QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M (CARDIFF) ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ġimgħa, 26 ta' April 2024

Rikors Ġuramentat numru: 56/2021 BS

Gregory u Esther konjuġi Grech

-vs-

Michael Spiteri

Il-Qorti;

A. Preliminari:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi[1] illi ppremettew:

1. *«Peress illi l-atturi Gregory u Esther konjugi Grech huma propjetarji tar-raba' maghrufa bhala 'Tal-Gebel' fil-limiti ta' Kercem, Ghawdex liema raba' fl-intier taghha fiha kejl ta' circa erbgha mija u zewg metri kwadri (402mk);*

2. *Peress illi l-atturi akkwistaw din ir-raba' flimkien ma raba' iehor in forza ta' kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani fl-erbgha (4) ta' April tas-sena elfejn u sitta (2006) u li kopja tieghu qed tigi annessa bhala Dokument 'A';*

[1] Rik. Gur. a fol 1 sa 4 b'dokument a fol 5 sa 8.

3. *Peress illi l-konvenut Michael Spiteri qed jokkupa parti minn din ir-raba' propjeta' tal-atturi minghajr ebda titolu validu fil-Ligi u liema parti hija indikata bil-kulur blue fuq il-pjanta annessa bhala Dokument 'B';*

4. *Peress illi l-atturi talbuh kemm il-darba biex johrog minn din ir-raba', kemm permezz ta' diversi ittri interpellatorji kif ukoll permezz ta' ittra ufficcjali li ggib in-numru 267/2021 u datata 27 ta' April 2021;*

5. *Illi minkejja dawn l-interpellazzjonjiet il-konvenut Michael Spiteri baqa' ma jridx johrog minn din ir-raba' u dan minkejja li jaf u jirrikonoxxi li din hija propjeta' tal-atturi konjugi Grech u li huwa ma ghandu l-ebda titolu fuq l-istess raba';»*

Talbu għalhekk lill din il-Qorti:

1) «*tiddikjara illi huwa qed jokkupa parti mir-raba' maghruf bhala 'Tal-Gebel' fil-limiti ta' Kercem Ghawdex, propjeta' tal-atturi, liema parti hija murija bil-kulur blue fuq il-pjanta annessa bhala Dokument 'B' minghajr ebda titolu validu fil-Ligi;*

2) *konsegwentament tordna lill-konvenut sabiex fi zmien li jigi prefiss minn din l-Onorabbli Qorti johrog minn dan ir-raba' tal-atturi;*

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali numru 276/2021 u bl-ingunzjoni tal-konvenut li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.»

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut[2] illi eċċepixxa:

1. «*Illi mhux minnu li l-esponenti qieghed jokkupa l-art in kwistjoni minghajr ebda titolu validu fil-Ligi, tant huwa hekk illi huwa qieghed fil-propjeta' bil-piena volonta' tal-istess atturi u sahansitra gie mqabbad jaghmel xogholijiet fil-propjeta' indikata li ghalihom kien prezenti wkoll l-istess attur Gregory Grech;*

2. *Illi barra minn hekk l-esponenti kien qieghed fil-propjeta' msemmija bi ftehim u qbil bejn il-partijiet u dan kif sejjer jigi ppruvat dettaljatament waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza;*

[2] Risposta guramentata a fol 27 u 28.

3. *Illi barra minn hekk kien l-istess attur Gregory Grech li naqas milli jzomm kelmtu u dan skond il-ftehim li kien intlahaq bejn l-istess partijiet;*

4. *Illi konsegwentement, it-talbiet atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi;*

5. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.»*

Fliet l-atti.

Rat il-kuntratt ta' bejgh tal-4 ta' April 2006 in atti Nutar Paul George Pisani li bih l-atturi akkwistaw mil-poter ta' certa C. Gauci porzjon art imsejha "Tal-Gebel" fil-limiti ta' Kercem, Ghawdex, tal-kejl superficjali ta' cirka 402m.k.[3]

Rat il-pjanta ezebita mill-atturi li fuqha ndikaw bl-ikhal il-porzjon mill-art imsejha "Tal-Gebel" li jghidu li qed jokkupa l-konvenut minghajr titolu validu.[4]

Rat in-nota tal-atturi tat-3 ta' Novembru, 2022 li biha ezebew zewg ritratti.[5]

Rat li fl-udjenza tat-3 ta' Novembru, 2022 l-atturi ddikjaraw il-provi taghhom maghluqha.[6]

Rat li fl-udjenza tal-14 ta' Gunju, 2023 il-konvenut iddikjara l-provi tieghu maghluqha.[7]

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza, inkluz id-dokumenti ezebiti u verbali kif ukoll it-traskrizzjonijiet tax-xhieda kollha u affidavits.

Rat li fl-udjenza tat-18 ta' Ottubru, 2023 il-partijiet iddikjaraw il-provi lkoll maghluqa u l-kontro-ezamijiet ezawriti bil-kawza giet differita ghal prezentata tan-noti tal-osservazzjonijiet kif ukoll ghal-llum ghas-sentenza.

---

[3] Kopja tal-kuntratt a fol 5 sa 7.
[4] Pjanta a fol 8.
[5] Nota a fol 33, ritratt a fol 34, ritratt iehor a fol 35.
[6] Verbal a fol 43.
[7] Verbal a fol 63.

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet.

B. Provi:

Semghat ix-xhieda bil-gurament u rat dik maghmulha bil-procedura tal-affidavit, ta':

Gregory Grech, attur, xehed permezz ta' affidavit.[8]

Jiddikjara li hu u martu l-attrici akkwistaw l-art in mertu b'kuntratt tal-4 ta' April, 2006 in atti Nutar Paul George Pisani.

Izid li ftit snin qabel l-2022 il-konvenut kien mar ghandu u qallu li ma' kellux fejn ipoggi xi klieb. Jghid li l-konvenut talbu bil-hniena sabiex ihallih ipoggi l-klieb fir-raba' tieghu.

Jiddikjara li hu offra l-ghar li hemm fir-raba' tieghu bil-patt li dan jintuza mil-konvenut sakemm huwa jitlobulu lura u mhux b'kera jew kontra xi hlas iehor.

Jghid li l-konvenut ghamel snin juza dan l-ghar tieghu ghal-klieb.

Jghid li madwar l-2016 il-konvenut talbu sabiex jibda juza wkoll parti mir-raba' biex il-klieb ma' jkunux limitati ghal-ghar. Izid li hu accetta bl-istess kundizzjoni: li l-konvenut johrog mir-raba' meta hu jitlob l-istess lura. Izid li anqas hawn ma' kien hawn kirja jew xi hlas iehor.

Jghid li dakinhar stess ta' dan it-tieni ftehim il-konvenut insista mieghu sabiex ibieghlu porzjon raba' izda huwa rrifjuta u hallih biss juza l-istess sakemm hu ma' jitolbux lura.

Jghid li l-konvenut bena' erba' kajzelli ghal-klieb fuq din l-istess raba'. Izid li ftit wara l-konvenut bena wkoll kamra fejn kien jorqod, isajjar, u jzomm xi apparat.

Jghid li huwa wera' lill-konvenut li ma' kienx kuntent b'dan il-bini u minn hemm kellem avukat.

[8] Affidavit a fol 30 u 31.

Jghid li huwa kemm il-darba talab lill-konvenut johroglu mill-art tieghu izda dan baqa' hemm. Izid li dan minkejja li l-konvenut jaf u jirrikonoxxi li hemm mhuwiex tieghu u li hu m'ghandu ebda titolu.

In kontro-ezami, xehed[9] li r-raba' "Tal-Gebel" ilha f'idejn il-konvenut ghal aktar minn 10 snin.

Jghid li dan ir-raba' gie f'idejn il-konvenut meta l-konvenut mar jghajjat fil-garaxx tieghu li kien ser ikollu joqtol il-klieb ghax ma' kellux fejn jaghmilhom. Jghid li l-konvenut dejjem kien habib tieghu u xtaq jghinu.

Izid li ghalhekk offrielu l-ghar.

Jghid li l-konvenut mar jara l-ghar u ghogbu. Izid li l-konvenut qallu li kien ser jibni kamra mal-ghar.

Jikkonferma li x-xoghol kollu li sar mil-konvenut sar bil-konsapevolezza tieghu. Izid izda li hu lill-konvenut kien jghidlu li jibqa hemm sa ma' jsib imkien iehor.

Jghid li x-xoghol li sar mil-konvenut sar kollu go hwejjgu.

Mistoqsi dwar il-famija Grech jghid li dawn kienu qalu li hemmhekk taghhom izda mbaghad iccaraw li fil-fatt kien tieghu. Jghid li dan wara li hadilhom pjanta u tawh ir-ragun.

Jghid li mhux minnu li hu xi darba qal lill-konvenut li hemm tieghu u li m'ghandhomx ghalfejn jaghmlu karti.

Jghid li huwa kien semma lill-avukat issa patrocinanti l-konvenut stess dwar din il-kwistjoni fejn silef ghalqa lill-konvenut.

Jghid li kien l-avukat illum tal-konvenut stess li qallu li ilu kemm ilu u ghamel x'ghamel xoghol il-konvenut ma' jistghax jehodlu hwejgu.

Jghid li l-istess avukat illum patorcinanti l-konvenut hejjielu karta sabiex il-konvenut jibqa fl-art vita durante b'din wara tghaddi ghand uliedhu –

[9] Traskrizzjoni a fol 57 sa 61.

ulied l-attur. Jghid li dan wara li kien hu li qal lill-istess avukat li l-konvenut kien habib tieghu u ma' xtaqx ikeccieh. Izid li l-konvenut irrifjuta li jiffirma din il-karta ghaliex ried li l-ghalqa jhallieha lill-uliedu.

Jghid li l-konvenut ma' iffirmax l-iskrittura u anzi beda jheddu li jwaqqalu l-kamra u ma' jhallihx jonsob. Izid li dan mhux lilu biss qalu izda qalu wkoll man-nies.

In re-ezami, xehed[10] li r-raba' li qieghed fih il-konvenut huwa tieghu. Izid li huwa tieghu ghaliex xtrah.

Michael Spiteri, konvenut, xehed permezz ta' affidavit.[11]

Jiddikjara li snin qabel – lejn l-2005 – huwa kien qed jissepara. Jghid li huwa kellu zewg ti klieb li kellu johrog mil-garaxx ta' mad-dar fejn kien jghix ma' l-eks martu.

Jghid li kien gie d-diskors ma' l-attur u l-attur stess qallu b'ghar li kellu fl-inhawi "Tal-Gebel" u qallu biex ipoggi l-klieb hemm.

Jghid li thajjar u ghalhekk mar ghamel xi xoghol fl-ghar fejn bena xi hitan sabiex ghalaq l-ghar u qasmu fi tnejn minn gewwa.

Jghid li x-xoghol fl-ghar ghamlu a spejjez tieghu. Izid li l-attur kien infurmat b'kollox.

Jiddikjara li hu kien minghalih li l-ghar kien tal-attur izda maz-zmien irrizulta mod iehor. Izid li fil-fatt l-ghar kien tas-sidien tal-art ta' fuqu.

Jghid li meta sar jaf li l-ghar ma' kienx tal-attur huwa mar kellem lill-attur u talbu jsiblu bicca raba' fl-inhawi sabiex jixtriha. Jghid li l-attur hadu f'ufficcju quddiem is-Seminarju sabiex jaraw dwar raba' izda ma' sabu xejn.

Jghid li wara xi hmistax l-attur stess qallu jmur mieghu sabiex jaraw bicca raba' fl-inhawi "Tal-Gebel". Izid li kienu marru u l-attur urih bicca raba' li tigi quddiem l-ghar. Jghid li l-attur qallu li jekk rid seta' juza dik l-art.

[10] Traskrizzjoni a fol 61.
[11] Affidavit a fol 37 sa 40.

Jghid li hawn qal lill-attur li hu kien lest jirranga din il-bicca raba' a spejjez tieghu, bil-patt u l-kundizzjoni li jdawwarilhu. Izid li hawn l-attur qallu li m'hemmx problema pero' qallu wkoll li ma' kienx cert jekk dik il-bicca raba' kienitx tieghu.

Jiddikjara li l-attur qallu jibni kamra fir-raba' sabiex jaraw jiccaqlaqx xi hadd. Izid li hu qal lill-attur li jekk l-art hija tieghu – tal-attur – huwa kien jibni pero' jekk mhijiex ma' ridtx inkwiet.

Jghid li ftit jiem wara l-attur qallu li sab pjanta u kkonferma li hemm kien tieghu. Izid li qabdu wkoll imur jibni l-kamra.

Jghid li l-attur riedu magenbu sabiex meta jkollu xi bzonn isibu.

Jiddikjara li huwa beda x-xoghol fuq din il-bicca raba' billi kisser blata, hareg it-terrapien u gebel, rranga hajt tas-sejjiegh, u witta l-art.

Izid li l-porzjon raba' li hadem fih hu fih xi 33 pied tul b'26 wisgha.

Jghid li sadanittant miet certu M. Grech li kellu raba' vicin u li l-attur haseb li setgha kien is-sid qabel sab il-pjanta tieghu. Izid li iben Grech, A. Grech, mar kellmu u qallu jieqaf jaghmel xogholijiet ghaliex hemm kien taghhom.

Jghid li huwa nforma lill Grech li hu kien hadem hemm fuq direzzjoni tal-attur. Izid li qallu wkoll jivverifika ma' l-attur u li jekk jirrizulta li hemm taghhom, ibieghlu.

Jghid li ta' Grech ghamlu zmien jillatigaw fuq din l-art. Izid li sadanittant huwa ma' kompliex bix-xoghol.

Jghid li xi zmien wara ltaqa' ma' ta' Grech li qallu jaghmel li jrid f'dik l-art ghaliex l-attur kien dawwarha fuqu u giet tieghu.

Jiddikjara li hawn kellem lill-attur u qallu li ser ikompli bix-xoghol u sabiex idawwarlu l-ghalqa fuqu. Jghid li l-attur qallu jmur jaghmel li jrid u li wara jirrangaw ghax hemm tieghu.

Jghid li hawn beda jahdem fuq il-kmamar. Izid li l-ewwel ghamel il-kmamar ghall-klieb u wara kamra ohra. Jghid li l-attur kien sikwit ikun hemm u anke ghenu fix-xoghol.

Jghid li darba kien fir-raba' filghaxija u tfaccaw mara u ragel bir-ragel qallu li kien mar juriha fejn kellu bicctejn raba' fil-qrib.

Jghid li wara dan, huwa qal lill-attur li dawn in-nies kellhom xi raba' ghal-bejgh. Jghid li l-attur qallu li hu ma' kienx interessat jixtri. Izid li da parti tieghu huwa xtaq jixtri dawn il-bicctejn raba' izda ma' ridtx jaqbez lill-attur. Izid li ghalhekk qal lill-attur li jekk ma' kienx ser jixtrihom hu kien hemm haddiehor interessat.

Jghid li ma' l-attur baqa' li l-attur kellu jkellem lill dawn in-nies sabiex jakkwistaw il-bicctejn raba' li kellhom ghal bejgh b'bicca jzommha ghalih l-attur mentri bicca ohra jixtriha hu – il-konvenut.

Jiddikjara li minkejja dan l-attur xtara kollox hu. Jghid li talbu jbieghlu il-bicca raba' ta' fuq izda hawn l-attur qallu li kien ser izomm kollox hu.

Jghid li minkejja dan huwa xorta ghin lill-attur jibni kamra f'porzjon minn dawn l-artijiet li kien akkwista.

Izid li xi zmien wara mar fir-raba' fejn sab lill-attur li nfurmah li kien kellem avukat li prepara skrittura li ser ikollu bzonn ir-raba' mizmuma minnu – il-konvenut – fi zmien tlett xhur.

Jghid li hawn ipprotesta mal-attur li dak ma' kienx il-ftehim ta' bejniethom. Izid li hu fakkru li hu kien dejjem jghidlu jdawwarilu ghaliex kien hu li hallih hemm.

Jghid li l-attur hareg bl-iskuza li l-klieb kienu dejqu lill-bintu li kienet tikkampja fl-inhawi flimkien ma' familtha.

Jghid li xi zmien wara ra lill-attur fil-garaxx tieghu bl-attur staqsieh kienx ser jiffirma l-iskrittura. Jghid li hu qallu li ma' kienx ser jiffirma ghax l-istess ma' kienitx skont il-ftehim taghhom.

Jghid li xi siegha wara dan reggha ltaqa' mal-attur b'kumbinazzjoni, fir-raba' stess, bl-attur qallu li kien sejjer idawwarlu r-raba'. Jghid li hawn qal lill-attur jara xi jrid taghha u nfurmah li b'xejn ma' jrid xejn.

Jiddikjara li xi xahrejn wara dan rega' kellem lill-attur li qallu li biddel fehemtu u ma' kienx ser idawwarilu. Jghid li meta staqsih ghalfejn l-attur qallu li dan kien ghaliex hu – il-konvenut – mar qal li jekk ma' jdawwarlux l-ghalqa jaghmillu l-hsara. Izid li dan ma' kien minnu xejn tant li ghaddew snin u hsara qatt ma' saret.

Jiddikjara li tul iz-zmien ghamlu tentattivi li jaslu dwar l-ispejjez li kienu saru fir-raba'. Jghid li hu stima madwar €8,000 pero' l-attur kien lest jaghtih biss €2,000.

Jinsisti li kull ma sehh ma' jirriflettix il-ftehim billi l-attur kien tah permess juza l-art u jaghmel ix-xogholijiet daqs kieku hemm tieghu b'dan hu ilu jaghmlu ghal cirka 17-il sena.

In kontro-ezami, xehed[12] li r-raba' in mertu huwa tal-atturi konjugi Grech. Izid izda li l-attur kien tahielu.

Mistoqsi sarx kuntratt jghid li l-attur kien dejjem jghidlu jmur jaghmel li jrid imbaghad idawwarilu. Jghid li fil-fatt l-attur kien wasal sabiex idawwarilu sakemm xi hadd dahhallu fellus f'rasu li jekk ma' kienx ser idawwarilu kien ser jaghmillu l-hsara.

Jaqbel li ghalhekk, sal-lum, ir-raba hija tal-atturi Grech.

Francis Grima xehed permezz ta' affidavit.[13]

Jiddikjara li huwa habib tal-konvenut u anke ta' ibnu li jaf li ghandhom bicca raba' fl-inhawi "Tal-Gebel", limiti ta' Kercem.

Jghid li snin ilu meta kien imur fejnhom fir-raba' gieli sabhom jibnu xi kmamar u gieli anke taghhom daqqa t'id.

[12] Traskrizzjoni a fol 64 sa 66.
[13] Affidavit a fol 47.

Jghid li hu kien sikwiet ikun fir-raba' tal-konvenut nhar ta' Sibt, specjalment fi zmien il-kacca.

Jghid li mhux l-ewwel darba li kien ikun hemm u kien ikun hemm ukoll l-attur li kien jieqaf jghid kelma maghhom.

Jghid li l-attur kien ikun fir-raba' magenb dik li jkun fiha l-konvenut.

Clinton Spiteri, iben il-konvenut, xehed permezz ta' affidavit.[14]

Jiddikjara li flimkien ma' missieru huwa beda jidhol fir-raba' "Tal-Gebel" mindu missieru pogga l-klieb fl-gherien hemm.

Jghid li ftit zmien wara missieru semmielu li l-attur kien qallu sabiex ir-raba' magenb l-gherien jiehdu hu. Jghid li fil-fatt marru flimkien – hu u missieru – meta kien hemm ukoll l-attur li urihom ir-raba'.

Jiddikjara li r-raba' kien zdingat u kellu wkoll blata fih li kellha titkisser.

Jghid li l-attur kien propona li l-blata titkisser b'jigger mentri hu ssuggerixxa JCB. Izid li fil-fatt ingieb JCB misjuq minn certu R. Axiak li kisser il-blata u ha hsieb ukoll ghabba t-terrapien li nhareg bil-*pick up* peress li l-ispazju huwa limitat.

Jiddikjara li wara li tnehhiet il-blata huwa ghen lill-missieru jibni hajt tas-sejjiegh li kien waqa'. Jghid li tul dan ix-xoghol l-attur kien sikwiet ikun hemm. Jghid li darba minnhom l-attur talab lill-missieru jaghmillu xi xoghol f'daru b'missieru u hu tkellmu u qablu li jghinuh peress li kien ser jaghtihom din l-ghalqa.

Jghid li fil-fatt ix-xoghol f'dar l-attur sar minnu u minn missieru u ghalih ma' thallsux.

Jghid li wara li bnew il-hajt tas-sejjiegh bnew il-kmamar tal-klieb u xi kmamar ohra ghalihom.

[14] Affidavit a fol 48 u 49.

Izid li gabu wkoll xi konkos inkluz ghall-attur li rid iwitti passagg ghal kamra tieghu.

Jghid li hu kien ikun fir-raba' spiss u spiss kien anke jiltaqa' mall-attur li qatt ma' semmilhom sabiex ma' jidhlux fir-raba'.

Jghid li kien biss dan l-ahhar li l-attur qal lill missieru johrog mir-raba'.

Jiddikjara li l-attur mar lura mill-kelma li ta lill-missieru stante li d-diskors dejjem kien li dan ir-raba' kien ser jiddawwar fuq missieru.

Jghid li tant hu hekk li bhala kumpens missieru kien qed jaghmel hafna xoghol lill-attur b'xejn.

Jghid li darba fost l-ohrajn sema lill-attur jghid lill missieru li r-raba ma' kienx ser idawwarulu peress li kien mar qal li ser jaghmillu l-hsara. Jghid li missieru dan cahdu kategorikament.

C. Ikkunsidrat:

Preliminari:

B'din l-istanza l-atturi qieghdin jitolbu dikjarazzjoni li l-konvenut qieghed jokkupa porzjon art taghhom maghrufa bhala "Tal-Gebel" fil-limiti ta' Kercem, Ghawdex, minghajr ebda titolu validu fil-Ligi u, konsegwnetement, talbu wkoll ordni ta' zgumbrament mill-istess art taghhom kontra l-konvenut.

Il-konvneut laqa' ghal dan billi qal li mhux minnu li qieghed jokkupa art tal-atturi minghajr titolu validu fil-Ligi.

Zid li fil-fatt huwa jinsab fil-pussess tal-istess proprjeta' tal-atturi bil-piena volonta' taghhom u bi ftehim u qbil maghhom tant li kien anke mqabbad jaghmel xoghol fiha.

Zid ukoll li l-attur naqas milli jzomm kelmtu skont il-ftehim li kien intlahaq bejniethom.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Mill-assjem tal-provi in atti jirrizulta ampjament li l-art in mertu, li taghha huwa fil-pusess il-konvenut, hija fil-fatt proprjeta' tal-atturi.

Dan jirrizulta primarjament mill-att ta' kompravendita' tal-atturi tal-4 ta' April, 2006 in atti Nutar Paul George Pisani li ma' gie bl-ebda mod kontradett mill-konvenut.

Oltre dan, l-istess jirrizulta wkoll car mix-xhieda stess tal-konvenut u dik ta' ibnu mressaq bhala xhud tieghu li lkoll jghidu u jikkorroboraw li l-art in kwistjoni hija tal-atturi, minkejja li l-konvenut jinsisti li l-attur kien weghdu li ser idawwarilu f'ismu.

Anqas ma' tqajjem dubbju li l-art in kwistjoni hija dik li akkwistaw l-atturi bl-att ta' kompravendita' msemmi. U dan minkejja l-kwistjoni relattiva ghal familja Grech li semma' fl-affidavit tieghu l-konvenut u li dwarhom gie mistoqsi in kontro-ezami l-attur.

Dan peress li minkejja li qajjem din il-kwistjoni tal-familja Grech, il-konvenut ma' nneggax li l-art in mertu tifforma parti minn dik akkwistat mill-atturi. U wara li jiddeskrivi l-kwistjoni tal-familja Grech jkompli jghid li eventwalment l-istess familja Grech qalulu jkompli jitkellem dwar l-art in mertu mal-attur stante li din irrizultat tieghu.

Infatti, in kontro-ezami l-konvenut ghal aktar min darba jaqbel li l-art in mertu hija proprjeta' tal-atturi u dwarha huwa ma' ffirma ebda kuntratt.

Jirrizulta wkoll car li f'xi waqt l-attur ippermetta lill-konvenut jaghmel uzu min ghar fl-inhawi tal-art in mertu u, xi zmien wara, mill-art in mertu. Dan, skont l-attur, dejjem bil-patt li l-istess jirrilaxxa l-art lura lilu malli huwa jitlobilu.

Hawn ukoll il-konvenut jittenta jqajjem dubbju dwar it-titolu fuq l-ghar b'dan izda jirrizulta rreleventi ghal din il-vertenza li hija limitata ghal-art in mertu skont it-talbiet atturi.

Jirrizulta ulterjorment u ampjament li f'waqt aktar tard, u wara xi 17-il sena, l-attur iddecieda jitlob din l-art lura minghand il-konvenut bil-konvenut ma' rehiex l-istess tant li saret din il-kawza.

Minn dan suespost, jirrizulta car ghal din il-Qorti li l-kwistoni tal-uzu tal-art in mertu mill-konvenut kienet wahda bbazata fuq it-tolleranza tal-atturi.

Dan stante li l-konvenut ma' ressaq ebda prova alternattiva ghal din il-konkluzzjoni mentri l-attur konsistentement sostna li huwa kien halla lill-konvenut jutilizza din l-art sakemm ma huwa jergax jitlobha lura minghandu.

Il-konvenut fil-fatt ma' ressaq ebda prova kuntrarja ghal dan u minkejja li kemm il-darba semma' "ftehim" li kellu mal-attur, qatt ma' ressaq stralc ta' prova dwar xi ftehim. Anzi, in kontro-ezami ddikjara li huwa qatt ma' iffirma kuntratt.

Jekk il-konvenut kien qieghed jittenta jghid li kien hemm xi tip ta' ftehim verbali, dan anqas hu ftehim li skont il-Ligi nostrana jista jwassal ghal trasferiment jew tal-inqas weghdha ta' trasferiment enforzabbli ta' proprjeta' immobbli.

Infatti, il-Ligi taghna taghmel car li t-trasferiment ta' proprjeta' immobbli jsehh biss b'att nutarili[15] mentri sabiex weghda ta' bejgh tkun enforzabbli din trid tkun miktuba[16] u registrata kif imiss.[17]

Fin-nota tal-osservazzjonijiet finali tieghu, imbaghad, il-konvenut jittenta jinvoka l-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2107(1) tal-Kap. 16 sabiex jiggustifika l-pussess minnu tal-art proprjeta' tal-atturi.

Dan l-Artikolu jaqra kif isegwi:

---

[15] Ref.: Artikolu 1379, Kap. 16: *Il-kunsinna ta' immobbli ssir ipso jure bil-pubblikazzjonital-kuntratt tal-bejgħ.*

[16] Ref.: Artikolu 1233(1)(a), Kap. 16: *Bla ħsara tal-każijiet li fihom il-liġi, espressament, tagħmel meħtieġ l-att pubbliku, għandhom isiru b'att pubbliku jew b'kitba privata, taħt piena ta' nullità - (a) il-ftehim li jkun fih wegħda ta' trasferiment jew ta' akkwist, taħt kull titolu li jkun, tal-proprjetà ta' beni immobbli jew ta' jedd ieħor fuq dawk il-beni.*

[17] Ref.: Artikolu 3(6), Kap. 364: *Minkejja d-dispożizzjonijiet ta' kull liġi oħra, konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' kull proprjetà immobbli jew ta' kull dritt reali fuqha, ma jkunx validu jekk avviż tiegħu ma jkunx ingħata lill-Kummissarju fi żmien u b'dak il-mod, u li jkun fih dawk il-partikolaritajiet, li jistghu jiġu stabbiliti.*

2107. *(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.*

Hawnhekk, il-konvenut stess jaghti rendikont tajjeb ta' hsibijiet enuncjati minn awturi varji dwar il-preskrizzjoni akkwizittiva u l-elementi necessarji sbaiex l-istess tirnexxi. Jghid ukoll li element krucjali ghal din il-preskrizzjoni huwa li l-pussess ghandu jkun *a titolo di proprietario* ossia *animo domini*.

Huwa ghalhekk car, kif, del resto, jammetti l-konvenut stess fl-istess nota tal-osservazzjonijiet finali tieghu, li att ta' semplici tolleranza ma' jista qatt imwassal ghal-pussess jew ghal-preskrizzjoni.

Dan kif jghallem l-awtur Baudry – Lacantinerie li dwar il-pusess u l-mera tolleranza jghid kif isegwi:

Il possesso e' un fatto che implica la pretesa ad un diritto di cui si presenta come l'esercizio. Per conseguenza, perche' gli atti possano generare il possesso o la prescrizione insieme, occorre che un'usurpazione sul diritto altrui, una violazione di questo diritto generante a vantaggio di colui contro il quale l'usurpazione e' commessa un'azione giudiziaria per farla cessare. La prescrizione e' la trasformazione di uno stato di fatto in uno stato di diritto: questa trasformazione non e' possibile, com'e chiaro, se non quando il fatto implica positivamente la pretesa a un certo diritto.[18]

Minn dan johrog illi l'atti di *pura facolta' e di semplice tolleranza* qatt ma jistghu jwasslu ghall-pussess jew ghall-preskrizzjoni.

Dan minghajr xejn ma' jinghad dwar il-fatt li l-konvenut ma' ressaq ebda eccezzjoni dwar il-pussess tieghu ghaz-zmien relattiv sabiex l-istess jista jitqies li wassal ghal-presekrizzjoni akkwizittiva favur tieghu.

Huwa minnu li skont il-gurisprudenza nostrana *Qorti hija msejha li tistharreg u tistablixxi l-ezistenza ta' titolu tal-parti mharrka fil-konfront tal-parti attrici li trid tizgumbraha.*[19]

[18] Trattato Teorico - Pratico di Diritto Civile ; Della Prescrizione, para. 275 pag. 213.
[19] Ref.: decizjoni moghtija mil-Prim'Awla nhar il-5 ta' Ottubru, 2015 fl-ismijiet ***Marianna Calleja vs Emmanuel Calleja***.

B'dan izda li l-istess gurisprudenza tissokta tghid li *ma huwiex bizzejjed allura li l-parti mharrka tipprova li qieghda zzomm fond bis-sahha ta' xi relazzjoni gurdidika legittima, hi x'inhi fil-konfront ta' xi hadd, hu minn hu: il-parti mharrka trid tipprova l-ezistenza ta' relazzjoni guridika li taghtiha titolu fil-konfront tal-parti attrici*.[20]

Dan ma' sarx mill-konvenut li mhux biss ma' qajjimx eccezzjoni dwar preskrizzjoni li kienet taghti c-cans lill-atturi jressqu provi kontra tal-istess izda; minkejja li ghaddha sbaiex qajjem l-argument tal-preskrizzjoni fin-nota tal-osservazzjonijiet finali tieghu, ma' sostniex l-istess bi provi migjuba waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Fil-fatt, mil-provi in atti mhux biss jirrizulta li l-okkupazzjoni da parti tal-konvenut kienet abbazi tat-tolleranza izda jirrizulta wkoll li anqas damet ghal dak il-perijodu mehtieg mill-Ligi nostrana sabiex setghet tigi b'success invokata l-preskrizjzoni akkwizittiva applikabbli.

Preskrizzjoni li anqas giet identifikata mill-konvenut ghalkemm din il-Qorti tosserva li semmai kellha tkun dik ta' tletin sena – bir-rekwiziti kollha taghha – kontra c-cirka sbatax-il sena li l-konvenut jghid li ilu jippossjedi l-art in mertu.[21]

Din il-Qorti taghmel ukoll referenza ghad-decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell nhar l-10 ta' Lulju, 2003 fl-ismijiet ***Michael Caruana vs Emanuel Micallef*** fejn gie ritenut:

> *Huwa ben akkolt fil-gurisprudenza taghna illi ghall-ezami jekk detentur ta' fond ghandux titolu jew le huma l-Qrati ordinarji. Dan fis-sens li l-Qorti ghandha tistabilixxi mhux biss l-ezistenza tat-titolu izda wkoll jekk dan it-titolu huwiex wiehed validu. Huwa biss meta l-Qorti ordinarja tistabilixxi li dan it-titolu jezisti, fis-sens illi d-detentur ta' fond qieghed jokkupah b'titolu ta' lokazzjoni, illi allura dik il-Qorti ma tibqax hekk kompetenti – "Gaetano Cauchi – vs- Avukat Dr. Tommaso Fenech noe", Appell, Sede Inferjuri, 29 ta' Settembru 1948; "Vincent Camilleri noe – vs- Pio Muscat", Appell Inferjuri, 21 ta' Jannar 1986.*

[20] Ref.: decizjoni moghtija mil-Prim'Awla nhar il-5 ta' Ottubru, 2015 fl-ismijiet ***Marianna Calleja vs Emmanuel Calleja***.
[21] Ref.: Artikolu 2143, Kap. 16: *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.*

Fil-kaz *de quo* ma' tressqet ebda prova ta' titolu mill-konvenut ghajr li qal li l-attur hallih juza l-art in mertu u weghdu li jdawwar l-istess fuqu, materja li l-attur konsistentement cahad kategorikament.

B'dan li din il-Qorti ma' issibx li l-konvenut kellu xi titolu, anke f'xi zmien, li jista jeskludiha milli tiddeciedi jekk tali titolu ntilifx jew jekk l-imharrek jisthoqqlux jitnehha mill-art in mertu minhabba ksur ta' xi rabta kuntrattwali – liema kwistjoni tkun taqa' fil-kompetenza ta' dawk it-tribunali kompetenti u mhux ta' din il-Qorti li xogholha f'kawza bhal din huwa biss li tqis jekk il-pretensjoni tal-parti attrici hijiex minnha.[22]

L-assjem ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet ifisser ghalhekk li filwaqt li l-atturi rnexxilhom jipprovaw it-titolu taghhom fuq l-art in mertu, l-imharrek naqas li jipprova li kellu xi tip ta' titolu fi grad tajjeb bizzejjed sabiex din il-Qorti taqbel li ma' tistax tiddeciedi kontra t-talba attrici li fil-persuna tieghu qatt ma' kien hemm titolu validu fil-Ligi.

Li l-konvenut jinsisti li l-attur kien jghidlu li ser idawwar ir-raba' fuqu mhuwiex bizzejjed.

Kif inghad, tali weghda ma' saritx kif tirrekjedi il-Ligi. Apparti l-fatt li giet konsistentement negata mill-attur.

Ghalhekk, u gjaladarba din il-Qorti qieghdha tasal ghal din il-fehema, isegwi li l-ewwel talba attrici tista titqies bhala tajba u misthoqqa stante li gie pruvat li l-atturi ghandhom titolu tajjeb fuq l-art *de quo* mentri l-konvenut ma' wera ebda titolu favurih ghall-istess.

B'dan iwassal ghaz-zamma da parti tal-konvenut tal-art in mertu bhala wahda abbuziva u kontra r-rieda tal-atturi sidien taghha.

Decide:

Ghaldaqstant, in vista tal-premess u ghar-ragunijiet kollha hawn fuq espressi, din il-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt illi tiddisponi mill-eccezzjonijiet tal-konvenut konformement ma' dak hawn deciz:

---

[22] Ref.: *inter alia*, id-decizjoni diga' iccitata moghtija mil-Prim'Awla nhar il-5 ta' Ottubru, 2015 fl-ismijiet ***Marianna Calleja vs Emmanuel Calleja***.

i. Tilqa l-ewwel talba attrici u tiddikjara li l-konvenut qieghed jokkupa parti mir-raba' maghruf bhala "Tal-Gebel" fil-limiti ta' Kercem, Ghawdex, proprjeta' tal-atturi u li tirrizulta ahjar mil-pjanta in atti a fol 8 tal-process minghajr ebda titolu validu fil-Ligi, u;

ii. Tilqa' it-tieni talba attrici b'dan li tordna lill-konvenut johrog mill-istess raba' tal-atturi fi zmien xahrejn mil-lum.

Bl-ispejjez ta' din il-kawza jkunu a karigu tal-konvenut.

(ft.) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur