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, 30 ta' Marzu, 2022.

Numru 5

Rikors numru 345/2018/1 JVC

Paul Bonnici

v.

Victor Agius, Simon Agius u Dorianne Galea

1. Il-konvenuti appellaw minn sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tat-30 ta' Settembru 2021 li biha ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u ddikjarat:

> *"2. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrent u tiddikjara u tiddeciedi illi l-ghalqa formanti parti mit-territorju imsejjah "Tax-Xieref", limiti ta' Hal Ghaxaq, tal-kejl superficjali ta' cirka erbat elef tlett mija u sebgha punt hamsa erbgha metri kwadri (4,307.54 m.k.), konfinanti mit-tramuntana u mill-punent ma' sqaqien, mill-grigal ma' beni ta' Charles Fsadni, mix-*

> *xlokk ma' beni ta' Noel Schembri, jew is-successuri rispettivi taghhom fit-titolu, jew irjieh verjuri, u kontenenti l-istess ghalqa bir, vaska u kamra bil-bitha maghha, hija proprjeta' esklussiva tar-rikorrent, u li l-intimati m'ghandhom ebda jedd fuqha;*
>
> *3. Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrent u tikkundanna lill-intimati sabiex ilkoll kemm huma jizgumbraw mill-proprjeta' tar-rikorrent fi zmien xahrejn mil-lum;*
>
> *4. Tiddikjara t-tielet talba sorvolata stante r-rexissjoni tal-att msemmi fil-mori tal-kawza"*

2. Il-fatti tal-każ huma dwar porzjon art tal-kejl ta' 4307.54 metri kwadri fit-territorju Tax-Xieref, limiti ta' Ħal Għaxaq. Il-konvenut kien qiegħed iħallas il-qbiela lill-attur. Imbagħad fit-8 ta' Diċembru 2015 ġie pubblikat kuntratt min-Nutar Dr Jonathan Zammit li bih il-konvenut Victor Agius ittrasferixxa b'donazzjoni lil uliedu l-konvenuti, l-art in kwistjoni. Meta l-attur sar jaf b'dak li għamel il-konvenut, fis-16 ta' April 2018 fetaħ din il-kawża. Imbagħad fl-24 ta' April 2018 l-istess partijiet iffirmaw kuntratt ieħor li bih ġie rexxiss il-kuntratt pubblikat fit-8 ta' Diċembru 2015. F'dak il-kuntratt saret dikjarazzjoni li l-kuntratt tal-2015 sar *".... peress li l-intenzjoni tad-Donatur kienet biss li jissalvagwardja d-dritt ta' qbiela li huwa jgawdi fuq l-imsemmija għalqa għaf-favur ta' wliedu wara mewtu"*. L-attur qiegħed isostni li għalkemm l-art kienet għand il-konvenut Victor Agius bi qbiela, il-konvenuti m'għandhom l-ebda jedd fuq l-istess art.

3. Kien proprju għalhekk li fis-16 ta' April 2018 l-attur fetaħ din il-kawża fejn talab lill-Qorti sabiex:

"1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-ghalqa formanti parti mit- territorju imsejjah "Tax-Xieref", limiti ta' Hal Ghaxaq, tal- kejl superficjali ta' cirka erbat elef tlett mija u sebgha punt hamsa erbgha metri kwadri (4,307.54 m.k.), konfinanti mit- tramuntana u mill-punent ma' sqaqien, mill-grigal ma' beni ta' Charles Fsadni, mix-xlokk ma' beni ta' Noel Schembri, jew is-successuri rispettivi taghhom fit-titolu, jew irjieh verjuri, u kontenenti l-istess ghalqa bir, vaska u kamra bil- bitha maghha, hija proprjeta' esklussiva ta' l-attur, u li l- konvenuti m'ghandhom ebda jedd fuqha;

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ilkoll kemm huma jizgumbraw mill-proprjeta' ta' l-attur entro zmien qasir u perentorju li jigi minnha prefiss;

3. Tordna r-rexxissjoni ta' l-att ta' donazzjoni pubblikat min-Nutar Pubbliku Jonathan Zammit fit-tmienja (8) t'Ottubru tas-sena elfejn u hmistax (2015), u tahtar nutar pubbliku sabiex jippubblika l-att ta' rexxissjoni opportun f'jum, hin u post minnha maghzula, kif ukoll kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lil kwalsiasi eventwali kontumaci fuq dak l-att, u dan previa kull provvediment iehor li lilha jkun jidhrilha xieraq u opportun".

4. Fit-18 ta' Mejju 2018 il-konvenuti ppreżentaw tweġiba (fol. 17) maħlufa li biha eċċepew:

"1. Illi l-esponenti iwiegbu ghat-talbiet attrici billi jghidu li huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom;

2. Illi l-esponenti iwiegbu ulterjorment it-talbiet attrici billi jghidu illi l-attur ghandu jgib prova rigoruza u skont il-Ligi u gurisprudenza tat-titolu ta' proprjeta` vantat minnu fir- rikors mahluf tieghu;

3. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-premess l- esponenti jwiegbu illi l-esponenti Victor Agius igawdi titolu ta' qbiela fuq l-immobbli in kwistjoni, liema titolu ma giex terminat u ghadu veljanti ghall-fini u effetti kollha tal-Ligi u ghalhekk it-talbiet attrici, b'mod partikolari li l-esponenti Victor Agius ma ghandux jeddijiet fuqha u ghall- izgumbrament, ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom;

4. Illi l-esponenti jwiegbu t-tielet talba attrici billi jghidu li l-mertu ta' dik it-talba huwa wiehed ezawrit stante illi l-att hemmhekk imsemmi gie rexiss;

5. Illi fid-dawl tar-risposta fil-paragrafu precedenti, l-esponenti Simon Agius u Dorianne Galea ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju”;

5. Il-konvenuti appellaw mis-sentenza permezz ta’ rikors preżentat fil-21 ta’ Ottubru 2021, filwaqt li l-attur ippreżenta tweġiba fis-6 ta’ Diċembru 2021.

6. Bl-ewwel aggravju l-konvenuti jsostnu li l-ewwel Qorti ma setgħetx tordna l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-għalqa in kwistjoni li hi l-uniku sors ta’ għixien tagħhom. Dan meta ddeċidiet fuq kawżali ma tissemmiex fil-premessi tal-kawża u ma saret l-ebda talba dwarha. Kompla li fir-rikors ġuramentat ma saritx talba sabiex jiġi ddikjarat li l-konvenut ddekada jew irrinunzja għall-qbiela li għandu fuq l-għalqa. It-talbiet ma jinkludux talba għal dikjarazzjoni ta’ rinunzja ta’ qbiela.

7. Relatat mal-ewwel aggravju hemm it-tielet aggravju fejn il-konvenuti argumentaw li l-konvenut ma rrinunzjax għall-qbiela tal-art. Isostni li dak li xehed il-konvenut ma jistax iwassal sabiex jitlef il-qbiela u ċioe` volonta` min-naħa tiegħu li jirrinunzja għall-qbiela. Il-ħlas tal-qbiela stess juri d-dritt li għandu, minkejja li baqa’ jemmen, kif kellu kull dritt li jagħmel, li jemmen li l-għalqa hi proprjeta tal-familja tiegħu. Għal dak li jikkonċerna t-tielet aggravju, l-attur argumenta li l-intenzjoni tal-konvenuti kienet li jisirqu l-art. Imbagħad fil-kors tal-kawża l-konvenut baqa’ jsostni

li l-għalqa mhijiex tal-attur imma tiegħu u ta' nannuh. Jinsistu li wara li l-konvenuti ffabrikaw d-donazzjoni ġiet rinunzjata l-kirja mill-inkwilin Victor Agius.

8. Fis-sentenza appellata l-ewwel Qorti kkunsidrat jekk il-konvenut Victor Agius kienx irrinunzja għall-qbiela (ara fol. 17 tas-sentenza). Il-Qorti qalet:

> *"Illi din il-Qorti m'ghandhiex dubju li fil-mument li l-intimat Victor Agius resaq ghal u ffirma l-att ta' donazzjoni favur uliedu l-intenzjoni tieghu kienet wahda cara u cioe' li l-ezistenza ta' xi tip ta' qbiela fuq l-art in kwistjoni dovuta lil terzi tigi mistura ghal dejjem. Il-Qorti ghalhekk temmen li f'dak il-mument l-intimat kellu l-intenzjoni cara u konklussiva li jostra ghal dejjem l-ezistenza tal-qbiela u ghalhekk ghandu jitqies li f'dak il-mument l-intimat irrinunzja ghall-istess qbiela. Il-Qorti rat ukoll li kien biss fil-mument li l-intimat ibnu gie notifikat bil-mandat ta' inibizzjoni li l-intimati rega' bdielhom u rrexindew l-att ta' donazzjoni u rat ukoll li kien biss f'dan l-att li ssemma ghall-ewwel darba l-allegat titolu ta' qbiela favur l-intimat. A bazi tal-att ta' rexissjoni l-intimati jistghu jargumentaw li bir-rexissjoni u wkoll permezz tad- dikjarazzjoni fir-rexissjoni fejn tissemma l-qbiela allura r-rinunzja ta' Victor Agius giet fix-xejn. Il-Qorti tqis li dan l-argument seta' jkollu validita' legali li kieku minn dak il-mument il' quddiem l-intimat eccepixxa favur tieghu it-titolu ta' qbiela u xejn aktar. Dan izda jirrizulta mill-atti li mhux minnu. Nonostante d-dikjarazzjoni tal-intimat fl-att ta' rexissjoni li l-intenzjoni tieghu kienet li jipprotegi l-qbiela, l-intimat sal-ahhar nifs tax-xiehda tieghu quddiem din il-Qorti baqa' jinsisti li l-art in kwistjoni hija tieghu u mhux tar-rikorrent (ara fol. 182A il' quddiem). Ghalhekk il-Qorti tqis li in vista ta' dan kollu jregi l-argument mqajjem mir-rikorrenti kif sostnut ukoll permezz tal-gurisprudenza fuq kwotata, li l-eccezzjoni tal-qbiela fil-kaz odjern guridikament tikkontradixxi b'mod assolut l-pretensjoni tal-intimat Victor Agius f'dawn l-istess atti li l-ghalqa hija proprjeta' tieghu u ghalhekk tqis li fic-cirkustanzi partikolari tal-fatti odjerni gie sufficjentement pruvat lilha, b'mod konklussiv, li l-intimat Victor Agius irrinunzja implicitament u tacitament ghat-titolu ta' qbiela li kien igawdi fuq l-art in kwistjoni kemm konsegwenza tal-att ta' donazzjoni, kif ukoll konsegwenza tal-agir tieghu susessegwenti fl-atti odjerni.*
>
> *Ghaldaqstant in vista ta' dak kollu suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad it-tielet eccezzjoni tal-intimati fejn jeccepixxi t-titolu ta' qbiela. La darba jirrizulta lil din il-Qorti li llum il-gurnata hadd mill-intimati*

m'ghadu jgawdi minn ebda titolu fuq l-art in kwistjoni, dan anki ghaliex din il-Qorti qed tiddikjara r-rinunzja implicita u tacita ghall-qbiela da parti tal-intimat Victor Agius, isegwi li t-talba sabiex l-intimati jigu zgumbrati mill-art in kwistjoni ghandha tigi milqugha".

9. Il-provi juru li:

i. Fid-19 ta' Frar 2015 mid-Direttorat tal-Agrikoltura, intbagħtet ittra lill-konvenut fejn ġie kkonfermat li b'effett mis-16 ta' Ottubru 1975 l-inkwilin tal-art kien il-konvenut. Fl-ittra jingħad espressament li, *"Nothing of the above can be construed as evidence of present ownership or title as these lands archives are strictly historical data"* (fol. 143).

ii. Fid-29 ta' Lulju 2015 mill-uffiċċju tal-arkivji f'Malta, intbagħtet ittra lill-konvenut fejn ġie kkonfermat lilu li l-inkwilin tal-art reġistrat mad-Dipartiment tal-Agrikoltura fis-27 ta' Novembru 1944, kien Giuseppi Desira, in-nannu tal-konvenut (fol. 142);

iii. Fit-18 ta' Diċembru 2015 il-konvenut ittrasferixxa lil uliedu, il-konvenuti l-oħra, l-art b'donazzjoni, u ddikjara li akkwista l-art bi preskrizzjoni akkwiżittiva, peress li kienet ilha fil-pussess tiegħu sa mis-16 ta' Ottubru 1975. Jingħad ukoll li l-art kienet ġiet trasferita lilu minn nannuh Giuseppe Desira li

miet fil-21 ta' Lulju 1977 u li kien ilu jippossjediha sa mis-27 ta' Novembru 1944.

iv. Fit-28 ta' Marzu, 2016 l-attur bagħat ittra uffiċjali lill-konvenut Victor Agius li biha sejjaħlu sabiex iħallsu l-qbiela.

v. Fit-2 ta' Diċembru 2016 il-konvenut ippreżenta ċedola ta' depożitu fil-konfront tal-attur (2420/16 a fol. 95) u li biha ddepożita l-qbiela għall-perjodu tal-30.11.2016 sat-30 ta' Novembru 2017 fir-rigward ta' *"..... l-għalqa tal-kejl superfiċjali ta' ċirka erba itmiem jew kejl verjuri ġewwa f'ta' Kalamija, fil-kontrada ta' Santu Kristu sive tax-Xieref fil-limiti ta' Ħal Għaxaq u fil-viċinanzi tal-Kappella ta' Santu Kristu"*.

vi. Fid-29 ta' Mejju 2018 il-konvenut ippreżenta ċedola ta' depożitu fil-konfront tal-attur (1090/2018 a fol. 92) u li biha ddepożita l-qbiela għall-perjodu tal-15.8.2017 sal-15.8.2018 fir-rigward ta' *"..... l-għalqa tal-kejl superfiċjali ta' ċirka erba itmiem jew kejl verjuri ġewwa f'ta' Kalamija, fil-kontrada ta' Santu Kristu sive tax-Xieref fil-limiti ta' Ħal Għaxaq u fil-viċinanzi tal-Kappella ta' Santu Kristu"*.

vii. Li l-qbiela kienet titħallas. B'ittra legali tat-23 ta' Frar 2018 l-attur sejjaħ lill-konvenuti sabiex jirrexxindu l-kuntratt. B'ittra datata 12 ta' Marzu 2018 il-konvenut Victor Agius offra l-ħlas għas-sena 2017. Fiha jingħad ukoll li, *"Il-klijent tiegħek hu mitlub li jiffirma lill-mittenti fuq il-ktieb tal-qbiela għas-sena 2016 (dina diġa` ġiet mgħoddija) kif ukoll għas-sena 2017 u dana konsegwenza tal-pagament in kwistjoni"* (atti tal-mandat ta' inibizzjoni 598/2018). Fil-fatt l-attur stess fl-affidavit ta x'jifhem li l-qbiela kienet titħallas regolarment:

> *"7. Il-problemi bdew madwar tliet snin ilu meta l-konvenut Victor Agius kien ġie jistaqsini jekk jistax jittrasferixxi l-qbiela fuq uliedu. Jien kont għidtlu le, għaliex la ma ridhiex hu l-qbiela, kont nieħu l-għalqa lura jien. Nispjega li jiena bidwi part-time u għandi raba' oħra li naħdem. Dakinhar konna bqajna hekk"* (fol. 34).

viii. Fl-24 ta' April 2018, ftit ġranet wara li l-attur fetaħ il-kawża, il-konvenuti ffirmaw kuntratt ta' rexxissjoni pubblikat min-Nutar Dr James Grech (fol. 24) u ddikjaraw li *"..... l-intenzjoni tad-donatur kienet biss li jissalvagwardja d-dritt ta' qbiela li huwa jgawdi fuq l-imsemmija għalqa għaf-favur ta' wliedu wara mewtu"*. Dikjarazzjoni li ċertament saret għall-konvenjenza għaliex ma tagħmilx sens meta fil-kuntratt ta' donazzjoni l-konvenut iddikjara li kien ilu jipossjedi l-art *animo domini* sa mis-16 ta' Ottubru, 1975. In-nutar li ppubblika l-att, li hu uffiċjal pubbliku, ma kellu qatt jippermetti li titniżżel dikjarazzjoni bħal dik u li ovvjament mhijiex tirrifletti

l-verita`. L-għan wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' donazzjoni kien ovvjament biex il-konvenut jipprova jaħtaf għalih u l-familja tiegħu, art li kien jaf li qiegħed jiddetjeni bi dritt personali u xejn iktar. Tant hu hekk li kien qiegħed iħallas il-qbiela.

ix. F'seduta li saret fl-14 ta' Mejju 2018 fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni Paul Bonnici v. Simon Agius et (598/2018/1) il-konvenut stess xehed li jħallas il-qbiela fuq l-art. Ikkonferma wkoll li mhuwiex is-sid tal-art.

10. Il-provi juru li l-konvenut jikri l-art u kien baqa' jħallas regolarment, sakemm sar il-kuntratt tat-18 ta' Diċembru 2015. Kuntratt li evidenti li fih ġie ddikjarat il-falz li l-attur kien ilu jippossjedi l-art *animo domini* sa mis-16 ta' Ottubru 1975. Min jippossjedi *animo domini* ma jħallasx qbiela. F'kull każ dak l-att ġie rexxiss, u fil-kawża l-konvenut iddefenda lilu nnifsu billi argumenta li hu inkwilin (tielet eċċezzjoni).

11. L-ewwel Qorti qalet li sal-aħħar l-intenzjoni tal-konvenut kienet li l-art hi proprjeta tiegħu. Dan wassalha biex tikkonkludi li l-konvenut kien irrinunzja għall-kirja. Din il-Qorti ma taqbilx. Fil-mertu l-konvenut iddefenda ruħu billi jsostni li hu l-inkwilin. L-attur stess ikkonferma li l-

konvenut kien jikri l-art, għalkemm qal ukoll li l-kirja spiċċat. Madankollu l-Qorti ma taqbilx li kien hemm rinunzja tal-kirja meta tikkunsidra li:-

(i) Il-qbiela kienet titħallas regolarment mill-konvenut Vincent Agius;

(ii) Ir-rexxissjoni tal-kuntratt ta' donazzjoni u b'hekk il-firmatarji tpoġġew fl-istess posizzjoni li kienu qabel iffirmawh;

(iii) Il-konvenut qatt ma irtira t-tielet eċċezzjoni;

12. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet ma jibqax rilevanti l-argument tal-konvenut li l-ewwel Qorti ma setgħetx tiddikjara li l-konvenut irrinunzja għall-qbiela ġialadarba fir-rikors maħluf l-attur ma nkludiex talba f'dak is-sens. F'kull każ, il-Qorti kellha kull jedd tiddetermina kinitx teżisti kirja ġialadarba l-attur talab dikjarazzjoni fis-sens li *"(1) ...... l-konvenuti m'għandhom ebda jedd fuqha"*. Ma kienx hemm bżonn talba *ad hoc* li l-konvenut irrinunzja għall-kirja tal-art, peress li dik kienet kwistjoni li dwarha kellha tiddeċiedi l-ewwel Qorti biex tiddetermina dik il-parti tal-ewwel talba tal-attur.

13. Bit-tieni aggravju l-konvenut argumenta:

> *".... tenut kont l-eżistenza ta' talba għall-iżgumbrament u eċċezzjoni da parti tal-konvenuti li 'l-esponenti Victor Agius igawdi titolu ta' qbiela fuq l-immobbli in kwistjoni' (it-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti), kellu jirriżulta ċar li l-ewwel Onorabbli Qorti lanqas biss ma seta' jkollha l-kompetenza neċessarja sabiex tiddeċiedi dan il-punt u kwindi billi tiddikjara t-terminazzjoni tal-qbiela, materja din li – kif jirriżulta*

> *kjarament mill-artikolu hawn fuq ċitat – taqa' kjarament entro l-kompetenza tal-Bord tal-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'"*.

14. Dan l-aggravju hu issa eżawrit. Ġialadarba rriżulta li ma kienx hemm rinunzja tal-qbiela, il-konvenut għadu jgawdi l-kirja. Għalhekk it-tieni talba tar-rikors maħluf ma tistax tintlaqa'. Għaldaqstant, ma tqisx iktar it-tieni aggravju.

15. L-aħħar aggravju tal-konvenuti jitratta dwar it-titolu tal-attur in kwantu jirreferi għall-identifikazzjoni tal-art. Il-konvenut isostni li,

> *"..... l-għalqa okkupata minni hija differenti minn dik indikata mill-istess attur u dan kemm fid-deskrizzjoni tagħha u kif ukoll b'referenza għall-irjiħat tagħha u l-aċċess għaliha. Huwa fatt li l-għalqa mertu tal-kawża odjerna hija dik deskritta hekk:*
>
> *'l-għalqa formanti parti mit-territorju imsejjaħ "Tax-Xieref", limiti ta' Ħal Għaxaq, tal-kejl superfiċjali ta' ċirka erbat elef tliet mija u seba' punt ħamsa metri kwadri (4,307.54 mk) konfinanti tramuntana u mill-punent ma' sqaqien, mill-grigal ma' beni ta' Charles Fsadni, mix-xlokk ma' beni ta' Noel Schembri, jew is-suċċessuri rispettivi tagħhom fit-titolu, jew irjieħ verjuri, u kontenenti l-istess għalqa bir, vaska u kamra bil-bitħa magħha, hija proprjeta esklussiva tal-attur'.*
>
> *Illi l-esponenti Victor Agius jikkontendi li l-attur ma rnexxilux jipprova li huwa s-sid tal-għalqa okkupata minnu u dan għaliex l-għalqa tiegħu hija deskritta b'mod differenti mis-surreferit:*
>
> *'Nerġa nenfasizza pero' li lili Paul Bonnici qatt ma ġabli prova waħda biex jurini t-titolu li kien qed igħid li għandu fuq din l-għalqa. Di fatti, il-kuntratt ippreżentat mill-attur Paul Bonnici jindika għalqa kompletament differenti minn dik li naħdem jien. Dan jirriżulta bl-iktar mod ċar mill-pjanti annessi. Di fatti l-għalqa li jindika l-kuntratt tiegħu hija għalqa Ħal Għaxaq ta' Kalamija. Din qegħda fi Triq Valletta Ħal Għaxaq tidħol għaliha minn treqjiet li huma Trejqa Tatbula, Tejqa tax-Xieref u trejqa tal-Maqat. L-għalqa li naħdem jien hi għal kollox differenti u tidħol għaliha minn trejqa tal-Magħqud li tmiss mill-punent ma' Sqaq u mit-tramuntana ma' sqaq u ma' ċertu wieħed Fsadni u ma' Noel Schembri'.*[1]

[1] Fol. 135.

Illi jirriżulta ċar li s-sentenza appellata bl-ebda mod ma indirizzat dan il-punt u kwindi bl-ebda mod ma rat li, avut rigward għal dak li kien qed jiġi mistqarr mill-konvenut, kienx tassew minnu li l-għalqa okkupata mill-konvenut Victor Agius kinitx tassew dik li wiret l-attur. Konsegwentement l-esponenti jisħqu li ċertament, sakemm l-attur ma indirizzax tali dubji raġonevoli tramite l-provi minnu prodotti, huwa ċar li huwa ma rnexxilux jipprova li huwa l-proprjetarju proprju tal-għalqa okkupata mill-istess esponenti Victor b'dawk il-provi ċari u univoċi rikjesti mill-azzjoni rivendikatorja".

16. Mill-provi rriżulta li:

i. B'kuntratt tas-26 ta' Frar 1967 pubblikat min-Nutar Carmelo Giuseppe Vella, Giuseppe Schembri ġie assenjat lilu art imsejħa *"..... ta' Santu Cristu, strada omonima, tidħol għaliha minn sqaq fi triq li tgħaqqad Triq Santu Cristu ma' Gudja-Tarxien Road, fiha dwejra żgħira f'nofsha tal-estensjoni superfiċjali ta' erba' titmiem u tmiss mit-tramuntana mal-istess sqaq mal-punent ma' dan l-isqaq ucoll, u mil-lvant ma' beni ta' Giuseppe Dalli"*.

ii. Giuseppe Schembri miet fil-15 ta' Settembru 1999 u ħalla testment datat 3 ta' Frar 1993 pubblikat min-Nutar John Cachia Zammit. F'dan it-testment hemm prelegat lill-attur tal-art in kwistjoni.

iii. Fl-14 ta' Marzu 2000 l-attur għamel id-dikjarazzjoni *causa mortis*.

iv. Il-konvenut kien iħallas qbiela lill-konvenut u lill-awtur tiegħu.

17. Dak li ddikjara l-konvenut fl-affidavit ma ġiex korroborat b'xi provi oħra. Għalkemm fl-affidavit qal li d-differenza tirriżulta minn 'pjanti annessi', mal-affidavit ippreżenta biss *site plan* u mmarkat bl-oranġjo l-għalqa li jikri l-konvenut. M'hemmx pjanti oħra. Fis-seduta tat-22 ta' Settembru 2020 mistoqsi biex juri fuq is-site plan fejn qiegħda l-għalqa tal-attur, wieġeb *"Ma nafx li għandu għelieqi jien"* (fol. 162F). Verżjoni differenti minn dik li ta fl-affidavit. Li hu żgur hu mill-istess *site plan* li ppreżenta l-konvenut (fol. 137) jidher ċar li l-art in kwistjoni, mill-punent u tramuntana tikkonfina ma' sqaq kif jingħad fl-att tas-26 ta' Frar 1967. Fl-istess *site plan* tidher ukoll il-kamra li tissemma fl-istess. Rilevanti kif id-deskrizzjoni tal-għalqa tal-attur issemmi li l-art tikkonfina mill-grigal ma' ġid ta' Charles Fsadni u x-xlokk ma' beni ta' Noel Schembri. Kumbinazzjoni l-għalqa mqabbla għand il-konvenut tikkonfina fi kliemu ma' *"ċertu wieħed Fsadni u ma' Noel Schembri"*. B'hekk il-provi li hemm fl-atti juru li m'hemmx id-diffikulta` ta' identifikazzjoni tal-art tal-attur, fis-sens li l-art imqabbla għand il-konvenut hi l-istess art oġġett tal-kuntratt tas-26 ta' Frar 1967.

Tilqa' l-appell biss sa fejn kompatibbli ma' dak dikjarat hawn fuq u għalhekk tvarja s-sentenza tal-ewwel Qorti tat-30 ta' Settembru 2021 fis-

sens li tilqa' t-tielet eċċezzjoni u tiċħad dik il-parti tal-ewwel talba li biha l-attur talab dikjarazzjoni li *"…. l-konvenuti m'għandhom ebda jedd fuqha"*, u tiċħad it-tieni talba. B'dan li tagħmilha ċara li l-kirja hi favur il-konvenut Victor Agius biss. Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza appellata.

Spejjeż tal-appell jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet meħud in konsiderazzjoni li l-kawża nfetħet wara l-manuvra diżonesta tal-konvenuti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr