QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn 28 ta' April, 2025.

Numru 3

Rikors numru 561/2014/3 JVC

Arthur Xuereb

v.

Silvio Borg, Antonia Borg Farrugia, Malaga Enterprises Limited, u b'digriet tas-7 ta' Ottubru 2014 ġie kjamat in kawża Winston Cutajar personalment kif ukoll għan-nom u in rappreżentanza tal-assenti oħtu Costanza sive Connie Goldstone u b'digriet tad-29 Novembru 2016 l-atti ġew trasferiti f'isem Charles Goldstone u dan stante l-mewt ta' Connie Goldstone u b'digriet tas-26 ta' Diċembru, 2014 ġiet imsejħa fil-kawża Sonia Galea u b'digriet tas-6 ta' Lulju 2017 l-atti ġew trasfużi f'isem Silvio Borg, Antonia Borg Farrugia u Malaga Enterprises Limited flok Sonia Galea

1. B'din is-sentenza l-Qorti ser tiddeċiedi l-appell tal-attur mis-sentenza li tat il-Qorti Ċivili, Prim'Awla fit-30 ta' Jannar 2024 u li biha laqgħet il-ħames eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' tletin sena li ngħata mill-imsejħa fil-kawża Sonia Galea, u ċaħdet it-talbiet tal-attur bl-ispejjeż kontrih.

2. Għal dawk li huma fatti, il-kwistjoni hi dwar porzjon art minn għalqa imsejħa ta' Sqaq Sgheduna, limiti ta' Ħal Lija li fil-pjanta Dok. AX4 a fol. 40 hi murija bil-kulur aħmar. Salvatore Xuereb, missier l-attur kien xtara b'kuntratt tas-17 ta' Jannar 1969 mingħand Maria Stella Sammut, porzjon diviża mill-għalqa tal-kejl ta' ċirka tomna b'maqjel fiha u *".... tikkonfina mit-tramuntana ma' beni ta' Michele Cutajar, mill-lvant ma' sqaq Sghendu u mil-lbiċ ma' beni ta' Benjamino Sultana..."*. L-ilment tal-attur hu li l-art li qiegħda fil-pussess tiegħu, dik bil-kulur blu fil-pjanta Dok. AX4, ma fihiex il-kejl li jissemma fil-kuntratt tal-akkwist ta' missieru. Għalhekk fetaħ din il-kawża u talab sabiex isiru marki fissi fit-tarf ta' dik il-parti tal-art bl-aħmar, kif ukoll sabiex il-konvenuti jiġu żgumbrati minnha. L-art in kwistjoni flimkien ma' porzjon akbar kienet oriġinarjament ġiet assenjata lil Michele Cutajar f'kuntratt ta' diviżjoni li għamel ma' ħuh Salvatore Cutajar fit-23 ta' Awwissu 1950. B'dak l-istess kuntratt, Michele Cutajar biegħ lill-oħtu l-istess art li eventwalment biegħet lil Salvatore Xuereb bil-kuntratt tas-17 ta' Jannar 1969. Fis-sentenza appellata hemm elenkat id-diversi kuntratti li l-partijiet ressqu bħala prova, u din il-Qorti ma tarax il-

ħtieġa li toqgħod terġa' tagħmel elenku tagħhom u l-kontenut (ara fol. 20 sa 36 tas-sentenza). Fiha hemm ukoll kopja tal-pjanti kif ukoll ritratti meħuda mill-ajru matul is-snin mis-sena 1957.

3. B'rikors maħluf ippreżentat fil-25 ta' Ġunju 2014 l-attur talab lill-Qorti sabiex:-

> *"1. Tordna s-segregazzjoni tal-art tal-kontendenti billi tistabilixxi l-konfini bejn l-imsemmija propjetajiet permezz ta' hitan, posti jew sinjali ohra permanenti skond il-ligi, u dan jekk hemm bzonn b'opra ta' perit nominandi, b'hekk illi l-propjeta' tar-rikorrent tammonta ghall-kejl ta' cirka tomna hekk kif propost fil-pjanta Dok. 'AX4', u dan skond kif jirrizulta mill-kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor Angelo Sammut fis-17 ta' Jannar tas-sena 1969 u li permezz ta' liema kuntratt l-ante causa tar-rikorrent akkwista l-art propjeta' tieghu;*
>
> *2. Tistabilixxi u tiddetermina dik il-parti tal-proprjeta' li giet illegalment okkupata mill-intimati jew min minnhom;*
>
> *3. Tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li lilhom jigi prefiss, jizgumbraw minn din il-parti tal-proprjeta' tar-rikorrent li okkupaw abuzivament u fin- nuqqas tawtorizza li jizgombraw lill-intimati jew min.."*

4. Fit-30 ta' Mejju 2017 ingħatat sentenza li ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti Borg u Malaga Enterprises Limited u t-tmien eċċezzjoni tal-imsejjaħ fil-kawża Winston Cutajar, u l-eċċezzjonijiet ta' Sonia Galea safejn kienu inkompatibbli ma' dik is-sentenza. Il-parti dispożittiva ta' dik is-sentenza taqra hekk:

> *"Illi għalhekk għal dawn il-motivi, din il-Qorti, taqta' u tiddeċiedi, billi tiddikjara li l-azzjoni odjerna hija l-actio finium regundorum u kwindi tiċħad bħala improponibbli it-tieni eċċezzjoni tal-intimati fejn eċċepew il-preskrizzjoni abbażi tal-artikolu 2143 tal-Kap. 16.*

Konsegwenement tiċħad it-tmien eċċezzjoni tal-kjamat in kawża Winston Cutajar u dawk l-eċċezzjonijiet sollevati minn Sonia Galea in kwantu inkompatibbli ma' din is-sentenza.
Għaldaqstant, din il-Qorti tordna l-prosegwiment tal-kawża.

L-ispejjeż jiġu determinati mal-ġudizzju finali".

5. Minn dik is-sentenza sar appell mill-konvenuti Borg u Malaga Enterprises Limited u appell ieħor mill-imsejjaħ fil-kawża Winston Cutajar. B'sentenza tal-25 ta' Ġunju 2019 il-Qorti tal-Appell ċaħdet l-appelli u ikkonfermat is-sentenza appellata.

6. Wara tkompla l-ġbir tal-provi quddiem l-Ewwel Qorti u b'sentenza tat-30 ta' Jannar 2024 l-Ewwel Qorti ddeċidiet:

"Għaldaqstant, għar-raġunijiet kollha suesposti din il-Qorti tgħaddi sabiex taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif isegwi:

1. Tilqa' l-ħames eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali mqajma mill-kjamata in kawża Sonia Galea u konsegwentement tgħaddi sabiex tiċħad it-talbiet kollha attriċi.

Bl-ispejjeż kollha għandhom jiġu interament sopportati mir-rikorrenti".

7. B'rikors preżentat fis-27 ta' Frar 2024 l-attur appella mis-sentenza tal-Ewwel Qorti u talab lil din il-Qorti sabiex tħassar l-istess u *"... tilqa' t-talbiet tal-attur appellanti fis-sħiħ u tiċħad fl-intier l-eċċezzjonijiet mqajma mill-konvenuti appellati".*

8. Permezz ta' tweġiba preżentata fl-4 ta' April, 2024 il-konvenuti Borg u Malaga Enterprises Limited wieġbu u taw ir-raġunijiet għalfejn din il-Qorti għandha tiċħad l-appell tal-attur.

9. Fil-25 ta' Jannar 2025 l-attur iddepożita l-kawtela li ntalbet mir-Reġistratur tal-Qorti.

10. L-Ewwel Qorti *inter alia* tat din il-motivazzjoni:

"Konsiderazzjonijiet.

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

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

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

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

In segwitu ghal dawn iz-zewg kuntratti, kull fejn giet esebita pjanta f'xi kuntratt, l-art dejjem giet indikata bhala wahda kkonfinata u fis-snin tmenin fir-rih tat-tramuntana l-konfini taghha bdew jigu ddemarkati bil-garaxx li nbena.

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

mill-ajru li effettivament juru li l-art tul is-snin kienet wahda kkonfinata mill-irjihat kollha.

....

Illi l-Qorti temmen li l-kwistjoni tal-konfini qamet biss ricentement u cioe' meta l-ahwa Xuereb ulied Salvatore Xuereb u Anna nee' Borg gew biex jiddividu l-art mertu tal-kawza odjerna maghrufa bhala 'Ta' Sqaq Sgheduna'. Dan billi meta gew ghad-divizjoni l-partijiet intebhu li fil-kuntratt t'akkwist ta' missierhom Salvatore Xuereb ghandhom imnizzel li huma proprjetarji ta' tomna raba', mentri attwalment fuq il-post ghandhom ferm inqas minn tomna.

Infatti dan huwa kkonfermat mill-fatt li l-kuntratt ta' divizjoni sar fit-22 ta' Ottubru, 2013 (fol. 11) u l-kawza giet intavolat biss tmien (8) xhur wara, precizament fil-25 ta' Gunju, 2014.

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

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

Illi ghalkemm huwa minnu li l-provi kollha jindikaw li l-art mertu tal-kawza odjerna kienet effettivament diviza, jibqa xorta l-fatt li l-art m'hijiex tal-qies ta' tomna kif indikat fil-kuntratti, u kif gie diversi drabi ritenut l-azzjoni finium regundorum hija wahda impreskribibbli. Dan anke kif gie ben tajjeb ritenut fid-decizjoni fl- ismijiet David Vella et -vs-Francesco Mercieca et ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' April, 2013 fejn inghad: '...hija azzjoni accessorja ghad-dritt ta' proprjeta' u ghalhekk tintilef biss meta tintilef il-proprjeta'. Il-proprjeta' ma tintilifx bi preskrizzjoni; tintilef biss jekk tkun inkisbet minn haddiehor b'uzukapjone i.e. bil-pussess u l-moghdija ta' zmien. Billi l-premess tal-azzjoni finium regundorum hija illi ma hemmx pussess univoku ghax ma hemmx konfini precizi, u illi ghalhekk il-gar ma kisibx il-proprjeta' b'uzukapjone, isegwi inevitabilment illi din l-azzjoni hija min-natura taghha hija impreskrittibbli.'

Illi l-Qorti hija rinfaccjata bis-sitwazzjoni fejn ghalkemm r-rikorrenti qieghed jallega li l-konfini mir-rih tat-tramuntana ma huwiex wiehed stabbilit, irrizulta wara ezami akkurat tal-Qorti li l-art effettivament hija wahda diviza u ilha f'dan l-istat ghal numru twil ta' snin. F'dan l-istadju l-Qorti tqis li huwa opportun li tidhol fl-ezami tal-hames (5) eccezzjoni

tal-kjamata fil-kawza Sonia Galea fejn eccepiet l-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Jekk jirrizulta li l-art in kontestazzjoni ilha fil-pussess tal-kjamata fil-kawza Sonia Galea u l-awturi fit-titolu taghha l-fuq minn tletin (30) sena, l-Qorti ma jkollhiex ghaliex tinoltra oltre fl-ezami tal-eccezzjonijiet issollevati mill-intimati."

11. Bl-ewwel aggravju l-attur jargumenta li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni skont l-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili hi inkompatibbli mal-*actio finium regundorum*. Hu għamel referenza għas-sentenza li ngħatat mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Ġunju 2019 fejn ikkonfermat is-sentenza appellata *"24..... sa fejn sabet li l-azzjoni mibdija mill-appellat kienet l-actio finium regundorum"*. F'dan ir-rigward għamel l-attur għamel referenza għas-sentenza David Vella et vs Victor Mercieca et li din il-Qorti tat fil-5 ta' April, 2013.

12. F'dik is-sentenza din il-qorti qalet li l-azzjoni hi impreskrittibbli. Kompliet:

"Billi l-premessa tal-azzjoni finium regundorum hija illi ma hemmx pussess univoku għax ma hemmx konfini preċiżi, u illi għalhekk il-ġar ma kisibx il-proprjta' b'użukapjoni, isegwi inevitabilment illi din l-azzjoni hija min-natura tagħha, kif qalet l-ewwel qorti, impreskrittibbli.

Naturalment, jekk il-premessa tkun żbaljata, għax ikun hemm konfini preċiżi, l-azzjoni tfalli minħabba nuqqas ta' wieħed mill-elementi tagħha, iżda mhux għax tkun waqgħet bi preskrizzjoni".

13. Għalkemm l-azzjoni tal-attur ġiet dikjarata li hi l-*actio finium regundorum*, il-provi juru li l-kwistjoni kollha hi dwar porzjon art murija bil-kulur aħmar fil-pjanta AX4 a fol. 4 li skont l-istess dokument fiha kejl ta'

356.2 mk. Mir-rikors maħluf hu evidenti li l-attur jippretendi li dik il-porzjon art hi kompriża fit-titolu u talab li l-konvenuti jiġu żgumbrati minnha (tieni u tielet talbiet). Dwar il-parti murija bil-lewn blu fuq l-istess dokument, m'hemmx kwistjoni.

14. Fis-sentenza li din il-Qorti tat fil-25 ta' Ġunju 2019 qalet hekk:

> *"41..... jekk kemm-il darba l-appellanti (jew min minnhom) jikkampaw il-kwistjoni tat-titolu tagħhom dwar xi parti mill-art mertu tal-każ fuq iċ-ċirkostanza li l-art ilha maqsuma għexur (sic) ta' snin jew ilha fil-pussess tagħhom għal tul ta' żmien, tali jedd ma għandux jitqies milqut bis-sentenza appellata, u għadhom jistgħu jinvokawh waqt it-trattazzjoni tal-kawża fil-mertu. Dan jingħad kemm għall-eċċezzjoni tal-imsejħa fil-kawża Cutajar u Goldstone u kif ukoll dwar dawk tal-imsejħa fil-kawża Galea (li llum fil-posizzjoni tagħha daħlu l-appellanti Borg u Malaga Enterprises Limited)"*.

15. Għalhekk dak li m'huwiex soġġett għall-preskrizzjoni hi l-azzjoni *per se*. Però fil-każ in eżami d-difiża fil-mertu hi li diġà hemm konfini, u l-imsejħa fil-kawża eċċepiet li dik il-porzjon art li l-attur jippretendi li hi kompriża fit-titolu tiegħu, ġiet akkwistata bil-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' tletin sena (art. 2143 tal-Kodiċi Ċivili). F'dan m'hemm xejn irregolari fis-sentenza appellata.

16. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel aggravju.

17. <u>Fit-tieni aggravju</u> l-attur jilmenta li hemm konfużjoni fis-sentenza appellata għaliex f'waqtiet il-Qorti targumenta li l-azzjoni m'hemmx lok għaliha għaliex il-konfini kienu jirriżultaw mill-qasma li seħħet mill-awturi

fit-titolu u minn daqqiet tikkonkludi li l-azzjoni mhix flokha għaliex l-art in kwistjoni ġie akkwistata bil-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' tletin sena. L-attur isostni li dak li kellu jsir eżami dwar jekk kienx hemm marki jew konfini stabbiliti bejn il-partijiet li juru sa fejn tispiċċa proprjetà u tibda oħra.

18. Mir-raġunament li għamlet l-Ewwel Qorti hu evidenti li waslet għall-konklużjoni li mill-kuntratt ta' akkwist ta' Maria Stella Sammut, l-awtriċi ta' missier l-attur li akkwistat b'kuntratt tat-23 ta' Awwissu 1950 (fol. 84), il-kliem *"**magħżula mill-porzjoni tal-imsemmija għalqa** hawn fuq lilu assenjata minn ħuħ Salvatore Cutajar"*, kienu prova li l-konfini kienu diġà stabbiliti. Irrispettivament taqbilx ma' dik il-fehma jew le, ma kien hemm xejn x'iżomm lill-Ewwel Qorti milli tistħarreġ jekk il-porzjon art li l-attur jippretendi li l-konvenuti qegħdin jokkupaw illegalment għaliex isostni kienet parti mill-art li xtara missieru fl-1969, kinitx ġiet akkwistata bil-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' tletin sena. Wara kollox hemm eċċezzjoni f'dak is-sens. *Inoltre*, l-attur talab ukoll għall-iżgumbrament tal-konvenuti mill-porzjon art in kwistjoni għaliex isostni li l-konvenuti qegħdin fil-pussess tagħhom illegalment. Dan apparti li kif qalet l-Ewwel Qorti fl-ewwel sentenza li tat, fl-*actio finium regundorum* il-prova tat-titolu tgħin biex il-Qorti tiddetermina *".... fejn jibda l-ġid ta' parti u fejn jintemm il-ġid tal-parti l-oħra"*.

19. Il-provi juru li l-konfini jeżistu u ilhom jeżistu għal snin twal. F’dan ir-rigward hemm il-kamra li nbniet mill-awtur tal-attur li kien akkwista bil-kuntratt tas-17 ta’ Jannar 1969, kif ukoll il-marki identifikati mill-Perit Tekniku (ara rapport a fol. 534 *et seq*. Fir-rapport il-Perit Tekniku qal li waqt l-aċċessi li saru fil-post *“11.... ikkostata illi l-pegs (imsiemer tal-azzar li hemm fil-blat li jiddelinejaw il-linja AB) ilhom hemm għal ħafna żmien”*. Ara wkoll *land survey* mehmuża mal-istess rapport a fol. 550). F’dan ir-rigward hemm ukoll *survey* li sar minn Mark Wright fuq inkarigu tal-attur u min-naħa tal-punent jidhru l-posti (ara Dok. MW1 a fol. 254). Provi li juru li fil-post hi murija l-linja diviżorja bejn l-art tal-attur u tal-konvenuti. Rilevanti wkoll li meta fis-27 ta’ Marzu 1999 l-attur u ħutu għamlu d-dikjarazzjoni *causa mortis* (fol. 608) wara l-mewt ta’ missierhom li ġrat fil-15 ta’ Marzu 1997, huma mmarkaw fuq pjanta tal-għalqa li kienet parti mill-wirt ta’ missieru (fol. 614). Fil-fatt min-naħa ta’ tramuntana l-linja diviżorja fil-pjanta mehmuża mal-att hi proprju dritta mal-ħajt tal-kamra li kienet inbniet fir-raba’ tagħhom fis-snin tmenin.

20. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet tiċħad it-tieni aggravju.

21. Bit-tielet aggravju l-attur jilmenta li l-eċċezzjoni ta’ preskrizzjoni akkwiżittiva ta’ tletin sena ma’ tapplikax għall-każ in eżami. F’dan ir-rigward:

> "i. Argumenta li Sonia Galea ma setgħet qatt akkwistat l-art bil-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' tletin sena għaliex parti minnha kienet passaġġ u mhux tinħadem.
>
> ii. Għamel referenza għal dak li xehdu Jim Cutajar, l-attur, Alfred Xuereb u Darren Xuereb.
>
> iii. It-tletin sena ma setgħu qatt bdew igħaddu għaliex l-awtur fit-titolu tal-partijiet (Michele Cutajar) baqa' jipposjedi l-art li kienet tgawdi Sonia Galea sal-1996, ċjoe s-sena meta miet. L-attur isostni li Cutajar baqa' jipposjedi l-art li tinsab fit-tramuntana tal-proprjeta tal-attur matul ħajtu kollha, liema art hija l-konfini meritu ta' dawn il-proċeduri. Wara l-mewt tiegħu l-art għaddiet b'wirt lill-awturi fit-titolu ta' Sonia Galea, li qasmuha f'Marzu 1998, u eventwalment Sonia Galea ġiet fil-pussess tagħha fis-sena 2010 b'donazzjoni mingħand missierha. Michele Cutajar ma setax jippreskrivi favur tiegħu art li kien hu stess bigħ lill-oħtu, u għalhekk ma setgħux jakkwistaw bil-preskrizzjoni l-werrieta tiegħu li baqgħu jipposjedu l-art fiż-żarbun tiegħu."

22. Il-provi juru li dik il-parti li l-attur jippretendi li kienet tifforma parti mit-titolu ta' missieru (kuntratt tat-23 ta' Awwissu 1950), fir-realtà baqgħet fil-pussess ta' Michele Cutajar li kien jaħdem l-art. Ir-ritratti meħudin mill-ajru fi snin differenti, jikkonfermaw wkoll li l-porzjon art in kwistjoni kienet tinħadem. Mill-provi irriżulta li l-werrieta ta' Michele Cutajar qasmu l-art b'kuntratt tas-26 ta' Marzu 1998 (ara Dok. ND7 a fol. 469). Il-kondividenti kienu l-aħwa Jim Cutajar, Dominic Cutajar (missier Sonia Galea), Elizabeth Welling u Connie Goldstone. B'dak il-kuntratt qasmu f'erba' porzjonijiet l-art li kienet ta' Michele Cutajar (ara l-pjanta mehmuża mal-att a fol. 475). Permezz tal-istess att ifformaw passaġġ biex ovvjament dawk li messhom porzjon G, H u I jkollhom aċċess għall-porzjon rispettiva ta' kull wieħed minnhom. Il-porzjon F, ċjoè dik li tikkonfina mal-passaġġ, kienet assenjata lil Dominic Cutajar, missier Sonia Galea li b'kuntratt ta' donazzjoni tat-23 ta' April 2010 (fol. 139) akkwistata mingħandu. Min-

naħa tagħha b'kuntratt tas-17 ta' April 2017 biegħet lill-konvenuti Borg u Malaga Enterprises Limited. L-akkwist kien jinkludi wkoll sehemha mill-passaġġ. Fl-istess pjanta tidher ukoll l-art tal-attur, bil-kamra li bnew u li tikkonfina mal-passaġġ li kkrejaw l-erbat aħwa Cutajar. L-istess konvenuti kienu b'kuntratt tad-9 ta' Ottubru 2013 (fol. 30) xtraw iż-żewġ porzjonijiet l-oħra mill-art li fil-qasma kienu assenjati lil Elizabeth Welling u Connie Goldstone inkluż il-passaġġ. Sabiex wieħed jakkwista permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' tletin sena m'hemmx għalfejn jagħti prova li kienet tinħadem. Hu evidenti li mis-sena 1998 l-aħwa baqgħu jippossjedu l-art bħala tagħhom, u dan irrispettivament kinux qegħdin jaħdmuha jew jużawha biss bħala passaġġ. Għalkemm l-attur jagħti x'jifhem li din l-art ma kinitx tintuża biss minn ta' Cutajar, il-Qorti ma temminx. Il-ħtieġa li l-aħwa Cutajar jifformaw dak il-passaġġ fl-1998 kien proprju biex l-aħwa jkollhom aċċess għall-porzjon li ġiet assenjata lilu. Min-naħa l-oħra l-art li xtara Salvatore Xuereb fis-sena 1969, l-aċċess kien mill-isqaq pubbliku li hemm fuq il-lvant. Il-provi ma jurux li dak il-passaġġ li sar fl-1998 kien meħtieġ biex jaqdi l-ħtiġijiet ta' ħaddieħor u wisq inqas li kien hemm xi ħtieġa li jsir meta l-għalqa kienet għadha proprjetà ta' Mikiel Cutajar.

23. L-attur (affidavit a fol. 60), li skont in-numru tal-karta tal-identità twieled fl-1955, xehed li l-art li xtara missieru:

> *"Niftakar li l-uniku posti li dejjem kien hemm preżenti kienu biss dawk il-posti min-naħa ta' wara tal-għalqa u cioe' min-naħa ta' nofsinhar fejn l-għalqa hija delimitata b'ħajt tas-sejjiegħ <u>mentri mill-punent jinstabu bosta posti li jindikaw il-wisa' tagħha</u>. Mill-banda l-oħra, l-estensjoni tal-*

wisa' tal-għalqa mil-Lvant kienet dejjem ċara għaliex hemm it-triq. Pero' dwar din l-għalqa jien nikkonferma li qatt ma saret demarkazzjoni b'linja ta' qasma min-naħa tat-tramuntana u għaldaqstant qatt ma kien hemm posti li jimmarkaw sa fejn kienet tasal l-għalqa tagħna..... jien u ħuti qatt ma konna ħadniha in konsiderazzjoni li nkejlu preċiżament sa fejn l-għalqa tagħna għandha tasal min-naħa tat-tramuntana sabiex tkun tammonta għall-kejl ta' ċirka tomna".

24. Hu evidenti li min-naħa tal-punent il-posti kienu jaslu proprju sal-linja diviżorja li magħha nbena l-ħajt ta' barra tal-kamra fl-art tal-attur. Kif rajna l-attur stess meta għamel id-dikjarazzjoni *causa mortis* għas-sehem li wiret mingħand missieru, fuq il-pjanta min-naħa tat-tramuntana mmarka bħala linja diviżorja proprju l-ħajt diviżorju tal-kamra. Hu ovvju li għal Xuereb l-għalqa li nxtrat fl-1969 kienet tasal s'hemm. Fatt rifless ukoll fil-posti A-B li hemm min-naħa tal-punent (ara rapport tal-Perit Tekniku).

25. Fil-fehma tal-Qorti mill-provi hu ċar li l-art li kellu fil-pussess tiegħu missier l-attur, wara l-akkwist bil-kuntratt tas-17 ta' Jannar 1969, ma kinitx tinkludi dik il-parti tal-art li tat lok għal din il-kawża. Rilevanti wkoll li m'hemmx provi li matul is-snin Salvatore Xuereb u Michele Cutajar kellhom xi diżgwid dwar il-porzjon art in kwistjoni. Għall-Qorti hu ċar ukoll li minn meta akkwista Salvatore Xuereb daħal fil-pussess fiżiku biss ta' dik il-parti tal-għalqa murija bil-kulur blu fil-pjanta Dok. AX4 a fol. 40. Evidenti li hu kompla fil-pussess fiżiku li kellha l-awtriċi tiegħu, Maria Stella Sammut li akkwistat l-art mingħand ħuha Mikiel Cutajar bil-kuntratt tat-23 ta' Awwissu 1950. Kien meta l-werrieta ta' Salvatore Xuereb ġew biex jaqsmu l-wirt u tqabbad *surveyor* biex ikejjel l-art li sabu li fil-pussess

tagħhom ma kellhomx it-tomna raba' sħiħa li tissemma fil-kuntratt ta' akkwist ta' missierhom.

26. Għalkemm tressqu xhieda biex jgħidu li l-porzjon art li dwarha hemm kwistjoni kienet żdingata u mitluqa, hemm xhieda (Winston Cutajar, Dominic Cutajar, Jim Cutajar u l-istess Sonia Galea) li qalu mod ieħor. Tant l-art in kwistjoni kienet fil-pussess tas-suċċessuri ta' Michele Cutajar li kienet ukoll oġġett tal-kuntratt ta' diviżjoni li l-aħwa għamlu bejniethom fis-26 ta' Marzu 1998 meta fih iddikjaraw li qegħdin jiffirmaw passaġġ. Ir-ritratti mill-ajru li hemm fl-atti, juru wkoll li l-art in kwistjoni kienet qiegħda tinħadem. Min-naħa l-oħra mill-provi ma jirriżultax li missier l-attur jew l-attur innifsu kien fil-pussess ta' dik il-porzjon art.

27. Fl-aħħarnett l-art l-argument tal-attur li Michele Cutajar ma setax jakkwista bil-preskrizzjoni l-art li hu stess biegħ lill-oħtu, hi mingħajr bażi. Jekk kif jgħid l-attur il-bejgħ li sar minn Michele Cutajar lill-oħtu kien jinkludi l-porzjon art oġġett tal-kawża, il-fatt jibqa' li dik il-porzjon art baqgħet fil-pussess ta' Michele Cutajar. Għalhekk altru milli seta' Michele Cutajar jakkwista l-art bil-preskrizzjoni.

28. Bir-raba' aggravju l-attur jargumenta li l-konfini tal-proprjetà ġie debitament pruvat. Il-bini tal-garaxx ma jfissirx li kien qiegħed b'xi mod jillimita sa fejn tasal il-proprjetà tiegħu. Qabel dak il-garaxx ma kienx

hemm sinjal illi juri b'mod ċar id-demarkazzjoni tal-art. Wara li nbena l-garaxx ma tpoġġix sinjal li jifred iż-żewġ porzjonijiet ta' art. Żied li l-Ewwel Qorti njorat ukoll il-pjanta tal-Għammieri. Hu jsostni li tomna u żewġ kejliet huma dawk reġistrati favur Mose Sammut u mbagħad l-art inbiegħet lil Salvatore Xuereb, missier l-attur. Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti kellha timxi ma' dik il-pjanta.

29. Il-Qorti ma taqbilx ma' dan ir-raġunament. Il-provi juru li min-naħa tal-punent kienu jeżistu l-posti li jservu biex jidentifikaw l-art ta' Michele Cutajar mill-art li Salvatore Xuereb akkwista mingħand oħt Michele Cutajar, u dan minn tarf għal tarf. Il-bini tal-garaxx hi prova ċara fejn kienet l-linja diviżorja bejn ir-raba' ta' Salvatore Xuereb u dik ta' Michele Cutajar. Il-garaxx inbena fuq il-linja diviżorja. Prova korroborata mill-*causa mortis* li l-attur u ħutu għamlu wara li miet missierhom. L-istess sar mill-werrieta ta' Michele Cutajar fid-dikjarazzjoni *causa mortis* wara li fis-6 ta' Jannar 1996 miet l-istess Cutajar. Ma' dak l-att hemm *site plan* (fol. 622) li turi l-art ta' Xuereb bl-istess mod kif tidher fis-*site plan* (fol. 614) mehmuża mad-dikjarazzjoni *causa mortis* li għamlu l-werrieta ta' Salvatore Xuereb, fosthom l-attur. Għalkemm l-attur qal li l-garaxx inbena fejn inbena minħabba l-parir tal-Perit *"3.... biex ikun jista' jinħarġilna permess bħala extension"* għall-bini li kien diġà hemm fl-art, jibqa' l-fatt li mill-provi ma jirriżultax li Xuereb qatt kellu l-pussess tal-art li tikkonfina mal-garaxx u li hi mertu tal-kawża. Il-provi juru li diżgwid bejn il-familja Xuereb u Cutajar

ma kienx hemm dwar l-estensjoni tal-art ta' Xuereb u kien biss fi żmien li saret il-qasma bejn l-aħwa Xuereb li beda l-inkwiet. Il-Qorti hi konvinta li Xuereb bnew il-garaxx fejn bnewh għaliex dik kienet il-linja diviżorja li taqsam iż-żewġ proprjetajiet.

30. Fl-aħħarnett għall-finijiet tal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva, dak li hu rilevanti mhux x'hemm fil-pjanta tal-Għammieri iżda l-pussess tal-art minn Michele Cutajar, u warajh mis-suċċessuri tiegħu għaż-żmien li trid il-liġi. F'kull każ, mir-rapport li għamel il-Perit Tekniku, hu wkoll evidenti li l-pjanta tal-Għammieri ma tinkludix fiha l-*area* kollha li l-attur qiegħed jippretendi li missieru kien akkwista fis-sena 1969 (ara ritratt meħud mill-ajru a fol. 556 bin-notamenti li għamel il-Perit Tekniku).

31. Għaldaqstant, tiċħad ir-raba' aggravju wkoll.

<u>Deċiżjoni</u>.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell tal-attur bl-ispejjeż kontrih.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
jb