QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis 9 ta' Mejju 2024

Numru 5

Rikors Numru 467/19TA

Paul Deguara Caruana Gatto (KI402459M)
vs
Tabib Carmel Vella (KI 346239M) u Gillian Vella (KI 185148M) u d-Direttur tar-Reġistru tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Paul Deguara Caruana Gatto (l-Attur) tal-15 ta' Mejju 2019

li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

1. Illi l-esponent huwa s-sid tal-porzjon art maghruf bhala 'Ta' Blajjet' fiz-zona maghrufa bhala 'Ta' Gianpula' fil-limiti ta' Haz-Zebbug li ghandha kejl superficjali ta' circa sbatax-il elf, disa mija u tmienja u disghin metri kwadri (17,998m2). Fuq l-akbar bicca art li qieghda sitwata fuq it-triq li minn Haz-Zebbug twassal ghar-Rabat, hemm razzett konsistenti minn xi kmamar li kienu jintuzaw biex jinzammu l-bhejjem cioe' razzett (vide pjanta annessa bhala "Dok A" fejn l-art hija demarkata bil-kulur blu);

2. Illi permezz ta' kuntratt ta' divizjoni datat 4 ta' Jannar 1937 maghmul fl-atti tan-Nutar E. Calleja Schembri ("Dok B") il-proprjeta' de quo giet assenjata

lil Dun Roberto Caruana Gatto. Mal-mewt ta' Dun Roberto Caruana Gatto fl-1941, l-eredita' tal-istess iddevolviet *ab intestato* ("Dok B1") fuq ohtu Maria Gandolfo nee' Caruana Gatto kif ukoll fuq in-neputija tieghu Maria Teresa Caruana Gatto f'ishma indaqs bejniethom. Maria Gandolfo nee' Caruana Gatto mietet fl-1952 u wirtitha n-neputija taghha Maria Teresa Caruana Gatto ("Dok B2; Dok B3; Dok B4"), omm l-esponent. B'dan il-mod, Maria Teresa Caruana Gatto saret sid assolut tal-proprjeta' *de quo*;

3. Illi l-esponent Paul Deguara Caruana Gatto sar sid assolut tal-porzjon art *de quo* tramite s-sensiela ta' atti pubblici li huma annessi bhala bhala "Dok C " sa "Dok I" rispettivament. Ta' relevanza partikolari huwa "Dok H", cioe' Att ta' Divizjoni, Assenjazzjoni u Immissjoni fil-Pussess fl-atti tan-Nutar Dottor Alicia Agius datat 3 ta' Novembru 2016 li permezz tieghu, l-artijiet formanti l-mertu ta' din il-kawza gew assenjati lill-esponent.

4. Illi l-art de quo ilha tigi mqabbla lill-successjoni ta' bdiewa mill-familja Agius minn Haz-Zebbug sa mis-sena 1898 meta l-Kanonku Vincenzo Caruana ikkonceda l-art lil certu Giuseppe Agius taht titolu ta' lokazzjoni. Fil-gurnata odjerna, il-proprjeta' *de quo* hija mikrija lil certu John Agius li huwa dixxendent ta' Giuseppe Agius cioe' il-kerrej originali – Ara Dok GA li hu affidavit ta' Giuseppe Agius. Il-familja Agius dejjem baqghu ihallsu il-qbiela lill-attur jew lill-awturi tieghu - u ghalhekk dawn tal-ahhar zgur li anke sa minn qabel l-1898 kellhom il-pussess legali tal-propjeta' mertu ta' din il-kawza.

5. Illi intant, permezz ta' ittra datata 30 ta' Dicembru 2007 minghuta lill-inkwilin John Agius (annessa bhala "Dok J"), l-intimat ivvanta ghall-ewwel darba l-pretensjoni illi r-razzett illi jifforma parti mill-art *de quo* huwa 'anness' ma ghalqa tieghu;

6. Illi jidher li fis-sena 1996, l-intimat Tabib Vella ressaq applikazzjoni mar-Registru tal-Artijiet sabiex issir registrazzjoni tal-ghalqa tieghu b'tali mod illi din tinkludi ukoll ir-razzett tal-attur (vide "Dok K");

7. Illi l-awtrici tal-attur, cioe' ommu Maria Teresa Deguara Caruana Gatto irregistrat oggezzjoni mar-Registru tal-Artijiet kontra l-applikazzjoni mressqa mill-intimat Tabib Vella (vide "Dok L");

8. Illi in segwitu tal-oggezzjoni imressqa minnha, Maria Teresa Deguara Caruana Gatto ressqet applikazzjoni mar-Registru tal-Artijiet sabiex l-art de quo tigi registrata fuq isimha (vide "Dok M");

9. Illi kemm mid-dokumenti ipprezentati mill-intimat Tabib Vella kif ukoll mid-dokumenti kollha li jinsabu fil-pussess tal-attur, huwa palezi li r-razzett in kwistjoni jinsab pjenament fuq l-art tal-attur u li artijiet tal-intimat, ghalkemm qeghdin pjuttost vicin tal-attur, bl-ebda mod ma jinkludu ir-razzett;

10. Illi meta gie interpellat sabiex igib xi forma ta' prova tat-titolu in sostenn tal-pretensjoni tieghu, l-intimat baqa inadempjenti. Ghalhekk kellha titressaq din il-kawza.

GHALDAQSTANT, l-esponenti jitlob bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti, previa d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni, joghogobha :

1. Previa il-hartra ta' Periti nominandi, TIDDIKJARA li l-art imsejha"Ta' Blajjet", inkuz ir-razzett, kif tinsab demarkata bil-blu fil-pjanta annessa bhala "Dok A", hi proprjeta' assoluta tal-attur;

2. Konsegwentement, TIDDIKJARA illi l-pretensjoni vantata mill-intimat Tabib Vella hija infondata fil-fatt u fid-dritt;

3. Konsegwentement, TORDNA lill-intimat Direttur tar-Regsitru tal-Artijiet sabiex jaghmel dawk l-ememdi opportuni u necessarji fir-registru tal-Artijiet biex l-istess art tkun miktuba fuq isem l-attur u ma tibqax miktuba u indikata bhala art appartenenti lill-intimat l-iehor Vella u tordnalu ukoll jilqa' l-oggezzjoni ta' Maria Teresa Deguara Caruana Gatto LRC 2704 (ghall-applikazzjoni tall-konvenut) u jilqa' l-applikazzjoni maghmula minn Maria Deguara Caruana Gatto LRA 2798

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

Rat ir-risposta ġuramentat tat-Tabib Carmel Vella (l-konvenut) tas-17 ta' Ġunju 2019 li permezz tagħha wieġeb u eċċepixxa s-segwenti:

1. Illi l-fatti f`l-ewwel tlett paragrafi tar-rikors mhux kontestati. Infatti l-intimati u r-rikorrenti huma rispettivament sidien ta` artijiet biswit xulxin u l-unika differenza li qamet bejnithom kienet tirrigwarda l-linja divizorja bejn l-istess artijiet;

2. Illi l-esponent qatt ma pretenda li huwa kellu xi parti mir-razzett;

3. Illi meta l-esponent gie biex jirregistra l-art lillhu appartenenti huwa uza mappa qadima li kienet turi l-art fil-pusses tieghu li qieghed jehmez ma` dina ir-risposta, u sa kemm ir-registrazzjoni tirrifletti din l-pjanta hija korretta, jekk ma tirriflettix dina l-pjanta hemm il-htiga li tinbidel biex tirrifletti l-istess u ghal dan l-ghan huwa ma jopponix ruhu.

4. Illi huwa kien that l-impressjoni li l-kwistjoni kienet giet solvuta f`dan is-sens u r-rikors ghalih kien *brutum fulmen* ghaliex huwa kien taht l-impressjoni li kull differenza bejnithom giet eliminata;

5. Huwa xorta ghadu dispost li jsiru l-korrezzjonijet mehtiega, jekk mehtiega,biex jigi rifless dak muri fil-pjanta li qeghda tigi hawn annessa u markata Dokument A;

6. Illi l-art tieghu ilha f`idejh u f` idejn l-antenati tieghu ghal diversi generazzjonijet u certament mil-1900 l-hawn kif hu huwa jista` juri permezz tal-kotba tieghu.

7. Illi huwa ma ghandux jbati l-ispejjez ta` dawn il-proceduri.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Dr. Claude Sapiano (l-konvenut Reġistratur)

tas-26 ta' Ġunju 2019 li permezz tagħha wieġeb u eċċepixxa s-segwenti:

1. Illi fl-1996, kienet daħlet applikazzjoni f`isem Carmel Vella li ingħatat in-numru **LRA 21/96** u li tikkonċerna għalqa magħrufa bħala **ta` Ħal-Blajjat, fil-limiti ta` Gianpula f`Ħaż-Żebbuġ;**

2. Illi fl-2004 kienet daħlet korrezzjoni fl-applikazzjoni imsemmija fil-paragrafu preċedenti u din il-korrezzjoni ingħatat in-numru **LRA 2635/04**.Permezz ta`din il-korrezzjoni l-art li tirreferi għalija l-applikazzjoni **LRA 21/96** kibret;

3. Fl-2010 daħlet kawzjoni magħmula minn Maria Tereza Caruana Gatto fuq l-art in kwistjoni u li allura din il-kawzjoni tolqot parti mit-titolu reġistrat f`isem Carmelo Vella;

4. Illi l- esponent jirrileva ill hu m`huwiex edott mill-fatti tal-każ u għalhekk jirremetti ruħu għall-ġudizzju tal-Qorti;

5. Illi L-esponent jgħid ukoll illi l-presenza tiegħu fil-kawża hija neċessarja biss għal skop tal-eventwali esegwibilita` tal-ġudizzju tal-Qorti ai termini tal-**artikolu 51(5)**

   Tal-Kap.296 u għaldaqstant huwa jirrimetti ruħu għall-provi miġjuba u għall-ordni ta`dina l-Onorabbli Qorti;

6. Illi fi kwalunkwe każ l-azzjoni odjerna mhux attribwibbli għal xi nuqqas tal-esponent li għaldaqstant m`għandux ibati spejjeż;

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-Kawża.

Semgħet u qrat ix-xhieda imressqa fil-perkors tal-Kawża.

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

1. L-Attur huwa propjetarju ta' porzjon art bl-isem "Ta' Blajjet" fiż-żona magħrufa bħala ta' Gianpula fil-limiti ta' Ħaż-Zebbuġ. F'din l-art hemm razzett. Il-konvenuti huma propjetarji ta' biċċa art oħra adjaċenti għal dik ta' l-Attur.
2. Fl-1996 il-konvenut irreħistra r-razzett in kwistjoni mar-Reġistratur tal-Artijiet u omm l-Attur daħlet applikazzjoni oħra kontra dik imressqa mill-konvenut li biha insistiet li l-propjeta' ta' dan ir-razzett hija tagħha. Fil-fatt anke hi ressqet applikazzjoni f'dan is-sens mal-konvenut Reġistratur.
3. Minħabba f'hekk l-Attur ressaq din il-Kawża biex ikun dikjarat li l-art imsemmija flimkien ma' dan ir-razzett il-propjeta hija tiegħu.

Punti ta' Liġi

4. L-azzjoni attriċi hija dik tar-rivendika, jew aħjar l-azzjoni li biha l-parti attriċi titlob li tiġi dikjarata sid il-ġid immobbli li jkun jinsab f'idejn il-parti mħarrka, bil-ħsieb li tieħdu lura f'idejha mingħand min ikun fil-pussess

u fl-istat li jkun jinsab fih dak il-ġid fil-waqt tas-sentenza. Azzjoni li hija magħrufa bħala *actio rei vendicatoria* li tingħata bis-saħħa ta' l-artikolu 322(1) tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi hekk: *"(1) Bla ħsara ta' fejn il-liġi tgħid xort'oħra, is-sid ta' ħaġa għandu jedd jitlobha lura mingħand kull pussessur".*

5. Fid-duttrina, azzjoni ta' din l-għamla titfa' piż qawwi fuq min jagħmilha għaliex irid iressaq l-aqwa provi dwar il-jedd tiegħu fuq il-beni li jrid jieħu lura f'idejh. Din ir-regola waslet biex ħolqot il-frażi "probatio diabolica" biex turi kemm huwa għoli l-grad meħtieġ ta' prova li jrid iressaq attur f'kawża ta' din ix-xorta: u dan għaliex *actore non probante reus absolvitur*, filwaqt li *in pari causa melior est conditio possidentis* (Ara **Sentenza App. Ċiv. tad-9 ta' Jannar 2009 fl-ismijiet "Markiża Beatrice Cremona Barbaro of St. George et -vs- Joseph Vella Galea et"** u **Sentenza App. Ċiv. tal-25 ta' Gunju 1945, fl-ismijiet "Cassar Desain -vs- Cassar Desain Viani et" [Kollezz. Vol: XXXII.i.272]**).

6. Dan ifisser li jekk l-Attur ma jirnexxilux jipprova li għandu l-propjeta', il-Qorti tgħaddi biex tillibera lill-konvenut mill-osservanza tal-ġudizzju, għaliex il-possessur m'għandux għalfejn jipprova xejn bis-saħħa tar-regola '*possideo quia possideo*', u jmiss lill-attur li jipprova l-mala fede tal-possessur għaliex il-buona fede hija dejjem preżunta u l-pussess huwa l-aħjar titolu, jkopri kollox, u anzi jissupponi t-titoli kollha. (Ara **Sentenza tat-28 ta' Marzu, 2003 fl-ismijiet "It-Tabib Dr. Carmel**

Apap Bologna Sciberras d'Amico Inguanez vs- Emanuel Sammut" PA per kompjant Imh Philip Sciberras).

Konsiderazzjonijiet

7. Jibda biex jingħad, li bl-eċċezzjonijiet tiegħu l-konvenut kważi ammetta t-talbiet Attriċi kollha, inkwantu jirrikonoxxi li l-propjeta' tar-razzett hija tassew tal-Attur u b'ebda mod ma jikkontesta l-propjeta' tat-territorju inkwistjoni. Pero' fil-kors tal-kawża rriżulta li hemm feles art li l-konvenut qiegħed jgħid li hija tiegħu. Dan jirriżulta mix-xhieda ta' Henry Deguara Caruana Gatto, hu l-Attur, u li b'hekk il-kawża ġiet limitata għal biċċa feles art (a' fol 144 (tergo). Dan ix-xhud jiddikjara li ma jafx kemm hi kbira din il-biċċa art. Ma hemmx ħitan u ma hemm xejn (a' fol 145).
8. Il-Perit Rosanne Micallef bint l-Attur tgħid, li għamlet ir-riċerki u waslet għall-konklużjoni li dan il-feles jappartjeni lil missierha mill-pjanti l-qodma li kellu missierha u mill-informazzjoni tal-familja stess (a' fol 178). Din il-biċċa art tmiss eżatt mar-razzett (a' fol 178 tergo).
9. Minkejja li l-kawża ħadet din l-iżvolta, il-konvenut ma ħass li kellu jagħmel xi eċċezzjoni ulterjuri iżda baqa' jistrieh fuq l-eċċezzjonijiet tiegħu. Għalhekk il-Qorti eżaminat sewwa l-provi mressqa fir-rigward ta' din il-feles art.

10. Sabiex jassistiha f'dan ir-rigward, il-Qorti ħatret lill-Perit Mario Cassar biex jirrelata dwar il-konfini u posizzjonijiet relatati ma' dan il-feles art li jmiss direttament mar-razzett inkwistjoni kif diġa ssollevat. Il-konvenut ma hux jikkontesta li l-propjeta' tiegħu tappartjeni lill-Attur.

11. Dan il-feles art jidher sewwa fil-pjanta ta' qabel l-1900 (Ara r-ritratt t'isfel tad-dokument esebit a' fol 315). Il-kwistjoni kollha ħija ċirkoskritta bl-argument jekk il-ħajt kienx wieħed angolari b'fetħa li tagħti għat-territorju tal-Attur jew kienx ikompli għad-dritt biex b'hekk dan il-feles flimkien mar-razzett inkwistjoni jappartjeni lill-Attur, għaliex jekk le dan il-feles jappartjeni lill-konvenut.

12. Mill-pjanta fir-rapport tal-perit jidher ċar li saret fetħa fil-ħajt dritt biex b'hekk il-ħajt ġie devjat b'mod angolat biex b'hekk il-konfini ġew ukoll jinkludu r-razzett. (Ara ukoll xhieda in eskussjoni tal-perit Mario Cassar a' fol 330 tergo). Ħaġa li ma jistax ikun, għaliex il-konvenut f'din il-Kawża qiegħed jammetti li r-razzett ma huwiex tiegħu.

13. Il-Perit Mario Cassar, in eskussjoni, għall-mistoqsija jekk jaqbilx li kien hemm ħajt li jibqa' sejjer għad-dritt jaqsam iż-żewġ għelieqi jgħid hekk :

"*Naqbel miegħek u fil-fatt nagħmel referenza … għall-pjanta a' fol 7 tar-rapport tiegħi fejn qed jirreferi għal dak il-ħajt li seta' jkun hemm u twaqqa' u reġa' inbena fuq in-naħa l-oħra illum hemm ħafna palm tal-bajtar u jidher li hu estensjoni ta' dik il-linja tal-ħajt tas-sejjiegħ*" (a' fol 330 tergo).

14. Fil-pjanta msemmija jidher ċar li l-ħajt in kwistjoni kien dritt u mhux angolat. F'din il-pjanta l-ħajt angolat huwa mmarkat virtwalment bl-isfar. Il-Perit attenda fuq il-post u esebixxa numru ta' ritratti ta' dak li nsibu llum f'din il-biċċa art. Din tidher delinejata bl-isfar u fiha jidher ukoll li hemm taraġ li kien jagħti għar-razzett li ma jistax ikun, għaliex kif kemm -il darba intqal il-konvenut irrikonoxxa li dan ma huwiex tiegħu. Għalhekk biex hemm taraġ bħal dan bil-fors li dan kien maħsub li jintuża mil-leġittimi propjetarji, u ċioe' l-awturi tal-Attur bħala aċċess għar-razzett. F'dan ir-rigward il-Perit tal-Qorti wasal ukoll għall-konklużjoni kwantu għall-ħitan li jirreċintaw dan il-feles "*illi dawn il-ħitan inbnew wara s-sena 1978 (kemm mis-site plan tal-1968 u l-aerial view tal-1978*" (a' fol 309).

15. Fl-aħħar nett il-gabillott Paul Agius li jikri mingħand l-Attur u li għandu sebgħin sena jgħid, li ma kien hemm ebda bibien li jagħtu għal fuq l-għalqa l-oħra u li ommu qatt ma qaltilhom li kienu nfetħu xi bibien (a' fol 339). Għalhekk huwa loġiku, li fid-dawl taċ-ċirkostanzi kollha dan il-feles art kien okkupat mingħajr ebda titolu mill-konvenut jew l-awturi tiegħu.

16. Il-Qorti terġa' tfakkar, li fir-rigward ta' dan il-feles art il-konvenut ma ta' ebda eċċezzjoni, għalhekk kull ma kien hemm bżonn biss kien li jiġi konstatat jekk fattwalment dan il-feles kienx jappartjeni lill-Attur. Ir-risposta hija ċara fl-affermattiv. Dan ifisser li t-territorju tal-Attur jinkludi

wkoll dan il-feles art kif tidher fil-pjanta ta' qabel l-1900 b'dan li trid tingħalaq il-fetħa li tidher f'dik il-pjanta (a' fol 315 ritratt t'isfel).

Decide

Għalaqstant din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-Kawża bil-mod segwenti:

Tilqa' l-ewwel talba Attriċi b'dan li l-art inkwistjoni tinkludi l-feles art fuq imsemmi u tordna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju ta' sitt (6) jagħlaq il-fetħa inkwistjoni u jiżgombra mill-imsemmija art, billi anke jneħħi u jirrimwovi l-opri kollha li wettaq fiha u dan taħt is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar. Fl-eventwalita' li l-konvenut ma jagħmilx dak lilu ordnat fiż-żmien mogħti, il-Qorti qed tawtorizza lill-Attur jagħmel dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji ai fini ta' din it-talba u dan a' spejjes tal-konvenut u dejjem taħt is-superviżjoni tal-Perit Mario Cassar.

Tilqa' it-tieni talba Attriċi.

Tilqa' it-tielet talba Attriċi u konsegwentement tordna lill-intimat Reġistratur sabiex jagħmel l-emendi kif mitluba f'din it-talba u li għalhekk għandu wkoll jilqa' l-oġġezzjoni ta' Maria Teresa Deguara Caruana Gatto LRC 2704 (għall-applikazzjoni tal-konvenut) u jilqa' l-applikazzjoni tal-imsemmija Maria Deguara Caruna Gatto LRA 2798.

Spejjes tal-Kawża nklużi dawk tal-Konvenut Reġistratur a' karigu tal-konvenut.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur