QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar L-Erbgħa 28 ta' April 2021

Numru 9

Ċitazzjoni numru 1277/89/2 JZM

Francis Manduca Azzopardi, u b'digriet tat-18 ta' April 1994 l-atti f' isem Francis Manduca Azzopardi ġew trasfużi f' isem Alfred Joseph u Joseph Bernard aħwa Manduca Azzopardi stante l-mewt tiegħu;
Mary Rose mart Anthony Sant Cassia;
Anthony Sant Cassia, f' ismu proprju u bħala prokuratur tal-assenti, John Sant Cassia;
Carmelina sive Lina Sant Cassia;
Eleonora sive Norah armla ta' Jimmy May;
Yvonne Sant Cassia; u b'digriet tat-22 ta' Frar 2021 stante l-mewt ta' Yvonne Sant Cassia l-atti fil-konfront taghha qed jigu trasfuzi f'isem Francis Cachia Caruana fis-sehem ta' nofs indiviz (½) tal-wirt taghha, u f'isem Richard Cachia Caruana , Edward Cachia Caruana u Louise Ellul Cachia Caruana mart l-Avukat Dottor Tonio Ellul fis-sehem tan-nofs (½) indiviz l-iehor bejniethom;
Josephine mart Antoine Cachia Caruana;
Francis Cachia Caruana, għan-nom tal-

**assenti Philip Sant Cassia;
Edward Cachia Caruana, għan-nom tal-assenti Matilde sive Maude mart Peter Syndorenko u ta' Mary armla ta' John Zawadski;
Avukat Dottor Francis Lanfranco għan-nom tal-assenti Chiara mart Stephen Damant;
Maria Carmen mart Carmel Gatt;
Joseph Oliver Ruggier għan-nom u in rappreżentanza ta' "SOC & K Limited";
Anthony Cardona;
Perit Lawrence Montebello, għan-nom u in rappreżentanza ta' "Beaumont Estates Limited";
Thomas Fenech għan-nom u in rappreżentanza tal-"Fenech Group Company Limited"; Prokuratur Legali Paul Saliba u Wilfred Fenech, fil-kwalita` tagħhom ta' esekuturi testamentarji ta' Mary Theuma Castelletti, awtorizzata għall-finijiet tal-preżenti ċitazzjoni bid-digriet 1021/89 tas-Sekond' Awla tal-Qorti Ċivili – Dokument 'A';
Annie Fenech Carabott, bħala usufruttwarja tal-wirt tal-imsemmija Mary Theuma Castelletti;
u Anthony Sant Cassia, Antoine Cachia Caruana, Carmel Gatt, u Edward Cachia Caruana għan-nom tal-assenti Peter Sydorenko, dawn bħala kapijiet tal-komunjoni tal-akkwisti eżistenti mal-imsemmija nisa tagħhom u għal kull interess li jista' jkollhom; *u* b'digriet mogħti fit-18 ta' Frar 2011 wara rikors tat-2 ta' Frar 2010, l-atti tal-kawża ġew trasfużi f' isem it-Tabib Dottor Mario Sant Cassia, u b'digriet tat-22 ta' Frar 2021 stante l-mewt tat-Tabib Dottor Mario Sant Cassia l-atti fil-konfront tieghu qed jigu trasfuzi f'isem Carmelina sive Melina Sant Cassia fil-kwalita' taghha ta' usufruttwarja tal-wirt tieghu u l-erba' uliedu werrieta tieghu Professur Paul Sant Cassia, L-Avukat Dottor Suzanne Felice Sant Cassia mart in-Nutar Dottor Mario Felice, Peter Sant Cassia u Joanne DeBono Sant Cassia mart Joseph DeBono; il-Perit**

Lawrence Montebello għal Beaumont Estates Limited (C10365), Anthony Cardona għal Christef Company Limited (C8184) u għal Cardona Holdings Limited (C18853), Joseph Oliver Ruggier għal Ruggier Holdings Company Limited (C14022) u SOC & K Company Limited (C8141) u għal Ruggier Investments Company Limited (C18852), u Raymond Fenech għal Tumas Group Company Limited (C7820), Francis Cachia Caruana għas-soċjeta` 'en nom collectif' Bravo gja Bravo Limited (C18554), Anthony Fenech għal Fenech Group Company Limited, Antoine Cachia Caruana, Richard Cachia Caruana, Edward Cachia Caruana, Silvana Cachia Caruana mart Edward, Avukat Dottor Louise Ellul Cachia Caruana mart Anthony Ellul u l-Avukat Dottor Anthony Ellul, Anthony Sant Cassia għan-nom u in rappreżentanza tal-assenti Susan Meadows, mart Calum, u Anne Hynds, mart James ġja mart Joseph Morris u Stephen Sant Cassia u l-Avukat Dottor Peter Caruana Galizia għan-nom u in rappreżentanza tal-assenti Alfred Zawadzki, minflok kif jidhru llum fl-istess atti b'eċċezzjoni għar-rikorrenti Yvonne Sant Cassia, Josephine mart Antoine Cachia Caruana u Alfred Joseph u Joseph Bernard aħwa Manduca Azzopardi, dawn kollha minflok il-persuni indikati fl-istess rikors tat-2 ta' Frar 2010

v.

Pauline sive Polly, armla tal-avukat Dottore Joseph Ferdinand Cassar Galea, Adriano Cassar Galea, Liliana Cassar Galea, Marie mart Joseph Henry sive Jo Jo Paris, u l-istess Joseph Henry sive Jo Jo Paris, bħala kap tal-komunjoni tal-akkwisti mal-imsemmija martu u bħala amminsitratur tal-beni parafernali tagħha, Anna mart Adrian Grima u l-istess Adrian Grima bħala

kap tal-komunjoni tal-akkwisti mal-imsemmija martu u bħala amministratur tal-beni parafernali tagħha; *u* Francis Mamo għal kull interess li jista' jkollu, u b'digriet tat-22 ta' Frar, 2021 stante l-mewt ta' Francis Mamo l-atti gew trasfuzi f'isem Dr.Eric Mamo bhala ezekutur testamentarju ta' Francesco sive Francis Mamo

Preliminari:

1. Permezz tal-kawża odjerna l-atturi talbu li jiġi dikjarat li l-art f' Birżebbugia immarkata AVXDCB fuq il-pjanta Dok P hija proprjeta` tagħhom u biex konsegwentment il-konvenuti kollha ad eċċezzjoni ta' Francis Mamo jirrilaxxaw favur tagħhom u jiżgumbraw mid-dar "Casa Adriano" fi Triq Salvatore Cachia Zammit u mit-tliet boathouses sottoposti għaliha, liema proprjeta` hija mibnija fuq l-imsemmija art. Fl-4 ta' Frar 2016 il-Prim' Awla tal-Qorti laqgħet it-talba attriċi u minn tali sentenza l-konvenuti interponew l-appell odjern.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell, din il-Qorti ser tirriproduċi partijiet rilevanti mis-sentenza appellata:

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ic-citazzjoni prezentata fit-22 ta` Diċembru 1989 li taqra hekk :–

Peress illi permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri tal-

21 ta` Dicembru 1972, li kopja tieghu jinsab hawn anness bhala dokument `B`, l-awtur tal-konvenuti u cioe` l-Avukat Dottor Joseph Ferdinand Cassar Galea akkwista minghand Francis Mamo, il-konvenut l-iehor "inter alia" l-utili dominju perpetwu u benefikati tad-dar bla numru li jisimha "Casa Adriano", fi Triq Salvatore Cachia Zammit, Birzebbugia, flimkien mas-sotteranni taghha, konsistenti fi tliet "boathouses" bla numru fi Triq Xatt San Gorg, Birzebbugia, liema dar u boathouses huma mibnija l-art markata AVXDCB fuq l-annessa pjanta, Dokument `P`, u hija konfinanti min-nofsinhar ma` Triq Xatt San Gorg, mit-tramuntana ma` Triq Salvatore Cachia Zammit u mil-lvant ma` tarag pubbliku li jniffed l-imsemmija Triq Xatt San Gorg ma` Triq Salvatore Cachia Zammit u li ghandha l-kejl ta` cirka tliet mija u sebgha u disghin punt sitta sebgha erba` metri kwadri (397.674m.k.) ; u

Billi l-imsemmija art ma kinitx proprjeta` tal-konvenut Francis Mamo, izda ta` proprjeta` tal-atturi kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza ;

Ighidu l-istess konvenuti, ghaliex dina l-Qorti ma ghandhiex :-

(a) Prevja d-dikjarazzjoni illi l-art imsemmija AVXDCB f`Birzebbugia, murija fid-dokument `P` hija ta` proprjeta` tal-atturi, tordna lill-konvenuti kollha, ad eccezzjoni ta` Francis Mamo, sabiex jirrilaxxjaw a favur tal-atturi l-fond bla numru li jismu "Casa Adriano" fi Triq Salvatore Cachia Zammit, flimkien mat-tliet "boathouses" ukoll bla numru, sottoposti ghall-istess fondi fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat lilhom minn dina l-Qorti ; u

(b) Tinnomina Nutar sabiex jircievi l-att tar-rilaxx opportun u kuratur sabiex jirraprezenta lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att, jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-21 ta` Dicembru 1988, kontra l-konvenuti li minn issa jibqghu mharrkin ghas-subizzjoni u b`riserva ghall-azzjoni ta` danni u ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi kontra l-konvenuti skont il-ligi.

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

1. Illi huma flimkien kienu proprjetarji tal-bicca art f`San Gorg ta` Birzebbugia li hija konfinanti minn nofsinhar ma` Triq Xatt San Gorg, mit-tramuntana ma` Triq Salvatore Cachia Zammit u mil-lvant ma` tarag pubbliku li jniffed l-imsemmija Triq Xatt San Gorg mal-imsemmija Triq Cachia Zammit, li tidher murija fil-pjanta Dokument P annewssa mac-citazzjoni li hija mmarkata bl-ittri VXYZ u kellha l-kejl komplessiv ta` cirka sitt mija u tlieta u hamsin punt tmienja disa` sitta metri kwadri (653.896 m.k.) ;

2. Illi permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri tal-21 ta` dicembru 1972, li kopja tieghu jinsab anness mac-citazzjoni bhala Dokument B, l-awtur tal-konvenuti u cioe` l-Avukat Dottor Joseph Ferdinand Cassar Galea akkwista minghand Francis Mamo, l-konvenut l-iehor, inter alia l-utili dominju perpetwu u benefikati:-

a) tad-dar bla numru jisimha “Casa Adriano”, fi Triq Salvatore

Cachia Zammit, Birzebbugia, flimkien mas-sotteranni taghha, konsistenti fi tlett boathouses bla numru fi Triq Xatt San Gorg, Birzebbugia, liema dar u boathouses huma mibnija fuq l-art markata AVXDCB fuq l-annessa pjanta Dokument P, u hija konfinanti minn nofsinhar ma` Triq Xatt San Gorg, mit-tramuntana ma` Triq Salvatore Cachia Zammit u mil-lvant ma` tarag pubbliku li jniffed l-imsemmija Triq Xatt San Gorg ma` Triq Salvatore Cachia Zammit u li ghandha l-kejl ta` circa tlett mija u seba` u disghin punt sitta seba` erba` metru kwadri (397.674 m.k.) ; u

b) it-terran u mezzanin b`sotterran bla numru bl-isem ta` "Blue Gardenia" u "Vivi" mibnija fuq l-art ABCDEF fl-imsemmija pjanta, Dokument P, u li hija wkoll konfinanti minn nofsinhar ma` Triq Xatt San Gorg, mit-tramuntana ma` Triq Salvatore Cachia Zammit u mil-lvant mal-art diga` fuq deskritta tal-atturi.

3. Illi permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Henry Saydon tas-27 ta` Ottubru 1988, li kopja tieghu jinsab hawn anness bhala dokument C, l-esponenti – x`uhud minnhom l-awturi taghhom – bieghu lill-Arkitett u Inginier Civili Joseph Xuereb parti diviza mill-imsemmija art markati bl-ittri ABCDEF fl-istess imsemmija pjanta dokument P tal-kejl ta` cirka mija sitta u tletin punt tmienja wiehed wiehed metri kwadri (136.811 m.k.) flimkien mal-benefikati eretti fuqha fuq imsemmija ;

4. Illi llum l-esponenti ghadhom proprjetarji tal-bictejn art markati AVXDCB u FEYZ fl-istess imsemmija pjanta dokument P li ghandhom l-kejl rispettiv ta` cirka tlett mija u seba` u disghin punt sitta seba` erba` petri kwadri (397.674 m.k.) u cirka mija u dsatax punt erba` wiehed wiehed wiehed metri kwadri (119.411 m.k.) ;

5. Illi minhabba illi kif fuq inghad il-fond "Casa Adriano" fi Triq Salvatore Cachia Zammit, Birzebbugia, u t-tlett boathouses sottoposti ghalih fi Triq Xatt San Gorg Birzebbugia huma mibnija fuq l-art markata AVBXDCB proprjeta` tal-esponenti, l-esponenti huma wkoll proprjetarji tal-istess fond u boathouses li ghalhekk huma mizmumin mill-konvenuti, familja Cassar Galea, illegalment u abusivament ;

6. Illi, minkejja l-fatt illi l-Avukat Dottor Cassar Galea gie interpellat sabiex jirrilaxxja l-imsemmija fondi a favur tal-esponenti u jizgombra minnhom u ghalkemm l-esponenti anki ssuggerew lill-konvenuti aventi kawza tieghu, permezz tal-konsulent legali taghhom sabiex jaslu fi ftehim bonarju maghhom dwar is-suespost, huma baqghu inadempjenti u ghalhekk qeghda ssir il-presenti procedura.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet li pprezentaw il-konvenuti familja Cassar Galea fis-16 ta` Frar 1990 li taqra hekk (fol 22) :–

Illi qabel xejn l-atturi kollha ghandhom jipprovaw l-interess guridiku taghhom fil-konfront tal-eccipjent.

Illi minghajr pregudizzju tal-ewwel eccezzjoni dawk mill-atturi li qeghdin jagixxu bhala mandatarji ghandhom jipprezentaw id-dokumenti relativi li jawtorizzawhom jistitwixxu din l-istanza ghan-nom tal-mandanti taghhom.

Illi minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet l-azzjoni attrici hija preskritta ghat-tenur tal-Artikoli 2143 u 2140 tal-Kodici Civili.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta` l-konvenuti familja Cassar Galea u l-lista tax-xhieda ndikati minnhom. Id-dikjarazzjoni taqra hekk (fol 23) :-

(1) Illi l-atturi ghandhom jippruvaw l-interess guridiku taghhom f`din l-istanza.

(2) Illi ma tezisti ebda relazzjoni guridika bejn l-esponenti u l-atturi.

(3) Illi dawk mill-atturi li qeghdin jagixxu ghan-nom ta` persuni assenti ghandhom jippruvaw bid-dokumenti relativi l-awtorizazjoni tal-mandanti taghhom biex jistitwixxu din il-kawza.

(4) Illi l-azzjoni attrici hija preskritta ghat-tenur tal-Artikoli 2143 u 2140 tal-Kodici Civili.

(5) Illi minghajr pregudizzju tal-premess, l-art in kwistjoni kienet akkwistata minn Dottor Joseph Cassar Galea awtur tal-esponenti b`titolu ta` enfitewsi perpetwa li bdiet tiddekorri mill-1 ta` Jannar 1958.

(6) Illi l-imsemmi Dottor Joseph Cassar Galea fil-fatt kellu l-pussess esklussiv tal-art sa mis-sena 1957 qabel ma beda jhammilha u jibnieha fl-ewwel xhur tas-sena 1958.

(7) Illi ghalhekk l-istanza attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet li pprezenta l-konvenut Francis Mamo fis-16 ta` Frar 1990 (fol 27) li taqra hekk :–

Illi huwa ma ghandux relazzjonijiet guridici mal-atturi u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra taghhom.

Illi l-azzjoni attrici hija preskritta ghat-tenur tal-Artikolu 2143 u 2140 tal-Kodici Civili.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut Francis Mamo u l-lista tax-xhieda ndikati minnu. Id-dikjarazzjoni taqra hekk :-

(1) Illi l-atturi ghandhom jaghtu prova tal-interess guridiku taghhom peress li ma tezisti ebda relazzjoni guridika bejniethom u l-esponent.

(2) Illi l-azzjoni attrici hija preskritta ghat-tenur tal-Artikolu 2143 u 2140 tal-Kodici Civili.

(3) Illi ghalhekk l-azzjoni tal-atturi ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

Rat id-digriet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fil-11 ta` Ottubru

1990 (fol 33) fejn innominat lill-Avukat Dottor Victor Borg Grech bhala perit legali sabiex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta` l-eccezzjonijiet u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x`jaqsmu mal-kaz.

Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` l-atturi Francis Manduca Azzopardi u tax-xhud Joseph Spiteri, flimkien mad-dokumenti li kienu annessi (fol 41 et seq).

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

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

Rat in-nota li pprezenta l-Perit Frederick Doublet fid-9 ta` Novembru 2001 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta (fol 95 et seq).

Rat il-verbal tal-udjenza tal-5 ta` Marzu 2013 quddiem din il-Qorti kif presjeduta fejn inter alia il-partijiet qablu li kwalsiasi prova li ngabret fil-kawzi Citaz. Nru. 1276/89 JZM, 1279/89 JZM u 1117/89 JZM tkun tghodd bhala prova fil-kawza tal-lum.

Rat in-nota b`dokumenti li pprezentaw il-konvenuti familja Cassar Galea fl-20 ta` Frar 2013 (fol 166 et seq).

Rat in-nota ta` osservazzjonijiet li pprezentaw l-atturi fl-udjenza tat-8 ta` Ottubru 2013 (fol 308 et seq).

Rat in-nota ta` osservazzjonijiet li pprezentaw il-konvenuti familja Cassar Galea fl-udjenza tal-24 ta` April 2014.

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

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

Rat ukoll l-atti tal-kawzi Citaz. Nru. 1279/89 JZM u 1117/89.

II. Sintesi tax-xiehda

1) L-affidavit tal-attur Francis Manduca Azzopardi

…omissis…

2) Ix-xiehda tal-istess attur viva voce

…omissis…

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

…omissis…

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

…omissis…

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

…omissis…

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

…omissis…

7) <u>Ix-xiehda tal-konvenut Av. Dr. Eric Mamo</u>

…omissis…

II. <u>It-tielet eccezzjoni tal-konvenuti Cassar Galea</u>

B`din l-eccezzjoni, il-familja Cassar Galea qeghda ssostni li dawk mill-atturi li qeghdin jagixxu bhala mandatarji ghandhom jipprezentaw id-dokumenti relattivi li jawtorizzawhom jistitwixxu l-kawza tal-lum ghan-nom tal-mandanti taghhom.

Din il-Qorti mhijiex sejra tilqa` din l-eccezzjoni billi skont l-Art 1856 et seq tal-Kap 16, mandat jista` jkun anke verbali, hlief ghall-kazi fejn ikun hemm mandat irrevokabbli. Ghalhekk bhala stat ta` dritt mhuwiex mehtieg illi jigu pprezentati d-dokumenti mertu tal-eccezzjoni de qua. Inoltre ma ngabet l-ebda prova illi l-atturi koncernati m`ghandhomx il-mandat illi jagixxu ghall-mandanti taghhom.

Il-Qorti qeghda <u>tichad</u> it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti Cassar Galea.

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

Din tal-lum hija **<u>azzjoni ta` rivendika</u>** fejn id-diversi atturi qeghdin jippretendu li ghandhom titolu fuq proprjeta` li tinsab fil-pussess ta` uhud mill-konvenuti.

Permezz ta` l-ewwel eccezzjoni, il-konvenuti Cassar Galea eccepew li l-atturi jridu jippruvaw l-interess guridiku taghhom ossija t-titolu li fuqu jsostnu l-jedd taghhom. L-eccezzjoni hija msejsa fuq il-principji stabbiliti minn gurisprudenza vasta li affermat li fl-azzjoni ta` rivendika, jinkombi

fuq l-atturi l-piz ta` l-prova konklussiva li l-art in kwistjoni tappartjeni lilhom ad eskluzjoni tal-konvenuti.

Kontra dak li jsir bhala norma f`kawzi civili ohra, il-qies tal-prova f`kawza ta` rivendika mhuwiex il-prova fuq bilanc ta`probabilitajiet, izda l-oneru fuq l-atturi huwa assolut fis-sens li jridu jingiebu provi konklussiva *erga omnes*. Infatti, it-titolu tal-konvenuti jekk ippruvat huwa ta` ostakolu ghat-talba attrici, izda n-nuqqas tieghu ma jistax jitqies bhala gustifikazzjoni tat-tezi attrici.

…omissis…

Ghalhekk din il-Qorti qeghda taghmilha cara li f`kaz bhal dak tal-lum fejn il-konvenuti Cassar Galea eccepew titolu, huma l-atturi li ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom. Fil-kaz li jissussisti xi dubju dwar it-titolu reklamat mill-atturi, il-Qorti ma jinhtigilhiex tidhol fl-ezami tal-allegat titolu tal-konvenuti. Huwa biss meta ma jezistix dubju dwar it-titolu tal-attur illi jinkombi fuq il-konvenut li jipprova t-titolu tieghu, hekk kif reklamat minnu. Fl-istess waqt, ladarba kien eccepit li l-konvenuti Cassar Galea ghandhom titolu, il-prova li tinkombi li jressqu l-atturi ma ghandhiex tkun dik tal-prova djabolika izda prova ta` titolu li jirnexxielha teghleb il-prova tat-titolu mressaq mill-konvenuti. Per konsegwenza, dak li sejra taghmel il-Qorti huwa li sejra l-ewwel tezamina t-titolu vantat mill-atturi. Fil-kaz illi l-ebda dubju ma jkun jissussisti dwar it-titolu tal-atturi, allura tghaddi biex tezamina t-titolu tal-konvenuti Cassar Galea u tikkompara t-titoli rispettivi.

IV. <u>Il-prova tat-titolu ta` l-atturi</u>

Mix-xiehda li ngabret fl-erba` (4) kawzi li kienu mexjin flimkien, li qeghdin jigu decizi kollha llum, fejn kien hemm qbil illi l-provi li ngabru f`kull wahda jkunu jghoddu bhala prova fl-ohrajn, jidher li l-atturi jibbazaw it-titolu taghhom fir-rigward ta` din l-art fuq il-kuntratt tat-12 ta` Settembru 1861 fl-atti tan-Nutar Dottor Luigi Vella ezebit bhala Dok MA1.

Permezz ta’ dan il-kuntratt, l-ahwa Spiteri Agius xtraw minghand il-Gvern Civili bicca art ohra adjacenti mal-art de quo. F` dan l-istess kuntratt, jissemma illi l-art mertu ta` din il-kawza kienet tappartjeni lilhom u li kienet inxtrat mill-mama` taghhom Gaetana fis-sena 1855 :

> *‘ … Per qualunque buonfine dichiarano i detti compratori per mezzo del detto signor Dottor Luigi che i beni contigui da levante col detto spazio venduto di loro pertinenza sono uno spazio indicato nella inserita pianta col color bigio che e` stato dal Governo venduto alla loro madre Gentildonna Signora Gaetana Agius Spiteri, nell anno mille otto cento cinquantacinque mediante il pagamento di lire Sterline sette e scellini sei, nella quale occasione non si era stipulato un apposito strumento, ed e percio che le parti a future memoria devennero alla presente dichiarazione …’*

F’ dan l-istess kuntratt l-*ispazio venduto* huwa ndikat bhala konfini tal-porzjoni in vendita u gie deskritt bhala ‘*da levante con beni dei medesimi compratori.’*

Kienu ezebiti kopji tar-rikorsi relattivi li kienu saru lill-Gvernatur minn Gaetana Spiteri Agius u digrieti relattivi, liema dokumenti kienu jinsabu fl-Arkivju tal-Palazz. Jirrizulta li Gaetana Spiteri Agius kienet talbet biex takkwista art tal-estensjoni ta` 146 qasab kwadri li kellha bhala konfini ‘*tra il giardino degli eredi del Dottor Matteo Cachia Castagna ed il Ridotto ta` Cajenza*.’ Dan il-*ridotto ta` Cajenza* gie identifikat bhal l-post fejn hemm il-Ferretti Battery.

L-atturi jaghmlu referenza wkoll ghal kuntratt iehor tat-2 ta` Ottubru 1869 tan-Nutar Francesco Saverio Camilleri li kien jirrigwarda l-akkwist minn terzi mill-Gvern Civili ta` porzjon art adjacenti ghall-art in kwistjoni (ossija fejn hemm prezenzjalment Casa Don Aldo). Din l-istess art de quo kienet hemm indikata bhala ‘*Beni dei Sigi Spiteri Agius Bonnici’*.

L-atturi esebew diversi kopji ta` dokumenti mehud mill-Ufficcju tax-Xogholijiet Pubblici li jmorru lura ammont konsiderevoli ta` snin sabiex din l-art hemm indikata f` dawn il-kuntratti tigi identifikata fuq is-sit fiziku u b` hekk jigi kkonfermat li dak li hemm imsemmi filkuntratti jikkombacja mas-sit mertu ta` din il-kawza, fosthom pjanta maghmula mill-PWD b`referenza 90C/212B ; pjanta maghmula mill-PWD bir-referenza numru Vol 3/5 datata 7 ta` April 1869 u anke *aerial photo* mehud fis-sena 1957.

Kien esebit estratt minn divizjoni tal-familja Cachia Zammit gia` Cachia Castagna tat-12 ta` Marzu 1889 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Zammit fejn bicca art adjacenti ghall-art de quo taghti bhala l-konfini taghha l-istess art *de qua* bhala proprjeta` ta` Spiteri Agius.

Minkejja li ma kienx ezebit l-att relattiv fejn Gaetana Spiteri Agius akkwistat l-art in kwistjoni, mill-inkartament *agli atti* u mir-referenzi li saru fid-diversi kuntratti ezebiti fis-sens li din l-art kienet tappartjeni lill-awturi fit-titolu ta` l-atturi, jidher li tassew din l-art kienet proprjeta` ta` l-awturi fit-titolu ta` l-atturi.

Dan qed jinghad ukoll in vista tal-fatt illi Francis Manduca Azzopardi sostna li huwa dejjem gie muri li din l-art kienet proprjeta` tal-familja taghhom u dan il-punt ma giex kontradett waqt il-kontroezami tiegħu.

Jidher ukoll li l-awturi fit-titolu tal-konvenuti dahlu in xena fir-rigward ta` l-ambjenti meta fl-ahhar tal-hamsinijiet sar il-kuntratt ta` cens perpetwu (li illum gie dikjarat null u invalidu permezz tas-sentenza ta` din il-Qorti hekk kif diversament ippreseduta fid-29 ta` Frar 1996 fl-ismijiet “*Joseph Spiteri vs Dottor Joseph Cassar Galea et”* hekk kif ikkonfermata mis-sentenza tal-Qorti ta` l-Appell tas-17 ta` Novembru 2000) minn missier l-Avukat Cassar Galea bhala allegat mandatarju ta’ Joseph Spiteri u l-

Avukat Cassar Galea stess.

Il-konvenuti ma ressqu l-ebda provi li qabel dak l-allegat kuntratt, l-awturi fit-titolu taghhom kienu qed jippossjedu diga` dawn l-ambjenti.

L-unika haga li ghamlu l-konvenuti kienet li sostnew li ladarba f`diversi denunzji ta` l-awturi fit-titolu tal-atturi ma gietx dikjarata din l-art mertu tal-kawza, allura jfisser li l-atturi ma kinux proprjetarji u fil-pussess ta` dawk l-ambjenti.

Dwar in-nuqqas ta` denunzji, din il-Qorti tirribadixxi li l-fatt li dawn l-ambjenti ma ssemmewx fid-denunzji ma jammontax ghal xi prova li dawn l-ambjenti ma kinux proprjeta` tal-persuni li mietu. Denunzja tikkostitwixxi biss dikjarazzjoni dwar beni li jista` jkun li ma saritx minhabba hlasijiet ta` taxxa stante uzanza tipika illi fejn ikun hemm hafna successuri u proprjetarji ta` l-istess ambjenti, tali denunzja ssir malli l-ambjenti in kwistjoni jkunu ser jinbieghu.

Il-konvenuti sostnew ukoll li f`certa kuntratti li saru dwar trasferimenti ta` ereditajiet u li semma l-Perit Lawrence Montebello ma gietx indikata l-art mertu ta` din il-kawza u ergo din hija prova ohra li dawn l-ambjenti ma humiex prorpjeta` ta` l-atturi jew uhud minnhom.

Din il-Qorti fliet il-kuntratti msemmija mill-konvenuti f`dan ir-rigward, li huma kuntratt tal-24 ta` Gunju 1989 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja ; kuntratt tat-22 ta`Lulju 1987 atti tan-Nutar Tonio Spiteri ; kuntratt tat-2 ta` Settembru 1981 atti tan-Nutar Tonio Spiteri atti tan-Nutar Francis Micallef tas-27 ta` Frar 1989. Jidher li minn qari tal-kuntratti nfushom, il-kompraturi akkwistaw kull dritt ta` proprjeta` li l-vendituri ghandhom derivanti minn dawk l-ereditajiet. Ghalhekk, kwalunkwe artijiet li kienu jaqghu fl-ambitu ta` tali ereditajiet huma nkluzi f` tali bejgh.

Inoltre l-Perit Lawrence Montebello fis-seduta tal-11 ta` April 2003 spjega li verament fil-lista ta` proprjetajiet li hemm fil-kuntratti ma hemmx imnizzel bicca art li kienet l-art in kwistjoni, izda huwa ma kellux informazzjoni jekk din l-art qabel ma nbniet kellhiex xi isem bhala kuntrada kif ikunu soltu l-ismijiet ta` art sabiex din l-art tigi identifikata.

Ghalhekk jidher li kienu l-awturi fit-titolu ta` l-atturi li kellhom il-pussess ta` dawn l-ambjenti ta` l-inqas sa mis-sena 1861. Per konsegwenza, jidher li minkejja li l-kuntratt ta` akkwist ta` dawn l-ambjenti ma giex ezebit, jezistu provi sufficjenti li juru li din il-proprjeta` sa mis-sena 1861 kienet proprjeta` ta` l-awturi fit-titolu ta` l-atturi u li kienet qeghda tinzamm bhala tali.

Din il-Qorti taghmel referenza ghal xi punti ohra li tqajjmu mill-konvenuti fin-nota ta` sottomissjonijiet taghhom :-

i) Il-konvenuti sostnew li ma tressqet l-ebda prova li Anna Spiteri Agius wirtet lil hutha u lanqas li hutha mietu qabilha. Madanakollu, din

il-Qorti ma taqbilx ma dan. Jekk jiġi evalwat l-affidavit ta` Francis Manduca Azzopardi u l-arblu tar-razza li esebixxa, hemm spjegazzjoni cara dwar kif l-art in kwistjoni ghaddiet ghand l-eredita` ta` Mary Theuma Castelletti, lill-eredita` ta` Victoria Sant Cassia li kienet mizzewwga ma` Carmelo Camilleri, lil Mary mart John Zawodski u lil Maude mart Peter Sydorenko (ahwa Sant` Cassia) u lill-werrieta ta` Angiolina Azzopardi mart Francesco Manduca. In parentesi jinghad li tant kien fatt not u ammess mill-Avukat Cassar Galea (l-allegat awtur fit-titolu tal-konvenuti) illi effettivament din il-proprjeta` kienet ghaddiet ghand Anna Spiteri Agius, illi fil-kuntratt tal-31 ta` Dicembru 1959 atti tan-Nutar Francis Micallef (liema kuntratt gie dikjarat null u invalid b`sentenza tal-Qorti ta` l-Appell tas-17 ta` Novembru 2000 hekk kif fuq spjegat) il-provenjenza ghal din il-proprjeta` giet imnizzla bhala li hija derivanti mill-"*wirt ta` ommu Maria Anna nee` Spiteri Agius li mietet zmien qabel is-sena li dahlet in vigore l-Ordinanza tas-Successjoni …*"

ii) Il-konvenuti allegaw ukoll li ma tressqet lanqas l-ebda prova li l-art inbieghetx lil terzi tramite ricerki ta` trasferimenti. Saret referenza mill-konvenut ghall-allegazzjoni li Francis Manduca Azzopardi nstema` jghid li parti mill-art inbieghet lil terzi. Madanakollu, dan ma jirrizulta mill-ebda traskrizzjoni tax-xhieda ta` Francis Manduca Azzopardi. Lanqas ma tressqu xi xhieda li jikkonfermaw dak li sostna l-konvenut Dr Mamo bhal per ezempju persuni li kienu prezenti dakinhar li nghatat din ix-xhieda minn Francis Manduca Azzopardi. In oltre, ghandu jinghad li ix-xhieda prodotta mill-atturi inkluzi Francis Manduca Azzopardi u l-AIC Lawrence Montebello, qatt ma giet kontradetta mill-konvenuti jew tressqet xi prova kuntrarja li mhuwiex minnu li dawn il-proprjetajiet effettivament inbieghu lil xi terzi. Kien jinkombi fuq il-konvenuti li semmai jressqu provi li jikkontradixxu x-xhieda ta` l-atturi fejn dawn spjegaw li din l-art hija proprjeta` taghhom u ergo qatt ma giet trasferita lil ohrajn.

iii) Sussegwentement, il-konvenuti allegaw illi ma saritx legitimazzjonit ta` l-atti izda din il-Qorti kienet gia` trattat din il-kwistjoni precedentement waqt il-mori tal-kawza. Issir referenza ghar-rikors li kien sar fit-2 ta` Frar 2010 u ghad-digriet finali moghti fit-18 ta` Jannar 2011 fejn ordnat li r-rikorrenti aderenti ghar-rikors tat-2 ta` Frar 2010 huma l-persuni li f` isimhom ghandha issir it-trasfuzjoni mehtiega

Stabbilit li l-art imsemmija bhala *spazio venduto* fuq il-kuntratt tas-sena 1861 hija proprjeta` ta` l-awturi fit-titolu ta` l-atturi, jifdal imbaghad id-diffikolta` dwar kif setghet tigi identifikata fizikament fuq is-sit attwali din l-art *de quo* imsemmija fil-kuntratti fuq riferiti. Dan l-ezercizzju huwa necessarju sabiex tigi trattata l-eccezzjoni mressqa mill-konvenuti fis-sens li ghandu jigu ppruvat, l-interess guridiku tal-atturi. Ghalhekk, ghandu jigi kkonfermat jekk verament din l-art msemmija bhala spazio venduto taqax fuq l-art fil-pussess ta` uhud mill-konvneuti. Dwar tali identifikazzjoni ta` l-art, din il-Qorti taghmel referenza ghad-diversi rapporti teknici ezebiti f` din il-kawza.

a) <u>Ir-relazzjoni tal-Perit Frederick Doublet</u>

Il-Perit Frederick Doublet kien l-ewwel perit tekniku li nkarikat il-Qorti meta kienet diversament presjeduta ghall-fini tal-identifikazzjoni tal-art. Huwa ghamel zewg accessi u pprezenta rapport fejn elenka dawk id-dokumenti li huwa ezamina peress li kienu relevanti ghal inkariku li taghtu l-Qorti.

…omissis…

Din il-Qorti ezaminat il-metodu adoperat mill-Perit Doublet. Rat id-dokumenti u l-pjanti li semma kif ukoll l-identifikazzjoni ta` diversi features li ghadhom ezistenti sabiex wasal ghal pozizzjoni tas-siti in kwistjoni.

b) <u>Il-periti addizzjonali</u>

Kienu nominati tliet periti addizzjonali : il-Periti Godwin Abela, Joseph Ellul Vincenti u Karm Farrugia.

L-ewwel tnejn hejjew, iffirmaw, ipprezentaw, u kkonfermaw bil-gurament ir-relazzjoni. It-tielet perit ma ffirmax din ir-relazzjoni ghaliex ma kienx qed jaqbel mal-konkluzjonijiet tat-tnejn l-ohra.

Ghalhekk il-Perit Karm Farrugia hejja, iffirma, ipprezenta u kkonferma bil-gurament relazzjoni separata.

Il-konsiderazzjonijiet tal-Periti Abela u Ellul Vincenti kienu dawn :-

…omissis…

U waslu ghal dawn il-konkluzjonijiet :-

> *I. Illi fl-opinjoni taghhom, mill-ezercizzju hawn fuq imsemmi, jirrizulta li l-pjanti annessi mal-varji kuntratti huma verosimili ghal dak li hu muri fuq is-survey attwali u dan avolja graw hafna tibdiliet fil-post minn dak iz-zmien; il-konfini jindikaw b` mod car li l-profili murija fuq il-pjanti tal-kuntratti huma inseriti sew fis-survey sheet attwali, dan gie kkonfermat ukoll mill-kejl mehud mill-esponenti waqt l-access.*
>
> *II. Illi fl-opinjoni taghhom, mill-ezercizzju hawn fuq imsemmi, jirrizulta li l-fond ta` Mamo jifforma parti integrali mill-art li kienet fi zmien tappartjeni lil Spiteri Agius.*
>
> *Ghaldaqstant l-esponenti jaqblu mal-konkluzzjonijiet li wasal ghalihom il-Perit Frederick Doublet fir-rapport peritali tieghu.*

Intalbet l-eskussjoni tal-Periti Abela u Ellul Vincenti, li l-Qorti akkordat.

Fl-eskussjoni, dawn il-periti addizzjonali baqghu jinsistu fuq il-konkluzjonijiet taghhom anke wara li gew eskussi diversi drabi mill-

konvenuti . Huma pprezentaw ukoll risposti ghas-sett ta` domandi ulterjuri li sarulhom in eskussjoni billi pprezentaw relazzjoni addizzjonali.

Din il-Qorti hadet konjizzjoni tar-rapport ippreparat mill-Perit Michael A. Refalo li kien il-perit *ex parte* tal-konvenut Dr Mamo, izda ma taqbilx mal-konkluzjonijiet tieghu billi fil-fehma taghha, huwa ma hax in konsiderazzjoni l-features korretti li kienu ghadhom ezistenti fuq il-post sabiex ghamel il-kalkoli tieghu. Inoltre, irrizulta wkoll mill-kontroezami tieghu li sar fit-2 ta` Ottubru 2002 illi fl-ezekuzzjoni tal-inkariku tieghu, huwa ezamina biss l-pjanta annessa mal-kuntratt tat-12 ta` Settembru 1861 u l-ebda pjanta ohra.

Il-Qorti hadet ukoll konjizzjoni tad-*dissenting report* tal-Perit Karm Farrugia.

Il-konkluzjonijiet tieghu kienu :-

> I. Illi l-qies mehud fl-access li sar fuq il-post mit-tlett periti addizzjonali jikkonferma minghajr ebda dubbju li l-isqaq akkwistat mill-ahwa Spiteri Agius fl-1861 illum fuqu hemm mibni proprjeta` ta` terzi ghal din il-kawza.
>
> II. Il-Fond mertu ta` din il-kawza jinsab mibni kollu kemm hu fuq l-art pretiza mill-Atturi izda li dwarha kuntratt ta` akkwist ma giex muri lill-periti addizzjonali.

Accertati dawn il-konkluzjonijiet, il-Qorti sejra toqghod fuq il-kostatazzjonijiet tal-Periti Abela u Ellul Vincenti li kkonfermaw l-korrettezza tal-accertamenti tal-Perit Doublet.

Taghmel hekk ghaliex fil-fehma taghha kull ma ghamel il-Perit Farrugia kien li identifika s-sit ta` l-isqaq akkwistat bil-kuntratt ta` l-1861 fil-konfront tas-sit fil-pussess tal-konvenut Dr Mamo u pretiz mill-atturi fil-kawza. Kull ma ghamel il-Perit Farrugia kien li kkonkluda li s-sit tal-konvenut Dr Mamo ma jinstabx fuq dan l-isqaq. Izda huwa bl-ebda mod ma stabbilixxa l-pozizzjoni preciza ta` dan is-sit peress li huwa ma stabbiliex il-pozizzjoni tas-siti l-ohra.

Kien ukoll prezentat rapport tal-Perit Valentino li kkonkluda li l-fondi kollha huma mibnija fuq art li kienet ta` Spiteri Agius Bonnici hlief ghal fond “Il-Kahlija” fil-pussess tal-konvenuti. Izda l-Qorti tinnota li filwaqt li l-Perit Valentino kkonferma l-pjanta annessa mal-kuntratt tat-12 ta` Marzu 1889 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Zammi, huwa superimpona “il-konfini tal-art ta` Cachia Zammit” kif murija fuq survey sheet ta` l-1939 fuq il-pjanta tal-1889. Il-perit ma ta l-ebda spjegazzjoni kif wasal ghal konkluzjoni dwar “il-konfini ta` l-art ta` Cachia Zammit”. Dan qed jinghad peress li l-istess perit ma utilizzax l-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1889 li huwa stess accetta li kienet pjanta li taqbel mas-sitwazzjoni attwali u prezenti tas-siti.

Il-Qorti rat ukoll ir-rapport tal-perit *ex parte* David P. Pace ezebit bhala Dok DP li jaqbel mal-konkluzjonijiet tal-Periti Doublet, Abela u Ellul Vincenti. Jikkonkludi li finalment l-art murija fil-kuntratt tat-12 ta` Settembru 1862 fl-atti tan-Nutar Luigi Vella qeghda murija fid-dokumenti mhejjija mill-Perit Refalo bhala overlapping bejn l-art fejn hemm Villa Donaldo u l-art li tinkludi Casa Adriano u ohrajn. Huwa spjega li l-kuntratti u dokumenti ohra ezebiti juru illi dawn iz-zewg proprjetajiet kienu distinti u separati u ma kienux jiffurmaw bicca wahda kif murija fid-dokumentazzjoni mhejjija mill-Perit Refalo. Il-Perit Pace kkonkluda illi l-art murija fil-kuntratt tat-12 ta` Settembru 1862 u indikata bhala *spazio venduto* hija sitwata aktar lejn il-punent b` madwar erba` u ghoxrin (24) metru milli kif muri fid-dokumentazzjoni preparata mill-Perit Refalo.

Tenut kont ta` dawn ir-rapporti kollha, din il-Qorti tikkondividi il-fehma ta` dawk il-periti teknici li kkonkludew li meta ssir superimpozizzjoni tal-pjanti ezebiti jirrizulta li s-siti jikkombaccjaw perfettament mas-surveys u l-pjanti l-ohra ezebiti kemm fil-kejl, orjentament u konfigurazzjoni.

Il-Qorti sejra tistrieh fuq l-istregwa ta` gurisprudenza li sostniet li l-konstatazzjonijiet, konsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet ta` natura teknika li jsiru minn perit mahtur mill-Qorti jikkostitwixxu prova importanti ghall-gudikant biex ikun jista` jasal ghad-decizjoni tieghu.

…omissis…

Il-Qorti qeghda tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti Cassar Galea.

V. <u>Il-prova tat-titolu ta` l-konvenuti</u>

Il-Qorti sejra tghaddi biex tqis il-prova ta` titolu tal-konvenuti fl-isfond tat-tielet eccezzjoni tal-konvenuti Cassar Galea, u t-tieni eccezzjoni tal-konvenut Francis Mamo.

1) <u>Il-preskrizzjoni skont l-Art 2140 tal-Kap 16</u>

L-Art 2140 tal-Kap 16 ighid :-

(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.

Huwa mehtieg li l-bona fidi, flimkien mal-pussess, jissussistu ghaz-zmien kollu li huwa mehtieg ghall-preskrizzjoni, izda n-nuqqas ta` bona fidi ta` possessur precedenti m`hijiex ta` hsara

ghas-successur tieghu, ghalkemm iz-zmien tal-pussess b`mala fidi ma jintghaddx maz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni.

…omissis…

Element iehor mehtieg biex tirrizulta l-preskrizzjoni tal-ghaxar (10) snin huwa l-pussess. Mhux kull pussess jghodd ghas-success ta` preskrizzjoni bhal din : irid ikun pussess 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.

…omissis…

Dan premess, il-konvenuti fil-kawza tal-lum sahqu li minkejja l-hafna allegazzjonijiet li saru mill-atturi fir-rigward tal-prokura moghtija minn Joseph Spiteri lil Pius Peter Cassar Galea ma tressqet l-ebda prova sabiex tigi attakkata l-*bona fidi* prezunta ta` Francis Mamo li akkwista minghand Joseph Cassar Galea permezz ta` l-att tal-14 ta` Awissu 1962 fl-atti tanNutar Francis Micallef u li finalment ittrasferixxa lill-istess Cassar Galea permezz ta` l-att tan-Nutar Joseph Spiteri tal-21 ta` Dicembru 1972.

Din il-Qorti ma tikkondividi xejn dak li qeghdin isostnu l-konvenuti.

Minn analizi mirquma tal-kwadru shih li sehh fit-trasferimenti ta` l-art in ezami jidher li hemm cirkostanzi li huma dubbjuzi u suspettuzi ferm bil-konsegwenza li in linea ma` l-insenjamenti fuq riferiti dan id-dubju ghandu jitqies bhala nuqqas tal-bona fidi.

Dan qed jinghad peress li l-ewwel sar il-kuntratt ta` enfitewsi perpetwu minghand Pius Peter Cassar li jigi missier l-Avukat Joseph Cassar Galea bi prokura allegatament moghtija lilu minn Joseph Spiteri a favur ta` l-Avukat Joseph Cassar Galea.

Irrizulta b` sentenza moghtija minn din il-Qorti fid-29 ta` Frar 1996 u kif ikkonfermata mill-Qorti ta` l-Appell fis-17 ta` Novembru 2000 fl-ismijiet *Joseph Spiteri vs Dottor Joseph Cassar Galea et*, illi l-prokura moghtija kienet wahda nulla peress li mill-provi anke moghtija fil-mori ta` din il-kawza, irrizulta li Joseph Spiteri, habib kbir ta` l-Avukat Joseph Cassar Galea, kien iffirma prokura *in bianco* u din giet utilizzata meta dan kien imsiefer. Kien infatti zvelat li anke l-konnotati ta` Joseph Spiteri kienu skoretti u l-Qorti ghaddiet biex iddikjarat null dan il-kuntratt tal-31 ta` Dicembru 1959.

Huwa minnu li dan il-kuntratt gie dikjarat hekk null aktar tard ossija fid-data tas-sentenza tal-Qorti ta` l-Appell tas-17 ta` Novembru 2000 izda certament li kemm l-Avukat Joseph Cassar Galea u missieru kienu f`mala fede meta ghamlu dan il-kuntratt.

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

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

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

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

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

Ghaldaqstant il-Qorti qeghda tichad it-tielet eccezzjoni.

2) Il-preskrizzjoni skont l-Art 2143 tal-Kap 16
(Ir-raba` eccezzjoni)

L-Art 2143 tal-Kap 16 ighid :-

L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni egħluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi.

…omissis…

Din ix-xorta ta` preskrizzjoni tippresupponi l-pussess **legittimu** ghall-perijodu kollu ta` tletin (30) sena.

Sabiex il-pussess jitqies legittimu huwa mehtieg li jkun kontinwu, mhux interrott, pubbliku u mhux ekwivoku…

…omissis…

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 (30) sena.

…omissis…

Fil-kaz tal-lum, jirrizulta li l-art in kwistjoni giet l-ewwel darba f`idejn l-allegati awturi fit-titolu tal-konvenuti permezz tal-kuntratt tal-31 ta` Dicembru 1959 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef. Jidher li dawn l-ambjenti baqghu fil-pussess ta` l-istess awturi fit-titolu tal-konvenuti u sussegwentement f`idejn l-istess konvenuti, stante li permezz ta` din il-kawza, qieghed jigi mitlub lura l-pussess ta` dawn l-ambjenti.

Madanakollu, irrizulta li kienet ipprezentata ittra ufficjali kontra l-istess konvenuti fil-21 ta` Dicembru 1988 bil-fini li tigi nterrotta l-preskrizzjoni li kienet qed tiddekorri kontra l-istess atturi.

Inoltre l-kawza tal-lum kienet ipprezentata fit-22 ta` Dicembru 1989, ukoll qabel it-trapass tat-tletin (30) sena stipulati fl-Art 2143 tal-Kap 16. Bl-istess ittra ufficjali u bil-prezentata ta` din il-kawza fit-22 ta` Dicembru 1989, kienet interrotta l-preskrizzjoni tat-tletin (30) sena.

Il-Qorti qeghda <u>tichad</u> it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti Cassar Galea, u t-tieni eccezzjoni tal-konvenut Francis Mamo.

Respinti l-eccezzjonijiet li dwarhom diga` pprovdiet, il-Qorti qeghda tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti ghaliex huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Decide

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

Tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-konvenuti Pauline sive` Polly, armla tal-Av. Dr. Joseph Ferdinand Cassar Galea, Adriano Cassar Galea, Liliana Cassar Galea, Marie mart Joseph Henry sive` Jo Jo Paris, u l-istess Joseph Henry sive Jo Jo Paris, bhala kap tal-komunjoni tal-akkwisti mal-imsemmija martu u bhala amministratur tal-beni parafernali taghha, Anna mart Adrian Grima u l-istess Adrian Grima bhala kap tal-komunjoni tal-akkwisti mal-imsemmija martu u bhala amministratur tal-beni parafernali taghha ;

Tichad dik il-parti tat-tielet eccezzjoni tal-istess konvenuti li

tirrigwarda l-preskrizzjoni skont l-Art 2140 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

Tichad dik il-parti tat-tielet eccezzjoni tal-istess konvenuti li tirrigwarda l-preskrizzjoni skont l-Art 2143 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Francis Mamo.

Tichad dik il-parti tat-tieni eccezzjoni tal-istess konvenut li tirrigwarda l-preskrizzjoni skont l-Art 2140 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

Tichad dik il-parti tat-tieni eccezzjoni tal-istess konvenut li tirrigwarda l-preskrizzjoni skont l-Art 2143 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

Riferibbilment ghall-ewwel talba attrici, tiddikjara li l-art indikata AVXDCB gewwa Birzebbugia u murija fid-dokument P li jaghmel parti mill-atti ta` din il-kawza hija proprjeta` tal-atturi.

Riferibbilment ukoll ghall-ewwel talba attrici, tordna lill-konvenuti Cassar Galea sabiex jirrilaxxjaw a favur tal-atturi l-fondi kollha li huma ndikati fl-ewwel talba attrici u dan fi zmien tlett (3) xhur mil-lum.

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba maghmula mill-atturi peress li din mhijiex mehtiega.

Tordna li l-ispejjez kollha ta` din il-kawza jithallsu mill-konvenuti *in solidum* bejniethom, inkluzi dawk ta` l-ittra ufficjali tal-21 ta` Dicembru 1988.

Rikors tal-Appell tal-konvenuti Cassar Galea (22.02.2016)

3. Il-konvenuti Cassar Galea ħassew ruħhom aggravati bis-sentenza tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha fejn talbu lil din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata, tilqa’ l-eċċezzjonijiet kollha tagħhom, u tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi. L-aggravji tagħhom, in suċċint, huma s-segwenti:

(i) **<u>It-titolu tal-atturi</u>**

Fl-ewwel lok jilmentaw li t-titolu tal-atturi kif eżaminat mill-ewwel Qorti kellu jagħti riżultat divers minn dak mogħti stante li huwa monk minħabba diversi difetti u nuqqas ta' ċertezzi, ta' xi pretenzjoni ta' titolu *animo domini* mill-anteċessuri tal-atturi u l-pussess kontinwu li seta' jirradika titolu preskrittiv kif għandhom huma (il-konvenuti) u għalhekk fid-dawl ta' tant dubji rigwardanti t-titolu tal-atturi lanqas kellha tidħol fl-eżami tat-titolu tagħhom (il-konvenuti). Jelenkaw it-"**<u>difetti</u>**" li skont huma jeżistu fit-titolu tal-atturi:

(a) Il-kuntratt tal-1861 ma jirrigwardax l-art in kwistjoni iżda art oħra. Fir-rigward tal-art in kwistjoni li allegatament inxtrat fl-1855, <u>ma hemm l-ebda kuntratt</u>.

(b) L-atturi ma rnexxilhomx iressqu prova li għal <u>30 sena sħaħ mingħajr interruzzjoni,</u> kienu jokkupaw din il-proprjeta` bħala sidien. L-ewwel Qorti ma messhiex skużat in-nuqqas ta' denunzja tal-art bħala prassi aċċettabbli.

(c) Hemm diskrepanzi dwar <u>l-estent tal-proprjeta</u>` reklamata mill-atturi.

(d) <u>L-ebda ness ma jeżisti mis-sena 1861 li b'xi mod jirrisali għall-atturi</u>

odjerni. L-ewwel Qorti iddeċidiet fuq l-ewwel eċċezzjoni dwar l-interess ġuridiku li għandhom l-atturi jew uħud minnhom, mingħajr ma effettivament stħarrġitha.

(e) L-eredi ta' Gaetana Spiteri Agius ma eżerċitaw l-ebda jeddijiet ta' proprjeta` fuq l-art kif lanqas ma għamel missier Francis Manduca Azzopardi, ħlief li qal lil ibnu *"li hawn kollu tagħna".* Lanqas ma nġiebet prova dwar il-wirtijiet tal-5/6 tal-aħwa Spiteri Agius: kien jinkombi fuq l-atturi li jippruvaw li Anna Spiteri Agius wirtet lil ħutha iżda dan ma għamluhx. Lanqas ma nġiebet prova li l-art qatt ma nbiegħet lil terzi.

(ii) **It-titolu tal-konvenuti**

Fit-tieni lok jargumentaw illi anke kieku għall-grazzja tal-argument kellu jitqies li l-ewwel Qorti kellha raġun in kwantu ikkonkludiet li l-atturi ippruvaw it-titolu tagħhom, kellu jirriżulta li t-titolu tagħhom jiżboq dak tal-atturi.

(a) Il-preskrizzjoni deċennali u l-bona fede

Kwantu għall-preskrizzjoni deċennali jargumentaw li ma tressqet l-ebda prova biex tiġi attakkata l-bona fede preżunta ta' Francis Mamo, li

akkwista mingħand Joseph Cassar Galea permezz tal-att tal-14 ta' Awwissu 1962 u li finalment ittrasferixxa lill-istess Cassar Galea permezz tal-att tal-21 ta' Diċembru 1972. Ifakkru li l-bona fede hija preżunta salv prova kuntrarja da parti ta' min jallega l-mala fede. Jenfasizzaw li l-atturi ma ppruvawx il-mala fede ta' Francis Mamo. Jilmentaw li l-ewwel Qorti ippresumiet il-mala fede tiegħu, flok il-bona fede tiegħu, kif kien l-obbligu li tagħmel skont il-liġi.

(b) Il-preskrizzjoni trentennali

Kwantu għall-preskrizzjoni trentennali, b'referenza għall-ittra uffiċjali tal-21 ta' Diċembru 1988 u l-azzjoni ġudizzjarja tat-22 ta' Diċembru 1989, jargumentaw illi hija n-notifika ta' att ġudizzjarju li jġib l-interruzzjoni tal-preskrizzjoni (prova li jinkombi fuq l-atturi li jressquha). Jargumentaw ukoll li skont l-Art. 2128 tal-Kap 12 il-preskrizzjoni tinkiser b'kull att ġudizzjarju ppreżentat "*fl-isem tas-sid jew tal-kreditur innotifikat lill-parti li kontra tagħha wieħed irid li ma jħallix timxi l-preskrizzjoni, u li minnu jkun jidher biċ-ċar illi s-sid jew il-kreditur bi ħsiebhom iżommu l-jedd tagħhom.*" Jenfasizzaw li għalhekk jinkombi fuq l-atturi li jippruvaw li huma sidien.

RIKORS TAL-APPELL tal-konvenut Francis Mamo (24.02.2016):

4. Il-konvenut Francis Mamo spjega li għalkemm is-sentenza

appellata tolqot primarjament il-konvenuti l-oħra, hija ordnat lill-konvenuti kollha in solidum biex iħallsu l-ispejjeż tal-kawża. L-aggravju tiegħu huwa marbut mal-ispejjeż tal-kawża. Huwa jissottometti li bħala fatt (mhux ikkontestat u li dwaru jaqblu l-partijiet l-oħra) huwa kellux it-tgawdija u l-pussess tal-fondi de quo tul id-dekors kollu ta' dawn il-kawżi, għalhekk isostni li ikun x'ikun l-eżitu tal-appell imressaq mill-konvenuti Cassar, m'għandux jinżamm responsabbli għal xi ħlas ta' spejjeż. Għalhekk talab lil din il-Qorti tirriforma l-kap tal-ispejjeż fil-konfront tiegħu.

<u>RISPOSTA TAL-APPELL tal-atturi appellati għar-rikors tal-appell tal-konvenuti Cassar Galea (22.03.2016):</u>

5. L-atturi fir-risposta tagħhom qalu li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma fl-interezza tagħha, u taw ir-raġunijiet tagħhom għaliex skont huma l-appell interpost mill-konvenuti appellanti għandu jiġi miċħud, bl-ispejjeż kollha kontrihom.

<u>RISPOSTA TAL-APPELL tal-atturi appellati għar-rikors tal-appell ta' Francis Mamo (22.03.2016):</u>

6. Kwantu għall-appell tal-konvenut Francis Mamo l-atturi jargumentaw li dan kien jifforma l-pern tal-klikka kollha, cioe` l-Avukat Cassar Galea, ħuh Edgar Cassar u missierhom Pius Peter Cassar li

flimkien għamlu l-*"messa in scena*" kollha tal-kuntratti li permezz tagħhom għamlu l-almu tagħhom biex użurpaw il-proprjeta` f' Birżebbuġia unikament appartenenti lilhom. Jenfasiżżaw li l-involviment dirett ta' Francis Mamo huwa indiskutibbli u il-mala fede tiegħu f' dan ir-rigward hija lampanti, u li tul il-kors tal-proċeduri qatt ma għamel l-ebda attentat biex jiċċara l-pożizzjoni tiegħu jew jeżonera ruħu. Għalhekk isostnu li s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata fl-interezza tagħha anke fejn Francis Mamo jiġi kolpit mill-kap tal-ispejjeż, u dana bl-ispejjeż ukoll tal-appell.

L-ART MERTU TAL-KAWŻI 1276/89, 1279/89, 1277/89 u 1117/89:

7. Il-kawża odjerna hija waħda minn erba' kawżi li qegħdin jinstemgħu kontestwalment u li l-provi miġbura f' kull waħda minnhom tikkostitwixxi prova wkoll fl-oħrajn. Fil-fatt l-artijiet mertu tal-erba' kawżi flimkien jiffurmaw l-art f' Birżebbuġia indikata bħala **VXYZ** fuq il-pjanta Dok P/ Dok X annessa maċ-ċitazzjoni[1], kif hawn spjegat:

Il-kawża 1276/89 tirrigwarda l-mezzanin "***Il-Kaħlija***", fi Triq Cachia Zammit, li jinsab fuq il-parti indikata bħala **FEYZ** fuq il-pjanta Dok P

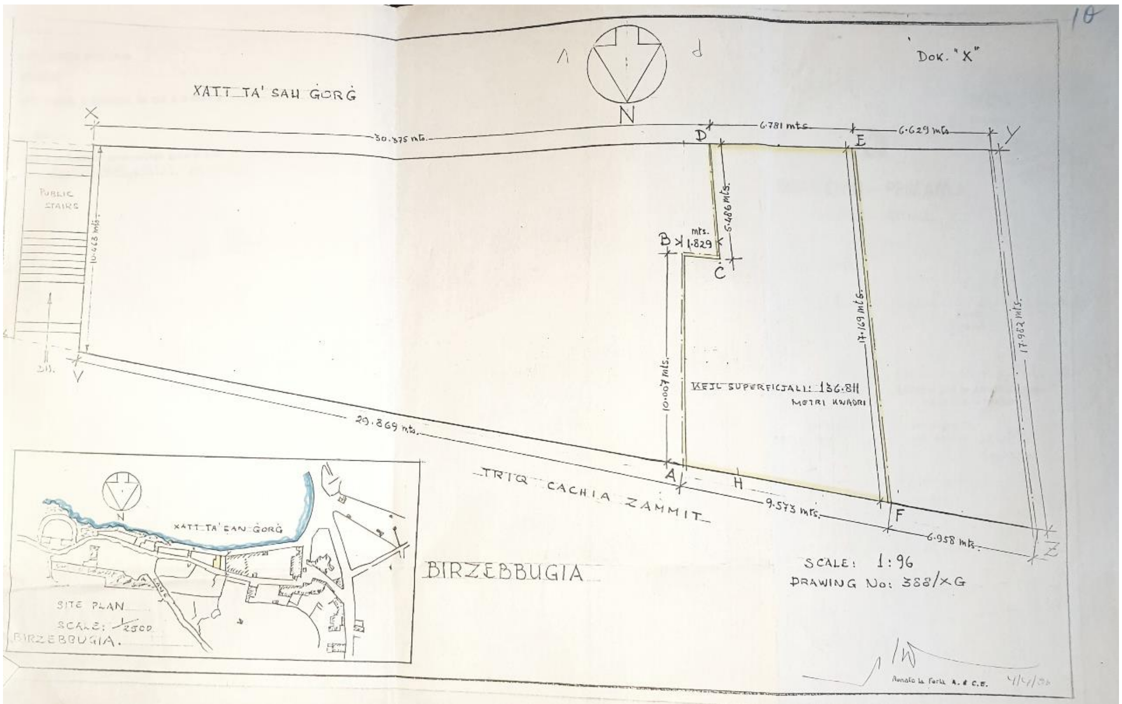
Il-kawża 1279/89 tirrigwarda l-fondi "***Mermaid***" fi Triq Xatt San Ġorġ, u

[1] Fil-każ tal-kawża 1117/89 il-pjanta annessa maċ-ċitazzjoni hija **Dok X**, u fil-każ tal-kawżi l-oħra l-pjanta annessa maċ-ċitazzjoni hija **Dok P**. **Dok X u Dok P huma fil-fatt l-istess**, ħlief li fuq Dok P mhux indikat il-punt "H" u fuq Dok X huwa indikat. Għal intendiment aħjar tal-vertenza din il-qorti qed tinkludi l-pjanta Dok X.

"***Maria***" fi Triq Salvatore Cachia Zammit, li jinsabu fuq l-arja tal-mezzanin fi Triq Cachia Zammit, li jinsabu fuq il-parti indikata bħala **FEYZ** fuq il-pjanta Dok P

Il-kawża 1277/89 tirrigwarda dar bl-isem "***Casa Adriano***" fi Triq Salvatore Cachia Zammit, u **tlett *boathouses*** sotterrani fi Triq ix-Xatt San Ġorġ, liema dar u *boathouses* huma mibnija fuq il-parti indikata bħala **AVXDCB** fuq il-pjanta Dok P

Il-kawża 1117/89 tirrigwarda l-fond "***Bayview***" fi Triq ix-Xatt San Ġorġ, il-fond "***Vivi***" fi Triq Cachia Zammit (sovranstanti l-fond "*Bayview*", il-fond "***Blue Gardenia***" fi Triq Cachia Zammit, u l-ispazju indikat ***HABC*** fuq il-pjanta Dok X, liema tliet fondi u l-ispazju imsemmi jinsabu fuq l-ispazju indikat **ABCDEF** fuq il-pjanta Dok X



<u>KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI fir-rigward tal-aggravji:</u>

<u>Il-kwistjoni tal-prova tat-titolu tal-atturi fuq l-art in kwistjoni (u allura l-interess ġuridiku tagħhom fir-rigward) :</u>

8. L-ewwel Qorti ikkonkludiet l-atturi effettivament ippruvaw it-titolu pretiż minnhom fuq il-proprjeta` in kwistjoni, cioe` fuq l-art immarkata AVXDCB fuq il-pjanta Dok P, li fuqha jinsabu id-dar "Casa Adriano" fi Triq Salvatore Cachia Zammit u t-tliet boathouses sottoposti għaliha.

9. Hija osservat li l-atturi qed jibbażaw it-titolu vantat minnhom fuq l-art in kwistjoni fuq il-kuntratt tat-12 ta' Settembru 1861. Jiġi spjegat li f' dan il-kuntratt tal-1861 l-aħwa Spiteri Agius akkwistaw "*uno spazio sito nella Baja di San Giorgio limiti di Casal Asciach*" bil-kejl ta' "*canne quadre tredici e quattro ottavi*" deskritt bħala li jikkonfina "*mezzodi con lido del mare, da tramontana colla strada, <u>da levante con beni dei medesimi compratori</u>….*" Aktar 'l isfel fuq il-kuntratt imbagħad ġie dikjarat li l-beni kontigwi min-naħa tal-lvant huma tal-aħwa Spiteri Agius għaliex jikkonsistu f' art li ommhom Gaetana Spiteri Agius kienet xtrat fl-1855 mingħand il-Gvern, u ġie spjegat li tali dikjarazzjoni kienet qegħda ssir għaliex ma kienx sar kuntratt appożitu fir-rigward.

> *"Per qualunque buon fine dichiarano i detti compratori che i beni*

> *contigui da levante col detto spazio venduto di loro pertinenza sono fabricati sopra*[2] *uno spazio indicato nella inserita pjanta col color bigio che e` stato dal Governo venduto alla loro madre Gentildonna Signora Gaetana Agius Spiteri nell' anno mille otto cento cinquantacinque mediante il pagamento di lire sterline sette e scellini sei, nella quale occasione non si era stipulato un apposito istrumento, ed e` percio` che le parti a futura memoria devennero alla presente dichiarazione".*

10. Minkejja li ma ġiex esebit l-att relattiv tal-1855 (**għax fil-fatt ma jeżistix**) l-ewwel Qorti, wara li għamlet id-debiti konsiderazzjonijiet, ikkonkludiet li tali art kienet verament proprjeta` tal-aħwa Spiteri Agius, l-awturi fit-titolu tal-atturi:

> *"Stabbilit li l-art imsemmija bhala spazio venduto fuq il-kuntratt tas-sena 1861 hija proprjeta` ta` l-awturi fit-titolu ta` l-atturi, jifdal imbaghad id-diffikolta` dwar kif setghet tigi identifikata fizikament fuq is-sit attwali din l-art de quo imsemmija fil-kuntratti fuq riferiti. Dan l-ezercizzju huwa necessarju sabiex tigi trattata l-eccezzjoni mressqa mill-konvenuti fis-sens li ghandu jigu ppruvat, l-interess guridiku tal-atturi. Ghalhekk, ghandu jigi kkonfermat jekk verament din l-art msemmija bhala spazio venduto taqax fuq l-art fil-pussess ta` uhud mill-konvneuti. Dwar tali identifikazzjoni ta` l-art, din il-Qorti taghmel referenza ghad-diversi rapporti teknici ezebiti f` din il-kawza.*

11. Għal dak li hija l-identifikazzjoni tal-art, l-ewwel Qorti qagħdet fuq il-konklużjonijiet tal-periti addizzjonali Abela u Ellul Vincenti (il-perit addizzjonali l-ieħor ma ffirmax ir-rapport) fejn kkonfermaw il-korrettezza tal-aċċertamenti tal-perit tekniku Doublet: u cioe` li l-proprjeta` in kwistjoni tifforma parti integrali mill-art li kienet fiż-żmien tappartjeni lil Spiteri Agius (cioe` dik li ġiet fil-pussess ta' Gaetana Spiteri fl-1855, indikata bħala *spazio venduto* fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1861

[2] Fil-marġini tal-kuntratt hemm annotament fis-sens li dawn iż-żewġ kelmiet sottolineati ġew ikkanċellati.

u *beni dei sigi Spiteri Agius Bonnici* fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt 1869). L-ewwel Qorti kienet ukoll sodisfatta li tali art effettivament għaddiet għand l-atturi odjerni b'effett ta' diversi trasferimenti *inter vivos* u *causa mortis.*

12. Il-konvenuti appellanti invece jsostnu li l-atturi odjerni ma ppruvawx it-titolu tagħhom, li ma wrewx l-interess ġuridiku tagħhom, fuq l-art in kwistjoni. Kif fuq spjegat, jelenkaw diversi difetti, li din il-Qorti sejra tiġbor u tissintesizza kif ġej:

- li ma hemm l-ebda kuntratt relattiv għall-art in kwistjoni li allegatament inxtrat fl-1855 iżda biss riferenza fil-kuntratt tal-1861, u ma ġiex pruvat ness mill-1861 għall-atturi odjerni;

- li ma tressqitx prova tat-titolu tal-atturi abbażi tal-preskrizzjoni trentennali: f' dan ir-rigward isostnu li ma ġiex pruvat pussess ta' 30 sena fuq il-proprjeta` mill-eredi ta' Gaetana Spiteri Agius u minn missier l-attur Francis Manduca Azzopardi, u li ma ġiex pruvat kif intirtet l-art bejn l-aħwa Spiteri Agius (ulied Gaetana Spiteri Agius); jaċċennaw ukoll għall-mod kif l-ewwel Qorti skużat in-nuqqas ta' denunzji tul kull trasferiment taxxabbli mill-1918;

- li ma ġiex pruvat li l-art qatt ma nbiegħet lil terzi;

- li hemm diskrepanzi dwar l-estent tal-proprjeta` (din tirrigwarda l-identifikazzjoni tal-art).

13. L-atturi appellati fir-risposta tagħhom jirrikonoxxu li l-azzjoni proposta minnhom hija waħda ta' rivendika pero` jaċċennaw għall-fatt li l-konvenuti da parti tagħhom eċċipew titolu fuq l-art in kwistjoni u jargumentaw li meta jiġri hekk "*allura l-azzjoni tiġi konvertita f' azzjoni pubblicjana u ma tkunx aktar meħtieġa da parti tal-atturi l-hekk imsejħa*

probatio diabolika li talvolta kienet tkun meħtieġa”. Isostnu li l-prova prodotta minnhom tegħleb għal kollox dik prodotta mill-konvenuti appellanti u f’ dan ir-rigward jirreferu għall-kunsiderazzjonijiet li għamlet l-ewwel Qorti. Iżidu jgħidu li hemm provi ta’ kif l-art waslet mingħand l-awturi tagħhom għal għandhom, u li l-atti ġew trasfużi f’ isem kull min għandu sehem mill-istess proprjeta`.

14. Din il-Qorti tippreċiża li f’ azzjoni ta’ rivendika, l-attur irid fl-ewwel lok jipprova li għandu titolu oriġinali fuq l-art in disputa, u tali prova jrid iressaqha indipendentement minn jekk il-konvenut ikunx eċċepixxa titolu da parti tiegħu fuq l-istess art. Prova ta’ titolu oriġinali issir meta l-attur jirnexxilu juri li hu u/jew l-awturi fit-titolu tiegħu ippossjedew il-proprjeta` *ad usucapionem*. L-attur f’ azzjoni ta’ rivendika jista’ jipprova titolu derivattiv biss f’ każ li l-konvenut jaċċetta (speċifikatament jew impliċitament) il-validita` tat-titolu tiegħu fuq l-art in disputa iżda jippretendi titolu aħjar minn tiegħu, jew f’ każ li kemm l-attur u l-konvenut ikunu qed jivvantaw titolu li jkun ġej mill-istess awtur.

15. Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta’ Ottubru 2018 fil-kawża fl-ismijiet: “**Richard England et vs Joseph Muscat**” ġie insenjat li l-attur irid jipprova titolu oriġinali fuq l-art in disputa, u li mhux biżżejjed li juri titolu derivattiv.

“*Igħidu ħażin l-intervenuti li “f’azzjoni ta’ rivendikazzjoni huwa magħruf li*

t-titoli li jridu jiġu preżentati mhux l-usucapio iżda kuntratti ċari u inkonfutabbli”. ***Anzi, ladarba hu meħtieġ titolu oriġinali, kuntratti, ikunu kemm ikunu “ċari u inkonfutabbli”, qatt ma jistgħu weħedhom ikunu prova biżżejjed għax kuntratt huwa titolu derivattiv mhux oriġinali.”***

(enfasi ta’ din il-qorti)

Għalhekk anke meta konvenut f’ azzjoni ta’ rivendika jivvanta da parti tiegħu titolu fuq l-art in disputa, l-attur xorta jrid jipprova li għandu titolu oriġinali. Din il-Qorti fl-istess sentenza, fil-fatt ippreċiżat hekk:

> ***“Sabiex jitneħħa kull ekwivoku u ma tinħoloqx l-impressjoni illi l-azzjoni publiciana hija xi forma “ekonomika” tal-azzjoni rei vindicatoria – speci ta’ actio rei vindicatoria “lite” li l-attur jista’ liberament jagħżel bejn waħda u l-oħra – il-qorti tosserva illi dik li llum tissejjaħ actio publiciana ma hijiex l-azzjoni publiciana tad-dritt Ruman.*** *L-actio publiciana kienet actio utilis ficticia in rem li l-pretur kien jagħti lil min cum iusta causa iżda b’mod ta’ akkwist li ma jiswiex għat-trasferiment ta’ res mancipi – e.g. traditio flok mancipatio jew in jure cessio – ikun kiseb res mancipi u jkun kisibha a domino, u jitlef il-pussess tal-ħaġa qabel ma jkun laħaq għadda ż-żmien biex ikun ikkonsolida t-titolu u kiseb il-proprjetà b’usucapio. B’finzjoni li għadda żmien biżżejjed biex seħħet usucapio l-pretur kien jippermetti lill-attur li jikseb lura l-pussess ukoll mingħand is-sid kwiritarju. Fid-dritt modern ma għadx hemm id-distinzjoni bejn res mancipi u res nec mancipi u għalhekk strettament ma hemmx lok għall-azzjoni publiciana, lanqas favur min ikun kiseb immobbli mingħajr att pubbliku. Dak l-isem iżda ngħata lill-azzjoni fejn l-attur juri titolu u kemm l-attur u kemm il-konvenut jippretendu titolu fuq il-ħaġa mingħand l-istess awtur, u f’dik is-sitwazzjoni jirbaħ min ikollu l-aħjar titolu fis-sens ta’ prijorità. F’ċirkostanzi oħra – i.e. meta l-attur u l-konvenut ma jkunux jippretendu titolu mingħand l-istess awtur – ma jkunx biżżejjed għall-attur li juri “pussess anterjuri” jekk dak il-pussess ma jkunx ikkonsolida bl-użukapjoni, appuntu għax il-publiciana ma hijiex rei vindicatoria “lite”.*
>
> “(enfasi ta’ din il-qorti)”

16. Issir ukoll riferenza għall-kawża **William Portelli vs Peter Paul Portelli** deċiża minn din il-Qorti fis-27 ta’ Settembru 2019 fejn ġie

enfasizzat li l-attur f' azzjoni ta' rivendika irid jipprova titolu oriġinali:

> *29. "Fi kwalunkwe każ, anke li kieku kellu jitqies li l-pjanta kienet ser twassal lill-periti biex jikkonkludu li l-passaġġ li fuqu jisporġi l-ħajt huwa inkluż fl-art li akkwista l-attur fl-1987, ma kienx ikun biżżejjed biex l-attur jipprova li għandu titolu oriġinali fuqu. Ma huwiex korrett dak li jgħid l-attur li biżżejjed għalih li juri li għandu titolu aħjar minn dak li għandu l-konvenut. Ir-raġuni għal dan ma hijiex - kif jgħid il-konvenut - li l-konvenut fl-eċċezzjonijiet tiegħu ma ivvantax titolu: ir-raġuni hi li l-attur fl-azzjoni revindikatorja għandu juri titolu oriġinali.* ***Il-fatt waħdu li l-konvenut jivvanta titolu ma jeħlisx lill-attur mill-oneru tal-probatio diabolica;*** *l-attur jinħeles minn dak l-oneru fil-każ biss li l-konvenut, impliċitament jew espressament, jammetti l-validita` tat-titolu tal-attur iżda jivvanta titolu aħjar. L****-attur se mai kellu jressaq ferm aktar provi minn sempliċi kuntratt tal-akkwist, li jipprova biss titolu derivattiv****, u adirittura minn trasferiment wieħed biss. Kellu jmur ferm aktar lura fir-riċerki tiegħu biex jittanta jagħmel il-prova rikjesta f'azzjoni bħal din".*
>
> (enfasi ta' din il-qorti)

17. Hekk ukoll f' sentenza riċenti mogħtija fis-27 ta' Marzu 2020 fil-kawża fl-ismijiet "**<u>Emanuel Cauchi vs George Grech et</u>"** din il-Qorti tal-Appell, wara li ikkonkludiet li l-attur ma rnexxilux jipprova jekk l-art li xtara permezz ta' kuntratt tal-1972 kinitx fil-fatt tinkludi l-art mertu tal-kawża (fis-sens li fl-aħjar ipotesi għalih kien jeżisti dubju jekk tali art kinitx inkluża), irriteniet li <u>fi kwalunkwe każ</u> ma rnexxilux jipprova titolu oriġinali fuq l-istess art:

> ***"Fi kwalunkwe każ ma hemmx titolu originali fuq il-biċċa art in kwistjoni derivanti mill-preskrizzjoni ta' 30 sena*** *– għaliex Karmnu Camilleri kien għadu fiha meta l-attur xtara fl-1972 u ħareġ minnha żmien wara meta l-attur ħallsu (ma nafux meta) ….imbagħad il-konvenut (skont l-attur) daħallu fl-art inkwistjoni xi sentejn qabel ma saret il-kawża (allura cirka 1991). L-attur appellat ma huwiex jivvanta l-preskrizzjoni decennali favur tieghu u allura mhux il-kaz li l-Qorti tidhol – izda kif gia inghad id-daqs tal-art reklamata mhuwiex dak indikat fil-kuntratt tal-akkwist tal-appellati."*
>
> (enfasi ta' din il-qorti)

18. Issa kif ingħad, l-atturi qegħdin jibbażaw it-titolu pretiż minnhom fuq il-kuntratt tat-12 ta' Settembru 1861 fl-atti tan-nutar Dr Luigi Vella fejn l-aħwa Spiteri Agius kienu ddikjaraw li l-proprjeta` li min-naħa tal-lvant tikkonfina mal-art li kienu qegħdin jakkwistaw dakinhar kienet inxtrat minn ommhom fl-1855 u spjegaw li kienu għamlu tali dikjarazzjoni proprju fil-kuntratt tal-1861 għaliex ma sarx kuntratt fir-rigward ("*nella quale occasione non si era stipulato un apposito strumento*"). Il-konvenuti appellanti jargumentaw li l-kuntratt tal-1861 ma jirrigwardax l-art in kwistjoni u li ma jikkostitwixxix att traslattiv fir-rigward.

19. Dan huwa minnu iżda m'għandux jiġi skartat leġġerment il-fatt li d-dikjarazzjoni li tinsab fil-kuntratt tal-1861 ġiet iffirmata mhux biss mill-aħwa Spiteri Agius iżda wkoll mir-rappreżentant tal-Gvern, u għalhekk li kieku ma kienx minnu li l-istess Gvern, snin qabel, fl-1855, ittrasferixxa l-art kontigwa lil Gaetana Spiteri Agius, ċertament li ma kienx ser jippermetti li ssir tali dikjarazzjoni f' kuntratt iffirmat minnu stess. In oltre, għalkemm il-paragrafu jibda "…*dichiarano i detti <u>compratori</u>*…" jispiċċa "*ed e` percio` che <u>le parti</u> a futura memoria devennero alla presente dichiarazione",* u allura dan ikompli jikkonferma li d-dikjarazzjoni fil-fatt kienet qed issir miż-żewġ partijiet: il-kompraturi aħwa Spiteri Agius u l-Gvern venditur.

20. Is-segwenti dokumenti fil-fatt juru l-passi li ħadet Gaetana Spiteri Agius qabel ma xtrat l-art mingħand il-Gvern fl-1855, konsistenti f' "*public site at St George's Bay*" :

07.09.1855 **Petizzjoni/rikors ta' Gaetana Spiteri Agius** fejn qalet li:

> *"desidera acquistare in dominio pieno il sito publico posto a riva del mare nella baja di San Giorgio, limiti di Zeitun, tra il giardino degli eredi del D. Matteo Cachia Castagna ed il lido ta' Cajenza, onde fabricare in esso uno, o piu` casini. Pertanto prega umilmente V:E:O: di accordarle in vendita tal sito, pero quel prezzo, che verra stabilito dal perito d' ufficio…"*

28.09.1855 **Inħarġet l-awtorizzjazzjoni biex tliet individwi (inkluż) Gaetana Spiteri Agius jixtru tliet siti pubbliċi**. Fil-każ ta' Gaetana Spiteri Agius hemm indikat li l-art hija fil-limiti ta' Casal Asciak, bil-kejl ta' 146 qasab kwadri u għall-prezz ta' £7.6:

> *"Spazio sul lido della Baja di San Giorgio limiti di Casal Asciak chiesto dal Signora Gaetana Spiteri Agius della capacita` di canne quadre 146 a otto pence per canna il suo intrinsico calero e £4.17.4. Per la sua buona posizione essendo in un luogo di villeggiatura….£2.8.8.* ***£7.6.-"***

01.10.1855 **Ittra mibgħuta mic-Chief Secretary's Office, lil certu Gaetano Sciortino in charge of the Land Revenue Department** fejn ikkomunikalu s-segwenti:

> *"I am directed by the Governor to convey to you the necessary Authority to grant the plots of land applied for by the Petitioners named in the margin (fosthom Gaetana Spiteri Agius) in accordance with your report herewith returned for the purpose of audit."*

21. Issa il-kwistjoni dwar jekk l-art in kwistjoni tiffurmax parti minn tali art, u l-kwistjoni dwar jekk l-atturi odjerni humiex suċċessuri fit-titolu ta' Gaetana Spiteri Agius jiffurmaw il-mertu ta' ilmenti oħra, li din il-Qorti ser tikkunsidra 'l quddiem. F'dan l-istadju pero` jibbasta jingħad li l-kuntratt tal-1861 iservi biex juri li l-art li kienet interessata tixtri Gaetana Spiteri Agius fl-1855 effettivament ġiet fil-pussess tagħha. Jirriżulta wkoll li l-art kienet fil-pussess tal-familja Spiteri Agius għal aktar minn tletin sena. F' dan ir-rigward issir riferenza għall-kuntratt stess tat-12 ta' Settembru 1861 fejn din l-art tal-aħwa Spiteri Agius tissemma bħala konfini tal-art li kienu qed jixtru dakinhar, u għall-kuntratt tat-2 ta' Ottubru 1869 bejn terzi u l-Gvern, fejn l-art ta' Spiteri Agius (Bonnici) hija indikata fuq il-pjanta relattiva u tmiss ma' "*strada da lasciarsi"* , liema "*strada da lasciarsi*" tikkonfina mal-art mertu tal-kuntratt tal-1869. Imbagħad fix-xiehda tiegħu bl-affidavit Francis Manduca Azzopardi qal li l-art in kwistjoni ilha fil-familja tiegħu mill-1898 permezz ta' testment ta' Anna Spiteri Agius[3] (waħda mill-aħwa Spiteri Agius li dehru fuq il-kuntratt tal-1861) li ħalliet bħala eredi universali tagħha lil ulied il-Baruni Calcidonio Azzopardi (li waħda minnhom – Angiolina Azzopardi - li tiġi nanntu iżżewġet lil nannuh il-Konti Francesco Manduca). Manduca Azzopardi xehed li kien dejjem jisma' lil missieru jgħid li hija tagħhom peress li meta kien tifel kien imur ma' missieru jdur l-artijiet li kellhom. (Ix-xiehda tiegħu ingħatat fl-1992 meta kellu 65 sena u għalhekk meta kien tifel kienu s-snin tletinijiet.)

[3] It-testment hu datat 5 ta' Lulju 1898

Kontro-eżaminat qal li jiftakar l-art għaliex kien imur fiha ma' missieru. Qal li għalkemm ma kellux dubju li kienet tagħhom ma ddenunzjahiex "*għaliex kienet diġa għand ħaddieħor*."

22. Issa dwar il-kwistjoni tad-denunzji, fejn il-konvenuti jenfasizzaw li l-art ma ssemmietx f' diversi denunzji, din il-Qorti ma jidhirlhiex li dan il-fatt għandu jiġi interpretat bħala prova li l-art ma kinitx tifforma parti mill-assi tal-persuni rispettivi li mietu. Kif spjegat l-ewwel Qorti, denunzja tikkostitwixxi biss dikjarazzjoni dwar beni li jista' jkun ma saritx minħabba ħlasijiet ta' taxxa stante użanza tipika li fejn ikun hemm ħafna suċċessuri u proprjetarji tal-istess ambjenti, tali denunzja imbagħad issir malli l-ambjenti jkunu ser jinbiegħu. Dan ma jfissirx, kif jimplikaw il-konvenuti, li l-ewwel Qorti kienet qegħda tikkondona evażjoni ta' taxxa lejn il-fiskju b'mod leġġer: l-argument tal-ewwel Qorti kien fis-sens li huwa komuni li meta jkun hemm ħafna sidien, d-denunzji jsiru tardivament, meta l-proprjeta` tiġi biex tinbiegħ. Għalhekk dan il-fatt m'għandux jitqies bħala nuqqas ta' pussess/ titolu da parti tal-atturi u l-awturi tagħhom fuq l-art in kwistjoni.

23. Tant kien fatt magħruf li l-art kienet tal-familja Spiteri Agius li <u>saħansitra fil-kuntratt tal-31 ta' Diċembru 1959[4]</u> li permezz tiegħu l-Avukat Dr Joseph Ferdinand Cassar Galea (l-allegat awtur fit-titolu tal-

[4] kuntratt li sussegwentement ġie dikjarat null b' sentenza ta' din il-Qorti tal-Appell tas-17 ta' Novembru 2001 u li din il-qorti ser tikkunsidra iktar 'il quddiem

konvenuti) xtara biċċa l-art bil-kejl ta' circa **140qk**[5] f' xatt il-baħar f' San Ġorġ ta' Birżebbuġia, fil-provenjenza ġie dikjarat li "l-*art ipperveniet lill-konċedenti mill-wirt ta' ommu Maria Anna nee Spiteri Agius….".*

24. Għalhekk in vista ta' dan kollu din il-Qorti hija sodisfatta li l-familja Spiteri Agius kellha titolu oriġinali ta' użukapjoni fuq l-art u li l-pussess kompla fis-suċċessuri tagħha sakemm eventwalment ġiet użurpata, u li għalhekk saret il-kawża odjerna u t-tlieta l-oħra.

25. Jonqos issa li din il-Qorti tikkunsidra jekk l-art in kwistjoni hix parti mill-art li ġiet fil-pussess ta' Gaetana Spiteri fl-1855, u wkoll jekk tali art effettivament għaddietx għand l-atturi odjerni b'mod li kull wieħed mill-atturi jiġi li għandu interess ġuridiku.

26. Kwantu għall-identifikazzjoni tal-art, tnejn mill-periti addizzjonali (il-perit Abela u l-perit Ellul Vincenti) qablu mal-konklużjonijiet tal-perit tekniku Doublet li l-art in kwistjoni AVXDCB tagħmel parti minn art li fiż-żmien tappartjeni lil Spiteri Agius. Huma qiesu l-pjanti li kienu annessi mal-kuntratt tal-1861, mal-kuntratt tal-1869 u mal-kuntratt ta' diviżjoni tal-ġnien ta' Cachia Zammit tal-1887 u għamlu superimpożizzjonijiet ta' kull pjanta fuq *survey sheets* kontemporanji (Dok C, Dok A u Dok B

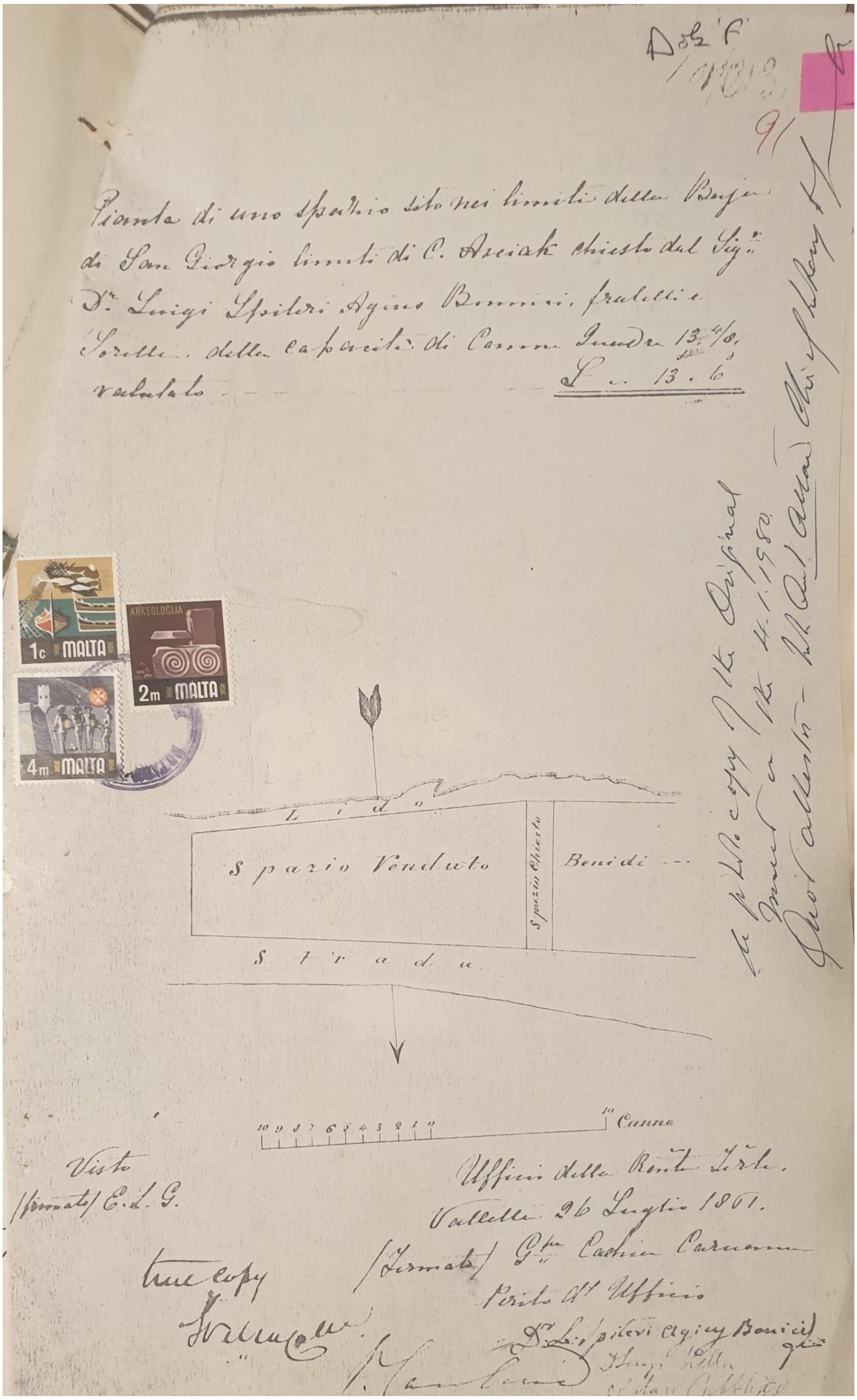
[5] Prattikament l-istess kejl tal-art li kienet interessata tixtri Gaetana Spiteri Agius skont id-dokumenti ta' dak iż-żmien - cioe` **146qk**

rispettivament)[6]. Imbagħad għamlu superimpożizzjoni tal-artijiet kollha relattivi għall-imsemmija kuntratti fuq site plan kontemporanja (Dok D)[7].

27. Din il-Qorti jidhrilha li għandha tagħmel accenn partikolari għall-pjanta annessa mal-kuntratt tal-**1861** u l-pjanta **Dok A** (li fih superimpożizzjoni tal-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1861) kif ukoll għall-pjanta annessa mal-kuntratt tal-**1869** u l-pjanta **Dok C** (li fih superimpożizzjoni tal-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1869).

28. Il-feles art (jew sqaq) li l-aħwa Spiteri Agius xtraw fl-**1861,** skont l-istess kuntratt jikkonfina "*da levante*" mal-art li ġie fil-pussess ta' ommhom fl-1855. Skont il-pjanta annessa mal-kuntratt, l-art li xtraw huwa indikat bħala *spazio chiesto*, u l-art li ġie fil-pussess ta' ommhom fl-1855 huwa l-*ispazio venduto*. Kif wieħed jista' jara l-isqaq jikkonfina mal-l"*ispazio venduto*" min-naħa tal-lvant.

[6] Fol 489, fol 487 u fol 488 rispettivament
[7] Fol 490

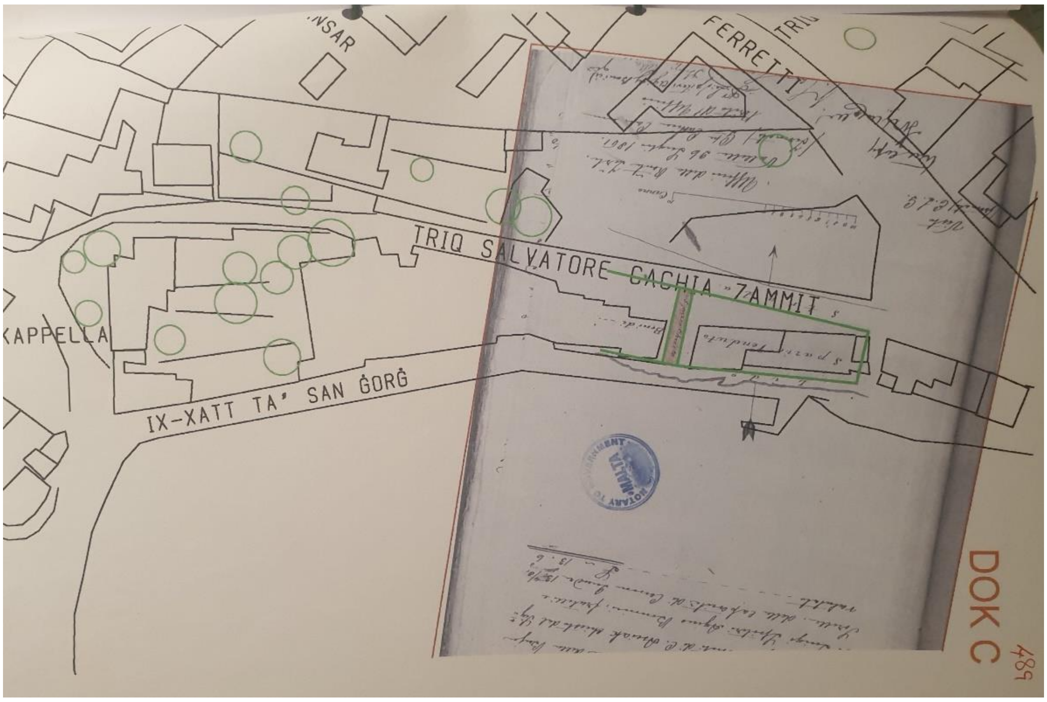

Doc 'F'

Pianta di uno spazio sito nei limiti della Baja di San Giorgio limiti di C. Arciak chiesto dal Sig.r Dr. Luigi Spiteri Agius Bonnici, fratelli e Sorelle, della capacità di Canne Quadre 13 4/8, valutato — — — £ 13. 6

Visto (firmato) E. L. G.

Uffizio della Rendita [illegible], Valletta 26 Luglio 1861.
(firmato) G. Cachia Caruana
Perito dell'Ufficio

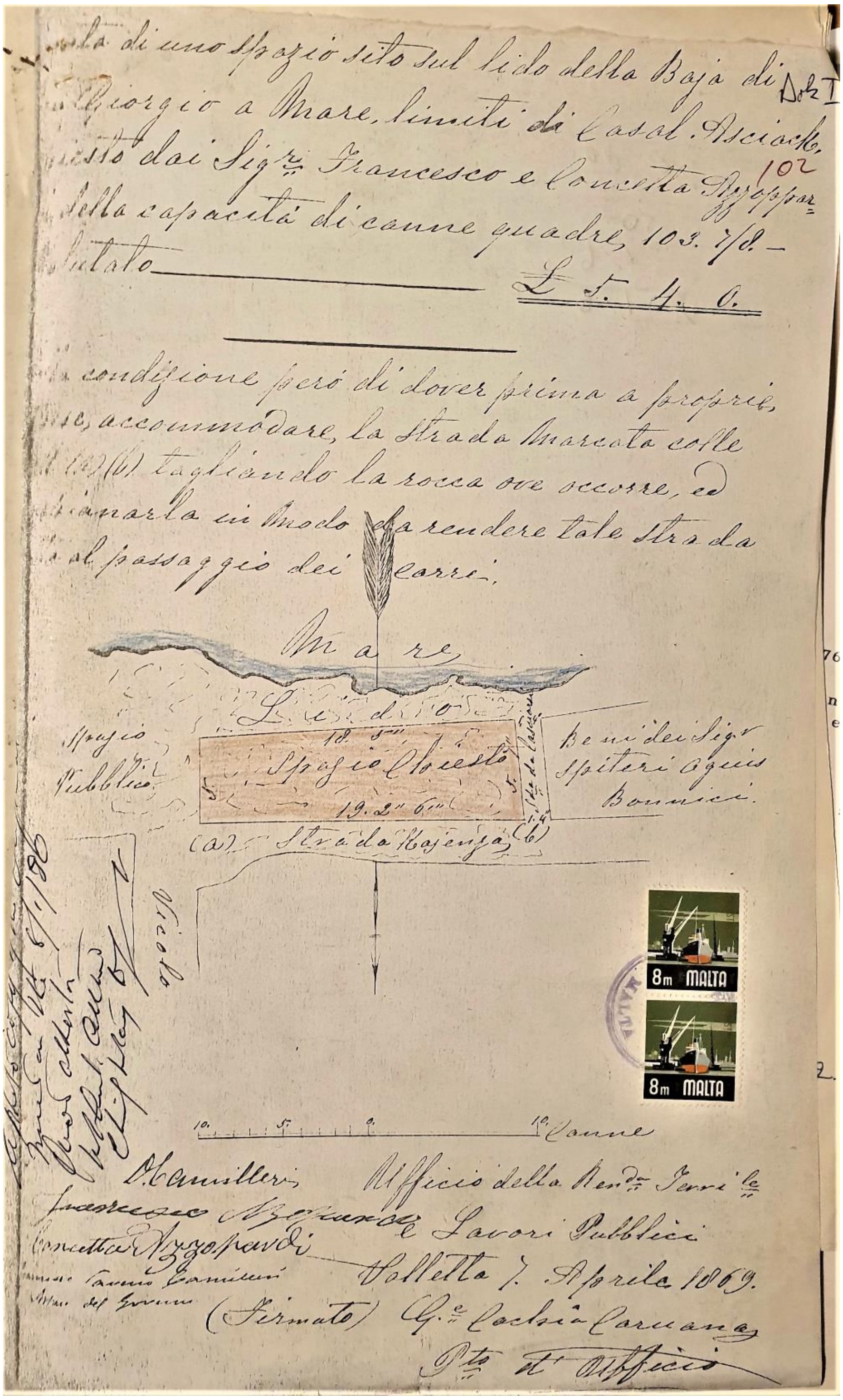
true copy

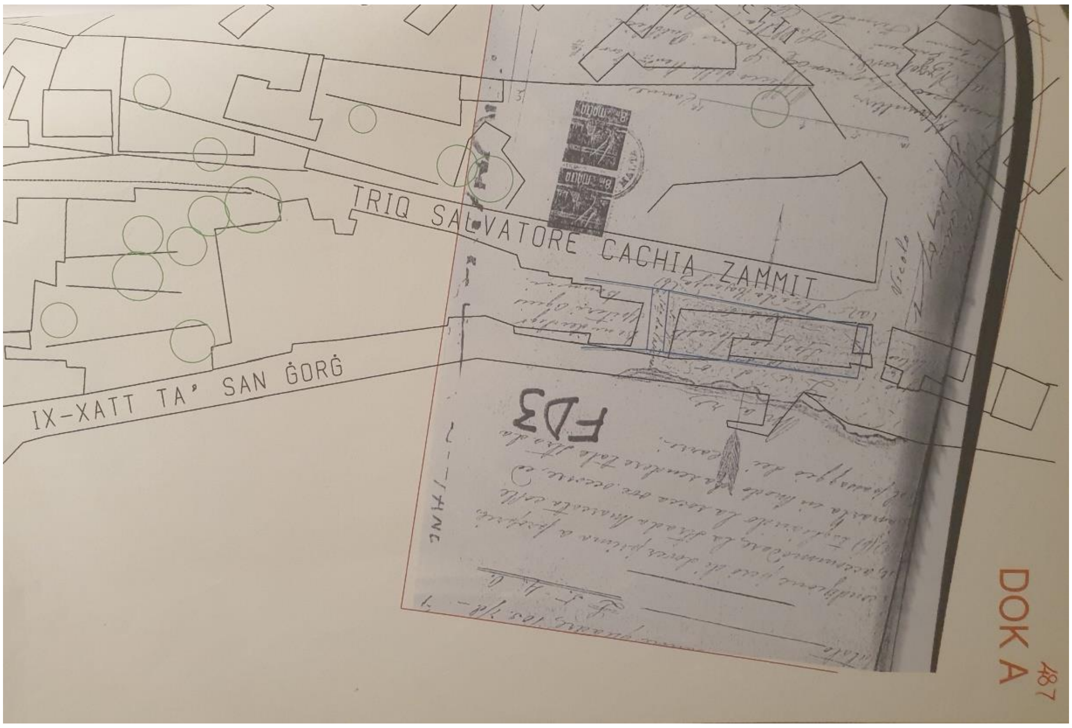


29. Din il-Qorti tosserva li fuq il-pjanta DOK C l-art indikata bħala "*spazio venduto*" fuq il-pjanta relattiva għall-kuntratt tal-1861 ġiet superimposta fuq il-fond ta' terzi "Casa Donaldo". Issa l-*ispazio venduto* indikat fuq il-pjanta relattiva għall-kuntratt tal-1861 - li skont id-dikjarazzjoni li saret fl-istess kuntratt jikkonsisti fl-art li ġiet fil-pussess ta' Gaetana Spiteri Agius fl-1855 - jikkonfina mal-isqaq (*spazio chiesto*) li xtraw ulied Gaetana fl-1861 min-naħa tal-lvant tal-isqaq. Il-periti pero` qalu li din il-pjanta turi bħala l-konfini tal-punent l-art mixtrija minn Spiteri Agius fl-1855. Dan ma jistax ikun għaliex l-art li ġiet fil-pussess ta' Gaetana Spiteri Agius fl-1855 tikkonfina mal-isqaq mixtri fl-1861 mil-lvant tal-isqaq u mhux mill-punent tal-isqaq.

30. Issa jekk wieħed jara l-pjanta annessa mal-kuntratt tal-**1869**,

josserva li l-art li ġiet akkwistata minn terzi f' tali kuntratt (*spazio chiesto*) tikkonfina mill-punent tagħha ma' "*strada da lasciarsi*" liema "*strada da lasciarsi"* tmiss ma' "*beni dei sign. Spiteri Agius Bonnici*".





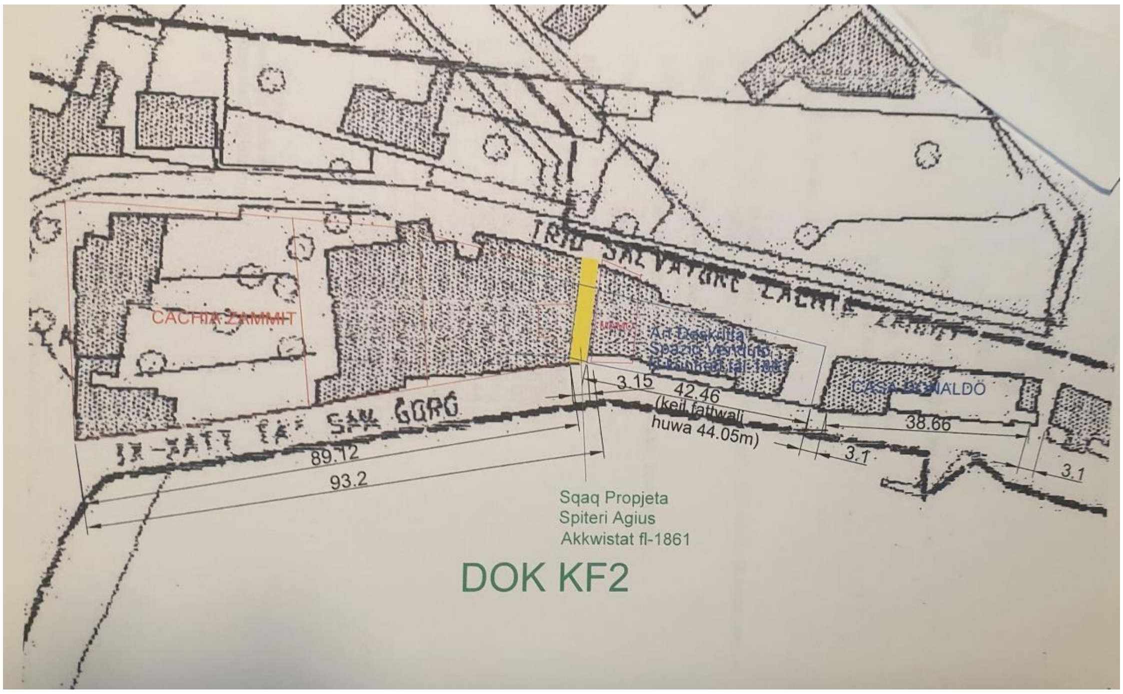
31. Din il-Qorti tosserva li fuq il-pjanta DOK A l-art indikata bħala "*spazio chiesto*" fuq il-pjanta relattiva għall-kuntratt tal-1869 ġiet superimposta fuq il-fond ta' terzi "Casa Donaldo". Jidher li dan huwa korrett.

32. Minkejja li din il-Qorti ma taqbilx mas-superimpożizzjoni tal-pjanta tal-1861 (DOK C) fis-sens li l-isqaq li xtraw l-aħwa Spiteri Agius fil-fehma tagħha kellu jkun iktar lejn il-punent, bl-art li akkwistat ommhom ma tiġix fuq fuq *Casa Donaldo,* iżda iktar lejn il-punent tal-istess *Casa Donaldo,* <u>l-art ta' Spiteri Agius ġiet indikata korrettement fuq il-pjanta Dok D fejn tidher indikata bl-aħdar (b'faċċata ta' 37.0).</u> Jekk wieħed jaqlibha ta' taħt fuq jinduna li hija l-istess art indikata fil-pjanta Dok P /Dok X. (Jidhru bil-maqlub għas-sempliċi raġuni li f' Dok P /Dok X ir-riħ tat-tramuntana

qiegħed iħares ‘l isfel mentri fuq il-pjanta Dok D qiegħed iħares ‘il fuq).

33. Il-perit Karm <u>Farrugia</u> ma ffirmax ir-rapport taż-żewġ periti perizjuri l-oħra. Huwa enfasizza li dawn ma indirizzawx dak li ġie mitlub fit-talba għall-periti addizzjonali, u cioe` li jiġi identifikat is-sit tal-isqaq li ġie akkwistat fil-kuntratt tal-1861 fil-konfront tal-proprjeta` tal-konvenuti Mamo et u pretiż mill-atturi. Il-perit Karm Farrugia fil-fatt indika bil-kulur isfar fuq il-pjanta DOK KF2 fejn skont hu jinsab l-isqaq li akkwistaw ulied Gaetana Spiteri Agius fl-1861 (indikat fuq il-kuntratt tal-1861 bħala li jikkonfina mil-Lvant ma’ dak li “xtrat” ommhom fl-1855). Huwa aċċenna għall-fatt li ma ġewx ippreżentati b’kuntratt tal-akkwist fir-rigward tal-art li l-atturi jippretendu li hija tagħhom, <u>pero` ikkonferma li l-fond tal-konvenuti jinsab kollu kemm hu fuq l-art pretiża mill-atturi</u>. Kif wieħed jista’ jara, fuq

l-istess pjanta tal-perit Farrugia hemm indikat il-fond ta’ Mamo et adjaċenti għall-isqaq min-naħa tal-Lvant.



34. Din il-Qorti ma tarax li għandha tiċċensura l-pożizzjoni tal-ewwel Qorti meta din qagħdet fuq il-konstatazzjonijiet tal-periti Abela u tal-perit Ellul Vincenti, li jikkonfermaw l-aċċertamenti tal-perit Doublet. **<u>L-art ta’ Spiteri Agius jidher li ġiet indikata tajjeb fuq Dok D</u>**. Kwantu għall-perit Farrugia huwa identifika korrettement fejn kien jinsab l-isqaq li xtraw ulied Gaetana Spiteri Agius fl-1861 u ikkonferma li s-sit tal-konvenut Mamo ma jinstabx fuqu. (Fil-fatt kif jidher mill-pjanta KF2, is-sit tal-konvenut Mamo huwa indikat li jinsab fuq l-Lvant tal-isqaq, kif fil-fatt l-art pretiża mill-atturi kellha, skont il-kuntratt tal-1861, tikkonfina mil-Lvant mal-isqaq mertu tal-kuntratt tal-1861.)

35. Imiss issa li din il-Qorti tikkunsidra l-kwistjoni dwar jekk ġiex pruvat li l-art li ġiet fil-pussess ta' Gaetana Spiteri Agius fl-1855 hix illum proprjeta` tal-atturi odjerni. Kif fuq spjegat, din il-Qorti hija sodisfatta li l-familja Spiteri Agius kellha titolu oriġinali ta' użukapjoni fuq l-art ġiet fil-pussess ta' Gaetana Agius fl-1855 u li l-pussess kompla fis-suċċessuri tagħha. Fix-xiehda tiegħu u anke b'referenza għall-arblu tar-razza u d-dokument anness miegħu, Francis Zammit Manduca spjega kif l-art għaddiet għand l-eredita` ta' (1) Mary Theuma Castelletti – it-tieni mara tal-Contino Joseph Theuma Castelletti; ta' (2) l-eredita` ta' Victoria Camilleri, Mary Zawodski u Maude Sydorenko (aħwa Sant Cassia) u (3) lill-werrieta ta' Angiolina Azzopardi mart il-Konti Francesco Manduca. Jekk l-art (jew parti minnha) ġietx trasferita lil terzi li m'humiex l-atturi *se mai* kellu jiġi ppruvat mill-konvenuti, u dan ma sarx.

36. Fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti tikkonferma l-konklużjoni tal-ewwel Qorti li l-atturi odjerni huma fil-fatt is-sidien tal-art indikata bħala AVXDCB fuq il-pjanta Dok P, u allura għandhom l-interess ġuridiku biex jipproponu l-kawża.

It-titolu tal-konvenuti:

(a) Il-kwistjoni tal-preskrizzjoni deċennali:

37. Qabel ma din il-Qorti tgħaddi biex tikkunsidra l-kwistjoni dwar il-preskrizzjoni deċennali huwa utli li tagħmel referenza għas-segwenti dokumenti:

30.01.1958 **Prokura Ġenerali:**

Joseph Spiteri, indikat bħala "*son of the late John and Maria Anna nee Spiteri Agius, born in and residing at Egypt, temporarily resident in Malta*" ta' prokura ġenerali lil Pius Peter Cassar, indikat bħala "*clerk, son of the late Ferdinando and Grazia nee Camilleri, born in Valletta and residing at Casal Paula*".

31.12.1959 **Kuntratt ta' trasferiment b'titolu ta' enfitewsi perpetwa ta' art f' Birżebbuġia bil-kejl ta' 140qk:**[8] *(atti Nutar Francis Micallef)*
Pius Peter Cassar, indikat bħala "*mandatarju ta' Joseph Spiteri, impjegat, bin il-mejtin John u Maria Anna nee Spiteri Agius, imwieled u joqgħod l-Eġittu, kostitwit bi skrittura privata tat-tletin (30) ta' Jannar elf disgħa mija u tmienja u ħamsin (1958)*" ittrasferixxa l-imsemmija art b' titolu ta' enfitewsi perpetwa lil ibnu l-Avukat Dottor Joseph Ferdinand Cassar Galea.

[8] Kif fuq spjegat minn din il-qorti fil-kunsiderazzjonijiet tagħha dwar l-identifikazzjoni tal-art, din hija l-istess art li akkwistat Gaetana Spiteri Agius fl-1855; cioe` l-art indikata **VXYZ** fuq il-pjanta Dok P/ Dok X, mertu tal-erba' kawżi (inkluż din) li qegħdin jinstemgħu kontestwalment.

14.08.1962 **Kuntratt ta' bejgħ tal-enfitewsi perpetwa tal-art trasferita fl-1959:**

(atti Nutar Francis Micallef)

L-Avukat Dottor Joseph Cassar Galea biegħ lil Francis Mamo l-enfitewsi perpetwa l-art mertu tal-kuntratt tal-1959.

13.07.1963 **Kuntratt ta' bejgħ tal-arja ta' mezzanin**[9]

(atti Nutar Francis Micallef)

Francis Mamo biegħ lil Edgar Cassar (ħu l-Avukat Dottor Joseph Cassar Galea) l-arja tal-mezzanin bla numru, f' Cachia Zammit Street. (Fuq il-kuntratt ġie speċifikat li l-mezzanin li l-arja tiegħu kienet qegħda tiġi trasferita, ġie mibni mill-istess Mamo fuq l-art[10] li xtara fl-1959 mingħand Dr Joseph Cassar Galea.)

21.12.1972 **Kuntratt ta' bejgħ tal-utile dominju perpetwu u tal-benefikati eretti kważi fuq l-art kollha**

(atti Nutar Joseph Spiteri)

Francis Mamo biegħ lill-Avukat Dottor Cassar Galea l-art kollha mertu tal-1959 ħlief għall-mezzanin (li żamm hu) u l-arja tal-mezzanin (li biegħ lil Edgar Cassar fl-1963).

12.01.1987 **Kuntratt ta' trasferiment "*datio in solutium*" tal-mezzanin**

(atti Nutar Tonio Spiteri)

Francis Mamo ittrasferixxa b'titolu ta' *datio in solutium* il-mezzanin lil ibnu Dr Eric Mamo u lir-raġel ta' bintu Leslie Pullicino.

38. Irriżulta li l-prokura kienet waħda falza (kif anke jispjega fid-dettall Joseph Spiteri fl-erba' kawżi li qed jinstemgħu kontestwalment, inkluż din

[9] Il-mezzanin huwa fil-fatt dak bl-isem "Il-Kaħlija" mertu tal-kawża 1276/1989/JZM
[10] (fil-fatt ġie mibni fuq parti mill-art, dik il-parti indikata FEYZ fuq il-pjanta Dok P/ Dok X)

odjerna), u f' sentenza mogħtija fid-29 ta' Frar 1996 mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Spiteri vs Dr Joseph Cassar Galea et**, konfermata wkoll minn din il-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Novembru 2000, il-prokura tal-1958 u l-kuntratt tal-1959 ġew dikjarati nulli.

39. L-ewwel Qorti fil-kunsiderazzjonijiet tagħha relatati mal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni deċenali irriteniet li minn analiżi mirquma tal-kwadru sħiħ li seħħ fit-trasferimenti tal-art jidher li hemm "*ċirkostanzi li huma dubjużi u suspettużi ferm bil-konsegwenza li in linea mal-insenjamenti fuq riferiti dan id-dubju għandu jitqies bħala nuqqas tal-bona fidi*." Hija kienet konvinta li l-**Avukat Dottor Cassar Galea** u missieru **Pius Peter Cassar** kienu f' *mala fede* meta għamlu l-kuntratt tal-1959.

40. Imbagħad wara li qieset il-fatt li **Francis Mamo** kien ħabib kbir tal-Avukat Cassar Galea, u wara li qieset iċ-ċirkostanzi tal-kuntratti kollha, u x-xiehda ta' Joseph Spiteri u tal-perit Xuereb, stqarret li ma kellhiex iċ-ċertezza morali li Francis Mamo kien in *buona fede* meta akkwista l-ambjenti. Fil-fehma tagħha l-kuntratti kienu kollha *messa in scena* bl-iskop li l-Avukat Dottor Cassar Galea jipprova joħloq titolu validu biex 'il quddiem ikun jista' jattakka kull pretenzjoni magħmula mis-sidien veri tal-proprjeta`. Dehrilha lil-kuntratt tal-1962 sar biex jingħata aktar sembjanza ta' titolu, tant li wara d-dekors ta' għaxar snin l-ambjenti reġgħu ġew assenjati lill-istess Avukat Dottor Cassar Galea ħlief għall-mezzanin li "probabbilment" inżamm minn Francis Mamo bħala rigal għall-"biċċa

xogħol" li kien ħa u kif ukoll għall-arja tal-mezzanin, li ġiet trasferita lil ħu l-avukat Cassar Galea stess (lil Edgar Cassar).

41. Il-konvenuti appellanti jargumentaw li ma tressqet l-ebda prova biex tiġi attakkata l-bona fede preżunta ta' Francis Mamo, li akkwista mingħand Joseph Cassar Galea permezz tal-att tal-14 ta' Awwissu 1962 u li finalment ittrasferixxa lill-istess Cassar Galea permezz tal-att tal-21 ta' Diċembru 1972. Ifakkru li l-bona fede hija preżunta salv prova kuntrarja da parti ta' min jallega l-mala fede. Jenfasizzaw li l-atturi ma ppruvawx il-mala fede ta' Francis Mamo. Jilmentaw li l-ewwel Qorti ippresumiet il-mala fede tiegħu, flok il-bona fede tiegħu, kif kien l-obbligu li tagħmel skont il-liġi.

42. L-Artikolu 532 jistipula li għandu dejjem jingħadd li persuna hija in bona fidi u li min jeċċepixxi l-mala fidi għandu jippruvaha. **Din il-Qorti, wara li eżaminat iċ-ċirkostanzi kollha, tikkonkludi mingħajr esitazzjoni ta' xejn li l-*mala fede* ta' Francis Mamo tirriżulta ampjament pruvata.** Il-kwadru kollu juri li hawn si tratta ta' *messa in scena* maħsuba fit-tul biex biċċa art f' pożizzjoni eċċezzjonali quddiem il-baħar tiġi użurpata mingħand is-sidien tagħha. Din il-*messa in scena* ferm hija elaborata u għas-suċċess tagħha, sabiex jiġi milħuq l-għan aħħari tagħha, kien neċessarju kompliċi, li evidentement ma kien ħadd ieħor għajr Francis Mamo. Il-provi huma ċari: Francis Mamo l-ewwel akkwista

mingħand Cassar Galea imbagħad reġa' biegħ lil Cassar Galea wara li għaddew l-għaxar snin (ħlief għall-mezzanin u l-arja ta' fuqu). Francis Mamo kellu l-opportunita jispjega x'wassal sabiex isir dan kollu iżda baqa' sieket u ma xehdx ghal ragunijiet li jaf hu. B'hekk ma ta' ebda spjegazzjoni lil Qorti li biha setgħet tigi konvinta mod ieħor.

(b) Il-kwistjoni tal-preskrizzjoni trentennali

43. Kwantu għall-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni trentennali l-ewwel Qorti qieset li l-art ġiet għall-ewwel darba f' idejn l-allegati awturi tal-konvenuti permezz tal-kuntratt tal-31 ta' Diċembru 1959 u li baqgħu fil-pussess tagħhom u sussegwentement f' idejn il-konvenuti. Qieset li kienet ġiet ippreżentata ittra uffiċjali kontra l-konvenuti fil-21 ta' Diċembru 1988 bil-fini li tiġi interrotta l-preskrizzjoni li kienet qed tiddekorri kontra l-atturi, u li in oltre l-kawża ġiet ippreżentata fit-22 ta' Diċembru 1989. Hija għalhekk ikkonkludiet li bl-ittra uffiċjali u bil-preżentata tal-kawża ġiet interrotta l-preskrizzjoni ta' 30 sena.

44. Il-konvenuti appellanti fl-ewwel lok jargumentaw li hija n-notifika tal-ittra uffiċjali li tinterrompi l-preskrizzjoni u mhux il-preżentazzjoni tagħha, skont l-Art. 2128 u 2130 tal-Kap 16, u li l-istess jingħad għall-azzjoni ġudizzjarja.

45. Din il-Qorti tosserva li l-kawża saret fit-22 ta' Diċembru 1989, u għalhekk **disat ijiem qabel ma għaddew it-tletin sena mill-kuntratt tal-31 ta' Diċembru 1959**. Kif ġie stabbilit minn din il-Qorti fl-1 ta' April 2005 fil-kawża fl-ismijiet **Perit Joseph Sultana vs Ronald Gaerty**, filwaqt li ittra uffiċjali teħtieġ li tiġi notifikata sabiex isseħħ interruzzjoni tal-preskrizzjoni, meta ssir l-azzjoni infisha, il-preżentata tal-att ġudizzjarju innifsu jinterrompi l-preskrizzjoni mingħajr il-ħtieġa ta' notifika.

46. Fit-tieni lok ifakkru li skont l-Art 2128 il-preskrizzjoni "*tinkiser ukoll b'kull att ġudizzjarju ppreżentat fl-isem tas-sid*…." u jargumentaw li l-atturi għalhekk kellhom jippruvaw li huma s-sidien. Fid-dawl tal-konklużżjonijiet din il-Qorti dwar il-kwistjoni tat-titolu tal-atturi, dan l-argument jirriżulta infondat.

L-appell ta' Francis Mamo dwar l-kap tal-ispejjeż

47. Il-konvenut Francis Mamo appella mill-fatt li l-ewwel Qorti kkundannat lill-konvenuti biex *in solidum* bejniethom iħallsu l-ispejjeż kollha tal-kawża, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali tal-21 ta' Diċembru 1988. Huwa fl-appell tiegħu sostna li m'għandux jeħel spejjeż tal-proċeduri għaliex bħala fatt huwa ma kellux it-tgawdija u l-pussess tal-fondi tul id-dekors kollu ta' dawn il-kawżi.

48. Francis Mamo (illum mejjet), li fit-tliet kawżi 1276/89, 1277/89 u 1279/89 tħarrek bħala konvenut "*għal kull interess li jista' jkollu*", f' dak l-istadju kien diġa ttrasferixxa l-proprjeta` u għalhekk ma kienx fil-pussess tal-proprjetajiet mertu tal-imsemmija azzjonijiet vindikatorji. Madanakollu stante l-kompliċita` tiegħu fl-aġir illegali ta' Cassar Galea din il-Qorti hija tal-fehma li kellu jiġi kkundannat *in solidum* mal-konvenuti l-oħra.

DECIDE

49. Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad l-appell tal-konvenuti u tikkonferma s-sentenza appellata *in toto*. L-ispejjeż tal-appell għandhom jitħallsu mill-konvenuti *in solidum.*

Mark Chetcuti Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Anthony Ellul Imhallef

Deputat Registratur
da