MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF RAYMOND C. PACE

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2010

Citazzjoni Numru. 418/2005

Olive Gardens Investments Limited (C16715).

vs.

Salvu, Annetto, John, Francis, Joseph, Carmen u Carmelo ahwa Farrugia u b' digriet tat- 22 ta' Jannar 2007 gew kjamati in kawza Jane Mercieca u Mary Ann Sammut.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni tas-socjeta` attrici Olive Gardens Investments Limited datata 3 ta' Mejju 2005 a fol. 1 tal-process fejn ippremettiet:-

Illi in forza ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor Mario Bugeja fit-22 ta' Novembru 2003 (Dok "X") Jane mart

Francis Mercieca u Mary Ann mart Joseph Sammut solidalment u indivisibilment bejniethom, u dan in kwantu ghal kwart indiviz (1/4) Mary Ann Sammut u tliet kwarti (3/4) indiviz Jane Mercieca, bieghu, assenjaw u ttrasferew lis-socjeta` attrici li accettat, xtrat u akkwsistat porzjon diviza ta' art tal-kejl ta' circa tmint elef erba’ mija u tletin metri kwadri (8,430m.k) li tinsab fil-limiti ta' bejn in-Nigret u Bubaqra fiz-Zurrieq, u hija msejha tad-Dokkara, accessibbli minn Triq Zaccaria Roncali u minn numru ta' toroq ohra bla isem, u liema art tikkonfina mil-Lvant ma’ sqaq bla isem li jaccedi ghal Triq it-Torri, mit-Tramuntana ma’ beni ta' Gaetano Zammit jew l-aventi kawza minnu, u mill-Punent ma’ beni ta' Giovanni Busuttil jew l-aventi kawza minnu u Punent ma’ beni tal-familja Schembri, liema art hija ndikata bil-lewn ahdar fuq il-pjanta markata ittra 'A' u *site plan* dokument 'B' annessi mal-imsemmi kuntratt.

Illi l-konvenuti, b'mod abbusiv, illegali u frawdolenti, qeghdin jghidu u jiddikjaraw illi l-imsemmija porzjon diviza ta’ art hija proprjeta’ taghhom u dan ukoll meta minn dejjem ilhom jafu illi dan mhuwiex minnu billi huma jiddetjenu l-istess porzjon diviza ta’ art b’titlolu ta' qbiela biss.

Illi l-agir tal-konvenuti li bih qeghdin jirritjenu illi l-porzjon diviza ta' art *de quo* tappartjeni lilhom ikkawza u qieghed jikkawza danni konsiderevoli lis-socjeta` attrici u dan billi l-istess agir qieghed jimpedieha milli tipprocedi sabiex tizvilluppa l-istess art skont il-ligi.

Illi rinfaccjati bi provi cari li l-art *de quo* mhijiex taghhom u li minn dejjem kienu jafu b'dan u nterpellati sabiex jirrikonoxxu dan l-istat ta’ fatt, il-konvenuti baqghu jwebbsu rashom u jsostnu li l-istess art hija taghhom.

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:-

1. Jigi dikjarat u deciz illi l-porzjon diviza ta' art illi s-socjeta` attrici xtrat permezz tal-kuntratt fuq imsemmi tat-22 ta' Novembru 2003 (Dok “X”) ippubblikat min-Nuar

Mario Bugeja tappartjeni lis-socjeta` attrici u mhux lill-konvenuti, li ghandhom biss titolu ta’ qbiela fuqha.

2. Jigi dikjarat u deciz illi bl-agir abbuziv, illegali u frawdolenti taghhom li jsostnu illi l-art *de quo* hija taghhom il-konvenuti qeghdin jaghmlu ostakoli bla bazi fil-process tas-socjeta` attrici illi tizvillupa l-istess art u per konsegwenza l-istess socjeta` attrici sofriet u qieghda ssofri danni li ghalihom huma responsabbli l-konvenuti.

3. Jigu likwidati dawn id-danni, okkorrendo bl-opera ta' perit nominand.

4. Jigu l-konvenuti solidalment ikkundannati jhallsu lis-socjeta` attrici s-somma hekk likwidata *in linea* ta’ danni.

Bl-ispejjez (inkluzi dawk tal-ittra bonarja tal-25 ta’ April 2005) u bl-imghax legali kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta` tal-attrici a fol. 3 tal-process.

Rat il-lista tax-xhieda u dokumenti esebiti minn fol. 4 sa 12 tal-process.

Rat li l-konvenuti gew notifikati bic-citazzjoni u bl-avviz tas-smigh kif jidher a tergo 13 u a fol 15 tal-process.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh minn din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri ghas-seduta tal-5 ta’ Ottubru 2005.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Salvu, Annetto, John, Francis, Joseph, Carmen u Carmelo ahwa Farrugia datata 8 ta’ Gunju 2005 a fol. 18 tal-process fejn gie eccepit:-

1. Illi preliminarjament is-socjeta` attrici trid qabel xejn tipprova hija stess it-titolu allegat minnha fic-citazzjoni attrici.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, m'huwiex minnu illi s-socjeta` attrici, jew l-aventi kawza taghha ghandhom xi titolu ta' proprjeta` fuq l-art mertu tal-vertenza odjerna.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu it-talbiet attrici huma daqstant iehor infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi jekk hemm agir abusiv u frawdolenti huwa dak kommess mis-socjeta` attrici u l-aventi kawza taghha fil-konfront tal-konvenuti, fejn issa huma qeghdin jimmolestaw lill-konvenuti fil-pussess tal-proprjeta` *de quo*, u qieghed jigi allegat illi fuq l-art mertu tal-vertenza odjerna l-konvenuti ghandhom titolu ta' qbiela.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, anke jekk ghall-grazzja tal-argument biss, jirrizulta illi l-atturi huma s-sidien tal-art *de quo*, bl-ebda mod ma jistghu jintlaqghu t-tieni, t-tielet u r-raba' talbiet attrci, *stante* illi *ex admissis*, is-socjeta` attrici stess qieghda tiddikjara illi l-konvenuti ghandhom titolu ta' qbiela fuq l-art *de quo*.

5. Illi ghaldaqstant, *in vista* tal-premess, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` attrici.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti flimkien mal-lista tax-xhieda tal-konvenuti Salvu, Annetto, John, Francis, Joseph, Carmen u Carmelo ahwa Farrugia a fol. 19 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri tat-18 ta' Novembru 2005 fejn Dr. Pierre Lofaro pprezenta nota fejn ceda t-tieni, it-tielet u r-raba' talba attrici (fol. 28).

Rat in-nota tas-socjeta` attrici a fol 29 tal-process li permezz taghha pprezentat seba' affidavits *seduta stante* fit-18 ta' Novembru 2005.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk presjeduta tas-17 ta' Jannar 2006 fejn il-Qorti nnominat bhala Assistent Gudizzjarju lil Dr. Josette Demicoli biex tisma' il-provi.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli, bix-xhieda kollha quddiemha prodotta u d-dokumenti hemm esebiti.

Rat ir-rikors tas-socjeta` attrici Olive Gardens Investments Limited datat 15 ta' Dicembru 2006 a fol 394 tal-process fejn talbet lill-Qorti joghgobha tikkjama fil-kawza lil Jane Mercieca u Mary Ann Sammut u cioe` l-persuni li minghandhom is-socjeta` attrici xtrat l-art mertu ta' din il-kawza; u l-Qorti, wara li rat ir-risposta tal-konvenuti datata 16 ta' Jannar 2007, laqghet it-talba, u a spejjez tas-socjeta` attrici ordnat il-kjamata fil-kawza ta' Jane Mercieca u Mary Ann Sammut u ordnat in-notifiki relattivi skont il-ligi a spejjez tas-socjeta' attrici.

Rat li l-kjamati in kawza Mary Ann Sammut u Jane Mercieca gew notifikati bic-citazzjoni u bl-avviz tas-smigh tal-kawza kif jidher *a tergo* ta' fol 405 tal-process.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-kjamati fil-kawza Jane Mercieca u Mary Ann Sammut datata 22 ta' Frar 2007 a fol. 406 tal-process fejn eccepew: -

1. Illi l-eccipjenti kienu s-sidien tal-art mertu ta' din il-kawza meta gie ffirmat il-kuntratt ippubblikat min-Nutar Mario Bugeja fit-22 ta' Novembru 2003 li permezz tieghu giet mibjugha lis-socjeta` attrici Olive Gardens Investments Limited, filwaqt li l-konvenuti kellhom biss titolu ta' qbiela fuq l-istess art.

2. Illi l-eccipjenti jaqblu mas-socjeta` attrici Olive Gardens Investments Limited illi l-pretensjoni avvanzata mill-konvenuti l-ohra l-ahwa Farrugia li huma b'xi mod is-sidien tal-art hija abuziva, illegali u frawdolenti.

Rat id-dikjarazzjoni flimkien mal-lista tax-xhieda tal-kjamati fil-kawza a fol 407 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tat-23 ta’ April 2009 (fol 796) fejn il-Qorti ordnat li jigu esebiti dokumenti hemm indikati li mhux fil-process u li saret referenza ghalihom dakinhar, kopji dattilografiti tal-kuntratt a fol 40 u fol 773 tal-process u *occorrendo* d-dokument li ghamel referenza ghalih Dr. Stephen Borg Cole, jekk mhux ga esebit. Il-Qorti ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-process pendenti quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza Citaz. Numru 936/02/JA. Id-difensuri gew diretti sabiex jaghmlu referenza fejn hu relevanti ghall-kaz odjern. Id-difensuri kellhom jaraw li dawn id-dokumenti jkunu fil-process. Il-Qorti pprefiggiet terminu lis-socjeta’ attrici sabiex sal-ahhar ta’ Lulju 2009 tipprezenta n-nota ta’ osservazzjonijiet, imbaghad jirrispondi l-kjamat in kawza li jkollu sal-ahhar ta’ Settembru 2009 u mbaghad il-konvenuti jkollhom zmien sal-ahhar ta’ Novembru 2009 ghan-nota taghhom. Id-dokumenti kellhom jigu pprezentati fi zmien ghoxrin gurnata mid-data ta’ dan id-digriet.

Rat in-nota ta` osservazzjonijiet tal-kumpanija attrici Olive Gardens Investments Limited datata 28 ta’ Awwissu 2009 a fol. 958 tal-process.

Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet tal-kjamati fil-kawza Jane Mercieca u Mary Ann Sammut datata 26 ta’ Ottubru 2009 a fol. 998 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti fejn fl-20 ta’ April 2010 il-Qorti semghet lid-difensuri tal-partijiet. Inghata digriet dwar ir-rikors tat-23 ta’ Marzu 2010 tal-konvenuti John Farrugia *et*. Rat ir-risposta tas-socjeta` attrici u tal-kjamati in kawza. Peress li l-Qorti hasset li tali dikjarazzjoni giet prezentata wara l-gheluq tal-provi u *in vista* wkoll tal-fatt li n-Nutar ghamel tali dikjarazzjoni meta kellu opportunita` li jixhed waqt il-gbir tal-provi f’diversi okkazjonijiet anke quddiem il-Qorti, u peress ukoll li tali rikors bid-dikjarazzjoni mieghu gew prezentati meta l-kawza kienet fi stadju tal-prezentata tan-noti tal-osservazzjonijiet mill-partijiet, il-Qorti cahdet it-talba ghall-prezentata tal-istess dikjarazzjoni anke jekk tkun guramentata min-Nutar Mario Bugeja. Il-Qorti ordnat

l-isfilz tal-istess dikjarazzjoni tan-Nutar Mario Bugeja datata 5 ta’ Frar 2010 annessa mal-imsemmi rikors fil-process. Dr. Ian Stafrace talab lill-Qorti sabiex izzomm access; Dr. Pierre Lofaro rrimetta ruhu u Dr. Paul Farrugia rrimetta ruhu wkoll. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-30 ta’ Gunju 2010 b’dan li fil-frattemp id-difensuri avvicinaw lill-Qorti sabiex jigi ffissat access a spejjez provizorjament tal-konvenuti Farrugia.

Rat il-verbal tal-access mizmum il-Hamis 27 ta’ Mejju 2010 fuq is-sit mertu tal-kawza odjerna u l-Qorti taghmel riferenza ghal dak hemm verbalizzat.

Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet tal-konvenuti datata 15 ta’ Gunju 2010.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi din hija kawza fejn l-atturi qed isostnu li li huma proprjetarji ta’ porzjon diviza ta' art tal-kejl ta' circa tmint elef erba’ mija u tletin metri kwadri (8,430m.k) li tinsab fil-limiti ta' bejn in-Nigret u Bubaqra fiz-Zurrieq, u hija msejha tad-Dokkara, accessibbli minn Triq Zaccaria Roncali u minn numru ta' toroq ohra bla isem, u liema art tikkonfina mil-Lvant ma’ sqaq bla isem li jaccedi ghal Triq it-Torri, mit-Tramuntana ma’ beni ta' Gaetano Zammit jew l-aventi kawza minnu, u mill-Punent ma’ beni ta' Giovanni Busuttil jew l-aventi kawza minnu u Punent ma’ beni tal-familja Schembri, liema art hija ndikata bil-lewn ahdar fuq il-pjanta markata ittra 'A' (fol. 11) *site plan* dokument 'B' (fol. 12) annessi mal-kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor Mario Bugeja fit-22 ta' Novembru 2003 (Dok “X”) fejn

huma jallegaw li akkwistaw l-istess art minghand Jane mart Francis Mercieca u Mary Ann mart Joseph Sammut kif indikat, u qed isostnu li in forza ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor Mario Bugeja fit-22 ta' Novembru 2003 (Dok "X") Jane mart Francis Mercieca u Mary Ann mart Joseph Sammut solidalment u indivisibbilment bejniethom, u dan in kwantu ghal kwart indiviz (1/4) Mary Ann Sammut u tliet kwarti (3/4) indiviz Jane Mercieca, bieghu, assenjaw u ttrasferew lis-socjeta` attrici li accettat, xtrat u qed jitolbu allura li huma jigu ddikjarati bhala sidien tal-istess art. Dwar dan il-konvenuti qed isostnu li mhux minnu dan kollu ghaliex huma proprjetarji tal-istess art.

Illi qed jigi sostnut mis-socjeta' attrici li l-art kienet originarjament ta' Giovanni Fenech, (li huwa l-buznannu tal-avendi causa tas-socjeta' attrici) peress li dan kien akkwista l-istess art b'kuntratt ippublikat minn Nutar Giuseppi Trapani f'Ottubru 1896 (Dok. "JM8" – fol. 40) u meta miet din iddevolviet favur is-sitt uliedu Angelo, Maria, Consolata, Carmelo, Maria Giuseppa Fench u Dun Amabile Fenech. Meta miet Angelo Fenech sehmu ta' 1/6 mar ghand uliedu Maria Concetta Fenech (omm il-venditrici Jane Mercieca) u ohtha Caterina Fenech. Hlief ghal Angelo Fenech hadd ma zzewweg, u tal-ahwa kollha hlief ghal Dun Amabile Fenech, 5/6 parti indivizi mill-istess saru proprjeta' tieghu (1/6 li wiret mill-genituri tieghu direttament u l-bqija li wiret minghand l-erba' hutu). B'kuntratt datat 25 ta' Jannar 1950 (Dok. "JM9" – fol. 50) huwa biegh is-sehem tieghu ta' 5/6 mill-art *de quo* nofs indiviz lil Maria Concetta Fenech (omm Jane Mercieca) u nofs indiviz l-iehor lil Caterina Fenech, u ghalhekk in vista tas-sest li kellhom huma saru proprjetarji tal-art kollha. Maria Concetta zzewget lil John Busuttil u dawn kellhom zewgt itfal cjoe' Jane illum Mercieca u Mary Ann, u mal-mewt ta' Maria Concetta Busuttil nofs indiviz tal-art intiret minnn uliedha. Caterina Fenech mietet bla tfal u mal-mewt taghha s-sehem taghha ntiret minn Jane Mercieca (Dok. "JM 18' – fol. 93 u pjanta fol. 100) u allura qed jinghad li din l-art kienet tappartjeni kwantu ghall-3/4 lill Jane Mercieca u kwantu ghall-1/4 lil Mary Ann mart Joseph Sammut u eventwalment bieghu din l-art lis-

socjeta' attrici permezz ta' kuntratt datat 22 ta' Novembru 2003 (Dok. "X").

Illi jirrizulta li l-avendi kawza tal-atturi qed jindikaw li t-titolu taghhom huwa mnissel mill-kuntratt ta' akkwist datat 25 ta' Jannar 1950 fl-atti tan-Nutar John Spiteri Maempel, meta allegatament l-istess art giet akkwistata minn Caterina Fenech flimkien ma' Maria Concetta Busuttil (omm ill-vendituri ta' l-art lis-socjeta' attrici), u omm l-attrici mietet fit-12 ta' Settembru 1985 u wirtuha uliedha l-vendituri (testment pubbliku datat 19 ta' Settembru 1981 – denunzjata b'avvizi numru 1385/1886 u 1963/1986, mentri Caterina Fenech mietet gis-27 ta' Ottubru 1996 u b'testment datat 17 ta' Frar 1988 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone halliet bhala eredi lill Jane Mercieca u l-att *causa mortis* taghha sar mill-istess nutar fit-22 ta' April 1997.

Illi dan huwa kkonfermat mix-xhieda ta' Jane Mercieca (affidavit 16 ta' Novembru 2005 – fol. 30) li tenfasizza li l-art hija provenjenti mill-att tal-akkwist imsemmi tad-19 ta' Ottubru 1896 meta l-eredi ta' Antonio Zammit (li kien sar proprjetarju tal-art b'att ta' divizjoni datat 27 ta' Marzu 1868 (Dok. "K1" u Dok. "K2") bieghu lill-buznannu taghha Giovanni Fenech il-proprjeta' hemm diskritta, li xhud u s-socjeta' attrici, jinsistu li hija dik attwalment okkupata mill-konvenuti u li giet murija lill-Qorti waqt l-access.

Illi fl-istess kuntratt tad-19 ta' Ottubru 1896 (Dok. "K3" – Dok. "K4") l-art hemm indikata hija deskritta b'dan il-mod:-

"la clausura con ricetto suo congiunto posta al Zorrico Strada Torre nella contrada ta' Bubacra, appellata ta' Bubacra ta' Ducara, sive ta' Listrippa – delle superficie compreso il sito occupato dal ricetto, di timoli sette, mondelle quattro e misure sette, consistente in quattro lenze di diverse qualita', franca e libera da qualunque fidecomesso, da ipoteche, servitu' ed altri pesi confinata da mezzodi' con beni del commerciante Michel' Angelo ......e da Levante con vicolo" .

Illi fl-att ta' divizjoni datat 27 ta' Marzu 1868 (Dok. "K1" u "K2) l-istess art hija deskritta b'dan il-mod f'paragrafu 22 (fol. 852):-

"la clausura di terra con un ricetto suo contiguo posto nel Zorrico, Strada Torre nella contrada ta' Bubacra, appellata ta' Bubacra, ta' Ducara, sive ta' L-Istrippa, consistente in quattro lenze di terra di mediocre qualita', ed avente una sua piccola parte d'inferiore qualita', ed avente una stanza, ed un aja di roccame scoperto, piu due alberi di carrubi, alcuni alberi di ficchi della India, una cisterna d'acqua ed un ricetto contiguo, il quale consiste in un cortile con scala di pietra scoperta, una stanza di provisione, una stalla ed un bovile confinanta da lavente in parte col vicolo ed in parte con beni altrui, da mezzodi con beni di Luigi Ciappara, da ponente con beni di Giuseppe Farrugia, e da tramontana in parte con beni altrui in parte con beni di Giuseppe Camilleri in parte con beni di Antonio Zammit, franca da qualunque peso della capacita' di tomoli sette, mondelle tre e misure sette compreso il sito del detto ricetto. Lo stimo tali chiusura col detto ricetto contiguo attesa la situazione e la qualita' come sopra menzionato valere scudi Maltesi due mila otto cento novanta ....2890".

Illi skond l-istess atturi l-istess art eventwalment giet kwantu ghall-5/6 ghand Dun Amabile Fenech li fl-24 ta' Jannar 1950 (Dok. "JM 9" – fol 50) biegh is-sehem tieghu lil Maria Concetta Fenech u lil Caterina Fenech nofs indiviz kull wiehed u l-art hija deskritta f'dan il-kuntratt b'dan il-mod:-

"ghalqa iz-Zurriek, fil-limiti ta' Bubaqra imsejjha "tad-Dukkara" tal-kejl ta' sebgha t'itmiem u tlett sijhan, u konfinanti mill-lvant ma' shah ta' raba', mit-tramuntana ma beni ta' Dun Gaetano Zammit, u minn nofsinhar ma beni ta' Dun Giovanni Busuttil".

Illi s-socjeta' attrici ssostni li din l-art hija proprja dik deskritta fil-kuntratt tal-akkwist taghom datat 22 ta' Novembru 2003 (Dok. "X") fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, u hija attwalment okkupata mill-konvenuti b'titolu ta'

qbiela, tant li Jane Mercieca (kemm fl-affidavit taghha u kemm fi-xhieda tat-10 ta’ Gunju 2005 fil-kawza fl-ismijiet **“Munqar Limited vs Salvu Farrugia et”** (Citaz. Nru. 936/02/JA) – Dok. “JM23”) issostni li l-qbiela kienet ilha tithallas mill-familja Farrugia minn 1910 u cioe’ minn Salvatore Farrugia, mbaghad minn 1925 sal-1951 minn Carmelo Farrugia (in-nannu tal-konvenuti) minn 1952 sa 1973 minn Antonio Farrugia (iz-ziju tal-konvenuti) u minn 1973 sal-1991 minn Giuseppi Farrugia (missier il-konvenuti) u skond hija dan jirrizulta mir-Registru tal-Familja taghha (Dok. “JM19”). Din Jane Mercieca tghid li tiftakar liz-ziju tal-konvenuti u missier il-konvenuti jigu d-dar ihallsu l-qbiela, izda meta din ma thallsitx izjed f’April 1996 fethu kawza ta’ zgumbrament fil-Bord tal-Kiri tar-Raba’, kawza li sallum ghadha pendenti; tghid li Salvu Farrugia, wiehed mill-konvenuti kien anke gie ghandha sabiex tbiegh l-istess proprjeta’ u ftit wara mar ghandha certu Anton Camilleri u dwar dan l-istess jghid zewgha Francis Mercieca (fl-affidavit tieghu – 16 ta’ Novembru 2005 u x-xhieda tieghu fl-istess kawza ndikata (Dok. “FM 1” – fol.l 124).

Illi fil-kontro-ezami l-istess Jane Mercieca (16 ta’ Jannar 2008; 29 ta’ Jannar 2008; 27 ta’ Frar 2008) sostniet li ma tistax tispjega kif saru d-dati u r-ricerki li hija semmiet jew irreferiet ghalihom fl-affidavit taghha; tghid li ma tiftakarx min ghinha taghmel l-affidavit. Tghid li l-pjanta saret meta mietet il-*mummy* taghha u saret mill-Perit Mercieca u kkonfermata mill-Perit Caccopardo u Giuseppi Farrugia indikalhom bl-ezatt fejn hi l-art taghhom. Kienu jidhlu fuq l-art minn sqaq fejn hemm ir-razzett immarkat bl-ittra “B” fuq il-pjanta a fol. 12 tal-process u fuq in-naha l-ohra ndikat bl-ittra “A” kellu garaxx. Tghid li ghal din il-moghdija ma kienx hemm rixtellu (fol. 587). Tghid li kienet zghira meta kienet marret l-ewwel darba l-ghalqa, izda ma tiftakarx meta. Xehdet li ma tafx ta’ min kienet il-moghdija li kienet tghaddi minnha sabiex tidhol fl-ghalqa li tghid li hija taghha. Ma tafx lanqas jekk l-istess moghdija kinitx taghhom jew le (fol. 598). Meta marru fuq l-ghalqa ghas-successjoni fl-1996 tghid li Guzeppi kien jaf u dan ghalkemm kien ilu ma jhallas qbiela minn 1991 (fol. 605) u dan meta ommha mietet fit-1980’s. Ma kinitx tiftakar jekk

kienx hemm sigar fiha l-ghalqa. Il-kejl taghha kien ta’ 7 t’itmiem u tlett mondelli (fol. 616).

Illi l-istess kjamata fil-kawza tghid li ma tafx jekk haditx ir-registru tal-kera ghand l-avukat taghha sabiex fethu l-kawza fil-Bord tal-Qbiela kontra l-intimati (il-konvenuti odjerni). Tghid li meta miet Guzeppi fil-mori tal-kawza tat id-dettalji ta’ uliedu lill-avukat ghalkemm sabiex dahlu fil-kawza ghaddew 5 snin. Ma tafx kemm kien il-hlas ta’ qbiela, izda dan kien miktub fir-Registru. Tghid li ma tafx jekk Joseph Baldacchino fetahx kawza fil-Bord tal-Qbiela b’dettalji differenti minn dak li fethet hija ghaliex ma kienx jinteressaha. Tghid li qabel ma mar ghandha Joseph Baldacchino, kien mar qablu Anton Camilleri u kienet qaltu li ma kellhiex hsieb tbiegh, kif kienet qalet ghall-ewwel lil Joseph Baldacchino, izda imbaghad bidlet l-idea meta xi xhur wara Joseph Baldacchino mar ghandha ma’ George is-sensar.

Illi sostniet li min kien jigi ghall-art kien jindika bhala dik vicin it-Torri u li hija mqabbla ghand Giuseppi Farrugia (fol. 683). Tghid li qablu fuq prezz, kif indikat mill-perit taghha u kelllha pjanta li kienet ipprezentat mad-denunzja a fol. 100 tal-process. Tghid li ftehmu prezz globali u mhux tant it-tomna (fol. 693). Tghid li kien hemm pjanta mal-ewwel konvenju li kienet tinkludi r-razzett (li mmarkat bl-ittra “X” fuq il-pjanta a fol. 100), u binja li mmarkat bl-ittra “Y” izda tghid li huma r-razzett u parti mir-raba’ ta’ mieghu u l-binja “Y” ma riedux ibieghuh, u minkejja li ssemma l-kejl fuq il-konvenju (li tghid li ssemma bi zball) il-pjanta tal-konvenju giet mibdula ghalkemm jidher li l-kejl baqa’ l-istess (fol. 708). Wara wkoll saru jafu li porzjoni mill-istess ghalqa Joseph Baldacchino kien ghamel konvenju iehor mal-kjamati fil-kawza u saret emenda minn Dr. Pierre Lofaro. <u>Tghid li fejn hemm l-isqaq mhux taghhom izda kellhom dritt jghaddu mill-istess (fol. 712).</u> Tghid li l-bicca mill-ahdar il-gewwa minn Dok. “12” ma kinitx inkluza fil-bejgh. Qablet li minghajr il-bicca ndikata bil-blu fuq il-pjanta l-qis tal-ghalqa ma kienx jammonta ghall-8,430m.k. (fol. 723).

Illi ohtha l-kjamata fil-kawza Mary Ann Sammut (affidavit 16 ta' Novembru 2005 – Dok. "MAS 1"; 5 ta' Mejju 2008) xehdet <u>dwar l-istess ukoll u rreferiet ghall-pjanta antika tal-istess ghalqa</u> (fol. 136) u qalet ukoll li *"go l-ghalqa taghna, harruba kbira hafna"* (fol. 137). Zewgha Joseph Sammut ikkonferma li huwa kien mar sabiex ikellem lil Farrugia, missier il-konvenuti, dwar il-hlas tal-qbiela u dan qallu li kien ta l-flus lill-Avukat tieghu u kellu jghid lill-Avukat sabiex jibghathomla. Ma jirrizultax ghaliex dan kellem Avukat la darba ma kienx hemm problemi bejniethom (affidavit tas-16 ta' Novembru 2005 – xhieda Dok. "JS1" – fol. 145 u xhieda tal-5 ta' Gunju 2007); qal li dwar dan xehed fil-kawza (Citaz. Nru. 936/02/JA) fejn sostna li kien ha ritratti tal-ghalqa (Dok. "PF1" sa Dok. "PF2") u li l-ewwel pjanta li kien ra tal-ghalqa kienet dik li saret id-denunzja ta' omm martu. Dwar il-parti tal-pjanta ndikata bil-blu li saret il-kondizzjoni fuqha, tghid li din saret sabiex isserrah ras Joseph Baldacchino. Tghid li ilha taf li kien hemm kwistjoni fuq l-art ghaliex il-qbiela kienet ilha ma tithallas mid-1990's izda tammetti li fuq il-konvenju ma saret ebda riserva kif sar fil-kuntratt (fol. 754). Tghid li l-ewwel ma kienux ser jbieghu kollox (fol. 759), izda wara ddecidew li jbieghu kollox. Tghid li l-parti l-blu fuq il-pjanta tinkludi r-razzett li ma riedux ibieghu. (fol. 764)

Illi n-Nutar Mario Bugeja fl-affidavit tieghu qabel mal-affidavit ta' Jane Mercieca u kkonferma li huwa kien li ghamel il-kuntratt Dok. "X" u sab li kollox kien regolari u specifikatament it-12 il-paragrafu tal-istess fejn jinghad li l-art hija suggetta ghall-qbiela favur il-konvenuti.

Illi skond ix-xhieda ta' Natalie Spiteri (18 ta' Novembru 2005) *Agricultural Officer mid-Dipartiment tal-Agrikoltura,* l-art in kwistjoni (bicciet numri 496, parti minn 499, 520, 521 – b'kollox skond hi 7 t'itmien, zewg sieghan u hames kejliet (fol. 173) bl-ahdar fuq il-pjanta Dok. "S1" – 165) kienet ilha f'idejn Karmenu Farrugia mill-5 ta' Mejju 1944 u mbaghad ghaddiet ghand Anthony Farrugia fil-11 ta' Ottubru 1957, u sid kien Dun Amabile Fenech (skond estratt FRS - Dok. "S" – fol. 166). Fuq din l-art hemm indikat li kien hemm *"vines and figs" ("tmien bajtriet tax-xewk, hamest idwieli....)* (fol. 175); fil-fatt l-istess xhud

tghid li din kellha *"tmien bajtriet tax-xewk, kellu hamest idwieli u erba' sigar tat-tin".* Dwar l-isem li kien imnizzel taht dak ta' Dun Amabile Fenech, indikat *landlord and tenant* u cjoe' Dun Salv Manduca Sant Cassia, ma kellha ebda informazzjoni (fol. 176). Victor Vella mill-istess Dipartiment xehed fit-12 ta' Lulju 2007 fejn esebixxa l-pjanta Dok. "VV" u l-bdiewa li kienu jahdmu l-istess raba`.

Illi l-Magistrat Dr. Doreen Clarke xehdet fit- 8 ta' Settembru 2007 u qalet li kienet tippratocina lill-kjamati fil-kawza fi proceduri quddiem il-Bord tal-Qbiela u ghall-ewwel l-intimati ndikati kienu Fenech izda saret korrezzjoni ghall- kunjom Farrugia u jidher li hija qaghdet fuq l-informazzjoni li tawha l-klijenti taghha, anke in vista tal-allegazzjonijiet li saru li dokumenti esebiti ma kien hemm xejn fil-process relattiv (fol. 517). Mill-process Numru 15/96 jirrizulta li l-ismijiet tal-kawza kienu "Katarina Fenech vs Giuseppe Farrugia" u l-izball kien li tnizzel Fenech minflok Farrugia. Meta miet Giuseppe Farrugia tghid li l-klijenti taghha li kienet tkellem cjoe' Rose Mercieca u John Sammut ma kienux indikawlha min kienu l-eredi tal-istess (fol. 523).

Illi Joseph Baldacchino (xhieda tat-8 ta' Novembru 2006; 15 ta' Jannar 2007; 3 ta' Dicembru 2007) sostna li kien il-konvenut Salvu Farrugia li hadu ghand Jane Mercieca sabiex jixtri din l-art u dan ghaliex qallu li hija ma rieditx tbiegh lilhom u huwa rranga mill-ewwel ghalkemm is-*site plan* annessa mal-konvenju ma kienitx is-*site plan* annessa mal-att tal-*causa mortis* (fol. 342). Jghid li ma xtarax la l-isqaq u lanqas ir-razzett, ghalkemm dan jidher li huwa nkluz fil-pjanta *causa mortis* (fol. 346). Kien hemm parti fl-istess porzjoni mibjugha li kienet *shaded* blu li huwa kien ghamel ukoll konvenju fuqha ma' Farrugijiet permezz tas-socjeta' Munqar Limited (fol. 350) u dan huwa rifless fil-kondizzjoni numru 8 tal-kuntratt ta' akkwist u din l-istess parti kien bieghha fuq konvenju lill-terzi ghalkemm jghid li qalilhom bil-problema (fol. 364). <u>Jghid li fil-fatt dwar dan saret kawza sabiex il-konvenuti jersqu ghall-kuntratt ghall-akkwist tal-istess, meta l-parti kbira tal-istess art shaded almenu skond il-kuntratt tas-socjeta' attrici gja jinsab akkwistat mis-socjeta' attrici</u>, u dan meta

jsostni li huwa kien konvint anke fuq din il-parti tal-art li kull ma kellhom Farrugia kien biss titolu ta' qbiela u dan ghaliex Salvu stess kien qalli li jhallas il-qbiela (fol. 358) u dan ukoll meta jghid li l-istess Salvu Farrugia kien baghat almenu lil tlett persuni ohra biex jixtru l-istess art.

Illi jghid ukoll li kien sar konvenju mal-kjamati in kawza fis-6 ta' Marzu 2002 u fit-2 ta' Mejju 2002 saret emenda ghall-istess fejn immarkaw fuq *site plan* l-area li kienu ser jixtru, liema pjanta giet uzata ghall-kuntratt finali, u giet immarkata fuqha parti li setghet kienet in disputa ma' terzi; kienu ftehmu fuq kollox pero' imbaghad riedu jnehhu dik il-parti *shaded* bil-blu ghaliex huma qalu li riedu jbieghu 8 t'itmiem u dawn jigu inqas minn 8,430 m.k. u jidher li wara negozjati kien hemm prezz stabbilit mod ghall-art kollha in vendita hlief ghal dik il-parti bil-blu li kellha prezz iehor (fol. 550); giet eskluza l-parti ndikata bl-ittra "B" ghaliex din ma riedux jinkluduha fil-bejgh.

Illi huwa jghid li l-konvenuti kienu ressqu lil Raymond Anastasi u lil Carmelo Mangion sabiex jixtru l-istess proprjeta' minghand il-kjamati fil-kawza, u dan minkejja li bl-affidavits taghhom l-istess persuni cahdu dan (fol. 567 u fol. 568). Jghid li bghat lil George is-sensar jixtri minghand il-konvenuti u b'hekk jghid li jikkonferma li l-art kienet l-istess li kien qed jixtri minghand Mercieca u dahal hu. Jghid li George is-sensar kellu 30% interess fis-socjeta' tieghu, ghalkemm ma kien jidher xejn mill-karti, u llum ma ghandu xejn fis-socjeta' attrici ghaliex bhal xtara sehmu (fol. 562/563).

Illi l-konvenuti minn naha taghhom ma jaqblu xejn ma` dan ghaliex isostnu li l-art deskritta fil-kuntratti tal-avendi kawza tas-socjeta' attrici ma hijiex dik indikata fil-pjanti esebiti, u dik okkupata minnhom, izda hija dik kontigwa ghall-istess ghalqa. Fil-fatt l-ghalqa li s-socjeta' attrici akkwistat jghidu li hija taghhom ghaliex wirtuha minghand missierhom u nannuhom Karmenu Farrugia, li kien akkwista b'titolu ta' preskrizzjoni. Din jirrizulta mix-xhieda tal-konvenuti John, Salvu, Karmenu, Frans, Carmen, Annetto, Joseph Farrugia (12 ta' Jannar 2006 u affidavits

taghhom datat 2 ta’ Mejju 2006 – fol. 223 - 252); u tan-Nutar Mario Bugeja (fol. 222).

Illi l-verzjoni tal-konvenuti hija fis-sens li huma kienu avvicinaw lin-Nutar sabiex jaghmel ir-ricerki li kien hemm bzonn ghaliex l-art kienet taghhom *in parte* b’kuntratt u fil-parti kbira taghha bi preskrizzjoni u kienu ghamlu denunzja taghha wara l-mewt ta’ missierhom; fil-fatt kienu lesti li jbieghu l-istess art lill-imsemmi Anton Camilleri, u n-Nutar kien qalilhom li l-art kienet taghhom u ma jghagglux ghaliex kienet ser tigi tiswa iktar flus.

Illi dan il-konvenju ma sehhx, minkejja li kien hemm appuntament mal-istess Nutar peress li Camilleri ma kellux risposta posittiva mill-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar, izda gew terzi persuni sabiex jixtru l-art, inkluz Baldacchino u sar konvenju dwar parti minn din l-art mertu tal-kawza odjerna (ghalkemm jidher li kien hemm xi problema dwar it-terminu tal-konvenju fil-fatt mertu tal-kawza bejn Munqar Ltd u l-konvenuti), li hija dik il-parti li giet immarkata bir-roza fil-pjanta Dok. “Z” a fol. 269B tal-process. Qam intopp ghaliex inghad li Baldacchino qalilhom li l-art ma kienitx taghhom u anke ppretenda xi danni. Sussegwentement xorta wahda giet istitwita kawza Citaz. Nru. 936/02/JA sabiex il-konvenuti jonoraw il-konvenju mas-socjeta’ konvenuta Munqar Limited, liema kawza giet deciza fil-31 ta’ Mejju 2010.

Illi l-konvenuti jghidu li missierhom kellu bicca raba’ maghrufa “Ta Mazza”, li kienet wahda minn hames bicciet li huwa kellu; L-ghelieqi li huwa kellu hlief din, kienu bi qbiela izda din kienet tieghu u qatt ma hallas qbiela jew cens fuqha. Mindu miet huh Toni Farrugia fl-1973, din l-art waqghet f’idejn missier il-konvenuti. John Farrugia jikkonferma li din l-art qatt ma kienet bi qbiela u huwa u Salvu Farrugia (5 ta’ Gunju 2007) isostnu li fejn hemm l-ittra “X” fuq il-pjanta a fol. 12 tinhadem minn huhom Karmenu Farrugia u maghrufa “Tal Brill”, fejn hemm l-ittra “Y” hemm post mibni, fejn hemm “J” hemm razzett, fejn hemm “J1” jghidulu “Ta Cikka”, fejn hemm “JA” hemm ghalqa li kien jahdimha wiehed minn Hal Safi. Fejn hemm l-ittra “N” hija “Tar-Rikk” (Camilleri jew Schembri)

Illi l-konvenuti jsostnu wkoll li din l-ghalqa li huma jahdmu mhijiex dik indikata fil-kuntratti esebiti mis-socjeta' attrici ghaliex dik l-ghalqa kellha sigar tal-harrub, mentri f'din l-ghalqa minnhom okkupata ma hemmx sigar tal-harrub, u dan kif jinsab ikkonfermat mill-*aerial photos* li jmorru lura sas-sena 1957 – fol.269 D sa Dok. 269R) u fil-fatt din is-sigra tal-harrub tinsab fl-ghalqa adjacenti; li l-ghalqa li huma jokkupaw tikkonsisti fi tlett ihbula biss u mhux f'erba' (mentri l-art adjacenti tikkonsisti f'4 hbula); l-ghalqa *de quo* tikkonsisti attwalment minn f'9.090 m.k u mhux ta' 8.430 kif indikat fl-istess kuntratt; u li d-dhul ghaliha huwa minn sqaq u mhux minn Triq it-Torri, mentri l-ghalqa l-ohra ghandha access minn Triq it-Torri.

Illi dwar dan infatti jargumentaw li mhux l-art kollha giet inkluza fis-*survey* tas-socjeta' attrici, tant li jekk tigi mnehhija dik il-parti li giet imhollija barra fl-istess *survey,* ikun ifisser li l-art li akkwistat is-socjeta' attrici, kif jidher mill-pjanta minnhomipprezentata, ma ghandhiex access ghal fuq it-triq – u din hija allura differenti mill-pjanta li pprezentaw l-*avendi causa* mal-kuntratt *causa mortis* ta' Catherine Fenech tal-1997, liema ghalqa hija ndikata kollha u fiha hemm access u d-dar li jaghtu ghal fuq Triq it-Torri (fol. 235).

Illi minbarra dan l-ghalqa deskritta mis-socjeta' attrici ghandha fiha *recetto* (253) u li fih ghandu speci ta' torri, liema binja tissejjah ukoll ducara, li huwa bini minn fejn il-bidwi kien jiehu hsieb "jindokra" l-ghalqa tieghu (fol. 254 – Dok. "7" (fol. 265); fil-fatt tali bini jinsab ukoll f'ghalqa adjacenti u l-istess ghalqa li tmiss ma' dik okkupata mill-konvenuti hija msejjha "Ta Dukkara" (fol. 235).

Illi minn naha l-ohra l-ghalqa okkupata mill-konvenuti hija maghrufa bhala "Ta' Mazza" ghaliex ghandha forma ta' mazza, u dan jirrizulta skond *survey* – Dok. "8" (fol. 269 A), mentri l-ghalqa adjacenti hija Dok. "10" (fol. 269C).

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li n-Nutar Mario Bugeja kien fl-istess zmien qed jikkonsulta lill-konvenuti Farrugia fuq it-titolu li huma ppretendew li ghandhom fuq l-art indikata fil-

pjanta annessa mac-citazzjoni attrici, u li hija okkupata mill-konvenuti, u f'xi hin (izda fl-istess zmien (fol. 211) anke mis-socjeta' attrici li kienet interessata li tixtri din l-art, tant li l-ewwel kienet avvicinathom ghal dan l-iskop u wara ikkonkludiet mal-kjamati fil-kawza bil-kuntratt Dok. "X" anness mac-citazzjoni attrici. Jidher ghalhekk li l-istess Nutar ma nfurmax lill-konvenuti li kien kontestwalment qed jagixxi ghas-socjeta' attrici sabiex takkwista l-ghalqa kollha minghand il-kjamati fil-kawza u minghand il-konvenuti (fol. 224).

Illi l-istess Nutar isostni li l-konkluzjoni tieghu kienet li l-art deskritta fil-kuntratt ta' akkwist tas-socjeta' attrici ma kienitx tal-konvenuti ghaliex kull ma kienu akkwistaw b'titolu ta' proprjeta' kienet biss parti zghira ta' xi sieghan u nofs (fol. 213 – kuntratt datat 19 ta' Ottubru 1990 – fol. 266). Izda minkejja dan, l-istess Nutar jammetti li kien ta parir lill-konvenuti sabiex jibnu l-istess art minnhom okkupata bl-iskop li jekk xi terz jippretendu xi dritt fuqha jew li xi hadd jippretendi li tali ghalqa hija tieghu kien ovvjament jagixxi kontra taghhom, izda kien issuggerixxa fl-istess nifs li ma jbieghux l-istess, tant jghid li qalihom *"oqghodu attenti kif tbieghu. Tghagglux, halluha hemm, ikkomettuha sa ma jibnuha imma mhux biex imorru jbieghu"* (fol. 218); fil-fatt isostni li kien hassar sabiex l-art tinxtara minn certu Anton Camilleri (fol. 215) u ma hassarx li jsir negozju ma' Baldacchino ghall-parti mill-art mertu tal-kawza l-ohra Citaz. Nru. 936/02/JA peress li skond huwa *"Baldacchino kien lest li jiehu riskju".*

Illi jinghad ukoll li minkejja li l-istess Nutar Mario Bugeja qed jghid li l-art okkupata mill-konvenuti ma kienitx taghhom huwa xorta wahda ghamel konvenju datat 16 ta' Marzu 2002 fejn il-konvenuti obbligaw ruhhom lil jbieghu lil Munqar Ltd (socjeta' ta' Baldacchino) parti mill-istess ghalqa mertu tal-kawza odjerna, u dan il-konvenju huwa l-mertu ta' kawza bejn l-istess konvenuti Farrugia u s-socjeta' Munqar Limited, (li taghha Joseph Baldacchino huwa wkoll azzjonist) (Citaz. Nru. 936/02/JA), **"Munqar Limited vs Farrugia"** liema kawza giet deciza fil-31 ta' Mejju 2010 minn din il-Qorti diversament presjeduta u fejn giet milqugha t-talba attrici.

Illi n-Nutar jghid li ghamel dan il-konvenju fuq parti li fuqu kien hemm kuntratt u fejn ukoll ma kienx hemm – izda ma hemmx spjegazzjoni ghaliex minkejja dak li sostna, allura ghamel konvenju fuq parti mill-ghalqa li huwa jghid li l-konvenuti ma kellhomx titolu fuqha – l-istess parti li hija porzjoni mill-art deskritta bhala li giet akkwistata mis-socjeta' attrici – tant li hija ndikata mmarkata bir-roza fuq il-pjanta Dok. "Z" (fol. 269 A), pjanta li l-Qorti rreferiet ghaliha waqt l-access li nzamm fis-27 ta' Mejju 2010 (fol. 1,014).

Illi dan il-konvenju jidher li sar fis-16 ta' Marzu 2002, u allura wara li sar il-konvenju fuq l-art kollha bejn is-socjeta' attrici u l-kjamati fil-kawza, tant li tali konvenju huwa datat 6 ta' Marzu 2002 (Dok. "JB 1" – fol. 387), u eventwalment sar il-kuntratt taghha (Dok. "X") mertu tal-kawza odjerna.

Illi fis-27 ta' Mejju 2002 (fol. 260) l-istess Nutar kiteb ittra lill-konvenuti Farrugia fejn qalilhom li:-

"rajt ir-ricerki taghkom u rajt ir-ricerki tal-ahwa Fenech taz-Zejtun. Ghalkemm forsi jista jidhol xi dubju minhabba l-kaz tas-sigar tal-Harrub, pero' inhoss li l-proprjeta' inkwistjoni tappartjeni lilhom. Apparti r-ricerki huma qed jghidu lil jafu li hukom Salvu peress li xi darba jew ohra mar ghandhom biex iwassal lil missierkhom ihallas il-qbiela. Qed isostnu li darba anke kellhom xi problema mieghu ghax fl-ircevuta tal-qbiela riedu jsemmu r-razzett u Salvu oggezzjona".

Illi l-istess Nutar ma kienx jaf jghid fuq inkarigu ta' min saret din l-ittra ghalkemm jghid li din l-ittra inkitbet wara li saru ricerki kemm ghall-Farrugijiet u kemm ta' Mercieca. Dwar l-ghalqa deskritta fil-kuntratti precedenti ghal dak mertu tal-kawza odjerna, fejn hemm indikat li tali ghalqa fiha harruba fiha, jghid li skond il-pjanta esebita mal-kuntratt, tali art in vendita ma kienx fiha sigra tal-harrub, anzi din tidher fl-ghalqa kontigwa ghall-istess (xhieda 18 ta' Ottubru 206 - fol. 292) u l-istess jindikaw ir-ritratti mehuda mill-ajru mis-sena 1957 sas-sena 2004 (fol. 293); jghid ukoll li r-recetto ndikat fil-kuntratt tal-1896 huwa dak li huwa ndika bl-ittra "B" fuq il-pjanta a fol. 12, u li allura

<u>tigi wkoll fil-ghalqa kontigwa ghal dik okkupata mill-konvenuti (fol. 298). Jghid li fuq is-sigra tal-harrub u fuq ir-recetto ma tantx ta importanza (fol. 299).</u>

Illi dwar il-konfoni tal-istess art jinghad li din l-art hija accessibbli minn Triq Zakkrija Roncali u minn toroq ohra bla isem u liema art tikkonfina ma' sqaq bla isem u n-Nutar indika bl-ittra "X" fuq is-*site plan* a fol. 11 fejn huwa l-istess sqaq u l-konfini l-ohra, u wkoll immarka bl-ittra "X' fuq pjanta Dok. "Z" fejn hemm l-istess sqaq, izda fuq il-pjanta Dok. "X" jidher li l-istess art in vendita tmiss ma' Triq Torri u mhux mal-isqaq (fol. 305). Jghid li l-unika access mill-istess ghalqa huwa mill-istess sqaq kif jidher mir-ritratt tal-1957; jghid ukoll li l-art mixtrija mis-socjeta' attrici hija dik immarkata minnu bl-ittri S,P,Q,R u r-recetto huwa f'dik immarkata bl-ittra "B" fuq l-istess pjanta esebita a fol. 12 tal-process (fol. 311); jikkontendi li fil-pjanta annessa mal-*causa mortis* (fol. 100) inkludew il-parti li missier il-konvenuti kien xtara minghand hutu, u dan huwa mmarkat fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt bl-ittri ACDEFG, liema parti qatt ma nxtrat mis-socjeta' attrici (fol. 321); gie ndikat ukoll li skond is-*survey* redatt mill-perit ta' Baldacchino l-kejl indikat huwa ta' 8,649 m.k. mentri l-kejl fil-kuntratt bhal dak tal-kawza mortis huwa dak ta' 8,430 m.k.

Illi jghid li saru zewg konvenji peress li Joseph Baldacchino qallu li kien lest li jixtri l-art minghand min attwalment kien il-proprjetarju tal-art kollha (xhieda tan-Nutar tas-27 ta' Lulju 2006) u li kien ser jaghmel hekk sabiex jixtri l-art minghand il-propretarju ta' l-istess hu min hu. Jammetti ukoll li dwar dan il-konvenuti ma kienu jafu xejn. Jghid ukoll li lil Joseph Baldacchino qatt ma qallu li kien hemm xi hadd iehor (l-konvenuti) li ppretenda li din l-art hija tieghu (ghalkemm jidher li Baldacchino fuq parti mill-ghalqa dan kien jafu ghaliex ghamel kuntratt kemm mal-konvenuti, u kemm mal-kjamati fil-kawza). In-nutar *nonostante* dan kollu xorta sostna li l-art li hemm indikata fil-kuntratt mertu tal-kawza odjerna (Dok. "X" – Dok. "JD" – fol. 272) hija dik okkupata mill-konvenuti.

Illi dwar l-emenda li saret fil-konvenju bejn is-socjeta’ attrici u l-kjamati fil-kawza jghid li din l-emenda ma saritx minnu (fol. 740); jghid li jiddispjacih li ghamel konvenju minn wara dar il-konvenuti (fol. 748).

Illi fis-seduta tat-23 ta’ April 2009 l-istess Nutar xehed li l-kuntratti tal-1868 u 1896 huma identici u qal li din hija l-istess art deskritta fil-kuntratt tal-2003, ghalkemm jghid li meta ghamel dan il-kuntratt, il-kuntratti tal-1868 u 1896 ma kienx rahom, izda kien ra biss dak tal-1950. Jidher li esprima dubju dwar dan meta rrefera ghall-kuntratti antiki fejn jghidu li l-art tmiss ma’ Tower Street, izda l-ghalqa li xtara Baldacchino tmiss ma’ sqaq zghir (fol. 804) u ma tmissx ma’ Strada Torre (fol. 806). <u>In vista ta’ dawn il-kuntratti l-istess Nutar sostna li ma huwiex deciz izjed fuq dak li kien kiteb lill-konvenuti fuq l-art okkupata minnhom.</u> Fil-pjanta Dok. “MB” (fol. 798) l-istess Nutar indika l-isqaq bil-blu u bl-ittri “AB” – Strada Torri; fil-pjanta Dok. “MB2” (fol. 7990) hemm *shaded* bl-ahmar l-art li inbieghet skond huwa fil-kuntratt tal-2003 u Triq it-Torri bl-linja blu. Jidher li l-konvenuti Farrugia qed jippretendu li din hija l-art taghhom u allura qatt ma setghet tinbiegh mill-kjamati fil-kawza lis-socjeta’ attrici. Il-kjamati fil-kawza huma proprjetarji ta’ art adjacenti. L-istess xhud sostna li llum ghandu dubju jekk l-art indikata fil-kuntratti tal-1868 u 1986 hija l-istess li giet trasferita bil-kuntratt tieghu tas-sena 2003 (fol. 814). F’din l-ghalqa li jinghad li hemm sigra tal-harrub, meta fuq l-ghalqa attwalment okkupata mill-konvenuti, li s-socjeta’ attrici qed tghid li akkwistat lilha ma hemmx sigra tal-harrub, u din is-sigra tinsab l-ghalqa kontigwa (fol. 817); il-konvenuti qed jghidu li l-ghalqa tad-Dukkara hija l-art l-ohra u proprju ghaliex fl-art l-ohra hemm dukkara; il-kejl jaqbel ma’ dak tal-art mibjugha.

Dr. Siegfried Borg Cole sostna li missier il-konvenuti kien ried jghaddi l-art lill-konvenuti u dan ma sarx ghaliex tnejn minn uliedu kienu dak iz-zmien tlewmu; fehem li l-art hija tieghu u ma rax kuntratti. Illum cert li l-art hija tal-konvenuti u dan ghaliex kien hemm xi kuntratti li ma jkoprux it-territorju kollu; qal li mar l-Ghammieri u qalulu li din l-art hija ta’ zewg qassisin; ma eskludewx li din l-art

kienet tal-konvenuti u ma qalux lil min hija mqabbla. Jghid li din l-art ma hijiex ta' Baldacchino ghaliex id-deskrizzjoni ta' din l-art ma ghandha x'taqsam xejn ma` dak li huwa xtara (fol. 831).

Illi jinghad li f'azzjoni *rei vendicatoria,* bhal ma hija dik istitwita mis-socjeta' attrici, kif inghad fis-sentenza **"Rosaria sive Lucy Dimech vs Giorgia Cassar et"** (P.A. (RCP) – 29 ta' Novembru 2007) li l-attur irid jipprova li 'l hinn minn kull dubju li huwa proprjetarju ta' l-istess art minnu ndikata u sakemm dan isir il-konvenut ma jista' jaghmel xejn.

Illi fil-fatt din il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza **"Vincent Ciliberti nomine vs Marianna Spiteri et"** (P.A. (RCP) – 27 ta' Frar 2003) fejn gie citat dak li qal ***Andrea Torrente*** fil-ktieb **'Trattato Di Diritto Civile'** fis-sens li:-

"La revendicazione (art.948 cod.civ.) e' la principale delle azioni petitorie ed e' concessa a favore di colui che si afferma proprietario di un bene, ma non avendo il possesso, ne pretende la consegna da colui che lo possiede o detiene".

"L'attore, in conformita' delle regole generali, ha l'onero di dimostrare il suo diritto; percio`, se l'acquisto non e' a titolo originario, ha l'onero di dare la prova del suo titolo di acquisto dei precedenti titolari fino ad arrivare ad un acquisto a titolo originario. A voler andare all'infinito, la prova sarebbe, se non addirittura impossibile, estremamente difficile (gli antichi parlavano di 'probatio diabolica)".

"La posizione del convenuto riguardo alla prova e' molto piu' comoda di quella dell'attore ("commodum possessionis"): egli puo' limitarsi a dire 'possideo quia possidea' ed attendere che l'attore provi il suo diritto".

Illi din il-posizzjoni giet ikkonfermata fil-gurisprudenza nostrali fejn fis-sentenza **"Alosia Fenech u ohrajn vs. Francesco Debono u iehor"** (P.A. (W.H.) 14 ta' Mejju 1935 – XXIX.ii.488) inghad li:-

"Kif qalet din il-Qorti fil-kawza "Abela vs Gauci" maqtugha fl-1 ta' Dicembru 1877 (VIII.367) il-konvenut, indipendentement min-natura tal-pussess tieghu, ghandu dritt jirrikjedi, l-ewwel nett il-prova tal-proprjeta` mill-parti tar-rivendikant. Jghid a propositu Laurent (Vo.VI.160): 'e dunque il suo diritto di proprieta' che il rivendicante deve provare. Finche' non fornisce questa prova, il convenuto non ha nulla a provare: egli puo' sebare il silenzio, e vincere' la lite per cio' solo che il rivendicante non avra' provato di essere proprietario. Cio' e' universalmente ammesso dalla dottrina e dalla gurisprudenza".

Illi tal-istess portata hija s-sentenza **"Perit Carmelo Falzon vs Alfred Curmi"** (P.A. (JSP) 5 ta' Ottubru 1995, - LXXIX.iii.1257) fejn gie affermat li:-

"L-azzjoni tentata mill-attur hi dik rivendikatorja. L-eccezzjoni decennali moghtija mill-konvenut tittanta toqtol dik l-azzjoni indipendentement mill-validita' tat-titolu li jippretendi li ghandu l-attur u dan qabel ma ssir investigazzjoni fil-fond ta' tali titolu. Japplikaw dawn il-konsiderazzjonijiet ta' ligi:

"Min jitlob ir-rivendikazzjoni ta' immobbli ghandu d-dover li qabel xejn hu jipprova l-proprjeta` tieghu. L-imharrek f'din l-azzjoni ma ghandux ghalfejn jiftah halqu sakemm issir il-prova u jekk dik il-prova ma ssirx, l-imharrek ghandu jirbah il-kawza".

"Jekk lill-Qorti jidher li hemm l-inqas dubju dwar il-proprjeta` tar-rivendikant, hija ghandha ssostni lill-pussessur". (*vide* **"Giuseppe Buhagiar vs Guzeppi Borg et"** (A.C. – 17 ta' Novembru 1958).

Illi l-istess gie kkonfermat fis-sentenza **"Clive Simpson *nomine vs* Dr. Gaudenz Borg"** (A.C. (GMB) 6 ta' Lulju 1993 – LXXXVII.ii.310) fejn inghad li:-

"Fl-azzjoni rivendikatorja, l-attur ghandu jipprova d-dominju tieghu fuq il-haga rivendikata u mhux bizzejjed li jipprova li l-istess haga mhux tal-konvenut ghaliex il-ligi

*tirrikjedi li jipprova b'mod inekwivoku li l-istess hija tieghu innifsu. Ghandu ghalhekk l-oneru tal-prova u l-prova li hi rikjesta minnu trid tkun kompleta u konklussiva". **("Av.Dr. Rene' Frendo Randon noe vs Francis Camilleri et nomine"*** - A.C. (H.H.) 2 ta' Dicembru 1987. LXXI.ii.531; **"Alfred Copperstone vs Francesco Grech et"** – P.A. (J.C.C.) 14 ta' Dicembru 1951).

Illi tal-istess portata hija s-sentenza **"Cassar vs Trevisan"** (A.C. 4 ta' Dicembru 1879) fejn jinghad li:-

"L'attrice, appoggiando la sua odierna azione al diritto di proprieta'. Era nell'obbligo, giusta la notissima regola che l'attore deve provare i fatti necessari per stabilire la sua domanda, di dimostrare che la detta persona n'era veramente proprietaria".

Illi l-estremi tal-azzjoni rivendikatorja **"Wisq Reverendu Kan. Giuseppe Cassar nomine vs Emmanuele Barbara et"** (A.C. – 7 ta' Ottubru 1980) huma ghalhekk:-

(1) li l-attur rivendikant jipprova li ghandu d-dominju fuq il-haga li huwa jrid jirrivendika u li akkwista dak id-dominju legittimament; u

(2) li l-konvenut ikun qed jippossjedi dik il-haga.

Illi dwar l-ewwel rekwizit, il-prova trid tkun pjena u konvincenti; u din il-prova ma tigix raggunta jekk ir-rivendikant juri titolu car u preciz tad-dominju tieghu. Jekk ir-rivendikant ma jaghmilx din il-prova, l-konvenut ma ghandu bzonn li jipprova xejn ghax sakemm ir-rivendikant ma jaghmilx dik il-prova, l-possessur tal-haga m'ghandux bzonn jiccaqlaq u kwindi huwa tenut li jsostni l-eccezzjonijiet tieghu li jkun ta kontra d-domanda tar-rivendikant (**"Antione Salamone et vs John Azzopardi et"** (P.A. (GV) 26 ta' April 2002).

Illi konsistenti ma dan ***Walter Bigiavi*** jghid fil-ktieb **'Gurisprudenza Sistematica Civile e Commerciale'** (pg. 865) li:-

"La prova della proprieta' si e' detto, dev'essere completa perche' l attore rivendicando, pone in essere il suo diritto di proprieta' e quindi il giudice, ha il dovere di pretendere la prova piena, non essendo sufficiente che l'attore dimostri di avere un titolo piu' forte di quello del convenuto" (*vide* XXIX.ii.488 ; XXXV.ii.518 ; **"Abela vs Gauci"** – Vol. VIII.367).

Illi ghalhekk kif intqal fis-sentenza **"Anthony Mercieca vs Victor Buhagiar"** (P.A. (RCP) 23 ta' Ottubru 2001) li *"abbazi ta' din il-gurisprudenza konsistenti u konstanti jirrizulta li ghall- fini ta' din il-kawza l-attur irid u ghandu l-oneru tal-prova kollha fuqu, li biha jrid jikkonvinci li ghandu dritt ta' proprjeta` fuq il-bicca art mertu tal-kawza odjerna, u dan stante li l-konvenut qed jistrieh ukoll fuq il-pussess li huwa ghandu 'animo domini".* (**"Sac. Don Giovanni Agius nomine vs Paolo Genovese et"** - A.C. 21 ta' Jannar 1946) ; (**"Paul Camilleri et vs Joseph Camilleri"** (P.A. (RCP) 4 ta' Ottubru 2001) ; **"Giuseppi Vella vs Peter Sciberras"** (P.A. (RCP) 28 ta' Novembru 2002).

Illi fil-fatt fis-sentenza **"Albert Mizzi nomine vs Rita Azzopardi"** (A.C. (JSP. CAA. N.A) 27 ta' Marzu 1996 – LXXX.ii.605) inghad ukoll li:-

"L-azzjoni esperita mill-attur nomine hi azzjoni 'rei vendicatoria', li hi azzjoni reali li ghandha bhala oggett taghha r-rikonoxximent tad-dritt tal-proprjeta` ta' l-attur u bhala konsegwenza r-restituzzjoni tal-haga reklamata. Huwa ghalhekk li din l-azzjoni jehtieg li tigi istitwita kontra dak li attwalment ikun jipposjedi l-haga". (*vide* **"Paul Agius et vs Michael Scicluna"** - P.A. l-1 ta' Ottubru 1996).

Illi izda jigi nnutat li l-istess konvenuti f'din il-kawza mhux biss qaghdu fuq din l-eccezzjoni izda jidher li qed isostnu almenu mit-tielet eccezzjoni taghhom li huma ilhom fil-pussess ta' l-istess raba' u li din hija taghhom, tant li qed jghidu li hija s-socjeta' attrici li qed tagixxi abbusivament ghaliex qed tghid li huma ghandhom titolu ta' qbiela fuq ir-raba', u allura jidher li huma qed jghidu li huma attwalment

proprjetarji tal-istess ghalqa, u mix-xhieda jidher li qed jibbazaw it-titolu taghhom bazikament fuq preskrizzjoni.

Illi f'dan il-kuntest jista' jinghad li jissussistu l-elementi ndikati mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **"Grezzju Spiteri vs. Catherine Baldacchino"** (A.C. (JSP) (CAA) (JDC) – 9 ta' Frar 2001) fejn inghad li:-

"Huwa principju fundamentali tad-dritt gudizzarju illi meta l-konvenut ma jirrispengiex il-pretensjonijiet ta' l-attur, sempliciment permezz tal-pussess li huwa ghandu animo dominii, imma jgib il-quddiem titolu li bih ried u jrid jipprova d-dritt tieghu ghall-haga li ghandu f'idejh, huwa mehtieg li jigi ezaminat dak it-titolu akkampat mill-konvenut. U allura l-prova ta' dak it-titolu taqa' fuq il-konvenut li jallegah" (Volume XXX.ii.765). ………(Jekk il-konvenut ma jasalx biex jipprova t-titolu tieghu, allura ma jistax izjed jinheba wara l-pussess u jghid "possideo quia possideo" ghaliex huwa nizel fil-kamp u fil-lotta gudizzjarja taht titolu ta' proprjeta' li jippretendi u jekk dak it-titolu jaqa', huwa ma jibqaghlu xejn precizament ghaliex dak il-pussess li huwa qed jippretendi li ghandu huwa kollu bbazat fuq dak it-titolu tal-proprjeta' li huwa akkampa. Hu ghalhekk li f'dan il-kaz kif tajjeb issottometta l-appellant "melius est non habere titolum quam habere vitoiosum"……"

Illi dan gie llum ikkonfermat diversi drabi fil-Qrati nostrali tant li fil-kawza **"L-Onorevoli Perit Carmelo Vella et vs Anthony Cassar"** (P.A. (TM) – 17 ta' Marzu 2005) inghad li:-

'Il-principju li min ghandu t-titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr il-htiega li dak li jkun jipprova t-titolu assolut, illum jinsab assodat fid-duttrina. Gia fis-seklu dsatax Francis E. Levy fil-ktieb "Preure par title du Droite de Propriete' Immobiliere" kien wasal ghall-konkluzjoni li l-proprjeta' huwa wara kollox dritt relattiv, u l-gudizzju ghandu jkun bazat fuq min, f'kawza bejn il-partijiet ikun ressaq l-ahjar prova. Awturi ohra jiddiskrivu l-azzjoni rei vendicatoria bhala 'una contraverseria tra privati'. (Tabet e Ottolenghi, La Proprieta'). Il-Pacifici Mazzoni jghid ukoll "sembra quindi che per equita' non possa pretendersi

dall’attore, se non la prova di un diritto migliore o piu` fondato di quello del reo convenuto’. Illi din it-teorija tal-prova migliore ghandha l-bazi taghha fid-dritt ruman, u kienet tissejjah l-actio pubblicana. Li din l-azzjoni ghadha tezisti fid-Dritt Malti jirrizulta mill-gurisprudenza, fosthom Attard v. Fenech deciza fit-28 ta’ April 1875 (Kollez Vol. XII. 390) fejn intqal li: “Con l’azione rei vendicatoria, l’attore deve provare di averne dominio della cosa che voule rivendicare e di averla legittimamente acquistata; con l’azione publicana deve provare di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu` debole del suo.........Kwindi, l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut”. (**Vella vs Camilleri”** – A.C. 12 ta’ Dicembru 2002); **Direttur tal-Artijiet vs Polidano Brothers Limited”** (P.A. – 7 ta’ Lulju 2004; **“Il-Kummissarju ta’ l-Artijiet vs Frans Mallia”** (P.A. (JRM) – 20 ta’ Jannar 2005); **“John Vella vs Sherlock Camilleri”** (A.C. – 12 ta’ Dicembru 2002); u **“Benmar Company Limited vs Charlton Saliba”** (P.A. – 9 ta’ Ottubru 2003).

Illi f’din il-kawza l-kontestazzjoni hija li l-art li xtrat is-socjeta’ attrici minghand il-kjamati fil-kawza, li giet indikata llum li gejja mill-kuntratti tas-27 ta’ Marzu 1868 (fol. 867) u tad-19 ta’ Ottubru 1896 (fol. 855), u 24 ta’ Jannar 1950, u finalment fil-kuntratt tal-2003, ma hijiex l-art okkupata mill-konvenuti, izda l-art kontingwa ghal dik.

Illi mill-provi prodotti li din il-Qorti pprovdiet b’mod estensiv f’din is-sentenza, jirrizulta car u palez li Joseph Baldacchino, rappresentant tas-socjeta’ attrici, kien avvicina l-ewwel uhud mill-konvenuti sabiex huwa jixtri (tramite wahda mill-kumpaniji tieghu) il-proprjeta’ attwalment okkupata mill-konvenuti minghand l-istess konvenuti, u fil-fatt konsegwenti ghall-istess negozjati huwa xtara parti diviza mill-istess art mertu tal-kawza odjerna.

Illi tali prozjoni diviza ta’ art tifforma l-mertu ta’ kawza bejn is-socjeta’ **“Munqar Limited vs Joseph Farrugia”**, li titratta proprju dwar il-konvenju datat 6 ta’ Marzu 2002

redatt minn Nutar Mario Bugeja dwar dik il-porzjoni ta’ art indikata bil-blu fuq il-pjanta mmarkata bhala Dok. “X” a fol. tal-process.

Illi s-socjeta’ attrici minkejja li f’din il-kawza qed tghid li hija dik akkwistata minghand il-kjamati fil-kawza, xorta baqghet tinsisti sabiex tali konvenju jigi onorat mill-konvenuti meta allura f’din il-kawza qed tikkontesta t-titolu taghhom fuq l-istess, u fil-fatt b’sentenza datata 31 ta’ Mejju 2010 it-talbiet attrici f’dik il-kawza gew milqugha minn din il-Qorti diversament presjeduta.

Illi jirrizulta li kien biss wara li avvicina lill-konvenuti li Joseph Baldacchino (u George s-sensar) avvicina lill-kjamata fil-kawza Jane Mercieca u kkonkluda l-konvenju mal-kjamati in kawza li wasslu ghall-kuntratt tas-sena 2003.

Illi jirrizulta wkoll ippruvat li l-konvenuti Farrugia kienu l-ewwel li avvicinaw lin-Nutar Mario Bugeja sabiex jikkonsultaw ruhhom dwar l-art minnhom okkupata li hija l-mertu tal-kawza odjerna, u fil-fatt fuq din l-art jidher li certu Anton Camilleri kien ura interess li jixtri l-istess minghandhom, izda rrizulta li ghal xi raguni jew ohra dan tilef l-interess.

Illi waqt li kien qed isehh dan, l-istess Nutar kien gie imqabbad minn Joseph Baldacchino *proprio* sabiex jixtri din l-art, u ad insaputa tal-konvenuti jirrizulta li gie redatt minnu konvenju bejn is-socjeta’ attrici, dejjem rappresentata minn Joseph Baldacchino u l-kjamati fil-kawza, liema konvenju kien datat 16 ta’ Marzu 2002 (Dok.) dwar l-art mertu tal-kawza odjerna, u dan ghaxar t’ijiem wara li l-istess Nutar kien diga rrediga konvenju iehor fuq parti mill-istess art (immarkata bil-blu fuq il-pjanta Dok. “B”), li hija l-mertu ta’ citazzjoni nru 936/02/JA.

Illi ghalhekk fuq l-istess parti mill-istess art l-imsemmi Nutar ghamel zewg konvenji differenti ma’ zewg vendituri differenti, u ma’ socjetajiet differenti bhala socjetajiet kompraturi, izda liema zewg socjatjiet kienu u ghadhom it-tnejn rapprezentati minn Joseph Baldacchino.

Illi fil-fatt dwar l-istess porzjoni ta' art li s-socjeta' attrici f'din il-kawza tghid li akkwistat minghand il-kjamata fil-kawza, u li hija l-art indikata fil-konvenju mal-konvenuti, mmarkata bil-blu fuq il-pjanta Dok. "B" annessa mal-kuntratt tat-22 ta' Novembru 2003 (Dok. "X") hemm il-klawsola numru 8 fejn jinghad li:-

"l-kompratur jaf li t-titolu tal-vendituri fuq parti mill-art indikata bil-blu fil-pjanta annessa jista jigi kkontestat minn terzi. Fl-eventwalita' li l-kompratur jigi zgumbrat mill-art jew parti minnha wara li jkun hemm sentenza gudizzjarja definittiva li l-art jew parti minnha hija l-proprjeta' ta' terzi, il-vendituri jkunu obbligati li jirrifondu lill-kompratur il-prezz ta' l-art, jew parti pro rata ekwivalenti ghal dika l-porzjon tal-art li tkun intilfet mill-kompratur, u xejn aktar. Ghall finijiet ta' kjarezza jinghad li f'tali eventwalita' l-vendituri ma jkunux obbligati jirrifondu lill-kompratur kwalunkwe forma ta' danni u imghaxijiet, inkluzi legali, loss of earnings, spejjes ta' l-applikazzjonijiet mal-MEPA, drittijiet u spejjez tal-Periti eccetra. B'dana illi jekk jirrizulta li l-porzjon immarkata bil-lewn blu hija proprjeta' ta' terzi, il-vendituri jkunu obbligati jirrifondu lill-kompratur sa massimu ta' mija seba' u sittin elf tmien mija u hamsa u tletin lira (Lm167,835)".

Illi jirrizulta li fil-verita' Joseph Baldacchino li deher ghas-socjeta' attrici kien jaf ezatt li fuq din il-porzjoni ta' art (in verita' fuq l-art kollha in vendita) kien hemm iktar minn pretensjoni mill-konvenuti stess u dan peress li huwa stess kien gja kkonkluda konvenju fuq l-istess porzjoni mal-konvenuti stess, konvenju li sallum huwa baqa' jinsisti fuq l-esekuzzjoni tieghu *tramite* l-kawza istitwita mis-socjeta' minnu rapprezentata Munqar Limited, u dan minkejja li s-socjeta' attrici minnu rapprezentata llum qed tipprezenta ruhha f'din il-kawza bhala proprjetarja tal-istess art.

Illi l-istess socjeta' attrici allura qed tghid, anke dwar l-istess porzjoni, li l-konvenuti ma ghandhomx proprjeta' lanqas ta' din il-parti soggetta ghall-konvenju maghhom, u dan meta fil-kawza l-ohra s-socjeta' Munqar Limited qed

tinsisti li taghmel kuntratt mal-istess konvenuti, meta skond din il-kawza hija qed tikkontesta t-titolu taghhom. Certament li f'dan il-kuntest il-posizzjoni ta' Joseph Baldacchino hija fl-ahjar ipotesi ambigwa, u fl-aghar ipotesi ghal kollox kontradittorja, u l-ispjegazzjoni tieghu li huwa ried li jixtri din l-art minghand min huwa verament proprjetarju tal-istess, apparti li ghallinqas titfa' dubju fuq il-pretensjonijiet tieghu f'din il-kawza, certament ma tiggustifikax il-kompartament tieghu li kien qed imur minn wara dar il-konvenuti jittratta fuq l-art li huwa kien jaf li hija okkupata minnhom ma' terzi, u jikkonkludi ma' zewg partijiet differenti konvenju fuq l-istess porzjoni ta' art, u wkoll inissel din il-klawsola appena citata, meta kien jaf bic-cert li kien hemm iktar minn pretensjoni mill-konvenuti fuq l-istess porzjoni, proprju ghaliex huwa stess kien iffirma konvenju maghhom fuq l-istess, u ma waqafx hawn izda waqt li ghaddejja din il-kawza xorta pproceda b'kawza *tramite* Munqar Limited sabiex dik il-porzjoni li f'din il-kawza jghid li gja akkwista *tramite* s-socjeta' attrici, jakkwistaha konsegwenti ghas-sentenza li taghti eventwalment esekuzzjoni lill-konvenju tieghu f'isem Munqar Limited mal-konvenuti (Citaz. Nru.936/02/JA).

Illi fl-istess ilma, jekk mhux aghar, hija l-posizzjoni tan-Nutar Mario Bugeja, li fl-istess hin kien qed jagixxi ghaliex inkarigat kemm mill-konvenuti u kemm mis-socjeta' attrici, u meta jghid u jikkonferma li z-zewg partijiet kienu klijenti tieghu, u xorta huwa kien qed jittratta fuq din l-art okkupata mill-konvenuti kemm maghhom u ma' Joseph Baldacchino, u kif ukoll mal-kjamati in kawza u l-istess Joseph Baldacchino, u b'dan baqa' ma qal xejn lill-konvenuti; dan huwa iktar serju meta l-istess Nutar fuq din il-porzjoni tal-art immarkata bil-blu fil-pjanta annesa mal-kuntratt tat-22 ta' Novembru 2003, huwa kkonkluda zewg konvenji wiehed bejn il-konvenuti u s-socjeta' Munqar Limited, u l-iehor bejn is-socjeta' attrici u l-kjamati fil-kawza; tali gravita' hija iktar accentwata fejn id-dati bejn l-istess konvenji hija biss ta' ghaxar t'ijiem minn xulxin, ghaliex l-ewwel sar il-konvenju mal-konvenuti fis-6 ta' Marzu 2002, u fis-16 ta' Marzu 2002 sar il-konvenju mal-kjamati in kawza. Din il-Qorti ma tistax ma tosservax dan

l-agir xejn ezemplari tal-istess Nutar ukoll li jitfa' iktar minn dubju fuq l-operat kollu tieghu.

Illi sabiex jinghalaq dan il-punt u ghall-precizjoni jinghad li l-art kollha mertu tal-kawza odjerna giet indikata mill-partijiet bl-isfar fuq il-pjanta Dok. "Z" a fol. 269 B tal-process, u l-parti *shaded* bir-roza waqt l-access tas-27 ta' Mejju 2010 fl-istess parti diviza delineata fl-isfar, hija dik il-porzjoni li dwarha sar konvenju bejn is-socjeta' Munqar Ltd u l-konvenuti u li allura dwarha inghatat is-sentenza fl-ismijiet **"Munqar Limited vs Salvu Farrugia et"** (P.A. (JA) – 31 ta' Mejju 2010). Din l-art *shaded* bir-roza, hija l-istess parti *shaded* bil-blu fuq il-pjanta Dok. "A" a fol. 12 tal-process.

Illi f'din il-kawza s-socjeta' attrici qed tghid li l-art li hija xtrat hija l-istess art li tidher id-deskrizzjoni taghha fil-kuntratti tas-27 ta' Marzu 1868 (fol. 867) u tad-19 ta' Ottubru 1896 (fol. 855), u 24 ta' Jannar 1950, izda in-Nutar Mario Bugeja jispjega li meta sar il-kuntratt tas-sena 2003, huwa kien wasal biss fir-ricerki tieghu sal-kuntratt tas-sena 1950 u fil-fatt wara li waqt din il-kawza huwa ezamina l-ewwel zewg atti imsemmija tal-1868 u 1896, huwa esprima iktar minn dubju kemm l-art indikata fl-istess kuntratti hija attwalment l-art okkupata mill-konvenuti u ghal dan l-iskop din il-Qorti taghmel ampja riferenza ghax-xhieda tal-istess Nutar u ghall-inkonsistenzi gravi fl-istess xhieda.

Illi a skans ta' ripetizzjoni din il-Qorti qed taghmel riferenza ghad-deskrizzjoni tal-istess art fuq citata testwalment fil-kuntratti tal-1868 u 1896 u minn din l-istess deskrizzjoni jirrizulta li dik l-art jinghad li tmiss u tinsab fi Strada Torre; li fiha dak li huwa msejjah bhala *"ricetto"*, li huwa bini li fih jintlaqghu u joqghodu fih in-nies, deskritt fl-ewwel kuntratt li kellu bitha u tarag minn barra u hawt tal-ilma, kamra li fiha jinhaznu l-provisti, stalla u wkoll kamra fejn jinzammu l-barrin; zewg sigar tal-harrub kif ukoll palm tal-bajtar; 4 hbula; qies tal-art; isem tal-ghalqa maghrufa bhala Ta' Duccara; access ghall-istess art minn sqaq.

Illi minn ezami li ghamlet din l-istess Qorti waqt l-access taghha fis-27 ta' Mejju 2010 jirrizulta li l-unika access li hemm ghall-istess ghalqa attwalment okkupata mill-konvenuti hija minn sqaq li jaghti ghal fuq Strada Torre, sqaq li l-Qorti ghaddiet minnu, li huwa proprjeta' tal-konvenuti u li ma huwiex inkluz fil-pjanta Dok. "A" annessa mal-kuntratt tal-akkwist Dok. "X" – jinghad li fil-kuntratt tal-akkwist tat-22 ta' Novembru 2003 l-istess art hija accessibbli *"minn Triq Zaccarla Roccali"* li mill-istess pjanta stess esebita mis-socjeta' attrici tidher li hija konfinanti proprju mal-ghalqa attwalment kontigwa ma' dik okkupata mill-konvenuti Farrugia. Waqt l-access gie wkoll osservat b'mod konkludenti li mill-bqija l-istess art okkupata mill-konvenuti ma ghandha l-ebda access iehor hlief mill-isqaq imsemmi li wkoll huwa protett minn grada fil-kontroll tal-istess konvenuti.

Illi ma hemm ebda *"ricetto"* fl-ghalqa okkupata mill-konvenuti, ir-ricetto indikat fl-istess kuntratti antiki, u l-Qorti setghet tikkonstata li hemm binja faccata fuq il-lemin li maghha hemm katusa fl-ghalqa adjacenti u li hija deskritta bhala punt 7 tal-imsemmi access. Minn naha l-ohra s-socjeta' attrici ndikat li r-ricetto huwa dak li gie ndikat minn Dr. Pierre Lofaro fejn huwa deskritt bhala punt 4 *"bicciet ta' bini fi stat delapidat",* izda din il-Qorti tinnota li f'dan il-bini ndikat mis-socjeta' attrici ma hemm ebda apertura, u lanqas ghandu la hwat u lanqas l-ambjenti deskritti fl-istess kuntratti, nkluz kmamar ghall-hazna tal-provisti, u kamra fejn jinzammu l-animali u wisq inqas xi bitha, u ghalhekk din il-Qorti tikkonkludi, anke fuq l-iskorta ta' dak li ndikaw il-konvenuti taht il-kelma ricetto f'pagna 13 *et sequitur* tan-nota ta' osservazjonijiet taghhom, li *r-ricetto* huwa attwalment mhux dak indikat mis-socjeta' attrici waqt l-access, izda l-bini ndikat mill-konvenuti u liema bini jinsab ukoll fl-ghalqa adjacenti, kollox kif konstatat waqt l-access imsemmi.

Illi hemm haga ohra li timmilita kontra t-tezi attrici anke fuq dan il-punt, u dan peress li mix-xhieda ta' Joseph Baldacchino u tan-Nutar Mario Bugeja jirrizulta li <u>r-ricetto ndikat fil-kuntratt tal-1896 huwa dak li huma rispettivament indikaw bl-ittra "B" fuq il-pjanta a fol. 12, u li allura tigi</u>

<u>wkoll fl-ghalqa kontigwa ghal dik okkupata mill-konvenuti (fol. 298). Huwa sinifikanti li n-Nutar dwar dan jghid fuq is-sigra tal-harrub (li ser tissemma iktar il-quddiem) u fuq ir-ricetto ma tantx ta importanza (fol. 299). Dan huwa kontra dak li indika l-abbli difensur tas-socjeta' attrici waqt l-access.</u>

Illi fl-istess kuntratti antiki jirrizulta wkoll li fl-ghalqa in kwistjoni hemm indikat li hemm sigra jew sigar tal-harrub u l-kjamata fil-kawza Rita Sammut sostniet li meta kienet zghira tiftakar li kien hemm sigra tal-harrub; issa ma hemm ebda dubju, (u dwar dan in-Nutar kien ghal darba car – anke fl-ittra li huwa baghat ghal xi raguni lill-konvenuti) li l-unika sigra tal-harrub, u din hija kbira mhux hazin, hija dik li tinsab fl-art kontigwa, u dan jirrizulta kemm mill-access u kemm ukoll mill-pjanti kollha esebiti, (inkluz il-pjanti annessi mal-kuntratt tal-akkwist tas-socjeta' attrici), u wkoll mill-*aerial photos* esebiti – kollha juru bla ombra ta' dubju li tali punt ta' riferiment importanti jezisti biss fl-ghalqa kontigwa ghal dik okkupata mill-konvenuti, u cjoe' il-pjanta mmarkata u delineata bl-ahdar u mmarkata bl-ittra “A” fuq il-pjanta esebita a fol. 269 C tal-process (ara punt 8 ta' dak indikat mill-konvenuti waqt l-access u kkonstatat mill-Qorti *in situ).*

Illi dwar il-hbula li l-istess ghalqa tikkontjeni jidher li mill-istess kuntratti antiki li din kienet tikkonsisti f'erbat'ihbula; fl-ghalqa okkupata mill-konvenuti jirrizulta waqt l-access li fil-fatt hemm biss tlett ihbula, u dan jinsab ukoll ikkonfermat mir-ritratti kollha esebiti; dak li qed jigi ndikat bhala r-raba' habel mis-socjeta' attrici anke waqt l-access huwa biss hajt tal-*bricks* ta' filata (li lanqas jidher fl-istess ritratti) u li d-demarkazzjoni taghhom tinsab fuq l-ghalqa attwali li din il-Qorti kkonstatat waqt l-access.

Illi l-Qorti tinnota wkoll li jekk wiehed jiehu l-kejl tal-istess art li suppost inbieghet mill-kjamati fil-kawza u din hija indikata mill-pjanta a fol. 100 tal-process, jirrizulta li l-kejl tal-istess ghalqa hemm indikat huwa ta' 9,200 m.k., izda fil-verita' din hija l-istess *area* tal-art attwalment okkupata mill-konvenuti kif jidher mill-pjanta a fol. 269 C tal-process.

Illi fil-fatt jirrizulta li meta sar l-ewwel konvenju kien sar riferiment ghall-kejl ta’ 8,430 m.k., izda jekk wiehed ihares lejn il-pjanta a fol. 100 tal-process, li hija l-pjanta li kienet ikkomissjonata mill-kjamati in kawza sabiex ghamlu l-kawza mortis, jirrizulta li hemm l-art ghandha misura hafna ikbar ta’ 9,200 m.k. Jidher li fl-ewwel konvenju saret riferenza ghall-pjanta Dok. “A”, izda din il-pjanta hadd ma pproducieha f’dawn il-proceduri ghaliex inghad li ma nstabitix. Izda jidher li l-kontreaenti kienu ndunaw, minhabba *survey* li kien sar fil-frattemp, li l-ghalqa li kienu jirreferu ghaliha l-kjamati in kawza fil-konvenju taghhom skond l-istess pjanta li kienet ghad-disposizzjoni taghhom kien hafna iktar minn dak indikat fil-konvenju; allura saret emenda fit-2 ta’ Mejju 2002 (fol. 391) fejn allura giet sostitwita l-pjanta “A” b’dik indikata bhala “XXX” u fejn il-qisien kien jaqblu ghal dak li kien hemm fil-konvenju ta’ 8,430m.k. Dan kien sinifikanti peress li jidher li l-prezz maqbul kien ta’ Lm173,333 il-tomna u allura ivvarja skond il-kejl; mhux biss, izda b’tali kejl kif kien fil-pjanta a fol. 100 tal-process, dan ma kienx jikkombacja mal-qisien tal-art li l-kjamati fil-kawzi ccitaw mill-provenjenzi tal-kuntratti taghom, u allura ghalhekk jidher li giet eleminata l-parti “A” u “B” ndikata fil-pjanta a fol. 12 tal-process (li tidher li hija nkluza fil-pjanta – a fol. 100 – li hija l-pjanta li l-kjamati fil-kawza rreferew ghaliha fil-kuntratt *causa mortis* tat-22 ta’ April 1997) u dan b’tentattiv sabiex tali kejl jigi jikkombacja ma’ dak li kien hemm fil-kuntratti precedenti citati bhala dawk ta’ provenjenza u dak li kien hemm fil-konvenju bejn is-socjeta’ attrici u l-kjamati fil-kawza.

Illi fil-verita’ l-art tal-kjamati in kawza ndikata fil-provenjenza taghhom, hija ta’ kejl ikbar minn dak li bieghu fl-istess kuntratt lis-socjeta’ attrici u tikkombacja perfettament mill-art kontigwa ma’ dik attwalment okkupata mill-konvenuti Farrugia.

Illi ma` dan jizdied ukoll il-fatt li fl-ghalqa kontigwa hemm bini semi-delapidat li huwa dak li l-konvenuti qed jindikaw bhala dukkara, li huwa speci ta’ bini li l-bidwi kien juza biex jindokka l-art tieghu (fol. 254) fejn hemm ukoll speci ta’ torri (u dan fejn l-istess socjeta’ attrici ndikat li hemm *recetto*) u allura l-isem tal-ghalqa ttiehed proprju min din il-

binja, mentri l-art okkupata mill-konvenuti ma hijiex dik maghrufa bhala “Ta’ Dukkara”, izda dik maghrufa bhala “Ta Mazza” u dan ghaliex l-istess estensjoni ta’ art ghandha forma ta’ mazza.

Illi fl-ahharnett il-kuntratti antiki, u lanqas dak tal-akkwist ma jindikaw li l-istess ghalqa ghandha xi dritt ta’ passagg minn fuq art ta’ haddiehor, u dan huwa verament sinfikattiv, meta l-Qorti innutat, u dwar dan hemm qbil, li access ghall-ghalqa mertu tal-kawza odjerna huwa minn art u passagg li huwa proprjeta’ ta’ terzi (l-konvenuti), u li dan il-passagg ma huwiex inkluz fil-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-art *da parte* tas-socjeta’ attrici, u lanqas jinghad li l-istess ghalqa ghandha access minn tali sqaq, izda jinghad espressament li hemm access mill-istess ghaliha minn Triq Zaccaria Roncali. L-ghalqa li ghandha access minn tali triq hija proprju l-art kontigwa u ghalhekk l-*area* li ghandhom, jew ahjar kellhom, il-kjamati fil-kawza hija proprju dik kontigwa ghal dik okkupata mill-konvenuti.

Illi dan kollu jfisser li l-art deskritta mis-socjeta’ attrici fil-kuntratt tal-akkwist taghha tas-sena 2003, li skond huma hija dik deskritta fil-kuntratti antiki, ma hijiex l-ghalqa attwalment indikata fil-pjanti annessi mal-istess kuntratt maghrufa bhala Ta’ Dukkara, u dan ghaliex l-istess ghalqa ndikata fil-pjanti bhala Ta’ Dukkara hija dik li hija attwalment okkupata mill-konvenuti Farrugia u li l-istess jghidu li hija taghhom. Abbazi ta’ dan, l-ewwel talba attrici ma tistax tigi milqugha u qed tigi effettivament michuda.

Illi jinghad ukoll li l-konvenuti kienu akkwistaw l-istess sqaq hawn appena msemmi li jghati access ghall-istess ghalqa okkupata mill-konvenuti permezz ta’ kuntratt datat 19 ta’ Ottubru 1990 (fol. 261) u li tali sqaq jinghad li jaghti ghall-ghalqa maghrufa “Ta’ Mazza” u li jaghti ghall-istess ghalqa bl-isem ta’ Mazza, haga li l-konvenuti konsistentement ikkontendew u sostnew.

Illi fid-dawl ta’ dan, u meta tikkonsidra x-xhieda kollha moghtija, d-dokumenti kollha esebiti, u l-kuntratti u l-pjanti esebiti, din il-Qorti hija tal-opinjoni li dan iwassal sabiex

hija tikkonkludi li l-art li ghandhom il-konvenuti f'idejhom hija dik maghrufa bhala "Ta' Mazza", u li minn naha l-ohra l-ghalqa maghrufa bhala "Ta' Dukkara", li xtrat is-socjeta' attrici minghand il-kjamati fil-kawza, hija ghalqa kontigwa ghal dik okkupata mill-konvenuti, kif jinsab anke kkonfermat mill-kuntratt ta' Maria Camilleri (Dok. "XX1"), fejn jinghad li l-istess art hija konfinanti ghall-art li kienet tal-kjamati fil-kawza, (li hija minn naha taghha kontigwa ghall-ghalqa kontigwa ghal dik okkupata mill-konvenuti), u allura mhux konfinanti dik okkupata mill-konvenuti. Illi dan huwa bizzejjed sabiex it-talba attrici ma tigix milqugha u dan peress li l-istess socjeta' attrici ma ppruvatx li ghandha titolu fuq l-art okkupata mill-konvenuti.

Illi din il-Qorti thoss li fil-grad tal-provi li jirrizultaw f'din il-kawza jista' wkoll jinghad li l-allegazzjoni li l-konvenuti kienu jhallsu qbiela fuq l-art minnhom okkupata ma gietx ippruvata, u dan ghaliex l-istess vantazzjoni ma tirrizultax mid-dokumenti esebiti li saret referenza ghalihom; hekk per ezempju d-dokumenti esebiti mir-rappresentanti tal-Ghammieri ma jikkrejaw u lanqas jindikaw l-ebda titolu ta' qbiela jew xi titolu iehor, izda tali registrazzjoni kienet issir u ghada issir biss a skop ta' registrazzjoni ta' raba'.

Illi ma' dan jizdied jinghad li fuq id-dokument esebit a fol. 165 tal-process ma hemm l-ebda firma ta' xi persuna; hemm biss forma ta' salib, li jidher li ttiehed bla ma hemm xhieda ta' kif u minn min sar, u taht l-istess salib hemm biss tahtu ndikat l-isem ta' Karmenu Farrugia, u lanqas jirrizulta minn kiteb l-istess isem. Dan fl-istat li gie pprezentat ovvjament ma jistax jittiehed bhala prova ta' xejn u dan ghaliex jidher li saret marka ta' salib minn persuna li l-Qorti tippresumi li ma kinitx taf tikteb, izda li dwaru l-ligi tipprovdi kif tali sinjal jista' jsir a skop ta' identifikazzjoni u validita' bil-procedura idonea – procedura li certament ma gietx rispettata fil-kaz in ezami.

Illi dwar l-istess dokument jigi rilevat ukoll li taht il-kolonna ta' "LT farmer" hemm zewg ismijiet u cjoe' dak ta' Amabile Fenech u Mons. Manduca Cassia u dwar dan hemm inkonsistenza shiha mix-xhieda tar-rappresentanti tad-Dipartiment tal-Agrikoltura; izda fuq kollox dak li huwa

sinifikanti huwa li dan id-dokument bl-ebda mod ma jittenta jindika jew jaghti xi titolu fuq l-istess art – hija ta' min hija – u dan certament ma jistax iwassal sabiex il-kjamati fil- kawza u s-socjeta' attrici tibbaza it-titolu taghha fuqu.

Illi dwar l-allegazzjoni li kien qed isir xi hlas ta' qbiela mill-konvenuti, din il-Qorti thoss li x-xhieda tal-kjamati in kawza f'dan l-aspett ma hija xejn kredibbli, u dan meta l-Qorti tikkonsidra li f'mument minnhom huma qed jghidu li peress li l-konvenuti Farrugia ma hallsux il-qbiela huma marru jghidulhom sabiex ihallsu, u missier il-kontendenti qalilhom li kien baghat il-qbiela ghand l-avukat, u allura kien ser jghidlu sabiex jibghatielhom, u dan meta ma jidhirx li kien hemm xi disgwid bejn l-istess kontendenti, almenu f'dak l-istadju; apparti dan jidher li tali pagament qatt ma sehh (ghaliex l-allegat pagament tal-qbiela qatt ma sar wara dan l-allegat incident), u din il-verzjoni jidher li hija inverosimili u fl-ahjar ipotesi stramba ghaliex minn imkien ma jidher li f'dak il-punt qatt kien hemm xi forma ta' xi disgwid bejn il-konvenuti (li allegatament kienu qed jokkupaw l-ghalqa bi qbiela) u l-kjamati fil-kawza. Fuq kollox jinghad li fil-kuntratti antiki ma jidhirx li l-art li kellhom il-kjamati in kawza kienet suggetta ghal xi qbiela u dan fil-fatt jirrizulta mill-kuntratti tal-1868, 1896 u 1950. L-unika darba li tissemma li l-art li kienu qed ibieghu l-kjamati in kawza hija suggetta ghall-qbiela huwa biss fil-kuntratt tal-2003, mertu tal-kawza odjerna.

Illi jirrizulta wkoll li llum f'din il-kawza l-kjamati fil-kawza rreferew ghal diversi dokumenti li huma jghidu li jirreferu ghall-qbiela fuq din l-art, qbiela li allegatament kienet tithallas mill-avendi causa tal-konvenuti, izda l-ebda wiehed minn dawk id-dokumenti qatt ma gew esibiti fil-kawza li l-istess kjamati fil-kawza kienu fethu (15/96) fil-Bord dwar il-Kontroll tar-Raba'. Mhux kontestat lanqas li meta s-socjeta' attrici xtrat l-art li qed tghid li xtrat minghand il-kjamati fil-kawza hija bdiet proceduri godda kontra l-konvenuti odjerni presumibbilment quddiem l-istess Bord.

Illi minn naha l-ohra fuq dan il-punt il-konvenuti kienu konsistenti fix-xhieda taghhom fis-sens li dejjem sostnew li ilhom jiddetjenu l-ghalqa minnhom okkupata ghal zmien twil u snin shah ta’ sew iktar minn 30 sena, u dan inkluz fejn hemm ir-razzett (li ma kienx parti mill-akkwist allegat mis-socjeta’ attrici), u l-isqaq fejn hemm l-unika access ghall-istess ghalqa; fil-fatt mill-istess access wiehed jghaddi proprju ghar-razzett, li gie eskuss mill-bejgh li sar mill-kjamati fil-kawza lis-socjeta’ attrici – ghalkemm il-kjamata fil-kawza Jane Mercieca, waqt l-access indikat il-fetha li kien hemm mill-istess passagg proprju ghall-istess razzett. Dan l-isqaq huwa tal-konvenuti, u fil-kuntratt tas-socjeta’ attrici citat fl-azzjoni attrici ma hemm ebda indikazzjoni ta’ servitu’ fuq l-istess sqaq, u dan meta l-istess sqaq huwa, kif rat il-Qorti waqt l-access li sar minnha, l-unika access ghall-istess ghalqa okkupata mill-konvenuti Farrugia.

Illi jirrizulta wkoll li l-pussess tal-konvenuti tal-istess ghalqa kien kontinwu u qatt molestat u ghalhek jidher li mill-provi kollha prodotti mill-istess konvenuti, huma ssodisfaw lill-Qorti li huma attwalment proprjetarji tal-istess ghalqa b’titolu ta’ preskrizzjoni.

Illi dan qed jinghad anke fil-kuntest ta’ dak li nghad fis-sentenza **“Salvino Testaferrata Moroni Viani vs Francis Montanaro”** (P.A. (PS) – 27 ta’ Gunju 2003) fis-sens li:-

“Hemm distinzjoni elementari bejn il-preskrizzjoni estintiva u l-preskrizzjoni akkwizitiva tal-proprjeta’. Filwaqt li fl-ewwel kaz min jaghti l-eccezzjoni jehtieglu jipprova l-perkors taz-zmien statutorju skond liema terminu preskrittiv ikun applikabbli, jkun mbaghad jispetta lill-attur kreditur li jiddefendi lilu nnifsu billi jaghzel it-triq u l-mezz li taghtih il-ligi biex jinnewtralizza tali eccezzjoni, fit-tieni kaz tal-preskrizzjoni akkwizittiva jispetta lill-konvenut debitur mhux biss li jipprova l-perkors taz-zmien stabbilit mill-ligi, imma wkoll l-elementi kollha li l-ligi tezigi li jigu ppruvati biex l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva tinghata b’success”.

Illi fil-kawza fl-ismijiet **"Apap Bologna Sciberras D'Amico Inguanez vs Sammut Emanuel"** (P.A. (PS) – 28 ta' Marzu 2003) inghad li l-pussess ta' tletin sena jrid ikun legittimu, jigifieri kontinwu u mhux interrott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku, u b'hekk irid ikun hemm pussess materjali fis-sens li jkun hemm il-poter ta' fatt fuq il-haga u dak intenzjonali, cjoe' l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-proprjetarju taghha - *"animus et corpus; corpis possessionis, et animus possidendi vel dominus domini"* b'dan li mhux bizzejjed li jkollok id-detenzjoni tal-haga jew it-tgwadija taghha mhux bhala haga proprja, imma bhala haga ta' haddiehor, ghaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja **"Rosaria Darmanin et vs Giorgia Cassar et"** (P.A. (RCP) – 29 ta' Jannar 2007).

Illi fil-fatt gie kkonfermat fis-sentenza **"Aquilina vs Verdala Mansions"** (P.A. – 5 ta' Ottubru 2004) fejn inghad li:-

"Rigward il-kuncett tal-pussess rikjest, jinsab insenjat illi tnejn huma l-elementi basici tieghu; 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 bhallieku hu kien proprjetarju taghha – animus et corpus; corpus possessionis et animus possidendi vel animus domini Mhux bizzejjed li jkun ezercizzju bil-bona grazzja u tolleranza".

Illi f'dan il-kuntest il-konvenuti jidher li qed jibbazaw it-titolu taghhom fuq il-preskrizzjoni ta' tletin sena, u tali preskrizzjoni akkwisittiva tirrikjedi la titolu u lanqas buona fede, izda tirrikjedi biss pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku u dan ghal zmien tletin sena (**"Borg vs Farrugia nomine et"** – A.C. 15 ta' Marzu 1957 – Vol. XLI. i. 168) u **"Chetcuti et vs Xerri"** – A.C. – 31 ta' Mejju 1996. F'din l-istess vina hemm is-sentenza ricenti ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **"Lawrence Sciberras li b'digriet tat-3 ta' Settembru 2002 il-gudizzju gie trasfuz f'isem John Sciberras li miet fil-mori tal-kawza vs Joseph Sciberras et"** (A.C. 7 ta' Lulju 2006) fejn inghad li sabiex jigi ppruvat it-titolu

hawn imsemmi hemm l-obbligu li ssir il-prova tat-titolu u f'dan il-kaz wiehed irid juri li l-pussess kien legittimu, kontinwu, mhux interott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku **(Vol. XXXV.i.105).**

Illi l-istess gie ritenut fis-sentenza **"Grezzju Spiteri vs Catherine Baldacchino"** (A.C. – 9 ta' Frar 2001), **"In-Nutar Philip Saliba et vs Carmel Vella et"** (P.A. (RCP) - 10 ta' Gunju 2006) fejn inghad li l-preskrizzjoni akkwizittiva tranterinali hija *"preskrizzjoni din la tirrikjedi l-'giusto titolu' u lanqas il-'buona fede' u dana in kwantu ghall-ewwel rekwizit jigi sostitwit proprju z-zmien u ghat-tieni tissuplixxi l-presunzjoni tal-ligi (Vol.XXIX.ii.488). Din il-preskrizzjoni hija fondata fuq il-"pussess u dan il-pussess ghandu certu karattri. Irid ikun, cioe' kontinwu, pacifiku, fis-sens li ma jidhirx li kien originat minn attijiet ta' vjolenza, u lanqas klandestin; irid ikun univoku u 'animo domini' (P.A. Fenech et vs Debono, 14.5.1935. Vol. XXIX.ii.488). Fi kliem iehor, il-pussess irid ikun legittimu, fis-sens ta' tgawdija ta' jedd li wiehed izomm jew jezercita bhala tieghu innifsu, jigifieri esklussiv, u assolut u mhux bizzejjed li jkun ezercizzju bil-buona grazzja jew tolleranza (Appell "Grixti vs Ellul" 15.12.1939 Vol. XXX.i.457; P.A. Mamo vs Vella, 1.2.1951, Vol, XXXI.ii..341; Appell "Caruana et vs Vella 13.3.1953, Vol.XXXVII.i.105; "Briffa vs Sammut", P.A. 21. 5. 1953, u Appell 29.1.1954)" (Grazia Borg vs Rose Farrugia noe et. deciza mill-Appell fil-15/3/67. Vol.XLV.i.168).*

Illi f'dan il-kuntest tal-kawza odjerna din il-Qorti thoss li l-verzjoni tal-konvenuti, kontrarjament ghal dik tas-socjeta' attrici u tal-kjamati fil-kawza, hija konsistenti, u gie ppruvat li l-istess ilhom jippossjedu l-ghalqa *de quo* bhala taghhom ghal snin twal, u dan bla ma gew bl-ebda mod molestati minn hadd, inkluz mill-kjamati fil-kawza.

Illi kien ghalhekk li Joseph Baldacchino effettivament avvicina lilhom l-ewwel sabiex jixtri l-istess proprjeta' (*tramite* s-socjeta' Munqar Limited), u fil-fatt fuq parti minnha ghamlu konvenju maghhom, kif huwa ammess, u kompla f'isem is-socjeta' Munqar Limited sahanistra b'kawza dwar l-istess, fejn talbu li l-konvenuti jigu

kkundannati sabiex jersqu fuq l-att finali ta’ trasferiment fuq porzjoni tal-istess art mertu tal-kawza odjerna, kawza li giet deciza b’ezitu favorevoli ghas-socjeta’ Munqar Limited b’sentenza datata 31 ta’ Mejju 2010, u dan jimplika li l-istess socjeta’ f’dik il-kawza qed tikkontempla u tikkontendi li dik il-parti tal-ghalqa kienet proprjeta’ tal-konvenuti Farrugia, li hija riedet takkwista, u l-Qorti akkordat tali talba in virtu` tal-konvenju mertu tal-istess.

Illi dan bla dubju jdghajjef ghal kollox kull pretensjoni li s-socjeta’ attrici fil-kawza odjerna ghandha *qua* proprjetarja tal-istess art, u f’dan is-sens il-kjamati in kawza huma wkoll hekk pregudikati, meta tikkonsidra li fuq din il-parti tal-art ghamlu l-kundizzjoni numru 8 fil-kuntratt esebit mis-socjeta’ attrici tas-sena 2003.

Illi kif allura jista’ jkun, li s-socjeta’ attrici, tista’ qatt tirnexxi b’*actio vendicatoria,* taht dawn ic-cirkostanzi, u kif qatt tista’ teghleb f’dawn ic-cirkostanzi l-allegazzjonijiet u vantazzjonijiet tal-konvenuti, vantazzjonijiet li huma accettaw fil-kawza l-ohra istitwita minn Munqar Limited, u li sallum baqghu isostnu l-istess posizzjoni – dan minkejja dak li hemm f’din il-kawza.

Illi ghalhekk din il-Qorti thoss li t-talba attrici ma gietx ippruvata u l-istess socjeta’ attrici naqset li tipprova dak indikat minnha fil-paragrafu 73 (1) tan-nota ta’ osservazzjonijiet taghha u fuq dan biss l-azzjoni attrici ma tistax tirnexxi. Jirrizulta wkoll li l-konvenuti marru *oltre* minn dan u ppruvaw li attwalment huma proprjetarji tal-art okkupata minnhom, u liema ghalqa huma ilhom jokkupaw *qua dominius* ghal snin shah, tant li kienet tinhadem minn missierhom Giuseppi, miz-ziju taghhom Tony, u b’effett minn 1973 minn missierhom, u wara mill-konvenuti odjerni bhala uliedu, u dan kif jirrizulta mill-affidavits tal-konvenuti kollha. Huwa sinifikanti f’dan il-kuntest li minkejja li ghal diversi drabi s-socjeta’ attrici u l-kjamati fil-kawza rreferew ghal George is-Sensar, dan qatt ma ttella bhala xhud.

Illi ghalhekk l-ewwel talba attrici qed tigi michuda.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi **filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni, it-tielet u r-raba' talba attrici stante c-cessjoni** taghhom permezz ta' nota datata 18 ta' Novembru 2005, u fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-kjamati fil-kawza datati 22 ta' Frar 2007, u fil-waqt li tilqa' l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti, **tichad l-ewwel talba attrici** ghaliex hija nfondata fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici, b'dan izda li l-ispejjez tal-kjamati fil-kawza jibqghu a karigu tal-istess kjamati fil-kawza.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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