QORTI ĊIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta, 29 ta' April, 2025

Kawża Numru: 4

Rikors Ġuramentat Numru:- 773/2016 JVC

Saviour Demanuele (ID 377737M) u martu Antonia Demanuele (ID 270639M) għal kull interess li jista' jkollha

U permezz ta' digriet datat 6 ta' Lulju 2021 l-atti gew trasfużi f'isem Antonia Demanuele (270639M), Mario Demanuele (734862M), Raymond Demanuele (635960M) , Robert Demanuele (232679M), David Demanuele (82770M) u Christopher Demanuele (463167M) stante li Saviour Demanuele miet fil-mori tal-kawża.

U permezz tad-digriet datat 16 ta' Novembru 2023 l-atti f'isem Christopher

Demanuele **ġew** trasfuzi f'isem Josephine Demanuele (ID 179264M) u Martina Demanuele (ID 44201L) stante li Christopher Demanuele miet fil-mori tal-kawża.

Vs

1) Diane Buttigieg (ID 483568M)

2) Alexander sive Sandro Buttiegieg
(ID 490265M)

3) Kevin Borg (ID 220173M) u martu Natasha Borg (ID 223874M)

4) Adrian Calleja (ID 161073M) u martu Sandra Calleja (ID 223571M);

5) Carmelo Farrugia (ID 0483267M)

6) Hermann Mc Kay (ID 0590483M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat illi permezz tiegħu r-rikorrenti Saviour Demanuele et talbu kif isegwi:

1. 'Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef datat it-2 ta' Mejju 1970 (Dok. "A") l-atturi huma s-sidien tal-proprjetà ossia biċċa art formanti parti minn ġnien magħruf bħala Saint Georges Stables sive Saliba Stables f'Jockey's Lane illum Triq is-Serkin, Marsa, tal-kejl superfiċjali ta' ċirca tlieta

u erbgħin qasab kwadri (43 q.k), cioe' mija tmienja u tmenin punt wieħed u tmenin (188.81) metri kwadri, konfinati mill-Grigal ma beni ta' Sur Angelo Bonello, mit-Tramuntana ma Jockey's Lane u mill-Lbiċ ma beni ta' Louis Bonello jew l-aventi causa tiegħu, fuq liema biċċa art l-atturi bnew il-fond jismu "Elorn Stables", liema fond tal-atturi jikkomprendi mija disgħa u sebgħin punt tlieta u tletin (179.33) metri kwadri, u liema fond jinkorpora fih bitħa ossia "shaft" fuq in-naħa ta' wara tiegħu li għandu "area" ta' tmintax-il (18) metru kwadru u allura dan ifisser li l-istess "shaft" huwa ukoll proprjetà tal-atturi (vide l-annessa Dok. "C") u liema "shaft" huwa mmarkat bil-kulur orangjo fuq l-annessa pjanta li hija mmarkata bħala "Dok. "B".

2. Illi l-konvenuti abbużivament u mingħajr jedd qed jokkupaw partijiet mill-fuq imsemmija proprjetà tal-atturi u preċiżament ix-"shaft" mmarkat bil-kulur orangjo fuq l-annessa pjanta li hija mmarkata bħala Dok. "B" li jinsab fuq in-naħa ta' wara tal-fond tal-atturi u li tifforma parti mill-imsemmija proprjetà tal-atturi u tant illi l-konvenuti jew min minnhom fetħu aperturi u b'hekk ottjenew aċċess ghall- istess "shaft" u saħħansitra qattgħu l-blat u llevawh u anke bnew hitan li jifirdu dawn il-partijiet tal-istess "shaft" mill-kumplament tal-proprjetà u poġġew apparat u oġġetti oħra fl-istess "shaft" tal-atturi bir-riżultat illi l-atturi lanqas għandhom aċċess għalihom, u dana kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-mori tal-kawża odjerna;

3. Illi dan l-aġir tal-konvenuti qed jimpedixxi lill-atturi mid-dritt illi liberament jgawdu l-propjetà tagħhom.

Jgħidu għalhekk il-konvenuti, prevja kull dikjarazzjoni u provvediment meħtieġa skond il-liġi u okkorendo bl-opera

ta' periti nominandi, għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara illi l-porzjon art ossia "shaft" li hija mmarkata bil-kulur oranġjo fuq l-annessa pjanta mmarkata bħala Dokument "B" hija proprjetà tal-atturi;

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi żmien qasir u perentorju, jiżgombraw mill-imsemmi porzjon art ossia "shaft" tal-atturi li hija mmarkata bil-kulur oranġjo fuq l-annessa pjanta mmarkata bħala Dokument "B" u li qed jokkupaw abbużivament u jneħħu l-apparat u oġġetti l-oħra kollha li jinsabu fl-istess "shaft", jirrinwovaw l-ħajt limitrofu li jifred il-porzjon art ossia "shaft" mmarkata bil-kulur oranġjo fuq il-pjanta Dok "B" mill-proprjetà tal-konvenuti, jagħlqu l-aperturi kollha li hemm li jagħtu aċċess lill-konvenuti ghal fuq il-proprjetà preċitat tal-atturi u jirripresentaw l-istess porzjon art ossia "shaft" mmarkata bil-kulur oranġjo fuq il-pjanta Dok "B" fl-istat u kundizzjoni li kienet oriġinarjament, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi; u

3. Fin-nuqqas da parti tal-konvenuti li jagħmlu hekk kif ordnat minn din l-Onorabbli Qorti, minn issa stess tawtorizza lill-atturi sabiex jagħmlu x-xogħolijiet relattivi huma stess anke jekk hemm bżonn taħt id-direzzjoni ta' periti nominandi, u dana a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti għas-subbizzjoni.'

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Diane Buttigieg (ID 483568M) u żewġha Alexander sive Sandro Buttigieg (ID 490265M), Kevin Borg (Id 220173M) u martu Natasha Borg (ID 223874M) u ta'

Adrian Calleja (ID 161073M) u martu Sandra Calleja (ID 223571M) li taqra kif isegwi:

1. 'ILLI t-talbiet attriċi huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt, u konsegwentement jimmeritaw illi jiġu respinti, bl-ispejjeż kontra l-istess atturi, billi l-esponenti għandhom titolu validu fil-liġi fuq il-bitħa ossija *shaft*, meritu tal-proċeduri odjerni, illi tifforma parti integrali mir-remissa bla numru bl-isem "*Dultor*" gja' "*Sucram*" fi Triq it-Tiġrija (*Racecourse Street)*, Marsa, fl-istat illi din ġiet akkwistata mill-istess esponenti permezz tal-kuntratt in atti Nutar Dr Sam Abela tad-19 t' Ottubru 2015 li qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat "**Dok: A**";

2. Illi fil-fatt, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, kif diġà ġie deċiż minn din l-Onorabbli Qorti diversament presjeduta u mhux appellata permezz tas-sentenza tat-23 t'Ottubru 2013 fl-ismijiet **Saviour Demanuele *et* vs Josef Cassar (**Ċitazzjoni numru 1061/2011JA), l-atturi m'għandhomx u qatt ma kellhom pussess tal-bitħa in kwistjoni billi hemm dislivell qawwi bejn il-proprjetà ta' l-atturi u l-fond illum proprjetà ta' l-esponenti, gia proprjetà ta' Josef Cassar u terza persuna predeċessur fit-titolu ta' l-esponenti, b'mod li l-proprjeta' ta' l-atturi qiegħdha ħafna iżjed fil-għoli, u għalhekk ukoll it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

3. ILLI mingħajr preġudizzju għas-suespost, jiġi rilevat illi mill-istess sentenza hawn fuq citata għandu jirrizulta inekwivoku illi l-allegati alterazzjonijiet deskritti fil-paragrafu 2. tar-rikors promutorju odjern kienu gia jeżistu fiż-żmien li ġiet intavolata l-kawża hawn fuq citata, jiġifieri fl-2011 u cioe snin qabel l-akkwist tal-esponenti skont il-kuntratt hawn eżebit bħala Dokument 'A'.

4. ILLI mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt, u konsegwentement jimmeritaw illi jiġu respinti, bl-ispejjeż kontra l-istess atturi, hekk kif la l-kuntratt ta' l-atturi tat-2 ta' Mejju 1970, u wisq anqas il-pjanta u r-rapport ippreparati mill-Perit anthony Falzon fl-2011 li fuqhom l-atturi qeghdin isejsu t-talbiet tagħhom, ma jikkostitwixxu titolu fuq il-bitħa in kwistjoni;

5. SALV risposti ulterjuri permessi mil-liġi.'

Rat il-pjanti annessi mar-rikors ġuramentat u l-atti annessi;

Rat l-atti annessi mar-risposta ġuramentata;

Rat li mill-verbal tat-30 ta' Mejju, 2017 jirriżulta li l-intimati Carmelo Farrugia u Hermann McKay baqgħu kontumaci minkejja l-proċedura ta` affissjoni u pubblikazzjoni;

Rat illi fil-verbal tat-30 ta` Mejju, 2017 din il-Qorti diversament preseduta nnominat lill- Perit Tekniku Godwin Abela sabiex jaċċedi fuq il-post u jirrapporta dwar l-aspetti tekniċi tat-talbiet u tal-eċċezzjonijiet mingħajr iżda ma jisma` l-provi;

Rat l-affidavits, xiehda, pjanti, kuntratti, ritratti, dokumenti varji, verbali kif ukoll it-traskrizzjonijiet tax-xhieda kollha u l-provi kollha mressqa u esibiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-17 ta` Jannar, 2019 din il-Qorti awtorizzat lill-Perit Tekniku Godwin Abela sabiex jagħmel perizja addizzjonali sabiex jistabbilixxi l-aperturi llum bibien li jagħtu mill-fondi tal-

intimati fuq il-bitħa tar-rikorrenti, u anke l-kostruzzjoni ġdida li nbniet mill-intimati fil-bitħa, u dan bl-għajnuna ta' Surveyor Alan Micallef. Il-Perit ġie orndat ukoll jekk hu possibbli jikkonstata jekk il-fetħiet humiex oriġinali o meno. Rat ir-relazzjoni addizzjonali tal-Perit Tekniku a fol. 280A et seq tal-process.

Rat id-digriet datat is-06 ta' Lulju, 2021, fejn l-atti ġew trasfuzi f'isem Antonia Demanuele, Mario Demanuele, Raymond Demanuele, Robert Demanuele, David Demanuele u Christopher Demanuele stante li Saviour Demanuele miet fil-mori tal-kawża;

Rat l-atti u l-proċess tal-kawża` fl-ismijiet Saviour Demanuele et vs Josef Cassar (1061/2021 JA) li permezz ta` digriet datat 23 ta` Frar, 2022, ġiet allegata mal-kawża *de quo*;

Rat id-digriet datat nhar is-16 ta' Novembru, 2023, l-atti f'isem Christopher Demanuele ġew trasfużi f'isem Josephine Demanuele u Martina Demanuele stante li Christopher Demanuele miet fil-mori;

Rat illi fil-verbal datat 27 ta' Ġunju, 2024 ir-rikors ġie differit għal-lum għad-deċiżjoni bil-fakultà tal-partijiet li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet esibiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Fatti fil-Qosor

Illi l-kawża tikkonċerna disgwit dwar titolu ta` propjetà immobbli, li r-rikorrenti jsostnu li oriġinarjament kienet art fabrikabbli ta` 43 q.k., liema propjetà immobbli llum il-ġurnata hija żviluppata f`remissa, cioe l-fond li jismu "*Elron Stables*" Triq is-Serkin, Marsa (Malta). Il-propjetà hija kkonfinata minn diversi propjetajiet oħra fosthom il-propjetajiet tal-intimati.

Illi, l-partijiet mhux jaqblu dwar it-titoli relatati ma' porzjon ta` art li hija retrospettiva għal propjetajiet rispettivi tagħhom, liema porzjon ta` art hija deskritta mir-rikorrenti bħala bitħa ossia "*shaft*" fuq in-naħa ta' wara li għandu l-arja ta' tmintax-il (18) metru kwadru u tidher immarkata bil-kulur oranġjo fil-pjanta a fol. 9 tal-process.

Illi, l-intimati eċċepew li għandhom titolu validu fuq il-porzjon art ossia "*shaft*". Di piu l-intimati jsostnu li huma akkwistaw id-drittijiet li kellu l-predeċessur tagħhom fuq il-fond kollu.

Provi:

Kuntratti tar-rikorrenti:-

Rat il-kuntratt datat it-2 ta` Mejju, 1970, ippubblikat fl-atti tan-Nutar Francis Agius li permezz tiegħu r-rikorrenti akkwistaw biċċa art ta` ċirca 43 q.k mingħand ċertu Louis Bonello (ara fol. 151 et seq).

Rat il-kuntratt datat il-25 ta` Mejju, 1966, ippubblikat fl-atti tan-Nutar Francis Agius li permezz tiegħu Louis Bonello u Emanuel Axisa jsostnu li akkwistaw l-art mertu tal-kawża mill-poteri ta` Angelo Bonello (ara fol. 158 et seq).

Rat il-kuntratt datat 22 ta` Diċembru, 1952, ippubblikat fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino li permezz tiegħu Angelo Bonello akkwista l-art fabrikabbli [inkluża dik soġġett ta` din il-kawża] mingħand il-*Lieutenant Colonel* Roger Strickland (ara fol. 166 et seq).

Kuntratti tal-intimati:-

Rat il-kuntratt datat 19 ta` Ottubru, 2015, ippubblikat fl-atti tan-Nutar Sam Abela li permezz tiegħu l-intimati Diana Buttigieg, Alexander Buttigieg, Kevin Borg, Natasha Borg, Adrian Calleja u Sandra Calleja, akkwistaw ir-remissa bla numru u bl-isem "*Dultor*" ġia bl-isem "*Sucram*" fi Triq it-Tiġrija, Marsa (Malta), mingħand ċertu Josef Cassar u Etienne Carabott (vide fol. 175 et seq). Rat illi fl-aħħar parti ta' dan il-kuntratt ġie dikjarat li x-xerrejja 'eżentaw espressament lin-Nutar sottofirmat mill-pbbligu li jeżamina t-titolu tal-proprjeta' trasferita . . .'.

Rat il-kuntratt datat 24 ta` Mejju, 2011, ippubblikat fl-atti tan-Nutar Vanessa Pool li permezz tiegħu Josef Cassar u Etienne Carabott akkwistaw ir-remissa bla numru u bl-isem "*Sucram*" fi Triq it-Tiġrija, Marsa (Malta), mingħand Martin Pace u Lydia Pace (ara fol. 184 et seq).

Rat il-kuntratt datat l-1 ta` Settembru, 1998, ippubblikat fl-atti tan-Nutar John Patrick Hayman li permezz tiegħu Martin Pace u Lydia Pace akkwistaw mil-poteri ta` John D`Amato u Filippa sive Phyllis D`Amato r-remissa bla numru u bl-isem "*Sucram*" fi Triq it-Tiġrija, Marsa (Malta), (ara fol. 187 et seq).

Rat il-kuntratt datat 22 ta` Lulju, 1994, ippubblikat fl-atti tan-Nutar Antonio Agius li permezz tiegħu John D`Amato u Filippa sive Phyllis D`Amato akkwistaw ir-remissa propjetà tal-intimati [Diana Buttigieg, Alexander Buttigieg, Kevin Borg, Natasha Borg, Adrian Calleja u Sandra Calleja], mingħand Louis Bonello (vide fol. 187 et seq).

Rat il-kuntratt datat 22 ta` Awwissu, 1969, ippubblikat fl-atti tan-Nutar Francis Micallef li permezz tiegħu Louis Bonello akkwistaw l-fond bla numru magħruf bħala "*Saint George Stables sive Saliba Stables*" f`Racecourse Street Marsa mil-poteri ta` Angelo Bonello (ara fol. 193 et seq).

Provi ulterjuri:-

Rat l-affidavit ta' Saviour Demanuele datat nhar id-19 ta' Ottubru 2017 (a fol. 44 et seq) fejn spjega li huwa kien is-sid ta` "*Elorn Stables*" li jinsabu fit-Triq is-Serkin, Marsa. Huwa stqarr li meta akkwista l-art fejn illum hemm "*Elorn Stables*" dan għamlu b`kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Francis Agius datat 2 ta` Mejju, 1970. Kompla billi qal li din l-art kellha l-kejl superfiċjali ta` ċirca 43 q.k (cioe 188.81m.k.) u jikkonferma li huwa żviluppa 174.33 m.k. minn din l-art u fuq in-naħa ta` wara kien ħalla 18 m.k. liema

arja ossija bitħa kienet tinsab f`livell aktar baxx mill-livell tal-art tar-remissa tiegħu. Jispjega li ħalla din id-distanza biex ikollu d-dawl u l-arja għaż-żwiemel kif ukoll għal kwalunkwe manutenzjoni li jkun hemm bżonn. Jixhed li kemm il-propjetà tiegħu kif ukoll ta' warajh kellhom twieqi jħarsu fuq din il-bitħa. Jgħid li bejn ir-remissi ta` Triq it-Tiġrija u Triq is-Serkin dejjem kien hemm bitħa. Kompla li fil-bidu ta` Settembru 2011 ibnu Christopher kien infurmah li kien qed isir xi xogħol fil-bitħa ta` wara u li wara ftit sar jaf li kien Josef Cassar li kien responsabbli mir-remissa bl-isem "*Daltur*". Stqarr li huwa kien intavola kawża ta` spoll kontra Josef Cassar. Żied li apparti din il-problema kien hemm ukoll dik relatata ma` bini u ħwejjeġ oħra li għamlu Carmelo Farrugia u Hermann McKay fl-istess bitħa. Huwa isostni li l-bitħa fuq in-naħa ta` wara tal-"*Elorn Stables*" hija propjetà tiegħu.

Rat l-affidavit ta' Christopher Demanuele datat nhar id-19 ta' Ottubru 2017 (a fol. 55 et seq) fejn spjega li huwa jagħmel użu mir-remissa bl-isem "*Elorn*" li tinsab fit-Triq is-Serkin, Marsa. Huwa kkonferma li missieru (ossija Saviour Demanuele) kien xtara din il-propjetà permezz ta` kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Francis Agius datat 2 ta` Mejju, 1970. Jistqarr li kien missieru li bena din ir-remissa sabiex jużawha bħala stallel peress illi huwa kellu bħala delizzju it-trobbija u t-tlielaq taż-żwiemel. Jispjega li fuq in-naħa ta` wara tar-remissa hemm bitħa li ma kienux jutilizzaw stante li hemm diżlivell mir-remissa tagħhom, iżda kkonferma li meta missieru kien żviluppa l-art kien ħalla din il-bitħa stante li kien hemm twieqi ta` ħaddiehor jħarsu fuqha, xehed ukoll li missieru kien ħalla din id-distanza biex jkollu d-dawl u l-arja għaż-żwiemel. Ikompli jgħid li fil-bidu ta` Settembru 2011 it-twieqi li kien hemm

jagħtu għall-bitħa fir-remissa ta` warajhom saru bibien u b`hekk kien infetaħ aċċess għall-bitħa tagħhom. Jgħid li x-xogħlijiet saru b`għaġla kbira, tqatta' il-blat fit-tliet ijiem u inbniet kamra ġol bitħa. Jikkonferma li tramite l-avukat kienu kitbu lis-sidien u sussegwentement saret kawża ta` spoll kontra Josef Cassar. Ikompli billi jistqarr li r-remissa bl-isem *"Dultor"* gia *"Sucram"* li hija fit-Triq it-Tiġrija, kienet mibnija ħafna qabel ir-remissa bl-isem *"Elorn"* li tinsab fit-Triq is-Serkin, li kellha twieqi jagħtu għal fuq l-art akkwistata u żviluppata minn missieru. Jixhed li meta missieru kien akkwista l-art, fejn illum hemm ir-remissa bl-isem *"Elorn"*, dawn it-twieqi kienu mbarrati u lanqas kienu jinfetħu. Iżid li kemm il-propjetà tiegħu kif ukoll dik ta' warajhom kellhom twieqi jħarsu fuq il-bitħa, dan kien ukoll il-każ tal-proprjetà ta` maġenb ir-remissa tagħhom. Jixhed li hu qatt ma għamel ħsieb li jiftaħ bieb għal fuq il-bitħa tiegħu li hija fuq in-naħa ta' wara tar-remissa peress li dejjem kellu f`moħħu s-sigurtà taż-żwiemel li kellu fir-remissa.

Rat l-affidavit tal-Perit Adrian Falzon datat nhar it-23 ta' Ottubru 2017 (a fol. 48 et seq) fejn ikkonferma li fuq inkarigu tas-Sur Demanuele kien kejjel ir-remissa sabiex jqabbel il-qisien tar-remissa propjetà tar-rikorrenti ma' dak li kien akkwista skont il-kuntratt ta` xiri. Huwa kkonferma li fis-27 ta` Settembru 2011 kien ħareġ ċertifikat li fih kien spjega eżattament il-kejl (ara fol. 52). Jgħid li huwa għamel pjanta tal-post fuq il-formola tar-Reġistru tal-Artijiet (ara fol. 53 u 54) u l-propjetà tar-rikorrenti hija tal-kejl ta' ċirca 188.33 metri kwadri li jistqarr li huma konsistenti mal-kejl ta' 43 qasab kwadri msemmija fil-kuntratt ta` xiri tar-rikorrenti datat it-02 ta` Mejju, 1970.

Rat r-relazzjoni tal-perit tekniku Godwin Abela maħlufa nhar l-20 ta` Settembru 2018 (a fol. 114 et seq), fejn issottometta li mill-aċċess u mid-dokumenti esibiti mill-partijiet huwa tal-opinjoni li, a bażi tal-kejl superfiċjali kif spjegat fir-relazzjoni tiegħu stess, il-bitħa retroposta għal-fond tar-rikorrenti tifforma parti integrali mill-propjetà tar-rikorrenti. Di piu ikkonkluda wkoll li t-twieqi li hemm fil-propjetà tal-intimati li jagħtu għal bitħa tar-rikorrenti, kienu eżistenti gia minn qabel ma sar il-bejgħ lill-ante causa tal-intimati.

Rat in-nota bid-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti (a fol. 253) u r-risposti tal-perit tekniku Godwin Abela (a fol. 256).

Rat in-nota bid-domandi in eskussjoni tal-intimati (a fol. 258) u r-risposti tal-perit tekniku Godwin Abela (a fol. 263).

Rat li fis-seduta tas-17 ta` Jannar, 2019, xehed in eskussjoni tal-perit tekniku Godwin Abela (a fol. 267 et seq).

Rat ir-relazzjoni addizzjonali tal-perit tekniku Godwin Abela datata nhar it-3 ta` Marzu, 2020, (a fol. 280A et seq) wara li fis-seduta tas-17 ta` Jannar, 2019 din il-Qorti estendiet l-inkarigu sabiex jistabilixxi l-aperturi, llum bibien, li jagħtu mil-fond tal-intimati għal fuq il-bitħa tar-rikorrenti anke l-kostruzzjoni ġdida li nbniet mill-intimati fil-bitħa u jekk humiex oriġinali jew le. Ir-relazzjoni addizzjonali tinkludi *survey sheet* ta` Alan Micallef. Il-perit tekniku ikkonferma li sar aċċess mas-*surveyor* fil-preżenza tal-partijiet u l-avukati tagħhom nhar l-24 ta` April, 2019. Dwar l-aperturi jekk humiex

oriġinali jew meno stqarr li ma jistax ikun stabbilit. L-unika fatt li huwa seta' jirreleva kien li mill-kuntratt datat 22 ta` Diċembru, 1952, it-twieqi kienu diġà jeżistu. L-perit tekniku stqarr li mhux f`pożizzjoni li jikkonferma jekk humiex l-istess twieqi.

Rat li fis-seduta tal-20 ta` April, 2021, xehed ulterjorment in eskussjoni l-perit tekniku Godwin Abela (a fol. 292 et seq).

Rat in-nota tal-perit tekniku Godwin Abela (a fol. 306) kif ukoll *survey sheet* ta` Alan Micallef bil-qisien tal-propjetà tar-rikorrenti u tal-bitħa.

Rat li fis-seduta tas-06 ta` Lulju, 2021, rega' xehed in eskussjoni l-perit tekniku Godwin Abela (a fol. 317 et seq).

**Rat l-affidavit ta` George Borg datat nhar it-28 ta' April, 2022, (a fol. 332)** fejn ikkonferma li nhar id-19 ta` Ottubru, 2015, uliedu u żwieġhom xtraw mingħand Josef Cassar u Etienne Carabott ir-remissa bla numru u bl-isem "*Dultor*" fi Triq It-Tiġrija, Marsa, permezz ta` kuntratt ippubblikat minn nutar Sam Abela. Huwa stqarr li kien hu li nnegozja kollox, prinċipalment ma` Josef Cassar. Jikkonferma li meta xtraw ir-remissa il-bitħa kienet diġà tinstab eżatt fl-istat li hija llum. Spjega li dan ifisser li fuq wara tar-remissa kien hemm diġà ż-żewġ bibien li jiftħu għal fuq il-bitħa, liema spazju kien diġà magħluq b`ħajt fuq kull naħa u ħajt għoli faċċata mingħajr aperturi. Kompla jixhed li skont informazzjoni li sar jaf minn terzi l-ispazju ta` wara r-remissa bl-isem "*Dultor*", kif ukoll tar-remissi l-oħra cioe dik ta' McKay u dik ta` Farrugia, li dan kien spazju li minnu kien jgħaddi l-ilma (*watercourse*). Xehed li meta kien

qed jinnegozja ma' Josef Cassar huwa kien aċċerta li x-xogħlijiet kienu skond il-permessi, iżda Josef Cassar qatt ma kien infurmah bil-kawża li kienu fetħulu Saviour u Antonia Demanuele. Huwa qal li meta wliedu rċevew il-kawża *de quo* kien informa lil Josef Cassar fejn kien qallu bil-kawża li fetħulu Saviour u Antonia Demanuele u li kien rebbaħha skond sentenza tat-23 ta` Ottubru, 2013.

Rat ix-xhieda ta` Etienne Carabott fis-seduta tat-03 ta` Novembru 2022, (ara fol. 347 et seq) fejn spjega li hu u ċertu Josef Cassar kienu akkwistaw ir-remissa li biegħu lill-intimati mingħand Martin Pace. In kontro eżami kien mistoqsi dwar it-twieqi fejn spjega li skont hu dawn kienu bibien baxxi li kellhom żewġ skaluni minn ġo l-istalla minn ġewwa stante li l-livell kien daqsxejn għola minn ġewwa u għalhekk *'baxxejna ftit'*. Mistoqsi dwar l-akkwist wieġeb hekk:

'Dr Jonathan De Maria: Ara hekk ngħidx sew, illi intom meta xtrajtu dik il-proprjeta', ma xtrajtux bix-xaft ta' wara.

Xhud: Xtrajna b'kollox iva aħna.

Dr Jonathan De Maria: Minn fejn jirrizulta? Tista' tgħidli?

Xhud: Lilna hekk biegħna s-sid ta' qabilna.

Dr Jonathan De Maria: Minn fejn jirrizulta?

Xhud: Lilna, aħna hekk xtrajna, bil-bitha b'kollox

Dr Jonathan De Maria: Minn fejn jirrizulta li xtrajtu b'hekk?

Xhud: Mill-kuntratt naħseb jirrizulta. Aħna dejjem hekk xtrajna, igifieri–

Dr Jonathan De Maria: Ara hekk nghidx sew li lanqas pjanta ma kien hemm ma' dak il-kuntratt?

Xhud: M'iniex cert. Irrid niccekja. Il-pjanta jiena ma nafhiex. Ma nafx hekk hemmx pjanta jew le. Jista' jkun li hemm pjanta igifieri irridu narawha. Jien ma nafx blamment.

[omissis]

Dr Jonathan De Maria: Kif minghalik li xtrajt bil-bitha ta' wara?

Xhud: Ma nafx, jiena meta uriena il-proprjeta, sid ta' min kien, dejjem bil-bitha b'kollox kienet. Dejjem uriena hekk. Din hija linja ta' remissi, antiki, u igifieri kemm ahna, ta' magenbna u tibqa' sejjer, il-bitha hija ta' kulhadd, ta' l-istess. Ma nafx kif, igifieri, ta' wara –

Qorti: B'hekk inti taf illi xtrajt il-bitha –

Xhud: Qalli hu …'

-

Rat l-affidavit ta` Josef Cassar datat nhar il-01 ta` Frar, 2023, (a fol. 365) fejn ikkonferma li fid-19 ta` Ottubru. 2015, hu u Etienne Carabott nnegozjaw il-bejgħ tar-remissa "*Dultor*" fit-Triq it-Tiġrija Marsa lil uħud mil-membri tal-familja ta` George Borg, b'kuntratt ippublikat minn nutar Sam Abela. Cassar ikkonferma li hu u Etienne Carabott kienu akkwistaw din ir-remissa bi sħab fl-24 ta` Mejju, 2021, mingħand ċertu Martin Pace u dan permezz ta` kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Vanessa Pool. Jixhed li mal-kuntratt kien hemm pjanta annessa però jista' jkun li saret wara li ġiet iffirmat il-kuntratt. Ikompli jgħid li meta kienu nnegozjaw din ir-remissa ma` Martin Pace, il-bitħa ta` wara kienet inkluża mal-bejgħ. Jistqarr li x-xogħlijiet kollha elenkati fix-xhieda li huwa kien ta fil-kawża ta` spoll kienu saru skont il-permessi meħtieġa. Jikkonferma li George Borg kien infurmah bil-kawża ta` spoll li kienu fetħulu Saviour u Antonia Demanuele u dan għaliex skont is-sentenza tat-23 ta` Ottubru, 2013, il-kwistjoni kienet solvuta għax kien rebaħ il-kawża.

Rat ix-xhieda in kontro eżami ta` Christopher Demanuele fis-seduta tas-16 ta` Frar, 2023, (fol. 380 et seq) fejn fost oħrajn hemm traskritt hekk:

'Dr Sephora Agius: Issa. Ara naqblux illi permezz ta' dan il-kuntratt, il-papa tiegħek kien xtara biċċa art li tikkonsisti dak iż-żmien fi 43 qasab kwadri.

Xhud: Eżatti. Eżatti.

Dr Sephora Agius: U hekk hi deskritta l-art fil-kuntratt –

Xhud: ... 43 qasab kwadru

[omissis]

Dr Sephora Agius: Ok. Igifieri jekk nistaqsik effettivament, inti l-art tagħkom dak iż-żmien specjalment min-naha t'isfel, kinetx kollha tmiss ma' proprjeta' ta' Louis Bonello, inti taf tghidli jew le?

Xhud: Iva iva, ghax hi bhala remissa ta' Louis Bonello u ta' Angelo Bonello li huwa missieru, dawn kienu ga stabbiliti u mtellghin zmien hafna qabel taghna.

Dr Sephora Agius: Igifieri bazikament –

Xhud: Taghna kienet bicca art fabrikabbli. Xtraha, issa meta xtara l-art missieri, xtara 43 qasba. Skont il-kuntratt ta' quddiem in-Nutar Agius.

Dr Sephora Agius: Hekk hu.

Xhud: Issa dawn it-43 qasba jikkonsistu fil-binja tar-remissa li hija ta' 170 metru, u t-18–il metru differenza diskrepanza li hemm hija l-bitha li halla wara missieri. Dawn m'ghandhom l-ebda evoku fuqu. U dana igifieri, dan inqala wara 30 sena li kont ilni nuzah ghar-remissa jiena. Ghax dan hadd ma kien jinzel 'l hemm isfel hlief jien biex inbajjad. Hadd ma kellu access

ghalih ghal hemm gew. Huwa t-twieqi li kellhom, kien hemm twieqi imbarrata bil-hadid, lanqas jinfethu ghal go fiha.

Dr Sephora Agius: Pero' inti taf hux hekk Sur Demanuele li ahna m'ahniex qed nitkellmu fuq min kien jidhol u min ma kienx jidhol hemm at this stage. Ahna issa qed nitkellmu fuq x'hemm fil-kuntratti.

Xhud: Issa fuq il-kuntratti hemm xiri ta' 43 qasba, trasferiment ta' 43 qasba li jiġu, jammontaw ghal 181 metru kwadru. Issa minn 181 metru kwadru skont ir-rapport tal- Perit Falzon kif inhu mkejjel, il-footprint tar-remissa hija 171 jifdal 18 –il metru kwadru. Pero' it-18 –il metru kwadru li jifdal hija l-bitha li halla missieri.'

Rat ix-xhieda in kontro eżami tal-perit Adrian Falzon fis-seduta tas-16 ta` Novembru, 2023, (fol. 402 et seq) fejn xehed dwar ir-rapport tiegħu relatat mal-kejl tar-remissa in kwestjoni.

Rat ix-xhieda in kontro eżami George Borg fis-seduta tas-27 ta` Ġunju, 2024, (fol. 415 et seq).

<u>Ikkunsidrat ulterjorment:</u>

Illi r-rikorrenti jsostnu li l-azzjoni tentata minnhom hija dik tal-*actio rei vindicatoria.* Ir-rikorrenti ressqu din l-azzjoni sabiex primarjament din l-Qorti tiddikjara li (i) l-porzjon art ossia "*shaft*" hija proprjetà tar-rikorrenti u (ii) tikkundanna l-intimati sabiex, fi żmien qasir u perentorju, jiżgombraw mill-imsemmi porzjon art ossia "*shaft*".

Illi, mit-talbiet rikorrenti jirrizulta li fil-fatt il-bażi tal-azzjoni rikorrenti hija dik ta` *actio rei vindicatoria* stante li qed jitolbu

dikjarazzjoni li l-porzjon art ossia "*shaft*" hija proprjetà esklussiva tagħhom.

Illi, fil-kawża fl-ismijiet ***Wisq Rev. Kan. Giuseppe Cassar noe vs. Emmanuele Barbara et***, il-Qorti tal-Appell Ċivili fid-deċiżjoni datata nhar is-7 ta' Ottubru, 1980, stqarret li:

'Min jitlob ir-rivendikazzjoni jrid jipprova d-dominju ossija l-proprjetà fih tal-ħaġa li jrid jirrivendika. Mhix suffiċjenti l-prova li dik il-ħaġa mhix tal-konvenut, imma jrid juri pożittivament li hi tiegħu nnifsu, għaliex "melior est conditio possidentis", u din il-prova hemm bżonn li tkun kompleta u konklussiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-iċken, għandu jmur favur il-possessur konvenut.'

Illi, issa huwa veru li r-rikorrenti jrid jipprova t-titolu tiegħu, titolu li suppost għandu jwassal għal wieħed oriġinali, iżda fid-dawl tad-diffikultà, jekk mhux impossibilita' (tant li tissejjah *diabolica probatio)* ta' din il-prova, il-ġurisprudenza nostrana u l-awturi immitigaw din il-prova li tispetta lir-rikorrenti u l-prova rikjesta ma baqgħetx meħtieġa li tkun daqshekk reġida, iżda għandha tkun imqabbla ma' dik tal-intimat possessur.

Illi, nonostante dan fil-kawża fl-ismijiet ***William Portelli vs. Peter Paul Portelli***, il-Qorti tal-Appell Ċivili fid-deċiżjoni datata nhar is-27 ta' Settembru , 2019, qalet hekk dwar il-grad ta` prova:

'[omissis] l-konvenut fl-eċċezzjonijiet tiegħu ma ivvantax titolu: ir-raġuni hi li l-attur fl-azzjoni revindikatorja għandu juri titolu oriġinali. Il-fatt waħdu li l-konvenut jivvanta titolu ma jeħlisx lill-attur mill-oneru tal-probatio diabolica; <u>l-attur jinħeles minn dak l-oneru fil-każ biss li l-</u>

konvenut, impliċitament jew espressament, jammetti l-validità tat-titolu tal-attur iżda jivvanta titolu aħjar.'[1]

Illi, din it-teorija tal-prova *migliore* għandha l-bażi tagħha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjah l-*actio Publiciana.* Kwindi, lir-rikorrenti mhux tenut jipprova titolu oriġinali, iżda biżżejjed jipprova titolu aħjar minn dak ta' l-intimati.

Illi b'referenza ghall-provi fl-atti odjerni l-Qorti tagħmel referenza għall-kuntratt ta` akkwist datat it-2 ta` Mejju, 1970, ippubblikat fl-atti tan-Nutar Francis Agius li permezz tiegħu r-rikorrenti akkwistaw biċċa arti ta` ċirca 43 q.k mingħand ċertu Louis Bonello. Huwa ċar li l-atti imsemmija huma kuntratti oneruż u għalhekk jissussisti bħala prova tat-titolu (vide ***Annunziata Giordmaina et vs. Benedetto Dimech*** ta` din il-Qorti diversament preseduta mill-imħallef A. Magri deċiża nhar is-16 ta` Marzu 1959).

Illi, meta wieħed jifli l-kuntratt ta` akkwist ta` l-intimati, cioe dak datat nhar id-19 ta` Ottubru, 2015, ippubblikat fl-atti tan-Nutar Sam Abela li permezz tiegħu l-intimati Diana Buttigieg, Alexander Buttigieg, Kevin Borg, Natasha Borg, Adrian Calleja u Sandra Calleja, akkwistaw ir-remissa bla numru u bl-isem "*Dultor*" gia bl-isem "*Sucram*" fi Triq it-Tiġrija, Marsa (Malta), mingħand ċertu Josef Cassar u Etienne Carabott (vide fol. 175 et seq) joħroġ biċ-ċar li ma hemm l-ebda indikazzjoni ta` kejl relatat mar-remissa *de quo*. Dan jikkuntrasta bil-qawwa mal-kuntratt ta` akkwist tar-rikorrenti

[1] Sottolinjar ta` din il-Qorti

fejn kien indikat eżatt l-qies ta` l-art fabrikabbli minnhom akkwistata.

Illi, tajjeb li ssir osservazzjoni dwar il-piż li għandu jingħata lill-konklużjonijiet tal-perit tekniku. Illi l-gurisprudenza nostrana kemm-il darba ikkonfermat li l-Qrati mhux marbuta jadottaw il-konklużjonijiet ta` rapport peritali, madankollu hija m`għandhiex b`mod legger tiskarta tali rizultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert tekniku mqabbad apposta biex jeżamina materja teknika bħal dawk fil-każ in deżamina (vide ***Noel Pisani et pro et noe vs. Adam Bartolo*** ta`din il-Qorti diversament preseduta deċiża nhar it-12 ta` April, 2016).

Illi, dan jimxi mal-maxima *dictum expertorum numquam tarnsit un rem judicata,* jiġifieri l-Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta` tali relazzjoni ma jkunux ġusti u korretti. Din il-konvinzjoni però kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-att tekniku (ara ***Pool & Spa Supplies ltd Vs Mamo et*** tal-Qorti tal-Appell inferjuri deċiża nhar it-12 ta Diċembru 2008).

Illi, detto dan kollu, mhux biss jirrizulta mill-kuntratt datat it-2 ta` Mejju, 1970, li r-rikorrenti akkwistaw l-art fabrikabbli ta` ċirca 43 q.k mingħand ċertu Louis Bonello iżda dak kien ukoll ikkonstatat mil-perit tekniku u mis-*surveyor* appuntat mil-Qorti. Il-perit tekniku fir-relazzjoni tiegħu kkonkluda li l-bitħa retroposta għall-fond tar-rikorrenti tiffirma parti integrali mill-propjetà tar-

rikorrenti. Di piu ikkonkluda ukoll li t-twieqi li hemm fil-propjetà tal-intimati li jagħtu għal bitħa tar-rikorrenti, kienu eżistenti gia minn qabel ma sar il-bejgħ lill-aventi causa tal-intimati.

Illi, din il-Qorti ser tkompli sabiex tqabbel dak li hemm fil-pjanta tal-kuntratt datat nhar it-22 ta` Diċembru, 1952 (ppublikat in atti tan-nutar Paul Pullicino) u l-pjanta li kienet ikkummissjonata minn Josef Cassar (liema pjanta hija datata nhar is-16 ta` Ġunju, 2011). Jirrizulta li fiż-żewġ pjanti ma kien hemm ebda kostruzzjoni fuq wara tal-proprjeta' akkwistata fattur li jiffavorixxi l-versjoni tar-rikorrent li huwa akkwista ghalqa mhux żviluppata u li kienet testenti sal-ħajt ta' wara tal-proprjeta' llum tal-intimati.

Illi, fil-pjanta a fol. 173 jidher ukoll biċ-ċar li l-ebda waħda ir-remissi formati parti mil-korp ta` bini fit-Triq it-Tiġrija ma kellha bibien li jiftħu għal fuq l-art retrospettiva tant li fuq il-pjanti huma wkoll immarkati bhala twieqi u mhux bibien. Dan il-fatt kien ukoll rilevat mil-perit tekniku.

Għalhekk il-Qorti hija konvinta li mill-istess kuntratti jirriżulta li l-art li llum tikkonsisti fil-bitħa in kontestazzjoni kienet parti mill-akkwist oriġinali tar-rikorrenti u mihiex proprjeta' tal-intimati, għalhekk tenut kont ta` dan il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tilqa' t-talbiet rikorrenti.

<u>Deċiżjoni</u>

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

1. **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati mhux kontumaċi sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

2. **Tilqa'** l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara illi l-porzjon art ossia "*shaft*" li hija mmarkata bil-kulur oranġjo fuq l-annessa pjanta mmarkata bħala *Dokument "B"* (fol. 9 tal-proċess) hija proprjetà tar-rikorrenti;

3. **Tilqa'** t-tieni talba tar-rikorrenti u tikkundanna lill-intimati kollha sabiex, entro xahrejn mid-data ta' din is-sentenza, jiżgombraw mill-imsemmi porzjon art ossia "*shaft*" tar-rikorrenti, li hija mmarkata bil-kulur oranġjo fuq l-annessa pjanta mmarkata bħala *Dokument "B"* u jneħħu l-apparat u oġġetti l-oħra kollha li jinsabu fl-istess "*shaft*", jirrinwovaw l-ħajt limitrofu li jifred il-porzjon art ossia "*shaft*" immarkata bil-kulur oranġjo fuq il-pjanta *Dokument "B"* mill-proprjetà tal-intimati, jagħlqu l-aperturi kollha li hemm li jagħtu aċċess lill-intimati għal fuq il-proprjetà preċitat tar-rikorrenti u jirriprestinaw l-istess porzjon art ossia "*shaft*" immarkata bil-kulur oranġjo fuq il-pjanta *Dokument "B"* fl-istat u kundizzjoni li kienet oriġinarjament u cioe' bit-twieqi fid-daqs oriġinali tagħhom u xejn aktar u dan taħt id-direzzjoni tal-Perit Godwin Abela li qed jerġa' jiġi nominat għal dan il-għan.

4. **Tilqa'** t-tielet talba u tawtorizza lir-rikorrenti, li fin-nuqqas da parti tal-intimati li jagħmlu hekk kif ordnat, jagħmlu x-xogħlijiet relattivi huma stess taħt id-direzzjoni tal-Perit Godwin Abela, u dana a spejjez tal-intimati.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati.

Moqrija.

Onor. Imħallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
29 ta' April, 2025

Cora Catania
Deputat Reġistratur
29 ta' April, 2025