QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum il-Hamis 4 ta` Frar 2016

Kawza Nru. 2
Citaz. Nru. 1117/89 JZM

Perit Joseph John Xuereb A. & C. E., u b`nota tat-23 ta` April 2004 is-socjeta` Gevimida Limited assumiet l-atti tal-kawza bhala attur minflok il-Perit Joseph John Xuereb A. & C.E.

kontra

1. Avukat Dottor Pierre Lofaro u Prokuratur Legali Charles Vassallo biex jirraprezentaw lill-Avukat Dottor Joseph Ferdinand Cassar Galea LL.D., u b`nota tat-3 ta` April 1990 Adriano, Liliana, Marie mart Joseph Parnis u Anna mart Adrian Grima ahwa Cassar Galea bhala unici eredi ta` missierhom Dr Joseph Ferdinand Cassar Galea li assumew l-atti minflok l-imsemmi Dr Joseph Ferdinand Cassar Galea ;

2. Annie Fenech Carabott, ghal kull interess li jista` jkollha

Il-Qorti :

Rat ic-citazzjoni prezentata fit-2 ta` Novembru 1989 li taqra hekk :–

1. Billi l-attur huwa l-proprjetarju (a) tal-fond "Bayview" fi Triq imsejha Xatt ta` San Gorg, Birzebbuga ; (b) tal-fond "Vivi" soprastanti l-fond "Bayview" fuq imsemmi, li jinsab fi Triq Cachia Zammit, Birzebbugia ; (c) tal-fond bla numru li jikkonsistit fi spazju mhux imsaqqaf fi Triq Cachia Zammit, Birzebbugia, li jmiss Punent mal-fond "Vivi" u mal-fond "Blue Gardenia" fi Triq Cachia Zammit, Birzebbugia, liema spazju ghandu kejl superficjali ta` cirka 21.67 (wiehed u ghoxrin punt decimali sebgha u sittin) metri kwadri, li hu markat bl-ittri HABC fl-annessa pjanta Dok. "X" ; (d) tal-fond "Blue Gardenia", Triq Cachia Zammit, Birzebbugia, salv l-uzufrutt fuq in-nofs indiviz tal-fondi u spazju fuq deskritti, appartinenti lill-konvenuta Annie Fenech Carabott.

2. Billi l-fondi "Vivi", "Bayview" u l-ispazju fuq deskritti qeghdin fil-pussess tal-konvenuti nomine bla ebda titolu.

3. Jghidu l-istess konvenuti nomine ghaliex m`ghandux jigi dikjarat u deciz :-

(1) Li l-attur huwa proprjetarju (a) tal-fond "Bayview" f`Xatt San Gorg, Birzebbuga ; (b) tal-fond "Vivi" fi Triq Cachia Zammit, Birzebbugia ; (c) tal-ispazju markat HABC fi Triq Cachia Zammit, Birzebbugia ; (d) tal-fond "Blue Gardenia" fi Triq Cachia Zammit, Birzebbugia, salv l-uzufrutt appartinenti lill-konvenuta Annie Fenech Carabott fuq in-nofs indiviz tal-fondi u spazju fuq imsemmija.

(2) Ghaliex m`ghandhomx il-konvenuti nomine jigu kkundannati jirrilaxxjaw favur l-attur il-fondi u l-ispazju fuq imsemmija, kif suggetti ghall-usufrutt fuq in-nofs indiviz taghhom fuq imsemmi.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tad-19 ta` Dicembru 1988 kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-attur, il-lista tax-xhieda ndikati minnu, u l-elenku ta` dokumenti esebiti mac-citazzjoni. Id-dikjarazzjoni taqra hekk :-

1. Illi huwa l-propjetarju tal-fondi indikati fl-att tac-Citazzjoni kwantu ghal nofs indiviz in piena propjeta`, u kwantu ghal nofs indiviz l-iehor kif soggett ghall-usufrutt favur il-konvenuta Annie Fenech Carabott.

2. Illi huwa sar il-propjetarju fis-sens fuq indikat meta b`att tan-nutar Joseph Henry Saydon tas-27 ta` Ottubru 1988 (Dok A) huwa akkwista l-propjeta` tal-art li fuqha hemm mibnija l-fondi ndikati fl-att tac-Citazzjoni, liema art tinsab indikata b`kulur isfar u bl-ittri ABCDEF fil-pjanta annessa mal-att Dok A fuq imsemmi, u l-ispazju HABC.

3. Illi l-fondi 'Bay View' u 'Vivi' gew mibnija minn missier l-esponent stess.

4. Illi salv l-usufrutt appartenenti lil konvenuta Annie Fenech Carabott, meta l-esponent akkwista l-art imsemmija, huwa sar il-propjetarju tal-fondi in kwistjoni li gew mibnija fuqha, u l-ispazju msemmi.

5. Illi l-fondi 'Bay View', 'Vivi' u l-ispazju ndikati fl-att tac-citazzjoni qeghdin fil-pussess tal-konvenut Dr J.F. Cassar Galea LL.D. u ghalhekk l-esponent qed jaghmel din il-kawza biex l-istess fondi jigu dikjarati propjeta` tal-esponent, kif indikat fic-citazzjoni, u biex il-konvenut jigi kundannat jirrilaxxjahom favur l-esponenti.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet li pprezentaw l-Av. Dr. Pierre Lofaro u l-P.L. Charles Vassallo noe fil-15 ta` Dicembru 1989 li taqra hekk :–

1. Illi huma mhumiex edotti mill-fatti u ghalhekk ghalissa jirrimettu ruhhom ghar-rizultanzi processwali.

2. L-eccipjenti jirriservaw li jaghtu eccezzjonijiet ulterjuri xierqa jekk u meta jkun il-kaz.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-Avukat Dottor Pierre Lofaro u l-Prokuratur Legali Charles Vassallo u l-lista tax-xhieda ndikati minnhom. Id-dikjarazzjoni taqra hekk :-

1. Illi l-eccipjenti noe m`humiex edotti mill-fatti li taw lok ghall-gudizzju.

2. Illi huma qeghdin jippruvaw biex jikkomunikaw mal-assistiti taghhom u ghalhekk jirriservaw li jaghtu eccezzjonijiet ulterjuri xierqa meta jkun il-kaz.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet li pprezentat il-konvenuta Annie Fenech Carabott fit-22 ta` Dicembru 1989 li taqra hekk –

1. Illi hija uzufruttwarja tan-nofs indiviz tal-fondi u spazju msemmija fic-citazzjoni u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha kif soggetti ghall-uzufrutt imsemmi ;

2. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta` l-konvenuta Annie Fenech Carabott u l-lista tax-xhieda ndikati minnha. Id-dikjarazzjoni tghid hekk :

1. Illi hija uzufruttwarja tal-wirt tal-mejta ohtha Mary Theuma Castelletti ;

2. Illi l-imsemmi wirt jikkomprendi fih inter alia n-nofs indiviz ta` bicca art f`Birzebbugia li hija sitwata bejn Triq Xatt San Gorg u Triq Salvatore Cachia Zammit ;

Rat id-digriet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-28 ta` Mejju 1991 (fol 46 u 47) fejn innominat lill-Avukat Dottor Victor Borg Grech bhala perit legali sabiex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta` l-eccezzjonijiet u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x`jaqsmu mal-kaz.

Rat il-verbali tad-diversi udjenzi tal-kawza quddiem il-Qorti diversament presjeduta fejn kien accettat li din il-kawza kienet qeghda tinstema` kontestwalment mal-kawza Citaz Nru 1276/89, li ghandha l-istess mertu, u li qeghda tkun deciza llum minn din il-Qorti.

Rat l-atti ta` l-kawza Citaz. Nru. 1276/89 fejn hemm migbura l-provi, nkluzi r-relazzjonijiet tal-periti li jghoddu ghal din il-kawza wkoll.

Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` l-Perit Joseph Xuereb (fol 59 et seq) u ta` Francis Manduca Azzopardi (fol 66 et seq).

Rat in-nota b`dokument li pprezenta l-attur fl-10 ta` Jannar 2001 (fol 95 et seq).

Rat ix-xiehda bl-affidavit tal-Perit Joseph J. Xuereb u d-dokumenti li kienu annessi (fol 162 et seq).

Rat il-verbal tal-udjenza tal-5 ta` Marzu 2013 fejn *inter alia* il-partijiet qablu li kwalsiasi prova li ngabret fil-kawzi Citaz. Nru. 1276/89 JZM, 1277/89 JZM u 1279/89 JZM tkun tghodd bhala prova fil-kawza tal-lum.

Rat in-nota ta` osservazzjonijiet li pprezenta l-attur fl-udjenza tat-8 ta` Ottubru 2013 flimkien ma` dokumenti li kienu annessi (fol 341 et seq).

Rat in-nota ta` osservazzjonijiet li pprezentaw il-konvenuti Cassar Galea fit-2 ta` Gunju 2014 (fol 388 et seq).

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tat-2 ta` Gunju 2014 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza (fol 399).

Rat l-atti l-ohra ta` din il-kawza.

Rat ukoll l-atti tal-kawzi Citaz. Nru. 1277/89 JZM u 1279/89 JZM.

II. <u>Sintesi tax-xiehda</u>

1) <u>Ix-xiehda tal-Perit Joseph J Xuereb</u>

Xehed illi l-Av Joseph F. Cassar Galea kien mizzewweg lil ohtu Pauline. Fl-1958 staqsa lilu u lil missieru jekk kinux interessati fl-akkwist ta` parti minn sit ghal bini, fi Triq Salvatore Cachia Zammit, Birzebbuga. Huwa wiegeb li kienu nteressati. Permezz ta` kuntratt tat-31 ta` Dicembru 1959 fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Spiteri, l-Av Cassar Galea qal illi allegatament kien akkwista s-sit u qallu sabiex ihejji pjanta skond skizz li fuqu wera kif ried jinqasam is-sit kollu. Kellu jippjanta *bungalow* sovrapost ghal garaxxijiet, u mal-*bungalow*, kellu jigi pjantat spazju. Ma` genb dan l-ispazju, huwa kellu jippjanta zewg mezzanini sovraposti garaxx u ma` genb dan il-garaxx, huwa kellu jippjanta iehor sottopost zewg mezzanini. L-Av Cassar Galea inkarikah sabiex ihejji pjanta wahda ghal dawn il-fondi u sabiex japplika ghall-permess tal-bini kollox f` ismu.

Kompla spjega illi x-xoghol fuq is-sit beda fis-sena 1963 u twettaq kollu fi zmien sentejn. Fuq il-parti tas-sit assenjat lilu u lil missieru, inbnew garaxx *Bay View* u l-mezzanini *Vivi* u *Blue Gardenia.* Kollox sar a spejjez taghhom kif ukoll l-iskavazzjoni tal-blat fuq is-sit kollu. Il-kontijiet ta` skavazzjoni kellhom jigu rimborsati lilu fir-rigward ta` l-iskavazzjoni ta` l-blat fejn bena l- Av Cassar Galea, huh Edgar u certu Francis Mamo.

Qal illi xi tnax-il (12) sena wara li hu u missieru kienu ilhom jokkupaw il-fondi li bnew ghalihom, talbu lil Av Cassar Galea sabiex jittrasferixxi permezz ta` kuntratt notarili l-art li fuqha nbnew it-tliet fondi. Dan irrifjuta li jersaq ghall-kuntratt u qal lil missieru li huwa kien dispost li jhallih igawdi il-garaxx *Bay View* u l-mezzanin *Vivi* matul hajtu kollha, izda lilu u cioe` lix-xhud ordnalu jizgombra minn *Blue Gardenia* minnufih.

Kompla jghid illi fuq is-sit laterali li huwa inkorpora fil-pjanta li thejjiet ghas-sit kollu, inbena il-garaxx *Mermaid* minn hu l-Av Cassar Galea, certu Edgar Cassar u z-zewg mezzanini *Kahlija* u *Maria* li nbnew minn Francis Mamo. Irrizultalu li l-Av Cassar Galea kien ikkonkluda ma` dawn iz-zewg kompraturi l-kuntratti tat-trasferiment ta` l-art li fuqha huma bnew l-imsemmija fondi.

Fisser illi huwa u missieru ppruvaw jaslu fi ftehim izda Dr Galea Cassar offra biss li jirrifondihom l-ispejjez li saru biex bnew u eskavaw izda xejn izjed. Min-naha taghhom, hu u missieru rrifjutaw izda baqghu jokkupaw it-tliet fondi li bnew.

Stqarr illi missieru kien inkwieta hafna u wara ftit miet fid-9 ta` Ottubru 1976.

Qal illi fil-fond *Vivi* baqghet tghix ommu, mentri huwa baqa` jokkupa *Blue Gardenia* u *Bayview* baqghet tintuza minn ibnu Michael u ohtu Pauline.

Ighid illi wara li miet missieru, mart missieru Maria kienet qed tistenna minghandu u minghand hutu l-ohra hlas ta` legat li kien halla missierhom. L-Av Cassar Galea offra lil Maria li jhallasha kollox bil-kundizzjoni li taghtih ic-cwievet tal-fond *Vivi* u tal-garaxx *Bay View* u tizgombra minn hemm. Hija accettat u huwa baqa` juza l-garaxx l-iehor flimkien ma` ibnu u ma` ohtu Pauline li tigi mart l-Av Cassar Galea. Dan l-arrangament sar meta huwa kien imsiefer peress li missieru kien qal lil Maria sabiex wara hajtu, ic-cavetta tieghu tal-post u tal-garaxx jaghtihom lilu.

Stqarr illi huwa beda jissuspetta illi sabiex l-avukat kien wasal biex ghamel dan kollu, kien hemm xi haga irregolari li ried izomm mistura. Qabel ma beda x-xoghol fuq is-sit kollu fl-14 ta` Awissu 1962, is-sit fl-entita kollha tieghu gie trasferit lil Francis Mamo b`kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef. Hu u missieru ma kinux infurmati b`dan il-kuntratt. Il-provenjenza fuq dan il-kuntratt kienet tghid illi l-art de qua kienet giet akkwistata bil-kuntratt tal-31 ta` Dicembru 1959 l-atti Nutar Dr Francis Micallef permezz ta` prokura moghija lil missier l-Av Cassar Galea minn certu Joseph Spiteri li l-firma tieghu giet awtentikata minn Nutar Dr Joseph Spiteri. Huwa spjega li Joseph Spiteri kien habib intimu tal-Av Cassar Galea hekk kif kien in-Nutar Spiteri.

Kompla xehed illi l-Av Cassar Galea kien akkwista l-firma ta` Joseph Spiteri fuq formula ta` prokura *in bianco* u nizzel fuqha konnotazzjonijiet foloz ta` l-istess Joseph Spiteri. Jaf li dan Joseph Spiteri spicca ghamel kawza kontra l-Av Cassar Galea fejn il-prokura giet dikjarata nulla u bla ebda effett fil-ligi.

Ighid illi in segwitu huwa kien avvicinat mill-Konti Francis Manduca Azzopardi li staqsieh b`liema kuntratt kien akkwista *Bayview*, *Vivi* u *Blue Gardenia*. Huwa nfurmah illi ma kellux kuntratt. Frendo Azzopardi infurmah li kien il-proprjetarju flimkien ma` terzi tas-sit kollu. Wara li kkonvica ruhu dwar il-korrettezza tal-provenjenza li urih Frendo Azzopardi, huwa akkwista s-sit li fuqu nbnew dawn it-tlett fondi permezz ta` kuntratt tas-27 ta` Ottubru 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon.

Isostni li wara li Dr Cassar Galea miet fil-mori tal-kawza li hu istitwixxa kontra tieghu biex jizgombrah liema kawza ggib in-numru 316/1986/1/GV, saret il-legitimazzjoni tal-atti mill-eredi ta` Dottor Cassar Galea.

2) **<u>L-affidavit ta` Francis Manduca Azzopardi</u>**

<u>Francis Manduca Azzopardi</u> xehed illi l-art in kwistjoni kienet ilha fil-familja tieghu mill-1898. Huwa kien dejjem jisma` lil missieru jghid li din l-art kienet taghhom peress li meta kien ghadu zghir kien imur ma` missieru jdur l-artijiet li kellhom. Meta xehed dan l-attur kellu 65 sena. L-art giet ghand il-familja tieghu permezz tat-testment ta` Anna Spiteri Agius tal-5 ta` Lulju 1898 fl-atti tan-Nutar Francesco Schembri Zarb. It-testatrici kienet mietet fis-16 ta` Lulju 1898. Bit-testment taghha, hija nnominat bhala eredi universali taghha lit-tfal kollha tal-Baruni Calcedonio Azzopardi. Dan kellu ghaxart (10) itfal, pero` fid-data tal-mewt ta` Anna Spiteri Agius kienu ghadhom hajjin sitta (6) minnhom u cioe` Vincenzo, Gaetana, Angiolino, Filippo, Giuseppina u Maria li ghalhekk wirtu parti minn sitta (1/6) kull wiehed ta` dan il-wirt.

Kompla jixhed illi Vincenzo Azzopardi miet qabel l-1918 u halla bhala werriet tieghu lil huh Filippo. Gaetana mietet qabel l-1918 u halliet bhala werrieta lil hutha kollha superstiti. Filippo miet fit-22 ta` Gunju 1939 u halla l-wirt kollu tieghu lil Giuseppina. L-unici zewgt ahwa Azzopardi li kienu zzewgu kienu Angiolina, li zzewwget lil nannuh l-Konti Francesco Manduca u Maria li zzewwget lil Contino Joseph Theuma Castelletti. Giuseppina mietet fil-15 ta` Dicembru 1940 fejn permezz ta` testment tat-23 ta` Ottubru 1940 fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt, hija halliet b`titolu ta` legat (i) nofs il-beni liberi taghha li kienu jikkomprendu fihom fost artijiet ohra, l-art in kwistjoni, lil Contino Joseph Theuma Castelletti, l-armel ta` ohtha Maria u (ii) n-nofs l-iehor lit-tlett proneputijiet taghha li kienu Victoria, Mary u Maude, ahwa Sant` Cassia, ulied in-neputija taghha Maria Sant` Cassia, li kienet bint ohtha Angiolina.

Stqarr illi l-Contino Theuma Castelletti miet fit-23 ta` Ottubru 1942 u halla bhala eredi universali lit-tieni mara tieghu Mary nee` Fenech li mietet fid-19 ta` April 1984. Ghalhekk l-art in kwistjoni tappartjeni lill-eredita` ta` Mary Theuma Castelletti, lill-eredita` ta` Victoria Sant Cassia, li kienet mizzewga ma` Carmelo Camilleri, lil Mary mart John Zawodski u lil Maude mart Peter Sydorenko (ahwa Sant` Cassia) u lill-werrieta ta` Angiolina Azzopardi mart Francesco Manduca u cioe` l-familja Manduca u Sant` Cassia u l-aventi kawza taghhom.

Spjega illi huwa ma setax isib il-kuntratt tal-akkwist orginali ta` l-art in kwistjoni mill-familja Spiteri Agius. Sab pero` zewg kuntratti ohra li jindikaw bic-car li l-art kienet tappartjeni lill-istess familja, liema kuntratti huma (i) kuntratt fl-atti tan-Nutar Luigi Vella tat-12 ta` Settembru 1861 minn fejn jirrizulta li l-ahwa Spiteri Agius (inkluza Anna li wara wirtet lil hutha kollha) xtraw minghand il-Gvern Civili, bicca art ohra adjacenti mal-art in kwistjoni u fejn jissemma li l-art in kwistjoni kienet tappartjeni lilhom u li kienet inxtrat mill-mama taghhom Gaetana

fl-1855. Gabar ukoll xi dokumenti mill-Arkivji tal-Palazz li juru l-proceduri kollha li ghamlet Gaetana Spiteri Agius ghax-xiri ta` l-art de qua *;* u (ii) kuntratt tat-2 ta` Ottubru 1869 fl-atti tan-Nutar Francesco Saverio Camilleri liema kuntratt jittratta l-akkwist ta` terzi mill-Gvern Civili ta` porzjon art adjacenti ghall-art in kwistjoni u l-istess art de qua kienet indikata bhala *beni dei Sigi Spiteri Agius Bonnici.*

3) <u>Ix-xiehda tal-istess Manduca Azzopardi *viva voce*</u>

Francis Manduca Azzopardi xehed ukoll *viva voce* quddiem il-periti gudizzjarji.

Qal illi l-art li tifforma l-mertu tal-erba` kawzi giet akkwistata mill-antenati tieghu l-ahwa Francesco, Catarina, Vincenza, Maria u Anna Spiteri Agius minghand il-Gvern b`att tan-Nutar Don Luigi Vella tat-12 ta` Settembru 1861. Fil-pjanta annessa ma` l-istess kuntratt, l-art in kwistjoni hija ndikata. Wiehed jista` jara li hija l-istess art indikata fil-pjanta ezebita bhala Dokument B mac-citazzjoni. Ipprezenta arblu tar-razza tal-familja ta` l-atturi u prospett iehor komplementari. Maria Spiteri Agius izzewget lil Giovanni Azzopardi u mill-istess zwieg fost tfal ohra kellhom lil Barone Calcedonio Azzopardi. Dan izzewweg lil Gaetana Gauci u fost it-tfal tieghu kien hemm Angiolina, Giuseppina, u Maria ahwa Azzopardi. Angiolina zzewwget mal-Konti Francesco Manduca, u l-atturi l-ohra flimkien mieghu kollha huma dixxendenti minn dan iz-zwieg.

Spjega illi Maria zzewwget mal-Contino Thewma Castelletti. Wara l-mewt taghha, dan tal-ahhar izzewweg lil Mary Fenech. Francesco, Caterina, Vincenza u Anna ahwa Spiteri Agius mietu improli u ma kienux mizzewwgin. Safejn jaf hu il-proprjeta` taghhom kollha ghaddiet b`wirt ghand Maria nee` Spiteri Agius li kienet l-unika wahda li zzewwget. Il-propjeta` ghaddiet imbaghad ghand binha l-Baruni Calcidonio Azzopardi. Minghand dan l-art ghaddiet ghand is-sitt (6) uliedu, fosthom it-tlett (3) uliedu bniet Angiolina, Giuseppina u Maria ahwa Azzopardi.

Sostna li mill-kuntratt tat-12 ta` Settembru 1861, jirrizulta li l-art in kwistjoni adjacenti ma` l-art imsemmija fil-kuntratt stess, kienet ukoll proprjeta` tal-familja Spiteri Agius u kienet giet akkwistata minghand il-Gvern Civili mill-mama taghhom Gaetana Spiteri Agius.

Fil-**<u>kontroezami</u>**, Francis Manduca Azzopardi spjega li minn ghoxrin (20) sena wara li miet missieru, beda jiehu hsieb kollox hu. L-art de qua ma kinitx giet denunzjata peress li kien hemm diga` l-problema u l-art kienet diga` mibnija. Huwa spjega li ma kellux dubbju li l-art kienet taghhom pero` ma ddenunzjahiex ghaliex

kienet diga` ghand haddiehor. Kien jiftakar l-art liema kienet ghax kien imur go fiha ma` missieru. Dwar il-konfini jghid illi mit-triq `il fuq u mit-triq `l isfel fejn hemm din l-art kien wkoll taghhom. L-art kienet tibda mit-tarag ghal bahar sal-bini antik ezistenti lejn il-punent - majjistru.

Dwar il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tas-27 ta` Ottubru 1988, xehed illi l-ezenzjoni minn ricerki saret mill-kumpratur u huwa ma jafx ghalfejn saret. Qal illi kien ilu jaf madwar ghoxrin (20) sena li l-art kienet mibnija. Kien jaf b`dan anke qabel izda l-amministratur dak iz-zmien kien il-Professur Caruana Galizia. Huwa kkonferma li missieru kien jaf li kienet mibnija. Huwa kien ghamel ricerki opportuni u anke kellem lill-Avukat Cassar Galea, izda dan kien jaghmel ghalih. Dr Cassar Galea kien jghid li kellu kuntratt.

4) <u>L-affidavit tax-xhud Joseph Spiteri</u>

<u>Joseph Spiteri</u> xehed illi huwa ma ghandux proprjeta` gewwa Birzebbuga u ghalhekk huwa qatt ma ta b`cens jew biegh xi bicca art gewwa Triq Cachia Zammit jew fil-bajja ta` San Gorg ta` Birzebbuga lill-Avukat Joseph Cassar Galea jew lil xi persuna ohra. Ighid illi l-Avukat Joseph Cassar Galea kien l-avukat tieghu ; kien ukoll habib tieghu. Kien ukoll il-*canvasser* tieghu f`diversi elezzjonijiet. Kienu jiltaqghu spiss man-Nutar Dottor Joseph Spiteri li mieghu l-Avukat Cassar Galea kien habib hafna. Sostna illi huwa li qatt ma ta prokura lill-Avukat Cassar Galea jew lil missieru Pius Peter Cassar. Spjega li kunjom xbubit ommu kien Cauchi u li huwa ma twelidx l-Egittu u lanqas qatt mar joqghod jew mar izur dak il-pajjiz. Kien imsiefer ghal xi zmien u fit-30 ta` Jannar 1958 ma kienx Malta. L-ahhar li kien Malta qabel dik id-data kien fit-30 ta` Settembru 1956. Imbaghad huwa kien gie Malta fl-24 ta` Marzu 1959.

Fisser illi fil-15 ta` Gunju 1979, il-Perit Joseph Xuereb kien mar id-dar ghandu gewwa Bugibba u qallu li certu Joseph Spiteri kien biegh bicca art fil-bajja ta` San Gorg ta` Birzebbuga lill-Avukat Joseph Cassar Galea, bis-sahha ta` prokura moghtija lil missier l-istess Cassar Galea minn dana Spiteri.

Ighid illi fil-21 ta` Gunju 1979, l-istess Perit Xuereb rega` mar ghandu flimkien mal-mara tieghu, u wrieh fil-prezenza tal-mara tieghu kopja ta` prokura datata 30 ta` Jannar 1958 maghmula minn certu Joseph Spiteri *'bin il-mejtin John u Maria Anna nee` Spiteri Agius'* favur Pius Peter Cassar. Ighid illi ghalkemm il-konnotati ta` dan Spiteri ma jikkorrispondux ma` tieghu, il-firma fuq il-prokura kienet tieghu. Fid-data murija fuq il-prokura, huwa kien l-Ingilterra jew Skozja u ghalhekk kien jidher jew lil xi hadd iffalsifika l-firma tieghu, jew inkella xi hadd ottjena l-firma tieghu fuq dina l-prokura minghajr ma huwa kien jaf li kien qieghed

jiffirma prokura. Huwa nnota li l-firma tieghu kienet awtentikata minn Nutar Joseph Spiteri u kien ghalhekk li rrabbja hafna ghaliex induna li kienu dahku bih.

Kompla stqarr illi l-ghada 22 ta` Gunju 1979 mar ghandu l-Avukat Cassar Galea li kien jidher inkwetat. Meta staqsih dwar dik il-firma, u li dik kienet il-firma tieghu izda li dak iz-zmien huwa kien imsiefer, l-Avukat Cassar Galea baxxa rasu u ma qal xejn. Qallu biex jirranga din l-affari u li ma riedx inkwiet bil-firma tieghu u l-konnotati ta` haddiehor. L-avukat wiegbu li huwa kien qalghu minn tant inkwiet izda x-xhud immedjatament wiegbu li huwa kien thallas sewwa ta` xoghlu u li huwa ma kellu l-ebda obbligu lejh.

In segwitu jghid illi ghamel indagini dwar dina l-kwistjoni u sar jaf li l-Perit Xuereb u l-Avukat Cassar Galea kienu qeghdin f`kawza bejniethom dwar bicca art fil-bajja ta` San Gorg gewwa Birzebbuga. Ghalhekk mar jigbor kopja tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tal-31 ta` Dicembru 1959, li permezz tieghu missier l-Avukat Cassar Galea, allegatament bhala prokuratur tax-xhud (pero` b` konnotati differenti) kien ikkonceda b`titolu ta` cens perpetwu lill-ibnu l-Avukat Cassar Galea bicca art fil-bajja ta` San Gorg ta` Birzebbuga li wara sar jaf li fuqha hemm mibnija d-dar ta` l-Avukat Cassar Galea, kif ukoll xi bini iehor ta` huh Eddie Cassar, tal-familja ta` certu Frans Mamo, tal-Kaptan Serafin Xuereb u xi proprjetajiet ohra. Fil-provenjenza ta` dan il-kuntratt, hemm imnizzel illi l-art in kwistjoni kienet gejja mill-wirt ta` omm il-koncedent Maria Anna nee` Spiteri Agius. Kien hemm prokura annessa mal-kuntratt. Jinsisti li l-kunjom ta` ommu kien Cauchi, u li huwa ma wiret l-ebda proprjeta` gewwa Birzebbuga minn ghandha.

Ighid li kompla jinsisti ma` l-Avukat Cassar Galea sabiex jaghmel xi haga dwar il-firma tieghu. Peress izda li ma ghamel xejn, huwa kien ha passi kriminali kontra tieghu. Permezz ta` sentenza tal-Qorti tal-Magistrati tal-4 ta` Dicembru 1987, il-Qorti harget lill-Avukat Avukat Cassar Galea liberat abbazi tal-preskrizzjoni. Sar appell minn din is-sentenza, u fil-pendenza tal-appell, l-Avukat Cassar Galea lahaq marad u miet.

5) <u>L-affidavit tax-xhud Perit Michael A. Refalo</u>

Il-Perit Refalo xehed illi fl-1992 huwa kien mitlub mill-Av. Dr. Eric Mamo sabiex jezamina pjanta li kienet annessa ma` kuntratt fl-atti tan-Nutar Luigi Vella tat-12 ta` Settembru 1861 sabiex ikun jista` jidentifika l-ubikazzjoni tal-art in kwistjoni. Huwa spjega li kien talab lil Dr Mamo sabiex jaghtih kopja ta` l-pjanta mill-original li kienet tinsab fl-arkivju notarili. Il-pjanta turi bicctejn art parti maghrufa bhala *spazio venduto* u parti bhala *spazio chiesto* u liwja fit-triq barra xi ndikazzjoni ta` linja tal-blat fejn jibda l-bahar. Mill-informazzjoni fil-pjanta kien

hemm biss il-liwja fit-triq li setghet taghti indikazzjoni ta` fejn kien is-sit. It-triq kienet twessghet fis-snin sittin (60) u ghalhekk fuq is-sit ma kienet tezisti l-ebda indikazzjoni izda minn survey sheet precedenti rrizultaw il-bini ezistenti dak iz-zmien u l-liwja fit-triq. Il-bini li hemm muri kien jikkombacja mal-fond Villa Donaldo fi Triq Salvatore Cachia Zammit, liema bini hu pjuttost uniku, billi ghandu dar fuq naha, gnien b` hajt gholi fin-nofs u bini iehor fit-tarf l-iehor. Huwa mill-ewwel gharaf il-bini fuq is-sit mis-survey sheet tas-snin erbghin (40).

Kompla stqarr illi permezz ta` process maghruf bhala *triangulation*, huwa l-ewwel kabbar is-survey sheet ghall-istess skala tal-pjanta tal-kuntratt jigifieri minn 1/2500 ghal 1/500 u mbaghad billi ttiehdu diversi qisien u angoli minn *fixed points* li baqghu jezistu sew fuq is-survey sheets ricenti li juru l-bini ezistenti kif wkoll fuq survey sheets li juru l-liwja fit-triq , huwa seta` jipprogetta l-liwja fit-triq fuq survey sheet recenti u minn hemm seta` jipprogetta z-zewg porzjonijiet art fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Luigi Vella tat-12 ta` Settembru 1861 fuq survey sheet aggornata. Minn dan il-process, li ma jistax ikun zbaljat, hlief b` ammonti mhux izjed minn ghaxar piedi, l-art immarkata bhala *spazio chiesto* ma jistax hlief tkun fuq is-sit ta` Casa Adriano waqt li l-proprjeta` ta` Dr Eric Mamo tinsab aktar lejn il-punent waqt li l-art *spazio venduto* hi lejn l-ilvant mill-*spazio chiesto.*

6) <u>Ix-xiehda viva voce tax-xhud Perit Michael A. Refalo</u>

Fix-xiehda li ta *viva voce* l-Perit Michael A. Refalo spjega li l-punt tat-tluq tieghu kienet il-pjanta li tinsab mal-kuntratt tat-12 ta` Settembru 1861. Sab *survey sheet* antika ta` qabel twessghet it-triq u li fuqha tidher *kink.* Ipprezenta din is-*survey sheet* u spjega li din ghandha certa *features* fuqha li ghadhom jezistu. Huwa kabbar din il-parti tas-*survey sheet* relattiva ghal skala ta` 1 : 500 biex taqbel ma` l-iskala tal-kuntratt u b`hekk seta` jittrasporta l-allineament l-antik fuq il-pjanta annessa mar-rapport tieghu. Huwa spjega li saru hafna mizurazzjonijiet fuq is-sit biex jikkonfermaw il-pjanta annessa mar-rapport tieghu hijiex korrett jew le.

Fil-**<u>kontroezami,</u>** il-Perit Refalo kkonferma li oltre l-pjanta annessa mal-kuntratt tat-12 ta` Settembru 1861, huwa ma ezamina l-ebda pjanta ohra annessa ma` xi kuntratt iehor. Mistoqsi jekk it-triq fuq kull naha tal-liwja indikata minnu fuq is-*survey sheet* l-antika hijiex tal-istess wisgha u cioe` tal-hitan fuq kull naha huma paralleli, il-perit sostna li ma dahalx f` dan il-meritu. Huwa qabel li mill-pjanta annessa mal-kuntratt tat-12 ta` Settembru 1861, it-triq tibda titwessa` fuq in-naha tal-punent tal-linja u jidher ukoll li anke fil-lvant qed titwessa`. Huwa spjega li meta jqabbel dak ezebit mill-Perit Montebello mal-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1861, huwa ma jistax jghid li l-linja ndikata bil-vlegga ndikata fid-dokument tal-Perit Montebello hija l-istess linja. Huwa ghamel referenza ghall-

pjanta tieghu ezebita bhala dokument F u qal li jekk il-*vicolo* indikat fid-dokument C ezebit mill-Perit Montebello huwa bhal l-istess allineament li jidher fil-pjanta tieghu, il-kisra tidher izjed qrib dan l-isqaq u effettivament fuq il-pjanta Dok C fl-allineament dritt u mhux mghawweg hemm kisra li fuqha hadem hu u hija eqreb lejn l-isqaq u tavvicina l-kisra fit-triq li hadem fuqha hu. Spjega li ma setax ighid illi l-linja doppja li qed tidher fuq id-dokument C ezebit mill-Perit Montebello hijiex l-allineament tat-triq l-antika u lanqas illi l-linja singola ta` magenbha hijiex l-allineament l-gdid pero` jaqbel li l-linja doppja hija l-hajt tas-sejjieh.

7) <u>Ix-xiehda tal-Perit Lawrence Montebello</u>

Jixhed illi huwa ghamel ricerka dwar l-art mertu ta` din il-kawza. Ighid illi mid-divizjoni tal-familja Cachia Zammit, fost artijiet ohra hemm bicca art Birzebbuga adjacenti ghall-proprjeta` in kwistjoni. Huwa pprezenta fost ohrajn, kopja fotostatika tal-petizzjoni li ghamlet Gaetana Spiteri Agius b`referenza ghall-art mertu ta` din il-kawza fejn il-Gvern kien intalab biex ibieghilha parti mill-art in kwistjoni. Il-konfini taghha kienu deskritti bhala '*il sito pubblico posta a riva del mare nella baia di San Giorgio limiti del Zejtun, tra il giardino degli eredi del Dottor Matteo Cachia Castagna ed il ridotto Ta` Cajenza.*'

Fil-**<u>kontroezami,</u>** il-Perit Montebello spjega li huwa ma jaqbilx mal-metodu ta` accertament adottat mill-perit Refalo. Ighid illi ma jafx jekk jezistux it-*tracings* imsemmija fid-dokument LM021104F. Ighid illi huwa ma riedx jiftiehem illi l-faccata ta` Villa Donaldo hija assolutament dritta, pero` dik il-parti tat-triq ta` quddiemha hija dritta u imbaghad hemm kisra fit-triq fejn it-tarag S1 ; imbaghad tkompli dritta biswit is-sit immarkata X. Huwa spjega li l-art tikkonfina ma` *spazio pubblico* ghaliex hemm tarag pubbliku li jaghti ghal *foreshore* u jmiss mad-dar. Huwa kompla jghid li xtara kull dritt ta` proprjeta` mill-ereditajiet derivanti mill-wirt ta` Baruni Philip Azzopardi Zammit ta` Buleben ; ohtu l-Barunissa Giuseppina Azzopardi Zammit u Sinjura Carmela Waters. Fil-lista specifika ta` proprjetajiet li hemm fil-kuntratt, huwa ma sabx bicca art li seta` jikkonkludi b` certezza li hija l-art in kwistjoni, pero` huwa ma jafx jekk din l-art qabel ma nbniet kellhiex isem ta` kuntrada.

Qal illi huwa ma jaf xejn dwar denunzji. Ipprezenta kopja ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tas-27 ta` Frar 1989. Oltre l-proprjeta` hemm deskritta, huwa xtara id-drittijiet kollha ta` proprjeta` li kellhom il-vendituri. Huwa deher fuq kuntratti mal-Gvern dwar esproprjazzjoni ta` artijiet li kienu esproprjiati qabel ma xtara hu. B`riferenza ghall-petizzjoni maghmula lill Gvern minn Gaetana Spiteri Agius, huwa sostna li dik id-deskrizzjoni qed tindika l-lokalita` fejn jinsab is-sit mitlub fil-petizzjoni u bl-ebda mod ma hu qed jaghti l-konfini tas-sit li qed imiss kemm min-naha ma` proprjeta` u min-naha l-ohra ma` proprjeta` ohra.

8) **Ix-xiehda tal-Av. Dr. Eric Mamo**

Dr Eric Mamo xehed illi l-ewwel darba li sar jaf li xi hadd kellu pretensjoni ta` xi dritt ta` proprjeta` fuq il-fond Il-Kahlija, Triq Salvatore Cachia Zammit, San Gorg, Birzebbugia, kien Dicembru 1988 meta rcieva ittra ufficjali. Meta rcieva c-citazzjoni, huwa beda jaghmel xi tfittix u sab li l-kuntratt li bih SOC & K Co Ltd xtrat kwota ereditarja li allegatamanet tinkludi l-propjeta` mertu ta` din il-kawza. Kien kuntratt kwazi identiku ghal kuntratt ta` akkwist ta` kwoti simili minn Anthony Cardona, Fenech Group Company Ltd u Beamont Estates Ltd. Dawn il-kuntratti jelenkaw aktar minn mija u hamsin (150) propjetajiet bhala formanti parti mill-eredita` li kwota taghha qed tinxtara bil-kuntratt izda ebda wahda minn dawn il-proprjetajiet ma hi l-art li qed tigi allegata bhala s-sit tal-fond Kahlija, Triq Cachia Zammit, B` Bugia.

Stqarr illi meta kien hemm l-ewwel dehra tal-kawza, Dr Francis Lanfranco offra li jbieghlu kull titolu ta` propjeta` tal-klijenti tieghu fuq il-fond de quo ghal Lm 400. L-offerta kienet baxxa daqstant ghaliex qatt ma ddenunzjaw l-art u ghalhekk il-kont tat-taxxa tas-successjoni, kieku kellhom jbieghu l-fond kienet tigi gholja hafna. Talab lil Dr Lanfranco biex jaghtih prova tat-titolu izda dan kien qallu li din il-prova tingieb waqt il-kawza. Dr Mamo spjega li l-atturi gabu prova ta` akkwist ta` bicca art ohra izda ma gabux l-ahjar prova tal-passaggi ereditarji tramite testmenti u certifikati ta` l-ahhar testment. Permezz ta` ricerki ta` trasferimenti, din l-art baqghet propjeta` tal-familja Spiteri Agius jew eredi taghhom u li ma sarx trasferimenti lil terzi. Ighid illi huwa evidenti li *spazio venduto* hu illum proprjeta` ta` terzi ghax fil-kuntratti kollha ta` trasferimenti ta` porzjonijiet tal-eredita` ma ssemma qatt u illum din l-art hija okkupata minn dar residenza ta` familja frustiera.

Sostna li waqt il-kontroezami tal-mejjet attur Francis Manduca Azzopardi dan kien semma li parti mill-art mertu tal-kuntratt tat-12 ta` Settembru 1861 fl-atti tan-Nutar Luigi Vella kienet inbieghet lil terzi sussegwentement ghal akkwist. Dan kien intqal bil-gurament izda ma giex imnizzel fix-xiehda peress li huwa kien behsiebu jerga` jsaqsih id-domanda fis-seduta ta` wara izda lahaq miet qabel ma lahaq ghalaq il-kontroezami.

Jinsisti li minn ezami tal-kuntratt tat-12 ta` Settembru 1861 u l-pjanta annessa mal-kuntratt, l-art deskritta bhala *spazio venduto* fil-pjanta giet pretiza bhala proprjeta` tal-ahwa Spiteri Agius b` dikjarazzjoni unilaterali taghhom u li r-rapprezentant tal-Gvern fuq l-istess kuntratt ma kienx parti ghal dik id-dikjarazzjoni. L-art deskritta bhala *spazio chiesto* ta` wisgha ta` xi qasba u nofs

mit-triq sal-bahar hi l-unika akkwist b` dak il-kuntratt liema art hi `l fuq minn erbghin (40) pied boghod mis-sit tal-proprjeta` mertu ta` din il-kawza.

Ighid illi huwa talab lill-Perit M.A. Refalo jistharreg fejn ezatt hi l-art immarkata *spazio chiesto*. Il-perit talbu sabiex jipprovdieh bi pjanta kkopjata bi *tracing paper* u mhux xi fotokopja biex tigi evitata *distortion*. Fil-fatt huwa kien mar l-arkivji notarili u skruplosament ikkopja ezatt il-pjanta hemm annessa mal-kuntratt, liema kopja huwa ghadda lill-perit. Huwa mar mal-perit fuq is-sit u wrieh bini ta` ta` terzi mibni fuq *spazio venduto* li jidher fuq survey sheet tas-snin erbghin (40) liema survey sheet turi wkoll il-liwja fit-triq indikata fuq il-pjanta tal-1861. Huwa gharaf il-konfigurazzjoni ta` bini minn fuq is-survey sheet liema bini jgib l-isem ta` Villa Donaldo li ghandha faccata twila fuq it-triq b` dar fuq naha u garaxx u kamra sovraposta fuq naha ohra, bi gnien fin-nofs u jmiss ma` xatt il-bahar minn nofsinhar u mat-triq mit-tramuntana. Spjega li meta tqabbel kollox mas-survey sheet li wriet liwja fit-triq identika ghal dik il-pjanta tal-1862, il-perit qabel mieghu li kienu qed jitkellmu fuq l-istess art. Il-perit accetta li jaghmel rapport biex jaccerta bi precizjoni fejn tinsab l-*spazio chiesto*. Minn dan ir-rapport jirrizulta li l-provi kollha migjuba mill-atturi jikkoncernaw art xi erbghin (40) pied jew aktar `il boghod mis-sit tal-mezzanin proprjeta` tal-konvenuti, oggett tal-kawza tal-lum.

Ighid illi l-Perit Lawrence Montebello pprezenta zewg dokumenti li huma rilevanti ghall-pretensjoni tas-socjeta` Beaumont Estates Ltd fil-kawza tal-lum. Dawn kienu petizzjoni ta` Gaetana Spiteri Agius lill-Gvernatur biex tixtri art fil-bajja ta` San Gorg, Birzebbuga liema petizzjoni taghmel referenza ghal dokument iehor 8412/1855, u rapport tal-Perit Antonio Caruana tas-27 ta` Settembru 1855 fejn l-art mitluba minn Spiteri Agius giet deskritta u ndikata. Il-Perit Montebello mmarka bl-isfar il-partijiet rilevanti fir-rapport fosthom referenza ghal pjanti izda meta kien mitlub fil-kontroezami sabiex jezebixxi kopja tat-*tracings* huwa naqas li jaghmel dan.

Isostni li minn tfittix li ghamel, sab li d-dokumenti ezebiti jinsabu fl-original fis-Santu Spiritu r-Rabat. Ghalhekk huwa mar biex jara dawn it-*tracings*. Il-petizzjoni nstabet izda r-rapport ma setax jinstab minkejja li d-dokumenti numerati qablu u warajh kienu hemm. Meta staqsa lill-librara, din spjegatlu li t-*tracings* kellhom ikunu hemm la hemm referenza ghalihom fid-dokument.

Isostnu li huwa difettuz il-metodu adoperat mill-Perit David Pace u mill-Perit Lawrence Montebello sabiex jaslu ghal fejn huwa s-sit tal-art li l-atturi qed jallegaw li hija taghhom. Dawn telqu minn presuppost u ppruvaw jiggustifikawh minghajr ma` ghamlu ebda referenza ghall-*fixed points* li hemm illum. Ibbazaw ruhhom fuq il-presunzjoni li l-art mibjugha mill-Gvern fl-1869 lil Franceso u

Concetta Azzopardi b` kuntratti fl-atti tan-Nutar Francesco Saverio Camilleri tat-2 ta` Ottubru 1869 kellha bilfors tmiss minghajr l-ebda *overlap* mal-art pretiza mill-familja Spiteri Agius. Peress li ommhom kienet bla ebda kuntratt hallset somma ta` seba` (7) liri u sitt (6) xelini lil Gvern ta` Malta fl-1855 u saret dikjarazzjoni appozita mill-ahwa Spiteri Agius izda mhux mir-rapprezentant tal-Gvern fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Luigi Vella tat-12 ta` Settembru 1861.

Ighid illi meta l-attur Francis Manduca Azzopardi xehed quddiem il-perit legali, dan stqarr, ghalkemm ma kienx traskritt, illi parti mill-art tal-familja Spiteri Agius kienet diga` nbieghet lil terzi. Huwa ma kellux ic-cans jaghmel kontroezami lill-istess attur ghax dan lahaq miet. Jista` jkun li Francis Manduca Azzopardi kien a konoxxenza ta` xi kuntratt jew skrittura privata bejn l-ahwa Spiteri Agius u Francesco Azzopardi fejn cedew il-pretensjonijiet taghhom fuq parti mill-art pretiza minnhom. Isostni li ndikazzjoni viziva li Francesco u Concetta Azzopardi bnew fuq aktar minn rettangolu wiehed ta` art huwa l-fatt illi flok linja dritta tul il-faccata tat-triq, hemm liwja f` nofs il-faccata li jista` jkun li tindika li bejn l-art pretiza minn ta` Spiteri Agius u l-art akkwistata fl-1869 minn Sciberras kien hemm varjanza fl-allinjament tat-triq u l-*overlap* tista` tirrizulta f` din il-*kink* li tidher fir-ritratt. Dan jista` jispjega ghaliex in-Nutar Francesco Saverio Camilleri fl-akkwist ta` Francesco Azzopardi naqas li jghid fil-kuntratt dwar il-konfini tal-art mibjugha min-naha tal-punent, u minflok ta biss zewg irjihat mhux tlieta.

Ikompli jirrileva li min-naha l-ohra, il-Perit Michael A Refalo wasal ghal konkluzjoni tieghu permezz ta` process ta` *triangulation* fejn il-*kink* fit-triq fil-pjanti tal-1911 giet stabbilita l-pozizzjoni taghha illum fil-konfront ta` *fixed points* ezistenti kemm illum kif ukoll fil-1911. Dan il-process huwa approssimattiv b` *margin of error* ta` xi ghaxar (10) piedi izda hu process xjentifiku u imparzjali bbazat fuq fatti oggettivi. Il-process uzat minnu hu wiehed kemmxejn differenti ghax bbazat fuq *fixed points* rizultanti fil-pjanti tal-1911 u ezistenti fir-ritratti tal-hitan tal-appogg tas-sit proprjeta` tieghu u tal-hitan tal-appogg tas-sit adjacenti. Dan il-process wassal ghal rizultat kontra t-tezi ta` l-atturi li hija sostnuta biss minn process logiku li art mixtrija minn terzi fit-2 ta` Ottubru 1869 mill-Gvern bilfors li tmiss u ma tistax taghmel *overlap* ma` art pretiza mill-atturi. Huwa kompla jghid li lanqas l-*outline* tas-sit tal-fondi mertu ta` l-kawzi, minn il-Kahlija sa Casa Adriano, ma tixbah remotament l-*outline* tal-art fil-pjanta annessa mal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Luigi Vella u ghalhekk il-kejl totali fil-kuntratt tal-atti tan-Nutar Luigi Vella.

Dwar il-prokura annessa mal-kuntratt tat-12 ta` Settembru 1861 fejn l-ahwa Spiteri Agius iddikjaraw li kellha tinxtara art li tmiss min-naha ma` proprjeta tal-eredi ta` *l`Avvocato Matteo Cachia Castagna e l`altra adiacente*, propjeta` li huma kellhom in komun ma` huhom, jikkontendi li l-ahwa ma kellhom ebda pretensjoni ta` titolu aktar lejn il-punent mill-art mixtrija b`dak il-kuntratt.

Fisser ukoll in-notamenti li ghamel fuq id-dokument EM1.

III. <u>L-azzjoni attrici</u>

Din tal-lum hija **<u>azzjoni ta` rivendika</u>** fejn l-attur qieghed jippretendi li ghandu titolu fuq proprjeta` li tinsab fil-pussess ta` l-konvenuti.

Fil-kawza tal-lum, il-konvenuti huma tnejn : il-familja Cassar Galea illi wara l-estromissjoni tal-kuraturi deputati ma jirrizultax li pprezentaw nota ta` eccezzjonijiet diversa minn dik tal-kuraturi ; u Annie Fenech Carabott li rregistrat l-adezjoni shiha taghha mat-talbiet attrici.

Kontra dak li jsir bhala norma f`kawzi civili ohra, il-qies tal-prova f`kawza ta` rivendika mhuwiex il-prova fuq bilanc ta`probabilitajiet, izda l-oneru fuq l-attur huwa assolut fis-sens li jridu jingiebu provi konklussiva *erga omnes.*

Il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza li qeghda taghti llum fil-kawza fl-ismijiet "*<u>Francis Manduca Azzopardi et v. Av Dr Eric Mamo et' Citaz Nru 1276/89 JZM</u>.* In partikolari, minn dik is-sentenza, tadotta u taghmel taghha, ghall-fini ta` din is-sentenza, id-dottrina u l-gurisprudenza citata fil-parti '*<u>IV. L-azzjoni attrici</u>*' (minn pagna 21 sa pagna 32) ta` dik is-sentenza, safejn dawn huma applikabbli *mutatis mutandis* ghall-premessi u ghat-talbiet attrici fil-kawza tal-lum, fl-isfond tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

IV. <u>Il-prova tat-titolu tal-attur</u>

Il-Qorti terga` taghmel riferenza ghas-sentenza li qeghda taghti llum fil-kawza fl-ismijiet "*<u>Francis Manduca Azzopardi et v. Av Dr Eric Mamo et' Citaz Nru 1276/89 JZM</u>.* In partikolari, minn dik is-sentenza, tadotta u taghmel taghha, ghall-fini ta` din is-sentenza, l-accertamenti u l-osservazzjonijiet li ghamlet fil-parti '*<u>V. Il-prova tat-titolu ta` l-atturi</u>*' (minn pagna 32 sa pagna 47) ta` dik is-sentenza, safejn dawn huma applikabbli *mutatis mutandis* ghall-premessi u ghat-talbiet attrici fil-kawza tal-lum, fl-isfond tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

VI. Rizultanzi

Jirrizulta li l-ewwel li sar kien il-kuntratt ta` enfitewsi perpetwu favur l-Av. Joseph F. Cassar Galea minn missieru Pius Peter Cassar, bi prokura allegatament moghtija lilu minn Joseph Spiteri.

Jirrizulta minn sentenza li tat din il-Qorti fid-29 ta` Frar 1996, u kkonfermata mill-Qorti ta` l-Appell fis-17 ta` Novembru 2000 fl-ismijiet *Joseph Spiteri vs Dottor Joseph Cassar Galea et*, illi l-prokura li ntuzat fil-kuntratt li ghalih saret riferenza fil-paragrafu ta` qabel kienet nulla, peress li abbazi tal-provi, irrizulta li Joseph Spiteri, li habib kbir ta` l-Av Cassar Galea, kien iffirma prokura *in bianco* u din giet utilizzata meta dan kien imsiefer. Kien infatti zvelat li anke l-konnotati ta` Joseph Spiteri kienu skorretti u l-Qorti ghaddiet biex iddikjarat null dan il-kuntratt tal-31 ta` Dicembru 1959.

Huwa minnu li dan il-kuntratt gie dikjarat hekk null aktar tard ossija fid-data tas-sentenza tal-Qorti ta` l-Appell tas-17 ta` Novembru 2000 izda certament li kemm l-Av Cassar Galea kif ukoll missieru kienu in mala fede meta ghamlu dak il-kuntratt, bil-konsegwenzi kollha li gab mieghu.

Sussegwentement, sar il-kuntratt ta` l-14 ta` Awissu 1962 mill-istess nutar fejn l-Av Cassar Galea biegh l-art kollha mertu tal-kuntratt tal-31 ta` Dicembru 1959 lil Francis Mamo li rrizulta li kien ukoll habib kbir tal-Av Cassar Galea, kif jirrizulta mill-affidavit tal-Perit Joseph J Xuereb.

Jirrizulta li mat-trapass ta` l-ghaxar (10) snin, fil-21 ta` Dicembru 1972 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri, Francis Mamo rega` biegh lura l-utili dominju u l-benefikat eretti fuq kwazi l-art kollha lill-istess Av Cassar Galea, hlief ghall-mezzanin li zamm ghalih l-istess Francis Mamo. L-arja ta` dak l-istess mezzanin li giet mibjugha lil Edgar sive Eddie Cassar li jigi hu l-Av Cassar Galea permezz ta`kuntratt tat-13 ta` Lulju 1963 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef.

Fil-fehma ta` din il-Qorti, dawn il-kuntratti kienu kollha *messa in scena* bl-iskop li l-Av Cassar Galea jipprova johloq titolu validu sabiex b`hekk ikun jista` `il quddiem jilqa` u jattakka kull pretensjoni maghmula mis-sidien veri ta` l-proprjeta`.

Din il-Qorti ma tistax tikkondividi l-allegazzjoni li Francis Mamo kien in *buona fede* meta akkwista minghand l-Av Cassar Galea. Jidher li dan il-kuntratt ta` l-1962 sar sabiex jinghata sembjanza aktar ta` titolu u in fatti, wara d-dekors ta` ghaxar snin, dawn l-ambjenti regghu gew assenjati lill-Av Cassar Galea hlief ghal mezzannin li probabilment zamm Francis Mamo ghall-bicca xoghol li ha, u kif ukoll ghall-arja tal-mezzanin li nghatat lil hu mill-Av Cassar Galea stess.

Ghalhekk fid-dawl ta` dawn il-kuntratti hekk kif sehhew u fid-dawl ta` dak li xehdu Joseph Spiteri u anke l-Perit Xuereb, din il-Qorti <u>ma ghandhiex</u> ic-certezza morali li Francis Mamo kien in buona fede meta akkwista l-ambjenti in kwistjoni.

VII. <u>L-eccezzjoni tal-konvenuta Annie Fenech Carabott</u>

L-attur harrek lill-konvenuta Annie Fenech Carabott *ghal kull interess li jista` jkollha.* Din il-konvenuta accettat bhala fondati fil-fatti u fid-dritt it-talbiet attrici kif dedotti kontra l-konvenuti familja Cassar Galea.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, hlief ghall-eccezzjonijiet tal-konvenuta Annie Fenech Carabott.

Tilqa` l-ewwel talba attrici.

Riferibbilment ghat-tieni talba, tikkundanna lill-konvenuti Adriano, Liliana, Marie mart Joseph Parnis u Anna mart Adrian Grima ahwa Cassar Galea, ad eskluzjoni ta` l-konvenuta Annie Fenech Carabott, sabiex jirrilaxxjaw a favur is-socjeta` attrici l-fondi u l-ispazju ndikati fl-ewwel talba, kif soggetti ghall-uzufrutt fuq in-nofs indiviz taghhom a favur tal-konvenuta Annie Fenech Carabott.

Tikkundanna lill-konvenuti Adriano, Liliana, Marie mart Joseph Parnis u Anna mart Adrian Grima ahwa Cassar Galea sabiex ihallsu *in solidum* bejniethom l-ispejjez kollha ta` din il-kawza, komprizi dawk ta` l-ittra ufficjali tad-19 ta` Dicembru 1988.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur