



**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX)
(GURISDIZZJONI SUPERJURI)
(SEZZJONI GENERALI)**

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta tas-7 ta' Jannar, 2014

Citazzjoni Numru. 26/1998/1

**Gregory Vella;
Clementia mart Joseph Grech;
Carmen mart Emanuel Borg;
Salvina mart Thomas D'Anastasi**

vs

**Regina armla ta' Carlo Cardona u b'digriet tas-6 ta'
April 2001,
Dr. Anton Refalo LLD ġie nominat bħala Kuratur tal-
wirt
ġjaċenti tal-mejta Regina Cardona; u b'digriet tat-8 ta'
Mejju 2011
il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Maria mart Athnony
Vella, Suor Carmen,
Suor MaryAnne, John, Joseph, George, Emanuel u
Paul aħwa**

Cardona minflok Regina Cardona li mietet fil-mori tal-kawża;

**Joseph Borg u martu Maria Concetta Borg;
Joseph Cassar u martu Mary Rose Cassar;
Is-soċjeta' Ta' Frenç Real Estate Company Limited; u
L-Avukat Dr. Victor Bajada u martu Louise Bajada u
b'digriet**

**tal-10 ta' April 2012 il-ġudizzju ġie trasfuż minn isem
Dr. Victor**

**Bajada għal fuq isem Louise Bajada f'isimha u bħala
kuratriċi**

**provizorja ta' binha Christian Bajada u Carmen
Bajada;**

**b'digriet tad-19 ta' Novembru 2003 ġie kjamat fil-
kawża**

r-Registatur tal-Artijiet

Illum it-Tlieta, 7 ta' Jannar 2014

Il-Qorti,

Rat iċ-Ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew :

Illi l-atturi huma proprjetarji ta' parti diviża mill-fond bla numru, ġia' bin-numru dsatax (19) fi Triq Għajn Tuta, Kerċem, Għawdex, li fil-kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Aloisio Calleja Pace tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Jannar elf disa' mija u sebgħa (1907) – esibit u mmarkat Dokument A – ġie deskritt li jikkonsisti *“in un covile, un piccolo cortile, una scala scoperta, un verone, una loggia ed una stanza grande ed una piccola nel piano superiore confinata detta porzione da Levante con beni di Michele Cassar, da tramontana con strada, ed da Mezzodi' con beni posti nella seconda porzione”* [u cioè' ma parti diviża oħra mill-istess fond li bl-imsemmi kuntatt ta' diviżjoni ġiet assenjata lil Carmelo Tabone li jiġi missier il-konvenuta Regina Cardona u l-predeċessur fit-titolu tal-konvenuti l-oħra], liema parti diviża mill-imsemmi fond ipperveniet lill-atturi mill-eredita' ta' Clemenzia ġia' mart Frnacesco Vella, li tiġi n-nanna paterna tal-atturi;

Illi l-parti diviża l-oħra mill-istes fond li bl-att ta' diviżjoni fuq imsemmi kienet ġiet assenjata lil Carmelo Tabone, hu l-fuq imsemmija Clemenzia Vella, u li jġi missier il-konvenuta Regina illum armal ta' Carlo Cardona, tikkonsisti skond id-deskrizzjoni mogħtija fil-kuntratt citat *“in un passaggio, una stanza da centimolo con soppalco, un covile con due stanze sovrapposte allo stess, una altra stanza sulla detta stanza da centimolo, verone e cucina – avente il passaggio dalla porta principale e dall scala di detto luogo di case e mandretta seco congiunta della capacita' di un mondello e misure due – confinate le dette porzione di luogo di case e mandretta da Levante con Strada, da Mezzodi' con beni posti nella prima porzione [u cioè' mal-parti diviża mill-istess fond ġia' deskritta fl-ewwel paragrafu li bl-imsemmi kuntratt ta' diviżjoni ġie assenjata lil Clemenzia Vella kif fuq spjegat li tiġi n-nanna paterna tal-atturi], da Ponente con veni posti nella terza porzione [u cioè' ma beni oħrajn li ġew assejanti lil Felice Tabone, hu l-imsemmija Carmelo Tabone u Clemenzia Vella] e da Tramontana con beni posti nella quarta porzione [u cioè' ma' beni li ġew assenjati lil Maria mart Salvu Grech, oħr l-imsemmija Felice Tabone, Carmelo Tabone u Clemenzia Vella] ...”;*

Illi l-porzjoni diviża mill-fond fuq deskritt li kienet messet lil Carmelo Tabone bil-kuntratt ta' diviżjoni fuq imsemmi, wara mewtu kienet ġiet sussegwentement asenjata lil bintu l-konvenuta Regina miżżewġa Cardona b'kuntatt ta' diviżjoni li sar fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tal-ħamsa (5) ta' Frar elf disa' mija u tnejn u tmenin (1982) – esibit u markat Dokument B – u ġiet deskritta li tikkonsisti *“f'lok ta' djar bla numru fi Triq Għajn Tuta, Kerċem, Għawdex, konfinanti mit-tramuntana ma' beni ta' Ġużepp Tabone, grigal mat-triq, u nofsinhar ma' beni ta' Ċikku Vella”;*

Illi l-konvenuta Regina Cardona bieġhet u ttrasferiet il-proprejta' li hi kienet akkwistat kif fuq spjegat lill-konvenut Joseph Cassar b'kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Michael Refalo tas-sitta u għoxrin (26) ta' Ottubru elf disa' mija u tmeinja u tmenin (1988) – esebit u mmarkat Dokument C – li minn naħa tiegħu kien bieġh u ttrasferixxa żewġ terzi

(2/3) indiviżi tal-proprjeta' favur is-soċjeta' konvenuta "Ta' Frenċ Real Estate Company Limited" u l-konvenut l-ieħor l-Avukat Dottor Victor Bajada fil-kwoti ta' terz indiviż (1/3) kull wieħed b'kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani tas-sebgħa (7) ta' Jannar elf disa' mija u wieħed u disgħin (1991) – esebit u mmarkat Dokument D;

Illi b'kuntratt ieħor tas-sebgħa (7) ta' Mejju elf disa' mija u tnejn u disgħin (1992) – esebit u mmarkat Dokument E – il-konvenuti Joseph Cassar, l-Avukat Dottor Victor Bajada, u s-soċjeta' "Ta' Frenċ Real Estate Company Limited" bieghu u ttrasferew l-istess proprjeta' flimkien ma' raba' ieħor attigwu lill-konvenut Joseph Borg;

Illi wara li l-konvenut Joseph Borg xtara u akkwista l-proprjeta' huwa idemolixxa l-bini kollu li kien jeżisti inkluż l-ambjenti tal-fond appartenenti lill-atturi u żviluppa l-art kolha inkluż l-art ta' taħt il-bini proprjeta' tal-atturi;

Illi minkejja l-konvenuti kollha u b'mod partikolari l-konvenut Joseph Borg ġie mgħarraf mill-atturi li huwa kien bena fuq proprjeta' tal-atturi, huwa ma tahom ebda widen u ssokta għaddej bl-iżvilupp inkluż fuq l-art tal-atturi.

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-atturi huma proprjetari tal-ambjenti formanti parti diviża mill-fond bla numru ġia' markat bin-numru dsatax (19), Triq Ggajn Tuta, Kerċem, Għawdex, liema ambjenti huma aħjar deskritti fil-kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Aloisio Calleja Pace tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Jannar elf disa' mija u sebgħa (1907) u li l-istess ambjenti ma' kienux jiformaw parti mill-lok ta' djar li kien ġie assenjat lill-konvenut Regian miżżewġa Cardona bil-kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tal-ħamsa (5) ta' Frar elf disa' mija u tnejn u tmenin (1982) li sussegwentement ġie mibjugħ u ttrasferit lill-konvenut Joseph Cassar bil-kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Michael Refalo tas-sitta u għoxrin (26) ta' Otturbru elf disa' mija u tmienja u tmenin (1988), lill-konvenuti l-Avukat Dottor Victor Bajada u s-soċjeta' "Ta' Frenċ Real Estate Company Limited" bil-kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Dottor

Paul George Pisani tas-sebġha (7) ta' Jannar elf disa' mija u wieħed u disgħin (1991), u lill-konvenut Joseph Borg bil-kuntratt tas-sebġha (7) ta' Mejju elf disa' mija u tnejn u disgħin (1992);

2. Tiddikjara li l-konvenuti Joseph u Maria Concetta konjuġi Borg abbużivament ħadu l-pussess u iddemolew il-bini formanti l-ambjenti proprjeta' tal-atturi, abbużivament żviluppaw l-art li rrizultat wara d-demolizzjoni tal-istess bini proprjeta' tal-atturi u bnew bini ġdid fuqha, u abbużivament qegħdin jokkupaw il-proprjeta' li tappartjeni lill-atturi;

3. Tordna lill-konvenuti Joseph u Maria Concetta konjuġi Borg sabiex jirrintegraw lill-atturi fil-pussess tal-proprjeta' tagħhom u sabiex ipoġġu l-proprjeta' tal-atturi fl-istat pristinu tagħha u dan fi żmien qasir u perentorju li tipprefiġgilhom dina l-Qorti.

Bl-ispejjeż inklużi tal-ittra uffiċċjali 21 ta' Frar 1997 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti għas-subizzjoni li għaliha minn issa huma mħarrkin.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi, konfermata bil-ġurament ta' Clementia Grech.

Rat in-Nota ta' l-Eċċezzjonijiet tal-konvenuti Joseph u Maryanne konjuġi Cassar, u tal-Avukat Dottor Victor u Louise konjuġi Bajada li permezz tagħha eċċepew :

1. Illi d-domandi attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt billi mhux veru li l-atturi huma proprjetarji ta' ambjenti li ffurmaw parti mill-oġġett tal-kuntratt ta' bejgħ Atti Nutar Dr. Paul G. Pisani tas-7 ta' Mejju 1992;

2. Illi l-fond oġġett ta' dan il-kuntratt kien fi stat dilapidat għall-añħar u ma kienx jidher li kien hemm xi drittijiet tal-atturi fil-proprjeta' in vendita, drittijiet li fi kwalunkwe każ u mingħajr ebda preġudizzju kienu u huma preskritti bil-preskrizzjoni trentennali li hija fi kwalunkwe każ u mingħajr ebda preġudizzju hawnhekk invokata.

Kopja Informali ta' Sentenza

3. Salvi eċċezzjonijiet oħra fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuti maħlufa minn Dr. Victor Bajada u Joseph Cassar.

Rat in-Nota ta' l-Eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta Ta' Frenċ Real Estate Company Limited li permezz tagħha eċċepiet :

1. In-nuqqas ta' interess ġuridiku fl-eċċipjenti li jkunu f'din il-kawża in kwantu la huma proprjetarji u l-inqas fil-pussess ta' xi porzjon mill-proprjeta' pretiża mill-atturi;

2. Illi qabel xejn hemm il-karenza ta' deskrizzjoni ċara tal-oġġett tal-azzjoni istitwita mill-atturi billi kemm miċ-ċitazzjoni u kif ukoll mid-dokumenti magħha annessi ma jirriżultax x'inhom l-oġġett tal-istess azzjoni jiġifieri liema parti mill-proprjeta' f'idejn l-eċċipjenti Borg l-atturi qegħdin jippretendu li għandhom jedd għaliha;

3. Illi din il-kawża saret inutilment kontra l-eċċipjenti in kwantu huma bieghu u ttrasferew xejn iktar mill-kwota mill-proprjeta' immobiljari minnhom akkwistata mingħand il-konvenuti l-oħra konjuġi Cassar.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fil-jedd u fil-fatt.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess soċjeta' konvenuta maħlufa minn Angelo Cefai.

Rat in-Nota ta' l-Eċċezzjonijiet tal-konvenuti Joseph u Maria Concetta konjuġi Borg, flimkien ma' Regina Cardona li permezz tagħha eċċepew :

1. Illi qabel xejn hemm il-karenza ta' deskrizzjoni ċara tal-oġġett tal-azzjoni istitwita mill-atturi billi kemm miċ-ċitazzjoni u kif ukoll mid-dokumenti magħha annessi ma jirriżultax x'inhom l-oġġett tal-istess azzjoni jiġifieri liema parti mill-proprjeta' f'idejn l-eċċipjenti Borg l-atturi qegħdin jippretendu li għandhom jedd għaliha;

Kopja Informali ta' Sentenza

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess l-atturi għandhom qabel xejn jipprovaw il-provenjenza tal-proprjeta' pretiża minnhom;

3. Illi l-beni kollha attwalment fil-pussess tal-eċċipjenti konjuġi Borg huma proprjeta' esklussiva tagħhom u ġew validament akkwistati minnhom;

4. Illi fi kwalunkwe każ, iżda mingħajr preġudizzju għall-premess, hija ta' ostakolu għall-azzjoni ossia t-talbiet attriċi d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili;

5. Illi hija ta' ostakolu wkoll għall-azzjoni attriċi l-preskrizzjoni trentennali skond il-liġi billi l-proprjeta' kollha llum okkupata mill-konvenuti Borg ilha bosta snin fil-pussess esklussiv pubbliku u indisturbat tagħhom u tal-awturi tagħhom fit-titolu.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fil-jedd u fil-fatt.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuti maħlufa minn Maria Concetta Borg.

Rat id-digriet tagħha tad-19 ta' Novembru 2003 li bih ordnat il-kjamata fil-kawża ta-Registatur tal-Artijiet.

Rat in-Nota ta' l-Eċċezzjonijiet tal-istess kjamat fil-kawża Registratur tal-Artijiet li permezz tagħha eċċepixxa :

1. Illi huwa ġie mħarrek f'din il-kawża peress illi s-sit ili fuqu qiegħed isir il-litiġju, u ċjoe l-fond bla numru ġia bin-numru dsatax (19) fi Triq Għajn Tuta, Kerċem, Għawdex, jinsab f'area ta' registrazzjoni;

2. Illi l-eċċipjenti ma hux edot mill-fatti partikolari illi taw lok għal din il-kawża u mill-kwistjonijiet legali illi jeżistu bejn il-partijiet, u lanqas hija l-kompetenza tiegħu li jintrometti ruħu f'affarijiet purament privati bejn il-partijiet, u għalhekk jirriserva illi jekk ikun il-każ jaġhti kwalunkwe eċċezzjonijiet illi jirriżultaw meħtieġa fi stadju ulterjuri meta jsir jaf bil-fatti li joħorġu waqt il-kors tal-kawża;

Kopja Informali ta' Sentenza

3. Illi huwa għaldaqstant jirrimetti ruħu a savju ġudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti;

4. Illi fi kwalunkwe każ huwa ma għandu jsofri ebda danni;

5. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenut maħlufa minn Dr. Marlin Vella.

Rat id-digriet tagħha tat-12 ta' Novembru 2013 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-Noti tal-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi d-dokumenti esebiti u l-verbali tax-xhieda mismugħa.

Ikkunsidrat:

Din hija kawża rivendikatorja fejn l-atturi qegħdin jallegaw li l-konvenuti konjuġi Borg bnew partijiet mill-fond tagħhom fl-indirizz indikat fiċ-ċitazzjoni fuq il-proprjeta' tagħhom, wara li din ġiet demolita minnhom fil-kors tal-kostruzzjoni ta' dan il-fond. Għalhekk talbu dikjarazzjoni li (i) huma proprjetarji tal-parti diviża mill-fond bla numru, qabel numru dsatax (19), Triq Għajn Tuta, Kerċem, provenjenti lilhom mill-wirt tan-nanna paterna tagħhom Clementia Vella; (ii) li l-konvenuti konjuġi Borg abbużivament ħadu l-pussess ta' dan il-fond u nkorporawh fil-bini tagħhom. Konsegwentement talbu wkoll li din il-Qorti tordna lill-konvenuti sabiex jirreintegrawhom fil-pussess tal-proprjeta' tagħhom u jerġgħu ipogġu kollox kif kien.

Il-konvenuti kollha qegħdin jopponu dawn it-talbiet għad-diversi raġunijiet minnhom indikati fin-Noti tal-Eċċezzjonijiet rispettivi tagħhom. Il-kjamat fil-kawża jirrimetti ruħu għad-deċiżjoni tal-Qorti.

Dwar din l-azzjoni il-**Pacifici Mazzoni** jfisser illi:

*“La proprieta’... e’ un diritto assoluto. Ma tale non sarebbe ove la legge non proteggesse le facolta’ ad essa inerenti, e non fornisse al proprietario il mezzo di far rispettare il suo diritto quando altri in tutto o in parte lo disconosca. Quindi il proprietario puo’ rivendicare la propria cosa da qualunque possessore o detentore, e questo diritto esercitato in giudizio, prende il nome di azione rivendicatoria....L’azione rivendicatoria e un azione reale con cui il proprietario di una cosa domanda contro il possessore o il detentore della medesima, il riconoscimento del suo diritto di proprieta’ e in conseguenza la restituzione della cosa stessa con ogni sua accessione.... Nel giudizio di rivendicazione l’attore deve provare la sua proprieta’,che e’ il fondamento della sua azione. Ne’ puo’ pretendere invece di provare che il diritto di proprieta’ manchi all’avversario. Dove non riesca l’attore a provare la sua proprieta’, il reo convenuto resta assoluto pei noti principii: **actore non probante, reus absolvitur; in pari causa, melior est conditio possidentis**....La prova dev’esser piena: appunto perche’ il diritto,che ne forma l’oggetto, e’ il fondamento dell’azione. Questa prova risulta in maniera irrefragabile dalla usucapione, che siasi compiuta a profitto dell’attore o di uno dei suoi autori. In difetto di usucapione la prova della proprieta’ non puo’ risultar piena che da un titolo traslativo di essa, congiunto alla giustificazione del diritto dell’autore immediato, e dei suoi predecessori; risalendo sino a quello di uno di essi, per quanto remoto, che l’avesse acquistata mediante l’usucapione. Ma colla comune dei dottori si osserva da Aubry e Rau, che una prova cosi’ rigorosa difficilmente si concilia con le esigenze della pratica; tanto che fu detta **probatio diabolica**. 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.Da questo principio, che’ pure sussidiato dalla presunzione della proprieta’ annessa al possesso, derivano le tre seguenti regole:*

1. Quando l’attore produce un titolo traslativo di proprieta’,consentito a suo favore, e il reo convenuto non ne produce alcuno, deve ritenersi che quegli abbia

provato sufficientemente il suo diritto di proprietà, purché il suo titolo sia anteriore al possesso del reo convenuto....

2. *Quando si' l'attore che il reo convenuto producono titoli traslativi di proprietà, e questi emanano dalla stessa persona, la preferenza e' regolata dall'antiorita' della trascrizione, o, secondo casi, dei titoli stessi.....*

3. *Allorche' l'attore non produce alcun titolo a sostegno della sua dimanda, e si limita ad invocare o atti antichi di possesso, presunzioni tratte dallo stato de' luoghi, o altre circostanze, deve distinguersi, se il reo convenuto abbia avuto o non un possesso esclusivo e ben determinato;....*

Del resto la prova della proprietà puo' farsi dal rivendicante anche col mezzo di presunzione e congetture; segnatamente ove trattisi di rivendicare un dominio antico.

Ma, in generale, un'azione rivendicatoria non puo' sorreggersi sul solo appoggio di risultanze attinte dalle mappe o campioni catastali.”¹

Fl-applikazzjoni ta' dawn il-principji dottrinali, nsibu l-qrati tagħna jispjegaw illi:

“.... L-attur fl-azzjoni rivendikatorja jrid jipprova d-dominju, ossija l-proprjeta' fih, tal-ħaġa li jrid jirrivendika. Mhux biżżejjed li hu talvolta jipprova li l-ħaġa mhix tal-konvenut, imma jeħtieġ li juri pożittivament li hi tiegħu nnifsu – **'melior est conditio possidentis'**. Ġie dejjem ritenut mill-Qrati Tagħna, fuq l-istregwa tal-principji ammessi universalment mid-dottrina u l-ġurisprudenza, bażata fuq liġijiet bħal tagħna, illi dik il-prova li hi eżatta mir-rivendikant hemm bżonn li tkun kompleta u konkluziva, b'mod li, kif ntqal fis-sentenza 'Fenech vs. Debono (P.A. 14 ta' Marzu 1935, Kollez. Vol. XXIX. II. 488). 'kwalunkwe dubbju, anki l-iċken, għandu jmur favur il-**pussessur konvenut'**. Kompla f'dik is-sentenza jingħad illi 'anki jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut,

¹ Istituzioni di Diritto Civile Italiano 3za ed. 1884; vol. III. # 131-134, p. 207 et seq.

hi għandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jagħtix prova tad-dominju tiegħu li tkun eżenti mill-anqas dubbju (ara wkoll fl-istess sens Kollez.XXXII.I.282; XXXIII.II.266; XXXV.I.518; XXXVII.I.105;”²

Hekk ukoll ingħad illi:

*“ Rekwiziti għall-eżercizzju ta’ l-azzjoni rivendikatorja huma li l-attur jipprova d-dominju tal-ħaġa akkwistata legittimament u li **l-konvenut ikun qed jippossediha.***

*Ir-regolament tal-provi f’din l-azzjoni jiddependi mill-atteġġjament difenzjonali prexelt mill-konvenut; in quanto jekk hu jeċċepixxi li hu għandu titolu fuq il-ħaġa rivendikata aktar mill-attur, il-piż tal-prova jaqa’ fuqu u jekk ma jilħaqx din il-prova jissokombi fl-eċċezzjoni tiegħu; jekk għall-kuntrarju huwa jittrincjarja ruħu wara l-barriera ta’ pussess, jinkombi lill-attur li jipprova d-dominju tiegħu u huwa anke jekk ma jipprovax it-titolu tal-pussess, iżda jiddemonstra l-mankanza ta’ titolu ta’ l-attur, għandu jissuċċedi fl-eċċezzjoni tiegħu”.*³

A bażi tal-prinċipji stabiliti hawn fuq, sew fid-dottrina kif ukoll fil-ġurisprudenza, ġialadarba l-konvenuti konjuġi Borg qegħdin jeċċepixxu titolu ta' proprjeta' fuq il-fond kollu mibni minnhom f'dawk l-inħawi u mhux qed jistrieħu sempliċement fuq il-pussess, l-oneru tal-prova jaqa' fl-ewwel lok fuqhom sabiex jipprovaw dan it-titolu tagħhom. F'każ li jirnexxihom jagħmlu dan, jispetta mbagħad lill-atturi li jipprovaw it-titolu tagħhom fuq dawk il-partijiet mill-fond tal-konvenuti Borg li jallegaw li nbnew fuq ħwejjigħom, u jekk huma wkoll jirnexxu f'din il-prova, il-Qorti trid finalment tiddeċidi hi min minnhom għandu l-aqwa titolu.

Il-konjuġi Borg jibbażaw it-titolu tagħhom fuq id-dar minnhom mibnija fi Triq Għajn Tuta, Kerċem, fuq kuntratt ta' xiri li sar mal-konvenuti l-oħra l-konjuġi Bajada, Cassar

² Appell Civili: Giuseppe Buhagiar v. Giuzeppi

Borg: 17.11.1958; Kollez. vol. XLII, pt. I, p. 575

³ Giuseppi Abela vs John Zammit: P.A. 16.5.1963

u s-soċjeta' Ta' Frenċ fis-7 ta' Mejju 1992.⁴ L-estensjoni tal-proprjeta' akkwistata ġiet dikjarata fuq il-kuntratt li kienet dik indikata fuq pjanta annessa ma' kuntratt in atti Nutar Paul Pisani tas-7 ta' Jannar 1991.⁵ Fuq l-istess kuntratt il-vendituri jagħtu bħala provenjenza tat-titolu tagħhom kuntratt tas-26 ta' Ottubru 1988, u tnejn oħra tas-7 ta' Jannar 1991.

Bil-kuntratt tas-26 ta' Ottubru 1988,⁶ il-konvenut Joseph Cassar kien xtara mingħand il-konvenuta Regina Cardona "*lok ta' djar bla numru fi Triq Għajn Tuta, Kerċem, Gozo, u konfinanti mit-Tramuntana ma' beni ta' Gużep Tabone, mill-grigal mat-triq u min-Nofsinhar ma' beni ta' Ċikku Vella, aċċessibbli minn beni tal-eredi ta' Felice Vella*" (dan tal-aħħar missier l-atturi). Bħala provenjenza ingħad fuq l-istess kuntratt li dan il-fond kien ġie għand l-attriċi minn diviżjoni tal-5 ta' Frar 1982.

Permezz ta' dan il-kuntratt ta' diviżjoni⁷ l-konvenuta Regina Cardona kienet ġiet assenjata *inter alia*: "*(f) il-lok ta' djar bla numru fi Triq Għajn Tuta, Kerċem, Gozo, konfinanti mit-tramuntana beni ta' Gużep Tabone, grigal mat-triq u nofsinhar beni ta' Ċikku Vella...*"⁸ Irriżulta mbagħad mill-provi, u dan mhux kontestat mill-atturi, li anke jagħmlu referenza għalih fiċ-ċitazzjoni stess, li dan il-fond kien mess lil Carmelo Tabone, missier Regina Cardona, minn diviżjoni oħra li kienet saret in atti Nutar Alosio Calleja Pace tat-23 ta' Jannar 1907, li fiha kienet involuta ukoll Clementia Vella, n-nanna paterna tal-atturi, li messha wkoll parti diviża oħra mill-istess fond.⁹ Il-parti minn dan il-fond li messet lil Carmelo Tabone kienet ġiet deskritta f'dik id-diviżjoni bħala "*una porzione del predetto luogo di case di Strada Ghain Tuta numero diciannove, la quale consiste in un passaggio, una stanza da centimolo con soppalco, un bovine con due stanze sovrapposte allo stesso, una altra stanza sulla detta stanza di centimolo,*

⁴ Ara kopja tieghu, esebita bhala Dok. E mac-citazzjoni a fol. 92- 93 tal-process

⁵ Ara kopja ta' din il-pjanta esebita a fol.91

⁶ Ara kopja tieghu esebita bhala Dok.C mac-citazzjoni a fol. 87 – 88

⁷ Ara kopja tieghu esebita bhala Dok.B mac-citazzjoni a fol.73 - 86

⁸ Ara din id-deskrizzjoni .delinejata bl-ahdar a fol. 75

⁹ Ara kopja tieghu esebita bhala Dok.A a fol. 8 – 72

*verone e cucina – avente il passaggio dalla porta principale e dalla scala di detto luogo di case...*¹⁰

Bl-ewwel kuntratt tas-7 ta' Jannar 1991 il-konvenut Cassar biegh lill-konvenuti l-oħra Dr.Victor Bajada u s-soċjeta' Ta' Frenċ, terz kull wieħed mill-fond akkwistat minnu bil-kuntratt tas-26 ta' Ottubru 1988.¹¹

Bit-tieni kuntratt tal-istess data,¹² l-konvenuti Cassar, Bajada u s-soċjeta' Ta' Frenċ kienu xtraw mingħand l-aħwa Vella (mhux l-atturi) ż-żewġ biċċiet raba, sussegwentement mibjugħa wkoll lill-konvenuti Borg bil-kuntratt tas-7 ta' Mejju 1992, flimkien mal-fond li kien inxtara mingħand Regina Cardona. Fuq dawn iż-żewġ biċċiet raba' pero' m'hemm l-ebda kontestazzjoni.

Il-konvenuti kollha jinsistu li l-konjuġi Borg bnew id-dar tagħhom fuq l-art li rriżultat wara d-demolizzjoni tar-rovini li kien fadal mill-fond ta' Regina Cardona u dik il-parti mir-raba mixtrija mingħand l-aħwa Vella bil-kuntratt tas-7 ta' Jannar 1991 li kienet tmiss ma' l-istess fond, u dan kif jirriżulta mill-pjanta annessa mal-applikazzjoni għall-permessi tal-bini sottomessi lill-Awtorita' tal-Ambjent u l-Ippjanar mill-konjuġi Borg¹³ kif imqabbla mal-pjanta annessa mal-istess kuntratt tas-7 ta' Jannar 1991.¹⁴ Infatti minn eżami tal-pjanta annessa ma' dan il-kuntratt, naraw illi dakinhar mill-kmamar originali deskritti fid-diviżjoni tal-1907, kienu għadhom jeżistu biss:

(i) il-mitħna (*centimolo*) mibnija fuq erba' ħnejjiet (indikati b'linji maqsuma) u mmarkata bl-ittra "A" fuq il-pjanta;

(ii) il-maqjel (*bovile*) huwa dak indikat ukoll bl-ittra "A" fil-kamra bi ħnejja waħda fuq ix-xellug tal-mitħna; u fuq l-*"existing first floor"*;

¹⁰ Ara t-tieni item fit-tieni porzjon ta' din id-diviżjoni fil-kopja ta' dan il-kuntratt esebita mill-atturi man-Nota tagħhom tal-1.06.2010 a fol. 541

¹¹ Ara kopja ta' dan il-kuntratt esebita bhala Dok.D a fol. 89 - 90

¹² Ara kopja tieghu esebita bhala Dok.G mac-citazzjoni a fol. 102 - 104

¹³ Ara pjanta a fol. 267

¹⁴ Ara kopja a fol.104.

- (iii) il-kamra fuq parti mill-mitfna;
- (iv) u s-setaħ mikxuf (verone) quddiemha.

Dan kollu huwa wkoll konfermat mill-pjanti sottomessi mill-konjuġi Borg lir-Registatur tal-Artijiet għall-fini ta' fruġ ta' ċertifikat ta' titolu fuq il-fond tagħhom f'dawk l-inħawi ta' Triq Għajn Tuta.¹⁵

Jidher għalhekk li l-konvenuti konjuġi Borg irnexxielhom jipprovaw sodisfaċentement it-titolu tagħhom ta' proprjeta' fuq il-beni mixtrija minnhom bil-kuntratt tas-7 ta' Mejju 1992. Konsegwentement l-ewwel ostakolu ġie superat.

Minn naħa l-oħra l-atturi, kif jiddikjaraw fiċ-ċitazzjoni tagħhom, jafu l-origini tat-titolu tagħhom lill-istess kuntratt ta' diviżjoni tal-1907, fejn in-nanna paterna tagħhom Clementia Vella kienet *inter alia* ġiet assenjata: "*una porzione di un luogo di case situato anche nei limiti del Casale Kercem, Strada Ghain Tuta no. 19 consistente tale porzione in un bovine, un piccolo cortile, una scala scoperta, un verone, una loggia ed una stanza grande ed una piccolo nel piano superiore – il cortile e la scala soggetti al passaggio verso altri beni contigui; confinata la detta porzione da levante con beni di Michele Cassar, da Tramontana con strada e da Mezzodi' con beni posti nella seconda porzione*" (u cioè' dik li messet li huha Carmelo Tabone).¹⁶

Ħadd mill-konvenuti m'hu qed jikkontesta t-titolu tal-atturi fuq din il-proprjeta' u lanqas jirriżulta li qatt għamli hekk. Kollha jaċċettaw li l-parti mill-fond bin-numru dsatax (19) assenjat lil Clementia Vella, jew aħjar l-art li fuqha kien mibni, għax illum ma jidher li baqa' xejn minnu, jappartjeni lill-atturi. Huma pero' jikkontesaw bil-qawwa kollha l-allegazzjoni li xi parti minn dan il-fond ġiet użurpata bil-bini tal-konjuġi Borg, wara li dawn tal-aħħar waqqgħu dak li

¹⁵ Ara kopji tagħhom: a fol.647 fejn tidher il-foot print ta' parti mid-dar mibnija fuq l-art qabel okkupata mill-fond akkwistat minghand Regina Cardona bbordurata bl-ahmar; u a fol. 659 dik mibnija fuq wahda mill-ghelieqi akkwistati minghand l-ahwa Vella, li tidher ibbordurata bl-ahmar fuq il-pjanta

¹⁶ Ara deskizzjoni li tidher bhala item 2 tal-ewwel pozjon a fol. 16

kien fadal minn dan il-fond fil-kors tal-kostruzzjoni tal-fond il-ġdid tagħhom.

Fiċ-ċitazzjoni tagħhom l-atturi jikkontendu li l-konjuġi Borg okkupaw lhom l-art kollha li fuqha kien mibni l-parti mill-fond tagħhom li kien ġej mill-wirt ta' nannithom Clementia Vella. Madankollu Katerina Vella, omm l-atturi, sostniet li kien baqa' xi ħaġa mill-fond oriġinali li ma ġietx okkupata mill-konjuġi Borg.¹⁷ L-attur Gregory Vella mbagħad jgħid li l-interpretazzjoni tiegħu tal-kuntratt tal-1907 kienet fis-sens li, filwaqt li Carmelo Tabone kellu l-kamra tal-mitħna fil-pjan terren, is-sular ta' fuq kien ġie assenjat lin-nanna tiegħu.¹⁸ Imma ġia rajna mid-deskrizzjoni rispettiva tal-partijiet mill-fond numru 19, Triq Għajn Tuta, assenjati lill-istess Carmelo Tabone u lil Clementia Vella f'dik id-diviżjoni, li għalkemm dawn kienu jmissu ma' xulxin, ma kellhom ebda parti sovrapposta għall-oħra. B'dana pero' illi l-parti ta' Carmelo Tabone kienet tgawdi dritt ta' passagġ minn fuq l-entrata u t-taraġ li kienu jiffurmaw parti mill-porzjon assenjat lil Clementia Vella, biex ikun jista' jaċċedi għall-porzjon tiegħu. L-attriċi Clementia Grech allegat ukoll li l-konvenuti konjuġi Borg kienu anke użurpaw din l-entrata u taraġ.¹⁹ Irriżulta pero' li din l-entrata, ndikata bħala "*right of way*" fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1991 għadha teżisti fejn dejjem kienet, u ma ġietx okkupata bil-bini ta' Borg. It-taraġ li l-konvenut Cassar isostni li kien ġia nqered meta avvicina lil Regina Cardona biex tbiegħlu l-mitħna, neċessarjament kellu jkun 'l barra mill-istess mitħna, ġialadarba kien fil-parti li messet lil Clementia Vella, u kif jidher mill-istess pjanta, ma' kien hemm xejn iżjed mill-arja okkupati mill-mitħna u l-maqjel adjaċenti, li ġew inklużi fil-bejgħ lill-konjuġi Borg.

Sinjifikanti wkoll kif minn skizz redatt mill-perit Joseph Dimech fl-1993 fuq inkarigu ta' Katerina Vella, omm l-atturi, li dakinnhar kienet imħajra tagħmel rikostruzzjoni tal-bini tagħha, jirriżulta li l-partijiet mill-fond tagħha li kienu għadhom jeżistu ġew kollha murija 'l barra mill-mitħna ta' Regina Cardona. Infatti, fuq indikazzjoni tal-

¹⁷ Ara deposizzjoni tagħha a fol. 126 - 127

¹⁸ Ara xhieda tiegħu in kontro-ezami a fol. 431 - 449

¹⁹ Ara kontro-ezami tagħha a fol. 450 - 466

istess Katerina Vella, l-perit Dimech immarka l-fdalijiet tal-kmamar tagħha bl-ittri “B”, “X” u “Y”, l fuq u ma' ġenb il-mitħna mmarkata bl-ittri “GG”. L-entrata li wkoll kienet tiffirma parti mill-fond tagħha ġiet ukoll indikata bħala “*right of way*” fuq l-istess skizz, u din hija l-istess waħda li tagħti għall-mitħna.²⁰ Imkien ma hemm ebda aċċenn fuq dan l-iskizz li Vella kellhom xi kmamar sovrapposti l-mitħna li kienu jappartjenu lilhom ukoll. Dan kollu kkonfermah il-perit Dimech fix-xhieda tiegħu tas-6 ta' Ottubru 2000.²¹

Dwar l-allegazzjoni magħmula fiċ-ċitazzjoni li l-konvenuti Borg waqqgħu l-proprjeta' tal-atturi, jingħad biss li l-atturi stess, kif ikkonfermat minn ommhom, jammettu li l-parti l-kbira tal-fond tagħhom kienet ilha mġarrfa, u dan sa minn meta kienet seħħet maltempata kbira tax-xita snin qabel, tant li inkwilin tagħhom, ċertu wieħed imlaqqam “il-Kukku” li kien jgħix fil-post ma baqgħax joqgħod hemm, u l-fond tagħhom baqa' minn dak iż-żmien 'l hawn abbandunat. Infatti anke fid-denunzja tas-suċċessjoni ta' missierhom Felic Vella, li saret fid-29 ta' Awwissu 1978 l-atturi ddikjaraw illi dan il-fond tagħhom kien ġia mwaqqa'.²²

F'tali ċirkostanzi l-atturi żgur li ma jistax jingħad li l-ressqu xi prova adegwata ta' dak minnhom allegat fiċ-ċitazzjoni, ħlief li huma l-proprjetarji odjerni tal-porzjon assenjat lil nannithom Clementia Vella mill-fond numru19, Triq Għajn Tuta, Kerċem, bid-diviżjoni tal-1907, beni li madankollu ma rriżulta li ntmessu bl-ebda mod bil-bini l-ġdid tal-konjuġi Borg.

Għaldaqstant, billi l-atturi ma rnexxielhomx jippruvaw li l-konvenuti konjuġi Borg użurpaw xi parti mill-art qabel okkupata bil-fond proprjeta' tagħhom u indikat fiċ-ċitazzjoni, u lanqas li l-konvenuti l-oħra inkludew din l-art fil-kuntratti li wasslu għall-akkwist mill-konjuġi Borg tal-proprjeta' tagħhom, l-azzjoni odjerna hija destinata li tfalli. Konsegwentement, ħlief għad-dikjarazzjoni li l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond deskritt fiċ-ċitazzjoni bħala

²⁰ Ara dan l-iskizz esebit a fol. 144

²¹ A fol. 141 - 143

²² Ara item 3 ta' din id-denunzja a fol. 173

Kopja Informali ta' Sentenza

provenjenti lilhom mil-wirt ta' Clementia Vella, ħaġa li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, hija waħda superfluha billi qatt ma ġiet kontestata, t-talbiet fiċ-ċitazzjoni, ma jistgħax jiġu milqugħa.

Għal dawn il-motivi, u peress li l-atturi ma rnexxielhomx jippruvaw li huma għandhom xi drittijiet ta' proprjeta' fuq il-fond mibni mill-konjuġi Borg fl-inħawi deskritti ta' Għajn Tuta, limiti ta' Kerċem, tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tiddikjara li l-atturi huma proprjetarji tal-ambjenti formanti parti diviża mill-fond bla numru ġia' markat bin-numru dsatax (19) Triq Għajn Tuta, Kerċem, Għawdex, liema ambjenti huma aħjar deskritti fil-kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Alosio Calleja Pace tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Jannar elf disa' mija u sebgħa (1907), u assenjati lil nannithom Clementia Vella bl-istess kuntratt, jew ahjar illum, l-art li fuqha kienu jinsabu, billi ftit li xejn fadal minnhom, tiċċad it-talbiet attriċi l-oħra, bl-ispejjeż kollha kontra l-istess atturi.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----