QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tallum il-Ġimgħa 14 ta' Frar, 2025

Rikors Ġuramentat Nru.: 1173/2018 MH

Numru: 4

Anne Cachia, Monica Depasquale, Louise Calleja, Gillian Vella, Olga Mifsud;

Marie Joseph Grech Ellul, in-Nutar Joseph Saydon bħala mandatarju tal-assenti Alfred Grech Ellul;

Maria Berta Caruana Dingli personalment u għan-nom tal-assenti Lucia sive Ella Percival Maxwell u b'digriet datat 5 ta' Frar, 2024, l-atti ġew trasfużi f'isem Gordon Caruana Dingli u Deborah Micallef Eynaud stante l-mewt tal-istess Maria Berta Caruana Dingli;

Nutar Joseph Saydon bhala mandatarju tal-assenti Stefan Giehel u Olga Xuereb;

Louise Calleja, bħala mandatarja tal-assenti Anne-Louise Keeley u Elisabeth La Vierge;

Vs

Jonathan Sammut, Chistiane Ellul xebba Sammut, Nicholas Sammut;

Direttur Uffiċċju Konġunt għal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tal-atturi tas-26 ta' Novembru 2019** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

1. *"Illi l-atturi rikorrenti huma proprjetarji taz-**zewg terzi** indivizi ta' art denomianta Ta Sardegna fil-kontrada Tas Silg limiti ta' Marsaxlokk gia fil-limiti taz-Zejtun libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha liema porzjoni diviza ta' art kellha l-kejl superficjali ta' circa zewgt itmiem zewg sieghan u zewg kejliet kienet tikkonfina mit-tramuntana ma' beni tal-eredi ta' Giorgina Adami u Fortunata Azzopardi, mil-punent ma' beni ta' Antonio Desira u min nofsinahr mat-triq li minn Marsaxlokk twassal ghat-triq taz-Zejtun/Delimara.*

2. *Illi tali art giet ghandhom permezz tal-wirt ta' Dottor Louis Galea u martu Inez Galea li kien akwistaw l-art permezz ta' kuntratt tat-30 ta' Dicembru 1954 atti Nutar Joseph Gatt kopja annessa u markata* ***Dok AC (i).***

3. *Illi l-atturi wirtu zewg terzi indivizi tal-istess art filwaqt li t-terz indiviz l-iehor jappartjeni llum lid-Direttur Ufficcju Kongunt*

stante li kien thalla bhala wirt lis-Socjeta Missjunarja ta' San Pawl ir-Rabat Malta.

4. *Illi konvenuti ahwa Sammut ahwa b'titolu donazzjoni minghand missierhom Frank Sammut skond kuntratt tad-19 ta' Novembru 2003 atti Nutar Dottor Angela Borg illum mizzewga Bezzina terz (1/3) indiviz kull wiehed l-ghalqa imsejha "Ta' Sardinja' b'faccata fuq Tas-Silg Road Marsaxlokk tal-kejl superficiali ta' circa elfejn tlett mija u hamsin metro kwadru (2350metri kwadri) u f'liema kuntratt Frank Sammut nizzel li tali art giet ghandu bil-preskwizzjoni akwizittiva ta' tletin (30) sena (***Dok AC (ii).**

5. *Illi l-konvenuti Sammut jew min minnhom kienu jafu li tali art ma tappartjenix lilhom tant li ebda prova ma saret fil-kuntratt ta' donazzjoni li tipprova li missierhom kellu pussess tal-art plen u assolut ghal tletin (30) sena kif qed jallega fl-istess kuntratt ta' donazzjoni u dan del resto jafuh ukoll l-konvenuti ahwa Sammut tant li ghal xi zmien kien hemm anke bidwi fl-istess raba li kien ihallas il-qbiela lill-atturi jew lil prokuratur taghhom;*

6. *Illi ghalhekk, jidher car li l-genituri tal-konvenuti ahwa Sammut u l-istess konvenuti ahwa Sammut kienu abbusivament u llegalment ghamlu taghhom proprjeta li kienet tappartieni lill-atturi u lil konvenut l-iehor d-Direttur Ufficcju Kongunt u li b'effett ta' hekk, huma qed jiddejjenu art appartenenti lill-atturi u lill-istess Ufficcju Kongunt;*

7. *Illi minkejja diversi tentattivi sabiex jintlahaq arrangement bonarju tali ftehim ma sehhx minkejja li kien l-konvenut missier il-konvenuti ahwa Sammut weighed li kif jara r-ricerki jikkonsidra l-posizzjoni tieghu.*

8. *Illi l-art giet akwistata mill-atturi u mid-Direttur Ufficcju Kongunt kif gej:*

Dottor Louis Galea u martu Inez Galea akwistaw din l-art permezz ta' kuntratt tat-13 ta' Dicembru 1954 atti Nutar Joseph Gatt

Il-partijiet kienu mizzewgin meta inxtrat l-art.

Dottor Louis Galea kien mizzewweg lil Inez Galea nee Pace u ma kellhomx tfal minn dan iz-zwieg.

Louis Galea miet fil-5 ta' Settembru 1973 filwaqt li martu Inez Galea nee Pace mietet fis-6 ta' Jannar 1976.

Mir-ricerki testamentarji taghhom jirrizulta li :

Testment 15 ta' Frar 1968 atti Nutar Paul Pullicino l-konjugi Galea kienu hallew lil xulxin werrieta ta' xulxin u fl-artikolu 28 huma taw il-fakolta li jibdlu jew jirrevokaw it-testment .

Testament 4 ta' Settembru 1969 atti Nutar Paul Pullicino Inez Galea halliet werrieta taghha lil ohtha Mary Anastasi Pace kwantu ghal terz indiviz, ohtha Stella Le Vierge terz indiviz iehor, u terz indivis lil Mary armla ta' Chevalier Oscar Grech Ellul u lil Anthony Abdilla tfal tal-mejta Alfredo u Giusa Abdilla bid-dritt ta' akkrexximent u sostituzzjoni bejniethom.

Testament tal-10 ta' Mejju 1974 atti Nutar Paul Pullicino Inez Galea halliet bhala werrieta taghha kwantu ghal 1/9 kull wiehed lil Mary Grech Ellul, May Xuereb, Margaret maghrufa bhala Maggie Curmi, Thomas Anastasi Pace, Tessa Farrugia, Thomas Le Vierge, Father Peter Le Vierge, Celine Le Vierge u Olda Le Vierge bi dritt ta' akkrexximent u rapprezentanza bejniethom.

l-art giet denunzjata kollha fid-denunzja ta' Inez Galea.

Illi l-werrieta ta' Inez Galea llum huma dawn li gej:

(i)Mary Grech Ellul – certifikat tal-mewt, ricerki testamentarji u skond testament tal-11 ta' April 1968 atti Nutar Emanuele Agius hija halliet werrieta taghha liz-zewg uliedha Marie Josette Grech Ellul u Alfred Grech Ellul li ghadhom hajjin.

(ii)May Xuereb – certifikat tal-mewt, ricerki testamentarji u testament 5 ta' April 1968 atti Nutar Francis Micallef, hija halliet liz-zewg uliedha Olga u Peter, ahwa Xuereb eredi universali.

(iia) Peter Xuereb – certifikat tal-mewt, u halla lil Myriam Torbitzk bhala werrieta tieghu.

(iib) Myriam Torbitzk ghadha kif mietet u zewgha Stefan Giehel huwa l-werriet universali taghha

Olga Xuereb ghadha hajja.

<u>(iii)Margaret maghrufa bhala Maggie Curmi</u> – mietet u skond testament tal-24 ta' Mejju 1993 atti Nutar Gerard Spiteri Maempel tal-24 ta' Mejju 1993 hija halliet liz-zewg uliedha Lucia Ella maghrufa bhala Ella mart Alistair Perceval-Maxwell u lil Alberta maghrufa bhala Bertha armla ta' Mario Caruana Dingli bhala werrieta universali li ghadhom it-tnejn hajjiet.

<u>(iv)Thomas Anastasi Pace</u> – miet fit-22 ta' Novembru 2010 u skond testament tad-19 ta' Lulju 2001 atti Nutar Mario Rosario Bonello huwa halla eredi lil ohtu Theresa maghrufa bhala Tessa Farrugia bi dritt tal-akrexximent u sostituzzjoni volgari. Huwa ghamel testament iehor fl-Ingilterra ghar-rigward assi ohra izda mhux immobbli f'Malta.

(iva) <u>Theresa maghrufa bhala Tessa Farrugia</u>

Hija mietet intestata u zewgha l-Perit Joseph Farrugia miet qabilha u werrieta taghha ghalhekk huma l-erba ulied taghha Gillian Vella, Monica Depasquale, Anne Cachia u Louise Calleja kwantu ghal kwart indiviz kull wiehed. Huma kollha ghadhom hajjin.

Theresa k/a Tessa Farrugia mietet fil-15 ta' April 2017 u ghalhekk uliedha Gillian Vella, Monica Depasquale, Anne Cachia u Louise Calleja wirtu lilha u lil Thomas Anastasi Pace.

<u>(v)Thomas Le Vierge</u>, - Huwa halla bhala werrieta lil uliedu Elizabeth Le Vierge u Anne Louise Keeley li ghadhom hajjin.

<u>(vi)Father Peter Le Vierge</u>, - Huwa halla kollox lil ohtu Celine Le Vierge. Hu kien qassis.

(vii)Olga Le Vierge – Hija halliet kollox lil ohtha Celine Le Vierge . Tfal ma kellhiex u lanqas kienet mizzewga.

<u>(viii)Celine Le Vierge</u> – Hija halliet kollox lil Missionary Society of St Paul tar-Rabat Malta. Tfal ma kellhiex u lanqas ma kienet mizzewga.

9. *Illi l-atturi qed jirrizervaw li jipprezentaw d-dokumenti kollha sabiex jippruvaw dan it-titolu.*

10. *Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.*

Jghidu l-konvenuti ghaliex, ghar-ragunijiet imsemmija, m'ghandhiex din il-Qorti:

1. *"tiddikjara u tiddeciedi li l-atturi huma s-sidien kwantu ghal zewg terzi indivizi u li l-konvenut Direttur Ufficju Kongunt huwa sid tat-terzi indiviz l-iehor ta' art denomianta Ta Sardegna fil-kontrada Tas Silg limiti ta' Marsaxlokk gia fil-limiti taz-Zejtun libera u*

franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha liema porzjoni diviza ta' art kellha l-kejl superficjali ta' circa zewgt itmiem zewg sieghan u zewg kejliet kienet tikkonfina mit-tramuntana ma' beni tal-eredi ta' Giorgina Adami u Fortunata Azzopardi, mil-punent ma' beni ta' Antonio Desira u min nofsinahr mat-triq li minn Marsaxlokk twassal ghat-triq taz-Zejtun/Delimara.

2. *tiddikjara null u bla effett fil-ligi il-kuntratt ta-dsatax (19) ta' Novembru tas-sena elfejn u tlieta (2003) atti Nutar Dottor Angela Borg illum mizzewga Bezzina. kwantu jirreferi ghat-trasferiment tal-art tal-atturi lil konvenuti ahwa Sammut;*

3. *tiddikjara lil konvenuti Sammut jew min minnhom, unikament responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi minhabba l-uzurpazzjoni tal-proprjeta taghhom u kif ukoll in konsegwenza tax-xogholijiet abbusivi u illegali li setghu saru fl-istess proprjeta tal-atturi;*

4. *tillikwida permezz ta' perit minnha mahtur, id-danni sofferti mill-atturi bhala risultat;*

5. *tikkundanna lill-istess konvenuti nomine, jew lil min minnhom, sabiex ihallsu lill-atturi s-somma hekk likwidata in linea ta' danni;*

6. *tikkundanna lill-istess konvenuti nomine, jew lil min minnhom, sabiex, fiz-zmien qasir u perentorju minnha ffissat, jizgumbraw mill-art appartnenti lill-atturi, inehhu minn fuqha l-benefikati li l-*

istess konvenuti nomine ghamlu abbusivament u jirreintegraw lill-atturi fil-pussess shih tal-istess beni; u

7. *tiffissa, prevja n-nomina ta' nutar u kuraturi ghall-eventwali kontumaci, il-jum, il-hin u l-post ghall-pubblikazzjoni tal-atti notarili relattivi;*

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-3 ta' Mejju 2017 , kontra l-konvenuti Sammut, ingunti minn issa ghas-subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata tad-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt tal-10 ta' Jannar 2019**[1] li permezz tiegħu tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. "*Illi preliminarjamcnt, l-eccipjenti Direttur ghandu jinheles mill-osservanza tal-gudizzju stante illi huwa komproprjetarju indiviz mar-rikorrenti;*

2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-eccipjenti jiddikjara illi jaqbel mal-premessi u t-talbiet attrici in kwantu hu u l-atturi huma komproprjetarji tal-art mertu tal-kawza de quo fis-sehmijiet indikati;*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-eccipjenti jiddikjara illi jaqbel mal-premessi u t-talbiet attrici in kwantu l'intimati l-ohra fil-kawza qcd jokkupaw bla titolu l-art merti tal-kawza odjerna;*

[1] Fol 17 et seq

4. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-titolu tal-eccipjenti Direttur fuq it-terz indiviz tieghu huwa definittiv li kontra tieghu ma jista' jiddekorri ebda terminu preskrittiv;*

5. *Illi minghajr pregudizqju ghas-suespost l-eccipjenti ma ghandux jigi kkundannat ihallas ebda spejjez ghal din il-kawza inkluz tieghu;*

6. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

7. *Bl-ispejjez"*

Rat **ir-risposta ġuramentata ta' Jonathan Sammut et tal-24 ta' Jannar 2019**[2] li permezz tiegħu tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. "*Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti kollha ndikati fir-rikors promutur iridu jgibu prova tat-titolu minnhom vantat fuq il-propjeta menu tal-kawza odjerna, u dan fil-grad rikjest mill-ligi, kif ukoll kull rikorrent irid ukoll igib prova tas-sehem rispettiv tieghu fuq l-imsemmija propjeta.*

2. *Illi fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, parti mill-art reklamata mir-rikorrenti giet akkwistata legalment mill-esponenti, permezz ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar Dottor Angela Borg, nhar id-dsatax (19) ta' Novembru tas-sena elfejn u tlieta (2003).*

3. *Illi, ghalhekk fit-tielet lok, isegwi, illi, minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, il-parti l-kbira ta' l-art reklamata mir-rikorrenti, hija propjeta ta' l-esponenti, u dan permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiva ai termini ta' l-Artikolu 2140 subinciz (1) u (2) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

4. *Illi, fir-raba' lok, l-esponenti, mhumiex il-legittimi kontraditturi ghar-rigward parti mill-art reklamata mir-rikorrenti, u dan kif ser jirrizulta waqt is-smigh tal-provi, u ghalhekk ghandhom jiku liberati mill-osservanza tal-gudizzju.*

Salv, risposti ulterjuri."

[2] Fol 25 et seq

Rat il-provi tal-partijiet u s-sottomissjonijiet magħmula.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni l-atturi qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara li huma s-sidien ta' zewg terzi indivizi u li l-konvenut Direttur Ufficju Konġunt huwa sid tat-terz indiviż l-ieħor tal-art mertu tal-kawża odjerna. Per konsegwenza qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-kuntratt ta' donazzjoni ta' art tagħhom mogħtija b'donazzjoni a favur il-konvenuti, tad-19 ta' Novembru 2003 fl-atti Nutar Dottor Angela Borg huwa null u bla effett fil-liġi. Inoltre, qed jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenuti jew minnhom mill-istess proprjeta' kif ukoll il-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni minnhom allegatament sofferti kawża tal-użurpazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni mill-konvenuti u kawża tax-xogħlijiet abbużivi u llegali li setgħu saru fl-istess proprjeta'. Dan apparti li kwalunkwe benefikati li l-istess konvenuti wettqu abbużivament għandhom jiġu mneħħija u l-atturi jiġu reintegrati fil-pussess intier ta' tali proprjeta'.

Il-konvenut Direttur tal-Uffiċċju Konġunt, għalkemm irribatta li huwa għandu jinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju, pero' bla preġudizzju ddikjara li fil-mertu huwa jaqbel mal-premessi u t-talbiet attriċi għar-raġunijiet minnu msemmija fir-risposta tiegħu.

Minn naħa l-oħra l-konvenuti l-oħra rrespinġew il-pretensjonijiet kollha tal-atturi bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Fil-qosor mill-atti fost oħrajn jirriżulta li –

i. Fid-19 ta' Novembru 2003 ġie ffirmat att ta' donazzjoni permezz ta' liema Frank Sammut il-missier, assenja u trasferixxa b'titolu ta' donazzjoni rrevokabbli a favur uliedu l-konvenuti Jonathan Sammut, Christiane Ellul u Nicholas Sammut fis-sehem ta' 1/3 indiviż kull wieħed l-għalqa msejħa "Ta' Sardinja" b'faċċata fuq Triq Tas-Silġ, Marsaxlokk ta' kejl superfiċjali ta' circa 2350 metri kwadri bl-irjiħat kif deskritti fl-istess kuntratt[3];

ii. Sadanittant meta John Cachia, ir-raġel tal-attriċi Anne Cachia, u l-perit Rosanne Micallef bdew jiċċekkjaw diversi proprjetajiet li ġejjin mill-wirt ta' Inez Galea, huma xehdu li[4] fost tali proprjetajiet sabu li hemm

[3] Kopja formali a fol 769 et seq
[4] Fol 523 et seq

l-għalqa 'Ta' Sardenja', Triq tas-Silġ, Marsaxlokk u li tagħha kellhom kuntratt li juri li Inez u Louis Galea kienu xtrawha fit-30 ta' Diċembru 1954 fl-atti tan-Nutara Joseph Gatt. Peress li din l-għalqa kienet magħluqa b'ħajt tas-sejjieħ u kien jidher li jinfed ma' fond bl-isem ta' Villa Stanford huma għamlu l-verifiki meħtieġa u skoprew li kienet ta' Francis sive Frank Sammut u martu. Mir-riċerki li għamlu sabu li huma kienu ddikjaraw li l-art ġiet għandhom bi preskrizzjoni u wara għaddewha b'donazzjoni lil uliedhom;

iii. **Olga Mifsud** li kienet tiġbor il-kirjiet u l-qbiela tal-wirt ta' Inez Calleja qalet li bidwi bl-isem Consiglio Carabott kellu din l-art bi qbiela sal-1990;

iv. **Consiglio Carabott** ikkonferma li bejn l-1988 u l-1990 kien jaħdem bi qbiela l-biċċa raba' ta' cirka tomnejn u nofs magħrufa ta' Sardenja limiti ta' Marsaxlokk u kien iħallas il-qbiela dovuta fuqha lil ċertu Dottor Peter Xuereb u wara dan iż-żmien dan kien offrielu €698.81 (Lm300) biex joħroġ minnha peress li qallu li ried ibiegħha lil terzi u hu kien aċċetta. Xehed ukoll li hu baqa' jgħaddi spiss minn hemm u circa sena wara kien ra li din l-għalqa nżergħet kollha siġar[5]. Huwa esebixxa

[5] Fol 549

l-iċevuti tal-qbiela sa mill-1954 meta din kienet tiġi mħallsa minn missieru[6];

v. Għalkemm l-atturi kitbu lil Frank Sammut u lil uliedu biex jgħidulhom li l-art in kwistjoni hija tagħhom u tal-Uffiċċju Konġunt, u għalkemm ġew skambjati komunikazzjoni u trattativi kemm dwar l-allegat titlu tal-atturi u anke dwar proposta ta' xiri ta' sehem l-atturi mill-konvenuti Sammut u Ellul, ma kien hemm ebda eżitu pożittiv;

vi. L-atturi preżentaw provi u dokumenti li juru l-provenjenza tat-titolu tagħhom fuq l-art mertu tal-kawża[7];

vii. Minn naħa tagħhom it-**tlett konvenuti** xehdu li[8] sa minn tfulithom marru jgħixu fil-Villa ġewwa Marsaxlokk mal-ġenituri tagħhom biswit l-art mertu tal-kawża. Dan kien għall-ħabta tal-1983. Huma baqgħu jgħixu hemm sakemm kibru u ħadu l-istat tagħhom. Qalu li r-raba' magħrufa bħala 'Ta' Sardinja' jafuh sew u fi tfulithom kienu jilagħbu hemm ma' sħabhom. Circa xi 4-5 snin wara li marru joqogħdu hemm u cioe' fl-1987-1988 missierhom beda l-proċess biex tinxtara l-għalqa

[6] Fol 550
[7] Ara folder blue immarkat Vol 2 anness ma l-atti.
[8] Fol 863 et seq

mal-ġenb tal-proprjeta' ħalli tinbena l-pixxina tad-dar imma l-ewwel ried jixtri l-art ta' ħdejhom biex ikabbar il-ġnien eżistenti. Kien hemm bidwi u fil-fehma tagħhom, dan kien is-sid u missierhom xtraha mingħandu. Huma jiftakru l-art mertu tal-kawża bħala dik li kienet ilha għandhom minn circa 1987-1988. L-ewwel kienu jiftakruha l-ewwel bil-qamħ u x-xgħir u mhux miżrugħa u mbagħad missierhom beda jieħu ħsiebha. Huma xehdu wkoll li qatt matul is-snin ta' qabel il-kawża ma mar xi ħadd id-dar biex iwaqqafhom milli jidħlu fiha u lanqas jafu li kien hemm xi problemi dwarha. Missierhom għamel ħafna xogħol ta' tisbiħ anke tramite operaturi tal-landscaping;

viii. Xehed **Frank Sammut**, missier il-konvenuti, fost oħrajn dwar l-isfond tad-dikjarazzjoni li għamel dwar il-provenjenza tal-art fil-kuntratt ta' donazzjoni ta' Novembru 2003;

ix. **Patrick Vella**, il-Kap tal-Uffiċċju Konġunt, xehed li[9] l-Gvern ta' Malta llum huwa s-sid ta' terz indiviż tal-art mertu tal-kawża. Spjega li dan it-terz indiviż wasal għand l-Uffiċċju Konġunt mingħand il-Missionary Society of Saint Paul (MSSP) u dan permezz ta' wirt minn Marie Celine Philomena Le Vierge. Permezz tal-ftehim bejn il-Gvern Malti u s-Santa

[9] Fol 896 et seq

Sede u ai termini tal-Kap 358 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Uffiċċju Konġunt irreġistra din l-art f'isem il-Gvern mar-Reġistratur tal-Artijiet u dan sabiex tibda tiġi amministtrata mill-Gvern ta' Malta. Huwa ssottolinea l-qbil tal-Uffiċċju Konġunt mal-pożizzjoni u t-talbiet tal-atturi stante li huwa wkoll komproprjetarju ndiviż tal-proprjeta' in kwistjoni;

x. Għalkemm tressqu provi marbuta ma' art mixtrija minn Frank Sammut mingħand Lino Delia għan-nom tal-familja Cassar Desain permezz ta' kuntratt datat 28 ta' Ġunju 1988 fl-atti tan-nutar Tonio Spiteri, din l-art ma tiffurmax parti mill-mertu u t-talbiet tal-atturi u hija fil-fatt mertu ta' proċeduri oħra Rik Nru 1200/19 fl-ismijiet *Anna Cachia et vs Francis sive Frank Sammut et* li għadhom pendenti quddiem il-Qrati. **L-atturi stess, tramite d-difensuri tagħhom, jissottolineaw kemm fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom u anke waqt it-trattazzjoni finali li l-pretensjoni tagħhom hija limitata għall-art li tifforma parti mill-kuntratt tad-19 ta' Novembru 2003, għalhekk dik milquta bid-donazzjoni msemmija.**

Eċċezzjonijiet preliminari dwar il-leġittimu kontradittur

Tressqu eċċezzjonijiet preliminari f'dan il-kuntest kemm mid-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt u anke mill-konvenuti l-oħra.

Fil-ġurisprudenza in materja fosthom fil-każ **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et deċiż fil-15 ta' Diċembru 2017**[10] ingħad hekk -

> *"Kif qalet riċentement din il-Qorti stess fil-każ* ***Joseph Grech et vs Nikka Developments Company Limited et*** *deċiż fit-3 ta' Novembru 2017 -*
>
> *Dwar l-argument tas-soċjeta' li hija mhijiex legittimu kontradittur, kif qalet din il-Qorti fil-każ* ***Pauline MacDonald vs Medistar Healthcare Services Limited et deciz fit-28 ta' Settembru 2016***[11] ***-***
>
> *"Il-kriterji li jirrendu parti f'kawża bħala leġittimu kontradittur jirriżultaw ben ċari mill-ġurisprudenza:*
>
> ***Focal Maritime Services Company Limited vs Top Hat Company Limited*** *deċiża fid-9 t'April 2008 mill-Qorti tal-Appell**:***
>
> *"In linea ta' prinċipju ġenerali huwa, bla dubju, indiskuss illi d-deduzzjoni ta' konvenut f'ġudizzju trid, neċessarjament, titwieled minn rapport ġuridiku, sija jekk dan jemani minn kuntratt, leżjoni ta' dritt minn intervent delittwuż jew akwiljan, ope successionis jew minn sitwazzjonijiet strutturalment komuni (ad eżempju, f'kondominju jew il-krejazzjoni ta' ċerti servitujiet). Li jfisser, b'konsegwenza, illi kawża ma tkunx tista' tikkonsegwi l-iskop tagħha jekk mhux fil-konfront ta' dak li miegħu l-attur, għal xi waħda mill-konnessjonijiet aċċennati, għandu relazzjoni ġuridika.*
>
> *Fil-każ fl-ismijiet* ***Edgar Urpani pro et noe vs Continental Meat Co. Ltd deciz fit-23 t'Ottubru 2009***[12] *intqal hekk:*
>
> *"Huwa ben risaput illi, u apparti mill-operat tal-liġi, il-kostituzzjoni in ġudizzju ta' parti mħarrka tinsel minn qagħda ta' rapport ġuridiku preċedenti, sija*

[10] Rik Kost 14/15

[11] Rik Gur 700/14

[12] Rik 1758/99 Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)

kontrattwali, extra-kontrattwali, delittwuz jew akwiljan. Ara Artikolu 959 Kodiċi Ċivili. Dan neċessarjament ifisser illi l-azzjoni proposta jrid ikollha bejn il-partijiet konnessjoni ma' l-oġġett jew it-titolu tal-kawża."

Illi inoltre l-ġurisprudenza tkompli hekk:

"Għal fini tal-valutazzjoni ta' l-integrita` tal-kontradittorju rigward irid isir b'mod esklussiv għal dak prospettat mill-attur bit-talba tiegħu. Dan għaliex il-kontradittorju hu determinat fuq il-bażi tad-domanda proposta." ***(Avukat Dr Aaron Mifsud Bonnici noe vs European Institute of Education Limited)***[13]**.**

Inoltre fil-każ ***Av. Michael Psaila noe vs Joseph Pace et deciz fit-3 ta' Ottubru 2008***[14] *ingħad li -*

"Min jeċċepixxi li hu mhux il-leġittimu kontradittur jeħtieġ illi jipprova li hu ma kienx il-persuna li kellu jirrispondi għat-talba proposta bl-istanza għaliex hu ma kienx daħal f'ebda rapport mar-rikorrent noe jew li m'għadx għandu tali rapport."

Fl-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenut Direttur tal-Uffiċċju Konġunt huwa jargumenta li għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju stante li huwa komproprjetarju ndiviż mar-rikorrenti tal-art mertu tal-kawża.

F'dan il-kuntest il-Qorti tqis li l-preżenza tad-Direttur hija meħtieġa għall-fini ta' ntegrita' tal-ġudizzju in kwantu l-atturi jippremettu li terz indiviż mill-art mertu tal-kawża jappartjenu lill-Uffiċċju Konġunt għan-nom tal-Gvern ta' Malta u qed jitolbu wkoll dikjarazzjoni mil-Qortti li tali terz indiviż jappartjeni lil dan l-Uffiċċju.

[13] (Nru 777/06) Deciz 13 ta' Marzu 2009 mill-Qorti ta' l-Appell
[14] Cit Nru 1236/07

Għaldaqstant din l-eċċezzjoni ser tiġi miċħuda.

Fir-raba eċċezzjoni tal-konvenuti Sammut u Ellul jingħad li huma mhumhiex leġittimi kontradditturi għar-rigward ta' parti mill-art reklamata mill-atturi. Dan b'referenza għal porzjon art mertu tal-kuntratt tat-28 ta' Ġunju 1988 pubblikat fl-atti tan-Nutar Tonio Cachia.

A bażi ta' dak li diġa' ngħad fis-suespost pero' l-kunsiderazzjonijiet tal-Qorti ser ikunu marbuta biss mal-art li tifforma parti mill-kuntratt tad-19 ta' Novembru 2003, f'liema kuntratt dawn il-konvenuti huma partijiet.

Għaldaqstant il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

<u>Mertu</u>

Fl-ewwel talba tagħhom l-atturi qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li huma s-sidien kwantu għal żewġ terzi indiviżi u li l-konvenut Direttur Uffiċċju Kongunt huwa sid tat-terz indiviż l-ieħor ta' art denominata Ta' Sardegna fil-kontrada Tas-Silġ limiti ta' Marsaxlokk gia fil-limiti taż-Żejtun libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha liema porzjoni diviża ta' art kellha l-kejl superficjali ta' circa żewġt itmiem żewġ siegħan u żewġ kejliet kienet tikkonfina

mit-tramuntana ma’ beni tal-eredi ta’ Giorgina Adami u Fortunata Azzopardi, mil-punent ma’ beni ta’ Antonio Desira u min nofsinhar mat-triq li minn Marsaxlokk twassal ghat-triq taz-Zejtun/Delimara.

Għar-raġunijiet imsemmija fis-suespost**, il-Qorti ser titratta u tiddeċiedi din it-talba limitatamet b’rabta mal-art ta’ kejl circa 2350 metri kwadri kif deskritta bl-irjiħat fil-kuntratt ta’ donazzjoni surreferit tad-19 ta’ Novembru 2003.**

Ikkunsidrat

Illi l-azzjoni odjerna hija essenzjalment waħda ta’ natura petitorja fejn l-atturi qed jallegaw li huma għandhom jiġu dikjarati sidien tal-art appena msemmija.

Ladarba l-art li qegħdin jittantaw jirrivendikaw l-atturi fil-preżent tinsab fil-pussess tal-konvenuti Sammut u Ellul, allura l-fattispeċje tal-azzjoni jaqgħu sew sew taħt l-*actio rei vindicatoria*.

Fil-kawża **Il-Kirurgu Mr.Arthur Felice et vs Stephan Bartolo et deċiż fit-3 ta’ Ottubru 2024** ingħad hekk in materja -

"Illi l-Qorti dwar l-azzjoni rivendikatorja u l-grad tal-prova necessarja f'kawza ta' dan it-tip taghmel referenza ghall insenjamenti tad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta' Marzu, 2020 fl-ismijiet ***Emanuel Cauchi -vs- George Grech et*** *li elenkat diversi punti, fil-fehma ta' din il-Qorti essenzjali, li ghandhom jigu osservati fl-actio rei vindicatoria kif isegwi:*

'9. Fl-ewwel lok din il-Qorti thoss li għandu ragun il-konvenut jilmenta li l-ewwel Qorti kienet skorretta meta irriteniet li ladarba huwa fl-eccezzjonijiet tiegħu ivvanta titolu fuq l-art inkwistjoni, allura sta għalih (il konvenut) fl-ewwel lok li jipprova t-titolu tiegħu. Il gurisprudenza nostrana adirittura tgħallem il-kontra ta' dak li rriteniet l-ewwel Qorti. Huwa dejjem l-attur li fl-ewwel lok irid jipprova t-titolu tiegħu, kemm jekk il-konvenut possessur ikun iddefenda ruħu bil-pussess, u kemm jekk ikun invoka t-titolu fuq l-art mertu tal-azzjoni. Din il-qorti fil-fatt tagħmel riferenza għas-segwenti insenjament tal-qrati tagħna:

- L-attur f'kawza rivendikatorja jrid jipprova d-dritt tiegħu ta' proprjeta` fuq il-ħaga rivendikata u tali prova trid tkun kompleta u konklussiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken, imur favur il-konvenut possessur[15]*.*

- Min jitlob ir-rivendikazzjoni ta' immobbli għandu d-dover li qabel xejn jipprova l-proprjeta` tiegħu. Il-konvenut f'din l azzjoni ma għandux għalfejn jiftaħ ħalqu sakemm issir il prova u jekk dik il-prova ma ssirx huwa għandu jirbaħ il kawza......Jekk lill-Qorti jidher li hemm l-inqas dubju dwar il proprjeta` tar-rivendikant, hija għandha ssostni lill possessur[16]*.*

- Darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar. Ladarba l-attur jissodisfa l-piz tal prova billi juri t-titolu tiegħu, jinkombi lill-konvenut li jikkontrapponi, permezz ta' provi cari, unici u indubbi, it-titolu proprju[17]*.*

- Meta jissussisti xi dubju dwar it-titolu reklamat mill-attur, il- qorti ma jinħtigilhiex tidħol fl-ezami tal-allegat titolu tal konvenut għaliex f'dik l-eventwalita` xejn ma jkun ifisser li l konvenut ma jipprova bl-ebda mod la t-titolu, la bil preskrizzjoni u lanqas mod ieħor li hu l-proprjetarju. Una volta dubju dwar it-titolu tal-attur ma jezistix,

[15] Mario Galea Testaferrata et v. Giuseppi Said et (Q. App. 1 ta' Lulju 2005)
[16] Perit Carmelo Falzon v. Alfred Curmi (Prim' Awla, 5 ta' Ottubru 1995)
[17] Cassar noe v. Barbara et (Q. App. –Sede Kumm. - 7 ta' Ottubru 1980)

jikombi fuq il konvenut li jaddotta linja difensjonali adegwata u b'saħħitha biex jinnewtralizza t-titolu pruvat tal-atturi rivendikanti billi jopponi għalih b'titolu b'saħħtu u cert[18].

- Jekk l-attur ma jippruvax it-titolu tiegħu m'hemmx lok li l qorti tgħaddi biex tezamina l-provi tal-konvenut li hu jkun ressaq biex jipprova t-titolu tiegħu[19].

10. L-ewwel Qorti naqset għal kollox milli tezamina t-titolu vantat mill-attur. Hija ezaminat it-titolu vantat mill konvenut, dehrilha li dan ma giex pruvat u għalhekk awtomatikament u konsegwentement ikkonkludiet li l-attur ipprova t-titolu tiegħu! Dan huwa skorrett għall-aħħar u għalhekk l-ewwel aggravju tal-konvenut huwa ampjament fondat.'.

Illi johrog ghalhekk car mis-suespost li l-ewwel li trid taghmel din il-Qorti hija li tezamina t-titolu vantat mir-rikorrenti u ssegwi skont ir-rizultanzi tal-istess."

Insibu ukoll fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Maria Farrugia u b'digriet tat-30 ta' Ġunju 2016 l-atti tal-kawża f'isem l-attriċi Maria Farrugia ġew trasfużi f'isem Raymond Farrugia stante il-mewt tagħha, u Giovanna Caruana vs Joseph u Joanne Demicoliet**. [20]

"Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Prova f'azzjoni rei vindicatoria

50. L-actio rei vindicatoria hija azzjoni reali li għandha bħala oġġett tagħha r-rikonoxximent tad-dritt tal-proprjetà tal-attur u bħala konsegwenza r-restituzzjoni tal-ħaġa reklamata.

51. Artikolu 322 (1) tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li "Bla ħsara ta' fejn il-liġi tgħid xort'oħra, is-sid ta' ħaġa għandu jedd jitlobha lura mingħand kull possessur."

[18] Nancy Mangion et v. Albert Bezzina Wettinger (Q. App. 5 ta' Ottubru 2001)
[19] Norbert Agius v. Anthony Vella et (Q. App. 25 ta' April 2008)
[20]

Huwa għalhekk is-sid ta' ħaġa li għandu d-dritt jitlobha lura. F'azzjoni ta' din ix-xorta l-attur irid jipprova d-dominju tiegħu fuq il-ħaġa minnu rivendikata (ċioe jipprova li l-ħaġa hija tiegħu nnifsu) u li huwa akkwista dak id-dominju leġittimament, u mhux biżżejjed li jipprova li l-ħaġa m'hijiex tal-konvenut. Jingħad b'mod konsistenti fil-ġurisprudenza nostrana li l-prova trid tkun pjena u konvinċenti, u li l-konvenut fl-azzjoni rivendikatoria m'għandu bżonn jagħmel ebda prova sakemm ma jiġix ippruvat id-dominju tar-rivendikat fuq il-ħaġa.

52. Fis-sentenza fl-ismijiet **Giuseppe Buhagiar vs. Guzeppi Borg et** *mogħtija fis-17 ta' Novembru 1958, il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) irretiniet illi:*

"F'din l-azzjoni [rivendikatorja], l-attur irid jipprova d-dominju, ossija l-proprjeta` fih tal-haga li jrid jirrivendika. Mhux bizzejjed li hu talvolta jipprova li dik il-haga mhix tal-konvenut, imma jehtieg li juri pozitivvament li hi tieghu nnifsu, ghal 'melior conditio possidendis', u gie dejjem ritenut mill-Qrati taghna, fuq l-istregwa ta' principji annessi universalment mid-duttrina u mill-gurisprudenza, bazati fuq ligijiet bhal taghna, illi dik il-prova hija ezatta mir-rivendikat hemm bzonn li tkun kompleta u konkluziva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut. U anke jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju."[21]

53. Dawn l-istess prinċipji baqgħu jiġu addottati, anke f'każistika aktar riċenti fejn ingħad li azzjoni ta' din ix-xorta titlob li min jipproponiha għandu jġib dik prova hekk imsejħa probatio diabolica fis-sens li l-attur għandu jipprova lil hinn minn kull dubju li huwa l-propjetarju tal-immobbli li qiegħed jirrivendika. Min-naħa tal-konvenut dan m'għandux għalfejn javvanza l-ebda difiża jew li jipprova xi titolu fuq l-art fil-pussess tiegħu sakemm l-attur ma jkunx ipprova li hu kien il-propjetarju.

54. Prinċipju ieħor li għandu jiġi meqjus f'dawn il-proċeduri huwa li fejn il-konvenut jeċċepixxi titolu u ma jiddefendix ruħu biss bil-pussess, l-eżami li trid tagħmel il-qorti huwa komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti. Għaldaqstant meta l-konvenut jivvanta titolu ta' proprjetà fuq l-art kontestata, jrid iġib prova illi huwa għandu titolu aktar b'saħħtu minn dak tal-attur.

---

[21] Ara Aloisia Fenech et vs. Francesco Debono et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (presjeduta mill-kompjant Imħallef William Harding) fl-14 ta' Mejju 1935 (Vol. XXIX - II - 488).

55. Il-Qorti tal-Appell nhar it-28 ta' Jannar 2005 fis-sentenza bl-ismijiet Jane Cassar et vs. Dr Michael Grech noe et (App Ċiv 77/1996) irriteniet li: "jekk jirrizulta li l-konvenuti appellanti akkampaw ruhhom fuq l-eccezzjoni li l-proprjeta` posseduta minnhom kienet giet validament akkwistata minnhom huma jinhtiegilhom f'dak il-kaz jippruvaw l-allegazzjoni taghhom. Decizjoni f'dan is-sens kienet dik fil-kawza flismijiet: "Grezzju Spiteri vs Catherine Baldacchino," moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fid-9 ta' Frar, 2001, fejn intqal li, "Hija gurisprudenza kostanti illi fejn il-konvenut ma jiddefendix ruhu semplicement bil-pussess, u jinvoka favur tieghu t-titolu tal-proprjeta`, il-Qorti kellha tezamina t-titolu nvokat minnu."

56. Dan magħdud, ma jfissirx li meta l-konvenut jeċċepixxi li huwa għandu t-titolu tal-art in kontestazzjoni, l-attur qiegħed jiġi meħlus mill-oneru li jġib prova tat-titolu oriġinali tiegħu. Il-prinċipju li min jallega jrid jipprova jibqa, anke f'azzjoni ta' rivendikazzjoni. Għalhekk, il-Qorti l ewwel jeħtiġilha tara il-livell ta' prova dwar it-titolu vantat mill-attur; imbagħad tgħaddi sabiex tikkompara dak it-titolu mal-prova mressqa millkonvenut. Dan ġie imfisser mill-qrati tagħna f'diversi sentenzi riċenti fosthom fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Ottubru 2015 fil-każ Patrick Bartolo vs. Christopher Fardell fejn ġie ritenut li:

"Ghandu jinghad qabel xejn illi ma huwiex ghal kollox korrett dak li qalet l-ewwel qorti illi "meta l-konvenut jeccepixxi titolu l-qorti jkollha tara liema miz-zewg kontendenti ghandu l-ahjar prova fir-rigward". L-oneru tal-prova tat-titolu tibqa' dejjem fuq l-attur u, ukoll jekk il-konvenut jeccepixxi titolu, l-ewwel ezami li jrid isir huwa jekk l-attur ghamilx il-prova tat-titolu tieghu. Ikun biss jekk u wara li ssir dik il-prova illi jsir l-ezami li qalet l-ewwel qorti biex tara min mill-partijiet ghandu l-ahjar titolu. ... Ghalhekk, l-ewwel qorti, qabel ma tqis, kif ghamlet, it-titolu tal-konvenut, kellha tqis il-prova tat-titolu tal-attur, ghax fin-nuqqas ta' dik il-prova ma jkun hemm ebda htiega illi l-konvenut jaghmel prova tattitolu tieghu."

57. Aktar riċenti mbagħad fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Mizzi Associated Enterprises vs. Mary Shephard tat-12 ta' Lulju 2023 fissret li

"20. Madankollu, il-konvenut f'din l-azzjoni ma għandu għalfejn jipprova xejn sakemm l-ewwel issir il-prova min-naħa tal-attur rivendikant u jekk dik il-prova ma ssirx, it-talbiet tal-attur għandhom

jiġu miċħuda. Il-fatt waħdu li l-konvenut ikun qajjem l-eċċezzjoni li huwa għandu titlu fuq il-proprjetà, li l-attur ikun qiegħed ifittex li jirrivendika, ma jfissirx li għall-attur ikun biżżejjed li huwa juri titlu aħjar minn dak tal-konvenut. L-attur jeħtieġlu jġib prova ta' titlu oriġinali u mhux derivattiv (ara William Portelli v. Peter Paul Portelli mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Settembru, 2019, Emanuel Cauchi v. George Grech et mogħtija millQorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu, 2020, Joseph Spiteri v. John Mary sive Jimmy Bonavia et mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Diċembru, 2021, Anthony Sammut et v. Paul Muscat deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Jannar, 2022, u Frances Galea et v. Silvestru Farrugia et mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Ottubru, 2022)."

Tkompli tispjega li

"21. Huwa jinħeles biss mill-piż li juri titlu oriġinali fil-każ biss li l-konvenut, impliċitament jew espressament, jammetti s-siwi tat-titlu tal-attur iżda jippretendi li hu għandu titlu aħjar. F'dak il-każ, imbagħad, il-Qorti tkun meħtieġa tqabbel it-titli tal-attur u l-konvenut, u twettaq stħarriġ dwar liema minnhom huwa l-aħjar wieħed (ara Maria Mifsud et v. Theresa Cassar et deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu, 2015, Patrick Bartolo v. Christopher Fardell mogħtija fit-30 ta' Ottubru, 2015, Rosina Azzopardi et v. Giswalda Buttigieg et deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Lulju, 2017, u Charlie Joe Company Limited v. Forster Clark Products Limited mogħtija mill-Qorti talAppell fis-27 ta' Settembru, 2019).

22. Din il-prova tat-titlu oriġinali ssir meta l-attur jirnexxielu juri li huwa (u l-awturi fit-titlu tiegħu jekk ikun il-każ) ikun żamm il-proprjetà taħt il-ħakma tiegħu ad usucapionem (ara Richard England et v. Joseph Muscat mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Ottubru, 2018);

23. Darba li l-attur jipprova t-titlu oriġinali tiegħu fuq l-art li jkun qiegħed ifittex li jneħħi minn idejn il-konvenut, jaqa' fuq l-istess konvenut li jġib prova li huwa għandu titlu aħjar minn dak tal-attur. F'dak l-istadju l-piż li jressaq prova ċara, univoka u lil hinn minn kull dubju dwar it-titlu fuq il-proprjetà, idur fuq il-konvenut. Tassew, jekk ma jkun jeżisti l-ebda dubju dwar it-titlu tal-attur, il-konvenut irid iressaq difiża adegwata u b'saħħitha biex imewwet il-prova tat-titlu mressqa mill-attur rivendikant billi jwaqqagħha bi prova ta' titlu b'saħħtu u ċert (ara Sebastian sive Bastjan Vella et v. Charles Curmi mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar, 2014)."

58. Fid-dawl ta' din il-ġurisprudenza jingħad li l-Ewwel Qorti għalhekk kienet korretta meta osservat li "fejn il-konvenuti jeċċepixxi titolu, l-

ezami li trid taghmel il-Qorti huwa komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti. Meta l-konvenut jeċċepixxi titolu, l-azzjoni ta' rivendika tiġi konvertitia f'actio publiciana. Anke f'dak il-kaz, l-attur xorta wahda ghandu jipprova t-titolu tieghu, u jkun wara li ssir dik il-prova, li jkun jispetta lill-konvenut jipprova titolu ahjar."

59. Meta l-konvenuti jressqu difiża li għandhom titolu, għandhom iressqu dik il-prova in sostenn, imbagħad sta għall-Qorti li tagħmel eżerċizzju komparattiv wara li l-partijiet ikunu għalqu l-provi tagħhom. Għaldaqstant meta l-atturi jressqu l-provi tagħhom li fil-fehma tagħhom huma jippruvaw it-titolu u jiddikjaraw li m'għandhomx aktar provi firrigward, jkun jispetta lill-konvenuti li jġibu l-provi tagħhom dwar it-titolu minnhom vantat. Jekk wara l-għeluq tal-provi tal-atturi dwar it-titolu, ilkonvenuti jidhrilhom li l-atturi ma ppruvawx it-titolu tagħhom u jiddeċiedu li ma jressqux provi dwar dak minnhom vantat, tali strateġija tista' tissarraf f'waħda fatali jekk fid-deliberazzjonijiet tagħha l-qorti tqis li l-atturi ppruvaw adegwatament it-titolu minnhom vantat."[22]

Fl-isfond ta' dan l-insenjament il-Qorti sejra tgħaddi biex teżamina t-titolu allegat mill-atturi li in sostenn tat-teżi tagħhom preżentaw mhux biss xhieda iżda wkoll numru sostanzjali ta' dokumenti[23] li minnhom jirriżulta li –

a) L-art in kwistjoni kienet oriġinarjament ġiet akkwistata minn Dr Louis Galea u martu Inez Galea permezz ta' kuntratt datat **30 ta' Diċembru 1954** atti Nutar Joseph Gatt. Mehmuża mal-art hemm il-pjanta tal-art trasferita;

b) Il-konjuġi Galea xtraw din l-art waqt iż-żwieġ. Ulied ma kellhomx;

22 Deċiża 22 ta' Ottubru, 2024. Rikors numru 1200/2005/1 JZM

23 Vol 2 ta' l-Atti.

c) Louis Galea miet fil-5 ta' Settembru 1973 u martu Inez mietet fis-6 ta' Jannar 1976. Mir-riċerki testamentarji tagħhom irriżulta li –

i) Permezz ta' testment datat 15 ta' Frar 1968 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, il-konjuġi Galea kienu ħallew lil xulxin bħala werrieta ta' xulxin u fl-artikolu 28 taw il-fakulta' lil kull wieħed minnhom li jibdlu jew jirrevokaw it-testment Dok LG (vi)[24];

ii) Permezz ta' testment datat 4 ta' Settembru 1969 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, Inez Galea ħalliet werrieta tagħha lil oħtha Mary Anastasi Pace kwantu għal terz indiviż, oħtha Stella Le Vierge terz indiviż ieħor u terz indiviż lil Mary armla ta' Chevalier Oscar Grech Ellul u lil Anthony Abdilla tfal tal-mejta Giusa u Alfredo Abdilla bid-dritt ta' akkrexximent u sostituzzjoni bejniethom Dok LG(vii)[25]; u

iii) Permezz ta' testment datat 10 ta' Mejju 1974 fl-atti Nutar Paul Pullicino Inez Galea ħalliet bħala werrieta tagħha kwantu għal 1/9 kull wieħed lil Mary Grech Ellul, May Xuereb, Margaret maghrufa bhala Maggie

[24] Folio 224
[25] Folio 247

Curmi, Thomas Anastasi Pace, Tessa Farrugia, Thomas Le Vierge, Father Peter Le Vierge, Celine Le Vierge u Olda Le Vierge bi dritt ta' akkrexximent u rappreżentanza bejniethom dok LG(viii)[26];

d) L-art giet denunzjata kollha fid-denunzja ta' Inez Galea Dok LG(ix)[27];

e) Il-werrieta ta' Inez Galea llum huma –

(i) *Mary Grech Ellul* – wirtet 1/9 sehem indiviż u wirtuha ż-żewġ uliedha Marie Josette Grech Ellul u Alfred Grech Ellul (li għadhom ħajjin). Huma wirtu 1/18 sehem indiviż kull wieħed[28];

(ii) *May Xuereb* – wirtet 1/9 sehem indiviż u wirtuha ż-żewġ uliedha Olga Mifsud u Peter Xuereb. Huma wirtu 1/18 sehem indiviż kull wieħed:

- Olga Xuereb għadha ħajja;
- Peter Xuereb ġie nieqes u u ħalla lil Myriam Torbitzk bhala werrieta tieghu fis-sehem indiviż ta' 1/18;

[26] Folio 250
[27] Folio 254 ara l-art li ġġib in-numru 16 fl-istess denunzja.
[28] Dok. MGE(1) sa (v) folio 274 sa 308

- Myriam Torbitzk ġiet nieqsa fis-6 ta' Novembru 2017 u l-werriet universali tagħha kien żewġha Stefan Giehel[29];

(iii) *Margaret sive Maggie Curmi* – wirtet 1/9 sehem indiviż iżda mietet u skont testament tal-24 ta' Mejju 1993 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel hija ħalliet liż-żewġ uliedha Lucia Ella sive Ella mart Alistair Perceval-Maxwell u lil Alberta sive Bertha armla ta' Mario Caruana Dingli bħala werrieta universali li għadhom it-tnejn ħajjin[30];

(iv) Thomas Anastasi Pace – wiret 1/9 sehem indiviż iżda miet fit-22 ta' Novembru 2010 u skont testament tad-19 ta' Lulju 2001 fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello huwa ħalla eredi lil oħtu Theresa sive Tessa Farrugia bi dritt tal-akrexximent u sostituzzjoni volgari. Huwa għamel testament ieħor fl-Ingilterra għar-rigward ta' assi ohra iżda mhux immobbli f'Malta. Peress li Theresa sive Tessa Farrugia mietet qablu, wirtuh l-erba' uliedha Anne Cachia, Louise Calleja, Monica Depasquale u Gillian Vella kwantu għal ghal sehem ta' 1/36 indiviz kull wieħed[31];

---

[29] Ara dokumenti MX1 sa MT2 folio 309 sa folio 350
[30] Ara dokumenti MC1 folio 351, MC2 u MC3 folio 351 sa 369.
[31] Dokumenti TAP(1) sa TAP(iv) folio 370 sa folio 388.

(v) Theresa sive Tessa Farrugia – wirtet ukoll 1/9 sehem indiviż minn Louis u Inez Galea. Hija mietet intestata fil-15 t'April 2007 u żewġha l-Perit Joseph Farrugia miet qabilha. Il-werrieta tagħha għalhekk huma l-erba ulied taghha appena msemmija u ċioe' Gillian Vella, Monica Depasquale, Anne Cachia u Louise Calleja kwantu għal kwart indiviż kull wieħed[32]. Huma kollha ghadhom hajjin;

(vi) Thomas Le Vierge - Huwa wiret 1/9 sehem indiviż u ħalla bhala werrieta lil uliedu Elizabeth Le Vierge u Anne Louise Keeley li (għadhom ħajjin. Huma għandhom 1/18 sehem indiviż kull wieħed[33];

(vii) Father Peter Le Vierge - Huwa wiret 1/9 sehem indiviż u ħalla kollox lil oħtu Celine Le Vierge. Hu kien qassis[34];

(viii) Olga Le Vierge – Hija wirtet 1/9 sehem indiviż u ħalliet kollox lil ohtha Celine Le Vierge . Tfal ma kellhiex u lanqas kienet miżżewġa[35].

[32] Dokumenti TF(1) folio 389 sa TF(iv) folio 469.
[33] Dok TLV (i) folio 470 ukoll dok TLV (ii) folio 471
[34] Dok PLV(i) u PLV(ii) folio 475 u 476.
[35] Dok Dok OLV(i) folio 478 u DokOLV (ii) folio 479.

(ix) Celine Le Vierge – Hija wirtet 1/9 sehem indiviż ukoll mingħand Louis u Inez Galea u ħalliet kollox lil Missionary Society of St Paul (MSSP) tar-Rabat, Malta. Tfal ma kellhiex u lanqas ma kienet miżżewġa.[36]

Għalhekk l-MSSP wirtu lil Celine La Vierge li kellha 3/9 sehem u ċioe' 1/3 sehem indiviż, liema 1/3 sehem indiviż eventwalment għadda għand l-Uffiċċju Konġunt kif spjegat fis-sinteżi tal-provi fis-suespost.

Magħmula dawn l-osservazzjonijiet, l-Qorti tqis li l-atturi rnexxilhom jippruvaw it-titolu u l-ishma rispettivi tagħhom fuq l-art in kwistjoni b'mod komplet u konklussiv sal-grad rikjest mill-liġi.

Anke s-sehem indiviż tal-Uffiċċju Konġunt irriżulta mill-provi u d-dokumenti esebiti.

Għalhekk il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti Sammut u Ellul.

[36] Dok CLV(i) folio 482 sa Dok CLV(III) folio 487.

Raġġunta din il-konklużjoni, jinkombi għalhekk fuq il-konvenuti Ellul u Sammut li jġibu prova ta' titolu aħjar permezz ta' provi ċari u konkreti.

Fit-tieni eċċezzjoni tagħhom, dawn il-konvenuti jirribattu li parti mill-art reklamata mir-rikorrenti ġiet akkwistata legalment minnhom, permezz tal-kuntratt ta' donazzjoni tad-**19 ta' Novembru 2003.**

Għal darb' oħra l-Qorti tissottolinea li l-art in kontestazzjoni fil-kawża odjerna hija biss dik mertu tal-kuntratt appena msemmi u għalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi eżaminata biss f'dawn il-parametri u mhux b'rabta ma' xi art oħra.

Kif ingħad fis-sinteżi tal-provi, fl-att tad-19 ta' Novembru 2003 il-konvenuti Jonathan Sammut, Christiane Ellul u Nicholas Sammut irċevew b'donazzjoni mingħand misierhom Frank Sammut l-għalqa bil-kejl superfiċjali kien ta' circa 2350 metri kwadri magħrufa bħala "Ta' Sardinja" b'faċċata fuq Triq Tas-Silġ, Marsaxlokk.

Jiġi nnutat li għall-fini tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti tal-1993 ġie dikjarat f'dak il-kuntratt li ***"Frank Sammut "ilu aktar minn tletin (30) sena fil-pussess pien u assolut tal-imsemmija proprjeta'"***.

Din id-dikjarazzjoni allura tfisser bl-aktar mod ċar li, skont id-donatur, il-provenjenza tat-titolu tiegħu ġejja mill-pussess tal-art għal aktar minn 30 sena, li jfisser allura li skontu, fil-mument tal-iffirmar tal-kuntratt fl-2003 huwa kien ilu fil-pussess sħiħ u assolut ta' din l-art sa mill-inqas **mis-sena 1973 u anke qabel.**

Ingħad hekk fil-każ **Mary Grace Calleja et vs Av Dr Martin Matthew Farrugia et noe deċiż fil-11 ta' Lulju 2024** -

> *"F'dan ir-rigward, din il-Qorti ser issegwi l-ezami li kienet ghamlet din il-Qorti, diversament presjeduta, fis-sentenza* ***Peter Borg et vs Av. Christopher Chircop et noe****, u li fuqha jistriehu l-atturi, kif gej:*
>
> *29. Jirriżulta illi, a tenur tal-Artikolu 2017 (1) tal-Kap 16:*
>
> *"Il-preskrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku, għal żmien li tgħid il-Liġi."*
>
> *30. Jirriżulta wkoll illi, a tenur tal-Artikolu 2143 tal-Kap 16:*
>
> *"L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti, jaqgħu bil preskrizzjoni egħluq tletin sena u ebda opposizzjoni għall preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi." Jirriżulta illi Il-Laurent, fuq l-elementi tal-preskrizzjoni akwiżittiva jgħid dan li ġej:*
>
> *1. pussess kontinwu : "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 paċifiku : "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).

32. Jirriżulta illi fil-kawża fl-ismijiet Carmelo Caruana et vs Orsla Vella [Qorti tal-Appell, 13 ta` Marzu 1953 fil-kawża (Kollez. Vol. XXXV.i.105], ngħad li ġej:

'Illi pero' kif intqal għall-effaċija tagħha bħala akkwiżittiva, din il-preskrizzjoni tippresupponi l-pussess leġittimu li trid il-liġi għaż-żmien kollu tat-trentennju. Hu magħruf illi l-elementi tal pussess ċivili huma tnejn, dak materjali, il-poter ta' fatt fuq il ħaġa, u l-ieħor intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d dritt fuq il-ħaġa bħallikieku hu kien il-propjetarju tagħha – animus et corpus; corpus possessionis et animus possidendi vel animus domini. Għalhekk mhux pussess ċivili dak li jonqos fih wieħed jew l-ieħor minn dawn iż-żewġ elementi b'mod li mhijiex biżżejjed id-detenzjoni tal-ħaġa jew it-tgawdija tagħha mhux bħala ħaġa proprja imma bħala ħaġa ta' ħaddieħor għax allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja ... Hu elementari li lil min jallega l-preskrizzjoni trentennali ma jistax jiġi oppost in nuqqas ta' titolu jew ta' bona fede ... Dan il-pussess b'liġi għandu jkun kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku."

Fl-isfond ta' din il-ġurisprudenza, mix-xhieda tal-istess **Frank Sammut** b'rabta mad-dikjarazzjoni minnu magħmula fil-kuntrattta' donazzjoni tal-2002 dwar il-pussess tal-art għal aktar minn 30 sena, il-Qorti ma tistax ma tinnutax kemm huwa ma tax piż għall-konsegwenzi legali ta' dak li ddikjara, fejn saħansitra bl-aktar mod leġġer qal **li din kienet sempliċi dikjarazzjoni għal fini ta' taxxa**. Il-Qorti kienet anke kostretta tiġbidlu l-attenzjoni li huwa, fi kwalunkwe każ, għandu l-obbligu li jiddikjara l-verita'[37]:

> *"Qorti ; ha naqralek x' ghedt inti lin-nutara ok fil-kuntratt. 'Qed jigi dikjarat illi l kompartenti Frank Sammut ilu ghal aktar minn 30 sena fil-pusess pjen u assolut tal imsemmija propjeta' hawn fuq deskritta bhala propjeta' assoluta tieghu.' Inti ghamilt dikjarazzjoni ai finijiet tat-taxxa tal-boll, li kont ilek fil-pusess tal-propjeta' b' mod interrot ghal thirty years. Dikjarazzjoni tieghek din.*
>
> *Av ; Inti tiftakar li hekk ghedtilha lin-Nutara.*
>
> *Xhud ; Ghax qaltli for the purpose of tax.*
>
> *Qorti ; iva kif ghedtlek jien ukoll, imma trid tkun vera.*
>
> *Xhud ; Imma fuq taxxa jien ..*
>
> *Qorti ; insa' it-taxxa, il-fatt li dil-propjeta' kienet ilha ghandek ghal madwar 30 sena ghall-perjodu interott hija vera ?*
>
> *Xhud ; Imma hi qaltli ai fini ta' taxxa ta.*
>
> *Qorti : X' ghandu x' jaqsam ?*
>
> *Xhud : Imma hekk fhimtha dakinhar.*
>
> *Qorti ; mela ahna ghax ai finijiet ta' taxxa naghmlu dikjarazzjonijiet foloz ?*

[37] Xhieda ta' Frank Sammut waqt is-seduta tal-14 t'Ottubru 2020 a fol 773 et seq

Xhud ; Le.”

Mix-xhieda ta’ Frank Sammut[38] u tan-nutar Tonio Spiteri[39] kompla jirriżulta li l-ewwel ma xtraw Frank Sammut u martu kienet il-fond Villa Stanford fl-**1983.** Peress li parti mill-plot kien ġej f’forma trijangolari, hu ried jixtri porzjon oħra adjaċenti biex il-proprjeta’ tiegħu ma tibqax imxattra. Għal dan il-għan Sammut mar għand in-Nutar Tonio Spiteri u wara tentattivi li saru biex jiġu skoperti s-sidien, irċevew informazzjoni li l-qbiela fuq l-art kienet dovuta lill-familja Cassar Desain. Wara li saru l-preparamenti meħtieġa, ġie ffirmat kuntratt ta’ bejgħ fit-28 ta’ Ġunju 1988 bejn il-familja Cassar Desain u Frank Sammut b’rabta ma’ porzjon art li **ma tifformax parti mill-mertu ta’ din il-kawża**. Ftit xhur wara Frank Sammut ġie nfurmat li dik l-art ma kinitx tal-familja Cassar Desain imma ta’ Dr Peter Xuereb għan-nom tal-eredi ta’ Inez Galea. Ġiet iffirmata skrittura fit-2 ta’ Marzu 1989 permezz ta’ liema ġie maqbul li jsiru r-riċerki neċessarji u jekk minnhom jirriżulta li tali art kienet effettivament tappartjeni lill-eredita’ ta’ Inez Galea, allura l-kuntratt tat-28 ta’ Ġunju 1988 kellu jiġu rexxiss, jiġi rifuż il-prezz u jsir kuntratt ta’ bejgħ ġdid bejn Dr Xuereb noe u Frank Sammut. Dan il-ftehim sar għal sena u baqa jiġġeded għal numru ta’ snin, bl-aħħar estensjoni tkun għal 3 snin fit-8 ta’ Marzu 1994 u wara ma kienx hemm estensjonijiet oħra.

[38] Fol 777 et seq
[39] Fol 889

Fil-frattemp, u issa **<u>b'rabta diretta mal-art mertu tal-kawża odjerna</u>,** fis-17 ta' Mejju 1991 ġie ffirmat konvenju ieħor bejn Dr Peter Xuereb f'ismu u f'isem uliedu qua venditur u Frank Sammut qua kumpratur fejn il-familja Xuereb obblgaw ruħhom li jbiegħu lil Frank Sammut għan-nom tal-kumpanija CJN Ltd l-għalqa msejħa "Ta' Sardinja", b'faċċata fuq Triq tas-Silġ, Marsaxlokk tal-kejl superfiċjali ta' żewġt itmiem żewġ sihan u żewġ kejliet liema art kienet tikkonfina mal-lbiċ tal-beni tal-istess Frank Sammut. Dan il-konvenju kien validu sal-5 ta' Frar 1992.

Dottor Peter Xuereb kien kontinwament isostni li l-kuntratt finali ma setax isir qabel ma jiġi ppubblikat il-kuntratt tad-diviżjoni tal-beni tal-familja, liema diviżjoni kienet qeda tieħu ħafna żmien biex tiġi konkluża, għalhekk il-konvenju kellu jiġi estiż kemm-il darba u l-aħħar estensjoni saret fid-9 ta' Marzu 1994 għal perjodu ta' tliet snin u **għalhekk il-konvenju kellu jagħlaq fid-9 ta' Marzu 1997.**

Fil-bidu tas-sena 1997 saru diversi tentattivi kemm minn naħa tan-nutar Tonio Spiteri u anke minn naħa ta' Frank Sammut biex jikkontattjaw lil Dr Xuereb, pero' mingħajr suċċess. Possibilment dan kien biddel l-indirizz u n-numru tat-telefon tiegħu.

Fl-aħħar fil-11 ta' Awwissu 1999 Dr Peter Xuereb kiteb ittra lin-nutar Spiteri fejn infurmah li t-terminu tal-konvenju kien skada u għalhekk ġie bla effett. Huwa bgħatlu ukoll ċekk ta' €5,823.43 (Lm2,500) li kienu tħallsu bħala depożitu fuq it-tieni konvenju, u ċioe'dak tas-17 ta' Mejju 1991, u talbu biex jgħaddihom lil Frank Sammut. **Ġie konfermat minn Frank Sammut stess li hu kien ħa lura dawn il-flus.**

Mill-provi suesposti, nkluż dawk bħala sfond marbuta mal-art li mhux mertu tal-kawża u li nbiegħet fit-28 ta' Ġunju 1988, lill-Qorti jirriżultalha li b'ebda mod ma ntwera mill-provi li Frank Sammut kien QATT akkwista l-art bi preskrizzjoni akwiżittiva ta' 30 sena kif allegat minnu.

Jiġi nfatti nnutat li la Frank Sammut u martu xtraw il-Villa f'Tas-Silġ fl-1983, żgur li huma ma setax kellhom pussess tal-art mertu tal-kawża qabel dak iż-żmien. Infatti, kif intwera bl-aktar mod ċar mill-provi, ma kienx qabel l-1991 li l-istess Sammut resaq għal konvenju b'rabta mal-bejgħ tal-art magħrufa bħala "Ta' Sardinja". Kuntratt pubbliku ta' kompro-vendita ta' mmobbli skont l-artiklu 1233 tal-Kap 16 baqa' qatt ma sar u għalhekk ma kien hemm xejn li legalment jorbot f'dak ir-rigward wara l-iskadenza tal-konvenju tas-17 ta' Mejju 1991 kif estiż.

Il-Qorti tqis ukoll li mill-1988 sal-1990 l-art kienet imqabbla lil bidwi bl-isem ta' Consiglio Carabott fejn ħareġ mill-provi li l-aħħar qbiela li kien ħallas kienet fit-23 t'Awwissu 1990. Qabel, l-għalqa kienet imqabbla lil missieru. **Kien Dr Peter Xuereb li wara l-1990 ħallas lil Consiglio biex joħroġ minnha, kif fil-fatt sar.**

Jirriżulta allura li l-atturi kif rappreżentati minn Xuereb baqgħu bid-dominju aasolut fit-titolu ta' l-art in kwistjoni. Tqies ukoll lil konvenju ma Dr. Xuereb, li kien għadu qed jistenna d-divizjoni, baqa' jiġi estiż sas-sena 1997 imbagħad waqa'.

Mis-suespost jirriżulta għalhekk li l-bażi li fuqha Frank Sammut iddikjara li l-art - li għadda b'donazzjoni lil uliedu - kienet għandu b'pussess ta' 30 sena ma kinitx waħda veritiera u lanqas sostnuta mill-provi. Kwindi fil-mument tal-iffirmar tal-kuntratt tal-2003 ma kien hemm ebda bażi legali li tkopri dak it-trasferiment.

Il-Qorti żżid li Frank Sammut lanqas *buona fede* ma kellu meta għamel dik id-dikjarazzjoni għax bl-iter tal-avvenimenti kif seħħew mill-mument li xtara l-villa fl-1983 'l quddiem, kien ben konsapevoli tal-fatt li l-art ma kinitx għandu almenu mill-1973.

Ukoll, jirriżulta mill-istess kuntratt ta' donazzjoni tal-2003 il-komparenti ddikjaraw li huma eżentaw lin-nutara mill-obbligu tar-riċerki fuq il-proprjeta' trasferita, liema fatt ġie wkoll konfermat min-nutara Dr Angela Borg (illum

miżżewġa Bezzina) fix-xhieda tagħha[40]. Għalhekk, lanqas riċerki ma kien hemm li setgħu b'xi mod jixħtu dawl fuq xi titolu a favur Frank Sammut.

Il-konvenuti Sammut u Ellul għalhekk ma rnexxilhomx juru li huma akkwistaw validament u skont il-liġi l-art mertu tal-kawża skont il-kuntratt ta' donazzjoni tal-2003.

It-tieni eċċezzjoni ta' dawn il-konvenuti sejra għalhekk tiġi miċħuda.

Imbagħad, **fit-tielet eċċezzjoni l-istess konvenuti** jargumentaw li, mingħajr preġudizzju għall-ewwel eccezzjoni, il-parti l-kbira tal-art reklamata mill-atturi hija propjeta tagħhom bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwiżittiva ai termini ta' l-Artikolu 2140 subinċiż (1) u (2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi hekk-

> *"(1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi ħaġa immobbli għal żmien ta'għaxar snin, jakkwista l-proprjetà tagħha.*
>
> *(2) Jekk it-titolu jkun ġej minn att li, skont il-liġi, għandu jkun inskritt fir-Reġistru Pubbliku, iż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi ħlief mill-jum tal-iskrizzjoni ta' dak l-att."*

Il-Qorti m'għandhiex għalfejn tiddilunga fuq din l-eċċezzjoni. Fl-ewwel lok, għal darb'oħra jingħad, li la l-azzjoni attriċi hija limitata għall-art mertu tal-kuntratt

[40] Fol 762 et seq

tad-19 ta' Novembru 2003, u la l-istess konvenuti fit-tieni eċċezzjoni diġa' sostnew li tali art akkwistawha validament skont il-kuntratt, mhuwhiex daqstant ċar għal liema art qed jirreferu.

Fi kwalunkwe każ, anke li kieku tali eċċezzjoni hija riferibbli għall-art mertu tal-kuntratt ta' donazzjoni, għar-raġunijiet ġa mogħtija, l-konvenuti Ellul u Sammut la għandhom titolu tajjeb fuq l-art in kwistjoni u lanqas ġiet mgħoddija lilhom b'bona fidi.

Premess dana kollu ma tista' qatt tibda tiddekorri favur tagħhom xi tip ta' preskrizzjoni akkwiżittiva versu s-sehem tal-atturi. Aktar u aktar, versu s-sehem tal-Uffiċċju Konġunt; l-artikolu 2115 (2) jipprovdi li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ma tistax tingħata kontra jeddijiet u azzjonijiet li jmissu lill-Gvern ta' Malta, ħlief fil-każijiet imsemmijin fl-artikoli 2149, 2153, 2154, 2155 u 2156.

Fir-rigward il-Qorti tagħmel ukoll referenza għal dak li qalet il-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni fl-ismijiet ,**Anne Cachia; Monica Depasquale; Louise Calleja; Gillian Vella; Olga Mifsud, u b'dikriet tat-28 ta' Lulju 2022 il-kawża tkompliet f'isem Joseph Mifsud minflok Olga Mifsud li mietet waqt li miexja l-kawża; Marie Josette Grech Ellul; Maria Berta Caruana Dingli, u b'dikriet tal31 ta' Jannar 2024 il-kawża tkompliet f'isem Gordon Caruana Dingli u**

Deborah Micallef Eynaud minflok Maria Berta Caruana Dingli li mietet waqt li miexja l-kawża; Rosanne Micallef bħala mandatarja tal-assenti Lucia sive Ella Percival Maxwell; Nutar Joseph Saydon bħala mandatarju tal-assenti Stefan Giehel u talassenti Alfred Grech Ellul; Louise Calleja bħala mandatarja tal-assenti Anne-Louise Keeley u Elisabeth Le Vierge v. Francis sive Frank Sammut u martu Frances Mary Sammut; u Direttur Uffiċċju Konġunt għal kull interess li jista' jkollu[41], trattando din ta' l-istess kwistjoni bejn il-partijiet involuti f'din l-art fl-istess contrada.

Din hi kawża biex jiġi rexiss il-kuntratt ta' 28 ta' Gunju, 1988 fl-atti tan-nutar Tonio Spiteri li sar ma Cassar Desain fuq imsemmi. Il-Qorti hawn kienet qed titkellem fuq il-ftehim li kien sar fuq il-biċċa ta' l-art li baqa' jiġġedded sa Marzu 1997 u fuq in-nuqqas ta' *bona fide* da parti tal-akkwirenti Frank Sammut għax ġiet ukoll eċċepieta l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwisititva deċennali ai terminu ta' l-artikolu 2140 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Intqal:-

11. *"Huwa biss logħob bil-kliem dak tal-konvenuti appellanti li jgħidu illi d-dubju ma kienx "dwar it-titolu li bih akkwista l-esponenti, iżda dwar l-identità tal-propjetarji tal-art". Jekk hemm dubju dwar min huma l-proprjetarji tal-art, mela hemm dubju dwar jekk il-konvenuti appellanti xtrawx a domino jew a non domino. Jekk jirriżulta li xtraw a non domino mela ma setgħux kisbu l-proprjetà għax nemo dat quod non habet. Huwa wkoll nieqes mill-verità dak li jgħidu l-konvenuti appellanti illi "d-dubju ma kienx ġej minn naħa tal-esponenti, iżda minn naħa ta' Dottor Peter Xuereb". Id-*

[41] Deċiża 11 ta' Marzu, 2024. Rikors numru 1200/19/1 GM

dubju kien ta' kull min deher fuq il-kitba u iffirmaha, fosthom ukoll l-appellanti.

12. *Ma jistax raġonevolment u kredibilment jingħad illi b'din il-kitba l-konvenuti ma stqarrewx li kien hemm dubju dwar jekk kisbux l-art validament.*

13. *Fiċ-ċirkostanzi, igħidu ħażin ukoll l-appellanti meta jgħidu illi "Meta konvenju jaqa', huwa paċifiku ... illi l-partijiet jiġu status quo ante". Tassew illi l-kitba ma tibqax torbot bħala "konvenju", u għal dak li hija l-obbligazzjoni li tbigħ u li tixtri l-partijiet jitqiegħdu fl-istatus quo ante, iżda l-istqarrija ta' dubju xorta tibqa' tiswa sakemm dak id-dubju ma jiġix riżolt, kif baqa' mhux riżolt sallum.*

14. *F'dawn iċ-ċirkostanzi l-konvenuti Sammut ma jistgħux igħidu, fi kliem l-art. 531 tal-Kodiċi Ċivili, illi "għal raġunijiet li għandhom mis-sewwa" jaħsbu li l-art hija tassew tagħhom, u dan ifisser illi, hekk kif stqarrew dan id-dubju bil-kitba tat-2 ta' Marzu 1989, ma baqgħux pussessuri ta' bona fidi.* ***Billi, għall-għanijiet tal-użukapjoni ta' għaxar snin, mala fides superveniens nocet, l-eċċezzjoni ta' użukapjoni taħt l-art. 2140 Kod. Ċiv. ma tistax tintlaqa'****. Enfasi ta' din il-Qorti. "*

It-tieni eċċezzjoni ta' dawn il-konvenuti sejra għalhekk tiġi miċħuda.

Raġġunti dawn il-konklużjonijiet, il-Qorti tqis li l-ewwel talba tal-atturi, limitatament għall-art mertu tal-kuntratt ta' donazzjoni tad-19 ta' Novembru 2003 ġiet pruvata u għalhekk ser tintlaqa' kif ingħad.

Għall-istess raġunijiet ser jintlaqgħu l-eċċezzjonijiet enumerati tnejn, tlieta u erbgħa tal-konvenut Direttur tal-Uffiċċju Konġunt.

It-tieni talba tal-atturi hija sabiex il-Qorti tiddikjara null u bla effett fil-liġi l-kuntratt tad-19 ta' Novembru 2003 fl-atti Nutar Dr Angela Borg illum miżżewġa Bezzina kwantu jirreferi ghat-trasferiment tal-art tal-atturi lill-konvenuti ahwa Sammut.

Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-fatt li laqgħet l-ewwel talba, din it-tieni talba hija konsegwenzjali wkoll ġustifikata u sejra tintlaqa'. Il-konvenuti ma jistgħux jibqgħu jżommu u jibbenefikaw ruħhom minn proprjeta' li ma tappartjenix lilhom b'titolu validu fil-liġi.

Fit-tielet talba l-atturi qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-konvenuti aħwa Sammut jew min minnhom, unikament responsabbli għad-danni sofferti mill-istess atturi kawża tal-użurpazzjoni tal-proprjeta' tagħhom u kif ukoll in konsegwenza tax-xogħlijiet abbużivi u llegali li setgħu saru fl-istess proprjeta' tal-atturi. **Fir-raba' u l-ħames talba** qed jitolbu l-likwidazzjoni u l-ħlas tal-istess.

L-atturi ppreżentaw rapport tal-perit inkarigat minnhom Ian Camilleri Cassar[42] datat 19 ta' Settembru 2017. Wara spezzjoni li għamel fuq is-sit fl-14 ta' Settembru fejn ħa in kunsiderazzjoni diversi fatturi, inkluż id-daqs, il-lok tal-art

[42] Fol 525 et seq

u l-potenzjal tagħha, huwa wasal għall-istima ta' €530,000 bħala valur fis-suq miftuħ.

Sussegwentement, l-istess perit ħejja rapport ieħor datat 31 ta' Jannar 2019 bħala addendum għar-rapport tiegħu tal-2017[43] fejn huwa ta stima tal-valur lokatizju tal-art li kieku din inkriet lil terzi mill-1990 'il quddiem, liema valur laħħaq is-somma ta' €208,976.38.

Il-konvenuti aħwa Sammut ma ressqu ebda eċċezzjoni b'rabta mad-danni. Madankollu fis-sottomissjonijiet tagħhom argumentaw li l-atturi ma jistħoqqilhom ebda danni għax ma ġabux prova sabiex jindikaw kif u b'liema mod sofrew dawn id-danni u dwar il-quantum. Il-konvenuti żiedu jgħidu li l-istess atturi lanqas talbu l-ħatra ta' perit tekniku sabiex jikkwantifika d-danni.

Il-Qorti tqis li in vista ta' dak deċiż fis-sentenza, il-konvenuti aħwa Sammut għandhom jiġu kkundannati responsabbli għad-danni sofferti mill-istess atturi għar-raġunijiet indikati fl-istess talba. Filwaqt li rat l-istimi preżentati mill-atturi, il-Qorti tqis li għandha tieħu diversi fatturi in kunsiderazzjoni fosthom il-fatt li –

[43] Fol 536 et seq

- dawn l-istimi huma bażati fuq art li hija akbar minn dik mertu tal-kuntratt tad-19 ta' Novembru 2003;
- l-atturi għandhom sehem indiviż ta' żewġ terzi mill-art;
- l-art taqa' f'żona barra miż-żona tal-iżvilupp;
- l-inċertezza li l-atturi kien jirnexxilhom jattiraw dawk il-prezzijiet għall-bejgħ jew il-kiri tal-art lil terzi;
- is-snin kollha li l-atturi ilhom imċaħħda minn tali art;
- il-fatt li l-art ma tħallietx fl-istat oriġinali iżda saru fiha numru ta' xogħlijiet, li għalkemm kienu ta' tisbiħ għall-benefiċċju tal-konvenuti, dawn saru b'mod illegali u mingħajr il-kunsens tal-atturi qua sidien.

Il-Qorti sejra tillikwida *arbitrio boni viri* s-somma ta' €150,000 sabiex tagħmel tajjeb għad-danni kollha subiti mill-atturi u tikkundanna lill-konvenuti aħwa Sammut sabiex iħallsu dan l-ammont lill-atturi.

It-tielet, ir-raba' u l-ħames talba ser jintlaqgħu kif ingħad.

Fis-sitt talba l-atturi qed jitolbu lill-Qorti tikkundanna lill-istess konvenuti nomine, jew lil min minnhom, sabiex, fi żmien qasir u perentorju minnha ffissat, jiżgumbraw mill-art appartenenti lill-atturi, ineħħu minn fuqha l-benefikati li l-

istess konvenuti nomine għamlu abbusivament u jirrintegraw lill-atturi fil-pussess sħiħ tal-istess beni.

Din it-talba ser tintlaqa' fil-konfront tal-aħwa Sammut b'dana li huma għandhom **erba' xhur** millum biex jottempraw ruħhom ma' dak mitlub.

Ser tintlaqa' wkoll **is-seba' talba tal-atturi** kif ser jingħad fid-decide.

L-ispejjeż tal-kawża ser ikunu a karigu tal-konvenuti aħwa Sammut u kwindi **ser tiġi milqugħa l-ħames eċċezzjoni tad-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt.**

Il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti ser jiġu miċħuda.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi –

1. **Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Direttur tal-Uffiċċju Konġunt filwaqt li tilqa' l-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u r-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti Jonathan u Nicholas Sammut u Christiane Ellul filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom;**

3. **Tilqa' l-ewwel talba limitamament u tiddikjara u tiddeċiedi li l-atturi huma s-sidien kwantu għal żewġ terzi indiviżi u li l-konvenut Direttur Ufficju Konġunt huwa sid tat-terzi indiviż l-ieħor ta' art denominata ta' Sardegna fil-kontrada Tas-Silġ limiti ta' Marsaxlokk ġia fil-limiti taż-Żejtun tal-kejl ta' 2350 metri kwadri, liema art hija dik mertu tal-kuntratt ta' donazzjoni tad-19 ta' Novembru 2003 fl-atti tal-nutar Dr Angela Borg miżżewġa Bezzina bejn Frank Sammut u wliedu Christiane Ellul, Nicholas Sammut u Jonathan Sammut;**

4. **Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara null u bla effett fil-liġi il-kuntratt tad-19 ta' Novembru 2003 appena msemmi kwantu jirreferi għat-trasferiment tal-art tal-atturi lill-konvenuti aħwa Sammut;**

5. **Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara lill-konvenuti aħwa Sammut, unikament responsabbli għad-danni sofferti mill-atturi minħabba l-użurpazzjoni tal-proprjeta tagħhom u kif ukoll in konsegwenza tax-**

xogħolijiet abbużivi u illegali li setgħu saru fl-istess proprjeta' tal-atturi;

6. **Tilqa' r-raba' u l-ħames talba u tillikwida s-somma ta' mija u ħamsein elf Ewro (€150,000) in linea ta' danni sofferti mill-atturi bħala riżultat, liema danni għandhom iħallsuhom il-konvenuti aħwa Sammut;**

7. **Tilqa' s-sitt talba u tikkundanna lill-istess konvenuti aħwa Sammut, sabiex, fiż-żmien erba' (4) xhur millum, jiżgumbraw mill-art appartnenti lill-atturi, ineħħu minn fuqha l-benefikati li l-istess konvenuti nomine għamlu abbusivament u jirrintegraw lill-atturi fil-pussess sħiħ tal-istess beni; u**

8. **Tilqa' s-seba' talba u tinnomina lin-nutar Robert Muscat sabiex fid-data u ħin minnu stabbilit, <u>iżda mhux oltre xahrejn minn meta dan il-ġiudizzju jgħaddi in ġudikat</u>, fl-edifiċċju tal-Qorti jiġi ppublikat il-kuntratt relattiv ta' rexxissjoni tad-donazzjoni li saret b'kuntratt tad-19 ta' Novembru 2003 mertu tal-kawża odjerna kif ukoll tinnomina lil Dr.Nicole Vassallo bħala kuratur għall-eventwali kontumaċja tal-konvenuti aħwa Sammut u ta' Frank Sammut fuq il-kuntratt imsemmi.**

9. **L-ispejjeż tal-kawża għandhom ikunu a karigu tal-konvenuti aħwa Sammut.**

Tikkomunika din is-sentenza lin-Nutar Robert Muscat ukoll Lil Dr.Nicole Vassallo għall-iskop indikat.

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ.