MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2005

Citazzjoni Numru. 140/1991/2

Kawza fil-lista: 16

Norbert Agius
Vs
Anthony Vella, Carmela Vella, Carmelo Vella, Edmond Vella, John Vella, Joseph Vella, Rita Vella, Giovanna Vella, Mary Grace Vella u Carmel Vella

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-attur ippremetta u talab hekk:

Premess illi in forza ta' kuntratt tas-7 ta' Marzu 1990 in atti Nutar Pierre Cassar l-attur akkwista b'titolu ta' bejgh razzett bla numru kif ukoll l-art adjacenti tal-kejl superficjali ta' 4652 metri kwadri maghrufa bhala 'Ta' Musulin' sive

‘Tax-Xghira’ fil-limiti ta’ Zabbar bil-pattijiet u kundizzjonijiet stiplati fl-att precitat (Dok. A).

Premess illi l-propjeta’ akkwistata mill-attur tinkludi files ta’ art markata bl-ahmar fl-unita pjanta (Dok. B) u dan kif jigi pruvat fil-kors tat-trattazzjoni tal-kawza.

Premess illi dina l-art tinsab fil-pussess tal-konvenuti u dan abusivament u bi ksur tal-jeddijiet ta’ proprjeta’ tal-attur.

Premess illi l-konvenuti interpellati biex jisgumbraw mill-art riferita u b’hekk jirrilaxxjawha a favur tal-attur baqghu inadempjenti.

Jghidu ghalhekk l-istess konvenuti ghaliex m’ghandhiex din il-Qorti:-

1. Prevja d-dikjarazzjoni li l-art aktar ‘il fuq riferita tappartjeni in piena proprjeta’ lill-attur u li konsegwentement tinsab fil-pussess tal-konvenut abusivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jisgumbraw mill-istess proprjeta’ u b’hekk jirrilaxxjawha a favur l-attur;

3. Tipprefiggi terminu qasir u perentorju li matulu l-konvenuti jkunu tenuti li jisgumbraw mill-imsemmija proprjeta’ u b’hekk jirrilaxxjawha a favur l-attur.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-8 ta’ Ottubru 1990 kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew:

1. Illi huma, ad eccezzjoni tal-konvenuta Giovanna Vella, flimkien mal-werrieta l-ohra kollha tal-mejjet Carmelo Vella, mhux konvenuti f’din il-kawza, huma proprjetarji tal-ghalqa maghrufa bhala “Tal-Abjad”, u mhux “Ta’ Musulin”, kif indikata fic-citazzjoni, fil-limiti ta’ Haz Zabbar u ghalhekk il-gudizzju mhuwiex integru u

Giovanna Vella ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju;

2. L-imsemmija ghalqa ilha proprjeta’ ta’ l-istess familja Vella ghal diversi generazzjonijiet u ghall-aktar minn tletin sena u minn dejjem thallsu fuqha cnus u pizijiet ta’ quddies mill-istess familja Vella;

3. Illi ghalhekk it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kollha kontra l-istess attur.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;
Rat ir-relazzjonijiet tal-periti gudizzjarji l-Avukat Dottor Robert Mangion u l-Perit Arkitett Rene Buttigieg minnhom debitament mahlufa;
Rat l-atti kollha tal-kawza;
Semghet il-provi bil-gurament;
Ikkunsidrat;

Kwadru tal-fatti
Illi l-azzjoni odjerna timpernja fuq bicca art indikata bl-ittri ADEF u ddelineata bl-ahmar fuq il-pjanta markata Dok.B annessa ma’ l-att tac-citazzjoni. L-attur jsostni li dina l-art hija maghrufa bhala “Tal Musulin” sive “Tax-Xghira” u tifforma parti mill-proprjeta’ akkwistata minnu permezz ta’ kuntratt tas-7 ta’ Marzu 1990 in atti Nutar Dottor Pierre Cassar, ukoll indikata fl-imsemmija pjanta. Il-konvenuti minn naha taghhom isostnu li l-art hemm indikata hija maghrufa bl-isem “Tal-Abjad” hu hija proprjeta’ taghhom gejja mill-wirt ta’ Carmelo Vella.

Illi in sostenn tat-tesi tieghu l-attur esebixxa diversi atti nutarili li jirrizalu ghas-sena 1898, b’ kollox hdax il-kuntratt esebiti fl-atti bhala dokumenti XX1 sa XX11. Id-dokument XX11 huwa l-kuntratt ta’ kompra vendita fuq indikat, filwaqt li l-kuntratti l-ohra huma intizi biex juru kif l-art de quo waslet fil-patrimonju tal-attur.

Minn dawn id-dokumenti jirrizulta s-segwenti:

[1] Fis-27 ta' Lulju 1898, b' kuntratt [XX1][1] in atti Nutar Francesco Camilleri, Antonio Bugelli xtara minghand Angela Cahcia l-utili dominju perpetwu ta' bictejn art fil-limit ta' Haz Zabbar, fosthom l-art maghrufa "tal-Kaiki" tal-kejl ta' tommna, sieh u disgha kejliet [T1.1.9], bid-dritt tal-uzu ta' l-ilma mil-bir tal-ahwa Vella bid-dritt tal-passagg fuq art ta' certu Giovanni mlaqqam "il-Birgu".

[2] Fis-7 ta' Settembru 1921, b' kuntratt [XX2][2] in atti Nutar Salvatore Cauchi, Paolo Pace xtara minghand Giovanni Seychell l-utile dominju perpetwu ta' porzjon art maghrufa "tal-Miscuilin" fil-limiti ta' Haz Zabbar "in contrada ta' Xghaira [sic] nel vicolo ta' Lessi" tal-kejl ta' "due tumoli circa" [2T], bid-dritt tal-uzu ta' l-ilma mill-bir esistenti fl-art vicin ta' Francesco u Michele ahwa Vella.

[3] Fit-18 ta' Marzu 1926, b' kuntratt [XX3][3] in atti Nutar Salvatore Cauchi, l-istess Paolo Pace xtara minghand l-imsemmi Antonio Bugelli l-utile dominju perpetwu ta' l-art "tal-Kaiki" fuq indikata.

[4] Fil-5 ta' Ottubru **1961**, b' kuntratt [XX4][4] in atti Nutar Dottor Carmelo Lia, Salvatore Zerafa xtara minghand il-werrieta tal-imsemmi Paolo Pace, l-utili dominju perpetwu tal-ghalqa msejha "Tax-Xghajra tal-kejl circa erbat itmiem [4T] bl-abitant fiha kostruit li tinsab fil-limiti ta' Haz-Zabbar".

Il-konfini ta' din l-art gew deskritti hekk: " .. jmiss kollox fimkien mill-Grigal ma' beni ta' Carmelo Vella, mill-Lbic ma' beni tal-ahwa Zerafa, Nofs in-Nhar ma' raha ta' Wenzu Pulis, Majjistral mas-Sqaq ta' Lessi li jaghti ghal Triq San Leonardo."

[5] Fl-4 ta' Dicembru 1965, b' kuntratt [XX5][5] in atti l-istess nutar, Salvatore Zerafa ikkonceda lil Francis Cremona is-sub emfitesi perpetwa ta' l-imsemmija art indikata bhala "Ta Masculin sive tax-Xghajra limiti ta' Haz Zabbar tal-kejl

[1] Fol.213 et seq
[2] Fol.229 et seq
[3] Fol.235 et seq.
[4] Fol.236 et seq.
[5] Fol.256 et seq.

ta' circa erbat itmiem [4T] bl-abitant rustiku fiha kostruit". Id-deskrizzjoni tal-konfini hija identika ghal dik indikata fil-kuntratt precedenti.

[6] Fit-8 ta' Marzu 1966, b' kuntratt [XX6][6] in atti Nutar Dottor John Micallef Trigona, l-imsemmi Francis Cremona ttrasferixxa l-utile dominju perpetwu ta' l-istess art li hu kien akkwista minn Salvatore Zerafa lil John Vincent Prendergast.

F' dan il-kuntratt l-art giet indikata bhala "ta Musulin sive tax-Xghajra in the neighbourhood of Xghajra limits of Zabbar of the superficial area of approximately two tumoli, three mondelli and eight point sixteen misure [T2-3-8.16].

Illi ghandu jigi osservat li inizjalment il-kejl ta' l-art gie indikat fil-kuntratt bhala "approximately four tumoli [T4-0-0], izda waqt il-pubblikazzjoni ta' l-att saret korrezzjoni fis-sens li l-kejl gie indikat bhala T2-3-8.16].

Sussegwentement, sentejn wara, fil-21 ta' Frar 1968 sar kuntratt [XX7][7] iehor fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia, li permezz tieghu l-imsemmija Francis Cremona u John Prendergast, fil-presenza ta' Salvatore Zerafa li wkoll deher fuq il-kuntratt, ikkorreggew il-kuntratt precedenti taghhom fis-sens li l-art trasferita b' dak il-kuntratt tat-8 ta' Marzu 1966, kienet "actually measures approximately four tumoli and not two tumoli, three mondelli and eight point one six measure, being all that land which the said Cremona had acquired from appearear Zerafa by the deed above mentioned."

F' dan l-att l-ghalqa giet indikata bhala "Ta Musculin or Tax-Xghajra" bl-istess konfini kif deskritti fil-kuntratt precedenti.

[6] Fol.266 et seq.
[7] Fol.276 et seq. – sottolinear tal-Qorti. F' dan l-att, Salvatore Zerafa rrikonoxxa lil John Prendergast bhala sub emfitewta.

[7] Fl-10 ta' Settembru 1959, b' kuntratt [XX8][8] in atti Nutar Dottor Francis Micallef, John Prendergast ittrasferixxa l-istess art lil Michael Mac Donagh Mollet; u b' kuntratt [XX9][9] sussegwenti tal-31 ta' Marzu 1970 in atti Nutar Dottor Carmelo Lia, l-imsemmi Salvatore Zerafa rrikonoxxa lil Mollet bhala sub emfitewta.

F' dawn iz-zewg atti, l-art giet deskritta bhala "Ta Musulin sive Tax Xghajra" tal-kejl ta' circa erba tumoli [T4], bid-deskrizzjoni identika tal-konfini.

[8] Fid-29 ta' Mejju 1981, b' kuntratt [XX10][10] in atti Nutar Dottor Joseph Brincat, l-imsemmi Mac Donagh Mallet ittrasferixxa lil Bodil Lange Jensen l-istess art denominata "Ta Musulin sive Tax-Xghira" tal kejl ta' 4654 metru kwadru, bid-deskrizzjoni tal-konfini identika mad-deskrizzjoni fil-kuntratt precedenti.

[9] In fine, fis-7 ta' Marzu 1990 b' kuntratt [XX11][11] in atti Nutar Dottor Pierre Cassar, l-attur xtara s-sub utile dominju perpetwu minghand Mac Donagh tal-art li dan kien akkwista kif indikat fil-paragrafu precedenti. F' dan il-kuntratt l-art giet deskritta b' mod identiku kif deskritta fil-kuntratt precedenti. Gie ukoll indikat l-obbligu tal-akkwirent li jhallas Lm50 cens annwu lil Salvatore Zerafa liema obbligu jsib l-origini tieghu mill-kuntratt precitat tal-4 ta' Dicembru 1965 u baqa' jigi trasferit ma' kull trasferiment ta' l-art.

Illi l-attur jsostni li biz-zewg kuntratt, maghmula fis-snin 1921 u 1926 rispettivament, Paolo Pace kien akkwista l-art kollha indikata fil-pjanta annessa mac-citazzjoni, u ghalhekk inkluza l-art delineata bl-ahmar. B' hekk meta sar it-trasferiment lil Salvatore Zerafa huwa trasferixxa lil dan art tal-kejl ta' circa erba tumoli, liema medda ta' art baqghet tigi trasferita fil-kuntratti sussegwenti sakemm sar l-akkwist mill-attur. Ghalhekk il-*vexata questio* huwa jekk l-art de quo, meritu tal-kawza odjerna, hijiex inkluza fil-

[8] Fol.281 et seq.
[9] Fol.288 et seq.
[10] Fol.296 et seq.
[11] Fol.299 et seq.

proprjeta’ li Salvatore Zerafa kien akkwista minghand Paolo Pace.

In propositu l-attur ressaq diversi xhieda fosthom lill-imemmi Francis Cremona, kif ukoll lil John Giusti li kien jiehu hsieb il-proprjeta’ ta’ Bodil Lange, u lil John Camilleri li ghandu l-art kontiguwa ma’ ta’ l-attur.

[A] Francis Cremona[12] qal li meta huwa fis-sena 1965 kien akkwista l-ghalqa minghand Salvatore Zerafa huwa kien ghamel emfasi li l-art kellha jkun fiha millanqas erba titmien. Dan jghid li hu “dejjem kont ninnegozja f’ artijiet u bini”, u wara li xtara kien mar kejjel l-ghalqa u sab li veru kien fiha circa erbat itmien. Huwa kkonferma li l-art kienet maqsuma f’ diversi livelli, u kien juza t-tarag biex jghaddi minn naha ghall-ohra. Fix-xhieda tieghu Francis Cremona rrefera ghaz-zewg ritratti esebiti mill-attur [NA1 u NA2] u kkonferma li l-art li tidher fuq ir-ritratt NA1 kienet parti mill-ghalqa li kien akkwista u li kienet tintuza minnu u rrifera ghall-passagg li jidher fuq dan ir-ritratt li x-xhud ikkonferma li kien juzah meta l-ghalqa kienet f’ idejh

Dan ix-xhud jghid li l-art ma kienet imqabbla ghand hadd. “Jiena nzilt fil-ghalqa bosta drabi u nafha sew ….. Nirrepeti illi hadd ma avanza xi drittijiet fuq din l-ghalqa, pero’ kienu jitolbuhieli diversi bi qbiela, jiena pero ma qabbiltha lil hadd naturalmetn sakemm beghtha lil Prendergast.” Jghid ukoll “Jiena cert illi ma kienx hemm gabillot fl-ghalqa ghax kont anki hawwilt xi sigar tal-laring…”

[B] JohnCamilleri[13] jghid li huwa ‘trabba’ fil-proprjeta’ kontigwa ghal dik okkupata mill-attur. Huwa jiftakar li l-ghalqa kienet okkupata minn Salvu Zerafa u jikkonferma li “l-proprjeta’ li ghandu f’ idejh l-attur kienet haga wahda mal-proprjeta’ li tmiss maghha, u cioe’ dawn iz-zewg proprjetajiet kienu f’ idejn Zerafa.” Jghid li fil-proprjeta’ li xtara l-attur u li kienet tappartjeni lil Zerafa “kien hemm hajt tas-sejjieh b’ access f’ forma ta’ rampa u anke l-hbula l-ohra li kellu Zerafa kienu separati minn xulxin b’ access

[12] Fol.22 et seq.
[13] Aff. - Fol.119 et seq.

minn hitan tas-sejjieh. Il-proprjeta' kollha li kellu Zerafa kienet imdawwra b' hajt tas-sejjieh b' access wiehed minn that it-torri.

Dan ix-xhud ikkonferma li l-art li kellu Zerafa kienet tinhadem minnu, u li meta dana biegh l-art lil Francis Cremona dana kabbar diversi sigar fiha. Ikkonferma li imbaghad Leli Buhagiar "beda u ghadu" jahdem feles ta' art kontigwa ma dik ta' l-attur. Jghid li: "Naf ukoll li l-access li kien igongi l-proprjeta' li qed jokkupa l-attur ma dik il-proprjeta' li qed jahdem Leli Buhagiar, u cioe' l-access principali li kien juza Zerafa giet imbarrata minn certu Kieli Bonnici.."

In fine, John Cremona jghid li l-hajt li kien jiccirkonda l-hbula kollha li kellu Zerafa, parti minnha twaqqghet minn Leli Buhagiar biex ikun jista' jidhol minnha, "u cioe' dik il-parti tal-hajt li kwazi jasal sa hdejn it-torri."

Dan ix-xhud rega' xehed waqt l-access[14] mizmum mill-periti gudizzjarji u kkonferma li l-ghalqa in kwistjoni illum tinhadem minn Leli Buhagiar. "Qabel kienu, din in kwistjoni u [l-ghalqa] ta' tahta, f' idejn Salvatore Zerafa .." Qal ukoll li xi 32 sena ilu Zerafa kien qabbdu biex jahratlu l-ghalqa in kwistjoni.

[C] Lawrence Attard[15] qal li qabel ma Francis Cremona akkwista l-art, huwa kien avvicina lil Salvatore Zerafa bil-hsieb li jakkwista l-art hu peress li kien imdahhal fin-negozju tal-proprjeta'. Zerafa kien dawru mal-proprjeta' u kien qallu li kien fiha erbat itmien. Attard jghid li huwa kkonferma dan b' ghajnejh. Izda meta sussegwentement il-proprjeta' waslet f'idejn l-attur, li jigi r-ragel ta' oht Attard, dan induna li l-art akkwistat mill-attur paragonata ma' l-art kif kien urih Zerafa kienet bin-nieqes.. Dan gie konfermat minn survey li sar wara.

[D] Anthony Giusti[16] jghid li hu kien prokuratur ta' Bodil Lange inkarigat biex fl-assenza taghha minn Malta jiehu

[14] Fol.320 – Access mizmum fit-13 ta' Frar 1995
[15] Aff. 3 ta' Gunju 1996 – fol.117
[16] Aff. – fol.116

hsieb il-proprjeta' li din kienet akkwistat minghand Mac Donagh Millet. Ghalkemm Bodil kienet qaltlu li l-kejl tal-art akkwistata minnha kien ta' erbat itmien, hija fil-fatt kienet urietu l-art li kien qed jokkupa l-attur. Jikkonfermali l-uniku gar li kellu kuntatt mieghu tul l-amministrazzjoni ta' din l-art kien Leli Buhagiar li kien u ghadu jahdem feles kontiguwa mal-proprjeta' okkupata mill-attur. Dan ix-xhud jghid li: “Huwa [Buhagiar] kien jghid li l-proprjeta' li kien jahdem kienet tieghu.”

Meta sussegwentement sar il-kuntratt bejn Bodil, rapprezentata minn Anthony Giusti, u l-attur, dan kien qal lin-nutar li, ghalkemm kien jaf li l-art materjalment ma kienx fiha erbat itmiem huwa kien qed jixtri bil-kejl imsemmi fil-kuntratt precedenti.

Illi It-tezi konvenuta hija li l-art hija proprjeta' tal-ahwa Vella werrieta ta' Carmelo Vella u ilha proprjeta' tal-istess familja Vella ghal diversi generazzjonijet u ghal aktar minn tletin sena.

[1] Joseph Vella fid-depozizzjoni[17] tieghu jghid l-ghalqa indikata fl-access “minn dejjem maghrufa bhala “Tal Abjad”. Huwa ghandu 45 sena u kienu ilu imur fl-ghalqa ma' missieru minn mindu kellu 6 snin. Ghalqa kienet f' idejn missieru u nannuh patern. Dak iz-zmien l-ghalqa kienet imqabbli minn nannuh lil Zeppi mlaqqam “il-Wieq”. Dan il-konvenut jsostni li kien jara lil dan Zeppi jghabbi l-biegha mill-ghalqa.

Missieru kien jghidlu li fuq din l-ghalqa kien hemm piz ta' quddies li f' dak iz-zmien kien jithallas direttament mill-imsemmi Zeppi, lill-Kapuccini f' isem in-nannu.

In-nannu tieghu kien jhallas lil Salvatore Zerafa cens annwu ta' madwar tlett xelini u nofs fuq l-ghalqa de quo, izda dan ma kienx jghati ricevuta. Wara l-mewt tan-nannu, ic-cens beda jithallas minn Guzeppi Vella, iz-ziju tal-konvenut; izda sussegwentement peress li Salvatore

[17] Moghtija fil-15 ta' Mejju 1998 – fol.341

Zerafa kien informah li hu kien beigh ir-razzett lil xi Ingliz u li c-cens kellu jithallas lil dan. Wara xi snin Zerafa kien avvicina lil Guzeppi Vella u qallu li c-cens kien rega' dar fuqu u ghalhekk kien pagabbli lilu, izda peress li dana naqas li jurih provi dokumentali, Vella kien irrifjuta li jkompli jhallsu c-cens li fil-fatt kien baqa' ma thallasx aktar.

Il-familja Vella minn dejjem ittrattaw din l-ghalqa bhala "proprjeta' piena" taghhom, tant li meta hareg l-Att dwar ir-Registrazzjoni tal-artijiet li kellhom piz fuqhom, Joseph Vella kien irregistra din l-ghalqa f' ismu l-familja Vella fil-25 ta' Jannar 1984.[18] Mar-registrazzjoni ha biss il-ktieb tal-piz tal-quddies.

<u>[2] Anthony Vella</u>[19] spjega li l-pis piju fuq din l-ghalqa maghrufa bhala Tal Abjad kien fondat minn antenat taghhom Grazio Vella u esebixxa kopja ta' dokumenti u ricevuti[20] in sostenn tal-hlas tal-imsemmi piz li jirrisalu ghas-snin 1957 u 1958, kif ukoll ghall-perijodu bejn is-snin 1961 u 2000. Il-piz kien thallas minn Grazio Vella, Carmelo Vella u Guzeppi Vella, u il-prezent il-hlas isir minn dan ix-xhud.

L-ghalqa in kwistjoni hija mqabbla ghand Emanuel Buhagiar versu l-qbiela ta' Lm10 u qabbli kien hemm haddiehor.

<u>[3] Emanuel Buhagiar</u>[21] jghid li ilu jahdem l-ghalqa de quo <u>20 sena</u> u li din hi tal-familja Vella. Il-gabillotti ta' qabel kien Gusepp il-Wieq u Kieli l-Wieq, rispettivament. Kien dan ta' l-ahhar li hadu ghand Vella sabiex il-qbiela ddur fuqu. Kien ihallas Lm1 ghal quddies kif kien jghidlu Kieli. Huwa dejjem lil familja Vella u hadd iehor qatt ma talbu biex ihallsu.

F' depozizzjoni sussegwenti qal li ilu jahdem l-ghalqa "Tal Abjad" ghal <u>30 sena</u>. Qabel kienet tinhadem minn Kieli "tal Wieq" li kien hadu ghand Vella sabiex l-ghalqa ddur

---

[18] Dok.JVI – fol.306
[19] Fol.345
[20] TV1 sa TV9 – fols.307 et seq.
[21] Fol.347

fuqu. B' hekk beda jahdem l-ghalqa u jhallas l-qbiela lil Guzeppi Vella li pero' qatt ma ghamillu ricevuta. "Ricevuti mill-bidu nett sallum tal-qbiela qatt ma ghatajt. Immur inhallas u ricevuta ma nitlobhiex. Qatt ma sar kliem li ricevuti ma jinhargux.

Jghid li Salvatore Zerafa jafu ghax kellu ghelieqi ma' genb dik li xtara l-attur. Dan Zerafa kien ikun fl-ghalqa ta' ma genbu u kien jghidlu li kien xtara l-ghalqa; iza qatt ma ghamel pretensjoni fuq l-ghalqa de quo mahduma minn Buhagiar. Mal-hajt divizorju huwa bena dura ghall-hamiem u tarag li jaghti ghaliha.

Fil-kontro ezami[22] li sar fl-10 ta' Gunju 1999 Buhagiar ikkonferma li l-ghalqa ilha f' idejh 30 sena u f' dik is-sena l-qbiela li ser ijhallas "tkun il-31 wahda."
[4] Joseph Bonnici[23] jghid li l-ghalqa Tal Abjad kienet tinhadem minn nannuh Guzeppi Bonnici "xi 100 sena ilu" u wara mewtu giet f' idejn iz-ziju Guzeppi Bonnici. Dawn kien jghidu li l-qbiela kienet tithallas lill-familja Vella maghrufa "ta Matta". Meta xi 30 sena ilu miet iz-ziju Guzeppi Bonnici, l-art giet f' idejn missieru li minn naha tieghu ta' lin-"Nemlu" biex jahdimha li ghadu hemm sallum.

[5] Rev.Frangisk Azzopardi[24], filwaqt li kkonferma l-awtenticita' tad-dokumenti TV1 sa TV3, jghid li r-registru [TV1] jirreferi ghall-legati li dwarhom ma hemm ebda dokumenti supplimentari. Huwa spjega li meta persuna tmur thallas piz piju, anke jekk ma taghtix taghrif, u joqghodu fuq il-kelma ta' min ihallas. Mhux kull min ihallas i-legat ikun proprjetarju, tant li jkun hemm kazijiet fejn il-piz jithallas mill-gabilott fl-interess tas-sidien. F'dan il-kaz il-piz thallas biss mill-familja Vella.

Huwa jghid li min igib ktieb tar-ricevuti nikkopja r-ricevuta precedenti minghajr verifi ohra. Ir-ricevuta mhux prova tat-titolari ta' l-art gravata bil-piz. Izda bla dokumentazzjoni ma jifdux legati.

---

22 Fol.358
23 Fol.349
24 Fol.350 et seq

Perit Legali[25]
Dan wasal ghall-konkluzjonijiet segwenti [1] li l-attur ma rnexxielux jipprova t-titolu ta' proprjeta' fuq l-art de quo; filwaqt [2] li l-konvenuti "rnexxielhom jippruvaw illi huma u l-antenati taghhom ilhom komplessivament aktar minn 30 sena jitqiesu bhala l-proprjetarji tal-art [de quo] u ma jirriuzltax illi qabel l-attur, xi hadd mill-precedessuri fit-titolu tieghu qatt ressqu pretensjonijiet [fuqha]. Huwea minnu li l-kuntratti ricenti jsemmu erbat itmien, pero' dan wahdu mhux sufficjenti."[26]

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti
Il-Qorti ma tikkondividix il-konkluzjonijiet raggjunti mill-perit legali, u dan ghar-ragunijiet segwenti.

Illi l-konvenuti qed jopponu ghall-pretensjoni attrici, mhux bil-pussess semplici, imma b'eccezzjoni sostanzjali bazata fuq titolu ta' proprjeta' akkwistat bil-preskrizzjoni akkwisitiva tregennarja. Fl-eccezzjoni taghhom huma jsostnu li ghandhom titolu ta' proprjeta' fuq l-ghalqa de quo stante li ilhom jippossjeduha "ghal aktar minn tletin sena."

Din il-linja difensjonali hija determinanti fil-kamp tar-regolamentazzjoni tal-prova ghax iggib maghha spostament tal-oneru tal-prova fl-azzjoni rivendicatoria, "in quanto che jekk [il-konvenut] jeccepixxi li ghandu titolu fuq il-haga rivenditata aktar mill-attur, il-piz tal-prova jaqa' fuqu u jekk ma jilhaqx din il-prova jissokkombi fl-eccezzjoni tieghu." *[PA.* ***Giuseppe Abela vs John Zammit*** *deciza 16.05.1962 kowtata b' approvazzjoni fil-kawza* ***App.S.Albert Mizzi vs Rita Azzopardi*** *deciza 27.03.1996]. Reus in excipiendi fit actor.*

Konformament fil-kaz in disamina l-punto di partenza ghandu jkun l-ezami tal-pretensjoni tal-konvenuti li l-art de quo giet akkwistata minnhom bil-preskrizzjoni akwizittiva treggenarja. In propositu huma applikabbli s-segwenti principji guridici:

[25] Fol.387
[26] Fol.400

[A] Illi l-pussess *ad usucapionem* ossia l-preskrizzjoni akwisittiva ta’ tletin sena ghandha bhala l-elementi taghha il-pussess legittimu bir-rekwiziti kontemplati fl-Artikolu 2107 tal-Kap.16 u cioe’ jehtieg li l-pussess ikun kontinwu ghal dan it-tul taz-zmien, pussess mhux miksur, pubbliku u mhux ekwivoku ghaz-zmien li tghid il-ligi]*[App.Civ.* ***Borg vs Farrugia*** *nomine et [1957] Vol.XLI.I.168;App.Civ. Stella Briffa vs Caterina Scicluna [1954] Vol.XXXVIII; u* ***Chetcuti et vs Xerri*** *deciza 31 ta’ Mejju 1996].* L-oneru ta’ din il-prova tirrisjedi esklusivament fuq minn qed jallegha, fuq l-istregwa tal-massima *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat*; u fid-dottrina u l-gurisprudenza hija deskritta bhala prova dijabolika stante li jehtieg li tkun univoka fis-sens li ma treggix jekk ic-cirkostanzi ta’ fatt jistghu jaghtu lok ghall-interpretazzjoni.

[B] Rigward il-kuncett tal-pussess jinsab insenjat illi tnejn huma l-elementi bazici: dak materjali konsistenti fil-poter ta’ fatt fuq il-haga, u dak intenzjonali konsistenti fl-animus tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien proprjetarju taghha – *animus et corpus; corpus possessionis et animus possidendi vel animus domini*. Mhux bizzejjed li jkun ezercizju bil-bona grazzja jew tolleranza. *[App.Civ.* ***Carmelo Caruana vs Orsla Vella****; u* ***Vol.XLI.I.178****]*

Illi fil-kaz in disamina u mill-aspett ta’ provi in sostenn tat-tezi konvenuta, il-konvenuti qed jserhhu l-provi taghhom fuq depozizzjonijiet ta’ xhieda u registrazzjoni ta’ hlas ta’ piz ta’ quddies fuq ghalqa indikata bhala Tal Abjad. F’ dan ir-rigward huma opportuni s-segwenti osservazzjonijiet:

[1] Illi il-piz li thallas mill-familja Vella huwa fuq l-ghalqa denominata Tal Abjad, u imkien ma jissemmew l-ghelieqi akkwistati minn Paolo Pace bil-kuntratti fuq riferiti. Fi kliem iehor, ghajr ghall-asserzjoni tal-konvenuti ma hemm ebda prova dokumentali li tistabilixxi ness ta’ prova bejn l-ghalqa Tal Abjad u l-art in kwistjoni.

[2] Illi, kif irrizulta manifest mix-xhieda tar-Reverendu Frangisk Azzopardi, ghar-registrazzjoni u hlas tal-piz ta' quddies, l-awtorita' ekklesjastika koncernata ma tesigi ebda dokumenti izda tistrih fuq il-kelma ta' min ikun mar ihallas il-piz. Dan ix-xhud jghid li fil-kaz tal-ghalqa Tal Abjad "ma hemm ebda dokumenti supplimentari". Ghaldaqstant ghandu jirrizulta car li r-registrazzjoni u l-hlas tal-piz tista' tikkwalifika ghal massimu bhala pretensjoni ta' dritt, izda certament ma tikkwalifikax bhala prova ta' titolu tal-ghalqa li fuqha jkun thallas il-piz.

L-istess konsiderazzjoni tapplika ghar-registrazzjoni tal-art mad-dipartiment tal-Agrikoltura. Dan il-fatt jikwalifika ghal pretensjoni fuq l-art registrata, izda ma jghati ebda titolu u ma jikkostitwix prova ta' titolu.

[3] Illi rigward ix-xhieda li fuqha tistrih sostanzjalment l-eccezzjoni tal-konvenuti li l-ghalqa de quo ilha fil-pussess taghhom ghall-aktar minn tletin sena, il-Qorti tosserva li dina tinsab kontradetta dijametrikalment nid-deposizzjoni ta' Francis Cremona, proprjetarju precedenti u aventi kawza minn Salvatore Zerafa, u mix-xhieda ta' John Camilleri, xhud kompletament estranew ghall-vertenza in disamina.

Il-konvenuti u x-xhieda taghhom jsostnu li l-art kienet ilha fil-pussess taghhom ghal zmien twil, u Joseph Bonnici jghid li l-ghalqa kienet ilha ghal mitt sena bi qbiela ghand il-familja Bonnici, minghand il-familja Vella. Minn naha l-ohra, l-imsemmi Francis Cremona li fis-sena 1965 kien akkwista l-art mahduma minn Salvatore Zerafa [inkluza l-art de quo] jsostni kategorikament li meta l-art kienet fil-pussess tieghu ma kien hemm hadd go fiha u hadd ma qatt ghamel pretensjoni fuqha. Inoltre, John Camilleri li ghandu l-art kontigwa kkonferma li l-ghalqa de quo kienet tinhadem minn Salvatore Zerafa, u li sussegwentement l-art kien dahal fiha certu Emanuel Buhagiar, billi waqqa' parti mill-hajt li kien beda Zerafa, u beda jahdimha hu.

Illi in sostenn tat-tezi konvenuta xehed l-imsemmi Emanuel Buhagiar li fl-ewwel depozizzjoni[27] tieghu qal li hu kien kera l-ghalqa minghand Vella u kien ilu jahdimha 20 sena, filwaqt li fid-deposizzjoni tieghu ssussegwenti[28] qal li kien ilu jahdem l-ghalqa de quo ghal 30 sena u li f' dik is-sena il-qbiela li kien ser jhallas kienet il-31 wahda! Dan isostni li Vella ma kienux jghatuh ricevuti tal-hlas tal-qbiela. In propositu l-Qorti tosserva li x-xhieda ta' Emanuel Buhagiar hija kemm inkonsistenti, kif ukoll inverosimili: inkonsistenti fl-allegazzjoni tieghu dwar it-tul ta' zmien li l-ghalqa kienet ilha ghandu, u inverosimili rigward l-allegazzjoni tieghu li kien ilu jhallas il-qbiela ghal dak iz-zmien kollu u b' dan kollu qatt ma nghata ricevuta. Apparti minn hekk Anthony Giusti, xhud iehor estranew ghal vertenza, jghid li "Huwa [Buhagiar] kien jghid li l-proprjeta' li kien jahdem kienet tieghu." [supra] – inkonsistenza ohra, din id-darba dwar l-origini u n-natura tal-pussess tieghu.

Huwa opportun li jigi ribadit li kemm il-kovenuti Vella, kif ukoll ix-xhieda Joseph Bonnici u Emanuel Buhagiar ma gabu ebda xintilla ta' prova dokumentali in sostenn tat-tesi taghhom li l-ghalqa de quo kienet fil-pussess tal-konvenuti ghaz-zmien minnhom allegat.

Dan premess u kkunsidrat il-Qorti hija tal-fehma li l-eccezzjoni tal-konvenuti tissokkombi kemm mill-aspett taz-zmien tal-pussess, kif ukoll mill-aspett tal-univocita' tieghu.

Minn naha l-ohra l-pretensjoni attrici hija bazata fuq provi dokumentali, supplimentati b' xhieda konsistenti u korroboranti. Mill-provi jirrizulta nkontestat u ampjament provat li Paola Pace kien akkwista bicctejn art fil-limiti ta' Zabbar, vicini, tant li t-tnejn kienu jgorru maghhom id-dritt tal-uzu ta' l-ilma mill-bir tal-ahwa Vella: l-ghalqa tal-Kaiki tal-kejl ta' T1.1.9 u l-ghalqa tal-Miscuilin tal-kejl ta' circa T2. Sussegwentement, circa 35 wara, Salvatore Zerafa akkwista minghand l-werrieta tal-imsemmi Paolo Pace ghalqa Tax Xghajra tal-kejl ta' circa T4, li

[27] 8 ta' Ottubru 1998
[28] 10 ta' Gunju 1999

sussegwentement bdiet tigi trasferiti that l-isem ta Musulin sive Tax Xghajra u indikata bil-kejl ta' circa T4.
Fil-fehma tal-Qorti dan il-kwadru tal-fatti per se jghati fidi lit-tesi attrici li Salvatore Zerafa kien akkwista minghand il-werrieta ta' Paolo Pace iz-zewg ghelieqi fuq riferiti, u li l-ghalqa tal-Kaiki giet inkorporata mal-ghalqa il-kbira maghrufa bhala ta' Musulin, tant li wara circa 35 sena l-art shiha bdiet tisejjah b' dan l-ahhar isem, u din kollha bil-kejl ta' circa T4 li fihom hemm inkluza l-ghalqa tal-Kaiki tal-kejl ta' T1.1.9.

Illi in oltre, mix-xhieda kemm ta' Francis Cremona kif ukoll ta' John Camilleri kompliet tissahhah it-tesi attrici li l-ghalqa de quo kienet fil-fatt parti mill-ghelieqi akkwistati minn Salvatore Zerafa kif fuq indikat. Fil-fehma tal-Qorti dan il-fatt jirrizulta sodisfacentement provat.

In fine hija opportuna l-osservazzjoni li l-kejl li rrizulta lil perit tekniku tal-art <u>kif registrata</u> fis-sena 1999 [fil-mori tal-kawza] mill-attur mal-imsemmi dipartiment, ma timmilitax fatalment kontra din il-konkluzjoni; ghax, kif fuq gja spjegat, ir-registrazzjoni ta' l-art ma ghandu ebda valur probatorju dwar it-titolu ta' l-art registrata, u ma tistax validament fil-ligi tigi meqjusa bhala li tinnewtralizza dak li jirrizulta minn kuntratti pubblici; multo magis meta bhal fil-kaz prezenti dawn jkunu minn naha taghhom sostnuti minn provi cari u sodisfacenti.

Illi in vista tal-premess il-Qorti hi tal-fehma li l-attur irnexxielu jipprova l-kaz tieghu, mhux biss bil-fatt negattiv tal-konvenuti li naqqsu li jipprovaw id-dritt tal-proprjeta' minnhom vantat, izda wkoll bil-fatt posittiv konsistenti f' xhieda u provi dokumentali konsistenti f' atti pubblici. Ghaldaqstant it-talbiet attrici huma gustifikati u ghandhom jigu milqugha.

Decide

Ghal dawn il-motivi tiddecidi billi, previa rigett tal-eccezzjoni tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attrici, u tiddikjara li l-art indikata fl-att tac-citazzjoni u ddelineata bl-ahmar fl-annessa pjanta tappartjeni in piena proprjeta' lill-attur u li konsegwentement tinsab fil-pussess tal-konvenuti

abusivament, u minghajr ebda titolu validu fil-ligi; u tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien xahar jizgumbraw mill-imsemmija proprjeta’ u b’ hekk jirrilaxxjawha a favur tal-attur.

Bl-ispejjez kollha a kariku tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------