QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum it-Tlieta 22 ta` Marzu 2016

Kawza Nru. 14
Citaz. Nru. 863/01 JZM

Michael u Angelo Fenech

kontra

Victoria Licari, issir Maria Victoria mart Mark Cutajar, korrezzjoni awtorizzata b`digriet tal-4 ta` Lulju 2001

u

Licari Estates Limited

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ic-citazzjoni prezentata fis-17 ta` Mejju 2001 li taqra hekk :–

Peress illi l-atturi huma proprjetarji ta` porzjoni raba` konsistenti wkoll f`xaghri u blat f`Wied il-Ghajn limiti ta` Haz-Zabbar fil-kuntrada taz-Zonqor ossija ta` Wied il-Ghajn imsejhin Ta` Lanti f`Zabbar Road illum Triq San Gwakkin, Marsascala ta` circa erbgha u tletin tomna li giet akkwistata minn missier l-atturi b`kuntratt tas-27 ta` Ottubru 1948 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza hawn annessa u mmarkata bhala Dokument A.

Peress illi l-konvenuta Victoria Licari xtrat minghand il-konvenuta Licari Estates Limited id-dar zghira 81, Triq Zabbar, illum Triq San Gwakkin, Marsascala, bl-arja libera taghha kif ukoll kwart indiviz tal-ghalqa li tista` tintuza bhala gnien retroposta ghall-istess dar li tidhol ghaliha mill-istess dar ta` kejl superficjali ta` 1450 metri kwadri u tikkonfina min-nofsinhar mal-istess dar u ma` postijiet ohra diversi fl-istess imsemmija triq, mil-lvant ma` sqaq privat li jaghti access iehor lil din l-istess ghalqa u proprjetajiet ohra liema sqaq jizbokka fi Triq Santa Tereza u mil-lbic ma` beni ta` Louis Formosa in parti ma` beni ta` Carmelo Gauci in parti u ma` beni iehor fi Triq San Gwakkin skont pjanta hawn annessa mmarkata ittra A ma` kuntratt tal-5 ta Settembru 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat Doc B.

Peress illi l-ante kawza ta` Licari Estates Limited u cioe` il-mejjet Joseph Licari kien akkwista fost affarijiet ohra l-fond 81, Triq Zabbar, illum Triq San Gwakkin, Marsascala skont kuntratt tal-21 ta` Lulju 1956 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Doc C.

Peress illi l-kwart indiviz tal-ghalqa li tista` tintuza bhala gnien retroposta ghall-istess dar u li tidhol ghaliha mill-istess dar ta` kejl superficjali ta` 1450 metri kwadri u tikkonfina min-nofsinhar mal-istess dar u ma` postijiet ohra diversi fl-istess imsemmija triq, mil-lvant ma` sqaq privat li jaghti access iehor lil din l-istess ghalqa u proprjetatjiet ohra liema sqaq jizbokka fi Triq Santa Tereza u mil-lbic ma` beni ta` Louis Formosa in parti ma` beni ta` Carmelo Gauci in parti u ma` beni iehor fi Triq San Gwakkin skont pjanta hawn annessa mmarkata ittra A ma ` kuntratt tal-5 ta` Settembru 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat Doc B qatt ma kienet proprjeta` tal-konvenuti u/jew tal-awturi taghhom u qatt ma setghet tinxtara minnhom u qatt ma giet akkwistata mill-awturi taghhom.

Peress illi l-proprjeta` retroposta ghall-fond 81, Triq Zabbar, illum Triq San Gwakkin, Marsascala u cioe` il-kwart indiviz tal-blat fuq imsemmi huwa proprjeta` tal-atturi fl-intier tieghu u mhuwiex proprjeta` tal-konvenuti.

Peress illi l-konvenuti gew interpellati b`ittra ufficjali tat-23 ta` Novembru 2000 biex jikkoregu l-kuntratt tal-komprovendita tal-5 ta` Settembru 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb biex b`hekk ikun iddikjarat li l-konvenuti ma ghandhom ebda sehem indiviz mill-ghalqa retroposta ghall-fond 81, Triq Zabbar, illum Triq San Gwakkin, Marsascala pero` baqa` inadempjenti.

Jghidu l-konvenuti prevja kwalsijasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghall-ragunijiet premessi ghaliex din il-Qorti m` ghandiex :

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-kwart indiviz tal-ghalqa li tista` tintuza bhala gnien retroposta ghall-istess dar ta` kejl superficjali ta` 1450 metri kwadri u tikkonfina min-nofsinhar mal-istess dar u ma` postijiet ohra diversi fl-istess imsemmija triq, mil-lvant ma` sqaq privat li jaghti access iehor lil din l-istess ghalqa u proprjetajiet ohra liema sqaq jizbokka fi Triq Santa Tereza u mil-lbic ma` beni ta` Louis Formosa in parti ma` beni ta` Carmelo Gauci in parti u ma` beni iehor fi Triq San Gwakkin skont pjanta annessa mmarkata ittra A ma` kuntratt tal-5 ta` Settembru 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat Doc B hija proprjeta` tal-atturi fl-intier taghha fi kwoti ndaqs bejniethom.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-23 ta` Novembru 2000 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-atturi.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-atturi, u l-elenku ta` dokumenti li kienu prezentati mac-citazzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta Licari Estates Limited li kienet prezentata fis-27 ta` Settembru 2001 u taqra hekk :–

Illi fl-ewwel lok is-socjeta` eccipjenti u l-aventi causa taghha ilhom jippossjedu u jaghmlu uzu mill-kwart indiviz tal-ghalqa retroposta ghad-dar bin-numru 81, Triq Zabbar, illum Triq San Gwakkin, Marsascala, uti domini ghal aktar minn tletin sena u ghalhekk huma proprjetarji tal-imsemmija art ai termini tal-Artikolu 2140 u tal-Artikolu 2143 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

Illi fit-tieni lok u bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, is-socjeta` eccipjenti teccepixxi l-karenza ta` interess guridiku tal-atturi.

Ghaldaqstant, it-talbiet attrici kif dedotti kontra s-socjeta` eccipjenti fl-att tac-citazzjoni fl-ismijiet premessi, ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuta Licari Estates Limited u l-lista tax-xhieda ndikati minnha.

Rat illi fl-atti processwali ma tirrizulta mkien nota tal-eccezzjonijiet ipprezentata mill-konvenuta Maria Victoria Cutajar, minkejja dak li nghad mill-periti gudizzjarji (a fol 106) fir-relazzjoni.

Rat illi fl-udjenza tal-10 ta` Jannar 2003, din il-Qorti diversament presjeduta laqghet it-talba tal-partijiet illi din il-kawza tinstema` kontestwalment mal-kawza fl-ismijiet *Michael Fenech et vs John Licari et (Citaz. Nru. 864/2001)* u li kull prova li tingieb f`wahda ghandha titqies bhala prova fl-ohra.

Rat id-digriet li tat din il-Qorti diversament presjedura fl-20 ta` Jannar 2004 fejn innominat lill-Perit Rene` Buttigieg bhala perit tekniku sabiex jirrelata dwar it-talba attrici.

Rat illi fl-istess udjenza l-Qorti ordnat illi l-provi li jingabru fil-kawza tal-lum ikunu jghoddu ghall-kawza fl-ismijiet *Michael Fenech et vs John Licari et (Citaz. Nru. 864/2001).*

Rat id-digriet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta` Jannar 2005 fejn irrevokat l-inkariku tal-Perit Rene` Buttigieg bhala perit tekniku u hatret minfloku lill-Perit Valerio Schembri.

Rat l-atti li kienu ritornati mill-Perit Rene` Buttigieg.

Rat id-digriet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fis-7 ta` Frar 2007 fejn hatret lill-Av. Dr. Ian Vella Galea bhala perit legali.

Rat l-ordni tal-Onor. Prim` Imhallef tas-17 ta` Jannar 2013 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif presjeduta.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-24 ta` Jannar 2013 fejn il-Qorti kienet infurmata illi l-gbir tal-provi mill-partijiet kien tlesta u li kien jonqos kienet il-presentata tar-relazzjoni mill-periti Valerio Schembri u Ian Vella Galea.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tat-30 ta` April 2013 fejn irrevokat l-inkariku tal-Av. Ian Vella Galea bhala perit legali u hatret minfloku lill-Av. Anna Mifsud Bonnici.

Rat ir-relazzjoni kongunta li pprezentaw il-periti gudizzjarji, li kienet ikkonfermata bil-gurament minnhom it-tnejn fl-udjenza tat-13 ta` Ottubru 2014.

Rat l-atti li kienu prezentati mar-relazzjoni tal-periti gudizzjarji.

Rat in-nota li pprezentat il-konvenuta Maria Victoria Cutajar fis-16 ta` Ottubru 2014 fejn talbet in-nomina ta` periti addizzjonali.

Rat id-domandi li kienu prezentati fit-12 ta` Jannar 2015 ghall-fini tal-eskussjoni tal-periti gudizzjarji.

Rat ir-risposti li pprezentat il-perit legali fl-udjenza tal-5 ta` Frar 2015.

Semghet ix-xiehda in eskussjoni tal-perit legali fl-istess udjenza.

Rat in-nota li pprezenta l-perit tekniku tas-16 ta` Marzu 2015.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar bil-fomm li ghamlu d-difensuri fl-udjenza tal-15 ta` Settembru 2015.

Rat id-digriet illi tat fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza.

Rat l-atti l-ohra.

II. Provi

1) Dokumenti

Mac-citazzjoni, l-atturi pprezentaw dokumenti.

Fil-kors tal-kawza, kienu prezentati dokumenti ohra :-

Dok MF 1 –

Kuntratt fl-Atti tan-Nutar Francesco Schembri Zarb datat 15 ta` Ottobru 1917, Caterina Ullo Xuereb u Francesco Camilleri bieghu lil Antonio Cuschieri r-raba imsejha tas-Santi fil-kuntrada Taz-Zonqor, ossia Ta Wied il-Ghajn Marsascala, bil-kejl ta` 34 tomna, mit-tramuntana ma` parti ta` sqaq u in parti ma beni tal-Knisja parrokjali ta` Hal-Qormi u in parti mal-beni tal-werrieta tat-tabib Ernesto Gulia u mill-punent ma` beni ohra tal-werrieta imsemmija ;

Dok. MF 2 –

Kuntratt fl-Atti tan-Nutar Victor Bisazza datat 27 ta` Ottobru 1948, fejn l-eredi ta` Antonio Cuschieri bieghu lil missier l-atturi, Leonardo Fenech,

r-razzett bir-raba mieghu bicca art imsejha Ta` Lamti fil-kuntrada Taz-Zonqor, ossia Ta Wied il-Ghajn Marsascala, bil-kejl ta` 34 tomna, mit-tramuntana ma` parti ta` sqaq u in parti ma beni tal-Knisja parrokjali ta` Hal-Qormi, minn nofsinhar ma` Zabbar Road ;

Dok. MF 2A –

Testment unica charta tal-genituri tal-atturi fl-Atti tan-Nutar Giuseppe Vella datat 22 ta` Lulju 1959, fejn istittwew bhala eredi universali taghhom lit-tfal, l-atturi Michele u Angelo ;

Dok. MF 3 –

Kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor John MIcallef Trigona datat 2 ta` Novembru 1984, li bih l-atturi akkwistaw in-nofs l-iehor minghand ommhom Michelina nee Scicluna, tar-razzett u raba, flimkien tal-kejl ta` 38,216 metri kwadri (34 tomna), mit-tramuntana ma` parti ta` sqaq u in parti ma beni tal-Knisja parrokjali ta` Hal-Qormi, minn nofsinhar ma` Zabbar road ;

Dok. MF 4 –

Pjanta annessa mal-kuntratt Dok. MF3 ;

Dok. MF 5 – *Pjanta li juri d-delinealzjoni tal-art meta l-genituri tal-atturi akkwistaw minn Antonio Cuscieri (Dok. MF 2) ;*

Dok. MF 6 –

Survey tal-art li sar mill-Perit Carmelo Bonanno imqabbad mill-atturi

Dok. MF 7 –

Kuntratt fl-Atti tan-Nutar Nicholas Vella datat 24 ta` Gunju 2003, fejn MG Construction Limited u Dhalia South Limited akkwistaw mill-atturi, 240 metri kwadri ta` din l-istess art, mit-tramuntana u mill-punent ma` beni tal-atturi u minn nofsinhar ma` beni tal-kompratur ;

Dok. MF 7A –

Divizjoni fl-Atti tan-Nutar Francesco Schembri Zarb, datat 28 ta` Frar 1915, fejn l-art de quo hija msemmija taht punt (viii) li giet assenjata lil Caterina Ullo Xuereb (ara Dok. MF 1) ;

Dok. MF 7B –

Kuntratt fl-Atti tan-Nutar tal-Gvern datat 9 ta` Novembru 1920, fejn il-Gvern biegh lil Antonio Cuschieri tlett siti pubblici, fi triq Casal Zabbar, Marsascala, tal-kejl ta` 251.93 qasab kwadri (989.33 metri kwadri), minn nofsinhar ma` Zabbar road, mill-lvant, grigal u majjistral ma` beni tal-kompratur, maghrufa bhala "Tal Lampi" ;

Dok. MF 8 –

Kuntratt fl-Atti tan-Nutar Victor Bisazza datat 21 ta` Lulju 1956, li bih n-nannu tal-konvenut John Licari kien akkwista minghand il-familja Gulia il-korp ta` bini bin-numri 81,82,83 u 84, Zabbar road, Marsascala u l-mezzanin 2, Triq Santa Tereza, Marsascala ;

Dok. MF 9 –

Kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri datat 28 ta` Mejju 1977, li bih l-konvenut Joseph Licari u l-ahwa Paul u Michael Licari ddividew il-beni msemmija taht punt (i) tal-kuntratt (pagna 2196-2197) ;

Dok. MF 10 –

Kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dr. Charles Vella Zarb datat 5 ta` Settembru 1996, fejn Victor Licari biegh lil Victoria Licari u John Licari. Lil Victoria Licari - id-dar bin-numru 81, Zabbar road, Marsascala inkluza r-rimessa u kwart indiviz tal-ghalqa, din l-ghalqa bil-kejl ta` 1450 metri kwadri, minn nofsinhar mad-dar, mill-lvant ma` sqaq, lbi ma beni ta` Louis Formosa, Carmelo Gauci u lil John Licari d-dar numru 1, Triq Santa Tereza, Marsascala ;

Dok. MF 11 –

Sentenza tal-Qorti ta` l-Appell, citaz. Nru 2139/99 fl-ismijiet Michael u Angelo Fenech vs Licari Estates Ltd, Victor Licari, Joseph u John Licani datata 24 ta` Settembru 2004, li biha kkonfermat s-sentenza tal-Prim Awla. Din kienet kawza ta` spoll ;

Dok. ECM 261001 –

site plan tal-art mertu tal-kawza ;

Dok. ECM 261002 –

survey tal-istess art ;

Dok. ECM 261003 –

pjanta antika tas-sena 1957 ;

<u>Dok. ECM 261004</u> –

b`referenza ghal Dok. MF 4, l-art indikata hemm jekk interpretata fuq Dok. ECM 261005 – tirrizulta li ghandha kejl ta` 39,168 metri kwadri jew 34.8 tumoli ;

<u>Dok. JP01</u> –

kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt datat 22 ta` Ottobru 1979, fejn Josephine Camilleri bieghet lil John Farrugia u lil Rita Grech, d-dar numru 83, Zabbar road, Marsascala ;

<u>Dok. DL 170501</u> –

pjanta ezebita minn David Licari ;

<u>Dok. ED 01</u> –

pjanta ezebita mill-attur ;

<u>Dok. ED 02</u> – survey sheet ezebita mill-attur ;

<u>Dok. LB 271101</u> –

site plan tal-art in kwistjoni ezebita mill-konvenut John Licari ;

<u>Dok. AF 271101 A u B</u> –

zewg ritratti ezebiti mill-attur Anglu Fenech ;

<u>Dok. MAM 271101</u> –

notamenti li rrefera ghalihom Anglu Fenech waqt li kien qed jixhed in kontro-ezami.

2) <u>Xiehda</u>

Fir-relazzjoni taghhom, il-periti gudizzjarji **<u>gabru</u>** dak li xehdu l-partijiet (jew min minnhom) u persuni ohra.

Il-Qorti sejra tirreferi ghal dak **ir-riassunt** :-

Illi fis-seduta tad-9 ta` Gunju 2005, **l-attur Michael Fenech**ipprezenta l-affidavit tieghu. Fih jaghti spjegazzjoni tal-kuntratti. Jghid li missieru kien akkwista l-art kollha minghand l-eredi ta` Cuschieri, jigifieri dak li akkwista Leonardo Fenech kemm bil-kuntratt tal-1917 u kemm bil-kuntratt tal-1920 (Dok. MF 1 u Dok. MF 7B). Ikompli li huwa twieled u trabba flimkien ma` huh f`din l-art li kien akkwista missieru u li huh Anglu ghadu jghix hemm. Jghid li qatt hadd ma qalu xejn sakemm l-problema nqalghet meta sar jaf bil-kuntratt tal-5 ta` Settembru 1969, u dan fil-mori tal-kawza tal-ispoll. Skond l-attur dan l-kuntratt mhuwiex korrett u lanqas l-pjanta annessa ma` dan il-kuntratt m`hija tajba, u dan ghaliex meta wiehed jara l-provenjenza tal-art kif giet akkwistata minn Licari Estates Limited, m`hemm l`ebda deskrizzjoni tal-art u jghid biss "korp ta` beni", u lanqas ma hemm l-kejl. Jghid li huwa cert li l-familja Licari qatt ma kellha art ma` dan il-korp ta` bini – dak li ghandhom hija bitha zghira u gnien zghir u dan il-gnien mhuwiex akbar minn 12 il-pied b`ghaxar piedi wiesgha. Ikompli li anke l-kuntratt tal-1956, ma jaghti ebda deskrizzjoni tal-art.

Fis-seduta tal-15 ta` Dicembru 2005, gie pprezentat l-affidavit tal-**Perit Joseph Borg Grech**. Ix-xhud jiddikjara li fuq talba tal-atturi huwa kkalkula l-arja superficjali tal-art imsejha "Ta` Lampi" jew Ta` Almti fil-kontrada ta` Zonqor, f`Wied il-Ghajn fil-limiti taz-Zabbar u dan skond il-parcmina datata 9 ta` Novembru 1920, l-kejl huwa ta` tlieta u tletin punt sitta (33.6) tmiem.

Fis-seduta tal-11 ta` April 2006, xehed **l-attur Anglu Fenech** li ddikjara illi ilu jghix fil-post taz-Zonqor minn meta twieled. Huwa ghandu hamsa u hamsin (55) sena u r-raba jahdimha. Fuq Dok. MF 4, tidher il-proprjeta ta` Joseph Licari u hija mmarkat `XX`. Ikompli li l-hitan qatt ma tmessew u li l-art baqghet dejjem kif inhi. Jghid li xi tlett snin qabel kellhom kawza ma` ta` Licari ghaliex kienu fethu bieb ghal fuq l-art taghhom.

***In kontro-ezami**, jirrispondi li hu se jaghlaq tlieta u sittin (63) sena u li missieru kien xtara l-art li kienet ta` erbgha u tletin (34) tomna fil-1948. Jikkonferma li ma` dan il-kuntratt kien hemm il-pjanta tal-parcmina li hija esebita fil-process, u dawn il-erbgha u tletin (34) tomna jirrizultaw minn din il-parcmina. Fuq il-parcmina l-art tibda minn Triq San Gwakkin, u jikkonferma li fuq din il-parcmina ma jidhirx bini ghaliex dak iz-zmien ma kienx hemm. Din il-parcmina hija tas-sena 1917. Jghid li ghar-razzett kellhom dhul ghalih mit-triq u minn rampa vicin il-bini ta` Licari. Ikompli li f`nofs l-art li tinsab wara l-bini ta` Licari, kien hemm tarag li issa huwa*

mghotti bil-gonna tal-bini. Dan it-tarag ilu ma jintuza minn meta missieru kien ta` l-art kollha b`cens lil min bena. Jghid li ma hassx l-bzonn li jerga jaghmel dan it-tarag ghaliex wiehed jista jitla bir-rigel ghaliex hemm biss tlett piedi gholi. Din l-art hija xaghri u blat, fiha sigar tal-lewz u kienu jirghu n-naghag fiha. Ikompli li qatt ma` ra lil ta` Licari hemm. Meta kienu tellghu l-karrozza din kienet fil-bicca taht il-bini taghhom. Jghid li qatt ma ra lil konvenut jonsob, izda kien jonsob certu Carmelo Debono u t-tifel tieghu u dan bil-permess tieghu u ta` huh Anglu. Il-hajt tas-sejjieh huwa gholi metru u nofs.

Kontro-ezami *kompla fis-seduta tas-27 ta` Novembru 2007, u jghid li l-art mertu tal-kawza hija blat u l-kumplament tal-art tinhadem bhala raba. Bejn il-parti li tinhadem u x-xaghri hemm hajt gholi. F`dan il-hajt li issa huwa shih, qabel kien hemm fetha u tarag. Dan it-tarag ghalkemm ghadu hemm, issa qieghed wara l-bini u ghalhekk ma tistax tarah. Minhabba l-fatt li dan it-tarag ma setax jintuza kienu jinzlu minn bicca baxxa li fil-fatt ghadhom juzaw sa` issa. Ix-xhud jghid li f`dan ix-xaghri kien jirgha n-naghag u li kienu jghaddu minn hemm biex imorru jixtru, biex imorru l-iskola u biex imorru l-quddies. Ikompli li qatt ma` ra lil konvenuti Licari f`dawk l-akkwati u jikkonferma li fix-xaghri hemm karrozza mitluqa wara l-bini. Fir-ritratti li ezebixxa, ritratt A jidher l-access prezenti u ritratt B tidher il-fetha minn fejn kienu jinzlu. Mistoqsi jekk fil-fatt kienux qalghu xi gebel biex jghaddu, jirrispondi illi l-fetha dejjem hemm kienet, u l-baxx li semma qabel huwa fejn hemm il-fetha illum. Ikkonferma li fix-xaghri hemm mansab u sigar tal-lewz u li f`dan il-mansab kien jonsob certu Karmnu Debono.*

Fis-seduta tas-26 ta` Ottobru 2006, xehed il-****Perit Edgar Caruana Montalto*** *li ddikjara li kien qieghed jezebixxi site plan tal-art mertu tal-kawza mmarkata Dok. ECM 261001 u survey li gie redatt mill-ufficcju tieghu mmarkat Dok. ECM 261002. Jghid li huwa accedda fuq s-sit diversi drabi u li f`dak il-mument ma` kienx hemm access ghas-sit mertu tal-kawza, wiehed jew ghandu jiskala l-hajt jew jghaddi mill-bitha ta` Victoria Cuschieri. Huwa mmarka hajt bl-ittri "A" u "B" u qal li dan huwa hajt tas-sejjieh ta` erbgha filati. L-art ghandha kejl ta` sebgha mija tmienja u tmenin (788) metri kwadri. Dok. ECM 261003, hija pjanta ta` kif kienet l-art fil-sena 1957, u f`dan id-dokument mmarka wkoll l-istess hajt. Jidher li dak iz-zmien l-art ma kienitx tinhadem u l-hajt tas-sejjieh kien wiehed shih. Jghid li l-arja kollha hija dik indikata fuq Dok. MF 4, u li l-art hija xaghri u li hemm dizlivelli kbar. Dok. ECM 261004 u Dok. ECM 261005, jinterpretaw Dok. MF 4, u jirrizulta li l-kejl tal-art huwa ta` disgha u tletin elf u mija tmienja u sittin (39,168) metri kwadri jew erbgha u tletin punt tmienja (34.8) tumoli. Jikkonkludi billi jghid li l-arja kollha hija dik li tidher fuq Dok. MF 4, u li l-arja mertu tal-kawza hija xaghri u hemm dizlivelli kbar.

***__Fil-kontro-ezami__**, mistoqsi jekk qabbilx il-pjanta li lesta hu mal-parcmina, jghid illi huwa kien hadem fuq fotokopja tal-originali. Muri pjanta Dok. ED 01, u mistoqsi ghaliex nkluda l-partijiet immarkati bl`ahdar f`din il-pjanta, ghalkemm dawn ma kienux inkluzi fil-parcmina, jghid illi l-parti tal-isqaq AA mihiex inkluza fil-parcmina ghalkemm hija murija u mmarkata, "B" hija parti mill-pjanta originali. Ikkonferma li l-isqaq "AA" ma kellhux jigi inkluz fid-delineazzjoni tal-konfini ta` din l-art. L-parti "B" tidher fil-parcmina u ghalhekk kellha tigi nkluza fid-delineazzjoni, u l-proprjeta tal-familja Lciari tinsab f`din il-parti mmarkata "B". Muri Dok. ED 02, jghid li l-hajt li jiddividi l-proprjeta ta` Licari minn l-ghalqa l-ohra huwa mmarkat "XX" u li hemm bieb imbarrat f`dan il-hajt. L-hajt "XX" huwa boundary wall u fejn hemm mmarkat "YZ" huwa hajt tal-bini, u ikompli li meta mar fuq il-post "YY" sa "YZ" kien kollu maghluq. Ikompli li f`parti mal-hajt fuq in-naha ta` Licari hemm foss b`dizlivelli li huma mmarkati fuq il-pjanti. Il-parti mmarkata "C" ghandu access ghaliha Licari tramite xi bibien. Fil-livell superjuri hemm xi twieqi ghal fuq il-foss.*

***__In ri-ezami__**, jghid li d-delineazzjoni fuq Dok. ED 02, hija kollha enclosed permezz ta` boundary wall. Fuq in-naha ta` fuq hemm hitan li huma gholjin cirka tlett (3) metri ghaliex hemm dizlivell bejn l-eghlieqi u dan peress li dejjem qed jittarrag. Jghid li l-kejl tad-delineazzjoni l-hamra inkluz s-sqaq u l-bini hija ta` erbgha u tletin punt tmien (34.8) tumoli (39,168 metri kwadri) inkluz il-bini kollhu li jezisti fit-triq.*

Fis-seduta tat-18 ta` Jannar 2007, **__Victor Licari__** jixhed illi b`referenza ghal Dok. 261004, s-socjeta konvenuta kienet xtrat numru ta` fondi fi Triq San Gwakkin. Kienu xtrawhom minghand missierhom Joseph Licari u dan permezz ta` kuntratt li huwa ezebit bhala Dok. MF 9, li bih akkwistaw korp ta` bini f`Marsaskala, Zabbar road, Santa Thereza. Jghid li kull ma kellu missierhom hemmhekk gie akkwistat mis-socjeta konvenuta. Missieru kien xtara minghand l-ahwa Grima u ohrajn permezz ta` kuntratt fl`Atti tan-Nutar Victor Bisazza fil-21 ta` Lulju 1956. Dawn il-proprjetajiet kienu diversi mezzanini li kienu accessibli minn Triq San Gwakkin, u li huwa dejjem jiftakarhom bhala mezzanini. Meta kien akkwisthom missieru fis-sena 1956, dawn kienu mikrijin u missieru beda jircievi l-kera, u sussegwentement meta nxtraw mis-socjeta konvenuta, bdiet tircievi l-kera hi. Ikompli li kien hemm ukoll bicca art li kienet tmiss mal-mezzanini, kif inhi murija bl-ittra A fuq Dok. ECM 261004. Din ma kienitx tinhadem bhala raba, izda kienu taw il-permess sabiex ssir l-nsib fiha u kienu jpoggu xi affarijiet fiha. Muri l-dokumenti ECM 261003, jghid li l-access kien mill-punt immarkat bl`ittra "C", u li huma kienu akkwistaw ukoll "B" li tidher fuq Dok. ECM 261004.

Jghid li d-dhul kien min bejnhom, jigifieri bejn l-punt "A" u l-punt "B" fuq din l-istess pjanta. Jghid li sabiex tigi fil-livell tal-ghalqa "A" wiehed irid jitla sular mil-livell tat-triq, u l-ghalqa titla sakemm tasal mal-hajt tal-girien taghhom. L-punti mmarkati "A" u "B" huma sular oghla mill-proprjeta proprja, u dawn l-punti m`ghandhomx u ma kellhomx aperturi ghal fuq l-art tas-socjeta konvenuta. Jispicca billi jghid li l-atturi qatt ma talbuhom biex jidhlu.

***In kontroezami**, b`referenza ghal Dok. MF 09, u mistoqsi minn fejn tirrizulta l-ghalqa, jirrispondi li l-ghalqa tirrizulta f`divizjoni mill-provenjenza meta kien akkwista missieru u obbliga ruhu li jezebixxi kopja ta` din id-divizjoni li kienet saret fil-1870. Fil-fatt jikkoreggi ruhu u jghid li dan mhux kuntratt kien izda rapport peritali tad-divizjoni li kien redatt mill-Perit Antonio Sarreo. Hemm hemm miktub "il ricetto vicino" u hija msemmija l-art. Ikompli li l-hajt ta` wara dejjem jafu hemm. Jghid ukoll li kellhom servitu tat-twieqi ghal fuq l-art mill-mezzanini pero access dirett ghal mezzanini ma` kienx hemm.*

***George Camilleri**, prodott mill-konvenuti, xehed fis-seduta tat-13 ta` Frar 2007, u ddikjara li jaf lil konvenut John Licari, Wied il-Ghajn, izda l-aktar li jaf huwa lil huh. Jafu go garage li qieghed fi Triq San Gwakkin u dan il-garage qieghed fil-proprjeta tal-familja Licari. Jiftakar li kien ikun ma David Licari, li jigi hu John, u dan madwar erbgha u ghoxrin (24) sena ilu. Ikompli li wara l-garage hemm xaghri, u li f`dan ix-xaghri hemm il-blat u rqajja ta` hamrija, u li kienu jidhlu ghal go dan ix-xaghri minn pasagg li kien hemm ma` genb id-dar ta` fejn il-garage. Kien jidhol minn go fih ma` David Licari. Jiftakar li darba kienu tefghu karrozza f`dan ix-xaghri u kienu joqoghodu jzarmaw fiha u li hadd qatt ma mar iwaqqafhom meta kienu jkunu hemm. Ix-xhud gie muri l-pjanta Dok. ECM 261003, u jghid li dan ix-xaghri hija l-parti "shaded" fejn hemm indikat bil-biro "A" u "B".*

***In kontro-ezami**, jghid li kellhu sbatax il-sena meta kien jghix hemm, ghalkemm proprjament ma kienx jirrisjedi hemm izda kienu jkunu f`dan il-garage u dan dam sejjer ghal xi hames snin. Jghid li fil-prezent kien se jaghlaq wiehed u erbghin (41) sena. Ikompli li l-garage u x-xaghri huma fuq livelli differenti u li hemm cirka sebgha (7) filati differenza. Mistoqsi jekk wara l-garage kien hemm xi bitha, jirrispondi li ma jidhirlux, izda imbaghad jghid li wara l-garage hemm bitha u li l-hajt tal-bitha jmiss max-xaghri u li mill-bitha wiehed jista jghaddi permezz ta` bieb ghal kamra laterali. Ma jiftakarx jekk din il-kamra tmissx max-xaghri, ghaliex il-kamra hija konfinata bil-hitan u s-saqaf. Din il-kamra fiha sular wiehed, ghandha l-bini fuqha u li meta thares mill-bitha lejn il-kamra hemm zewg sulari. Jghid li*

bejn il-bitha u x-xaghri hemm differenza ta` sebgha (7) filati u li kien hemm tarag mill-bitha ghal gol-ghalqa. Dan it-tarag, li kien tal-hadid, kien mal-hajt ta` wara tal-bitha. Mistoqsi jekk mill-bitha kienx hemm kanal tal-ilma ghaddej, jghid li ma jiftakarx.

Fuq in-naha l-ohra tal-garage kien hemm bini li ma jafx ta` min kien u li f`dan il-bini kien hemm twieqi li kienu jaghtu ghal bitha. Din il-bitha tieqaf sal-bini kontigwu, u li f`dan il-bini ma hemmx bitha. Ma genb dan il-bini hemm bini iehor u mbaghad hemm passagg, li huwa mtarrag u li jwassal ghal dan ix-xaghri. Dan il-passagg jidher fuq Dok. ECM 261003, u huwa passagg wiesa li jigi quddiem id-dar tal-familja Licari. Mistoqsi jekk hemm twieqi mill-fond ta` Licari ghax-xaghri, jirrispondi li ma jafx.

***John Farrugia**, prodott mill-konvenuti xehed fis-seduta tal-15 ta` Marzu 2007, u iddikjara li joqghod f`numru 4, "Blue Cave", Triq San Gwakkin, Marsaskala u li ilu jaf lil konvenut Joseph Licari u lil familja tieghu, ghal dawn l-ahhar ghoxrin (20) sena ghaliex kienu jigu taht il-kamra tas-sodda tieghu fejn ghandhom il-garage u l-post ta` magenbu. Ilu joqghod hemm sebgha u ghoxrin (27) sena u ta` Licari kienu hemm qablu. Jghid li huwa dahal kemm il-darba fil-garage u fil-post taghhom u li wara dan il-garage u l-fond hemm bicca art li hija xaghri. Huwa gieli dahal f`dan ix-xaghri u qatt ma talab permess li hadd. Jghid li llum hemm binja ta` xi garages u appartamenti u ma tistax tidhol. Ikompli li qabel minn fejn il-fond ta` Licari kien hemm rampa li llum hija mibnija. Muri Dok. ECM 261003, jghid li r-rampa kienet fejn huwa mmarkat bl`ittra "C". Jghid li fix-xaghri hemm dura li kienu ghamluwha l-familja Licari, u senjatament John, Josef u David Licari u George Camilleri. Hemm ukoll karozza u chassis li kienu dahhluwha ta` Licari. Jghid li ta` Licari kienu wkoll zerghu xi sigar, fosthom wahda tal-lewz u ohrajn ghal insib. Din id-dura u s-sigar ilhom hemm hmistax il-sena. L-access ghal dan ix-xaghri kien mir-rampa li semma qabel.*

***In kontro-ezami**, mistoqsi meta xtara l-fond fejn joqghod, jghid li xtrah fil-sena 1979 u li kien xtrah minghand Camilleri li kien xtrah minghand in-nannu tal-konvenut John Licari. Ikompli li meta xtara, l-fondi kollha ta` magenbu kienu mibnija u li huwa kellhu n-numru tlieta u tmenin (83) – Dok. JF 01. Jirrispondi li hu kien ra lil ta` Licari jibnu d-dura u li dan kien ilu bejn hmistax (15) u tmintax (18) il-sena u li ta` Licari kienu ghadhom zaghzagh. B`referenza ghal Dok. ECM 261002, jghid li l-proprjeta tieghu hija biswit il-bitha "C" u li parti minn din il-bitha hija tieghu. Jghid li l-punti mmarkati "D" u "E" fuq Dok. ECM 261002, huma in parti proprjeta ta` John Licari. Il-bjar jinfdu ma` xulxin u huma tal-bini muri bl-ittri "E", "C" u "D". Mistoqsi fejn hi d-delineazzjoni tal-bir, jghid li ma jafx fejn hija d-*

delineazzjoni tat-tqattiegh tal-bir u jekk kienx fil-ghalqa mertu ta` din il-kawza. Muri l-hajt mmarkat "CX" fuq Dok. ECM 261002, jghid li dak mhuwiex hajt izda huwa gandott ghal ilma. Izda mbaghad jghid li fil-hajt "CX" ma hemmx twieqi. Ikompli li jaf li hames snin ilu infetah bieb izda wara nghalaq, ghalkemm ma jafx ghaliex. Jghid li t-twieqi tal-fond ta` Licari jaghtu ghal bitha "C" u li jekk titawwal minnhom tara x-xaghri. Ikompli li bejn il-bitha u x-xaghri hemm dizlivell ta` ghaxar (10) jew tnax (12) il-pied u li kemm ilu joqghod hemm qatt ma kien hemm tarag. Mistoqsi fejn qieghed l-fond numru 1, Triq Santa Tereza, jghid li dan jinsab l-isfel mill-livell tax-xaghri. Jghid li minn fejn jidhol hu, jigi livell mar-rampa. Mistoqsi x`dizlivell hemm bejn il-ground floor ta` Licari u x-xaghri jghid li hemm cirka sular. Muri l-hajt li huwa mmarkat "CY" jghid li huwa jara dak il-hajt mill-fond tieghu u li dak huwa l-hajt tal-ghalqa u li dejjem hekk jafu. Il-fond mmarkat "F", huwa ta` certa Julia, izda ma jafx kunjomha u ma jafx jekk dik il-proprjeta kienitx ta` Licari jew le. Ikompli li l-art hdejn "AX" nbniet garages u appartamenti u ma jafx ta` min kienet. Mistoqsi jekk minbarra r-rampa kienx hemm access iehor, jghid li ma jidhirlux li kien hemm access iehor.

***<u>In riezami</u>**, jghid li mill-eghlieqi, hemm hajt sa hames (5) jew sitt (6) piedi u li ma hemm l-ebda bieb ta` access. Dan il-hajt huwa antik tas-sejjieh u li bejn "AB" u "CX" hemm dizlivell ta` sular. Ikompli li l-eghlieqi tal-atturi huma aktar oghljin u li huwa qatt ma ra lill-attur jahdem l-ghalqa mertu tal-kawza.*

***<u>In kontro-ezami</u>**, jghid li fir-rigward tal-blat u l-hamrija, kienu ta` Licari li gabu l-hamrija u ghamlu mansab, llum haxix hemm u li hemm nofsu huwa blat.*

Dan ix-xhud rega ttella in kontro-ezami, fis-seduta tas-26 ta` Gunju 2007. Jirrispondi li huwa ilu joqghod f`dawk l-akkwati mis-sena 1979, u li lill-atturi qatt ma rahom. Jghid li m`ghandux ideja ta` min kienet l-ghalqa ta` warajhom u li l-bini tieghu imiss ma` ta` Licari u li ghandu wkoll parti mill-bini tieghu sovraposta ghal ta` Licari. Ikompli li hemm hajt mal-btiehi li huwa tul il-bini kollhu u li fil-prezent ma` hemm l`ebda fetha fil-hajt, ghalkemm Licari kien fetah wara, izda din issa nghalqet. Jaf li nghalqet wara sentenza tal-Qorti u dwar dan kien qallu John Licari. B`oggezzjoni da` parti tal-Avukat Busuttil, mistoqsi jekk ricentement Licari minn tieqa li taghti ghal foss fetah bieb u kkonstrwixxa pjattaforma minn din il-fetha ghax-xaghri, jikkonferma li bejn l-ghalqa, l-proprjeta tieghu u l-proprjeta ta` Licari hemm foss ta` kwazi sular. Jghid li Licari ghandu aperturi ghal fuq dan il-foss, ossia bibien minn naha ta` isfel u twieqi minn naha ta` fuq. Jghid li l-livell tal-ewwel sular il-fuq ta` Licari jigi livell max-xaghri u fl-ewwel sular

twieqi kien hemm, izda ma jidhirlux li kien hemm access mit-twieqi ghal ghalqa.

Fis-seduta tal-22 ta` Marzu 2007, gie prodott* ***n-Nutar Dr. Charles Vella Zarb*** *mill-konvenuti, li ddikjara, wara li gie riferut ghal kuntratt fl`Atti tieghu nnifsu tal-5 ta` Settembru 1996, illi l-art in kwistjoni kellha nofs indiviz tal-familja Gulia u nofs indiviz l-iehor ta` Licari Estates Ltd., u li ghalhekk gie trasferit kwart indiviz kull wiehed lil John u Victoria Licari. Ikompli li peress d-divizjoni ma` Gulia qatt ma saret, huwa qatt ma seta jaghmel kuntratt fejn John u Victoria Licari jiehu r-rimanenti nofs. Ghamel referenza ghal Dok. ECM 261002, u jghid li n-nofs li mess lill-familja Gulia jibda minn "XA". Ghalkemm qatt ma saret divizjoni tal-parti ta` Gulia, kien hemm ftehim bejn il-partijiet li mhux insinwat. Ikompli li fil-prezent l-bicca tal-familja Gulia tidher li nbniet u li ma jafx jekk giex okkupat l-isqaq li kien jipprovdi access, u x-xhud mmarka dan l-access bl-ittra "Y" fuq Dok. ECM 261001, u li skond hu, minn dan il-punt sa` fejn hemm l-ahmar hija l-parti tal-familja Gulia. Jghid li hemm dizlivell kbir bejn Triq Santa Tereza u x-xaghri. Ikompli li ma kienx ordna ricerki peress li kien ra l-kuntratti u mhux l-insinwi. Huwa kien ra kuntratti aktar minn dawk imsemmija fil-provenjenza u li ghalhekk kien ikkonkluda li l-ghalqa mhux nofsha biss izda l-intier kienet ta` Licari, u li ghalhekk peress li kienu ftehmu ma` Gulia, mexa fuq l-istruzzjonijiet li jittratawha bhala nofs. Jghid li huwa jaf lil familja Licari personalment u jafhom f`dawk l-akkwati u li x-xaghri hija ta` Licari, u dan mis-sena 1966. Huwa jfitakar lil ta` Licari fil-post in kwistjoni mis-sena 1976.

In kontro-ezami*, jirrispondi li kien ra l-kuntratti pero ma jafx jekk kienx ra pjanti. Mistoqsi dwar il-kuntratt imsemmi fil-provenjenza tas-sena 1977, fl`Atti tan-Nutar Joseph Spiteri, jghid li ma zammx kopja ta` dan il-kuntratt u kien rah ghand ta` Licari. Mistoqsi dwar id-deskrizzjoni tal-art, jghid li ma jiftakarx x`kienet. Mistoqsi jekk jafx bil-kuntratt tan-Nutar Victor Bisazza datat 21 ta` Lulju 1956, jghid li jassumi li kien rah, u li ma jafx li ma jissemhiex x-xaghri f`dan il-kuntratt, pero jghid li dan ix-xaghri kien jissemma f`kuntratti ohra u li ra zgur. Huwa ma zammx kopji ta` dawn il-kuntratti u ghalhekk ma jistax jesebihom. Ma jafx kif kienu ftehmu Licari u Gulia u ma jafx jekk kienx hemm kawza fuq il-bicca ta` Gulia. Ikompli li probabilment meta ghamel ir-ricerki sab xi referenza ghal konfini pero ma jiftakarx. Huwa kien ra kuntratti u mhux ricerki u li hafna drabi l-konfini ma jkunux korretti, u li l-konfini huwa haga fattwali ta` dakinhar tla-kuntratt u li wiehed jizbalja jekk joqghod fuq il-provenjenzi fir-rigward tal-konfini.*

David Licari, *prodott mill-konvenuti xehed fis-seduta tas-17 ta` Mejju 2007, u iddikjara illi l-konvenuti John Licari u Maria Victoria Cutajar huma hutu. Huma ghandhom proprjeta fi Triq Santa Tereza, Marsascala u din hija proprjeta ta` huh u ta` ohtu. Ezebixxa pjanta mmarkata bhala Dok. DL 170501, u fuqha fejn huwa mmarkat bil-blu huwa x-xaghri tal-konvenuti. Ikompli li f`parti minnu hemm bini ta` Gulia. Ix-xhud jghid li ghandu erbghin (40) sena u li gieli dahal f`dan ix-xaghri, u li ghax-xaghri kienu jacceddu ghalih jew mill-garage jew minn passagg li fuq il-pjanta huwa mmarkat "A". Fil-prezent dan il-passagg inbena b`bini ta` Gulia. L-ewwel darba li jiftakar li dahal f`dan ix-xaghri kellhu sitt (6) snin u jiftakar lil missieru jghid li dak ix-xaghri kien taghhom. Huma kienu jilaghbu f`dan ix-xaghri u kienu anke dahlu karrozza hemmhekk, li kienu tellaw mill-passagg. Jghid illi fuq il-blat kien hemm miktub b`zebgha blu "Borg Licari", ghalkemm din issa tnehhiet u hemm "Fenech". Hadd qatt ma kellimhom jew qalilhom li ma setghux juzaw ix-xaghri u jghid li l-attur ma jafux u li qatt ma rah hemm. Ikompli li minn naha ta` fuq, jigifieri fejn hemm l-eghlieqi qatt ma kien hemm access.*

In kontro-ezami, *jirrispondi li bejn il-foss wara l-proprjeta taghhom u x-xaghri minn dejjem kien hemm hajt mhux interrott. Jghid li hemm fetha fil-hajt u dan fil-parti fejn tispicca l-proprjeta taghhom. Ikompli li xi zmien kien hemm bieb li jaghti mill-proprjeta taghhom ghal foss u li bejn ix-xaghri u l-foss hemm cirka tmien (8) filati. Jghid li fl-ewwel sular kellhom twieqi u minn gol-garage kellhom access ghal foss u sussegwentement permezz ta` zewg slielem tal-hadid fissi mal-hajt jew skalapiza, li llum tgherra.*

John Licari *xehed fis-seduta tal-5 ta` Gunju 2007. Huwa jghid li xtara din l-art minghand Licari Estates Ltd. u fil-fatt akkwista l-mezzanin 1, Triq Santa Tereza u kwart indiviz mill-ghalqa li tmiss ma` dan il-fond. L-kwart indiviz l-iehor huwa ta` ohtu u kien hemm ftehim verbali li n-nofs indiviz l-iehor huwa tal-familja Gulia. Dan il-ftehim kien sar qabel ma` twieled ix-xhud, u jghid illi huwa kien jisma lil missieru u zijietu minn naha ta` Licari jitkellmu f`dan is-sens. Ikompli li qabel ma` akkwista din l-art, huwa kien jidhol fiha ma` hutu u dan minn meta kien zghir. Kienu jidhlu minn rampa li kien hemm fuq in-naha tal-post fejn kien hemm l-familja Gulia. Dan kien l-uniku access ghal art u minn naha tal-attur Fenech ma kien hemm ebda access. Ix-xhud isemmi wkoll l-karozza li semmew x-xhieda l-ohra. Ikompli li fix-xitwa kien imur jonsob ghal pitirossi f`din l-ghalqa u kien zera xi sigar tal-lewz li ghadhom hemm. Hadd qatt ma qallu li ma setax jidhol fil-ghalqa u qatt ma ra l-attur fiha. Huwa jghid li kien jara l-attur fl-ghalqa ta` fuq u li l-attur qatt ma qallu xejn. Ikompli li fuq il-blat kien hemm miktub "Licari Borg" u li issa hemm miktub "Borg Fenech", meta kien ra*

dawn il-kliem kien mar biex ihassarhom. Huwa kien ghamel mansab f`dan ix-xaghri u dan ghadu hemm.

***<u>In kontroezami</u>**, jirrispondi li huwa ghandu tnejn u tletin (32) sena u kien akkwista permezz ta` kuntratt fl`Atti tan-Nutar Charles Vella Zarb. Jghid li ma jiftakarx jekk kienx ezenta lin-Nutar milli jaghmel ir-ricerki u li l-ftehim mal-familja Gulia kien li nofs indiviz kien taghhom. Ikompli li hu baqa jimxi fuq dak li qallulu z-zijiet, ossia, Victori Licari, Edward Licari u Paul Licari. Jirrispondi li huwa beda jmur Marsascala minn meta kien zghir u kien imur kemm fix-xitwa kif ukoll fis-sajf. Il-perijodu tal-pittirossi huwa f`Ottobru u kien imur jonsob ukoll f`Marzu, ghalkemm kien jinzel hemm kull weekend. Jiftakar li kien imur jonsob sas-sena 2000/2001 u dan sakemm ma` bnew ta` Gulia ghaliex imbaghad l-ghalqa ma baqghetx tajba ghal insib. Jirrispondi li r-rampa nghalqet meta bnew ta` Gulia, jigifieri madwar s-sena 2000/2001. Wara l-bini ta` Gulia, sar il-hajt u nghalqet ir-rampa, ghalkemm fadal passagg zghir fejn ma tqattax blat. Jirrispondi li ma jaqbilx li l-passagg kien temporanju u li li dan kien ilu hemm zmien. L-kontro-ezami tieghu kompla fid-9 ta` Ottobru 2007, mistoqsi meta kien nizzel ismu fir-registru elettorali li kien joqghod f`dak il-fond, jirrispondi li ma jiftakarx.*

Permezz ta` affidavit, **<u>Ruth Thomas Redman</u>** iddikjarat illi ilha toqghod fid-dar 3, Triq Santa Tereza Marsascala ghal aktar minn hamsin sena u trabbiet u kibret hemm. Id-dar taghha hija adjacenti ma` art li issa nbniet u li safejn taf hi nbniet mill-familja Gulia. L-art xaghri li hemm, kont tidhol ghaliha biss minn rampa li qeghda mat-tarag tad-dar taghha. Din kienet art kbira imdawwra kollha bil-hitan gholja tal-btiehi tad-djar ta` madwar u hitan tas-sejjieh fuq in-naha ta` fuq. Ma kienx hemm access minn dawn il-hitan tas-sejjieh u kienet maghluqa. Hi dejjem tiftakar l-istess nies f`din l-art, li huma l-familja Licari. Tiftakar lil konvenut John Licari jizra sigra u li kien bena mansab. Il-konvenut John Licari kien habib tat-tfal taghha u dawn kienu jilghabu flimkien f`din il-bicca art bla hadd qatt ma qalilhom xejn. Tghid li qatt ma rat lill-atturi f`din il-art u li kieku kienet tarhom ghaliex l-uniku access kien minn din r-rampa li kienet adjacenti mad-dar taghha.

***<u>In kontro-ezami</u>**, tghid li t-tfal taghha se jaghlqu erbgha u hamsin (54), wiehed u hamsin (51) u hamsin (50). Hija tiftakar lil John Licari jilghab f`dik l-arja meta kiber u taf lil omm u missier l-atturi li kienu jzuruwha meta kienu ghadhom hajjin. Murija ritratt Dok. MAM 091001, tghid li tiftakar li kienet tara l-atturi niezlin minn rampa li kienet biswit poggaman tat-tarag li mmarkat bl-ittra "XX". Tkompli li tiftakar anke lil Anglu u Mikiel niezlin, u dan minn dejjem. Tghid li l-art mertu tal-kawza qatt ma kienet tinhadem u li*

John Licari kien jonsob go fiha. Mistoqsija jekk tafx lil certu Carmelo Debono tghid li ma tafux u lanqas xi hadd bil-laqam tan-"nemsija". Hi ilha toqghod hemm hamsa u hamsin (55) sena u tiftakar n-naghag u l-moghoz ta` Mikiel u Angelo Fenech f`din l-art. Ix-xhud tikkonferma li dahlet fil-post ta` Licari u kellhom tarag ghal fuq u tarag iehor fuqu. Tghid li ta` Licari waslu hemm warajha.

***<u>Nicholas Debono</u>**, iddikjara illi fis-26 ta` Frar 1969, hu kien akkwista minghand Licari Estates Limited, l-mezzanin dak iz-zmien innumerat erbgha u tmenin (84), Triq Zabbar, Wied il-Ghajn, permezz ta` kuntratt fl`Atti tan-Nutar Joseph Sciberras. Jiftakar li waqt it-trattativi qabel dan il-bejgh Joseph Licari kien offrilu b`bejgh estensjoni ta` art fuq wara l-mezzanin. Jghid li ma kienx accetta l-offerta ghaliex finanzjarjament dak iz-zmien ma kienx kapaci. "*

3) <u>Ir-relazzjoni tal-perit tekniku</u>

Fir-relazzjoni, il-perit tekniku jaghmel dawn il-**<u>konsiderazzjonijiet</u>** :-

L-atturi jannettu Dok A mac-citazzjoni taghhom li huwa kuntratt tas-27 ta` Ottubru 1948 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza fejn Leonardo Fenech u cioe` missier l-atturi Michael u Angelo Fenech kien akkwista r-razzett u r-raba` imsejhin tal-Latmi ghall-kejl ta` cirka 34 tomna u dan kif jirrizlta minn pagna 957 a fol 8 tal-process u dan minghand l-eredi ta` Antonio Cuschieri.

*Illi ma` l-istess citazzjoni a fol 14 hemm pjanta annessa li turi l-estent li l-atturi qed jallegaw li kien xtara missierhom **<u>liema raba kien iwassal hekk kfi jirrizulta mill-istess pjanta sa Strada Marsascala u cioe` sal-konfini tat-triq. Il-pjanta in kwistjoni ggib id-data 29.12.14</u>***

*Jigi rrilevat illi anke l-kuntratt tal-15 ta` Ottubru 1917 fl-atti tan-Nutar Franscesco Saverio Schembri Zarb esebit quddiem l-esponent Perit Tekniku MF1 li bih Antonio Cuschieri akkwista l-istess art li l-eredi tieghu bieghu lil Leonardo Fenech jindika konfini **<u>fin-nofs-in-nhar ma Triq Wied il-Ghajn</u>**.*

L-istess triq pero din id-darba bl-isem ta` Zabbar Road qed tigi wkoll indikata bhala konfini ta` sehem Michelina Fenech li l-atturi uliedha

akkwistaw minghandha permezz tal-kuntratt data 2 ta` Novembru 1984 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona esebit Dok MF 3 quddiem l-esponent.

Jirrizulta madanakollu illi f` Document B anness ma` dan il-kuntratt il-konfini tar-raba` li minnhu nxtara sehem indiviz mill-atturi ma jwassalx sat-Triq Zabbar (gia Triq Marsaskala) pero` sat-tarf tal-btiehi tal-fondijiet li jaghtu ghal l-istess triq salv ghal parti zghir qabel jibda l-bini in kwistjoni. Din l-istess pjanta ggib id-datat tas-16.04.84.

Il-konfini murija fuq Document B msemmi fil-paragrafu precedneti in segwitu ghal dan ma jaqblux ma` dawk murija fuq il-pjanta redatta mill-abbli kollega l-AIC Carmelo Bonanno f` Dok MF 6 esebit mill-atturi u li jikkonsisti minn pjanta u certifikat li l-istess kollega fuq inakrigu ta` l-atturi ghamel sabiex jinterpreta l-parcmina datata 9.11.20 jew il-pjanta tad-29.12.14 a fol 14 fuq site plan ricenti (1988) ta` l-akkwati.

Dwar l-istess parcmina in atti hemm esebit ukoll affidavit tal-Perit Joseph Borg Grech li jiddikjara li l-art maghrufa bhala "Ta` Lamti" murija fuq l-istess parcmina ghandha kejl superficjali ta` cirka 33.6 tmiem.

L-art in kwistjoni tissemma u hija deskritta a fol 58 tal-process formanti parti minn Dok G u cioe` d-divizjoni tat-28 ta` Frar 1915 fl-atti tan-Nutar Francesco Schembri Zarb.

*Anness ma` din id-divizjoni hemm rapport peritali redatt mill-Perit Manuele Borg u l-art li l-atturi qed jallegaw li hija taghhom qed tigi deskritta a fol 83 et seq. **Jirrizulta wkoll minn din id-deskrizzjoni li Strada Marsaskala (Via Zabbar) hija wahda mill-konfini ta` l-art in kwistjoni.***

*A fol 89 tal-process hemm deskrizzjoni ta` l-art in kwistjoni bhala parti mill-kuntratt data 2 ta` Dicembru 1984 atti tan-Nutar John Micallef Trigona li bih Michelina Fenech bieghet n-nofs indiviz taghha lil uleidha Micahel u Angelo dfenech. **Il-pjanta dokument A li taghmel referenza ghaliha l-istess deskrizzjoni esebita in atti**.*

Minn Dok 7B senjament il-pjanta ta` l-20.08.20 jirrizulta li Antonio Cuschieri li l-eredi tieghu kienu l-awturi ta` missier l-atturi u cioe` Leonardo

Fenech kien sahansitra xtara xi artijiet pubblici li gew annessi mat-territorju kollu. Jsegwi ghaldaqstant illi t-territorju ta` Antonio Cuschieri kien finalment iwassal sa Triq Marsaskala.

Din l-art kollha illi l-atturi jallegaw illi hija taghhom tinsab elenkata fid-denunzja ta` Leonardo Fenech missier l-atturi senjament taht subinciz wiehed fil-bidu tal-lista a fol 40 tal-process formanti parti minn Dok E anness mac-citazzjoni attrici.

... John Licari fit-tielet eccezzjoni tieghu jghid li akkwista l-kwart indiviz ta` l-art mertu tal-kawza permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb datat 5 ta` Settembru 1996. Fil-veru fatt dan il-kuntratt jesebuh sahansitra l-atturi stess mac-citazzjoni taghhom hekk kif jirrizulta minn fol 14 sa 17 tal-process u Dok MF 10 quddiem l-esponent Perit Tekniku bil-konfini murija fuq Dok A u cioe` pjanta annessa ma` l-istess kuntratt. F` dan il-kuntratt is-socjeta` konvneuta Licari Estates qieghed tittrasferrixxi l-art mertu tal-kawza u zewg fondijiet kontigwi lil konvenuti John Licari u ohtu Victoria Licari. Il-proprejta` in vendita` tinsab murija fil-pjanta annessa ma` l-istess kuntratt a fol 17 tal-process.

Meta wiehed janalizza l-affidavit ta` l-attur Michael Fenech jinnota kontradizzjoni fis-sens illi filli fit-tien ipagna l-ahhar paragrafu jghid li Leonardo Fenech akkwista kull ma kellhu Antonio Cuschieri li minn MF 7B jirrizulta li t-territorju kien iwassal sa Triq Marsaskala u filli fil-paragrafu tlieta tar-raba` pagna ta` l-affidavit jghid li dak li akkwistaw missieru u ommu kien skond il-parcmina u skond kif interpretat mill-abbli kollega l-AIC Carmelo Bonanno f` Dok MF 6. ***Il-pjanta Dok MF 6 turi bic-car li t-territorju ma jwassalx sa Triq Marsaskala illum Triq San Gwakkin. Minn din il-pjanta l-artijiet akkwistati minn Antonio Cuschieri a bazi ta` MF 7B ma humiex inkluzi.***

Anke meta l-istess Michael Fenech fl-affidavit tieghu jghid fil-paragrafu ta` qabel l-ahhar tat-tielet pagna "...u hija Anglu ghadu jghix u joqghod hemmhekk, fuq l-art kollha inkluz l-art li giet akkwistata minn Antonio Cuschieri mill-Gvern ta` Malta" ma jirrizltax minn dak ikkonstatat in situ li l-istess partijiet akkwistati minn Antonio Cuschieri huma f` idejn dan Anglu Fenech.

Dwar il-kwistjoni ta` konfini jixhed ukoll il-Perit Edgar Caruana Montalto prodott mill-konvenuti li jindika li ***l-art li fuqha hemm il-***

***kwistjoni odjerna bl-ahmar fuq Dok ECM 261001. Gie stabbilit anke mill-access in situ illi dawn huma l-konfini ta` l-art fil-litigazzjoni odjerna.*** *Survey detaljat ta` l-istess art jinsab esebit ukoll dok ECM 2610002 liema survey gie redatt minn Andrew Delia ghan-nom ta` l-AIC Edgar Caruana Montalto u minnhu jirrizulta illi l-art in litigazzjoni ghandha kejl ta` cirka 788 metri kwadri.*

Fid-deposizzjoni tieghu l-AIC Edgar Caruana Montalto jghid illi "Access dirett ma jezistix trid jew tiskala hajt gholi jew tghaddi mill-btiehi tal-konvenuta Victoria Cutajar" u dan il-fatt gie stabbilit in situ anke mill-esponent Perit Tekniku. In situ gie stabbilit ukoll dak li jghid l-istess AIC Caruana Montalto li l-hajt indikat AB fuq Dok ECM 261002 "huwa hajt ta` erba` filati sejjieh minn naha ta` fuq u hemm dislivell ta` cirka zewg metri u f` bnadi ohra hemm izjed."

Dok ECM 261003 esebit minn Edgar Caruana Montalto juri s-sitwazzjoni kif kienet tezisti in situ fl-1957. Mill-provi li jressqu l-atturi u cioe` illi missierhom Leonardo Fenech fl-1948 kien xtara skond il-parcmina (fejn hemm indikat li xtara sa Triq Marsaskala) allura jsegwi li suppost xtara wkoll xi bini ghaliex is-sitwazzjoni f` ghaxar snin mhux probabli li nbiddlet tali li minn raba` telgha ftit izjed minn kantuniera bini. Fil-fatt Joseph Licari kien akkwsita uhud minn dawn il-proprjetajiet fil-kantuniera fil-1956 u dan kif jirrizulta mill-atti senjatament Dok MF 8. Illi anke mill-provenjenzi ndikati fil-paragrafi sub inciz 1 u 2 a pagna 3 ta` Dok MF 8 jirrizulta illi fondi kienu jezistu f`dik il-kantuniera sa mill-1871 meta gew liberati in sbbasta u dawk in vendita` fil-kuntratt MF 8 skond l-istess kuntratt "jinsabu mibnija in parti u in parti rikostruwiti flok fondi ohra." <u>Isegwi ghaldaqstant illi meta Leonardo Fenech akkwista fl-1948 is-sitwazzjoni in situ zgur ma kinitx tirrispekka fedelment dak li jidher fuq il-parcmina Dok MF4 u dan ghaliex xi bini ma` Triq Marsaskala zgurkien jezisti</u>.

L-abbli kollega l-AIC Caruana Montalto jittenta jaghmel interpretazzjoni ta` Dok MF 4 fuq site plan ECM 261004 u mad-daqqa t` ghajn wiehed jasal biex jaqbel mieghu aktar u aktar meta tittiehed konjizzjoni tal-pjanta bid-data 29.1214 a fol 14 tal-process. Pero` fil-parcmina hemm spazju bejn l-art in vendita u t-triq filwaqt li fil-pjanta a fol 14 dan l-ispazju ma jezistix. Meta Antonio Cuschieri akkwista minghand il-Gvern skond il-kuntratt Dok 7B u l-pjanta annessa mieghu jirrizulta li partijiet zghar biss li jmissu mat-triq ma kienux fit-territorju originali tieghu. ***Dan kollhu jkompli jirrinforza t-tezi illi stante dawn id-diskrepanzi kollha huwa difficli***

biex wiehed jghid b` certezza li dak kollhu li jidher fuq il-gie akkwistat minn Leonardo Fenech. Dan ghaliex meta zzid dak li gie akkwistat minghand il-gvern a bazi ta` Dok 7B minn Antonio Cuschieri allura jsegwi li l-konfini ta` l-art akkwistata minn missier l-atturi kienet hekk kif murija fuq ECM 262004 li tinkludi anke l-binjiet li akkwista Joseph Licari bil-kuntratt Dok MF 8.

Ghal kull bwon fini jigi rrilevat illi anke in kontro-ezami fis-seduta tas-16 ta` Ottubru 2007 quddiem l-esponent Peri tTekniku l-attur Michael Fenech jaqbel li xi diskrepanzi kien hemm u dan meta jghid :

" ... Nikkonferma li fuq il-parcmina ma jidhirx il-bini ghax dak iz-mien ma kienx hemm. Il-parcmina hija tan-1917 ..."

Minn fol 15 tal-process jirrizulta illi f`dan il-kuntratt bhala provenjenza jissemma illi Licari Estates Ltd kienet akkwistat il-proprjeta` in kwistjoni mill-poter ta` Joseph Licari li jigi n-nannu tal-konvenuti Victoria u John Licari u dan permezz ta` kuntratt datat 28 ta` Mejju 1977 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri esebit Dok MF 9 quddiem l-esponent Perit tekniku. F` dan il-kuntratt Licari Estates akkwistat il-fondijiet 81 u 82 Zabbar Road konsistenti f` dar u remissa u l-fond numru 1, Triq Santa Tereza.

<u>Huwa proprju dan il-punt li qed jattakkaw l-atturi u cioe` illi Joseph Licari qatt ma kien akkwista l-art jew ahjar sehem indiviz mill-ghalqa ta` kejl ta` 1450 metri kwadri trasferita mal-fondijiet 81, Triq Zabbar, M`Scala u l-fond 1, Triq Santa Tereza, M`Scala</u>.

Minn Dok C anness mac-citazzjoni attrici tal-process u Dok MF 8 esebit quddiem l-esponent Perit Tekniku jirrizulta li dan Joseph Licari permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza tal-21 ta` Lulju 1956 kien akkwista biss il-fond 81, Zabbar Road (gia` Via Marsaskala) u l-fond 1, Triq Santa Tereza, M` Scala u dan hekk kif jirrizulta a fol 21 tal-process. ***<u>Fid-deskrizzjoni tal-proprjeta` trasferita lil Joseph Licari permezz ta` dan il-kuntratt ma tissemma l-ebda art jew sehem indiviz minn artijiet jew raba</u>.***

Meta jixhed Victor Licari quddiem l-esponent Perit Tekniku fis-seduta tat-18 ta` Jannar 2007 ai fini ta` konfini ta` l-art jikkonferma li gej :

"Il-proprjetajiet kienu diversi mezzanini accessibbli minn Triq San Gwakkin. (<u>nota ta` l-esponent Perit Tekniku</u> gia Triq Marsaskala). Dejjem niftakarhom hemmhekk il-mezzanini. Minn 1956 kienu mikrijin u l-papa kien jircievi l-kera u meta xtrajna ahna bdejna nircevuhom ahna.

Nghid li kien hemm ukoll bicca art ossia blat li din kienet tmiss mal-mezzanini hekk murija bl-ittra A fuq Dok ECM 261004. Dik ma kienitx tinhadem bhala raba` imma konna naghtu permess biex jonsbu fiha u nqeghdu xi affarijiet fiha.

Muri ECM 261003 nghid li l-access kien mill-punt C fuq l-istess Dokument. Nghid li xtrajna wkoll B fuq Dok ECM 261004 u d-dhul kien minn bejnhom u cioe` bejn A u B fuq l-istess pjanta.

Mil-livell tat-triq trid titla sular biex tigi ghal livell ta` l-ghalqa A, u l-ghalqa titla sakemm tasal mal-hajt tal-girien taghna. AB huwa sular ghola mill-art proprja. AB ma` ghandhu u ma kellux aperturi ghal fuq l-art taghna. L-atturi qatt ma talbuna biex jidhlu."

Fl-affidavit tieghu a fol 115 sa 117 tal-process l-attur Michael Fenech fil-paragrafi 11 u 12 jaghmel referenza ghal deskrizzjoni tal-Perit Antonio Sarreo f` atti ta` subbasta fil-provenjenza ta` Joseph Licari fejn qed jigi allegat li hemm deskrizzjoni ta` x` akkwista l-istess Joseph Licari. Skond Michael Fenech dan Joseph Licari kien akkwista "dar zghira b` bitha zghira …"

Meta jixhed quddiem l-esponent Perit Tekniku fis-seduta tat-18 ta` Jannar 2007 senjament fil-kontro-ezami tieghu Victor Licari direttur tas-socjeta` konvenuta Licari Estates Ltd fir-rigward tal-provenjenza ta` l-art mertu tal-litigazzjoni odjerna jghid :

"Qed issirli referenza ghal Dok MF 09 … mistoqsi dwar min fejn tirrizulta l-ghalqa nghid li l-ghalqa hija msemmija f` divizjoni mill-provenjenza meta kien xtara l-papa. Nipprometti li nesbixxi kopja tad-divizjoni li saret fl-1870 fl-atti tan-nutar. Nghid u nikkoregi ruhi li mhux kuntratt imma ***rapport peritali tad-divizjoni redatt mill-Perit Antonio Sarreo.*** *Nghid li n-numri nbidlu, hemm miktub ukoll il-"ricetto vicino" u hawn hija msemmija l-art …"*

Hawn l-esponenti josserva li z-zewg partijiet isemmu dan ir-rapport redatt mill-Perit Antonio Sarreo pero` l-istess rapport ma jirrizultax li gie esebit in atti."

Il-perit tekniku mbaghad jghaddi biex jevalwa **<u>l-kwistjoni ta` l-preskrizzjoni</u>** u jaghmel referenza ghal brani mix-xiehda :-

Fl-affidavit tieghu esebit Dok MF 1 a fol 115 tal-process, l-attur Michael Fenech jghid :

"Illi din il-proprjeta illinahdem fuqha flimkien ma` hija minn mindu konna ghadna ckejknin. Konna nghinu lill-genituri taghna. Illum il-gurnata ghadna nahdmu fuq din l-istess art u jghinuna wkoll it-tfal tieghi."

Fl-affidavit tieghu Michael Fenech esebit quddiem l-esponent perit Tekniku jghid :

" ... jien u hija Anglu twelidna hemmhekk, trabbejna hemmhekk u hija Anglu ghadu jghix u joqghod hemmhekk, fuq l-art kollha inkluz l-art li giet akkwistata minn Antonio Cuschieri mill-Gvern ta` Malta."

In kontro-ezami fis-seduta tas-16 ta` Ottubru 2007 quddiem l-esponent Perit Tekniku l-attur jghid :

"Nghid li l-art hija xaghri u blat u konna nirghu n-naghag fiha. Nghid li fih is-sigar tal-lewz. Lil ta` Licari qatt ma rajthom hemm. Il-karozza meta tellghuha kienet fil-bicca taht il-bini taghhom u ma kontx naf min tellaghha. Jonsob rajtu lill-konvenut. Nikkoregi ruhi u nghid li qatt ma rajthu jonsob lill-konvenut. Kien jonsob certu Carmelo Debono u t-tifel tieghu u dan bil-permess tieghi u ta` hija Anglu ..."

Anglu Fenech l-attur l-iehor u hu l-attur Mikiel Fenech jixhed fis-seduta tal-11 ta` April 2006 quddiem l-esponent Perit Tekniku u jghid :

" ... Jien ilni nghix fil-post taz-Zonqor minn mindu twelidt. L-art kienet dejjem f` idejna u dak li jidher fuq Dok MF 4 huwa kollhu f` idejna...Ir-raba` nahdimha...Ilni nahdimha ghaxar snin...." (L-esponent Perit tekniku jirrileva li MF 4 hija l-parcmina).

" ... Minn dejjem f` idejja, qabel kienet f` idejn missieri...."

In kontro-ezami fis-seduta tas-27 ta` Novembru 2007 quddiem l-esponent Perit Tekniku l-istess xhud jghid :

"Jien ghandi 58 sena. Jien nghix fir-razzett taghna fl-akkwati mertu tal-kawza. Jien twelidt u nghix fl-istess razzett. L-art mertu tal-kawza naf liema hi. L-art mertu tal-kawza naqbel li hija blat...Fl-art mertu tal-kawza kont nirgha n-naghag u konna naccedu minn hemm biex immorru nixtru u anke mmorru l-iskola u l-quddies.

Lill-konvenuti Licari u l-qraba taghhom qatt ma rajthom fl-akwati. Fix-xaghri hemm karozza mitlqugha wara l-bini. Ahna din ma taghtniex fastidju u b` hekk hallejniha hemm. Fl-akkwati ta` l-art in kwistjoni hemm certu Ruth Spagnol. Nezebixxi zewg ritratti Dok AF 271101°A u B. Fir-ritratt B tidher il-fetha minn fejn konna ninzlu. Fir-ritratt A jidher l-access prezenti.

... Nikkonferma illi fl-art mertu tal-kawza hemm mansab u hemm xi sigar tal-lewz. Is-sigar baqghu jikbru. Il-mansab kien jonsbu certu Karmnu Debono."

Meta jixhed Victor Licari quddiem l-esponent Perit Tekniku fis-seduta tat-18 ta` Jannar 2007 ai fini ta` preskrizzjoni jikkonferma li gej :

"Il-proprjetajiet kienu diversi mezzanini accessibbli minn triq San Gwaskkin (<u>nota ta` l-esponent Perit Tekniku</u> gia Triq Marsaskala) Dejjem niftakarhom hemmhekk il-mezzanini. Min 1956 kienu mikrijin u l-papa kien jircievi l-kera u meta xtrajna ahna bdejna nircevuhom ahna.

Nghid li kien hemm ukoll bicca art ossia blat li din kienet tmiss mal-mezzanini hekk murija bl-ittra A fuq Dok ECM 261004. Dik ma kinetx tinhadem bhala raba` imma konna naghtu permess biex jonsbu fiha u nqeghdu xi affarijiet fiha...L-atturi qatt ma talbuna biex jidhlu."

George Camilleri prodott mill-konvenuti fis-seduta tat-13 ta` Frar 2007 quddiem il-Perit Tekniku jghid illi cirka 24 sena qabel kien ikun jilghab fix-xaghri mertu tal-kawza flimkien ma hu l-konvenut John Licari u anke kienu tefghu xi karozza hemmhekk u jasserixxi illi "...Lilna qatt ma gie hadd iwaqqafna meta konna nkunu f` dan ix-xaghri....il-karozza konna erfajniha fuq idejna. Biex dahhalniha ma tlabna permess lil hadd..."

John Farrugia li hu residenti fi Triq San Gwakkin gia Triq Marsaskala prodott mill-konvenuti fis-seduta tal-15 ta` Marzu 2007 quddiem l-esponent perit tekniku jghid :

"Jien ilni noqghod hemm 27 sena. Ta` Licari kienu hemm qabli. Nghid li kemm-il darba dhalt fil-garage u l-post taghhom. Wara l-garage u l-fond tal-konvenuti hemm bicca art li hija xaghri.

Fiha l-blat u l-hamrija. Fix-xaghri gieli dhalt. Nghid li permess ma tlabt lil hadd ghax tista` taqbad u tidhol kif kienu qabel...

Fix-xaghri hemm fura li kienu ghamluha ta` Licari, senjament il-konvenut John, George Camilleri, Josef Licari u David Licari. Hemm ukoll bicca karozza u chasis. Nghid li din dahhluha ta` Licari.

Nghid li ta` Licari kienu zerghu xi sigar fosthom wahda tal-lewz u ohrajn ghall-insib. Il-lewza zeraggha John il-konvenut u jidhirli kien hemm ohrajn. Id-dura u s-sigra ilhom hemm hmistax –il sena. Dan ix-xaghri mid-dar tieghi jidher sew. Barra ta` Licari rajt lil shabu biss..."

In kontro-ezami, l-istess xhud jghid :

"....lil ta` Licari rajthom jien jibnu d-dura u nghid li mill-fond tieghi smajthom u hrigt nara x` kien l-istorbju u b` hekk rajthom jibnuha. Dan ilu bejn hmistax jew tmintax-il sena. Ta` Licari kien ghadhom zaghzagh. Il-konvenut John kien ghadu zghir pero` huh David kien akbar."

In ri-ezami l-istess xhud jghid :

"... Lis-sur Fenech l-attur qatt ma rajtu jahdem l-ghalqa mertu tal-kawza..."

In kontro-ezami l-istess xhud jghid :

"... Fir-rigward tal-blat u l-hamrija nghid li l-hamrija gabuha ta` Licari u ghamlu mansab. Nghid li llum haxix hemm. Nghid li hemm nofsu Blat.."

In kontro-ezami fis-seduta tas-26 ta` Gunju 2007 l-istess xhud jghid :

"Jien ilni noqghod fl-akkwati minn 1979 u lil-atturi qatt ma rajthom fuq il-post. L-ghalqa ta` warajna ma ghandix ideja ta` min kienet..."

Fis-seduta tat-22 ta` Marzu 2007 jixhed quddiem l-esponent Perit Tekniku n-Nutar Charles Vella Zarb u jghid :

" ... Lill-familja Licari nafhom personali anke d-dar taghna kienet taghhom snin ilu qabel ma` twelidt jien u b` hekk nafhom l-akkwati. L-area personalment nafha sew. Naf li x-xaghri mertu tal-kawza hija ta` Licari. Kelli anke hbieb fl-akkwati. Lil ta` Licari ili nafhom f` din ix-xaghri hafna u dan minn 1966. Fis-1976 niftakarhom fil-post in kwistjoni lil ta` Licari..."

Fis-seduta tas-17 ta` Mejju 2007 jixhed quddiem l-esponenti David Licari li huwa hu l-konvenuti jesebixxi Dok DL 170501 u jghid :

"...Li indikat bil-kulur blu huwa xaghri taghna. Nghid li f` parti minnu hemm ta` Gulia mibni. Jien ghandi erbghin sena. Dan ix-xaghri gieli dhalt fih. Ahna konna naccedu jew mill-garage jew minn passagg f` punt A. Illum fuq il-passagg inbena ta` Gulia.

Meta dhalt fix-xaghri l-ewwel kelli cirka sitt snin. Mindu kont zghir kont nisma lill-papa jghid li x-xaghri in kwistjoni huwa taghna.

F` dan ix-xaghri konna nilghabu ta` tfal li konnha u meta kbira anke karozza kont tellajt hemmhekk. Din tellajnija mill-passagg li semmejt aktar qabel. Fuq il-blat kien hemm anke miktub biz-zebgha blu Borg Licari u kont nuri dan il-kliem lil missieri.

Qatt ma kellimna hadd jew impediena milli nuzaw ix-xaghri. Hbiebi kienu jkunu mieghi f` dawn ix-xaghri. Lill-attur ma nafux u qatt ma rajtu f` dawn ix-xaghri.

Minn naha ta` fuq u cioe` fejn hemm l-ghelieqi qatt ma kien hemm access. Naf li illum tnehhiet il-kelma Borg Licari u saret Fenech. Ghad fadal parti mill-karozza li tellajt..."

In kontro-ezami fis-seduta tas-26 ta` Gunju 2007 jghid:

"nghid li l-fond tal-familja taghna konna mmorru fis-sajf minn meta konna zghar. Jien ghandi llum erbghin sena..."

Minn gol-garage kellna access ghall-foss u sussegwentement permezz ta` zewg slielem tal-hadi fissi mal-hajt jew ahjar skalapiza. Dan illum tgherra.

Mela kont tfal tlajt fuqu. Sakemm izzewwigt kien ghadu hemm, jien izzewwigt fin-1990."

Fis-seduta tal-05 ta` Gunju 2007 jixhed quddiem l-esponent Perit Tekniku l-konvenut John Licari u jghid:

"... Fl-art ta` mal-mezzanin qabel akkwistajtha jien konna nidhlu, jien u huti. Dan ilhu minn mindu kont zghir. Ahna konna nidhlu mir-rampa li kien hemm fuq in-naha tal-psot fejn kien tal-familja Gulia. Dan kien l-uniku access ghal l-art in kwistjoni. Minn naha ta` l-attur Fenech ma hemm l-ebda access.

Fl-art konna nidhlu nilghabu meta konna ninzlu vileggjatura fil-fond 1, Triq Santa Terza, M`Scala. Meta tfarfart bdejt nidhol jien fl-ghalqa in kwistjoni, kien hemm karozza li konna nilghabu fiha. Din il-vettura kienu dahhluha hemm huti u l-hbieb taghhom.

Fix-xitwa kont immur nonsob ghall-pitirossi fl-ghalqa in kwistjoni u zrajt ukoll is-sigar tal-lewz fiha li ghahdom hemm sal-gurnata ta` llum. Lili hadd qatt ma gie jkellimni biex ma nidholx fl-ghalqa u jien dejjem hemm kont inkun.

Lill-attur qatt ma rajthu fl-ghalqa in kwistjoni. Nghid li lilu kont narah fl-ghalqa ta` fuq u naf li qatt ma qalli xejn.

Nghid li fuq il-blat kien hemm miktub Licari Borg u nghid li llum hemm miktub Borg Fenech. Nghid li wara li sibt hemm Borg Fenech mort u hassart l-istess kliem. Nghid li f` xi zmien kont ukoll mansab fix-xaghri in kwistjoni. Id-dura ghadha fuq il-post..."

In kontro-ezami, il-konvenut (riferibbilment ghal John Licari) *ighid :*

"Jien ghandi tnejn u tletin sena....

Bdejt immur M`Scala minn meta kont zghir sahansitra tarbija. Nikkonferma li kont immur kemm fis-sajf u anke fix-Xitwa. Nghid li fil-weekend fix-xitwa dejjem hemm konna nkunu.

Il-perijodu tal-pitirossi huwa f` Ottubru. Kont immur nonsob ukoll f` Marzu pero` kull weekend konna nkunu hemm.

Sa seba` snin ilu kont ghadni mmur nonsob hemm. Meta tela` l-bini ta` Gulia l-ghalqa ma` baqghetx tajba ghal l-insib u dan kien xi 2000/2001..."

Fl-affidavit taghha Ruth Thomas Redman li ilha tghix fil-fond aggjacenti ghar-rampa li kien hemm ghall-art mertu tal-kawza cirka hamsin sena tghid:

" ... Kemm ilni noqghod hawn, dejjem lill-istess nies niftakar f` din l-art. Dawn huma l-familja Licari. Infatti niftakar car daqs il-kristall lil missier il-konvenuti u hutu u cioe` zijiet tal-konvenuti li kienu jigu f` din il-art meta kienu jkunu fid-dar li kellhom fl-istess triq. Niftakar anki lill-konvenuti specjalment lil John Licari li kien ghadu zghir u kien jigi ma` missieru. Meta dan kiber niftakru jizra xi sigar ghax kont selliftlu l-imghazqa u wkoll bena mansab li kien juzah kull sena. Huwa kien habib ta` uliedi. Dawn kienu jilghabu flimkien f` din l-bicca art bla ma hadd kien itellifhom. Licari u xi whud minn shabu kienu wkoll dahhlu karozza f` din l-art. Ghaddewha bi tbatija mir-rampa li semmejt qabel. Niftakarha sew ghax kienu tellghuha fuq idejhom u kienet ghamlet hoss kbir. Din l-karozza jew ahjar karkassa taghha ghadha hemm sa llum.

Qatt ma niftakar jew naf li xi hadd iehor juza jew jidhol f` din l-art. Lill-atturi jien qatt ma rajthom f` din l-art. Kieku kont narahom ghax l-uniku access li kellha din l-art kienet mir-rampa li kienet adjacenti ghad-dar tieghi. Kont ninduna ghax jien dejjem id-dar kont inkun."

In kontro-ezami, waqt l-access li l-esponent Perit Tekniku zamm nhar id-9 ta` Ottubru 2008 l-istess xhud tghid :

"It-tfal tieghi u cioe` l-kbira ha taghlaq 54, l-ohra 51 u l-iehor 50. John Licari kien jigi jilghab hawn meta kiber...Nghid li mir-ritratt li qed jigi muri lili kont nara lil l-atturi nezlin mir-rampa biswit il-pggaman tat-tarag li qed nimmarka bl-ittra XX fuq Dok MAM 091001. Lil Anglu u lil Mikiel niftakarhom nezlin ukoll. Lil Anglu u l-Mikiel ili nafhom nezlin minn hemm minn dejjem. L-art mertu tal-kawza qatt ma kienet tinhadem u niftakar li John Licari kien jonsob fiha.

Nghid li ma naf lil hadd Carmelo Debono li kien jonsob f` din l-art. Lanqas xi hadd bil-laqam tan-"nemsija" ma naf. Ilni noqghod hawn 55 sena. Niftakar in-naghag u l-moghoz ta` Mikiel u Angelo Fenech fl-art mertu tal-kawza."

Fl-affidavit tieghu Nicholas Debono jghid li fl-1969 xtara l-fond 84, Triq Zabbar, Wied il-Ghajn minghand Joseph Licari u jkompli jghid :

"...waqt it-trattivi dwar dan it-trasferiment, niftakar sewwa li s-sur Licari kien offrili b` bejgh estensjoni t` art fuq wara l-mezzanin" Dan ix-xhud miet fil-mori tal-kawza u l-atturi ma setghux jaghmlu kontro-ezami tieghu."

4) <u>Ir-relazzjoni tal-perit legali</u>

a) Il-posizzjoni tal-konvenuta <u>Maria Victoria Cutajar</u>

i) Il-perit legali taghmel dawn <u>l-osservazzjonijiet</u> :

Illi b`din l-kawza l-atturi qeghdin jippromwvu l-actio reivindicatoria.

...

F`din it-tip ta` azzjoni, meta l-konvenut jiddefendi ruhu billi jghid li huwa proprjetarju tal-art, wara li l-attur jipprova t-titolu tieghu, wiehed ghandu jikkonsidra wkoll t-titolu tal-konvenut u wara jigi evalwat liema wiehed minn dawn it-titoli huwa l-ahjar.

Fil-kawza citazzjoni numru 1096/1992 fl`ismijiet **Testaferrata Moroni Viani vs Montanaro** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta` Gunju 2003, il-Qorti qalet –

F`actio rei vindicatoria l-attur jehtieglu jipprova t-titolu tieghu. Din il-prova hu jista` jaghmilha kemm b`titolu kif ukoll bi kwalsiasi mezz iehor.Kif jinsab ritenut, una volta l-attur jipprova dan id-dritt tieghu ta` dominju, m`ghandux ghalfejn jaghmel xejn izjed; senjatament m`ghandux ghalfejn jaghmel il-prova negattiva li l-konvenut m`ghandux id-dritt reali li qed jikkampa in kwantu tali prova tispetta allura lill-konvenut li jkun qed jallegaha.

Il-konvenut uzukapjent biex jirnexxi fid-difiza u sostenn tad-dritt eccepit minnu irid jipprova l-akkoppjament tal-pussess mad-dekors taz-zmien. Fuq kollox ghal dak li hu l-fattur zmien irid jaghmel il-prova konvincenti tal-bidu tal-pussess vantat minnu billi ma tistax titqies sufficjenti s-semplici affermazzjoni generika "longissimi temporis praescriptio". Kjarament ukoll dan il-bidu hu allaccjat mal-mument fokali meta l-preskrivent jibda jipposjedi b`mod kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku l-proprjeta` li hu jew l-aventi kawza jew awtur tieghu intenzjonati jippreskrivu. Huma proprju dawk il-kundizzjonijiet li juru l-kwalita tal-

pussess animo domini, kongunta s`intendi maz-zmien rikjest mil-ligi biex tissahhah il-preskrizzjoni.

Jinsab insenjat ukoll illi l-elementi tal-pussess huma tnejn, dak materjali, il-poter ta` fatt fuq il-haga, u dak intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-proprjetarju taghha - animus et corpus; corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini.

*Gie ritenut ukoll fil-kawza citazzjoni numru 745/1989 fl`ismijiet **It-Tabib Dr. Apap Bologna Sciberras D`Amico Inguanez vs Sammut** deciza fil-28 ta` Marzu 2003, li –*

*"Min jitlob ir-rivendikazzjoni jrid jipprova d-dominju ossija l-proprjeta` fih tal-haga li jrid jirrivendika. Mhix sufficjenti l-prova li dik il-haga mhix tal-konvenut, imma jrid juri pozitivament li hi tieghu nnifsu, ghaliex "melior est conditio possidentis", u din il-prova hemm bzonn li tkun kompleta u konklusiva, b`mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut." (**"Wisq Rev. Kan. Giuseppe Cassar noe -vs- Emmanuele Barbara et",** Appell Civili, 7 ta` Ottubru 1980) ;*

*"Il-jedd tal-proprjeta` u l-azzjoni rivendikatorja tal- proprjeta` huma haga wahda u ghalhekk, ghalkemm min ikun ha taht idejh ghaz-zmien mehtieg l-immobbli ta` haddiehor jakkwista dak l-immobbli bis-sahha ta` uzukapjoni, sid l-immobbli qatt ma jitlef il-jedd ghall-azzjoni rivendikatorja, ikun ghadda zmien kemm ghadda." (**"Perit Carmelo Falzon -vs- Alfred Curmi",** Prim` Awla, Qorti Civili per Imhallef Joseph Said Pullicino, 5 ta` Ottubru 1995; **"Nancy Mangion et -vs- Albert Bezzina Wettinger",** Appell, 5 ta` Ottubru 2001) ;*

*"Il-gurisprudenza taghhna waslet sal-punt li tirritjeni li anke jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah, jekk ir-revindikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju" **("Giuseppe Buhagiar -vs- Guzeppi Borg et"** Appell Civili, 17 ta` Novembru 1958) ;*

Dan anke ghaliex "il possessore non deve provare cosa alcuna in forza della regola giuridica `possideo quia possideo`, e spetta al suo avversario di provare la mala fede del possessore, perche la buona fede sempre si presume ed il possesso e` il migliore dei titoli, copre tutto, ed anzi li fa supporre tutti" **("Negte W. Lenard nomine - vs- Lorenzo Fabri",** Qorti tal-Kummerc, 13 ta` Dicembru 1883).

F`din il-kawza l-atturi pprezentaw numru ta` dokumenti li juru l-provenjenza ta` din l-art u kif giet akkwistata mill-aventi kawza taghhom. Jirrizulta li permezz ta` kuntratt fl`Atti tan-Nutar Francesco Schembri Zarb datat 15 ta` Ottobru 1917 – Dok. MF 1 – Antonio Cuschieri kien akkwista minghand Caterina Ullo, r-raba imsejha tas-Santi fil-kuntrada Taz-Zonqor, ossia Ta Wied il-Ghajn Marsascala, bil-kejl ta` erbgha u tletin (34) tomna, mit-tramuntana ma` parti ta` sqaq u in parti ma beni tal-Knisja parrokjali ta` Hal-Qormi u in parti mal-beni tal-werrieta tat-tabib Ernesto Gulia u mill-punent ma` beni ohra tal-werrieta imsemmija. Sussegwentement l-istess Antonio Cuschieri permezz ta` kuntratt fl`Atti tan-Nutar tal-Gvern datat 9 ta` Novembru 1920 – Dok. MF 7B – kien akkwista minghand il-Gvern tlett siti pubblici, fi Triq Casal Zabbar, Marsascala, tal-kejl ta` mitejn wiehed u hamsin punt tlieta u disghin (251.93) qasab kwadri (ekwivalenti ghal disgha mija disa u tmenin punt tlieta u tletin 989.33 metri kwadri), bil-konfini minn nofsinhar ma` Zabbar road, mill-lvant, grigal u majjistral ma` beni tal-istess Antonio Cuschieri, maghrufa bhala "Tal Lampi". Jigifieri b`dan jirrizulta li Antonio Cuschieri kien akkwista bicca art ohra li kien kontigwa mal-art li diga kellhu, u b`hekk kollox kien jipposjedi total ta` disgha u tletin elf tlett mija tmienja u sebghin punt disgha u tletin (39,378.39) metru kwadru.

Permezz ta` kuntratt fl-Atti tan-Nutar Victor Bisazza datat 27 ta` Ottobru 1948 – Dok. MF 2 – missier l-atturi, ossia Leonardo Fenech kien akkwista mill-eredi ta` Antonio Cuschieri, r-razzett* ***bir-raba mieghu*** *(enfazi tal-esponenti) bicca art imsejha Ta` Lamti fil-kuntrada Taz-Zonqor, ossia Ta Wied il-Ghajn Marsascala, bil-kejl ta` erbgha u tletin (34 tomna), mit-tramuntana ma` parti ta` sqaq u in parti ma beni tal-Knisja parrokjali ta` Hal-Qormi, minn nofsinhar ma` Zabbar road. Jirrizulta li dawn huma l-istess konfini tal-kuntratt tas-sena 1917.

Sussegwentement Leonardo Fenech flimkien ma` martu Michelina nee Scicluna, permezz ta` testment unica chart – Dok. MF 2 – fl`Atti tan-Nutar Dottor Joseph Vella Galea datat 22 ta` Lulju 1959, kienu sstitwew bhala eredi universali taghhom uliedhom, l-atturi f`din il-kawza. Imbaghad f`kuntratt fl`Atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona – Dok. MF 3 – datat 2 ta` Novembru 1984, l-atturi akkwistaw minghand ommhom, in-nofs indiviz tan-nuda proprjeta tar-razzett bla numru bir-raba mieghu kongunt maghrufa "Ta` Lamti", f`Zabbar road, Wied il-Ghajn, tal-kejl l-istess razzett u raba ta` cirka tmienja u tletin elf mitejn u sittax metri kwadri (38,216) konfinanti mit-tramuntana in parti ma` sqaq mingharj isem li ghandu dhul minn Zabbar road u in parti ma bejn tal-Knisja Parrokjali ta` Hal-Qormi, min nofsinhar mal-imsemmija Zabbar Road u mill-lvant ma` beni ta` Terezina u Giovanni ahwa Azzopardi.

Fl-ahhar l-atturi bieghu parti zghira minn din l-art u dan jirrizulta mill-kuntratt fl`Atti tan-Nutar Nicholas Vella - Dok. MF 7 – datat 24 ta` Gunju 2003, fejn l-atturi bieghu lil Christopher Grech ghan-nom ta` Dhalia Sourt Limited u MG Construction Limited, porzjoni diviza ta` art tal-kejl superficjali ta` mitejn u erbghin metri kwadri (240), formanti parti mill-artijiet maghrufa bhala "Tal-Lanti", Zabbar Road, qabel maghurfa bhala Triq San Gwakkin, fil-limiti ta` Marsascala, konfinanti mit-tramuntana u mill-punent ma` beni tal-vendituri u minn nofsinhar ma` beni tal-kompratur, kif tidher fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt, liema art hija accessibli in parti minn proprjeta tal-kompratur u in parti mill-passagg li kien gia ezistenti.

*Mix-xhieda tal-Perit Caruana Montalto, jirrizulta li d-delineazzjoni tal-art tal-atturi hija dik li tidher fil-pjanta mmarkata Dok. ECM 261004, li tikkombacca wkoll mal-art li tidher fil-pjanta mmarkata Dok. MF4. L-perit jixhed illi din l-art ghandha kejl ta` disgha u tletin elf mija tmienja u sittin (39,168) metri kwadri. Dan il-kejl fil-fatt huwa l-istess kejl li kien akkwista originarjament Antonio Cuschieri u dan permezz l-ewwel tal-kuntratt fis-sena 1917, fejn kien akkwista erbgha u tletin (34) tomna, ekwivalenti ghal tmienja u tletin elf tlett mija disgha u tmenin punt sitta (38,389.06) metri kwadri u t-tieninett permezz tal-kuntratt tas-sena 1920 meta kien akkwista disa mija disa u tmenin punt tlieta u tletin (989.33) metri kwadri. B`hekk Antonio Cuschieri kien akkwista total ta` disgha u tletin elf tlett mija tmienja u sebghin punt disgha u tletin (39,378.39) metri kwadri. Eventwalment fis-sena 2003, l-atturi kienu bieghu mitejn u erbghin (240) metri kwadri u ghalhekk wiehed jibqa bit-total ta` **39,138.39** metri kwadri. U ghalhekk kif wiehed jista jara dan jaqbel mal-kejl li ta` l-Perit Caruana Montalto fejn qal illi d-delineazzjoni tal-art tal-atturi hija ta` **39,168** metri kwadri.*

Minn dan kollu, skond l-esponenti, l-atturi rnexxielhom jaghmlu l-prova necessarja dwar it-titolu taghhom ...

ii) Il-<u>konkluzjonijiet</u> tal-perit legali kienu dawn :-

... Illi skond l-esponenti meta wiehed jaghmel komparazzjoni tat-titoli tal-partijiet, jirrizulta li dawk tal-atturi huma ahjar minn dawk tal-konvenuti. Dan qed jinghad ukoll meta jittiehdu in konsiderazzjoni l-konsiderazzjonijiet teknici. In partikolari ssir referenza ghal dak li qal l-perit tekniku illi –

"Dan ghaliex meta zzid dak li gie akkwistat minghand il-Gvern a bazi

ta` Dok 7B minn Antonio Cuschieri allura jsegwi li l-konfini ta` l-art akkwistata minn missier l-atturi kienet hekk kif murija fuq ECM 262004 li tinkludi anke l-binjiet li akkwista Joseph Licari bil-kuntratt Dok MF 8."

Minbarra l-fatt li bl-istess mod li kkonsiderat l-esponenti, anke l-perit tekniku nnota s-segwenti u cioe –

Huwa propju dan il-punt li qed jattakkaw l-atturi u cioe illi Joseph Licari qatt ma kien akkwista l-art jew ahjar sehem indiviz mill-ghalqa ta` kejl ta` 1450 metri kwadri trasferita mal-fondijiet 81, Triq Zabbar, M`Scala u l-fond 1 Triq Santa Tereza, M`Scala.

u

Fid-deskrizzjoni tal-propjeta trasferita lil Joseph Licari permezz ta` dan il-kuntratt ma tissemma l-ebda art jew sehem indiviz minn artijiet jew raba.

Illi a bazi ta` dak kollu premess, l-esponenti tikkonkludi li l-ahjar titolu f`dan il-kaz huwa dak tal-attur.

b) Il-posizzjoni tal-konvenuta <u>Licari Estates Limited</u>

i) Il-perit legali taghmel dawn <u>l-osservazzjonijiet</u> :

Illi l-ewwelnett is-socjeta konvenuta eccepiet il-pussess animo domini u t-tieni nett eccepiet l-karenza tal-interess guridiku tal-atturi.

L-ewwel eccezzjoni li se tigi kkonsiderata mill-esponenti hija n-nuqqas ta` interess guridiku tal-atturi.

Rekwizit necessarju f`kull azzjoni li tigi proposta huwa l-interess li ghandu dak li jipproponiha. Dan l-interess ma` jistax ikun wiehed ipotetiku izda jrid ikun konkret u sussitenti di fronti ghal dak li jigi maghzul mill-attur bhala kontradittur legittimu – <u>Balluci vs Vella Gera</u>, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-12 ta` Marzu 1946. L-interess tal-attur fl-azzjoni jezisti meta l-attur juri li permezz ta` din l-azzjoni huwa jista` jipprokura rizultat li jkun vantagguz ghalih jew rizultat li ghandu skop utli. L-attur irid juri illi ghall-esercizju tad-dritt tieghu ghandu attwalment bzonn li jinvoka l-

protezzjoni tal-Qorti – citazzjoni numru 932/2009 fl`ismijiet* *__Spiteri vs Spiteri__* *deciza fil-28 ta` Novembru 2013. Hawn il-Qorti kompliet tghid li –

"L-interess ghandu karattru personali fis-sens illi l-vjolazzjonijiet biss ghad-drittijiet li jappartjenu lil attur jawtorizzawh li jezercita din l-azzjoni. U dan l-interess ikun x`ikun, morali jew perkunarju, irid ikun dejjem guridiku, jigiferi korrispondenti ghal lezjoni tal-veru dritt; u jrid ikun dirett jew derivanti minn kawza korrelattiva mal-persuna li tagixxi, kif ukoll irid ikun legittimu u attwali. Ir-rekwizit ta` l- interess huwa ndispensabbli ghal-proponibilita` ta` domandi fi kwalunkwe sede kontenzjuza; huwa l-bazi tal-azzjoni u ma jistax ikun hemm azzjoni jekk ma jkunx hemm interess. Jekk l-azzjoni tkun inkapaci li tipproduci rizultat vantaggjuz jew utili ghal min jipproponiha, dik l-azzjoni ma tistax tigi pretiza ("Camilleri et vs Sammut et" – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 7 ta` Jannar 1953)."

Huwa car ghal esponenti li l-atturi ghandhom interess li jipproponu kawza fejn huma qeghdin jallegaw li huma proprjetarji ta` bicca art li allegatament qeghda fil-pussess tal-konvenuti. Dan huwa interess konkret u l-atturi kellhom jirrivolgu ruhhom lejn l-Awtorita tal-Qorti sabiex tigi deciza din l-kwistjoni. Mill-provi prodotti huwa car li dan l-interess jissussisti.

Ghalhekk l-esponenti ma ssibx li din l-eccezzjoni ghandha tintlaqa`.

Minn naha l-ohra s-socjeta konvenuta kontrarjament ghal konvenuta l-ohra f`din il-kawza, eccepiet biss l-pussess animo domini, illi kif inhuwa risaput huwa dritt ta` proprjeta. Illi ghalhekk s-socjeta konvenuta qeghda tghid li t-titolu taghha huwa aktar validu minn dak tal-atturi, u ghalhekk anke f`dan il-kaz is-socjeta konvenuta trid taghmel il-prova tat-titolu taghha. Is-socjeta konvenuta eccepiet l-pussess ad usucapionem, jigifieri l-preskrizzjoni akkwizzittiva ta` tletin sena. L-esponenti hawn terga taghmel referenza ghal kwotazzjoni li saret aktar `l fuq fil-kawza* *__Direttur tal-Artijiet vs Polidano Brothers Limited__* *deciza mill-Qorti ta` l-Appell fis-6 ta` Lulju 2007. Ssir referenza wkoll ghal sentenza diga ccitata, ossia* *__Apap Bologna Sciberras D`Amico Inguanez vs Sammut__ *deciza fit-28 ta` Marzu 2003, fejn fuq dan it-tip ta` pussess l-Qorti qalet –*

"Hu ovvju li l-konvenut qed jikkampa t-titolu tieghu ta` proprjeta` bis-sahha tal-preskrizzjoni ai termini ta` l-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili –

"L-azzjonijiet kollha, reali, personali jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni gheluq tletin sena, u ebda opposizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista` ssir minhabba n-nuqqas ta` titolu jew ta` bona fidi"

Jinsab insenjat illi "lil min jallega l-uzukapjoni trigenarja bhala bazi tad-dominju minnu vantat, ma jistax jigi oppost in-nuqqas ta` titolu jew tal-bona fede. U l-bona fede ma hix eskluza bil-fatt illi l-preskrivent kien jaf li l-haga kienet ta` haddiehor ghax hu bizzejjed li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir il-proprjetarju tal-haga. Imma l- pussess ta` tletin sena irid ikun legittimu, jigifieri kontinwu u mhux interrot, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku. Ir-rinunzja ghall-uzukapjoni bhala `causa acquisitionis` tista` tkun tacita, cioe` deducibbli mill-fatt li jimplika l-abbandun tal-jedd akkwistat, u d-dikjarazzjoni tal-preskrivent fis-sens li l-haga mhix tieghu, timplika rinunzja tacita ghad-dritt akkwistat minnu bl-uzukapjoni" (Vol. XXXV P I p 105) ;

Minn dan il-bran, komprensiv ukoll ta` parafrasi ta` l- Artikolu 2107 (1) tal-Kodici Civili, huwa logiku li l-pussess huwa dejjem mehtieg ghall-finijiet tal-preskrizzjoni akkwizittiva, in kwantu min ma ghandux dan il-pussess ma jista` qatt jakkwista bi preskrizzjoni, jghaddi kemm jghaddi zmien, ghax kif jinsab stipulat fl-Artikolu 2118 tal- Kodici Civili dwar il-"kawzi li jimpedixxu l-preskrizzjoni" :-

"Dawk li jzommu l-haga f`isem haddiehor jew il- werrieta taghhom, ma jistghux jippreskrivu favur taghhom infishom: bhal ma huma l-kerrejja, id-depozitarji, l- uzufruttwarji, u generalment, dawk li ma jzommux il-haga bhala taghhom infishom." ;

Jinsab imbaghad spjegat illi "l-elementi tal-pussess huma tnejn, dak materjali, il-poter ta` fatt fuq il-haga, u dak intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il- haga bhallikieku hu kien il-proprjetarju taghha - animus et corpus; corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini. Mhux bizzejjed li jkollok id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprja, imma bhala haga ta` haddiehor, ghaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja" ("Carmelo Caruana et -vs- Orsla Vella", Appell Civili, 13 ta` Marzu 1953; "Victor Chetcuti et -vs- Michael Xerri", Appell Civili, 31 ta` Mejju 1996) ;

Illi jirrizulta bhala stat ta` fatt li s-socjeta konvenuta bieghet lil konvenuta u lil John Licari permezz ta` kuntratt fl-Atti tan-Nutar Charles Vella Zarb datat 5 ta` Settembru 1996 – Dok. MF 10 – din l-ghalqa li qed tigi kkontestata mill-atturi. <u>Ghalhekk certament s-socjeta konvenuta m`ghadhiex fil-pussess ta` din il-ghalqa u dan mis-sena 1996 l`quddiem</u> (enfazi tal-esponenti). Ghaldaqstant minhabba l-fatt li jonqas l-element bazilari sabiex tirnexxi l-preskrizzjoni trentennali, ossia l-pussess, din l-eccezzjoni ma tistax

tigi milqugha."

5) <u>L-eskussjoni tal-perit legali</u>

Il-perit legali wiegbet ghal domandi in eskussjoni kemm bil-miktub kif ukoll viva voce.

Il-perit legali spjegat illi kontrarjament ghal dak li kien qed jinghad mill-konvenuti, il-genituri ta` l-atturi akkwistaw l-art *de qua* mill-patrimonju ta` Antonio Cuschieri, ghaliex : (i) irrizulta li Antonio Cuschieri kien propjetarju ta` l-art u fl-ispecifiku ta` 39,378.39 metri kwadri ; (ii) irrizulta li missier l-atturi ossia Leonardo Fenech kien akkwista dik l-istess art mill-eredi ta` Antonio Cuschieri ; (iii) irrizulta li l-atturi fil-kawza tal-lum kienu l-eredi flimkien ma` ommhom ta` missierhom Leonardo Fenech ; u (iv) irrizulta illi l-atturi akkwistaw in-nofs li kien ta` ommhom.

Il-perit legali kompliet tfisser illi ma setghetx tintlaqa` l-eccezzjoni tal-karenza tal-interess guridiku stante li rrizulta li l-atturi jippossjedu titolu.

Il-perit legali tirrikonoxxi li l-perit tekniku kien qed isostni fil-paragrafu 25 tar-rapport peritali illi mill-pjanta esebita mill-atturi, it-territorju ma kienx iwassal sa Triq Marsaskala, illum Triq San Gwakkin, u li minn din il-pjanta, jirrizulta li l-art mertu tal-kawza mhix kompriza fit-territorju li qed jinghad li nxtara minghand Antonio Cuschieri.

Fl-istess waqt il-perit legali ssostni li hija ghamlet komparazzjoni tal-kuntratti kollha ta` l-atturi u kkonkludiet li t-titolu ta` l-atturi huwa ahjar minn dak tal-konvenuti.

Il-perit legali taccetta illi s-socjeta` Licari Estates Limited kulma eccepiet kienet il-preskrizzjoni trentennali u li ghalhekk f` dan il-kaz kien hemm biss pretensjoni ta` proprjeta` u allegazzjoni ta` pussess bir-rekwiziti kollha tieghu.

Il-perit legali nsistiet li mill-konsiderazzjonijiet legali kkonkludiet illi l-bicca raba` kjkontestata ma tirrizultax fil-kuntratti ta` John Licari u ta` Licari Estates Limited.

III. <u>It-tieni eccezzjoni tal-konvenuta Licari Estates Limited</u>

B`din l-eccezzjoni, Licari Estates Limited teccepixxi l-karenza ta` interess guridiku tal-atturi.

Il-Qorti taghmel riferenza ghall-gurisprudenza citata mill-perit legali.

Tirreferi wkoll ghall-gurisprudenza li gejja fejn kienu trattati l-elementi kostituttivi tal-interess guridiku :-

<u>Henry Tabone v. Hilda Demajo</u>
Qorti tal-Appell Inferjuri – 3 ta` Novembru 2004

<u>Joseph Agius v. Vincent Ellul</u>
Prim`Awla tal-Qorti Civili - 21 ta` Ottubru 2002

<u>Veronique Amato Gauci v. Marco Zammit</u>
Qorti tal-Appell Inferjuri – 19 ta` Mejju 2004

<u>Maria Concetta Pons v. Carmelo Degabriele</u>
Qorti tal-Appell Inferjuri – 20_ ta` Novembru 2009

Ghal din il-Qorti, huwa evidenti li l-atturi ghandhom l-interess guridiku li jipproponu din il-kawza peress li, kif jirrizulta mill-premessi tac-citazzjoni, kif ukoll mill-provi li tressqu, l-atturi qeghdin jikkontendu li l-art mertu ta` din il-kawza hija propjeta` taghhom fi kwoti ndaqs bejniethom.

L-eccezzjoni qeghda ghalhekk tkun <u>respinta</u>.

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

Saret riferenza ghall-principji li jghoddu ghal azzjoni ta` rivendika.

Din il-Qorti tikkontesta kemm l-azzjoni tal-lum taqa` fil-parametri ta` l-azzjoni ta` rivendika.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-24 ta` Ottubru 2011 fil-kawza "**Emanuel Micallef et v. Carmelo Farrugia et**" saret analizi tar-rekwiziti ta` l-azzjoni ta` rivendika :-

*Fis-sentenza taghha tal-14 ta` Dicembru 1951 fil-kawza "**Copperstone vs Grech et**", din il-Qorti presjeduta mill-Onor. Imhallef Joseph Caruana Colombo identifikat ir-rekwiziti tal-actio reivendicatoria –*

L-estremi ta` l-azzjoni rivendikatorja huma :

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

*2) **li l-konvenut ikun jippossjedi l-haga**."*

(enfazi u sottolinear ta` din il-Qorti)

Fl-istess sens ippronunzjat ruhha din il-Qorti fis-sentenza li tat fit-12 ta` Dicembru 2011 fil-kawza "**Emanuel Farrugia et v. Mary Doris Veneziani et**" meta qalet :-

Dik attrici mhijiex l-actio reivendicatoria.

Fis-sentenza taghha tad-9 ta` Marzu 2011 fil-kawza "Xuereb et vs Aquilina et" din il-Qorti diversament presjeduta (PA/JRM) dwar l-azzjoni ta` rivendika qalet hekk –

L-azzjoni li biha l-parti attrici titlob li dikjarata sid il-gid immobbli li jkun jinsab f`idejn il-parti mharrka, bil-hsieb li tiehdu lura f`idejha minghand min ikun fil-pussess u fl-istat li jkun jinsab fih dak il-gid fil-waqt tas-sentenza …

Fil-fehma ta` din il-Qorti, fil-kawza tal-lum, hemm nieqes it-tieni element tal-actio reivindicatoria u cioe` li lkonvenut ikun jippossjedi l-haga (ara s-sentenza ta` din ilQorti [Onor. Imhallef Joseph Caruana Colombo] tal-14 ta` Dicembru 1951 fil-kawza "Copperstone vs Grech et".

Fil-kaz tal-lum jidher illi l-atturi jghixu fl-ambjenti fejn hemm l-art in kwistjoni u l-pussess jinsab ghand l-atturi.

Skont ix-xiehda ta` Michael Fenech, jidher li l-problema li tat lok ghal din il-kawza kien il-fatt li xi snin ilu nfethet apertura mill-konvenuti jew min minnhom li taghti ghal fuq l-art li tinsab fil-pussess tal-atturi. Saret kawza ta` spoll (li kienet deciza favur l-atturi) fejn l-ahwa Fenech gew a konoxxenza ta` kuntratt tal-5 ta` Settembru 1969. In vista tal-kontenut ta` dan il-kuntratt – li skont l-atturi mhuwiex korrett - saret din il-kawza sabiex din l-art tigi dikjarata li hija proprjeta` taghhom. Infatti ma saret l-ebda talba sabiex jinghata lura l-pussess lill-atturi jew sabiex il-konvenuti jigu zgumbrati. Min-naha l-ohra, il-konvenuti qeghdin isostnu li ghandhom il-pussess ta` l-art u qeghdin jinvokaw il-preskrizzjoni trentennali.

Sabiex tigi stabbilita` t-tip ta` azzjoni ezercitata mill-atturi, referenza ghandha ssir ghat-talbiet tac-citazzjoni.

Fis-sentenza li tat fid-9 ta` Novembru 2012 fil-kawza "**Joseph Zammit et v. Peter Paul Vella**", il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri - Sezzjoni ta` Gurisdizzjoni Generali – qalet hekk :-

Hekk kif inghad fis-sentenza ***Godwin Azzopardi vs Paul Azzopardi*** *(Prim`Awla tal-Qorti Civili deciza mill-Imhallef Philip Sciberras deciza fil-31 ta` Jannar 2003)*

"Huwa principju generali bil-wisq notorju illi n-natura u l-indoli ta` l-azzjoni ghandhom jigu dezunti mit-termini ta` l-att li bih jinbdew il-proceduri. Il-`kawza` ta` domanda hija r-raguni guridika taghha, ossija l-fundamentum agenda taghha (Vol. XI p 401). Din il-kawza, li hija l-origini tad-domanda, tiddistingwi ruhha mill-oggett tac-citazzjoni, li huwa "cio` che e` attualmente domandato" (Vol. X p 926)".

Illi hekk kif gie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Manuel Schembri vs France Cutajar*** *(Cit Nru: 479/95RCP deciza fit-30 ta` Jannar, 2001) huwa principju stabbilit illi it-tifsir car u sewwa tal-oggett tal-kawza u tat-talbiet skond id-disposizzjonijiet tal-artikolu 156 tal-Kap 12 ghandhom jirrizultaw mill-istess att tac-citazzjoni nnifsu u mhux minn "xi kjarifika li tista` issir dwarhom matul it-trattazzjoni" (Raymond Bezzina vs Anthony Galea deciza mill-Qorti ta` l-Appell fit-30 ta` Marzu 1998).*

Dik il-Qorti kompliet :

*'Illi dan l-ezercizzju ghandu wkoll jigi ezaminat fid-dawl tal-massima ormai llum addottata mill-Qrati taghna illi "il-formalizmu ezegerat ukoll ilu hafna li gie mnaqqas u limitat li bir-ragun, il-ligi qed tkun aktar u aktar inklinata li tkompli tillimita l-formalizmu u n-nullitajiet tal-forom li jnutruh ("****Charles Fino vs Alfred Fabbri noe****" - A.C. 28 ta` Frar 1997;*

"Guillaumier Industries Limited vs Reginald Fava et" *- P.A. (R.C.P.) 28 ta` Ottubru 1998;* ***"Sav. Falzon vs Chairman tal-Awtorita` tal-Ippjanar"*** *- A.C. 31 ta` Mejju 1996).*

Illi f`dan il-kuntest huwa sintomatiku li a bazi ta` dak li ntqal fis-sentenza ***"Michael Attard nomine vs Raymond Galea"*** *(A.C. 12 ta` Mejju 1998) dwar kawzali distinti minn xulxin, u applikati dawn il-principji ghall-kaz de quo, l-attur m`ghandux l-ewwel fil-premessi jitkellem dwar titolu u pussess, u mbaghad fit-talbiet jghaqqad kollox flimkien, b`mod li f`din l-azzjoni sar kollox neboluz jekk l-azzjoni hija ibbazata fuq titolu jew biss fuq pussess jew detenzjoni.*

Ta` l-istess portata kienet is-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) tal-4 ta` Gunju 2014 fil-kawza "**Joseph Demicoli v. Fix Limited**" fejn hemm ukoll kien rilevat illi n-natura u l-indoli ta` l-azzjoni ghandhom jigu dezunti mit-termini ta` l-att li bih jinbdew il-proceduri :

Il-Qorti ittenni illi sabiex tigi ffissata n-natura vera ta` l-azzjoni li tigi ezercitata, wiehed irid ihares lejn il-kliem, kemm lejn dak li sostanzjalment ikun gie mitlub fic-citazzjoni, jigifieri l-fondament u l-oggett tal-pretensjoni fiha dedotta.

Min-natura taghha, id-domanda attrici hija ta` indole petitorja.

Dan premess ghandu jinghad illi din tal-lum mhijiex azzjoni ta` rivendika ghaliex l-atturi ghandhom il-pussess.

Propju ghaliex din il-Qorti mhijiex qeghda tqis din tal-lum bhala azzjoni ta rivendika, allura l-piz tal-prova, ghalkemm jibqa` jinkombi lill-atturi, huwa dak tal-prova fuq bilanc ta` probabilitajiet.

Fis-sentenza fil-kawza "**Emanuel Micallef et vs Carmelo Farrugia et**" (op. cit.) jinghad hekk dwar il-kwalita` tal-prova :-

*… Ghalhekk meta f`kawza ta` din ix-xorta gudikant jigi biex iqis il-kumpless tal-provi li jitressqu ghall-konsiderazzjoni u gudizzju tieghu, il-kriterju rilevanti mhuwiex jekk assolutament jemminx dak li jkun gie spjegat lilu, izda jekk dawk l-ispjegazzjonijiet humiex verosmili fic-cirkostanzi svarjati tal-hajja (**"Borg vs Bartolo"** – Appell Inferjuri – 25 ta` Gunju 1980).*

*Hekk meqjusa dawk il-provi, il-grad rikjest fil-kamp civili huwa dak li bizzejjed li jkun inissel certezza morali fil-mohh tal-gudikant li tkun indotta minn preponderanza ta` provi fuq bilanc ta` probabilitajiet (**"Caruana vs Laurenti"** – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 8 ta` April 1994 ; "**Borg vs Manager ta` l-Intrapriza tal-Halib"** – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 17 ta` Lulju 1981; **"Vassallo vs Pace"** – Vol.LXX.II.144 u **"Zammit vs Petrococchino"** – Appell Kummercjali – 25 ta` Frar 1952).*

V. Risultanzi

1) Il-provi tal-atturi

L-atturi allegaw li huma proprjetarji ta` cirka 34 tomna art li tikkonsisti kemm f`raba` kif ukoll f`xaghri u blat imsejhin "Ta` Lanti" f` Zabbar Road, illum Triq San Gwakkin, Wied il-Ghajn, limiti ta` Haz-Zabbar. Din il-pretensjoni saret abbazi tal-fatt li huma wirtu nofs indiviz ta` l-art minghand missierhom Leonardo Fenech skont testment *unica charta* tat-22 ta` Lulju 1959 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Vella Galea (Dok MF2A) u akkwistaw in-nofs indiviz l-iehor minghand ommhom fit-2 ta` Novembru 1984 b`kuntratt fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona (Dok MF3). L-atturi pprezentaw denunzja ta` s-successjoni ta` Leonardo Fenech fejn dawn l-ambjenti huma ndikati (Dok E annessa mac-citazzjoni).

L-atturi pprezentaw kuntratt tas-27 ta` Ottubru 1948 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza (Dok A anness mac-citazzjoni u Dok MF 2) fejn missierhom Leonardo Fenech akkwista minghand l-eredi ta` Antonio Cuschieri ir-razzett bir-raba` mieghu li jinsab Wied il-Ghajn fil-limiti ta` Haz-Zabbar fil-kontrada taz-Zonqor ossija ta` Wied il-Ghajn msejha ta` Lanti, f` Zabbar Road.

L-atturi pprezentaw ukoll il-kuntratt ta` l-akkwist ta` l-awtur fit-titolu ta` missierhom, ossija ta` Antonio Cuschieri. Dan kien akkwista l-art originarjament minghand Caterina Ullo Xuereb u Francesco Camilleri skont kuntratt tal-15 ta` Ottubru 1917 fl-atti tan-Nutar Francesco Schembri Zarb (Dok MF1). B`dan il-kuntratt kienu akkwistati cirka 34 tomna raba` f` dawn l-ambjenti.

L-atturi marru oltre u pprezentaw ukoll bhala Dok MF7A kuntratt ta` divizjoni fl-atti tan-Nutar Francesco Schembri Zarb tat-28 ta` Frar 1915 fejn l-art *de qua* giet assenjata lil Caterina Ullo Xuereb.

L-atturi fissru illi Antonio Cuschieri permezz ta` kuntratt tad-9 ta` Novembru 1920 fl-atti tan-Nutar tal-Gvern (Dok MF7B) akkwista tlett siti pubblici fi Triq Casal Marsascala ta` kejl ta` 251.93 qasab kwadri, liema art kienet kontigwa ma` dik li kien akkwista bil-kuntratt tal-15 ta` Ottubru 1917.

L-atturi pprezentaw ukoll bhala Dok MF5 parcmina li kienet inghatat lil missierhom minghand Antonio Cuschieri sabiex ikun jaf l-estensjoni ta` l-art li akkwista.

Ipprezentaw ukoll pjanta Dok MF 4 li kienet annessa mal-kuntratt ta` akkwist tat-2 ta` Novembru 1984 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona.

Inoltre l-atturi inkarikaw lill-Perit Carmelo Bonanno sabiex jaghmel survey ; dan is-survey kien ezebit bhala Dok MF6. Skont l-atturi, dan is-survey juri b`mod car u inekwivoku illi l-art mertu tal-kawza tifforma parti mill-34 tomna proprjeta` taghhom.

Kien ukoll esebit kuntratt tal-24 ta` Gunju 2003 fl-atti tan-Nutar Nicholas Vella (Dok MF7) fejn l-atturi bieghu parti zghira mill-art lil Christopher Grech ghal Dhalia South Limited u MG Construction Limited .

Meta qies dawn il-kuntratti u pjanti, il-perit tekniku spjega illi l-pjanta Dok MF6 ippreparata mill-Perit Carmelo Bonanno turi illi t-territorju akkwistat minn missier l-atturi ma kienx iwassal sa Triq Marsaskala illum Triq San Gwakkin, u li minn din il-pjanta, l-artijiet akkwistati minn Antonio Cuschieri a bazi ta` Dok MF 7B ma humiex inkluzi.

Inoltre l-perit tekniku spjega li kuntrarjament ghal dak li xehed Michael Fenech, meta huwa mar *in situ*, ma rrizultax li l-istess partijiet li gew akkwistati minn Antonio Cuschieri huma f`idejn l-attur Anglu Fenech.

Il-perit tekniku kkonkluda li meta missier l-atturi akkwista fl-1948 is-sitwazzjoni *in situ* zgur ma kenitx tirrispekka fedelment dak li jidher fuq il-parcmina ghaliex xi bini ma` Triq Marsaskala zgur kien jezisti.

Il-perit tekniku spjega li jezistu wkoll diskrepanzi biex wiehed jghid b` certezza li dak kollu li jidher fil-parcmina gie akkwistat minn Leonardo Fenech ghaliex meta zzid dak li gie akkwistat minghand il-Gvern abbazi ta` Dok MF7B minn Antonio Cuschieri, jirrizulta li l-konfini ta` l-art akkwistata minn missier l-atturi kienet tinkludi anke l-binijiet li gew akkwistati minn Joseph Licari ai termini tal-kuntratt ezebit bhala Dok MF 8.

Din il-Qorti hadet konjizzjoni ta` d-diskrepanzi li gew elenkati mill-perit tekniku.

Jidher izda li minkejja dawn id-diskrepanzi skont il-konstatazzjonijiet tal-perit tekniku, l-estensjoni ta` l-art indikata fil-parcmina (liema parcmina kienet giet moghtija lil missier l-atturi izda li ma kinitx annessa mal-kuntratt ta` akkwist ta` bejn il-missier u Cuschieri) kienet tinkorpora ferm aktar art inkluza kemm l-ambjenti mertu ta` din il-kawza kif ukoll bini akkwistat minn Licari.

Madanakollu ma rrizultax b`hekk li l-ambjenti mertu ta` din il-kawza ma kinux inkluzi fl-art li giet akkwistata mill-awtur fit-titlu ta` l-atturi.

Din il-Qorti taghmel referenza ghal dak li rrilevat il-perit legali fil-pagna 49 tar-relazzjoni fejn irreferiet ghax-xiehda tal-Perit Caruana Montalto, liema xiehda tkompli tikkonferma illi hemm qbil dwar l-identifikazzjoni ta` l-art akkwistata mill-awturi fit-titolu ta` l-atturi, kif ukoll il-kejl u l-estensjoni taghha bejn il-pjanti ezebiti mad-diversi kuntratti ezebiti mill-atturi.

Ghalhekk nonostante dak li nghad mill-perit tekniku, il-Qorti tikkondividi l-konkluzjoni li waslet ghaliha l-perit legali fis-sens illi l-atturi ghamlu l-prova tat-titolu taghhom.

2) <u>Il-provi tal-kontroparti</u>

Dwar it-titolu tal-konvenuti, saret riferenza ghall-kuntratt ta` akkwist fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb tal-5 ta` Settembru 1996 ezebit bhala Dok MF 10, u l-kuntratti ohra li pprecedew l-istess kuntratt ossija l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza tal-21 ta` Lulju 1956 (ezebit bhala Dok MF8)

u l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri datat 28 ta` Mejju 1977 (ezebit bhala Dok MF 9).

a) <u>L-Art 2140 tal-Kap 16</u>

Il-konvenuta Licari Estates Limited tat l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva skont l-Art 2140 tal-Kap 16.

Id-disposizzjoni taqra :-

(1) Kull min b`bona fidi u b`titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi haga mmobbli ghal zmien ta` ghaxar snin, jakkwista l-proprjetà taghha.

(2) Jekk it-titolu jkun gej minn att li, skont il-ligi, ghandu jkun inskritt firRegistru Pubbliku, iz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi hlief mill-jum ta` l-iskrizzjoni ta` dak l-att.

Ghal din il-preskrizzjoni, hija mehtiega l-*bona fidi*, flimkien mal-pussess, matul iz-zmien kollu mehtieg ghall-preskrizzjoni. In-nuqqas ta` *bona fidi* ta` possessur precedenti mhijiex ta` hsara ghas-successur tieghu, ghalkemm iz-zmien tal-pussess b`*mala fidi* ma jintghaddx maz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni.

Decizjoni li ttrattat l-elementi rikjesti skont l-Artikolu 2140 kienet dik li tat din il-Qorti fl-20 ta` Ottubru 2005 fil-kawza "**<u>Mercury plc vs Emanuel sive` Manuel Muscat et</u>**" fejn inghad hekk :-

Kwindi, l-konvenut ma jistax jipprova jikkampa mal-preskrizzjoni akwizittiva ta` ghaxar snin, ghax dik il-preskrizzjoni trid, fl-ewwel lok, l-akkwist tal-proprjeta` b`titolu tajjeb, mentri f`dan il- kaz, fit-titolu tal-akkwist, ma tirrizultax dik il-bicca art, izda tirrizulta biss il-bejgh u x-xiri ta` "Villa Carmen" bhala korp specifikat. In oltre, kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "**<u>Zammit vs Bonello</u>**", decisa fid-19 ta` Marzu, 1983, biex persuna tista` takkwista bid-dekors ta` 10 snin, mhux bizzejjed it-titolu u l-perkors taz-zmien, izda hemm bzonn ukoll li jkunu jezistu r-rekwisiti tal-pussess ai termini ta` l-artikolu 2107(1) tal-Kodici Civili, u kif jispjega l-gurista Dunod, "Perche` essa sia efficace, occorre che il possesso che si potra` un giorno invocare contro il propietario sia da lui conosciuto; questo non e`

sufficiente: bisogna che esso annunzi, con i suoi caratteri, che il possessore intende essere il proprietario e che egli agisce come tale"

Din il-Qorti hekk kif diversament ippreseduta fid-decizjoni taghha tat-8 ta` Frar, 2012 bic-Citazzjoni Numru. 575/1986/1 fl-ismijiet **Maurice Portelli noe et vs Mary Abela et** ukoll ghamlet riassunt tal-elementi mehtiega ghall-applikazzjoni ta` din il-preskrizzjoni decennali :

"... hu car li biex wiehed jakkwista l-proprjetà bazat fuq dan l-aspett irid :

a. Ikollu bona fidi

b. Ikollu titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà

*c. Jippossjedi haga immobbli ghal zmien ta` ghaxar snin [liema pussess irid ikun kontinwu, mhux interrott, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku - sentenza tal-Onor Qorti tal-Appell Civili tad-19 ta` Jannar, 1983 fl-ismijiet **Kan Giuseppi Zammit vs Carmela Bonello**]. Ara f`dan is-sens **Giuseppe Aquilina vs Concetta Portanier** - Appell Civili Superjuri 8 ta` Novembru 1922 XXV-I-257 fejn insibu: "Che come e` notorio si puo` acquistare la propieta` con la prescrizione mediante un possesso continuo, non interrotto, pacifico, pubblico e non equivoco per un tempo determinato dalla legge, ed il possessore di buona fede per un titolo atto a trasferire la propieta` prescrive un immobile in dieci anni. E` anche noto che il possesso si acquista mediante il concorso dei due elementi che lo costituiscono, cioe` e dell` , e come il deve essere accompagnato dall` cosi` l` dall` che e` importante a far acquistare il possesso, e quindi chi ha comminciato a possedere in una data maniera non puo` per solo atto della sua volonta` dar vita ad un possesso di diversa natura".*

Dwar l-ewwel element u cioe` dak tal-bona fidi fil-kawza deciza mill-Onor Qorti tal-Appell Civili Superjuri fl-ismijiet **Ester Degabriele et vs Joseph Rocco** fis-26 ta` Frar 1965 [XLIX-I-238] jinghad :

"Fil-ligi taghna l-buona fede mhux bizzejjed li tkun tezisti fil-mument tal-akkwist izda jehtieg li tissussisti matul ilperijodu kollu rikjest ghall-preskrizzjoni..."

Il-Pothier jiddefinixxi l-buona fede b`dawn il-kliem :

"La giusta opinione del possessore di aver auquistata la propieta` della cosa che possiede" [Prescriz No 28].

Il-Voet jasserixxi li :

"il possessore deve avere la ferma fiducia di essere propietario della cosa" [XLI.III.6]. Ara f`dan is-sens is-sentenza tal-Prim`Awla tal-Qorti Civili deciza fid-19 ta` Novembru 1935 fil-kawza fl-ismijiet Abela noe vs DeDomenico et [XXIX.II.778).

*Fis-sentenza ta` l-Onor. Qorti ta` l-Appell Civili Superjuri tat-28 ta` Marzu, 1955 fl-ismijiet **Borg vs Zammit** [XXXIX-I-139] intqal :*

"il-buona fede tirrappresenta dak l-istat ta` animu tal-possessur, il-koxjenza u l-intima konvinzjoni tieghu li l-haga li jipposjedi hi tieghu: `cum crediderit cum dominum esse`. Il-possessur ghandu jkollu dik ic-certezza; u jekk ikollu xi dubju, tkun tezisti fih l-incertezza u konsegwentement tispicca il-buona fede fis-sens tal-ligi."

*Fil-kawza deciza fil-21 ta` Jannar 1977 mill-Onor. Qorti ta` l-Appell Civili Superjuri fil-kawza fl-ismijiet **Ganna Grima vs Giuseppe Camilleri** gew enuncjati d-diversi artikoli applikabli u ntqal li : "(I) huwa possessur ta` bona fide min, ghal motivi verosimili, jemmen li l-haga li jippossjedi hija tieghu u li, invece, huwa possessur ta` mala fidi min jaf jew, ficcirkostanzi, ghandu jipprezumi li dik il-haga mhix tieghu [artikolu 568 (illum 531) tal-Kodici Civili]; (II) li l-bona fidi hija presunta u l-malafede jinhtiegilha tigi ppruvata min min jallegaha [artikolu 569 (illum 532) talKodici Civili]; (III) ...li l-bona fide hija rikjesta mhux biss fil-mument talakkwist, imma matul iz-zmien kollu mehtieg ghal kompiment tal-preskrizzjoni... (IV) ...l-eventwali mala fede tal-possessur precedenti ma tippregudikax lis-successur tieghu [artikolu 2247(1) (illum 2142) tal-Kodici Civili] u lanqas tiggjovah fis-sens tassubartikolu 2 ta` l-istess artikolu..."*

*Ghalhekk il-bona fidi hija presunta u tibqa` tezisti sakemm ma ssirx prova kuntrarja. Infatti l-artikolu 532 tal-Kap. 16 jghid hekk: "Ghandu dejjem jinghadd li wiehed huwa bona fidi, u min jeccepixxi l-mala fidi ghandu jippruvaha." Ara wkoll Appell Civili Superjuri tal-21 ta` Jannar, 1977 fil-kawza fl-ismijiet **Grima et vs Camilleri et**.*

*Jinghad ukoll li din il-fehma trid titqies minn kif ic-cirkostanzi kienu jidhru f`ghajnejn il-persuna li teccepixxi favuriha l-preskrizzjoni akkwizittiva. Kull dubju f`persuna dwar il-pussess taghha tal-haga jitqies bhala nuqqas tal-bona fidi. Ara wkoll **Fenech vs Debono** deciza 14 ta` Mejju, 1935 mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili [Imh. W. Harding] [XXIX-II- 488] dwar l-animo domini u l-artikolu 1904 ta` l-Ordinanza VII tal-1968, li wara sar l-artikolu 2245 tar-Revised Edition, u llum hu l- artikolu 2140. Ara wkoll: Pulis vs Ellul PA 30/11/35 XXIX-II-812 Bonello vs Bruno Olivier 22/10/37 XXIX-II-1249 Gauci vs Cassar PA 20/1/61 XLV-II-533 Spiteri vs Saliba 2/3/62 XLVI-I-160 Formosa Gauci vs Xuereb: Kum Imh Refalo 17/1/75*

Huwa necessarju li l-bona fidi, flimkien mal-pussess tkun prezenti tul iz-zmien kollu li huwa mehtieg ghallpreskrizzjoni (art 2141 tal-Kap. 16). In-nuqqas ta` bona fidi ta` possessur precedenti m`hijiex ta` hsara ghassuccessur tieghu, ghalkemm iz-zmien tal-pussess b`mala fidi ma jigix kalkolat maz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni (art 2142(1)(2) tal-Kap. 16.

Illi l-element iehor mehtieg biex tigi ppruvata l-preskrizzjoni ta` l-ghaxar snin huwa l-pussess. Fis-sentenza tal-Prim`Awla tal-Qorti Civili deciza fl-20 ta` Jannar 1961 fil-kawza fl-ismijiet Gauci vs Cassar et [XLV.II.533) intqal li mhux kull pussess jghodd ghassuccess tal-preskrizzjoni eccepita: irid ikun pussess ghal ghaxar snin u li ma jaqtax, bil-miftuh, bla xkiel jew kundizzjonijiet minn haddiehor u, fuq kollox, irid ikun b`mod li l-pussessur jidher li qieghed izomm il-haga b`tieghu. Meta dan jigi ppruvat il-possessur tal-fond jista` jirrezisti t-talba ta` min jallega li hu mhux propjetarju tal-fond billi jeccepixxi l-preskrizzjoni decennali."

Ta` l-istess portata kienet is-sentenza li tat il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni Generali fis-6 ta` Frar 2015 fil-kawza "**Michelina Said vs Maria Assunta Azzopardi et**" fejn inghad :-

Illi kif inghad fis-sentenza Ray Camilleri vs Aldo Farrugia et (PA RCP deciza fis-27 ta` Jannar 2011) huwa ben maghruf, li r-rekwiziti ghall-preskrizzjoni akkwizittiva huma li :- (a) ikun hemm titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta`, (b) il-pussess tal-haga, (c) il-bona fide tal-pussessur u (d) l-pussess ghal zmien ghaxar snin (Vide artikolu 2140 tal-Kodici Civili). Inoltre, sabiex persuna tippreskrivi favur taghha, il-pussess irid ikun (a) kontinwu, (b) mhux miksur, (c) pacifiku, (d) pubbliku u (e) mhux ekwivoku ghaz-zmien li tghid il-ligi (Vide Artikolu 2107 tal-Kodici Civili).

Fis-sentenza Giuseppe Aquilina vs Concetta Portanier (Appell Civili Superjuri deciz fit-8 ta` Novembru 1922, Vol. XXV.I.257) intqal: "Che come e` notorio si puo` acquistare la propieta` con la prescrizione mediante un possesso continuo, non interrotto, pacifico, pubblico e non equivoco per un tempo determinato dalla legge, ed il possessore di buona fede per un titolo atto a trasferire la propieta` prescrive un immobile in dieci anni. E` anche noto che il possesso si acquista mediante il concorso dei due elementi che lo costituiscono, `del corpus` cioe` e dell` `animus`, e come il `corpus` deve essere accompagnato dall` `animus` cosi` l``animus` dall` `corpus` che e` importante a far acquistare il possesso, e quindi chi ha comminciato a possedere in una data maniera non puo` per solo atto della sua volonta` dar vita ad un possesso di diversa natura".

Dwar l-element tal-bona fidi ssir referenza ghal dak li ntqal fil-kawza flismijiet Ester Degabriele et vs Joseph Rocco (Appell Civili deciz fis-26 ta`

Frar 1965, Vol XLIX.I.238) li "Fil-ligi taghna l-buona fede mhux bizzejjed li tkun tezisti fil-mument tal-akkwist izda jehtieg li tissussisti matul il-perijodu kollu rikjest ghall-preskrizzjoni..."

Fis-sentenza ta` fl-ismijiet Borg vs Zammit (Appell Civili deciz fit-28 ta` Marzu 1955, Vol. XXXIX-I-139) gie ritenut li "il-buona fede tirrapprezenta dak l-istat ta` animu tal-possessur, il-koxjenza u l-intima konvinzjoni tieghu li l-haga li jipposjedi hi tieghu: `cum crediderit cum dominum esse`. Il-possessur ghandu jkollu dik ic-certezza; u jekk ikollu xi dubju, tkun tezisti fih l-incertezza u konsegwentement tispicca il-buona fede ....-

Fil-kawza deciza fil-21 ta` Jannar 1977 mill-Qorti ta` l-Appell Civili Superjuri fil-kawza fl-ismijiet Ganna Grima vs Giuseppe Camilleri gew enuncjati d-diversi artikoli applikabli u ntqal li :

(I) huwa possessur ta` bona fide min, ghall-motiv verosimili, jemmen li l-haga li jippossjedi hija tieghu u li, invece, huwa possessur ta` mala fidi min jaf jew, fic-cirkostanzi, ghandu jipprezumi li dik il-haga mhix tieghu [artikolu 568 (illum 531) tal-Kodici Civili];

(II) li l-bona fidi hija presunta u l-malafede jinhtiegilha tigi ppruvata minn min jallegaha [artikolu 569 (illum 532) tal-Kodici Civili];

(III) ...li l-bona fide hija rikjesta mhux biss fil-mument tal-akkwist, imma matul iz-zmien kollu mehtieg ghal kompiment tal-preskrizzjoni...

(IV) ...l-eventwali mala fede tal-possessur precedenti ma tippregudikax lis-successur tieghu [artikolu 2247(1) (illum 2142) tal-Kodici Civili] u lanqas tiggjovah fis-sens tas-subartikolu 2 ta` l-istess artikolu..."

Ghalhekk il-bona fidi hija presunta u tibqa` tezisti sakemm ma ssirx prova kuntrarja. Infatti l-artikolu 532 tal-Kap. 16 jghid hekk: "Ghandu dejjem jinghad li wiehed huwa bona fidi, u min jeccepixxi l-mala fidi ghandu jippruvaha." (Maurice Portelli noe vs Mary Abela et, Cit Nru: 575/1996LFS deciza fit-8 ta` Frar, 2012)

Jinghad ukoll li din il-fehma trid titqies minn kif ic-cirkostanzi kienu jidhru f`ghajnejn il-persuna li teccepixxi favuriha l-preskrizzjoni akkwizittiva. Kull dubju f`persuna dwar il-pussess taghha tal-haga jitqies bhala nuqqas tal-bona fidi. Huwa necessarju li l-bona fidi, flimkien mal-pussess tkun prezenti tul iz-zmien kollu li huwa mehtieg ghall-preskrizzjoni (art 2141 tal-Kap. 16). In-nuqqas ta` bona fidi ta` possessur precedenti m`hijiex ta` hsara ghas-successur tieghu, ghalkemm iz-zmien tal-pussess b`mala fidi ma jigix kalkolat maz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni (art 2142(1)(2) tal-Kap. 16.)

Illi l-element iehor mehtieg biex tigi ppruvata l-preskrizzjoni ta` l-ghaxar snin huwa l-pussess. Fis-sentenza fl-ismijiet Gauci vs Cassar et (Prim`Awla tal-Qorti Civili deciza fl-20 ta` Jannar 1961, Vol XLV.II.533) intqal li mhux kull pussess jghodd ghas-success tal-preskrizzjoni eccepita: irid ikun pussess ghal ghaxar snin u li ma jaqtax, bil-miftuh, bla xkiel jew kundizzjonijiet minn haddiehor u, fuq kollox, irid ikun b`mod li lpussessur jidher li qieghed izomm il-haga b`tieghu. Meta dan jigi ppruvat il-possessur tal-fond jista` jirrezisti t-talba ta` min jallega li hu mhux proprjetarju tal-fond billi jeccepixxi l-preskrizzjoni decennali. (Maurice Portelli noe vs Mary Abela et, Cit Nru: 575/1996LFS deciza fit-8 ta` Frar, 2012).

Fl-isfond ta` din il-gurisprudenza, il-Qorti sejra fl-ewwel lok tezamina jekk huwiex sodisfatt l-ewwel rekwizit ghall-applikazzjoni ta` din il-preskrizzjoni, u cioe` jekk hemmx titolu tajjeb biex giet trasferita l-proprjeta.

Kif qalet din il-Qorti fis-sentenza li tat fil-15 ta` April, 2014 fil-kawza "**Vica Limited vs Phoenix Domestic Appliances Limited et**" wiehed mir-rekwiziti sabiex tirnexxi eccezzjoni ai termini ta` l-Art 2140 tal-Kodici Civili hija li : "*jrid ikun hemm titolu tajjeb b` dana illi l-art li l-konvenut jippretendi li akkwista bil-preskrizzjoni decennali trid tkun kompriza fit-titolu. L-oggett li wiehed jippretendi li sar proprjetarju tieghu bil-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili, irid jissemma fit-titolu.... Ghalhekk mill-kuntratt irid jirrizulta bic-car li l-art li dwarha hemm il-kontestazzjoni hi kompriza bhala parti mill-oggett li nbiegh.*"

Fil-kawza tal-lum, irrizulta ppruvat illi Giuseppe Licari akkwista minghand il-familja Gulia korp ta` bini bin-numru 81,82,83 u 84 Zabbar Road Marsaskala u n-nuda prorpjeta` tad-dar zghira f`Marsascala Triq Santa Tereza numru 2 bis-sahha ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza tal-21 ta` Lulju 1956 (ezebit bhala Dok MF 8).

Permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri tat-28 ta` Mejju 1977 (ezebit bhala Dok MF9) Giuseppe Licari biegh lil Licari Estates Limited il-korp ta` bini f` Marsascala bin-numru 81,82, 83 u 84 u l-mezzanin numru wiehed (1) fi Triq Santa Tereza, Marsascala.

Permezz ta` kuntratt tal-5 ta` Settembru 1996 fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb (ezebit bhala Dok MF10), Victoria Licari akkwistat dar zghira numru 81, Triq Zabbar, Marsaskala flimkien ma` remmissa kif ukoll kwart indiviz tal-ghalqa li tista` tintuza bhala gnien retroposta ghall-istess

dar u b` kejl ta` cirka 1450 metri kwadri, filwaqt li John Licari akkwista dar zghira numru wiehed Triq Santa Tereza, Marsaskala, kif ukoll kwart inidiviz tal-istess ghalqa li tista` tintuza bhala gnien mal-istess dar.

Minn ezami tad-deskrizzjoni li wiehed isib fil-kuntratti tal-1956 u 1977 (*supra*) ma hemm l-ebda riferenza jew accenn ghal art, ghalqa jew raba`. Ghalhekk jidher li dawk il-kuntratti ma kinux jinkludu trasferiment ta` art jew xi sehem indiviz mill-art mertu ta` din il-kawza. Kien biss imbaghad fil-kuntratt ta` 1996 li ssemmiet l-ghalqa ossija l-art mertu ta` din il-kawza.

Ghaldaqstant, fil-konfront tas-socjeta` konvenuta, din qatt ma setghet teccepixxi l-preskrizzjoni skont l-Art 2140 tal-Kodici Civili favur taghha, billi l-art mertu ta` din il-kawza ma kenitx tifforma parti mill-art oggett ta` dawk il-kuntratti ta` l-1956 u ta` l-1977. Ghalhekk is-socjeta` konvenuta qatt ma setghet akkwistat bil-preskrizzjoni ta` ghaxar snin, il-proprjeta` ta` din l-art peress li dan l-ewwel rekwizit necessarju ghall-applikazzjoni ta` l-Art 2140 tal-Kap 16 ma jissussistix.

b) **<u>L-Art 2143 tal-Kap 16</u>**

Licari Estates Limited tat l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva tat-tletin sena skont l-Art 2143 tal-Kap 16.

Dwar din id-disposizzjoni, fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-24 ta` April 2013 fil-kawza "**<u>Alfred Borg et kontra Nazzareno Vella"</u>** inghad hekk :-

Skont dan l-artikolu :

"L-azzjonijiet kollha, reali, personali jew misti jaqghu bilpreskrizzjoni gheluq tletin sena u ebda oppozizzjoni ghallpreskrizzjoni ma tista` ssir minhabba n-nuqqas ta` titolu jew ta` bona fidi."

Illi huwa mghallem illi "min jallega l-uzukapjoni trigenarja bhala bazi tad-dominju minnu vantat ma jistax jigi oppost in-nuqqas ta` titolu jew tal-bona fede. U l-bona fede ma hijiex eskluza bil-fatt li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir il-proprjetarju tal-haga. Imma l-pussess ta` tletin sena jrid ikun legittimu, jigifieri kontinwu u mhux interrott, pacifiku u mhux ekwivoku." (Vol. XXV P I p 105)

Illi fis-sentenza ta` din il-Qorti fl-ismijiet "**<u>Dr. Carmel Apap Bologna vs Emanuel Sammut"</u>** (deciza fit-28 ta` Marzu 2003) gie wkoll spjegat:

"Illi huwa logiku li l-pussess huwa dejjem mehtieg ghall-fini tal-preskrizzjoni akkwistiva in kwantu min ma ghandux pussess ma jista` qatt jakkwista bil-preskrizzjoni, jghaddi kemm jghaddi zmien ghax kif jinsab stipulat fl-artikolu 2118 tal-Kodici Civili: "Dawk li jzommu l-haga f` isem haddiehor jew il-werrieta taghha ma jistghux jippreskrivu favur tghhom innifishom, bhal ma huma l-kerrejja, id-depositarji, l-usufruttwarji u generalment dawk li ma jzommux il-haga bhala taghhom innifishom".

*Jinsab imbaghad spjegat li l-elementi talpussess huma tnejn – dak materjali, il-poter fuq il-haga, u dak intenzjonali, l-animu tal-pussessur li jgawdi id-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-proprjetarju taghha – animus et corpus, corpus possessionis et animus possidendi vel animus domini. Mhux bizzejjed ikollok 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." ("**<u>Carmelo Caruana vs Orsla Vella"</u>**, Appell Civili 13 ta` Marzu 1953 u **<u>"Victor Chetcuti vs Michael Xerri"</u>**, Appell Civili, 31 ta` Mejju 1996).*

*....Fuq il-bazi li kien qed jippossjedi b`tolleranza, huwa qatt ma jista` jivvanta pussess validu biex isir sid skont l-artikolu citat minnu. Illi kif intqal fis-sentenza riportata fil-Vol. XLVI.II.619 fl-ismijiet "**<u>Abela vs Zammit</u>**":*
"jekk l-istess citat jaghzel &li ghall-azzjoni attrici jeccepixxi dritt ta` proprjeta` huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu tal-attur, izda jkun qieghed jghid lit-titolu tieghu huwa aktar valid u kwindi skont ir-regoli probatorji ` reus in excipiendo fit actor`, din id-difiza timporta li l-konvenut jghaddi ghall-provi tat-titolu tieghu u jekk ma jirnexxix fil-mertu, ikollha tipprevali l-massima `melius est non habere titolum quam habere vitiosum".

*Illi fl-istess sens wiehed jista` jiccita s-sentenzi fl-ismijiet **<u>"Mizzi nomine vs Azzopardi"</u>** (deciza fis-27 ta` Marzu 1996, Qorti tal-Appell) u **<u>"Benmar Company Limited vs Charlton Frank Saliba",</u>** (deciza mill-Prim` Awla, fid-9 ta` Ottubru 2003)."*

Ghaldaqstant sabiex il-pussess trentennali jaghti lok ghall-uzukapjoni, hemm bzonn li ma jkunx ekwivoku u li jkun "*animo domini*".

Fis-sentenza li tat din il-Qorti fit-13 ta` Frar 2014 fil-kawza "**<u>Coleiro Brothers Limited kontra Karmenu Sciberras</u>**" saret analizi dettaljat tal-Art 2143 tal-Kap 16. Hemm inghad :-

*Il-Qorti taghmel referenza ghall-principji enuncjati fissentenza ta` din il-Qorti (PA/PS) tas-27 ta` Gunju 2003 fil-kawza "**Salvino Testaferrata Moroni Viani et v. Francis Montanaro**" fosthom illi l-preskrizzjoni tista` tkun kemm akkwizittiva kif ukoll estintiva, kif ukoll illi l-azzjoni tal-proprjetarju biex jiehu dak li huwa tieghu ma tistax tigi opposta b`semplici preskrizzjoni estintiva, izda biss b`dik akkwizittiva, konsistenti fil-pussess mill-eccipjent. Il-preskrizzjoni tat-tletin sena ma tirrikjedi la titolu u lanqas buona fede.*

*... Biex il-pussess jista` jitqies legittimu huwa mehtieg li jkun kontinwu, mhux interrott, pubbliku u mhux ekwivoku (ara : "**Nazzareno Fenech vs Mada Developers Ltd et"** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fis-16 ta` Dicembru 2004 ; "**It-Tabib Dr Carmel Apap Bologna Sciberras Amico Inguanez v. Emanuel Sammut"** deciza minn din il-Qorti (PA/PS) fit-28 ta` Marzu 2003 ; **"Borg v. Farrugia noe et"** – Kollez. Vol. XLI.I.168). Min jeccepixxi l-preskrizzjoni akkwizittiva ghandu jipprova mhux biss il-pussess imma anke illi dak il-pussess kien minghajr interruzzjoni ghaz-zmien kollu ta` tletin sena."*

*Hekk ukoll din il-Qorti fis-sentenza taghha tat-12 ta` Dicembru, 2011 Citazzjoni Numru. 325/2004 fl-ismijiet **Emanuel Farrugia et kontra Mary Doris Veneziani et:***

"In succint, il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali tippresupponi pussess legittimu ta` tletin (30) sena. Huwa pussess civili li ghandu jkun materjali u intenzjonali, jigifieri l-animus tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien proprjetarju. Minbarra dan, il-pussess necessarju ghal din it-tip ta` preskrizzjoni jrid ikun ukoll wiehed legittimu jigifieri kontinwu, mhux interrott, pubbliku u mhux ekwivoku.

*Dwar il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali, Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tat-13 ta` Marzu 1953 fil-kawza "**Caruana et vs Vella"** (Vol.XXXVII.I.105) il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

Illi pero` kif intqal ghall-effacija taghha bhala akkwizittiva, din il-preskrizzjoni tippresupponi l-pussess legittimu li trid il-ligi ghaz-zmien kollu tat-trentennju. Hu maghruf illi l-elementi tal-pussess civili huma tnejn, dak materjali, il-poter ta` fatt fuq il-haga, u l-iehor intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-propjetarju taghha – animus et corpus ; corpus possessionis et animus possidendi vel animus domini. Ghalhekk mhux pussess civili dak li jonqos fih wiehed jew l-iehor minn dawn iz-zewg elementi b`mod li mhijiex bizzejjed id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprija imma bhala haga ta` haddiehor ghax allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja ... Hu

elementari li lil min jallega lpreskrizzjoni trentennali ma jistax jigi oppost in-nuqqas ta` titolu jew ta` bona fede ... Dan il-pussess b`ligi ghandu jkun kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku. (ara wkoll – "**Azzopardi vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Novembru 1962 – Vol XLVI.I.361)

Fis-sentenza tat-28 ta` Mejju 2010 moghtija millQorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri fil-kawza "**Farrugia et vs Cassar et**" [AE] kienet citata silta minn sentenza tat-Tieni Sezzjoni Civili ta` l-Corte di Cassazione tal-Italja moghtija fit-18 ta` April 2003 fejn kien inghad hekk –

"il possesso ad usucapionem dei beni immobili deve essere non solo continuato, ininterrotto e pacifico, ma anche pubblico ed esercitato coscientemente, nel senso, cioè, che deve concretarsi in un potere che si manifesti attraverso fatti e comportamenti, in una attività intenzionale del possessore, corrispondente all`esercizio di un diritto dominicale sull`immobile (o di altro diritto reale di godimento sullo stesso.

Il-Qorti ta` Ghawdex imbaghad kompliet –

Il-possessur irid ikun wera li qieghed jagixxi bl-animus rem sibi habendi, cjoe` l-intenzjoni li qieghed jagixxi bhala l-proprjetarju esklussiv tal-haga. L-atturi qeghdin isostnu l-pretensjoni taghhom ghallfini tat-talbiet fuq il-preskrizzjoni akkwizitiva trigenarja bilpussess taghhom tal-art in kwistjoni `animo domini` . Din l-ghamla ta` preskrizzjoni ma tirrikjedix la titolu u lanqas bona fides. Ghalhekk bis-semplici pussess legittimu ta` tletin sena l-possessur tal-haga jakkwista l-proprjeta` ta` listess haga posseduta minnu.

Fis-sentenza taghha tal-5 ta` Lulju 2004 fil-kawza "**Pace vs Abela**" (konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta` Settembru 2011) din il-Qorti diversament presjeduta (PA/LFS) qalet hekk –

Fil-kaz tal-preskrizzjoni akkwisittiva trentennali ma hemmx bzonn il-"giusto titolo" u lanqas il-"buona fede" minhabba l-elementi tat-trapass taz-zmien u dak tal-pussess. Biex il-pussess trentennali jaghti lok ghalluzukapjoni, hemm bzonn li ma jkunx ekwivoku, u li jkun"animo domini ... l-bona fede ma hix eskluza bil-fatt illi l-preskrivent kien jaf li l-haga kienet ta` haddiehor ghax hu bizzejjed li lpreskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir il-proprjetarju tal-haga. Imma l-pussess ta` tletin sena jrid ikun legittimu, jigifieri kontinwu u mhux interrott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku.

Ir-rinunzja ghall-uzukapjoni bhala `causa acquisitionis` tista` tkun tacita, cioe` deducibbli mill-fatt li jimplika l-abbandun tal-jedd akkwistat, u d-dikjarazzjoni tal-preskrivent fis-sens li l-haga mhix tieghu, timplika rinunzja tacita ghad-dritt akkwistat minnu bl-uzukapjoni" (Vol. XXXV P I p

*105) u dan kif ikkonfermata fis-sentenza moghtija minn din il-Qorti kif diversament ippreseduta fil-kawza fl-ismijiet **"It-Tabib Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d`Amico Inguanez vs Emanuel Sammut"** deciza fit-28 ta` Marzu, 2003.*

Il-ligi tikkwalifika l-kwalita` ta` l-pussess li jrid iwassal ghall-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali. Fis-sentenza taghha tat-2 ta` Marzu 1963 fil-kawza "**Spiteri vs Saliba"** (Vol. XLVI,I.149) il- Qorti tal-Appell qalet li l-possesso dev`essere una manifestazione esteriore e visibile del fatto che si pretende di acquistare.

*Ricci fid-Diritto Civile jsostni li mhux bizzejjed li l-possessur jallega li kellu l-animo domini u jieqaf hemm ... ma esige che esso si trova in tal condizione, in rapporto al suo possesso, che questo apparisca esternamente un vero possesso in nome proprio, non gia` detenzione della cosa in nome altrui. Ghalhekk sabiex il-pussess ikun tassew legittimu, irid ikun kif imfisser fl-Art.561 tal-Kap.16. u cioe` irid ikun hemm it-tgawdija ta` jedd li wiehed izomm jew jezercita bhala tieghu innifsu u allura ezercizzju ta` jedd assolut u esklussiv. Mhux bizzejjed li dak l-ezercizzju ikun bil-buona grazzja jew tolleranza (ara Vol. XXXV P II p 341 ; **"Fenech vs Aquilina"** – Prim`Awla tal-Qorti Civili - 18 ta` Ottubru 1984 u **"Manfre` vs Spiteri Maempel et"**, Appell Civili, 24 ta` April 1989). Atti ta` mera tolleranza ma jistghux jiswew bhala bazi ta` pussess lanqas jekk jigu ezercitati minn zmien antikissimu u immemorabbli (**"Fenech et vs Salomone et"**, Appell Civili, 1 ta` Frar 1971). Josserva Laurent (Diritto Civile, Vol. XXXII, para. 297) - "colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo ritirare da un` istante all` altro."*

Dan jinghad ghaliex persuna li zzomm il-haga f`isem haddiehor jew il-werrieta taghha ma tistax tippreveskrivi favur taghha stess. Fost dawn il-persuni hemm il-kerrejja, id-depozitarji u l-uzufruttwarji. Ghalkemm il-pussess jehtieg li jkun kontinwu u mhux miksur ghaz-zmien kollu li tghid il-ligi, l-attur fil-prova tal-kontinwità ghandu l-ghajnuna ta` prezunzjonijiet iuris tantum, bhal ma hi dik probatis extremis media præsumuntur, li tohrog mill-Art.529 tal-Kap.16. – Mill-pussess attwali ma titnissilx prezunzjoni ta` pussess fl-imghoddi, hlief jekk il-pussessur ikollu titolu ; f`dan il-kaz, jekk ma jigix ippruvat il-kuntrarju, jinghadd li hu kien fil-pussess mid-data tat-titolu. Inoltre l-possessur li qed ivanta l-akkwist tramite l-uzukapjoni m`ghandux ghalfejn juri li kien f` kuntatt kostanti ma` l-oggett in kwistjoni. Baudry Lancantinerie jghidu hekk - "...non e` necessario che il possessore sia stato in contatto costante con la cosa...."

Fl-isfond ta` din il-gurisprudenza, il-Qorti sejra tistharreg jekk fil-kaz tal-lum kienx ippruvat l-element ta` pussess *animo domini* allegatament ezercitat mill-konvenuti.

Dwar il-pussess ai termini ta` l-Art 2143 tal-Kap 16, tressaq Victor Licari li jiftakar li sa mis-sena 1956, il-mezzanini accessibbli minn Triq San Gwakkin kienu jinkrew minn missieru u li l-bicca art ossia blat li kienet tmiss mal-mezzanini, ma kinetx tinhadem bhala raba` izda kien jaghti permess biex jonsbu fiha u jitqeghdu xi affarijiet fiha. David Licari sostna li f` dan ix-xaghri kien jilghab u kif ukoll meta kiber ittellghet karozza. Dan kollu sehh meta il-familja tieghu kienu jmorru f` dawn l-ambjenti fis-sajf. Fl-istess sens xehed John Licari b` dan illi zied max-xhieda ta` huh billi sostna li huwa fix-xitwa kien imur jonsob ghall-pitirossi fl-ghalqa in kwistjoni u anke zera` ukoll is-sigar tal-lewz.

Bhala xhieda li mhumiex qraba tal-konvenuti, tressaq George Camilleri illi sostna li madwar 24 sena qabel kien ikun jilghab fix-xaghri mertu tal-kawza flimkien ma` hu l-konvenut John Licari u anke kienu tefghu xi karozza hemmhekk. Fl-istess sens John Farrugia li ilu residenti fi Triq San Gwakkin gia Triq Marsaskala sostna li dan kien ilu joqghod hemm 27 sena (aktar tard sostna li ilu joqghod hemm mis-sena 1979)u li fix-xaghri huwa gieli dahal minghajr ma talab l-ebda permess stante li kulhadd jista` jaqbad u jidhol kif kienu qabel. Dan ix-xhud sostna li f` dan ix-xaghri nbniet dura minn ta` Licari  u rrefera wkoll ghal bicca karozza u *chasis* li tpoggiet ukoll minn ta` Licari. Dan semma wkoll li Licari kienu zerghu xi sigar izda imbaghad afferma li kemm id-dura u kemm is-sigra ilhom fuq is-sit in kwistjoni hmistax-il sena jew tmintax-il sena. Tressaq ukoll n-Nutar Charles Vella Zarb li spjega li huwa jaf lil familja Licari personalment u li ilu jafhom f` dan ix-xaghri sa mis-sena 1966.

Minn ezami ta` dawn il-provi, jidher li x-xiehda ta` David Licari, John Licari, George Camilleri u John Farrugia ma tantx tghin biex issostni l-pretensjoni tal-konvenuti li kienu ilhom jippossjedu l-ambjenti in kwistjoni ghal aktar minn tletin sena, peress li jirrizulta li l-ahwa Licari ma setghux jiftakru z-zmien ta` 30 sena qabel bdiet il-kawza peress li dak iz-zmien kienu ghadhom jew ckejkna jew lanqas twieldu. Fir-rigward tax-xiehda ta` George Camilleri u ta` John Farrugia, din tixhet dawl li t-thawwil tas-sigar, it-tpoggija tal-karozza u l-bini tad-dura saru madwar hmistax jew tmintax-il sena qabel xehdu u ghalhekk hawnhekk ukoll ma jissussisti d-dekors tat-tletin sena.

Jekk il-Qorti kellha temmen il-verzjoni ta` Victor Licari, korraborata min-Nutar Charles Vella Zarb, xorta wahda l-Qorti tara li hemm diffikolta` sabiex jigu sodisfatti r-rekwiziti kollha ghall-applikazzjoni ta` l-Art 2143.

Kif fuq precizat, il-pussess irid ikun esklussiv. Izda mill-kontroezami tax-xhud Ruth Thomas Redman, li kienet xhud prodotta mill-konvenuti, irrizulta li minkejja li din ikkonfermat dak li nghad mill-familja Licari, u anke x-xhieda l-ohra, din ix-xhud spjegat, kuntrarjament ghax-xhieda l-ohra, illi tiftakar lill-atturi telghin u nezlin minn dawk l-ambjenti sa "*minn dejjem*". Zvelat ukoll illi hija ilha toqghod hemm 55 sena u tiftakar n-naghag u moghoz ta` l-atturi fl-art mertu ta` din il-kawza. Ghalhekk tezisti xiehda independenti ta` persuna li ressqu l-konvenuti stess li kkonfermat li sa minn dejjem kienet tara lill-atturi fl-ambjenti in kwistjoni.

Apparti x-xiehda ta` Ruth Thomas Redman, il-Qorti hadet konjizzjoni wkoll tas-sentenzi tal-Ewwel Qorti u tal-Qorti tal-Appell (konfermatorja) fil-kawza ta` spoll bin-Nru 2139/1999 fejn kien determinat li l-atturi kellhom pussess sufficjenti biex jissodisfa r-rekwizit ta` pussess tal-haga immobbli necessarjusabiex tirnexxi l-azzjoni ta` spoll.

Il-Qorti mhijiex teskludi li l-konvenuti kienu jidhlu fl-ambjenti in kontestazzjoni, izda jekk dan sehh, il-pussess ma kienx wiehed esklussiv.

Referenza ssir ukoll ghal sentenza ohra hekk kif ikkonfermata mill-Qorti ta` l-Appell fis-27 ta` Marzu, 2015 Appell Civili Numru. 414/2007/1 ukoll kawza ta` spoll bejn l-atturi u l-familja ta` Licari fost ohrajn (liema kawza saret referenza ghaliha fin-nota ta` sottomissjonijiet ta` l-atturi), fejn ghal darb`ohra, gie kkonfermat li l-atturi kellhom pussess ta` dawn l-ambjenti.

In vista ta` dan kollu, il-Qorti ma tistax toqghod fuq il-verzjoni tal-konvenuti u ta` uhud mix-xhieda li gabu fejn kien mistqarr li qatt ma raw lill-atturi fl-ambjenti in disputa, propju ghaliex Ruth Thomas Redman rat lill-atturi. Kif rathom Edman kellhom jarawhom l-ohrajn.

Il-Qorti taghti affidament lill-verzjoni tal-atturi fis-sens li huma kienu dejjem fil-pussess u li ma tawx kaz tad-dura u tal-karozza li saret fl-ambjenti de quo peress li ma kinux idejjquhom jew ma hassewhomx ta` pregudizzju

ghalihom sakemm imbaghad il-konvenuti marru oltre u fethu apertura fil-hajt ta` l-appogg. Kien dak il-pass li wassal lill-attur li jiehdu azzjoni.

Ghalhekk l-eccezzjoni skont l-Art 2143 tal-Kap 16 qeghda tkun michuda.

<u>Decide</u>

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

Riferibbilment ghall-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta Licari Estates Limited, tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni skont l-Art 2140 tal-Kap 16.

Riferibbilment ukoll ghall-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta Licari Estates Limited, tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni skont l-Art 2143 tal-Kap 16.

Tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenuta Licari Estates Limited.

Tilqa` t-talba attrici kif dedotta.

Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-23 ta` Novembru 2000.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur