ghodda tal-biedja, minghajr numru stradali, li tinsab fil-limiti ta' Hal Lija, tasal ghaliha minn Sqaq ta' Seguna izda minghajr access dirett ghat-triq; tmiss mit-tramuntana ma' beni tal-komparenti Winston Cutajar, u mill-punent u min-nofsinhar ma' l-art hawn fuq deskritta mhollija lill-komparenti Dominic Cutajar proprio et nomine.'.

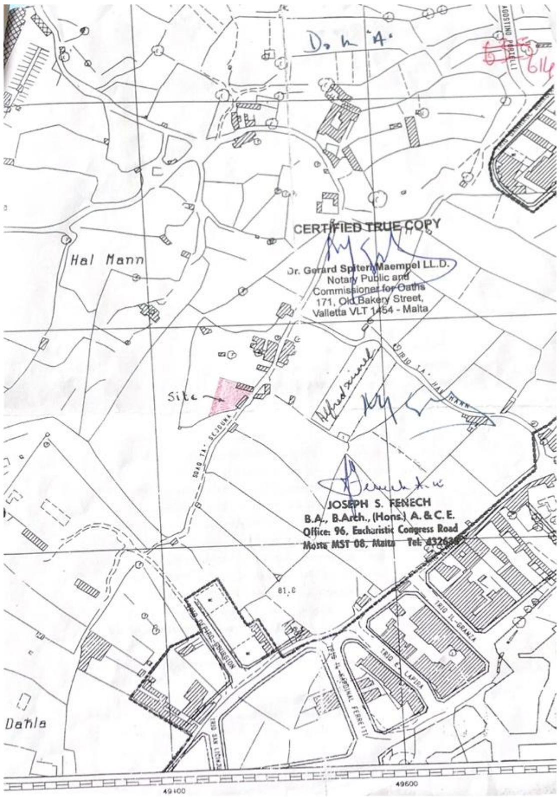


6. Dikjarazzjoni *causa mortis* datata 27 ta' Marzu, 1999 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel (fol. 608) tal-mejjet Salvatore Xuereb (missier ir-rikorrenti) li gie nieqes fil-15 ta' Marzu, 1997

fejn giet dikjarata l-art mertu tal-kawza odjerna u li giet deskritta bil-mod segwenti:

‘ (d) in-nofs (1/2) indiviz tal-ghalqa bil-kamra li hemm mibnija fuqha fil-kuntrada ta’ Hal Mann limiti ta’ Hal Lija, Sqaq Sejduna tal-kejl superficjali dina l-ghalqa ta’ cirka elf mija erbgha u ghoxrin metri kwadri (1,124m2) u konfinanti mill-Lvant mal-imsemmi sqaq u mit-Tramuntana u l-Punent ma’ beni tal-familja Cutajar kif tinsab ahjar delineata fil-pjanta hawn unita ma’ dana l-att markata Dokument “A”, liema kwota ta’ ghalqa il-komparenti proprio et nomine jattribwilha l-valur ta’ erba telef lira (Lm4,000).’.

Il-Qorti ser tipproduci l-pjanta li giet annessa ma din id-dikjarazzjoni *causa mortis*.



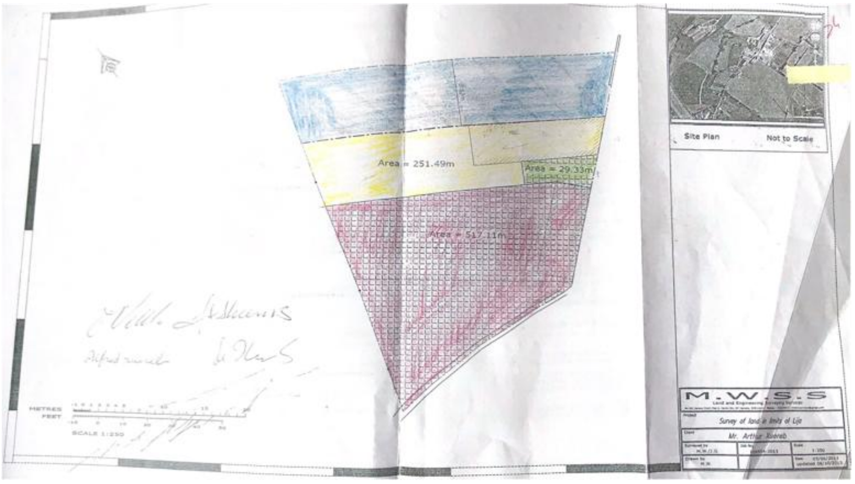
7. Kuntratt ta' divizjoni bejn l-ahwa Xuereb ulied Salvatore Xuereb u Anna nee' Borg datat 22 ta' Ottubru, 2013 fl-atti tan-Nutar Ian Castaldi Paris (fol. 11) fejn ir-rikorrenti Arthur Xuereb messu porzjoni mill-art maghrufa bhala 'ta' Sqaq Sgheduna' li giet deskritta bil-mod segwenti:

'(2) Porzjon diviza mill-ghalqa imsejha "ta' Sqaq Sgheduna" fil-kuntrada ta' Hal-Mann fil-limiti ta' Hal-Lija, tal-kejl superficjali dina l-ghalqa ta' circa hames mija u sebgha u sebghin punt sitta u hamsin metri kwadri (577.56mk) u konfinanti mit-tramuntana ma' beni ta' Michele Cutajar, mil-lvant ma Sqaq Sgheduna u mill-lbic ma beni ta' Benjamino Sultana, libera u franka u bid-drittijiet u l-gustijiet taghha kollha – tal-valur, bonarjament attribwit ghal din l-ghalqa ta' wiehed u tmenin elf hames mija u tmienja u ghoxrin ewro (€81,528). Pjanta ta' l-imsemmija art u cioe ghalqa qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala dokument ittra "A" fejn hija delinejata bil-kulur isfar u blu.

Ghal kull buon fini u effetti kollha tal-ligi qieghed jigi dikjarat li parti minn din l-ghalqa, immarkata bil-kulur blu fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bhhala dokument ittra "A", u cioe cirka tlett mija u sitta u ghoxrin punt sebgha metri kwadri (326.07mk) hija okkupata minn terzi illegalment.

Ghal kull buon fini u effetti kollha tal-ligi qieghed jigi dikjarat illi din l-porzjon diviza ta' art kienet tifforma parti minn ghalqa akbar tal-kejl ta' cirka tomna. L-ghalqa kollha tikkonfina mit-tramuntana ma' beni ta' Michele Cutajar, mil-lvant ma Sqaq Sgheduna u mill-lbic ma beni ta' Benjamino Sultana, libera u franka u bid-drittijiet u l-gustijiet taghha kollha.'.

Il-Qorti ser tirriproduci l-pjanta li giet annessa ma dan l-kuntratt:



Illi l-Qorti tinnota wkoll li fl-istess kuntratt ta' divizjoni datat 22 ta' Ottubru, 2013 fl-atti tan-Nutar Ian Castaldi Paris (fol. 11) l-ahwa Joseph u Arthur Xuereb hallew porzjoni mill-ghalqa msejha 'ta' Sqaq Sgheduna' fil-kuntrada ta' Hal-Mann fil-limiti ta' Hal-Lija tal-kejl superficjali ta' cirka disgha u ghoxrin punt tlieta u tletin metri kwadri (29.33mk) in komun u li ghandha sservi bhala access ghaz-zewg ghelieqi li kienu globalment u originarjament jiffurmaw parti mill-ghalqa akbar tal-kejl ta' cirka tomna u li kienet inxtrat mill-genituri taghhom.

8. Kuntratt ta' divizjoni datat 26 ta' Marzu, 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Felice (fol. 469) bejn l-ahwa Dominic Cutajar, Jim Cutajar, Connie Brown u Elizabeth maghrufa bhala Bella Welling ilkoll ulied Salvatore u Josephine nee' Grima fejn iddividew l-art li messet lilhom minghand il-genituri taghhom maghrufa bhala 'Ta' Sqaq Sejduna', fi Sqaq ta' Sejduna, fil-kontrada ta' Hal Mann. Din l-art giet deskritta bil-mod segwenti:

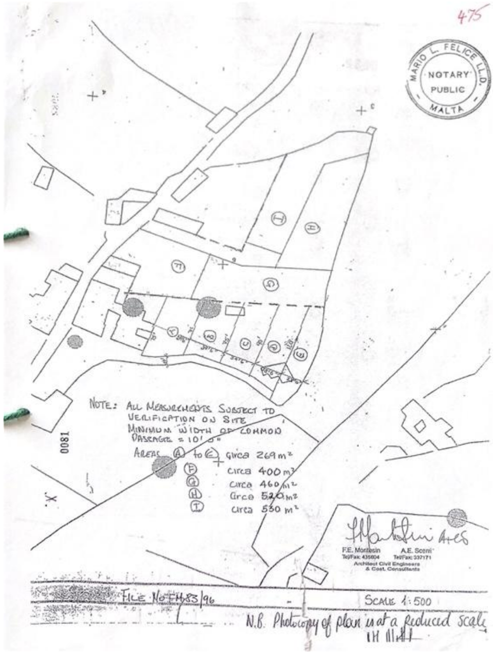
'... Illi huma jippossjedu f'sehem indaqs u indiviz bejniethom, fil-proporzjoni ta' kwart indiviz kull wiehed u wahda minnhom, porzjoni diviza ta' art, formanti parti mill-ghalqa "ta' Sqaq

Sejduna", fi Sqaq ta' Sejduna, fil-kontrada ta' Hal Mann, limiti ta' Hal Lija, tal-kejl superficjalita' cirka elfejn mija u hamsin metri kwadri (2150 metri kwadri), liema art tmiss mix-xlokk ma' l-imsemmija Sqaq, mit-tramuntana ma' proprjeta' ta' l-ahwa Cutajar, min-nofsinhar in parti ma' proprjeta' ta' Salvu Xuereb u in parti ma' art imqabbla ghand Pawlu Caruana, u mill-punent ma' l-istess art imqabbla ghand Pawlu Caruana; u l-imsemmija porzjoni diviza ta' art tinsab murija fuq pjanta u site-plan annessi ma' att tieghi tat-tnejn (2) ta' Lulju tas-sena elf disa' mija sitta u disghin (1996) – tal-valur komplessiv ta' sitt elef lura Maltin (Lm6000).

...

U wara li l-partijiet kollha fuq dana l-att jiddikjaraw u jiftehmu illi wara li ssir din id-divizjoni, huma jhallu passagg komuni, sabiex iservi ta' access ghall-erba' porzjonijiet hawn taht deskritti, liema passagg se jibqa' indiviz u f'komproprjeta' bejn il-kondividenti, Ghal kull buon fini jigi dikjarat illi dan il-passagg komuni fih kejl superficjali ta' cirka mitejn u erbghin metri kwadri (240m.k.), u jmiss mix-xlokk ma' Sqaq ta' Sejduna, mill-grigal mal-Ewwel u t-Tieni Porzjonijiet hawn taht deskritti, u mill-majjestral mat-Tielet Porzjoni hawn taht deskritta.'.

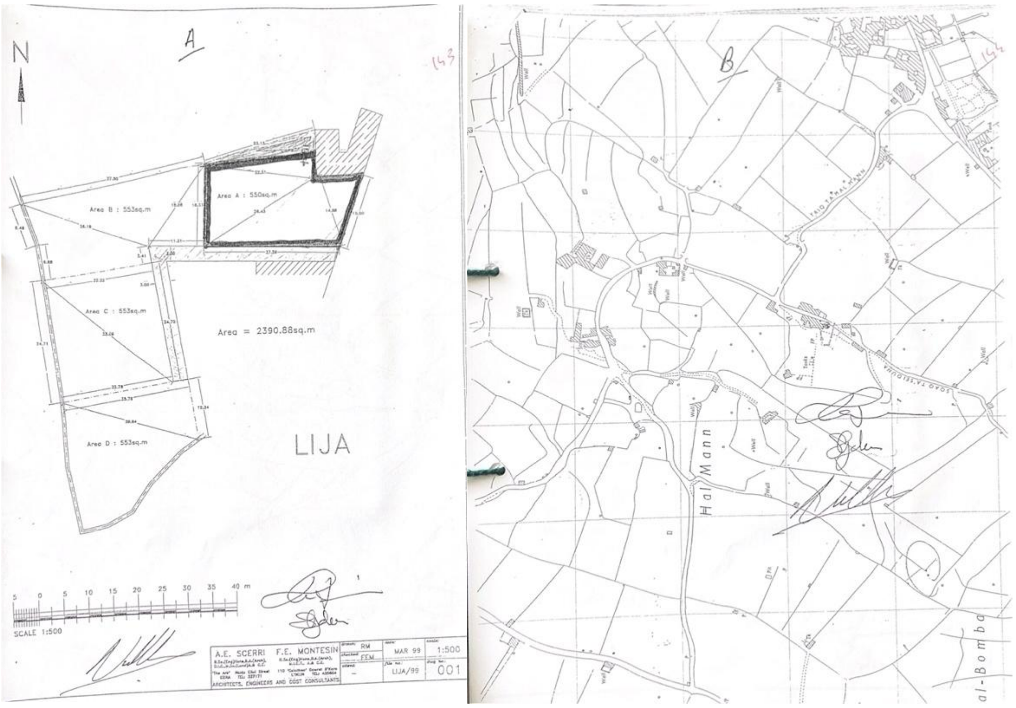
Illi l-Qorti ser tipproduci l-pjanta li giet annessa ma' dan il-kuntratt ta' divizjoni minn fejn jirrizulta li l-art giet diviza f'porzjonijiet. Minn harsa lejn il-pjanta jirrizulta li mal-garaxx proprjeta' tar-rikorrenti Arthur Xuereb gie ffurmat passagg li kif inghad ser jithalla komun bejn il-partijiet. In oltre jmissu mal-passagg min-naha tat-tramuntana hemm il-porzjonijiet 'F' u 'G' liema porzjonijiet wara sortegg messew l-ewwel porzjoni li giet indikata bl-ittra 'F' lil Domenic Cutajar u t-tieni porzjoni li giet indikata bl-ittra 'G' lil Elizabeth Welling.



9. Kuntratt ta' donazzjoni datat 23 ta' April, 2010 fl-atti tan-Nutar Nicholas Vella (fol. 139) fejn min-naha l-wahda deher Dominic Cutajar u min-naha l-ohra bintu Sonia Galea fejn l-imsemmi Dominic Cutajar iddona lil bintu s-segwenti porzjon art:

'... tal-porzjoni diviza ta' art agrikola formanti parti mill-ghalqa maghrufa bhala 'Ta' Sqaq Sejduna', fi Sqaq Sejduna, fil-kontrada 'Ta' Hal-Mann, fil-limiti ta' Hal-Lija, liema porzjoni diviza ta' art fiha l-kejl superficjali ta' cirka hames mija u tnejn u ghoxrin metri kwadri (522mk) u hija kkulurita bl-ahmar fuq il-pjanta u s-site plan hawn annessi u markati rispettivament bl-ittri 'A' u 'B', u tmiss mix-xlokk ma' Sqaq Sejduna, minn nofsinhar lbic mal-passagg komuni hawn taht imsemmi u mill-punent ma' porzjoni diviza ta' art ohra appartenenti lil Elizabeth Welling, libera u franka u bid-drittijiet u l-pertinenti taghha kollha u inkluz maghha is-sehem indiviz pro rata in komproprjeta' mat-tlett (3) sidien l-ohra tal-porzjonijiet divizi ta' art li flimkien mal-porzjoni trasferita

b'dana l-att kienu jiffurmaw parti mill-ghalqa intiera, tal-passagg komuni markat bil-kulur ahdar fuq il-pjanta annessa markata 'A', tal-kejl superficjali ta' cirka mitejn u erbghin metri kwadri (240mk) u li jmiss mix-xlokk ma' Sqaq Sejduna, mill-grigal mal-porzjoni diviza t'art trasferita b'dana l-att u l-porzjoni diviza ta' art ta' Elizabeth Welling u mill-majjistral mal-porzjoni diviza ta' art ta' Connie Brown.'.



Minn harsa lejn il-pjanta jirrizulta li l-art li giet iddonata lil Sonia Galea hija dik li messet lil missierha Dominic Cutajar fil-kuntratt ta' divizjoni datat 26 ta' Marzu, 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Felice (fol. 469) indikat fil-paragrafu precedenti u li fil-pjanta annessa mal-kuntratt giet indikata bl-ittra 'F'.

10. Kuntratt ta' bejgh datat 9 ta' Ottubru, 2013 fl-atti tan-Nutar Andre Farrugia (fol. 30) fejn fl-ewwel parti sar bejn min-naha l-wahda Winston Cutajar f'ismu proprju u f'isem ohtu Costanza maghrufa wkoll bhala Connie Goldstone wlied Salvatore Cutajar

u Josephine nee' Grima u min-naha l-ohra l-intimati Silvio Borg u martu Antonia Borg Farrugia ghan-nofs indiviz u Malaga Enterprises Limited ghan-nofs indiviz l-iehor akwistaw is-segwenti:

'... accept, purchase and acquire together and in solidum between themselves, that is the Spouses Borg for the one-half (1/2) undivided share and Malaga Enterprises Limited for the remaining one-half (1/2) undivided share of the total undivided share of eleven out of fifteen (11/15) of the field having a superficial area of approximately one thousand three hundred and forty-five square meters (1,345m^2) including its underlying ground, overlying airspace and any improvements or structures situated thereon including the shed, the well, the reservoir, and the two (2) rooms, forming part of the lands known as 'Ta' Sqaq Sejduna', in Trejqet il-Kanonku Gakbu Abela previously named Sqaq ta' Sejduna, in the locality known as 'Ta' Hal-Mann', in the limits of Lija, hereinafter collectively referred to as 'the field'.

The Field is marked in red on the plan hereto annexed and marked as document 'B'.

The Field is accessible from a private common alley which abuts unto the said street.

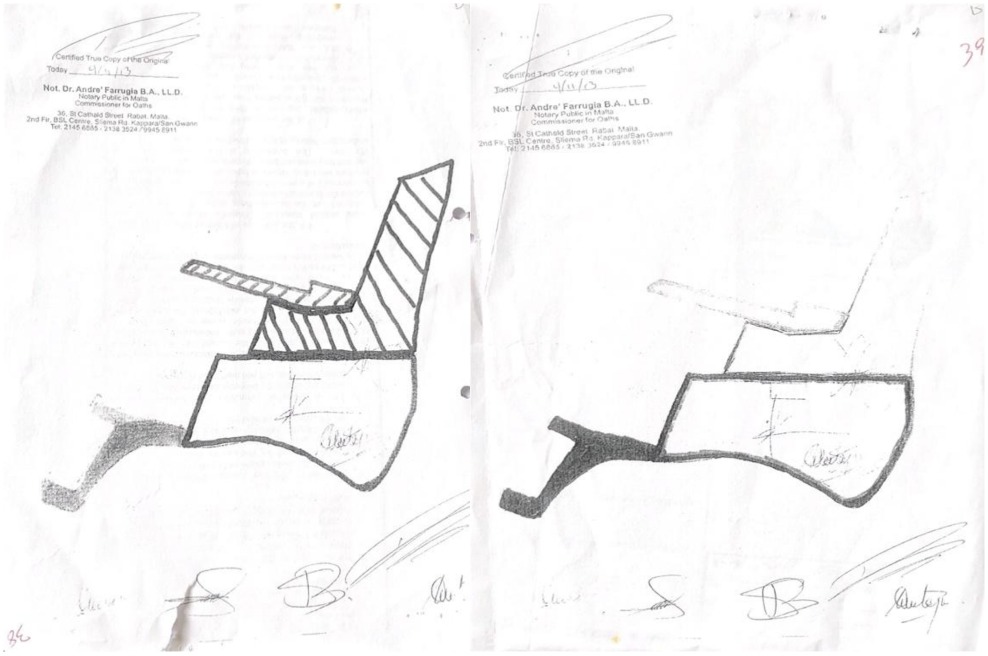
The Field is being trasferred together with the undivided share of one-forth (1/4th) of the said private alley and the other areas which are marked in green on the plan hereto annexed and marked as document 'B', hereinafter referred to as 'the Common Parts'.

Fit-tieni parti l-kuntratt sar bejn min-naha l-wahda Concetta Goldstone u min-naha l-ohra Silvio Borg u Antonia Borg Farrugia u Malaga Enterprises Limited fejn xtraw u akwistaw is-segwenti:

'...accept, purchase and acquire together and in solidum between themselves, that is the Spouses Borg for the one-half (1/2) undivided share and Malaga Enterprises Limited for the remining one-half (1/2) undivided share of the field having a superficial area of approximately nine hundred and eighty square meters (980m2) including its underlying ground overlying airspace and any improvements or structures situated thereon, forming part of the lands known as 'Ta' Sqaq Sejduna', in Trejqet il-Kanonku Gakbu Abela previously named Sqaq Ta' Sejduna, in the locality known as 'Ta' Hal-Mann', in the limits of Lija, hereinafter collectively referred to as 'the Second Field'.

...

The Second Property is bounded since it is contiguous on the north by the property transferred in the First Part of this deed, on the east in part by property of the Cutajar Family or its successors in title and in part by the said street, on the south by property of the Cutajar Family or its successors in title.'.



11. Kuntratt ta' bejgh datat 17 ta' April, 2017 fl-atti tan-Nutar Dottor Andre Farrugia (fol. 450) fejn min-naha l-wahda dehret Sonia Galea u min-naha l-ohra dehru Silvio Borg u martu Antonia Borg Farrugia u Malaga Enterprises Limited fejn in forza ta' dan il-kuntratt tal-ahhar xtraw u akwistaw is-segwenti:

'...qeghda tbiegh, tassenja u titrasferixxi versu u a favur tal-Kompraturi u cioe l-Konjugi Borg ghas-sehem ta' nofs (1/2) indiviz u Malaga Enterprises Limited ghar-rimanenti sehem ta' nofs (1/2) indiviz) li bl-istess titolu qeghdin jaccettaw, jixtru u jakkwistaw il-porzjoni diviza ta' art agrikola formanti parti mill-ghalqa maghrufa bhala "Ta' Sqaq Sejduna", fil-kontrada ta' Hal Mann, fil-limiti ta' Hal-Lija, liema porzjoni diviza ta' art fiha l-kejl superficjali ta' cirka erba' mija sebgha u hamsin metri kwadri (457mk), accessibbli direttament minn Trejqet Kleriku Gakbu Abela, gia' Sqaq ta' Sejduna fuq liema trejqa l-art ghandha l-faccata taghha, hawn taht maghrufa bhala 'il-Propjeta'.

Il-Proprjeta' tikkonfina mix-xlokk ma' Trejqet Kleriku Gakbu Abela, min-nofsinhar-lbic mal-passagg komuni hawn fuq

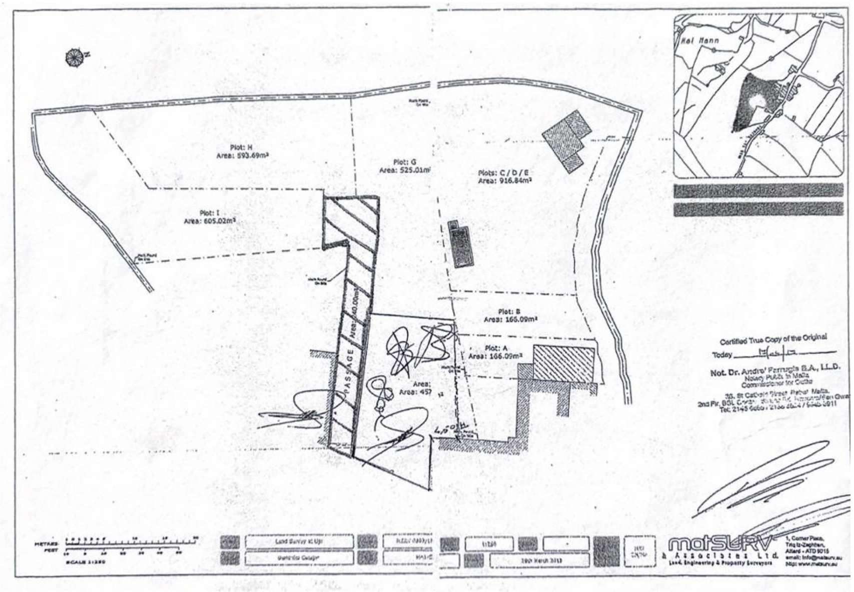
imsemmi, mill-punent ma porzjoni diviza ta art – appartenenti lil Elizabeth Welling jew l-aventi kawza taghha.

Il-Propjeta′ tinkludi s-sehem pro rata in ko-proprjeta, mat-tlett (3) sidien l-ohra tal-porzjonijiet divizi ta′ art li flimkien mal-porzjon li qed tigi trasferita b′dan l-att tifforma parti mill-ghalqa intiera, tal-passgg komuni ta′ circa mitejnj u erbghin metri kwadri (240mk) li jmiss mix-xlokk ma′ Trejqet Kleriku Gakbu Abela, mill-grigal mal-porzjon diviza ta′ art trasferita b′dana l-att u l-porzjon diviza ta′ art ta′ Elizabeth Welling jew l-aventi kawza taghha u mill-majjistral mal-porzjon diviza ta′ art ta′ Connie Brown, jew is-successuri taghha fit-titolu.

Il-Propjeta′ tinkludi giebja bhala parti ntegrali minnha.

Il-Propjeta′ qeghda tigi mibjugha nkluz kwalunke drittijiet li tgawdi fuq propjetajiet ohra inkluz bjar.

Il-Propjeta′ tinsab immarkatha bl-ahmar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkatha bl-ittra ‘A′ mentri l-passagg komuni jinsab immarkat bl-ahdar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarktha bl-ittra ‘A′.′



12. Kuntratt ta' bejgh datat 29 ta' Mejju, 2018 fl-atti tan-Nutar Daniela Mifsud Buhagiar (fol. 489) bejn min-naha l-wahda James maghruf ukoll bhala John Mary Cutajar kif debitament rapprezentat minn Dominic Cutajar u min-naha l-ohra Joseph Xuereb (hu r-rikorrenti) fejn dan James sive John Mary drabi ohra msejjah ukoll bhala Jim Cutajar ghadda favur Xuereb l-art li kienet messet lilu bil-kuntratt ta' divizjoni datat 26 ta' Marzu, 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Felice (fol. 469) li giet deskritta kif isegwi:

'(a) porzjoni diviza ta' art formanti parti mill-art maghrufa bhala "ta' Sqaq Sejduna" fi Sqaq Ta' Sejduna, fil-kontrada ta' Hal Mann, limiti ta' Hal-Lija, tal-kejl superficjalita' cirka sitt mitt metru kwadru (600 m.k.), konfinanti mill-grigal in parti ma' passagg komuni u in parti ma' proprjeta' ta' Connie Brown jew l-aventi kawza taghha, mill-punent in parti ma' proprjeta' ta' Connie Brown jew l-aventi kawza taghha u in parti ma' proprjeta mqabbla ghand Pawlu Caruana jew l-aventi kawza tieghu, u min-nofsinhar in parti ma' proprjeta ta' Salvu Xuereb jew l-aventi kawza tieghu u in parti ma' proprjeta mqabbla ghand Pawlu Caruana jew l-aventi kawza tieghu, jew irjieh verjuri. L-istess porzjoni diviza ta' art

tinsab bordurata bl-ahmar u mmarkata bl-ittra "I" fuq il-pjanta li qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala dokument ittra "B".

...

(b) is-sehem ta' kwart (1/4) indiviz ta' passagg komuni li jaghti access ghall-porzjoni diviza ta' art hawn fuq imsemmija taht il-paragrafu (a) (kif ukoll ghal tlett porzjonijiet art ohra kontigwi), liema passagg fih kejl superficjali ta' cirka mitejn u erbghin metru kwadru (240 m.k.), jmiss mix-xlokk ma' Sqaq ta' Sejduna, mill-grigal ma' proprjeta ta' Dominic Cutajar u Elizabeth Welling jew l-aventi kawza taghhom u mill-majjistral ma' proprjeta ta' Connie Brown jew l-aventi kawza taghha, jew irjieh verjuri. Dan il-passagg jinsab kulurit bl-orangjo fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala dokument ittra "B".'.

Kunsiderazzjonijiet:

Illi wara li l-Qorti ezaminat u rat bir-reqqa l-kuntratti kollha u l-pjanti annessi maghhom esebiti fl-atti, hija konvinta li l-art mertu tal-kawza odjerna ossia l-porzjoni mill-ghalqa imsejha bhala 'Ta' Sqaq Sgheduna', fil-kontrada ta' Hal Mann, fil-limiti ta' Hal Lija effettivament hija wahda diviza u m'hemmx lok li jigu stabbiliti l-konfini taghha stante li dawn ilhom hekk stabbiliti zgur mis-sena 1950.

Illi ghalkemm fil-kuntratt ta' bejgh, divizjoni u bejgh datat 23 ta' Awwissu, 1950 fl-atti tan-Nutar Giovanni Chetcuti (fol. 84), m'hemmx annessa mieghu pjanta, fit-tielet parti tal-kuntratt fejn sar il-bejgh minn Mikiel Cutajar favur ohtu Maria Stella Sammut l-art giet deskritta bhala wahda '... ta ma dwar tomna **maghzula mil porzjoni tal imsemmija ghalqa** hawn fuq lilhu assenjata min huh Salvatore Cutajar...' (enfazi tal-Qorti). L-uzu tal-kelma maghzula huwa ndikazzjoni cara li l-art kienet wahda kkonfinata u distinta mill-kumplament tal-art li Mikiel Cutajar kien ser izomm fil-pussess tieghu.

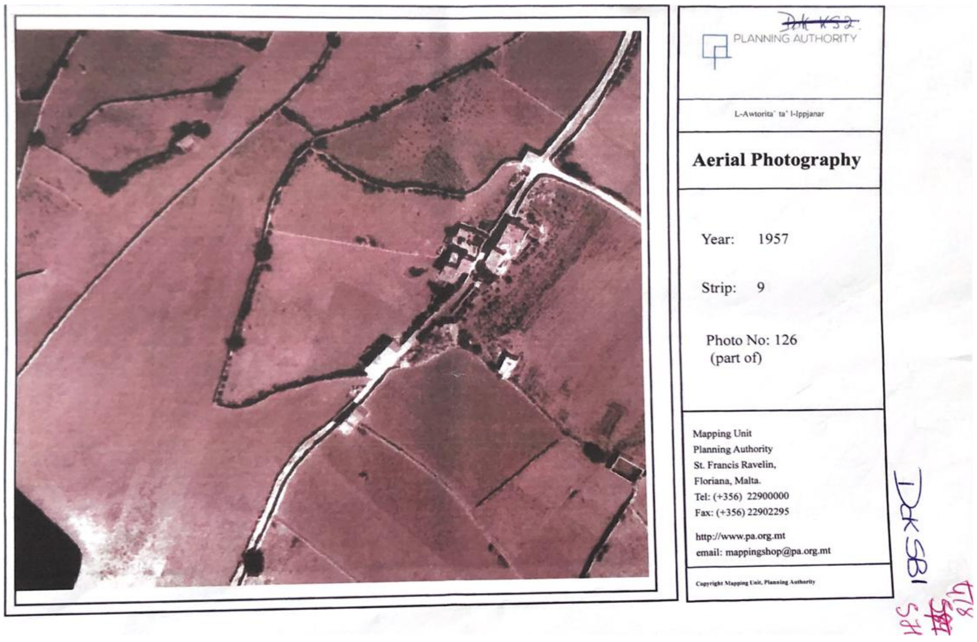
Illi in oltre fil-kuntratt ta' bejgh datat 17 ta' Jannar, 1969 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut (fol. 6), fejn permezz tieghu Maria Stella Sammut ghaddiet l-art lil Salvatore Xuereb (missier ir-rikorrenti), ghalkemm f'dak il-kuntratt ukoll m'hemmx pjanta, l-art giet deskritta bhala '... **porzioni divisa** mill ghalqa imsejha "ta' Sqaq Sgheduna"' (enfasi tal-Qorti).

Illi l-Qorti m'hijiex ser tezamina mill-gdid kuntratt kuntratt billi dan l-ezercizzju ghamlitu fil-paragrafi precedenti, pero' ma tistax ma tissenjalax dawn iz-zewg kuntratti billi huma l-origini tad-divizjoni u li bihom giet ikkonfinata l-art mertu tal-kawza odjerna. In segwitu ghal dawn iz-zewg kuntratti, kull fejn giet esebita

pjanta f'xi kuntratt, l-art dejjem giet indikata bhala wahda kkonfinata u fs-snin tmenin fir-rih tat-tramuntana l-konfini taghha bdew jigu ddemarkati bil-garaxx li nbena.

Illi in aggunta mal-kuntratti, il-Qorti ma tistax ukoll ma taghmilx referenza ghar-ritratti mill-ajru li gew esebiti in atti a fol. 571 et seq tal-process li lkoll jikkollaboraw il-fatt li gja lura fis-sena 1957 l-art mertu tal-kawza odjerna kienet wahda kkonfinata min nahhiet kollha anke mir-rih tat-tramuntana - dak li huwa in disputa. Il-Qorti ser tipproduci r-ritratti mill-ajru li effettivament juru li l-art tul is-snin kienet wahda kkonfinata mill-irjihat kollha.

Ritratt mill-ajru 1957



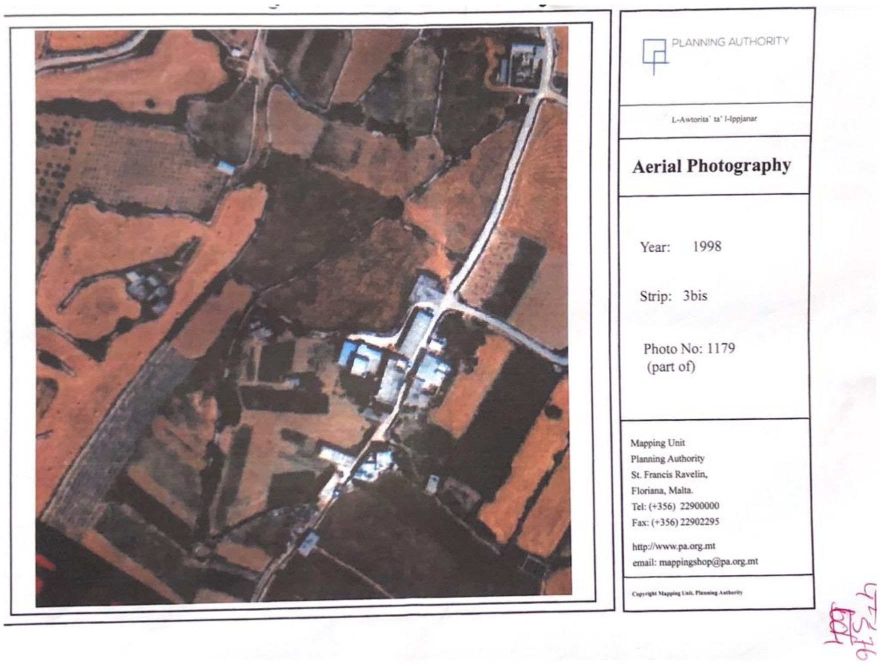
Ritratt mill-ajru 1967

Ritratt mill-ajru 1978

Ritratt mill-ajru 1988

Ritratt mill-ajru 1994

Ritratt mill-ajru 1998

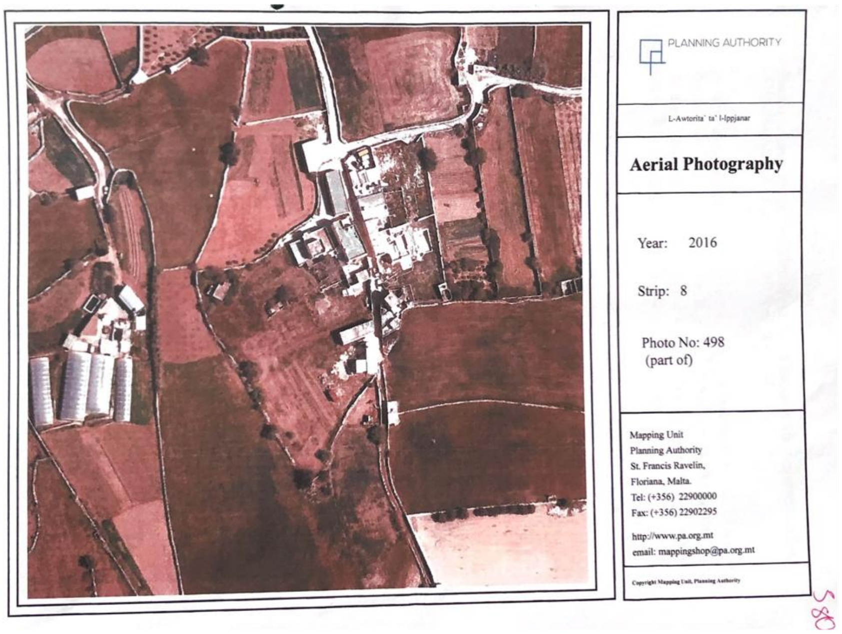


Ritratt mill-ajru 2004

Ritratt mill-ajru 2008

Ritratt mill-ajru 2012

Ritratt mill-ajru 2016



Illi l-Qorti temmen li l-kwistjoni tal-konfini qamet biss ricentement u cioe' meta l-ahwa Xuereb ulied Salvatore Xuereb u Anna nee' Borg gew biex jiddividu l-art mertu tal-kawza odjerna maghrufa bhala 'Ta' Sqaq Sgheduna'. Dan billi meta gew ghad-divizjoni l-partijiet intebhu li fil-kuntratt t'akkwist ta' missierhom Salvatore Xuereb ghandhom imnizzel li huma proprjetarji ta' tomna raba', mentri attwalment fuq il-post ghandhom ferm inqas minn tomna. Infatti dan huwa kkonfermat mill-fatt li l-kuntratt ta' divizjoni sar fit-22 ta' Ottubru, 2013 (fol. 11) u l-kawza giet intavolat biss tmien (8) xhur wara, precizament fil-25 ta' Gunju, 2014.

Illi tant hu minnu li l-kwistjoni tal-konfini qamet biss mad-divizjoni, li fid-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Salvatore Xuereb (missierhom) l-ahwa Xuereb kienu ddenunzjaw l-art kif attwalment tinsab fuq il-post, u kif tirrizulta tul is-snin mill-aeriel photos, u mhux kif mitlub mir-rikorrenti li mir-rih tat-tramuntana hemm parti ohra li tmur oltre mill-hajt tal-garaxx proprjeta' taghhom.

Illi prova evidenzjarja ohra li l-konfini tal-art tar-rikorrenti kienu stabbiliti huwa l-fatt li fil-hajt m'hemm l-ebda tieqa jew bieb miftuh ghal fuq l-art li jmiss maghha. In-nuqqas ta' aperturi ghal fuq l-art adjacenti fuq ir-rih tat-tramuntana huwa ndikazzjoni li l-art ma kinitx proprjeta' taghhom u li l-konfini tal-art kien jasal s'hemm.

Illi ghalkemm huwa minnu li l-provi kollha jindikaw li l-art mertu tal-kawza odjerna kienet effettivament diviza, jibqa xorta l-fatt li l-art m'hijiex tal-qies ta' tomna kif indikat fil-kuntratti, u kif gie diversi drabi ritenut l-azzjoni *finium regundorum* hija wahda impreskribibbli. Dan anke kif gie ben tajjeb ritenut fid-decizjoni fl-ismijiet **David Vella et -vs- Francesco Mercieca et** ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' April, 2013 fejn inghad:

'...hija azzjoni accessorja ghad-dritt ta' proprjeta' u ghalhekk tintilef biss meta tintilef il-proprjeta'. Il-proprjeta' ma tintilifx bi preskrizzjoni; tintilef biss jekk tkun inkisbet minn haddiehor b'uzukapjone i.e. bil-pussess u l-moghdija ta' zmien. Billi l-premess tal-azzjoni finium regundorum hija illi ma hemmx pussess univoku ghax ma hemmx konfini precizi, u illi ghalhekk il-gar ma kisibx il-proprjeta' b'uzukapjone, isegwi inevitabilment illi din l-azzjoni hija min-natura taghha hija impreskrittibbli.'.

Illi l-Qorti hija rinfaccjata bis-sitwazzjoni fejn ghalkemm r-rikorrenti qieghed jallega li l-konfini mir-rih tat-tramuntana ma huwiex wiehed stabbilit, irrizulta wara ezami akkurat tal-Qorti li l-art effettivament hija wahda diviza u ilha f'dan l-istat ghal numru twil ta' snin. F'dan l-istadju l-Qorti tqis li huwa opportun li tidhol fl-ezami tal-hames (5) eccezzjoni tal-kjamata fil-kawza Sonia Galea fejn eccepiet l-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta'

Malta. Jekk jirrizulta li l-art in kontestazzjoni ilha fil-pussess tal-kjamata fil-kawza Sonia Galea u l-awturi fit-titolu taghha l-fuq minn tletin (30) sena, l-Qorti ma jkollhiex ghaliex tinoltra oltre fl-ezami tal-eccezzjonijiet issollevati mill-intimati.

<u>Il-hames (5) eccezzjoni tal-kjamata in kawza Sonia Galea – preskrizzjoni akwizittiva ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

Illi minn qari tad-decizjoni preliminari tal-Onorabbli Qorti tal-Appell jirrizulta li l-hames (5) eccezzjoni tal-kjamata in kawza Sonia Galea, stante li tirrizulta preskrizzjoni akwisittiva w'ghalhekk kienet tehtieg ezami fil-mertu, ma kinitx suggett u ma gietx deciza fid-decizjoni preliminari.

Illi fil-hames ececezzjoni taghha l-intimata Sonia Galea teccepixxi li l-proprjeta' attigwa li tmiss min-naha tat-Tramuntana mal-proprjeta' tar-rikorrenti ilha fil-pussess tal-predecessuri fit-titolu taghha ghal ghexieren ta' snin u ghalhekk tali porzjoni art intilfet mir-rikorrenti a favur taghha bl-applikazzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva a tenur ta' l-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

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.'.

Dwar il-preskrizzjoni akwizittiva a tenur tal-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili, din il-Qorti fid-decizjoni fl-ismijiet **Lawrence Zammit Haber -vs- Joan Zammit Haber et** deciza nhar il-21 ta' April, 2015 irrilevat illi:

> 'Il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali tippresupponi pussess legittimu ta' tletin sena. Il-pussess ghandu jkun materjali u ntenzjonali, jigifieri l-intenzjoni tal-pussessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhal li kieku hu kien proprjetarju. Minbarra dan, il-pussess necessarju ghal din it-tip ta' preskrizzjoni jrid ikun ukoll wiehed legittimu kif jinghad fl-artikolu 2107(1) tal-Kodici Civili li jaqra kif isegwi:
>
> '(1) Il-preskrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, ghal zmien li tghid il-ligi.'
>
> Id-difensur tal-attur fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jiccita lil Laurent dwar it-tifsira ta' kull rekwizit kif isegwi:
>
> 1. <u>pussess kontinwu:</u> "Il possesso dev'essere continuo, nel senso che il possessore deve compiere gli atti normali di godimento che un proprietario, buon padre di famiglia, fa allo scopo di trarre dal fondo tutto l'utile che esso puo' procurargli. ...... Occorre dunque che, per tutto il tempo

necessario alla prescrizione, il possessore abbia fatto atti di possesso che richiamano l'attenzione del proprietario e lo costituiscano in mora d'interrompe la prescrizione che corre contro di lui." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 275);

2. pussess mhux miksur: "Il possesso e' interrotto allorche la prescrizione venne interrotta, sia naturalmente, sia civilmente. L'interruzione produce l'effetto di rompere il possesso: quello decorso fino all'interruzione si reputa come non avvenuto e solo potra' invocarsi il possesso futuro." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 278);

3. pussess pacifiku: "La parola pacifico indica un godimento imperturbato. Puo' esservi turbativa di diritto e turbativa di fatto. La turbativa di diritto suppone un'azione giudizziaria ..... la turbativa di fatto ..... si manifesta con atti differenti. Chi si pretende proprietario tenta di espellere il possessore." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 281);

4. pussess pubbliku: "Il possesso e' pubblico tutte le volte che i terzi interessati avrebbero potuto conoscerlo, quantunque in fatto non ne abbiano avuto notizia." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 286);

5. pussess mhux ekwivoku: "Un possesso e' equivoco quando per sua natura e' cosi' dubbio, da non lasciar comprendere se sia la manifestazione di un diritto spettante al possessore, ovvero un semplice fatto." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 290).

Iz-zewg partijiet in oltre jiccitaw diversa gurisprudenza tal-Qrati Maltin dwar il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali fosthom:

Carmelo Caruana et vs Orsla Vella, Qorti tal-Appell, 13 ta` Marzu 1953 fil-kawza (Kollez. Vol. XXXV.i.105):

'Illi pero' kif intqal ghall-effacija taghha bhala akkwizittiva, din il-preskrizzjoni tippresupponi l-pussess legittimu li trid il-ligi ghaz-zmien kollu tat-trentennju. Hu maghruf illi l-elementi tal-pussess civili huma tnejn, dak materjali, il-poter ta` fatt fuq il-haga, u l-iehor intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-propjetarju 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 ... Hu elementari li lil min jallega l-preskrizzjoni trentennali ma jistax jigi oppost in-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fede ... Dan il-pussess b'ligi ghandu jkun kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku.'

Fis-sentenza **Michael Farrugia et vs Joseph Cassar et** [Rik. Gur. 63/2004/AE] deciza fit-28 ta` Mejju 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar 2014, kienet citata silta minn sentenza tat-Tieni Sezzjoni Civili tal-Corte di Cassazione tal-Italja moghtija fit-18 ta` April 2003 kif isegwi:

'il possesso ad usucapionem dei beni immobili deve essere non solo continuato, ininterrotto e pacifico, ma anche pubblico ed esercitato coscientemente, nel senso, cioè, che deve concretarsi in un potere che si manifesti attraverso fatti e comportamenti, in una attività intenzionale del possessore, corrispondente all'esercizio di un diritto dominicale

sull'immobile (o di altro diritto reale di godimento sullo stesso).'

Fid-decizjoni fl-ismijiet **Salvino Testaferrata Moroni Viani et. vs. Francis Montanaro**, Prim'Awla tal-Qorti Civili datata 27 ta' Gunju 2003:

'Huwa pacifiku illi l-proprjeta' ma tintilfix bin-nuqqas ta' uzu da parti tas-sid. Tintilef, invece, jekk haddiehor jiehu pussess taghha u jezercita fuqha jedd ta' poter ghaz-zmien kollu mil-ligi stabbilit u skond il-kundizzjonijiet l-ohra preskritti mill-Artikolu 2107 tal-Kodici Civili. Jispetta ghalhekk lil dan haddiehor l-oneru li jipprova r-rekwiziti kollha tax-xorta ta' akkwist vantat minnu . . . Il-konvenut uzukapjent biex jirnexxi fid-difiza u sostenn tad-dritt eccepit minnu irid jipprova l-akkoppjament tal-pussess mad-dekors taz-zmien. Fuq kollox ghal dak li hu l-fattur zmien irid jaghmel il-prova konvincenti tal-bidu tal-pussess vantat minnu billi ma tistax titiqies sufficjenti s-semplici affermazzjoni generika 'longissimi temporis praescriptio'. Kjarament ukoll dan il-bidu hu allaccjat mal-mument fokali meta l-preskrivent jibda jippossjedi b'mod kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku l-proprjeta' li hu jew l-aventi kawza jew awtur tieghu intenzjonati jippreskrivu. Huma proprju dawn il-kundizzjonijiet li juru l-kwalita' tal-pussess animo domini, kongunta s'sintendi maz-zmien rikjest mil-ligi biex tissahhah il-preskrizzjoni. Jinsab insenjat ukoll illi l-elementi tal-pussess huma tnejn, dak materjali, il-poter ta' fatt fuq il-haga, u dak intenzjonali – animus et corpus; corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini.'[2]

[2] Fuq l-istess linja ara wkoll **Carmelo Caruana vs. Orsa Vella**, Qorti tal-Appell deciza 13 ta' Marzu, 1953;

Ghal dak li jikkwalifika bhala pussess diversi decizjonijiet tal-Qrati Maltin[3] ikkonfermaw dak li josserva **Laurent** (Diritto Civil Vol XXX11, para 297) cioe':

'colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo ritirare da un istante all'altro.'

Dan il-bran gie kkwotat miz-zewg partijiet fin-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Avukat Dottor Louis Vella et vs. Joseph Gatt** (Prim'Awla, deciza nhar it-12 ta' April 2002 inghad kif isegwi:

'Biex wiehed ikollu pussess "pubbliku" irid jaghmel att ta' dominju fuq il-fond (ez, ihawwel sigar, igib hamrija, jtella' bini, ecc) ghax, altrimenti, il-pussess ma jkunx "pubbliku" .... Il-Ligi trid dan l-element biex min ikun interessat ikollu l-opportunita' jara x'inhu jigri fuq l-art ... Il-ligi trid li l-pussess ikun pubbliku biex it-terz interessat ikollu l-opportunita' jikkontrolla x'inhu jigri fuq l-art tieghu, it-terz interessat jitlef l-interess tieghu fuq art jekk jara jew seta' jinduna x'inhu jigri fuq l-art u ma jaghmel xejn. Kif jghid ir-Ricci ("Diritto Civile" – Vol. V – para 56), il-pussess hu pubbliku "quando il possessore, nell'esercitarne gli atti relativi, si diporta in modi che che ha l'interesse ad acquistare conoscenza de medesimi puo' facilmente

Joseph Aquilina noe vs. Sunny Homes Limited et, Prim'Awla deciza 5 ta' Ottubru, 2004; **Katie Caruana Grech vs Victor Briffa Brincat**, Prim'Awla deciza fl-14 ta' Jannar, 2015.

[3] **Elena Fenech vs. Ignazio Aquilina**, Prim'Awla deciza 18 ta' Ottubru, 1984, **Marlene Manfre vs. Connie Spiteri Maempel**, Appell Civili deciza 24 ta' April, 1989.

procurarsi.'[4]

Fis-sentenza fl-ismijiet **Antonio Pace et vs Rev. Henry Abela O.P.**, Prim'Awla, deciza fil-5 ta' Lulju 2004, debitament ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tat-30 ta' Settembru 2011 jinghad kif isegwi:

'Fil-kaz tal-preskrizzjoni akkwisittiva trentennali m'hemmx bzonn il-'giusto titolo' u lanqas il-'buona fede' minhabba l-elementi tat-trapass taz-zmien u dak tal-pussess. Biex il-pussess trentennali jaghti lok ghall-uzukapjoni, hemm bzonn li ma jkunx ekwivoku, u li jkun animo domini ... l-bona fede mhix eskluza bil-fatt illi l-preskrivent kien jaf li l-haga kienet ta' haddiehor ghax hu bizzejjed li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir il-proprjetarju tal-haga. Imma l-pussess ta' tletin sena jrid ikun legittimu, jigifieri kontinwu u mhux interrott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku. Ir-rinunzja ghall-uzukapjoni bhala 'causa acquisitionis' tista' tkun tacita, cioe' deducibbli mill-fatt li jimplika l-abbandun tal-jedd akkwistat, u d-dikjarazzjoni tal-preskrivent fis-sens li l-haga mhix tieghu, timplika rinunzja tacita ghad-dritt akkwistat minnu bl-uzukapjoni (Vol. XXXV.i.105), u dan kif ikkonfermata fis-sentenza moghtija minn din il-Qorti kif diversament ippreseduta fil-kawza fl-ismijiet: It-Tabib Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d'Amico Inguanez vs Emanuel Sammut, deciza fit-28 ta' Marzu, 2003.'

Fil-fatt fid-decizjoni fl-ismijiet **Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d`Amico Inguanez vs Emanuel Sammut**, Prim'Awla, deciza 28 ta` Marzu, 2003 jinghad kif isegwi:

---

[4] Ara wkoll **Helma Muscat Doublesin vs. Kummissarju tal-Art**, Prim'Awla deciza 26 ta' Novembru, 2010.

‘Mhux bizzejjed ikollok id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprja imma bhala haga ta’ haddiehor ghaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja.’.

Illi l-kwistjoni kollha ddur fuq l-porzjon art ‘Ta’ Sqaq Sgheduna’ indikata bil-kulur ahmar fuq l-ewwel pjanta li giet riprodotta f’din id-decizjoni.

Illi r-rikorrenti Arthur Xuereb fl-affidavit tieghu a fol. 60 et seq tal-process dwar il-parti tal-art in kontestazzjoni jghid illi:

‘Dan ghaliex jien u huti qatt ma konna hadniha in konsiderazzjoni li nkejlu precizament sa fejn l-ghalqa taghna ghandha tasal min naha tat-tramuntana sabiex tkun tammonta ghal-kejl ta’ cirka tomna.

...

Wara dan iddecidejt li jien stess inqabbad surveyor halli jimmarkali precizament it-tomna ghalqa tieghi sa fejn kienet tasal peress li sa dak il-mument kont jien innfisi ghadni ma nafx. ....

8. Is-surveyor istabilixxa li kelli madwar disa’ metri neqsin min naha tat-tramuntana, ghall-ammont totali ta’ tlett mija sitta u hamsin punt tnejn metri kwadri (356.2), kif jirrizulta car mill-pjanta Dok. ‘AX4’ fl-atti tal-kawza, li tifforma propju l-merti tal-kawza odjerna. Din il-bicca proprjeta’ bl-abjad fil-pjanta AX6, li wkoll giet immarkata b’linji homor fuq ir-ritratt Dok. ‘AX10’, kienet generalment dejjem zdingata kif jirrizulta.’.

Illi minn harsa akkurata lejn ix-xhieda tar-rikorrenti appena kwotata jirrizulta car li r-rikorrenti nnifsu jammetti li huwa u l-antenati tieghu ma kellhomx il-pussess tal-art in kwistjoni. Infatti jghid li huwa u hutu qatt ma hadu konsiderazzjoni li jkejlu l-art u ghalhekk dak oltre l-konfini tal-hajt divizorju tal-garaxx qatt ma kien meqjus minnhom bhala proprjeta' taghhom. Difatti huwa jghid li din l-art kienet generalment dejjem zdingata.

Illi fuq l-istess binarju kienet id-deposizzjoni tax-xhud Darren Xuereb – iben ir-rikorrenti (fol. 224) fejn xehed li l-art in kontestazzjoni ma kienet tintuza minn hadd la minnhom u lanqas mill-familja Cutajar, jafha mitluqa u jaghmlu uzu minnha biss sabiex jghaddu minn fuqha matul ix-xoghol. Ix-xhud Alfred Xuereb – hu r-rikorrenti (fol. 225) xehed illi l-art in kontestazzjoni kien jghaddi minnha kulhadd ghal raguni jew ohra izda ma kienet twassal ghal imkien billi fl-antik kien hemm hajt tas-sejjieh.

Illi da parti tal-intimati oltre Silvio Borg u Raymond Zammit li huma l-proprjetarji l-aktar ricenti tal-art, fl-atti tressqu diversi xhieda li kkonfermaw li l-parti in kontestazzjoni kienet fil-pussess esklussiva taghhom u tal-antekawza taghhom ghal perijodu oltre t-tletin (30) sena. Xehdu Winston Cutajar permezz tal-affidavit a fol. 73 et seq tal-process, affidavit iehor a fol. 178 et seq tal-process, Dominic Cutajar fis-seduta tal-24 ta' Gunju, 2015 a fol. 181 et seq tal-process, John Mary maghruf ukoll bhala Jim Cutajar permezz tal-affidavit a fol. 204 tal-process u Sonia Galea permezz tal-affidavit a fol. 208 et seq tal-process, li lkoll ikkonfermaw li l-art in kontestazzjoni dejjem kienet proprjeta' tal-familja taghhom u mhux tal-familja tar-rikorrenti Arthur Xuereb.

Illi apparti x-xhieda ta' diversi nies li kkonfermaw il-pussess esklussiv tal-awturi fit-titolu tal-intimati fuq l-art in kontestazzjoni,

hemm ukoll ir-ritratti mill-ajru tas-snin 1957, 1967, 1978, 1988, 1994, 1998, 2004, 2008, 2012, 2016 li huma prova inkonfutabbli li l-art in kontestazzjoni effettivament kienet esklussivament f'idejn l-awturi fit-titolu tal-intimati. F'dan il-kaz ir-ritratti mill-ajru ghandhom funzjoni mportanti billi minnhom jirrizulta car li l-art in kontestazzjoni kienet f'idejn l-awturi fit-titolu tal-intimati billi l-mod kif kienet tinhadem huwa uniformi mal-kumplament tal-art proprjeta' taghhom. Dan il-mod li kienet tinhadem l-art in kontestazzjoni jiddistingwi ruhhu mill-mod kif kienet tinhadem l-art tar-rikorrenti u ghalhekk jaghmilha aktar facli li l-Qorti tistabbilixxi f'idejn min kienet l-art in kontestazzjoni.

Illi ghaldaqstant ai fini tal-preskrizzjoni eccepita mill-kjamata in kawza Sonia Galea, jonqos li din il-Qorti tara hijiex sodisfatta li l-elementi kollha tal-pussess gewx sodisfatti:

1. Jirrizulta sodisfacentement pruvat lill-Qorti li l-art in kwistjoni ilha fil-pussess tal-awturi fit-titolu tal-intimati zgur mis-sena 1957 billi mir-ritratti mill-ajru a fol. 571 et seq tal-process huwa car li l-art tar-rikorrenti ilha dawn is-snin kollha tinhadem b'mod divers mill-art in kontestazzjoni. Ir-rikorrenti nnifsu fl-affidavit tieghu jindika li huwa qatt ma kellu l-pussess tal-art.

2. Jirrizulta wkoll ampjament ippruvat li l-intimati u l-awturi fit-titolu taghhom dejjem zammew l-proprjeta' in kontestazzjoni bl-animu li din hija taghhom. Jikkollabora dan hemm diversi kuntratti fosthom dikjarazzjonijiet *causa mortis*, divizjonijiet u kuntratti ta' bejgh li jindikaw li l-art in kontestazzjoni dejjem kienet ikkunsidrata minnhom bhala proprjeta' taghhom. A kuntrarju r-rikorrenti flimkien ma hutu fid-dikjarazzjoni ta' missierhom Salvatore Xuereb ma nkludux l-art in kwistjoni bhala parti mill-proprjeta' appartenenti lill-missierhom Salvatore Xuereb.

3. Il-pussess tal-intimati u l-awturi fit-titolu taghhom dejjem kien wiehed inekwivokabilment pubbliku u kif ammetta r-rikorrenti nnifsu fl-affidavit tieghu a fol. 60 et seq tal-process fejn xehed illi huma kienu jiffrekwentaw l-inhawi u anke kellhom razzett fuq il-post u ghalhekk kienu jafu l-istat ta' fatt kif kien.

4. Illi fl-atti wkoll ma tressqux provi li tul id-dekors tal-perijodu ta' tletin (30) sena l-intimati u/jew l-awturi fit-titolu taghhom gew b'xi mod privati mill-pussess tal-art in kwistjoni. Piuttost jirrizulta li kien biss mad-divizjoni tal-art tal-ahwa Xuereb ulied Salvatore Xuereb li gie skopert li ma kellhomx il-qies ta' tomna u kien b'hekk li qamet il-kwistjoni kollha odjerna.

Il-Qorti ghalhekk tqis li gie sufficjentement pruvat sal-grad rikjest mil-ligi li l-art in kontestazzjoni kienet fil-pussess kontinwu, pacifiku, pubbliku, mhux ekwivoku u mhux miksur tal-intimati u/ jew l-awturi fit-titolu taghhom ghal perijodu ta' il-fuq minn tletin (30) sena w'ghalhekk il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' din l-eccezzjoni tal-kjamata in kawza Sonia Galea. In vista ta' dan jirrizulta wkoll li l-Qorti ma ghandhiex ghalfejn tinoltra ruhha oltre fil-mertu tal-kaz.

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tilqa' l-hames eccezzjoni tal-preskrizzjoni akwizittiva trentennali mqajjma mill-kjamata in kawza Sonia Galea u konsegwentement tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha attrici.

Bl-ispejjez kollha ghandhom jigu nterament sopportati mir-

rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
30 ta' Jannar, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
30 ta' Jannar, 2024