QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 31 ta' Mejju 2019

Numru 27

Ċitazzjoni numru 26/98 PC

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

v.

Regina armla ta' Carlo Cardona u b'digriet tas-6 ta' April 2001, Dr Anton Refalo LLD ġie nominat bħala kuratur tal-wirt ġjacenti tal-mejta Regina Cardona; u b'digriet tat-8 ta' Marzu 2011 il-ġudizzju ġie trasfuz f'isem Maria mart Anthony Vella, Suor Carmen, Suor Maryanne, John, Joseph, George, Emanuel u Paul aħwa Cardona minflok Regina Cardona li mietet fil-mori tal-kawza; Joseph Borg u martu Maria Concetta Borg; Joseph Cassar u martu Mary Rose Cassar; Is-soċjeta` Ta' Frenc Real Estate Company Limited; u l-Avukat Dr. Victor Bajada u martu Louise Bajada u b'digriet tal-10 ta' April 2012 il-ġudizzju ġie trasfuz minn isem Dr. Victor Bajada għal fuq isem Louise Bajada f'isimha u bħala kuratrici provizorja ta' binha Christian Bajada u Carmen Bajada; b'digriet tad-19 ta' Novembru 2003 ġie kjamat fil-kawża r-Reġistratur tal-Artijiet.

PRELIMINARI:

1. Dan huwa appell ad istanza tal-atturi Gregory Vella, Clementia Grech u Carmen Borg mis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, fis-7 ta' Jannar 2014, li permezz tiegħu qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata fis-sens illi:

> *"tikkonferma fl-intier tagħha l-ewwel talba tal-atturi appellanti, filwaqt li tħassar u tirrevoka dik il-parti tas-sentenza appellata fejn ġew miċħuda t-talbiet tal-atturi l-oħra, u minflok tilqa' l-istess tieni u tielet talbiet tal-atturi appellanti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellati jew min minnhom."*

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

> "Rat iċ-Ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew :
>
> "Illi l-atturi huma proprjetarji ta' parti diviża mill-fond bla numru, ġia' bin-numru dsatax (19) fi Triq Għajn Tuta, Kerċem, Għawdex, li fil-kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Aloisio Calleja Pace tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Jannar elf disa' mija u sebgħa (1907) – esibit u mmarkat Dokument A – ġie deskritt li jikkonsisti *"in un covile, un piccolo cortile, una scala scoperta, un verone, una loggia ed una stanza grande ed una piccola nel piano superiore .... confinata detta porzione da Levante con beni di Michele Cassar, da tramontana con strada, ed da Mezzodi' con beni posti nella seconda porzione"* [u ċioe' ma parti diviża oħra mill-istess fond li bl-imsemmi kuntatt ta' diviżjoni ġiet assenjata lil Carmelo Tabone li jiġi missier il-konvenuta Regina Cardona u l-predeċessur fit-titolu tal-konvenuti l-oħra], liema parti diviża mill-imsemmi fond ipperveniet lill-atturi mill-eredita' ta' Clemenzia ġia' mart Frnacesco Vella, li tiġi n-nanna paterna tal-atturi;
>
> "Illi l-parti diviża l-oħra mill-istes fond li bl-att ta' diviżjoni fuq imsemmi kienet ġiet assenjata lil Carmelo Tabone, hu l-fuq imsemmija Clemenzia Vella, u li jiġi missier il-konvenuta Regina illum armal ta' Carlo Cardona, tikkonsisti skond id-deskrizzjoni mogħtija fil-kuntratt ċitat *"in un passaggio, una stanza da centimolo con soppalco, un covile con due stanze sovrapposte allo stess, una altra stanza sulla detta stanza da centimolo, verone e cucina – avente il passaggio dalla porta*

principale e dall scala di detto luogo di case e mandretta seco congiunta della capacita' di un mondello e misure due – confinate le dette porzione di luogo di case e mandretta da Levante con Strada, da Mezzodi' con beni posti nella prima porzione [u ċioe' mal-parti diviża mill-istess fond ġia' deskritta fl-ewwel paragrafu li bl-imsemmi kuntratt ta' diviżjoni ġie assenjata lil Clemenzia Vella kif fuq spjegat li tiġi n-nanna paterna tal-atturi], *da Ponente con veni posti nella terza porzione* [u ċioe' ma beni oħrajn li ġew assejanti lil Felice Tabone, hu l-imsemmija Carmelo Tabone u Clemeniza Vella] *e da Tramontana con beni posti nella quarta porzione* [u ċioe' ma' beni li ġew assenjati lil Maria mart Salvu Grech, oħr l-imsemmija Felice Tabone, Carmelo Tabone u Clemenzia Vella] ...";

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

"Illi l-konvenuta Regina Cardona biegħet u ttrasferiet il-proprejta' li hi kienet akkwistat kif fuq spjegat lill-konvenut Joseph Cassar b'kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Michael Refalo tas-sitta u għoxrin (26) ta' Ottubru elf disa' mija u tmeinja u tmenin (1988) – esebit u mmarkat Dokument C – li minn naħa tiegħu kien biegħ u ttrasferixxa żewġ terzi (2/3) indiviżi tal-proprjeta' favur is-soċjeta' konvenuta "Ta' Frenċ Real Estate Company Limited" u l-konvenut l-ieħor l-Avukat Dottor Victor Bajada fil-kwoti ta' terz indiviż (1/3) kull wieħed b'kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani tas-sebgħa (7) ta' Jannar elf disa' mija u wieħed u disgħin (1991) – esebit u mmarkat Dokument D;

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

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

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

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

“1. Tiddikjara li l-atturi huma proprjetari tal-ambjenti formanti parti diviża millf-fond bla numru ġia’ markat bin-numru dsatax (19), Triq Għajn Tuta, Kerċem, Għawdex, liema ambjenti huma aħjar deskritti fil-kuntratt ta’ diviżjoni fl-atti tan-Nutar Aloisio Calleja Pace tat-tlieta u għoxrin (23) ta’ Jannar elf disa’ mija u sebgħa (1907) u li l-istess ambjenti ma’ kienux jifformaw parti mill-lok ta’ djar li kien ġie assenjat lill-konvnetua Regian miżżewġa Cardona bil-kuntratt ta’ diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tal-ħamsa (5) ta’ Frar elf disa’ mija u tnejn u tmenin (1982) li sussegwentement ġie mibjugħ u ttrasferit lill-konvenut Joseph Cassar bil-kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Michael Refalo tas-sitta u għoxrin (26) ta’ Otturbru elf disa’ mija u tmienja u tmenin (1988), lill-konvenuti l-Avukat Dottor Victor Bajada u s-soċjeta’ “Ta’ Frenċ Real Estate Company Limited” bil-kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani tas-sebgħa (7) ta’ Jannar elf disa’ mija u wieħed u disgħin (1991), u lill-konvenut Joseph Borg bil-kuntratt tas-sebgħa (7) ta’ Mejju elf disa’ mija u tnejn u disgħin (1992);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fil-jedd u fil-fatt.

“Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-istess soċjeta’ konvenuta maħlufa minn Anġelo Cefai.

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

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

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

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

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

“5. Illi hija ta’ ostakolu wkoll għall-azzjoni attriċi l-preskrizzjoni trentennali skond il-liġi billi l-proprjeta’ kollha llum okkupata mill-

konvenuti Borg ilha bosta snin fil-pussess esklussiv pubbliku u indisturbat tagħhom u tal-awturi tagħhom fit-titolu.

"Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fil-jedd u fil-fatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"Ikkunsidrat:

"Din hija kawża rivendikatorja fejn l-atturi qegħdin jallegaw li l-konvenuti konjuġi Borg bnew partijiet mill-fond tagħhom fl-indirizz indikat fiċ-ċitazzjoni fuq il-proprjeta' tagħhom, wara li din ġiet demolita minnhom fil-kors tal-kostruzzjoni ta' dan il-fond. Għalhekk talbu dikjarazzjoni li (i) huma proprjetarji tal-parti diviża mill-fond bla numru, qabel numru

dsatax (19),Triq Għajn Tuta, Kerċem, provenjenti lilhom mill-wirt tan-nanna paterna tagħhom Clementia Vella; (ii) li l-konvenuti konjuġi Borg abbużivament ħadu l-pussess ta' dan il-fond u nkorporawh fil-bini tagħhom. Konsegwentement talbu wkoll li din il-Qorti tordna lill-konvenuti sabiex jirreintegrawhom fil-pussess tal-proprjeta' tagħhom u jerġgħu ipoġġu kollox kif kien.

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

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

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

""1. Quando l'attore produce un titolo traslativo di proprieta',consentito a suo favore, e il reo convenuto non ne produce alcuno, deve ritenersi che quegli abbia provato sufficentemente il suo diritto di proprieta', purche' il suo titolo sia anteriore al possesso del reo convenuto….

""2. Quando si' l'attore che il reo convenuto producono titoli traslativi di proprieta', e questi emanino dalla stessa persona, la preferenza e' regolata dall'anteriorita' della trascrizione, o, secondo casi, dei titoli stessi…..

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

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

““Ma, in generale, un’azione rivendicatoria non puo’ sorreggersi sul solo appogio di risultanze attinte dalle mappe o campioni catastali.”[1]”

“Fl-applikazzjoni ta’ dawn il-prinċipji dottrinali, nsibu l-qrati tagħna jispjegaw illi:

““…. *L-attur fl-azzjoni rivendikatorja jrid jipprova d-dominju, ossija l-proprjeta’ fih, tal-ħaġa li jrid jirrivendika. Mhux biżżejjed li hu talvolta jipprova li l-ħaġa mhix tal-konvenut, imma jeħtieġ li juri pożittivament li hi tiegħu nnifsu – ‘**melior est conditio possidentis**’. Ġie dejjem ritenut mill-Qrati Tagħna, fuq l-istregwa tal-prinċipji ammessi universalment mid-dottrina u l-ġurisprudenza, bażata fuq liġijiet bħal tagħna, illi dik il-prova li hi eżatta mir-rivendikant hemm bżonn li tkun kompleta u konklużiva, b’mod li, kif ntqal fis-sentenza ‘Fenech vs. Debono (P.A. 14 ta’ Marzu 1935,Kollez.Vol.XXIX.II.488). ‘kwalunkwe dubbju, anki l-iċken, għandu jmur favur il-**pussessur konvenut**’. Kompla f’dik is-sentenza jingħad illi ‘anki jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi għandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jagħtix prova tad-dominju tiegħu li tkun eżenti mill-anqas dubbju (ara wkoll fl-istess sens Kollez.XXXII.I.282; XXXIII.II.266; XXXV.I.518; XXXVII.I.105;*”[2]”

“Hekk ukoll ingħad illi:

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

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

“A bażi tal-prinċipji stabiliti hawn fuq, sew fid-dottrina kif ukoll fil-ġurisprudenza, ġialadarba l-konvenuti konjuġi Borg qegħdin jeċċepixxu titolu ta' proprjeta' fuq il-fond kollu mibni minnhom f’dawk l-inħawi u

[1] Istituzioni di Diritto Civile Italiano 3za ed. 1884;vol.III.# 131-134, p.207et seq.
[2] Appell Civili:Giuseppe Buhagiar v.Giuzeppi Borg:17.11.1958;Kollez.vol.XLII.pt.I.p.575
[3] Giuseppi Abela vs John Zammit:P.A.16.5.1963

mhux qed jistrieħu sempliċement fuq il-pussess, l-oneru tal-prova jaqa' fl-ewwel lok fuqhom sabiex jippruvaw dan it-titolu tagħhom. F'każ li jirnexxilhom jagħmlu dan, jispetta mbagħad lill-atturi li jippruvaw it-titolu tagħhom fuq dawk il-partijiet mill-fond tal-konvenuti Borg li jallegaw li nbnew fuq ħwejjiġhom, u jekk huma wkoll jirnexxu f'din il-prova, il-Qorti trid finalment tiddeċidi hi min minnhom għandu l-aqwa titolu.

"Il-konjuġi Borg jibbażaw it-titolu tagħhom fuq id-dar minnhom mibnija fi Triq Għajn Tuta, Kerċem, fuq kuntratt ta' xiri li sar mal-konvenuti l-oħra l-konjuġi Bajada, Cassar u s-soċjeta' Ta' Frenċ fis-7 ta' Mejju 1992.[4] L-estensjoni tal-proprjeta' akkwistata ġiet dikjarata fuq il-kuntratt li kienet dik indikata fuq pjanta annessa ma' kuntratt in atti Nutar Paul Pisani tas-7 ta' Jannar 1991.[5] Fuq l-istess kuntratt il-vendituri jagħtu bħala provenjenza tat-titolu tagħhom kuntratt tas-26 ta' Ottubru 1988, u tnejn oħra tas-7 ta' Jannar 1991.

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

"Permezz ta' dan il-kuntratt ta' diviżjoni[7] l-konvenuta Regina Cardona kienet ġiet assenjata *inter alia*: " *(f) il-lok ta' djar bla numru fi Triq Għajn Tuta, Kerċem, Gozo, konfinanti mit-tramuntana beni ta' Gużepp Tabone, grigal mat-triq u nofsinhar beni ta' Ċikku Vella…*"[8] Irriżulta mbagħad mill-provi, u dan mhux kontestat mill-atturi, li anke jagħmlu referenza għalih fiċ-ċitazzjoni stess, li dan il-fond kien mess lil Carmelo Tabone, missier Regina Cardona, minn diviżjoni oħra li kienet saret in atti Nutar Alosio Calleja Pace tat-23 ta' Jannar 1907, li fiha kienet involuta ukoll Clementia Vella, n-nanna paterna tal-atturi, li messha wkoll parti diviża oħra mill-istess fond.[9] Il-parti minn dan il-fond li messet lil Carmelo Tabone kienet ġiet deskritta f'dik id-diviżjoni bħala "*una porzione del predetto luogo di case di Strada Ghain Tuta numero diciannove, la quale consiste in un passaggio, una stanza da centimolo con soppalco, un bovile con due stanze sovrapposte allo stesso, una altra stanza sulla detta stanza di centimolo, verone e cucina – avente il passaggio dalla porta principale e dalla scala di detto luogo di case…*"[10]

[4] Ara kopja tieghu,esebita bhala Dok. E mac-citazzjoni a fol. 92- 93 tal-process
[5] Ara kopja ta' din il-pjanta esebita a fol.91
[6] Ara kopja tieghu esebita bhala Dok.C mac-citazzjoni a fol. 87 – 88
[7] Ara kopja tieghu esebita bhala Dok.B mac-citazzjoni a fol.73 - 86
[8] Ara din id-deskrizzjoni .delinejata bl-ahdar a fol. 75
[9] Ara kopja tieghu esebita bhala Dok.A a fol. 8 – 72
[10] Ara t-tieni item fit-tieni porzjon ta' din id-divizjoni fil-kopja ta' dan il-kuntratt esebita mill-atturi man-Nota taghhom tal-1.06.2010 a fol. 541

“Bl-ewwel kuntratt tas-7 ta’ Jannar 1991 il-konvenut Cassar biegħ lill-konvenuti l-oħra Dr.Victor Bajada u s-soċjeta’ Ta’ Frenċ, terz kull wieħed mill-fond akkwistat minnu bil-kuntratt tas-26 ta’ Ottubru 1988.[11]

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

“Il-konvenuti kollha jinsistu li l-konjuġi Borg bnew id-dar tagħhom fuq l-art li rriżultat wara d-demolizzjoni tar-rovini li kien fadal mill-fond ta’ Regina Cardona u dik il-parti mir-raba mixtrija mingħand l-aħwa Vella bil-kuntratt tas-7 ta’ Jannar 1991 li kienet tmiss ma’ l-istess fond, u dan kif jirriżulta mill-pjanta annessa mal-applikazzjoni għall-permessi tal-bini sottomessi lill-Awtorita’ tal-Ambjent u l-Ippjanar mill-konjuġi Borg[13] kif imqabbla mal-pjanta annessa mal-istess kuntratt tas-7 ta’ Jannar 1991.[14] Infatti minn eżami tal-pjanta annessa ma’ dan il-kuntratt, naraw illi dakinhar mill-kmamar oriġinali deskritti fid-diviżjoni tal-1907, kienu għadhom jeżistu biss:

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

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

“(iii) il-kamra fuq parti mill-mitħna;

“(iv) u s-setaħ mikxuf (verone) quddiemha.

“Dan kollu huwa wkoll konfermat mill-pjanti sottomessi mill-konjuġi Borg lir-Reġistratur tal-Artijiet għall-fini ta’ ħruġ ta’ ċertfikat ta’ titolu fuq il-fond tagħhom f’dawk l-inħawi ta’ Triq Għajn Tuta.[15]

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

“Minn naħa l-oħra l-atturi, kif jiddikjaraw fiċ-ċitazzjoni tagħhom, jafu l-oriġini tat-titolu tagħhom lill-istess kuntratt ta’ diviżjoni tal-1907, fejn in-

[11] Ara kopja ta’ dan il-kunratt esebita bhala Dok.D a fol. 89 - 90
[12] Ara kopja tieghu esebita bhala Dok.G mac-citazzjoni a fol. 102 - 104
[13] Ara pjanta a fol. 267
[14] Ara kopja a fol.104.
[15] Ara kopji taghhom: a fol.647 fejn tidher il-foot print ta’ parti mid-dar mibnija fuq l-art qabel okkupata mill-fond akkwistat minghand Regina Cardona bbordurata bl-ahmar; u a fol. 659 dik mibnija fuq wahda mill-ghelieqi akkwistati minghand l-ahwa Vella, li tidher ibbordurata bl-ahmar fuq il-pjanta

nanna paterna tagħhom Clementia Vella kienet *inter alia* ġiet assenjata: "*una porzione di un luogo di case situato anche nei limiti del Casale Kercem, Strada Ghain Tuta no. 19 consistente tale porzione in un bovile, un piccolo cortile, una scala scoperta, un verone, una loggia ed una stanza grande ed una piccolo nel piano superiore – il cortile e la scala soggetti al passaggio verso altri beni contigui; confinata la detta porzione da levante con beni di Michele Cassar, da Tramontana con strada e da Mezzodi' con beni posti nella seconda porzione*" (u ċioe' dik li messet li ħuha Carmelo Tabone).[16]

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

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

"Sinjifikanti wkoll kif minn skizz redatt mill-perit Joseph Dimech fl-1993 fuq inkarigu ta' Katerina Vella, omm l-atturi, li dakinnhar kienet imħajra

---

[16] Ara deskizzjoni li tidher bhala item 2 tal-ewwel pozjon a fol. 16
[17] Ara deposizzjoni taghha a fol. 126 - 127
[18] Ara xhieda tieghu in kontro-ezami a fol. 431 - 449
[19] Ara kontro-ezami taghha a fol. 450 - 466

tagħmel rikostruzzjoni tal-bini tagħha, jirriżulta li l-partijiet mill-fond tagħha li kienu għadhom jeżistu ġew kollha murija 'l barra mill-mitħna ta' Regina Cardona. Infatti, fuq indikazzjoni tal-istess Katerina Vella, l-perit Dimech immarka l-fdalijiet tal-kmamar tagħha bl-ittri "B", "X" u "Y", 'l fuq u ma' ġenb il-mitħna mmarkata bl-ittri "GG". L-entrata li wkoll kienet tifforma parti mill-fond tagħha ġiet ukoll indikata bħala "*right of way*" fuq l-istess skizz, u din hija l-istess waħda li tagħti għall-mitħna.[20] Imkien ma hemm ebda aċċenn fuq dan l-iskizz li Vella kellhom xi kmamar sovrapposti l-mitħna li kienu jappartjenu lilhom ukoll. Dan kollu kkonfermah il-perit Dimech fix-xhieda tiegħu tas-6 ta' Ottubru 2000.[21]

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

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

"Għaldaqstant, billi l-atturi ma rnexxielhomx jippruvaw li l-konvenuti konjuġi Borg użurpaw xi parti mill-art qabel okkupata bil-fond proprjeta' tagħhom u indikat fiċ-ċitazzjoni, u lanqas li l-konvenuti l-oħra inkludew din l-art fil-kuntratti li wasslu għall-akkwist mill-konjuġi Borg tal-proprjeta' tagħhom, l-azzjoni odjerna hija destinata li tfalli. Konsegwentement, ħlief għad-dikjarazzjoni li l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond deskritt fiċ-ċitazzjoni bħala provenjenti lilhom mil-wirt ta' Clementia Vella, ħaġa li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, hija waħda superfluha billi qatt ma ġiet kontestata, t-talbiet fiċ-ċitazzjoni, ma jistgħax jiġu milqugħa.

"Għal dawn il-motivi, u peress li l-atturi ma rnexxielhomx jippruvaw li huma għandhom xi drittijiet ta' proprjeta' fuq il-fond mibni mill-konjuġi Borg fl-inħawi deskritti ta' Għajn Tuta, limiti ta' Kerċem, tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tiddikjara li l-atturi huma proprjetarji tal-ambjenti formanti parti diviża mill-fond bla numru ġia' markat bin-numru dsatax (19) Triq Għajn Tuta, Kerċem, Għawdex, liema ambjenti huma aħjar deskritti fil-kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Alosio Calleja Pace tat-

[20] Ara dan l-iskizz esebit a fol. 144
[21] A fol. 141 - 143
[22] Ara item 3 ta' din id-denunzja a fol. 173

tlieta u għoxrin (23) ta’ Jannar elf disa’ mija u sebgħa (1907), u assenjati lil nannithom Clementia Vella bl-istess kuntratt, jew aħjar illum, l-art li fuqha kienu jinsabu, billi ftit li xejn fadal minnhom, tiċħad it-talbiet attriċi l-oħra, bl-ispejjeż kollha kontra l-istess atturi.”

RIKORS TAL-APPELL tal-atturi Gregory Vella, Clementia Grech u Carmen Borg (24.01.2014):

3. L-atturi ħassew ruħhom aggravati bis-sentenza tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha. Huma mhux talli ma jaqblux mal-konklużjoni tal-ewwel Qorti in kwantu rriżultalha li l-ebda parti mill-proprjeta` li ġiet assenjata lil nannithom Clementia Vella fl-1907 ma ntmesset bil-bini tal-konvenuti l-konjuġi Borg, talli jsostnu invece li l-bini tal-konjuġi Borg adirittura tinkludi l-proprjeta` kollha li ġiet assenjata lil nannithom.

RISPOSTA tal-appell tal-kjamat fil-kawża r-Reġistratur tal-Artijiet (14.02.2014):

4. Il-kjamat fil-kawża r-Reġistratur tal-Artijiet wieġeb biex jgħid li ser jirrimetti ruħu għar-riżultanzi proċesswali u għas-savju ġudizzju ta’ din il-Qorti, salv li fi kwalunkwe każ l-azzjoni tal-appellanti mhix attribwibbli għal xi għemil da parti tiegħu u għalhekk m’għandux jiġi soġġett għall-ispejjeż tal-kawża istanti.

RISPOSTA tal-appell ta-konvenuti Joseph Cardona u ta’ Maria Vella

<u>proprio u f'isem ħutha l-imsefrin Suor Maryanne Cardona u Suor Carmen Cardona (17.02.2014):</u>

5. L-imsemmija konvenuti wieġbu biex jgħidu li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita li tiġi kkonfermata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellanti. Irrimarkaw ukoll li din l-azzjoni bl-ebda mod ma tista' treġi fil-konfront tal-eredi ta' Regina Cardona, li llum m'għadhomx pussessuri u li qabel il-kawża kienu ilhom li ttrasferew kwalsiasi pussess li kellhom lil terzi, u dan iktar minn darba .

<u>RISPOSTA tal-konvenuti Joseph u Maria Concetta konjuġi Borg, Paul Cardona, John Cardona, u Emanuel Cardona (19.02.2014):</u>

6. L-imsemmija konvenuti wieġbu biex jgħidu li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellanti. Talbu wkoll lil din il-Qorti tikkundanna lill-atturi appellanti għall-ħlas ta' doppie spese in kwantu l-appell odjern huwa, skont huma, frivolu u vessatorju. Żiedu jgħidu li f'każ li din il-Qorti jidhrilha li l-aggravji huma fondati, ikun jeħtieġ li tittratta t-tmien eċċezzjoni tal-konjuġi Borg.

<u>RISPOSTA tas-soċjeta` konvenuta Ta' Frenc Real Estate Co Ltd (19.02.2014):</u>

7. Is-soċjeta` konvenuta Ta' Frenc Real Estate Co Ltd wieġbet biex tgħid li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellanti. Talbet wkoll lil din il-Qorti tikkundanna lill-atturi appellanti għall-ħlas ta' doppie spese in kwantu l-appell odjern huwa, skont hija, frivolu u vessatorju. Żiedet tgħid li f'każ li din il-Qorti jidhrilha li l-aggravji huma fondati, ikun jeħtieġ li tittratta t-tmien eċċezzjoni tal-konjuġi Borg.

RISPOSTA tal-konvenuti Joseph u MaryRose Cassar, ta' Louise Bajada f'isimha u bħala kuratriċi proviżjorja ta' binha Christian Bajada, u ta' Carmen Bajada (25.02.2014):

8. L-imsemmija konvenuti wieġbu biex jgħidu li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellanti.

RISPOSTA tal-konvenut George Cardona (19.02.2014):

9. Il-konvenut George Cardona wieġeb biex jgħid li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma bl-ispejjeż kontra l-atturi appellanti.

IL-VERTENZA ODJERNA:

10. L-atturi jallegaw li meta l-konvenuti Borg żviluppaw il-proprjeta` tagħhom bnew ukoll fuq proprjeta` tagħhom (tal-atturi) ossia fuq parti diviża li allegatament għandhom mill-fond li qabel kellu n-numru **19, Triq Għajn Tuta, Kerċem, Għawdex**. Permezz ta' din l-azzjoni ta' rivendika huma talbu li l-konvenuti konjuġi Borg (li skont l-atturi allura jinsabu fil-pussess tal-imsemmija proprjeta` tagħhom) jiġu ordnati jirripristinaw tali proprjeta` allegatament invaża minnhom fl-istat pristinu tagħha.

KRONOLOĠIJA TA' TRASFERIMENTI rigwardanti l-proprjeta` gia 19, Triq Għajn Tuta, Kerċem:

11. Il-lok tad-djar bin-numru **19, Triq Għajn Tuta, Kerċem** (li l-atturi jsostnu li parti minnha hija proprjeta` tagħhom) oriġinarjament kienet ta' sid wieħed. Fl-1907 kienet ġiet diviża f'żewġ partijiet b'mod li:

(i) parti waħda ġiet assenjata lil Clemenzia Vella nee Tabone, in-nanna paterna tal-atturi, u

(ii) l-parti l-oħra ġiet assenjata lil Carmelo Tabone, missier il-konvenuta Regina Cardona, l-awtriċi fit-titolu tal-konvenut Borg.

Din il-Qorti ser telenka d-dokumenti li permezz tagħhom l-imsemmija

partijiet ġew trasferiti:

(a) Il-parti tal-lok ta' djar li messet lil Clemenzia Vella (in-nanna tal-atturi):

23.01.1907[23] Kuntratt ta' diviżjoni (atti Nutar Aloisio Calleja Pace) bejn l-erba' aħwa Tabone: Carmelo, Felice, Clemenzia miżżewġa Vella, u Maria miżżewġa Grech, ilkoll ulied il-mejtin Giuseppe u Regina Tabone. Il-beni tal-ġenituri tagħhom ġew diviżi f'erba' porzjonijiet.

Clemenzia Vella nee Tabone ġiet assenjata l-EWWEL PORZJON, li *inter alia* kien jinkludi:

> **"2. *Una porzione di un luogo di case situato anche nei limiti del Casale Kercem, Strada Għajn Tuta, No. 19, consistente tali porzione in un bovile, un piccolo cortile, una scala scoperta, un verone, una loggia ed una stanza grande ed una piccola nel piano superiore, il cortile e la scala soggetti al passaggio verso altri beni contigui, confinata la detta porzione da Levante con beni di Michele Cassar, da Tramontana con strada, e da Mezzodi con beni posti nella seconda porzione – franca…"***

F'paġna 125 tal-kuntratt hemm dikjarat illi:

> ***"..la porzione del luogo di casa di Strada Għajn Tuta N. 19 della Prima Porzione e` soggetta al passaggio dal cortile e dalla scala inesistente verso la porzione dello stesso luogo di case descritta al N. 2 della Seconda Porzione."***

[23] Dok A, fol 8 et seq

13.01.1921[24] Denunzja tas-suċċessjoni ta' Clemenzia mart Francesco Vella nee Tabone, li mietet fit-13.08.1920[25]. (Ġie dikjarat li kellha żewġ subien: Felice u Giuseppe Vella). Fost il-beni tagħha ġiet indikata s-segwenti proprjeta`:

> ***"XVII Una divisa porzione di luogo di case posto in strada Għajn Tuta No 19 il quale stimo valere como libero e franco, lire sterline quindici sive £15.0.0."***

(b) Il-parti mil-lok ta' djar li messet lil Carmelo Tabone (l-awtur fit-titolu tal-konvenut Joseph Borg):

23.01.1907[26] Kuntratt ta' diviżjoni (atti Nutar Aloisio Calleja Pace) bejn l-erba' aħwa Tabone: Carmelo, Felice, Clemenzia miżżewġa Vella, u Maria miżżewġa Grech, ilkoll ulied il-mejtin Giuseppe u Regina Tabone. Il-beni tal-ġenituri tagħhom ġew diviżi f'erba' porzjonijiet.

Carmelo Tabone ġie assenjat it-TIENI PORZJON, li *inter alia* kien jinkludi:

> "2. ***Porzione del predetto luogo di case di Strada Għajn Tuta numero diecinove, la quale consiste in un passaggio, una stanza da centimolo con soppalco, un bovile con due stanze sovrapposte allo stesso, una altra stanza sulla detta stanza da centimolo, verone e cucina – avente il passaggio dalla porta principale e dalla scala di detto luogo di case e mandretta suo congiunta della capacita` di un mondello e misure due – confinante le dette porzione di luogo di case e mandretta da Levante con strada, da Mezzodi con beni posti nella prima porzione, da Ponente con beni posti nella terza porzione e da tramontana con beni posti nella quarta porzione – franca e libera…"***

[24] Dok F, fol 94 et seq
[25] Ċertifikat tal-mewt a fol 170
[26] Dok A, fol 8 et seq

05.02.1982 Kuntratt ta' diviżjoni[27] (atti Nutar Michael Refalo) bejn it-tlett aħwa Tabone: Grazio, Giuseppe u Regina mart Carlo Cardona, ilkoll ulied il-mejtin Carmelo u Giovanna Tabone.

Il-konvenuta Regina Cardona nee Tabone (li mietet fil-31.12.1999) ġiet assenjata *inter alia:*

> ***"f) il-lok ta' djar bla numru fi Triq Għajn Tuta, Kerċem, Gozo, konfinanti mit-Tramuntana ma' beni ta' Ġuzepp Tabone, Grigal mat-Triq, u nofsinhar ma' beni ta' Ċikku Vella…"***

Ġie dikjarat li l-immobbli kollha diviżi bil-kuntratt ta' diviżjoni huma kollha provenjenti mill-wirt u s-suċċessjoni tal-ġenituri tal-kondividenti.

26.10.1988[28] Kuntratt ta' bejgħ (atti Nutar Michael Refalo) li permezz tiegħu l-konvenuta Regina Cardona biegħet lill-konvenut Joseph Cassar:

> ***"lok ta' djar ba numru fi Triq Għajn Tuta, Kercem, Gozo, u konfinanti mit-Tramuntana ma' beni ta' Ġużepp Tabone, mill-Grigal mat-triq, u min-Nofsinhar ma' beni ta' Ċikku Vella aċċessibbli minn beni ta' Felice Vella."***

Ġie dikjarat li l-proprjeta` trasferita ppreveniet lil Regina Cardona mill-att ta' diviżjoni tal-05.02.1982.

[27] Dok B, fol 73 et seq
[28] Dok C, fol 87 et seq

07.01.1991[29] Kuntratt ta' bejgħ (atti Nutar Paul George Pisani) li permezz tiegħu l-konvenut Joseph Cassar biegħ:

(i) lis-soċjeta` konvenuta Ta' Frenc Real Estate Ltd u

(ii) lill-konvenut Dr Victor Bajada.

1/3 kull wieħed (cioe` total ta' 2/3) indiviżi:

> ***"mil-lok ta' djar bla numru fi Triq Għajn Tuta, Kerċem, Għawdex, u konfinanti mit-tramuntana ma' beni ta' Ġużepp Tabone, Grigal mat-triq, u Nofsinhar ma' beni tal-partijiet, aċċessibbli minn beni tal-eredi ta' Felice Vella."***

Ġie dikjarat illi l-immobbli in vendita kienu ġew akkwistati minn Joseph Cassar bl-att tas-26.10.1988.

07.01.1991[30] Kuntratt ta' bejgħ (atti Nutar Paul George Pisani) li permezz tiegħu l-aħwa Anthony, Francis u Salvu Vella biegħu:

(i) lis-soċjeta` konvenuta Ta' Frenc Real Estate Ltd,

(ii) lill-konvenut Dr Victor Bajada, u

[29] Dok D, fol 89 et seq
[30] Dok G, fol 102 et seq

(iii) lill-konvenut Joseph Cassar.

1/3 kull wieħed (cioe` total sħiħ) indiviżi:

> "***biċċa raba imsejħa "Ta' Għajn Tuta" fil-limiti ta' Kerċem, Għawdex, f'żewġ porzjonijiet separati, waħda tal-kejl ta' ċirka sitta u ħamsin punt deċimali sebgħa żero metri kwadri (56.70mk) indikata bl-ittra B fuq l-annessa pjanta Dok A, u tmiss mit-Tramuntana ma' beni tal-komparenti Joseph Cassar, Nofsinhar beni tal-aħwa Tabone, kif ukoll mill-Punent, u l-oħra tal-kejl ta' cirka ħamsa u tmenin punt deċimali tnejn sebgħa metri kwadri (85.27mk) u tmiss mi-Tramuntana ma' beni tal-aħwa Tabone, Punent ma' beni ta' Ġużepp Tabone u Nofsinhar ma' Xlendi Road, kif aħjar murija, mmarkata bl-ittra C fuq l-imsemmija pjanta, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha u bil-pussess vakant***."

(Dawn iż-żewġ biċċiet raba' mertu tal-kuntratt tas-07.01.1991 ma jifformawx mertu tal-vertenza odjerna, iżda din il-Qorti qed tagħmel riferenza għalihom għall-kompletezza, stante li permezz tal-kuntratt tas-07.05.1992 kienu nbiegħu lill-konvenut Joseph Borg flimkien mal-lok ta' djar mertu tal-kuntratt li wkoll kien sar fis-07.01.1991)

07.05.1992[31] Kuntratt ta' bejgħ (atti Nutar Paul George Pisani) li permezz tiegħu:

(i) is-soċjeta` konvenuta Ta' Frenc Real Estate Ltd,

(ii) il-konvenut Dr Victor Bajada, u

[31] Dok E, fol 92 et seq

(iii) il-konvenut Joseph Cassar.

biegħu lill-konvenut Joseph Borg:

> "***lok ta' djar bla numru fi Triq Għajn Tuta, Kerċem, Għawdex, konfinanti mit-Tramuntana ma' beni ta' Ġużepp Tabone, Grigal mat-triq, u Nofsinhar ma' beni hawn taħt deskritti, kif ukoll żewġ porzjonijiet art attigwi imsejħa "Ta' Għajn Tuta" fil-limiti ta' Kerċem, waħda tal-kejl ta' cirka sitta u ħamsin punt deċimali sebgħa żero metri kwadri (56.70mk) u tmiss mit-Tramuntana mal-lok ta' djar fuq imsemmi, Nofsinhar u Punent ma' beni tal-aħwa Tabone u l-oħra tal-kejl ta' cirka ħamsa u tmenin punt deċimali tnejn sebgħa metri kwadri (85.27mk) u tmiss mit-Tramuntana ma' beni tal-aħwa Tabone, Punent ma' beni ta' Ġużepp Tabone u Nofsinhar ma' Xlendi Road; l-istess lok ta' djar u porzjonijiet art huma murija mmarkati bl-ittri A, B u C[32] rispettivament fuq pjanta u siteplan annessa ma' att tiegħi tas-7 ta' Jannar tal-elf disa' mija u wieħed u disgħin (1991). Il-vendituri jiggarantixxu l-aċċess għall-imsemmi lok ta' djar u raba u l-mogħdija ta' servizzi mill-passaġġi murija fuq l-imsemmija pjanta."***

Ġie dikjarat li l-lok ta' djar kien ġie akkwistat minn Joseph Cassar b'kuntratt tas-26.10.1988 u li fis-07.01.1991 l-istess Cassar kien ittrasferixxa 1/3 minnu lis-soċjeta` Ta' Frenc Real Estate Ltd, u 1/3 ieħor minnu lil Dr Victor Bajada; u ġie dikjarat ukoll li ż-żewġ biċċiet raba' "Ta' Għajn Tuta" kienu ġew akkwistati mit-tliet vendituri (Ta' Frenċ Real Estate, Dr Victor Bajada u Joseph Cassar) b'kuntratt ieħor tas-07.01.1991.

XHIEDA

12. **Caterina Vella** omm l-atturi Clementia, Carmen, Salvina u Gregory

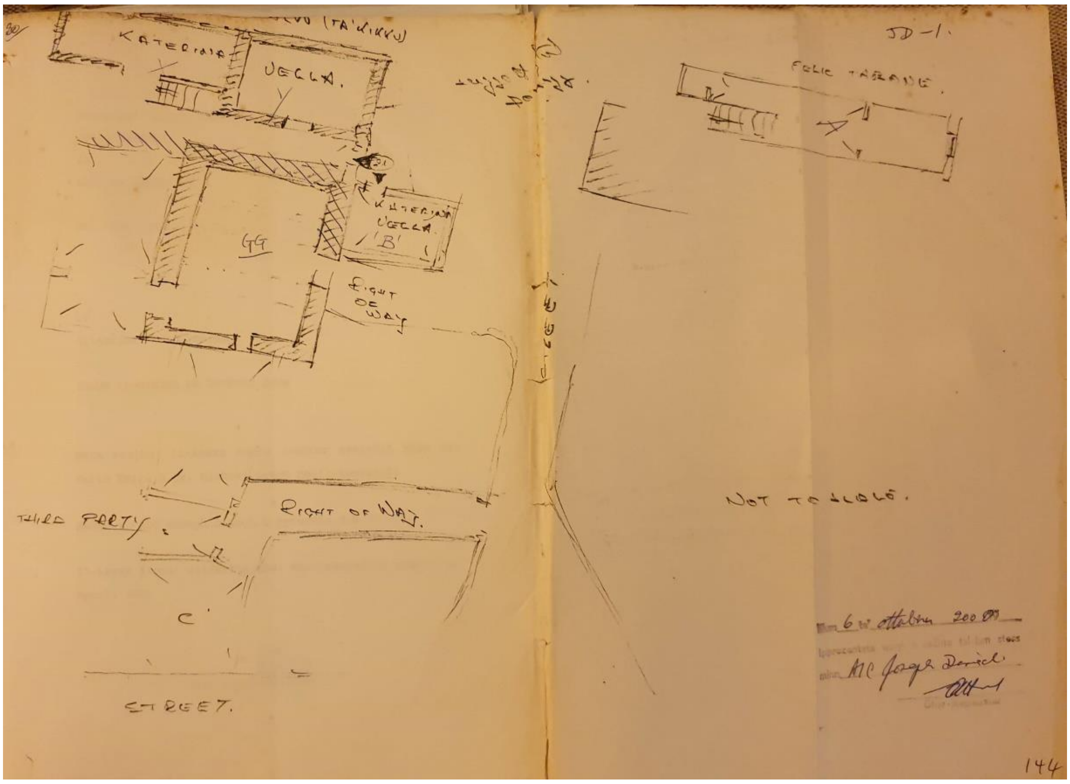
[32] Kopja tal-pjanta annessa mal-kuntratt tinsab a fol 104

Vella, fix-xiehda tagħha tad-29 ta' Settembru 1998[33] spjegat li hija mart Felice Vella u li hu u ħuh Giuseppe Vella jiġu wlied Francesco u Clemenzia Vella nee Tabone. Irreferiet għall-kuntratt ta' diviżjoni (tal-1907) u qalet li permezz tiegħu l-fond gia 19, Triq Għajn Tuta, Kerċem mess lil omm żewġha Clemenzia Vella nee Tabone filwaqt li kamra minnu messet lil Carmelo Tabone (ħu Clemenzia Vella nee Tabone). Kompliet tgħid li l-fond eventwalment intiret minn żewġha Felice Vella u minn ħuh Giuseppe Vella li miet ġuvni, u li mbagħad intiret mill-erba' wliedha li huma l-atturi odjerni. Xehdet li l-"kamra" li messet lil Carmelo Tabone kien għaddiha lil bintu Regina Cardona f'ħajtu[34], hi biegħitha lil Joseph Cassar, u dan biegħha lill-konvenut Joseph Borg. Tilmenta li Joseph Borg bl-iżvilupp li għamel ħa "*parti mill-bini tagħna*" għalkemm ma tafx eżatt kemm.

13. **Il-perit AIC Joseph Dimech** fix-xiehda tiegħu tas-6 ta' Ottubru 2000[35] xehed li għall-ħabta tal-1993 l-atturi aħwa Vella kienu inkarigawh biex jaċċedi fl-proprjeta` li għandhom fi Triq Għajn Tuta, Kerċem. Qal li kien ikkonstata li (sussegwentement) kien sar xi żvilupp viċin tiegħu pero` "*ma nistax ngħid jekk ħadux xi partijiet minnu jew le fix-xogħol ta' rikostruzzjoni li sar.*" Huwa ppreżenta Dok JD1[36] li hija skizz redatta minnu. Fuqha jista' wieħed jara fejn il-perit immarka dak li omm l-atturi

[33] Fol 126 et seq
[34] Skont il-kuntratt ta' diviżjoni 05.02.1982 invece, Regina Cardona ħadet "lok ta' djar" mhux kamra, u dan wara li miet missierha u mhux f'ħajtu
[35] Fol 141 et seq
[36] Fol 144

(Katerina Vella) kienet qaltlu li kien tagħhom.



14. **<u>L-attur Gregory Vella</u>** fl-affidavit tiegħu[37] spjega li Clemenzia Vella (nee Tabone) tiġi n-nanna paterna tiegħu u ta' ħutu l-atturi l-oħra. Irrefera għall-kuntratt tad-diviżjoni tal-1907 li permezz tiegħu kien messha parti mill-fond 19, Triq Għajn Tuta, Kerċem, filwaqt li ħuha Carmelo Tabone kien messu l-parti l-oħra. Qal li l-parti li messet lil Clemenzia kienet il-parti ta' fuq filwaqt li lil Carmelo Tabone messitu l-parti ta' isfel.

15. Spjega li missierhom <u>Felice Vella (bin Clemenzia) miet fil-15 ta' Jannar 1978</u> bla testment u allura wirtuh hu u ħutu l-atturi l-oħra, filwaqt li <u>zijuhom Giuseppe Vella (ukoll bin Clemenzia) miet fit-12 ta' Awwissu</u>

---
[37] Fol 167 et seq

1982 u li għalkemm ħalla testment[38] u ħalla xi legati ma nnomina l-ebda werrieta u għalhekk il-wirt tiegħu għadda fuqu u fuq ħutu l-atturi l-oħra. Huwa ppreżenta d-denunzji tas-suċċessjoni rispettivi ta' Felice Vella u ta' Giuseppe Vella.[39]

16. Jilmenta li d-dar tal-konvenut Joseph Borg hija mibnija mhux biss fuq il-parti li kienet messet lil Carmelo Tabone bid-diviżjoni tal-1907 (cioe` l-awtur fit-titolu tal-istess Joseph Borg), iżda wkoll fuq il-parti li messet lil nannithom Clemenzia Vella nee Tabone (cioe` l-awtriċi fit-titolu tagħhom).

17. Fix-xiehda tiegħu tas-16 ta' Diċembru 2003[40] qal li ma kienx midħla tal-proprjeta` in kwistjoni pero` qal li jaf li fuq kien tagħhom u li issa qiegħed f'idejn il-konvenut Joseph Borg għaliex waqqa' kollox u reġa' bena.

18. Kontro-eżaminat fid-19 ta' Novembru 2008[41] qal li fuq il-mitħna huwa tagħhom. Enfasizza li s-sular ta' isfel kien ta' Regina Cardona u s-sular ta' fuq kien tagħhom.

19. **L-attriċi Clementia Grech** nee Vella fix-xiehda tagħha tal-4 ta' Frar 2004[42] (meta kellha 69 sena) xehdet li meta kienet iżgħar kienet tmur ma' ommha titħan fil-mitħna li kellha Regina Cardona. Qalet li l-mitħna kienet isfel u huma kellhom fuq. Qalet li mit-taraġ il-mikxuf 'il fuq, bis-

38 Testment ta' Giuseppe Vella, fol 171 et seq
39 Denunzja ta' Felice Vella fol 172 et seq; denunzja ta' Giuseppe Vella fol 179 et seq
40 Fol 197 et seq
41 Fol 431 et seq (Vol II)
42 Fol 205 et seq

setaħ u l-kmamar kien tagħhom. Hija lmentat li l-konvenut Joseph Borg waqqa' l-kmamar u bena. "*Mela dawk, mela, ħadhom u bniehom ma' tiegħu.*" Qalet li Joseph Borg xtara l-parti li kellha Regina Cardona (il-kuġina ta' missierha Felice Vella), u *"waqqa' tagħha u waqqa' tagħna u ħa kollox."*

20. Kontro-eżaminata fid-19 ta' Novembru 2008[43] sostniet li kellhom sular wieħed. Qalet li isfel kien ta' Regina u ta' fuq kien tagħhom.

21. **Mark Cini mill-MEPA** fit-12 ta' Lulju 2004[44] xehed dwar l-applikazzjoni li kien ippreżenta l-konvenut Joseph Borg biex jibni dar fi Triq Għajn Tuta, Kerċem. Qal li mal-applikazzjoni kien iddikjara li "*nobody except applicant is the owner of any part of the land to which the application relates."* għalkemm ma tressqet l-ebda prova f'dan is-sens.

22. Il-permess għall-iżvilupp ħareġ fis-16 ta' Marzu 1995. Huwa ppreżenta *inter alia* l-pjanti approvati 26A u 26B[45] u ritratti li juru s-sit qabel ma ġie żviluppat: 13a, 13b, u 13c[46].

23. **Il-konvenut Joe Cassar** fix-xiehda tiegħu tat-28 ta' Marzu 2006[47] qal li meta fis-26 ta' Ottubru 1988 xtara l-"*lok ta' djar"* mingħand Regina Cardona kien diġa nofsu mwaqqa', imbagħad meta sussegwentement akkwistah il-konvenut Joseph Borg twaqqa' kollu. Qal li wara li ġiet f'idejh

[43] Fol 450 et seq (Vol II)
[44] Fol 244 et seq
[45] Fol 266 u fol 267
[46] Fol 257, 258, u 259
[47] Fol 285 et seq

il-pjanta Dok JD1 li tinsab a fol 144 tal-proċess (pjanta esebita mill-perit Joseph Dimech) huwa mar fuq il-post biex jara. Qal li l-parti indikata A "*m'għandhiex x'taqsam mat-territorju*"; il-parti indikata B għadha mhux mibnija, u l-partijiet X u Y għandhom jeżistu.

24. Reġa' xehed fl-24 ta' Ottubru 2007[48]. Xehed li meta xtara mingħand Regina Cardona (fl-1988) il-post kien fi stat dilapidat. Qal li kien hemm millroom u kamra oħra fuqha. Qal li huwa xtara isfel u fuq.

25. Kontro-eżaminat fit-8 ta' Ottubru 2008[49] qabel ma xtara mingħand Regina Cardona, binha Leli (Emanuel) Cardona kien urieħ il-post u qallu li kien tagħhom. Mistoqsi kienx hemm taraġ irrisponda fin-negattiv.

26. Reġa' xehed fid-19 ta' Novembru 2008[50] u qal li meta xtara l-post ma kien hemm l-ebda taraġ. Qal li meta daħal sab zkuk tal-Indja li kien fihom żewġ sulari tul. Sostna li għall-ambjenti ta' fuq ma kien hemm l-ebda aċċess.

27. **Il-perit Joseph Dimech** reġa' xehed fit-23 ta' Mejju 2007[51]. Huwa qal li mill-aħħar darba li xehed kien reġa' mar fuq il-post iżda ma setax jidentifika l-partijiet li huwa kien indika fuq l-iskizz Dok JD1 (fol 144) minħabba li minn dakinhar li kien għamel l-iskizz (1993) kienu saru ħafna kambjamenti. Qal li ordna tliet ritratti mill-ajru tas-snin 1957, 1994 u 2004

[48] Fol 334 et seq
[49] Fol 422 et seq (Vol II)
[50] Fol 479 et seq (Vol II)
[51] Fol 314 et seq

li ġew immarkati Dok JD1, JD2 u JD3 rispettivament. Mistoqsi allura setax jikkonstata jekk hemmx xi partijiet mill-proprjeta` ta' Vella (li huwa kien indika fuq l-iskizz Dok JD1 a fol 144) li llum jinsabu okkupati bil-bini l-ġdid li bena l-konvenut Joseph Borg, huwa invece rrefera għar-ritratt 13a (fol 257) li kien esebixxa Mark Cini mill-MEPA li juri kif kienu l-ambjenti qabel ma sar l-iżvilupp ta' Borg, qal li "*dik li tidher a fol 257 parti minnha reġgħet ġiet restawrata u inkluża fil-bini tas-sur Borg*." Mistoqsi jekk qabel kinitx ta' Vella, wieġeb "*Ħa nara, bħala ritratti, parti minnha kienet inkluża f'ta' Vella.*"

28. Xehed in kontro-eżami fis-27 ta' Novembru 2007[52]. Qal li dak li indika fuq l-iskizz (Dok JD1, fol 144) jirrifletti <u>dak li indikawlu ta' Vella</u>: qal

[52] Fol 353 et seq (Vol. II)

li ma mexa ma l-ebda kuntratti. B'riferenza għax-xiehda preċedenti tiegħu, fejn qal li parti mill-binja ta' Borg kienet fuq ta' Vella qal "*jiena deċiżjoni fuq l-ownership qatt ma tajt u lanqas nagħti.*"

29. A fol 586 et seq tal-proċess hemm rapport tal-perit **Joseph Dimech** bil-konklużjoni relattiva tiegħu dwar il-partijiet li (skont hu) messew lil Clemenzia Vella nee Tabone u lil ħuha Carmelo Tabone bil-kuntratt tal-1907. Din il-Qorti pero` tosserva li huwa erronjament eżamina Item 1 tal-Ewwel Porzjon (li jirrigwarda l-fond numru 1 Triq Għajn Tuta, Kerċem) u Item 1 tat-Tieni Porzjon (li jirrigwarda l-fond 2 Triq Għajn Tuta, Kerċem) liema proprjetajiet m'għandhom x'jaqsmu xejn mal-proprjeta` mertu tal-kawża li tirrigwarda invece l-proprjeta` gia 19 Triq Għajn Tuta, Kerċem, li fil-kuntratt ta' diviżjoni tal-1907 inqasmet f'żewġ partijiet li huma Item 2 tal-Ewwel Porzjon (li messet lil Clemenzia Vella nee Tabone) u Item 2 tat-Tieni Porzjon (li messet lil Carmelo Tabone). Fil-fatt fir-risposti tiegħu għad-domandi li sarulu in eskussjoni kkonferma li l-postijiet bin-numru 1 u 2 m'għandhom x'jaqsmu xejn mal-post 19 Triq Għajn Tuta, Kerċem mertu ta' din il-kawża.

30. Kontro-eżaminat fit-3 ta' Jannar 2013[53], wara li nqrawlu deskrizzjonjiet tal-partijiet tal-fond 19 Triq Għajn Tuta, Kerċem li messew lil Clemenzia Vella nee Tabone u lil ħuha Carmelo Tabone, huwa qabel

[53] Fol 635 et seq (Vol II)

mal-avukat li l-partijiet imissu ma' xulxin u m'humiex waħda sovvraposta għall-oħra.

31. **Il-konvenut Dr Victor Bajada** fix-xiehda tiegħu tas-17 ta' Lulju 2007[54] xehed illi bejn meta kien xtara fl-1991 u reġa' biegħ lil Joseph Borg fl-1992 (flimkien ma' Ta' Frenc Real Estate u Joseph Cassar) huma la kienu ħattew bini u lanqas bnew bini. Qal li meta xtara (fl-1991) il-post kien fi stat dilapidat u kull ma għamlu kien li naddfuħ mis-siġar tal-bajtar, iżda kienu ħallew kollox kif kien. Enfasizza li t-twaqqigħ tal-bini sar kollu mill-konvenut Joseph Borg. Kontro-eżaminat fit-8 ta' Ottubru 2008[55] u mistoqsi kif identifika l-ambjenti li huwa xtara, wieġeb li ma setax wieħed jidentifika wisq minħabba li kien hemm ħafna siġar u tiġrif u abbandun.

32. **Emanuel Cardona** bin Regina Cardona, fix-xiehda tiegħu tal-24 ta' Ottubru 2007[56] xehed li qabel ma ommu biegħet lil Joseph Cassar (fl-1988) il-post kien imġarraf u ma kinux jidħlu fih. Dwar fejn bena Joseph Borg, jekk kabbarx jew ċekkinx, qal li ma jafx. Kontro-eżaminat, fid-29 ta' April 2008[57] u mistoqsi jekk Borg beniex biss fuq il-partijiet li kienu ta' ommu jew jekk beniex fuq partijiet oħra wieġeb "*Issa hekk sur Avukat ma nax ta x'ħawwad. Naf li bena l-qadim bħal ma tħadditna, m'hemm xejn jidher il-qadim, kollox ġdid li hemm.*"

[54] Fol 328 et seq
[55] Fol 413 et seq (Vol II)
[56] Fol 334 et seq
[57] Fol 393 et seq (Vol II)

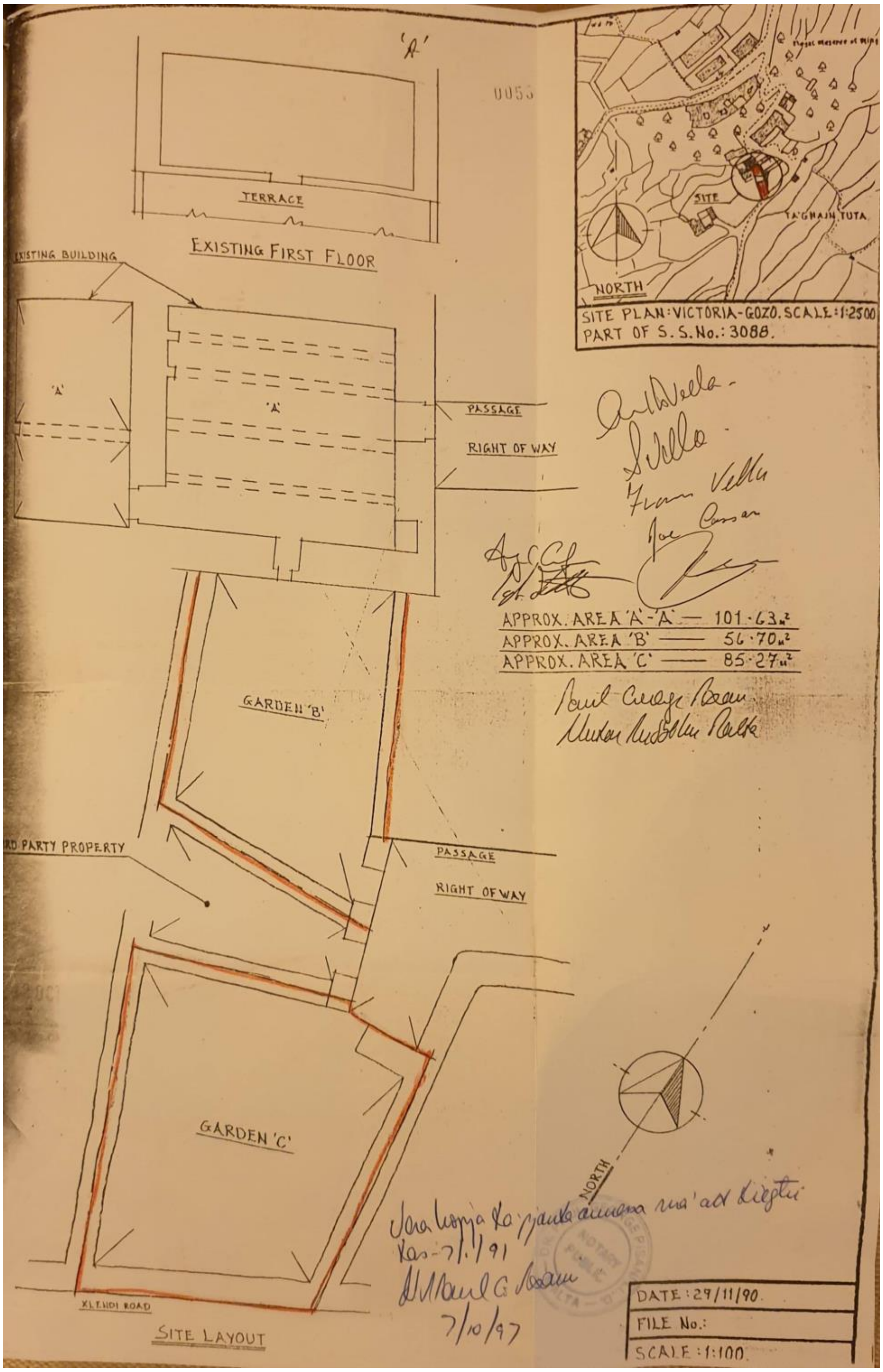
33. **Lino Cefai** in rappreżentanza tas-soċjeta` konvenuta Ta' Frenċ Real Estate Ltd fix-xiehda tiegħu tal-25 ta' Jannar 2008[58] qal li fiż-żmien bejn li kienu xtraw 1/3 tal-proprjeta` mingħand Joseph Cassar (1991) imbagħad biegħu lil Borg (1992), kull ma għamlu kien li naddfu s-siġar tal-bajtar. Qal li dettalji dwar titolu ma jaf xejn.

34. **Il-konvenut Joseph Borg** fl-affidavit tiegħu[59] qal li meta xtara mingħand Joseph Cassar, Dr Victor Bajada u Ta' Frenc Real Estate fl-1992, il-post kien offrut bħala konsistenti f'żewġ sulari. Qal li l-post kien jidher bħala ħaġa intiera u sħiħa u ma kien hemm xejn x'juri li kien hemm xi ħadd li seta' kellu drittijiet fuqu. Kompla jgħid li wara li xtara l-post huwa applika għall-iżvilupp, u li darba minnhom fi Frar 1997, meta l-post kien prattikament mibni kollu, irċieva ittra uffiċjali fejn l-atturi odjerni kienu qed jallegaw li kellhom drittijiet fuq parti mill-proprjeta` li żviluppa. Qal li nħasad sew għaliex kienet l-ewwel darba li sema' b'tali allegazzjoni.

35. Kontro-eżaminat fit-8 ta' Ottubru 2008[60] qal li huwa żviluppa dak li huwa xtara skont il-pjanta (fol 104). Spjega li huwa żviluppa l-*footprint* kollha u bena sular u ieħor fuqu b'garaxx taħt.

---

[58] Fol 373 et seq (Vol II)
[59] Fol 381 et seq (Vol. II)
[60] Fol 416 et seq (Vol. II)

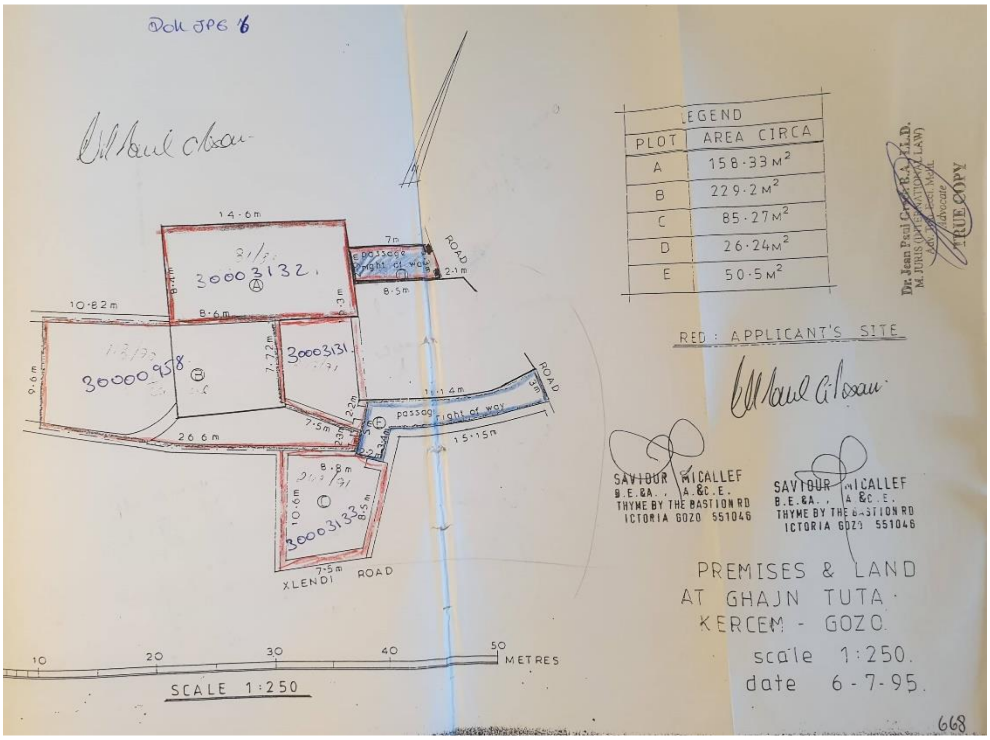


36. Kontro-eżaminat fid-19 ta' Novembru 2009[61] b'riferenza għall-pjanta a fol 104 li kienet annessa mal-kuntratt, ikkonferma li l-mitħna

[61] Fol 467 et seq (Vol II)

kienet fejn hemm indikat "*existing building*"[62] u li hija l-istess kamra li fuq l-iskizz tal-perit Dimech Dok JD1 a fol 144 hija indikata bħala kamra kbira mingħajr ismijiet fuqha[63]. Mistoqsi dwar l-ambjenti li fuq l-iskizz tal-perit Dimech huma indikati bħala ta' Katerina Vella qal li hemm għadhom.

37. **<u>Dr Marlin Vella</u>**, in rappreżentanza tar-Reġistratur tal-Artijiet, fix-xiehda tiegħu tat-28 ta' Mejju 2013[64] xehed (*inter alia*) dwar Dok JPG 6[65] (li hija pjanta datata 6 ta' Lulju 1995 - cioe` wara li kien xtara l-konvenut Borg) Spjega li din kienet pjanta li kienet ġiet ippreżentata ma' applikazzjoni fir-Reġistru tal-Artijiet għall-finijiet ta' ħruġ ta ċertifikat ta' titolu.



---

62 fil-fatt hemm żewġ partijiet indikati bħala "existing building" iżda jidher li qed jirreferi għal dik li tinsab fuq il-lemin
63 Dik immarkata GG
64 Fol 694 et seq (Vol III)
65 Fol 668 (Vol III)

<u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

38. L-ewwel Qorti kkonkludiet li l-atturi odjerni huma proprjetarji ta’ dik il-parti mill-fond gia 19, Triq Għajn Tuta, Kerċem, li permezz tal-kuntratt ta’ diviżjoni tal-1907 messet lin-nanna paterna tagħhom Clemenzia Vella nee Tabone. F’dan ir-rigward ma sar l-ebda appell da parti ta’ xi ħadd mill-konvenuti u għalhekk tali konklużjoni tifforma ***res judicata.***

39. Din il-Qorti, wara li fliet bir-reqqa l-provi ferm voluminużi li nġabru fl-atti, bħall-ewwel Qorti tasal għall-konklużjoni li l-atturi ma rnexxilhomx jipprovaw adegwatament it-teżi tagħhom li l-proprjeta` (jew parti mill-proprjeta`) li messet lin-nanna paterna tagħhom Clemenzia Vella nee Tabone fl-1907 u li llum hija tagħhom, ġiet inkorporata fil-bini tal-konvenut Joseph Borg. <u>i) La jirriżulta li l-konvenut Borg bena fuq xi arja tagħhom u (ii) lanqas ma jirriżulta li estenda l-*footprint* tal-proprjeta` tiegħu b’xi parti mill-proprjeta` tagħhom</u>.

40. Fl-ewwel lok għalkemm l-atturi jsostnu li <u>s-sular ta’ fuq il-mitħna</u> kienet assenjata lin-nanna tagħhom Clemenzia Vella nee Tabone, dan ma ġiex pruvat. Il-mitħna kienet inkluża fil-parti li messet lil Carmelo Tabone fl-1907, l-awtur fit-titolu tal-konvenut Joseph Borg, u din il-Qorti tosserva li fid-deskrizzjonijiet taż-żewġ partijiet diviżi tal-fond 19 li

messew lil Clemenzia Vella nee Tabone u lil Carmelo Tabone rispettivament, ma jissemmiex li kien hemm xi parti sovvrastanti l-oħra. Dan anke jammettih il-perit tal-atturi, il-perit Joseph Dimech.

41. L-atturi appellanti jilmentaw illi fil-kuntratt ta' diviżjoni tal-1982 bejn l-aħwa Tabone (ulied Carmelo Tabone) ġie dikjarat li Regina Cardona nee Tabone messha l-lok ta' djar kollu u mhux il-parti li kienet messet lil missierha bil-kuntratt tad-diviżjoni tal-1907. Jilmentaw li huwa "allarmanti" li l-ewwel Qorti ma ħaditx konsiderazzjoni ta' dan. Għalkemm huwa minnu li fil-kuntratt ta' diviżjoni tal-1982 jissemma "*lok ta' djar*" u mhux parti minn lok ta' djar, dana ma jfissirx li kien qed jiġi dikjarat li Regina Cardona, barra l-parti mill-fond gia 19 li kienet messet lil missierha fl-1907, kienet qed tieħu wkoll il-parti mill-fond gia 19 li kienet messet lil zijitha Clemenzia Vella nee Tabone fl-1907. "Parti" diviża minn lok ta' djar tista' xorta tissejjaħ "lok ta' djar". In oltre fil-kuntratt ta' diviżjoni tal-1982 bejn l-aħwa Tabone kien ġie dikjarat li l-immobbli mertu tad-diviżjoni huma kollha provenjenti mill-wirt u s-suċċessjoni tal-ġenituri tal-kondividenti u għalhekk dak li mess lil Regina Cardona mill-fond gia 19, ma setax kien iktar minn dak li kien mess lil missierha Carmelo Tabone fl-1907.

42. Skont l-atturi l-*footprint* tal-binja tal-konvenut Joseph Borg ġiet tinkludi wkoll il-parti tal-fond gia 19 li mess lil Clemenzia Vella nee Tabone

fl-1907 u jaċċennaw għall-pjanta li ġiet ippreżentata mal-applikazzjoni fir-Reġistru tal-Artijiet. Veru li jekk wieħed iqabbel il-pjanta Dok JPG6 (fol 668) datata 1995 li ġiet ippreżentata mal-applikazzjoni fir-Reġistru tal-Artijiet mal-pjanta tal-kuntratt tal-1992 (fol 104) li bih xtara l-konvenut jinnota li l-*footprint* tal-proprjeta` tal-konvenut fuq dok JPG6 hija ferm ikbar. Jiġi osservat pero` li Dok JPG6 jinkludi estenzjoni ta' proprjeta` (indikata 30000958) li skont iċ-ċertifikat relattiv[66] jidher li ġiet akkwistata minn Joseph Borg u martu Maria Concetta Borg fis-27 ta' Lulju 1995 (li mhix mertu tal-kawża). L-estenzjonijiet ta' proprjeta` mmarkati 30003132, 30003131 u 30003133 jindikaw, rispettivament, il-lok ta' djar (parti mill-fond gia 19) u ż-żewġ biċċiet art li Joseph Borg kien xtara fis-7 ta' Marzu 1992 (il-biċċtejn art m'humiex mertu tal-kawża). Issa għalkemm il-proprjeta` mmarkata **30003132** (rappreżentanti l-parti mill-fond gia 19 mertu tal-kawża) hija indikata bħala li fiha 158.33mk filwaqt li fuq il-pjanta tal-kuntratt tal-1992 hija indikata bħala li kien fiha biss 101.63mk, dan ma jfissirx neċessarjament li r-raġuni hija għaliex Joseph Borg ħa xi biċċa mill-art tal-atturi. Dan qed jingħad għaliex ma jidhirx li tali biċċa tinkorpora fiha l-proprjeta` (jew xi parti mill-proprjeta`) indikata bħala ta' Catherine Vella (omm l-atturi) fuq l-skizz dok JD1. Fil-fatt jekk wieħed jara l-pożizzjoni ta' tali proprjeta` vis-à-vis ir-"*right of way*" fuq in-naħa tal-lemin tagħha fuq il-pjanta JD1, din tidher l-istess bħal ma tidher fuq il-pjanta JPG6, cioe` ma jidhirx li ttieħdet xi parti mill-proprjeta` retroposta għaliha

[66] vide fol 644. Fil-fatt il-konvenuti appellati Borg ippreżentaw kopja tal-kuntratt tal-1995 u l-pjanta relattiva li jissemma' fiċ-ċertifikat (fol 931 et seq tal-proċess tal-appell)

(cioe` tal-atturi).

Deċide

43. Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad l-appell interpost mill-atturi appellanti u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-istess atturi appellanti.

Joseph Azzopardi Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
rm