*Divizjoni*

*Nuqqas ta Provi*

*Oggett tat-Talba mhux identifikat*

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## MHALLEF

**ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND**
**LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.**

**Seduta ta' nhar il-Hamis, 29 ta' Novembru 2018**

**Kawza Numru : 7**
**Rikors Guramentat Numru : 1128/2013/LSO**

**Josephine Pullicino [I.D. 472143 M] f' isimha proprju u ghan-nom u in rapprezentanza ta' ohtha Antonia Fava residenti l-Awstralja; u Grace Mizzi [I.D. 333742 M] - ilkoll ulied il-mejjet Anthony Zahra.**

**vs**

**Lawrence Zahra u Grezzju Zahra wlied Francesco Zahra**

**Il-Qorti,**

## I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Josephine Pullicino *proprio et nomine* datat 26 ta’ Novembru 2013 fejn bil-gurament taghha ddikjarat li hija personalment taf:

Illi r-rikorrenti *proprio et nomine* flimkien mal-konvenuti huma proprjetarji f’ ishma diversi tal-ghalqa maghrufa bhala tal-Fata f’Haz-Zabbar li kienet giet mixtrija mid-defunt Anthony Zahra flimkien ma' hutu Francesco u Maria Zahra permezz ta' kuntratt datat 31 ta' Jannar 1938 fl-atti tan-Nutar Giovanni Xuereb li huwa registrat fil-volum 99/1105 u jgib in-numru progressiv 431. [*Vide* Dok. JP1].

Illi r-rikorrenti *proprio et nomine* ma jridux jibqghu fi stat ta' ko-proprjeta` mal-intimati.

Illi ghalkemm l-intimati gew debitament interpellati diversi drabi sabiex jersqu ghall-qasma tal-ghalqa, baqa' ma ntlahaqx qbil u ghalhekk kellhom isiru dawn il-proceduri.

Tghid ghalhekk l-esponenti ghaliex dina l-Onor. Qorti m'ghandhiex prevja kull dikjarazzjoni li hija mehtiega skont il-ligi:

1. Tordna d-divizjoni tal-ghalqa maghrufa bhala tal-Fata f'Haz-Zabbar skont l-ishma rispettivi li ghandhom il-partijiet;

2. Tappunta nutar pubbliku sabiex jippubblika l-kuntratt tad-divizjoni relattiv;

3. Tinnomina kuraturi nominati sabiex jirrapprezentaw lill-konvenuti kemm-il darba dawn jibqghu ma jersqux ghall-att tal-pubblikazzjoni; u

4. F'kaz li l-ghalqa msemmija ma hijiex komodament divizibbli, tordna l-bejgh b'licitazzjoni, prevja l-hatra ta' perit sabiex jaghmel il-valutazzjoni taghha u l-qasma tar-rikavat bejn il-kontendenti skont is-sehem li kull wiehed ghandu fiha.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-27 ta' Frar 2014.

Rat ir-risposta guramentata ta' Lawrence Zahra u Grezzju Zahra datata 9 ta' Jannar 2014 (fol 14) fejn bir-rispett u bil-gurament tieghu Lawrence Zahra kkonferma li jaf personalment illi :

1. Preliminarjament l-attrici Josephine Pullicino ghandha tipprova l-mandat ta' ohtha Antonia Fava biex tipprocedi f' isimha b'din il-kawza.

2. Preliminarjament ukoll l-atturi ghandhom jidentifikaw preciz il-proprjeta' li qeghdin jirreferu ghaliha u jipprovaw it-titolu pretiz minnhom.

3. Illi fil-meritu, mhux minnu li l-atturi ghandhom xi sehem fi proprjeta' mir-raba' Tal-Fata, f'Haz-Zabbar, li jippossjedu l-eccepjenti.

4. F'kull kaz it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez billi l-eccepjenti huma proprjetarji assoluti tar-raba' kollu li ghandhom maghruf bhala Tal-Fata, f'Haz-Zabbar.

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbali tas-seduti kollha inkluz dak tas-seduta tal-Hamis, 28 ta' Gunju 2018 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Frank Cassar ghall-attrici. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni ta' Dr Frank Cassar, li giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet posposta. Meta regghet issejhet il-kawza deher Dr Pawlu Lia ghall-konvenuti prezenti fl-Awla. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni ta' Dr Pawlu Lia, li giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza qed tigi differita ghas-sentenza ghad-29 ta’ Novembru 2018 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

## II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi permezz ta’ din il-kawza, ir-rikorrenti qed jitolbu d-divizjoni tal-ghalqa maghrufa bhala Tal-Fata Zabbar, skont l-ishma rispettivi tal-partijiet. Illi gie mitlub ukoll, li f’kaz li l-art mhijiex komodament divizibbli, jigi ordnat il-bejgh b’licitazzjoni. L-intimati laqghu preliminarjament, billi eccipew li r-rikorrenti ghandha tipprova l-mandat ta’ Antonia Fava, u li r-rikorrenti ghandhom jidentifikaw preciz il-proprjeta` li qeghdin jirreferu ghaliha u jipprovaw it-titolu pretiz minnhom. Illi fil-mertu, l-intimati eccepew li r-rikorrenti m’ghandhomx sehem fir-raba’ Tal-Fata Zabbar, u l-intimati huma proprjetarji assoluti tal-imsemmija raba’ kwindi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

**Fatti:**

Ir-rikorrenti qed jikkontendu li huma flimkien mal-intimati huma proprjetarji tal-ghalqa Tal-Fata f’Haz Zabbar. Huma esebew kuntratt datat 31 ta’ Jannar 1938, Dok JP1, fejn Anthony Zahra flimkien ma’ hutu kien akkwista porzjon mir-raba’ tal-Fata. Illi wara li l-intimati gew interpellati biex jaqsmu l-imsemmija raba’ FDok LZ1 u LZ3, huma sostnew fl-ittri responsivi taghhom Dok LZ2 u LZ4 li l-art hija kollha taghhom, liema art kienet precedentement fil-pussess ta’ missierhom u ghadha fil-pussess taghhom sal-lum.

Illi skont il-kuntratt esebit, jirrizulta li Francesco, Antonio u Maria ahwa Zahra, xtraw in-nofs (1/2) indiviz mill-art mill-poter ta' Giovanni Xuereb. L-art hija tal-kejl ta' tomnejn izda ma hemmx pjanta annessa.

**Provi:**

**Josephine Pullicino** xehdet permezz ta' affidavit (fol 21-22) u qalet li hi kugina tal-intimati, u missierha Anthony Zahra hu hu missierhom Francesco Zahra. Qalet li hi u hutha jipposjedu flimkien mal-intimati l-ghalqa indiviza maghrufa bhala Tal-Fata Haz-Zabbar "li tigi refa' ta' gebla 'l-boghod mid-dar tieghi.". Hi pprezentat kopja tal-prokura f'isem Antonia Fava msiefra l-Awstralja bhala Dok JP3. Spjegat illi Dok JP1 hu kuntratt datat 31 ta' Jannar 1938, fejn Francesco Zahra kien akkwista f'ismu u f'isem hutu in-nofs indiviz tal-ghalqa tal-Fata Zabbar. Hi sostniet li hi u hutha ghandhom terz minn din l-art filwaqt li l-intimati ghandhom zewg terzi. Skont dak li xehdet, Francesco Zahra kien partat ghalqa ohra mas-sehem ta' Maria Zahra biex b'hekk akkwista sehemha. Sostniet li l-fatt li l-intimati kugini baqghu jahdmu l-ghalqa kollha, ma jfissirx li huma r-rikorrenti tilfu sehemhom minn din l-art. Semmiet li permezz ta' ittra Dok JP5, datata 13 ta' Settembru 2013, l-intimati gew mitluba sabiex tigi delineata l-konfini tal-ghalqa appartenenti lilhom jew sabiex jixtru s-sehem indiviz taghhom, izda fir-risposta taghhom Dok JP6, irrispondew li r-raba' fil-pussess tieghu jappartjeni lilu u lil huh wehedhom.

Hi esebiet pjanta dok JP4 fejn immarkat l-art bil-kulur ahmar.

**Grace Mizzi** xehdet permezz ta' affidavit (fol 47) qalet li tikkonferma l-affidavit ta' ohtha Grace. Spjegat li mir-ricerki testamentarji li saru jirrizulta li l-genituri taghha Anthony u Angela Zahra ma ghamlu l-ebda testment kif jidher minn

Dok GM1 sa GM6, b'hekk hi u hutha awtomatikament huma l-unici werrieta ta' missierha Anthony Zahra li miet fit-8 ta' April 1946.

**In kontro-ezami** qalet (fol 141-143)[1] li ommha kienet haditha fuq is-sit biex turiha li kellhom bicca ghalqa hemmhekk. Semmiet li l-art kienet tinhadem, li r-ricerki gew f'idha tliet snin ilu, u qatt ma halset cens fuq din l-art. L-intimati infurmawha li xtraw l-art kollha izda hi ma rat xejn bhala prova ta' dan.

**Lawrence Zahra** xehed permezz ta' affidavit (fol 133-134) u qal li fejn ghandhom l-ghalqa jghidulha Tal-Fata li wirtuha minghand missierhom.  Qal ukoll li l-*area* kollha hija maghrufa bl-isem Tal-Fata u hemm ghelieqi ohra b'dan l-isem. Qal li din l-ghalqa b'kollox fiha tomnejn, u dejjem jiftakarha f'idejn missieru li kien ighidilhom li xtraha minghand kuginuh. Qal li hu dejjem jaf l-ghalqa ta' missieru wahdu.  Missieru miet fil-5 ta' Marzu 1983 u hu u huh ilhom zammew l-ghalqa bhala taghhom.  Ghalhekk meta rcieva ittra bl-avukat ghan-nom tar-rikorrenti, sostna li l-ghalqa kienet tieghu u ta' huh Grezzju. Qal li l-attrici Josephine Pullicino kienet tfaccat bi pretensjoijiet fuq l-ghalqa wara xi 26 sena mill-mewt ta' missierha izda dejjem wiegeb li l-ghalqa hija tieghu.

**Grazio Zahra** xehed permezz ta' affidavit (fol 135) li kkonferma l-affidavit ta' huh Lawrence Zahra.  Semma li l-ghalqa msemmija dejjem jiftakarha f'idejn missieru u wara l-mewt ta' missierhom fl-1983, hadu l-ghalqa f'idhom.

---

[1] Seduta tal-20 ta' Jannar 2015.

**Gerard Spiteri Maempel** (fol 137) ipprezenta kopja originali awtentikata tal-kuntratt tal-31 ta' Jannar 1938.

**Angele Pullicino** xehdet (fol 138-139)[2] u qalet li hi bint ir-rikorrenti Josephine Pullicino, u f'xi drabi marret fuq l-ghalqa in kwistjoni, u meta kien hemm Lawrence u Grezzju kien qalilhom li m'ghandhom xejn, ghalkemm qalulu li ghandhom il-kuntratt x'juru. Hi giet murija il-pjanta ASK (fol41) mill-Perit Tekniku u identifikat l-ghalqa bhala dik bl-ahmar fuq wara lejn il-Lvant li kienet tibqa' hierga fejn hemm is-sigar.

**In kontro-ezami** qalet (fol 146-148)[3] li saret taf li wirtu l-art wara li saru r-ricerki, u meta kienu marru ghand l-intimati biex jitolbuhom jaqsmu kienu qalulhom li xtrawha kollha huma.

**<u>Rapport tal-Perit Alan Saliba</u>**

B'digriet ta' din il-Qorti datat 27 ta' Frar 2014, gie nominat il-Perit Alan Saliba bhala perit arkitett (fol 17) u r-rapport tieghu jinsab esebit a fol 37 *et sequens* tal-process.

F'dan ir-rapport, il-Perit iddelinea il-porzjon art maghrufa bhala Tal-Fata f'Haz-Zabbar b'kejl ta' circa 2,600 metri kwadri li tidher indikata bl-ahmar fil-pjanta Dok ASK a fol 41.

Ghal domandi in eskussjoni fir-rigward ta' dan ir-rapport esebit, maghmula da parti tar-rikorrenti, il-Perit Alan Saliba wiegeb, li ma ttihdux qisien ezatt, izda indikazzjoni.

[2] Seduta tal-4 ta' Dicembru 2014.
[3] Seduta tas-26 ta' Mejju 2015.

Illi l-istess Perit Tekniku rega’ gie nominat sabiex ikompli fl-inkarigu tieghu u jhejji rapport ulterjuri dwar it-talbiet tar-rikorrenti fid-dawl tal-eccezzjonijiet tal-intimati permezz tal-verbal datat 3 ta’ Gunju 2014, liema rapport jinsab esebit a fol 77 *et sequens* tal-process.

Rigward il-qasma, l-Perit Saliba kkonstata, li l-ghalqa fil-pjanta esebita mir-rikorrenti, f’Dok JP4 (fol 31) hija ta' kejl inqas u aktar lejn it-Tramuntana (filwaqt li turi estensjoni ohra lejn il-Grigal) billi l-pjanta turi art ta' madwar 1,270 metri kwadri.

Qal ukoll li r-rikorrenti qed tfixxkel il-passagg li jidher fuq il-pjanta taghha, li m'ghadux ezistenti, mal-passagg li hemm fil-prezent li jidher fir-ritratti ASR (fol 42).

Barra minn hekk ikkonstata li l-kamra murija fuq il-pjanta JP4 hemm kamra li ma tissemmiex fil-kuntratt ta' akkwist.

Barra minnhekk l-intimati rregistraw fuq isem Lawrence Zahra mal-Ministeru ghar-Rizorsi u l-Affarijiet Rurali zewg ghelieqi kontigwi fl-istess inhawi tal-kejl komplessiv ta' 3,447mk ( Dok LZ7 u LZ8) u, ma jindikawx l-ghalqa oggett tal-kuntratt tas-sena 1938, esebit bhala Dok JP1.

Illi gie sottolineat, li l-ghalqa li r-rikorrenti qed jippretendu li tinqasam hi ghalqa ta’ 1,270 metri kwadri murija f’Dok JP4 (fol 31), liema ghalqa tifforma parti minn art akbar (ta’ madwar tliet tomniet) registrata fuq l-intimat Lawrence Zahra mad-Dipartiment tar-Rizorsi.

Ghalhekk osserva li l-pjanti esebiti mill-partijiet rispettivament ma jindikawx bl-ezatt l-oggett tal-Kuntratt ta' akkwist (DOk JP1).

Madanakollu qal:

"*Li jirrizulta biss hu li l-ghalqa li qed jippretendu li tinqasam ir-Rikorrenti f'dawn il-proceduri hija ghalqa ta' 1,270 mk murija fuq il-pjanta DOK JP4 (fol 31) liema ghalqa tifforma parti minn art akbar (ta' madwar tliet tomniet) registrata fuq l-intimat Lawrence Zahra mad-Dipartiment tar-Rizorsi." (emfasi mizjuda).*

Izda fl-ahhar nett ikkonkluda hekk:

**"Mhux car jekk l-ghalqa indikata mir-rikorrenti fil-pjanta Dok JP4 hix l-istess ghalqa oggett tal-kuntratt tas-sena 1938 provenjenti lir-rikorrenti billi Dok JP4 turi ghalqa b'kejl ta' 1,270 metri kwadri u b'kamra fuqha mentri l-kuntratt tas-sena 1938 jitratta ghalqa b'kejl ta' 2,248 metri kwadri u ma jsemmix kamra."**

Dwar il-kwoti tar-rikorrenti kkonkluda:

*"Jirrizulta li l-kontendenti ghandhom flimkien biss sehem indiviz ugwalment bejniethom ta' terz mill-ghalqa oggett tal-kuntratt tas-sena 1938 u ghalhekk ikun opportun li qabel issir din il-qasma, l-ewwel issir l-identifikazzjoni preciza tal-ghalqa fil-kwistjoni u l-ewwel jigi assenjat ukoll is-sehem spettanti lill-kontendenti mill-istess ghalqa."*

Ghad-domandi in eskussjoni maghmula da parti tar-rikorrenti, il-Perit Alan Saliba wiegeb li l-kwistjoni dwar ta’ min hi l-ghalqa tohrog mill-kuntratti, b’hekk ma sarx access iehor bil-qisien. Specifika li l-identifikazzjoni trid issir mill-kuntratti u mhux mis-sit tal-ghalqa. Fil-fatt, hu qed jirrakkomanda li ssir identifikazzjoni aktar preciza permezz ta’ kuntratti jekk hemm, li huma aktar qodma mill-1938. Sostna li l-kuntratt tal-1938 qed isemmi art ta’ tomnejn u ma jsemmix kamra. Qal li l-kamra li ra fl-ghalqa meta ghamel l-access hija antika hafna, u ma nbnietx recentement. Qal li bhala kuntratt jirrizulta biss il-kuntratt tal-1938, Dok JP1, u kkonferma li l-intimati qalulu li l-art Tal-Fata hi kollha taghhom.

**L-ewwel eccezzjoni:**

Referibbilment ghall-ewwel eccezzjoni preliminari, fejn ir-rikorrenti ghandha tipprova l-mandat ta’ Antonia Fava sabiex tipprocedi f’isimha f’dan il-kaz, giet esebita kopja tal-prokura taghha (Dok JP3 annessa mal-affidavit tar-rikorrenti), b’hekk l-ewwel eccezzjoni hija sorvolata. Konsegwentement, tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri.

**Kunsiderazzjonijiet u applikazzjoni ghall-kaz in ezami:**

Fl-ewwel lok, jigi ritenut, li r-rikorrenti qed jitolbu l-qasma tal-ghalqa oggett tal-kuntratt datat 31 ta’ Jannar 1938, liema ghalqa jsostnu li ghaddiet ghand ir-rikorrenti u l-intimati b’wirt minghand missierhom.

In sostenn ghat-talba taghhom, ir-rikorrenti esebew il-kuntratt Dok JP1 datat 31 ta’ Jannar 1938. Min-naha l-

ohra, l-intimati qed jippretendu li huma proprjetarji assoluti tar-raba' kollha Tal-Fata. In sostenn tal-pretensjoni taghhom, esebew dokumenti Dok LZ7 u Dok LZ8, li juru l-ghalqa registrata fuq l-intimat Lawrence Zahra mad-Dipartiment ghar-Rizorsi u Affarijiet Rurali. Madankollu, mill-kuntratt datat 1938, turi ghalqa li fiha tomna anqas minn dik reklamata mir-rikorrent. Mill-banda l-ohra, fid-dokumenti esebiti mill-intimat jirrizulta li l-ghalqa fiha madwar tomna aktar mit-tomnejn akkwistati permezz tal-kuntratt datat 1938.

Minn ezami tal-kuntratt esebit Dok JP1, jidher li missier ir-rikorrenti, Antonio Zahra kien akkwista terz indiviz (1/3) tal-istess nofs indiviz (1/2), filwaqt li missier l-intimati Francesco Zahra akkwista terz indiviz (1/3) tal-istess nofs indiviz (1/2) u r-rimanenti giet akkwistata minn ohthom Maria Zahra. Madankollu mir-ricerki testamentarji annessi Dok DFC3, ma jirrizultax li Antonio Zahra ittrasferixxa dak akkwistat fl-1938. Ghalhekk, mill-atti tal-kaz jirrizulta, li r-rikorrenti ghandhom sest indiviz (1/6) jew wiehed minn tmintax il parti (1/18) kull wiehed, filwaqt li l-intimati ghandhom sest indiviz (1/6) iehor, jew wiehed minn tnax (1/12) kull wiehed.

Jirrizulta wkoll, mill-kostatazzjonijiet tal-Perit Tekniku nominat mill-Qorti, li minbarra l-fatt li l-kejl tal-ghalqa indikata fil-pjanta esebita mir-rikorrent (Dok JP4 fol 31 u 56) ma tirriflettix bis-shih l-art akkwistata permezz tal-kuntratt Dok JP1 datat 1938, jirrizulta wkoll, li l-pjanta Dok JP4 turi ghalqa b'kamra filwaqt li l-kuntratt datat 1938 ma jsemmi l-ebda kamra.

Ghalhekk, mhuwiex car li r-raba' indikata mir-rikorrenti fil-pjanta fuq imsemmija hija l-istess art akkwistata fil-kuntratt datat 1938. Illi ghalkemm il-kuntratti f'dak iz-zmien fl-1938 ma kienx ikollhom kuntratt anness maghhom, dan il fatt innifsu, ma jimplikax li l-art indikata mir-rikorrent tista' tigi identifikata. Hawnhekk, din il-Qorti tikkondividi l-kostatazzjoni tal-Perit Tekniku, u m'hemmx ragunijiet validi ghaliex ghandha tmur kontra l-ustess kostatazzjonijiet peritali.

F'dan il-kuntest, tajjeb jinghad, li huwa minnu li l-Qorti mhijiex marbuta li tistrieh fuq il-konkluzjonijiet tal-Perit minnha mahtur, kontra l-konvinzjoni taghha, hekk kif jirrizulta mill-**artikolu 681 tal-Kap 12**. Madankollu skont l-insenjament tal-gurisprudenza, dan ma tistax taghmlu b'mod legger jew kappriccuz. Il-konvinzjoni kuntrarja trid tkun ibbazata fuq ragunijiet li jpoggu fid-dubju l-opinjoni teknika sottomessa mill-Perit tekniku. Fi kliem iehor, il-*giudizio dell'arte* ma jistax u m'ghandux jitwarrab facilment, sakemm ma jkunx jidher b'mod car li l-fehmiet u konkluzjonijiet tal-perit huma irragonevoli - App Civili **Bugeja vs Muscat et**, deciza fit-23 ta' Gunju 1967; **Dominic Farrugia et vs Joseph Muscat et**, P.A. deciza fl-20 ta' April 2010.

Difatti, saret referenza ghall-kaz **Louis Gauci vs Angela Attard**, P.A.(19/1992/1) - 9 ta' Dicembru 2002, fejn inghad li:

*"…….il giudizio dell'arte espress mill-espert nominat minnha mhux facli li jigi skartat. Biex taghmel dan il-Qorti jehtigilha tara jekk fil-kumpless tac-cirkostanzi dan il-*

*gudizzju huwiex wiehed irragjonevoli jew priv minn dawk l-elementi assodanti li jwasslu ghall-konvinciment.”* .....Inoltre *“Il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku jikkostitwixxu prova, opinjoni li ghandha valur probatorju daqs kull prova ohra u li tibqa’ tipprevali sakemm ma tigix kontrastata jew bi provi ohra li jikkontradicuwha jew altrimenti b’sottomissjonijiet tal-parti li jinnewtralizzaw bhala wahda mhux attendibbli u kredibbli*.”

Dwar il-konkluzjonijiet ta’ l-espert tekniku, l-Qorti tal-Appell fil-kaz **Calleja vs Mifsud**, irriteniet:

*“Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skont il-ligi prova ta’ fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kintix obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra, pero`, huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta’ l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolineat fir-rikors ta’ l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta’ natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta’ espert in materja.* (*Ara* ***Philip Grima vs Carmelo Mamo****, Appell Civili deciz 29 ta’ Mejju 1998;* ***Anthony Cauchi vs Carmelo Mercieca****, Appell Civili deciz fis-6 ta’ Ottubru 1999,* ***John Saliba vs Joseph Farrugia****, Appell Civili deciz fit-28 ta’ Jannar 2000,* ***Sammy Tabone vs Carmel Tabone****, Appell Civili deciz fil-5 ta’ Ottubru 2001;* ***Spiteri Tiles Ltd. vs Raymond Borg****, P.A. deciza fit-28 ta’ Frar*

*2002). B'danakollu dan ma jfissirx li l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kinitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika."*

Ghalhekk, din il-Qorti ser tabbraccja l-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku. Illi kif irrizulta mix-xhiedha tieghu in eskussjoni, il-kostatazzjonijiet tal-Perit Saliba huma bbazati fuq paragun tad-dokumenti esebiti mill-partijiet, inkluz il-kuntratt datat 31 ta' Jannar 1938, anness mar-rikors promotur, mal-pjanta Dok JP4. Illi sabiex isir dan l-ezercizzju, kif wiegeb il-perit stess fid-domandi in eskussjoni, ma kienx jehtieg li jerga' jsir access u jittiehed il-kejl fuq is-sit tar-raba' in kwistjoni. Madankollu, evidentement, minn dan l-ezercizzju d-diskrepanza fil-kejl tal-art bejn Dok JP1 u Dok LZ7 u Dok LZ8 hargu b'mod car, kwindi ladarba l-art ma tistax tigi identifikata precizament, lanqas, ma tista' ssir il-qasma skont l-ishma rispettivi kif pretiz fit-talbiet tar-rikors odjern.

Illi l-oggett tat-talba fir-rikors promotur ghalhekk baqa' mhux identifikabbli sufficjentement bhala l-istess art li tidher fil-kuntratt esebit Dok JP1. Illi biex issir il-qasma jew il-bejgh b'licitazzjoni, kif mitlub, irid ikun hemm identifikazzjoni preciza tal-art li taghha qed tintalab il-qasma u/jew il-bejgh b'licitazzjoni. B'referenza ghal dan il-punt, ir-rikorrenti, tramite l-avukat difensur taghhom, fit-trattazzjoni, qed jikkontendu li ghandhom jinghataw il-parti zghira tal-art li tifforma parti minn bicca art akbar f'Tal-Fata. Dan gie sollevat biss fl-ahhar stadju tat-trattazzjoni.Izda

minn ezami akkurata tal-atti tal-kaz, ma jirrizultax li saret il-prova necessarja dwar l-identifikazzjoni tal-art *de quo*. F'dan is-sens din il-Qorti tikkondividi dak sottomess mill-avukat difensur tal-intimati fit-trattazzjoni, li mix-xhieda ta' Josephine Pulicino in kontro-ezami, ma rrizultax li kienet midhla tal-art in kwistjoni ghal diversi snin. Illi jidher li kien biss tliet snin qabel il-prezentata ta' dan il-kaz, meta saru r-ricerki testamentarji, li gew a konoxxenza ta' din l-art. Inoltre`, ma jirrizultax li saru r-ricerki kompleti tan-nies kollha involuti, bit-trasferiment u l-bejgh fir-ricerki testamentarji.

Ghaldaqstant, jigi ritenut li l-prova esebita da parti tar-rikorrenti, u cioe` Dok JP1 datat 31 ta' Jannar 1938, mhuwiex sufficjenti biex tidentifika l-art indikata mir-rikorrenti, li taghha qed tintalab il-qasma u dana mhux biss minhabba li hemm avarija sostanzjali bejn il-kejl imsemmi fil-kuntratt u il-kejl muri fuq il-pjanta tar-rikorrenti JP4, imma wkoll billi f'dik il-pjanta hemm murija kamra, mentri fil-kuntratt tal-akkwist ma hemmx imsemmija tali kamra minnkejja li l-Perit ikkonstata li hija kamra antika.

Illi f'kawzi simili ir-rikorrent irid jipprova l-oggett tal-kawza u t-titlu. Normalment f'kawzi ta' divizjoni ikun hemm qbil fuq l-oggett tal-kawza imma mhux fil-kaz odjern. Huwa assodat li f'kawzi ta' divizjoni il-partijiet huma atturi u konvenuti fl-istess hin izda gjaladarba l-intimati qed jikkontestaw l-oggett stess tal-pretensjoni attrici, u kwindi qed jichdu l-komproprjeta reklamata fuq l-art li hija fil-pussess taghhom, kien jispetta lir-rikorrenti li jressqu provi sal-grad rikjest bil-ligi. Dan ma ghamluhx.

Ghalhekk, din il-Qorti ma tistax tilqa' t-talba kif dedotta.

Fid-dawl ta' dan, it-tieni eccezzjoni tal-intimati ser tigi milqugha *stante* li r-rikorrenti ma rnexxilhomx jidentifikaw bi preciz il-proprjeta` li taghha qed tintalab id-divizjoni, ladarba l-kuntratt Dok JP1 mhux bizzejjed biex tigi identifikata. Ghalhekk, tilqa' t-tieni eccezzjoni.

**Titlu**

Illi din il-Qorti hija tal-fehma li l-prova ta' titlu marbuta mal-art muri fil-pjanta Dok JP1 hija wkoll mankanti. Jirrizulta mid-dokumenti esebiti li l-awturi fit-titlu xtraw nofs (1/2) indiviz minn terzi. Izda ghalkemm it-trasmissjoni tas-sehem tal-awturi taghhom lill-partijiet odjerni hija ppruvata, ma jinghad xejn dwar in-nofs (1/2) indiviz rimanenti, x'sar minnu, min xtrah, u jekk hemmx komproprjetari ohra li kellhom jigu identifikati u t-titlu taghhom ippruvat ghall-iskop tat-talbiet odjerni ..

Illi anke ghar-rigward tas-sehem ta' sest (1/6) indiviz mixtri minn Maria Zahra bil-kuntratt tal-1938, ma jirrizulta l-ebda dokument dwar x'sar minn dan is-sehem. Kull ma jirrizulta hija spekulazzjoni da parti tar-rikorrenti fl-affidavit taghha fejn tirreferi ghall-kuntratt ta' tpartit minghajr ma gie esebit l-ebda kuntratt.

Referibbilment ghat-tielet u r-raba' eccezzjonijiet tal-intimat, l-intimati da parti taghhom jistriehu fuq id-dikjarazzjoni tas-successjoni maghmula riferribbilment ghall-wirt ta' missierhom u fuq il-pussess ininterrott taghhom sa minn wara l-mewt ta' missierhom u anke qabel.

L-intimati qed jikkontendu li dejjem ippossjedew ir-raba' kollha Tal-Fata huma, ghalhekk qed jippretendu li huma proprjetarji assoluti tar-raba' kollha maghrufa Tal-Fata f'Haz-Zabbar, liema raba' izda, hija akbar minn dak imsemmi fil-kuntratt. Jibda biex jinghad, li hija regola generali li l-piz tal-prova hu fuq min jafferma fatt *onus probandi incubit ei qui dicit non ei qui negat* (**Joseph Zammit vs Joseph Hili**, Vol. XXXVII-I-578). Kwindi, jinkombi fuq min qed jafferma li dejjem ipposjeda u hu proprjetarju assolut tar-raba' in kwistjoni. Jigi osservat, li l-prova mressqa mill-intimati f'dan ir-rigward hija limitata ghad-dokumenti Dok LZ7 u Dok LZ8, li juru l-ghalqa registrata fuq Lawrence Zahra mad-Dipartiment ghar-Rizorsi u Affarijiet Rurali. Illi dawn id-dokumenti, kif ikkonstata l-Perit AlanSaliba, ma jindikawx l-ghalqa oggett tal-kuntratt esebit mir-rikorrenti, *stante* li l-ghalqa registrata fuq l-intimat Lawrence Zahra turi ghalqa akbar li fiha tomna aktar minn dik indikata fil-kuntratt tal-1938 prodott mir-rikorrenti. Minkejja l-prova tar-registrazzjoni tal-art, l-intimati ma pproducewx prova ulterjuri dwar kemm ilhom jipposjedu l-art u prova ta' titlu derivanti minn kuntratt jew wirt.

Illi r-rikorrenti qed jippretendu li ghandhom tomna mill-art Tal-Fata, li gejja mill-wirt ta' missierhom, li hi medda ta' raba' akbar kif deskritta mill-istess Perit nominat. Min-naha l-ohra l-intimati, sostnew, li peress li huma ilhom jahdmu l-art in kwistjoni minn zmien in-nanniet, u ghal medda twila ta' snin. Izda, fid-dawl tal-kontestazzjoni tal-ko-proprjeta` da parti tal-intimati, din il-prova tal-pussess esklussiv da

parti tal-intimati, kif sostnew fit-tielet eccezzjoni ma gietx bl-ebda mod ippruvata.

*In vista* tas-suespost, it-tielet u r-raba' eccezzjonijiet tal-intimati fil-mertu, ma jregux. Ghaldaqstant, tichad it-tielet u r-raba' eccezzjonijiet tal-intimati.

F'kull kaz, ladarba l-art li tidher indikata fil-kuntratt tal-1938 prodott mir-rikorrent, mhijiex l-istess medda ta' art li l-intimati li qed jikkontendu li hi assolutament taghhom, izda abbazi ta' karenza ta' prova, u abbazi ta' nuqqas ta' identifikazzjoni tal-istess medda ta' art pretiza mill-partijiet, l-eccezzjonijiet tal-intimati fil-mertu, ma jregux.

Inoltre`, minhabba dak diga spjegat dwar in-nuqqas ta' identifikazzjoni tal-art pretiza mir-rikorrenti, it-talbiet tar-rikorrenti ma jistghux jintlaqghu. Evidentement, din il-Qorti taqbel mal-konkljuzjoni tal-Perit Tekniku, li f'dan l-istadju, ma tista' ssir l-ebda qasma jew assenjazzjoni, qabel ma jkun hemm identifikazzjoni shiha tal-art pretiza. L-assenjazzjoni tas-sehem spettanti lill-partijiet, tista' ssir biss wara identifikazzjoni preciza tal-art. Fil-kaz in ezami, l-kontendenti ma rnexxilhomx jippruvaw ghas-sodisfazzjon tal-Qorti l-identifikazzjoni tar-raba' ghas-sehem spettanti lilhom, kwindi it-talbiet kollha tar-rikorrenti qed jigu respinti.

Madankollu, qed jigi riservat lir-rikorrenti il-possibilta' li jiddeducu talbiet ulterjuri in gudizzju jekk ikun il-kaz specifikatament ghall-art in mertu tal-kuntratt JP1, kemm-il darba jkun jirrizulta minn provi ulterjuri ghal dawk imressqa f'dan il-kaz, li l-porzjon indiviz ta' art pretiz ikun jista' jigi identifikat.

## III. <u>KONKLUZJONI</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti **taqta’** u **tiddeciedi** billi tilqa’ t-tieni eccezzjoni, tichad it-tielet u r-raba’ eccezzjonijiet ghar-ragunijiet spjegati, u tirrespingi t-talbiet tar-rikorrenti ghall-motivi hawn fuq ikkunsidrati minhabba nuqqas ta' prova tal-art oggett tal-kawza.

Il-Qorti tirriserva lill-partijiet li jiddeducu pretensjonijiet ulterjuri biex jirreklamaw it-titlu rispettiv taghhom gjaladarba l-art tkun identifikabbli.

**L-ispejjez jithallsu mir-rikorrenti.**

**Moqrija.**

**Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland**
**LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.**
**29 ta’ Novembru 2018**

**Josette Demicoli**
**Deputat Registratur**
**29 ta’ Novembru 2018**