**QORTI CIVILI PRIM'AWLA**

**ONOR. IMHALLEF**
**JOSEPH ZAMMIT MCKEON**

**Illum it-Tnejn 15 ta` Dicembru 2015**

**Kawza Nru. 7**
**Rik. Gur. Nru. 192/10 JZM**

**Roberto Francalanza (ID 457771M), Jane Spiteri (ID 484763M), ir-Reverendu Patri Raymond Francalanza (ID 43965M) u Emmanuel Francalanza (ID 102538M)**

***kontra***

**Clinton Jones (ID 254181M) u Annalise Zammit (ID 82883M)**

**Il-Qorti :**

## I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fis-26 ta` Frar 2010 li jaqra hekk :–

*1. Illi l-atturi huma l-ko-proprjetarji u l-ko-possessuri tal-fond numru 3, fi Sqaq numru 1, Triq Santa Marija, Zejtun ;*

*2. Illi dan il-fond ilu fil-pussess tal-atturi u tal-awturi taghhom ghal ghexieren ta` snin kif ser jigi ppruvat waqt il-mori tal-kawza ;*

*3. Illi l-konvenuti qeghdin jimpedixxu lill-atturi milli jgawdu dan id-dritt taghhom ta` proprjeta` billi qeghdin jippretendu drittijiet ta` proprjeta` fuq dan il-fond tant li anke bdew jaghmlu xi xogholijiet fih ;*

*4. Illi dan l-agir tal-konvenuti jivvjola d-drittijiet tal-atturi li ma ghadx ghandhom il-liberu godiment tal-istess fond ;*

*Ghaldaqstant in vista tal-premess l-esponenti umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha :-*

*1. TIDDIKJARA li l-fond numru 3, fi Sqaq numru 1, Triq Santa Marija, Zejtun hija proprjeta` esklussiva tal-atturi ;; u*

*2. TORDNA lill-istess konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti jirrilaxxaw il-pussess assolut u inkondizzjonat tal-istess proprjeta` favur ir-rikorrenti.*

*Bl-ispejjez inkluz tal-ittra ufficjali tad-29 ta` Jannar 2009 u l-ingunzjoni in subizzjoni tal-konvenuti.*

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti li ghamlu l-atturi, u l-lista tax-xhieda ndikati minnhom.

Rat ir-risposta guramentata li pprezentaw il-konvenuti fis-26 ta` April 2010 u taqra hekk :–

*1. FATTI*

*1.1 Illi l-fatti kif dikjarati fl-ewwel paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici huma kkontestati billi l-eccipjenti ghandhom il-proprjeta` u l-pussess assoluta u esklussiva tal-proprjeta` in kwistjoni ;*

*1.2 Illi l-fatti kif dikjarati fit-tieni paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici huma kontestati billi l-proprjeta` dejjem kienet fil-pussess tal-predecessuri fit-titolu tal-eccipjenti ;*

*1.3 Illi l-fatti kif dikjarati fit-tielet paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici huma kontestati billi l-eccipjenti ma huma qed jilledu ebda dritt tal-atturi billi qeghdin semplicement igawdu l-proprjeta` taghhom ;*

*1.4 Illi l-fatti kif dikjarati fir-raba paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici huma kontestati billi l-allegazzjonijiet hemmhekk dedotti ma jirrizultawx ;*

*2. ECCEZZJONIJIET*

*2.1 Preliminarjament in kwantu li l-atturi qeghdin jipprocedu bhala ko-possessuri din il-kawza hija mproponibbli billi l-petitorja tintalab biss fil-konfront tat-terz fil-pussess.*

*2.2 Preliminarjament ukoll li, in kwantu li l-atturi qeghdin jiddikjaraw (fl-ewwel paragrafu tal-premessi taghhom) li huma "ko-proprjetarji" tal-fond premess it-talba taghhom ghal dikjarazzjoni li l-fond premess huwa "proprjeta` esklussiva tal-atturi" hija mproponibbli.*

*2.3 Fil-mertu jigi eccepit li l-atturi ghandhom fil-premessi tac-citazzjoni jiddikjaraw bi precizjoni in-natura tat-titolu taghhom u l-provenjenza taghhom, haga li huma naqqsu li jaghmlu tant li ma huwiex car jekk it-talba taghhom hijiex ibbazata fuq il-preskrizzjoni jew xi titolu xort` ohra u tant li lanqas ma hu car humiex l-atturi jitolbu sehem biss mill-proprjeta` jew l-intier taghha.*

*2.4 Illi l-oneru tal-prova tat-titolu jinkombi fuq l-atturi stante li l-eccipjenti ghandhom il-pussess esklussiv tal-istess art.*

*2.5 Jigi eccepit inoltre, subordinatament u bla pregudizzju ghas-suespost, li l-esponenti huma l-proprjetarji tal-proprjeta` in kwistjoni liema proprjeta` giet akkwistata permezz ta` att pubbliku minn nies li kellhom il-pussess u t-titolu (debitament insinwat) tal-istess. Hemm fi kwalsiasi kaz il-preskrizzjoni akkwisittiva favur l-eccipjenti.*

*2.6 Illi t-talbiet attrici huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.*

*2.7 Illi l-eccezzjonijiet huma kollha indipendenti minn xulxin u kull wahda minnhom tinghata minghajr pregudizzju ghall-ohrajn.*

*2.8 Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.*

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-27 ta` Mejju 2010 fejn *inter alia* jinghad :-

*Fuq talba tal-Qorti, Dr Mifsud ghall-atturi jiddikjara illi in kwantu ghat-titolu ta` propjeta` vantat mill-atturi, dan huwa vantat certament a bazi tal-preskrizzjoni ta` tletin sena. Fl-istess waqt pero` qed jaghmel kull sforz a bazi ta` dokumenti li diga` qeghdin ghandu illi jsostni l-pretensjoni tal-propjeta` b`document li jikkonferma t-titolu.*

*Dwar il-kwistjoni tal-pussess, Dr Mifsud jiddikjara li certament sas-sena 2008, l-atturi kellhom il-pussess esklussiv tal-fond.*

*Dwar is-sitwazzjoni llum l-atturi f`dan l-istadju ma jistghu ighidu jekk ghandhomx ko-pussess jew le billi l-prova trid tirrizulta mix-xhieda tal-konvenuti.*

*Min-naha tieghu Dr Refalo jiddikjara li t-titolu tal-konvenuti jirrizulta minn att pubbliku, u in kwantu ghall-pussess huwa jkun f`pozizzjoni jikkonferma ghall-awturi tal-konvenuti sa mill-1979.*

Rat in-nota b`dokumenti li pprezentaw l-atturi fil-25 ta` Ottubru 2010, fosthom ix-xiehda bl-affidavit tal-attur Emanuel Francalanza.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tas-26 ta` Ottubru 2010 fejn hatret lill-Assistant Gudizzjarju Av. Natasha Buontempo sabiex tigbor il-provi tal-partijiet.

Rat l-atti tas-seduti kondotti mill-Assistent Gudizzjarju, inkluz il-verbali u l-provi migbura.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tat-13 ta` Marzu 2012 fejn irrevokat l-inkariku tal-Assistent Gudizzjarju Av. Natasha Buontempo wara li rrizulta li kienet rrizenjat mill-impjieg taghha, u ghaddiet sabiex tahtar bhala espert lill-Av. Peter Borg Costanzi sabiex ikompli jigbor il-provi, u wara jirrelata dwar it-talbiet attrici, wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet.

Rat l-atti tas-seduti kondotti mill-espert Dr Peter Borg Costanzi, inkluz il-provi li gabar, u n-noti ta` osservazzjonijiet skambjati bejn il-partijiet ghall-konsiderazzjoni tal-espert qabel il-prezentata tar-relazzjoni.

Rat in-nota b`dokument li pprezentaw il-konvenuti fil-31 ta` Jannar 2014.

Rat ir-relazzjoni li pprezenta l-espert fit-30 ta` April 2014 u li kkonferma bil-gurament quddiem il-Qorti fl-udjenza tad-19 ta` Mejju 2014.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet skambjati bejn il-partijiet wara l-prezentata u konferma bil-gurament tar-relazzjoni tal-espert.

Semghet is-sottomissjonijiet bil-fomm li ghamlu d-difensuri fl-udjenza tas-26 ta` Mejju 2015.

Rat id-digriet li tat fl-istess udjenza fejn appuntat id-data ta` nhar it-Tlieta 16 ta` Gunju 2015 fit-3.00 p.m. sabiex hi taccedi fuq il-post.

Rat il-verbal ta` dan l-access.

Rat id-digriet li tat wara li ntemm l-access fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-ohra tal-kawza.

## II. Sintesi tal-provi

**L-attur Emanuel Francalanza** xehed li huwa zzewweg lil Maria Consiglia Abela fil-11 ta` Novembru 1962. Marru jabitaw fil-fond 6, Triq Beland, Zejtun flimkien mal-genituri ta` martu, Emanuel u Guzeppa konjugi Abela. Martu mietet fis-6 ta` Mejju 2008. Martu ma kellhiex hutha. Missierha miet

armel ghal habta ta` l-1976. Huwa kellu relazzjoni tajba ma` missier il-mara tieghu. Dan semmielu l-postijiet li eventwalment kellha tiret il-mara tieghu. Emanuel Abela kien semmielu l-post mertu ta` din il-kawza u cioe 3, Sqaq Nru 1, Triq Santa Marija, Zejtun, post iehor il-Birgu, ghalqa fil-Mosta maghrufa bhala "It-Torri tal-Falka", u d-dar fejn Emanuel u Guzeppa Abela kienu jabitaw fiz-Zejtun.

Kompla fisser illi Emanuel Abela tah struzzjonijiet sabiex imur jigbor il-kera minghand il-persuna li kienet tikri il-post mertu ta` din il-kawza. Ighid illi gieli gabar il-kera, u ghaddieha lil Abela li kien jiffirma l-ktieb tal-kera. Il-fond mertu tal-kawza kien jikkonsisti minn bitha b`kamra zghira, ezatt malli tidhol mal-bieb ta` barra, li minnha kien jinbiegh il-hut. Kien hemm arkata li ma` genb minnhom kellha tarag ghal fuq il-bejt. Kien hemm tmiss kamra ikbar li fuq il-lemin taghha kellha speci ta` bir, filwaqt li fuq ix-xellug kien hemm hadida nofs tond, li maghha kienu jorbtu ziemel. Aktar `il gewwa kien hemm kamra ohra zghira. F`dan il-fond kien hemm mara li kienet tbiegh il-hut, waqt li fuq in-naha ta` gewwa, Emanuel Abela kien awtorizza lil xi hadd biex izomm ziemel. Kien hemm ukoll kirja tal-post lil certu Pace tal-luminati sabiex izomm il-kaxxi vojta.

Ighid illi wara li miet Emanuel Abela, huwa ha bennej li jismu Michael Camilleri biex jara l-post mertu ta` din il-kawza. Fetah il-bieb b`cavetta li kien tah Emanuel Abela. Isostni li kien jghaddi ta` spiss minn hdejn dan il-post u gieli dahal gewwa wkoll. Hu u l-mara tieghu ma tantx kienu jaghmlu manutensjoni tal-post tant li darba minnhom persuna li toqghod fil-qrib avzatu li kienet waqghet bicca mill-arkata.

**<u>Dominic Spiteri</u>** xehed illi huwa mizzewweg lill-attrici Jane xebba Francalanza fl-1987 wara li kien ilu disa` snin gharus maghha. Omm il-mara tieghu Maria Francalanza wirtet xi proprjeta` fosthom post li kien fi sqaq fiz-Zejtun. Ighid illi certa Jessie li kienet habiba tal-familja Francalanza kienet hadet lilu u lil martu fejn il-post mertu ta` din il-kawza, izda peress li ma kellhiex ic-cavetta habtet lill-girien u dawn hallewhom jitilghu fuq il-bejt biex jaraw il-fond minn fuq. Ighid illi meta ttawwal ghal gewwa ra bini mgarraf, bla saqaf u kien hemm xi attrezzi konnessi maz-zwiemel bhal karrettun, mohanqa u cioe` oggett li jintuza biex ziemel jigbed mohriet, u mohriet. Mar drabi ohra mal-atturi biex jara l-post izda kull darba ttawlu minn fuq ghal gewwa.

Fil-**<u>kontroezami</u>**, Dominic Spiteri xehed illi huwa qatt ma dahal fil-post. Ighid illi ghad ghandu c-cavetta tal-katnazz li kien hemm imwahhal mal-fond. F`okkazjoni minnhom li ttawwal minn fuq ra hajt imbarrat u xi cnagen. L-ahhar darba li ttawwal kien xi erba` snin qabel xehed. Ikkonferma li huwa qatt ma talab lil missier il-mara tieghu biex idahhlu fil-post.

In **riezami**, Dominic Spiteri spjega li meta ra l-hajt imbarrat u l-knaten ma` l-art, dan kien peress li kien waqa` l-hajt il-qadim bil-maltemp.

**L-attur Rev. Fr. Raymond Francalanza** xehed illi huwa jaf bil-fond de quo sa snin qabel beda l-formazzjoni sacerdotali tieghu permezz tal-genituri tieghu, kif ukoll permezz ta` Jessie Scicluna li kienet persuna afdata minn ommu biex tiehu hsieb issegwi l-proprjetajiet u affarijiet relatati mal-familja. Il-familja tieghu kienu qajmu punt mal-avukat taghhom fis-sens illi jithalla b`wirt lilu sehem mill-propjeta` fil-kaz li ma jibqax membru ta` ordni religjuza. Jiftakar li dahal fil-post mertu ta` din il-kawza wara li missieru fetah b`cavetta li kellu.

Xehed illi kien biss mal-mewt ta` ommu f`Mejju 2008 illi ndnaw li beda jsir movi fil-fond. Fit-30 ta` Mejju 2008, huwa ha ittra f`isem il-familja u poggiha mal-bieb tad-dar li ntqal lilu li kienet bdiet ix-xogholijiet filwaqt li poggiha wkoll mal-istruttura li tpoggiet fuq il-proprjeta` mertu ta` din l-kawza. Ghamel hekk ghax sa dakinhar ma kienx jaf min kienu l-persuni li qed jghixu fid-dar ta` hdejn il-propjeta` taghhom u li kienu bdew ix-xogholijiet. Fl-ittra talbu sabiex ikellmuhom u jieqfu jaghmlu kull tip ta` xoghol fil-post. Wara dik l-ittra ghamlu kuntatt mieghu l-konvenuti.

Fil-**kontroezami**, Rev. Francalanza xehed illi dwar provenjenza tal-proprjeta`, ittratta huh mhux hu. Ighid illi meta ra li kienu bdew xi xogholijiet, huwa halla ittra biex jinfurmahom li dik kienet proprjeta` taghhom. Fir-rinunzja ghall-proprjeta` tieghu li ghamel fl-1989, huwa semma dak il-post. Sar jaf bil-post qabel ghamel ir-rinunzja. Il-proprjeta` in kwistjoni kienet indiviza fis-sens li kien hemm haddiehor li maghhom kellu parti minnha. Ighid illi ommu ma kellhiex biss terz tal-fond izda kellu dubju kellhiex l-intier jew tliet kwarti ndivizi minnha.

**L-attur Roberto Francalanza** kkonferma x-xiehda li kien ta fil-kawza fl-ismijiet "*Clinton Jones et v Roberto Francalanza et*" (Rik. Gur. Nru 447/2009 JZM).

Ipprezenta kopja tad-denunzja numru 782/73 ta` Emanuel Abela li jigi missier ommu Mary Francalanza. Ighid illi fid-denunzja hemm indikat li huwa kellu terz tal-fond mertu ta` din il-kawza. L-eredi universali ta` Emanuel Abela kienet ommu.

Ipprezenta kopja tal-att *causa mortis* ta` ommu.

Kif ukoll ir-ricerki testamentarji ta` Emanuel Abela. Ighid illi Emanuel Abela kellu erba` testmenti, l-ahhar wiehed dak tal-21 ta` Jannar 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius.

Ipprezenta wkoll kopja ta` testment datat 22 ta` Lulju 1957 ta` Carmela armla ta` Francesco Abela li sar fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Raymond Grech.

Ighid ix-xhud illi Francesco Abela jigi hu n-nannu tieghu Emanuel Abela.

Kompla stqarr illi Maria Carmela Spiteri, li mietet fit-22 ta` Jannar 1902, halliet lil Maria Consiglia Abela kull sehem indiviz li kellha tal-fond 3, Sqaq Nru 1, St Mary`s Street, Zejtun.

Ipprezenta kopja ta` kuntratt pubbliku tat-28 ta` Settembru 1979 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon li permezz tieghu kien akkwistat il-kwart indiviz tal-proprjeta` in kwistjoni. Rigward provenjenza, jidher illi l-vendituri ahwa Spiteri kienu akkwistaw minghand missierhom Pietro Spiteri li miet fit-28 ta`Mejju 1938 izda ma hemmx imnizzel minghand min Pietro Spiteri akkwista. L-ahwa Spiteri kienu bieghu lil Tereza Spiteri li tigi ohtom l-ohra kwart indiviz ta` l-istess fond.

B`zieda mad-dokumenti li kien diga` esebixxa, Roberto Francalanza pprezenta dawn id-dokumenti :-

(i) ricerki testamentarji ta` l-genituri tieghu ;

(ii) testment tal-genituri tieghu tas-7 ta` Lulju 1975 fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro ;

(iii) ricerka testmenti sigrieti ta` Maria Consiglia Francalanza ;

(iv) testment ta` l-1 ta` Settembru 1988 fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Henry Saydon tal-genituri tieghu Emanuel u Maria Consiglia Francalanza ;

(v) certifikat tal-mewt ta` Maria Consiglia Francalanza ;

(vi) certifikat tal-mewt ta` Carmela Abela mart Giovanni Abela li mietet fit-22 ta` Jannar 1902 ;

(vii) certifikat tal-mewt ta` Emanuel Abela (missier ommu) iben John lmiet fl-10 ta` Jannar 1976 ;

(viii) certifikat tal-mewt ta` Francis Abela (hu n-nannu tieghu) iben John li miet fl-10 ta` Settembru 1944 ;

(ix) certifikat tal-mewt ta` Carmela Abela armla ta` Francis Abela u bint Alfonso Micallef li mietet fis-26 ta` Novembru 1970 ; u

(x) kopja ta` att korrettorju tal-15 ta` Ottubru 1982 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon fejn l-ahwa Spiteri ghamlu korrezzjoni fl-att tat-trasferiment tal-proprjeta` de qua.

**Victor Saliba** xehed illi huwa joqghod vicin il-fond 3, Sqaq Nru 1, Triq Santa Marija, Zejtun. Fejn joqghod hu huwa kantuniera, b`faccata fuq l-isqaq, u jmiss ma` l-fond mertu ta` din il-kawza. Ili joqghod hemm mill-1970. Fil-post mertu tal-kwistjoni kien jghix certu Zaren Galea. Imbaghad ragel u mara, xjuh it-tnejn, ma jiftakarx isimhom. Meta dawn tal-ahhar hargu lejn il-bidu tas-snin tmenin, il-fond baqa` vojt. Fl-1997 il-post kien akkwistat minn Roger Cali li beda jirranga fih. Dik is-sena stess fix-xahar ta` Novembru kkrolla parti mill-fond. Gabu gaffa u bdew inehhu l-materjal li waqa`. Huwa talab lil Cali` jsewwi l-hajt tal-appogg ta` mieghu, u fil-fatt Cali` ghamel ix-xogholijiet li kien hemm bzonn. Wara dik l-okkazjoni, ma rax aktar lil Cali` li mbarra l-bieb bil-bricks. Ighid illi jaf lil ta` Francalanza billi miz-Zejtun izda qatt ma rahom hdejn il-post in kwistjoni. Joseph Grixti akkwista l-post minghand Cali`.

Fil-**kontroezami,** Victor Saliba xehed illi huwa gieli kellem lil Fr Ray Francalanza. Ighid illi darba dan mar id-dar tieghu u staqsa dwar min kien sakkar il-fond in kwistjoni. Huwa jaf lil missier l-ahwa Francalanza billi joqghod iz-Zejtun. Roberto Francalanza gieli kellmu u anke talbu biex jiehu ritratt tal-fond li hemm fuq wara tad-dar tieghu. Ighid illi gieli ttawwal ghal fuq il-post in kwistjoni. Mistoqsi jiftakarx jekk fil-post kienx joqghod wiehed jismu Felic, ix-xhud stqarr illi huwa jiftakar lil certu Zaren Galea maghruf bhala “tal-boiler suit” kif ukoll mara u r-ragel, xjuh it-tnejn. Ighid illi f`Novembru tal-1997, waqghet bicca mill-fond ghax certu Cali kien qed jaghmel xi xogholijiet go fih. Ftakar ix-xahar u s-sena ta` meta dan gara ghaliex f`dak ix-xahar u s-sena zzewget bintu u kien qed jizbogh id-dar. Il-fond in kwistjoni kien akkwistat minn Joe Grixti bi shab ma` haddiehor. Ighid ukoll li kien hemm zmien meta l-fond de quo kien imsakkar b`katnazz. Il-katnazz dam fit-tul u gieli l-bieb kien dejjem qisu miftuh bil-konsegwenza li huwa kien joqghod jorbtu bil-fildiferru u wara kien imbarrat bil-gebel. Ighid lid an sehh qabel akkwista Cali. Cahad illi f-snin sebghin il-fond kien jintuza bhala store tal-kaxxi tal-minerali.

**Connie Saliba** li tigi mart Victor Saliba kkonferma d-deposizzjoni tar-ragel taghha.

Fil-**kontroezami**, Connie Saliba xehdet illi hija taf lill-atturi billi miz-Zejtun. Tkellmet ukoll ma` Fr Ray Francalanza u ma` huh Roberto dwar il-post mertu tal-kwistjoni. Tal-ewwel kien staqsieha dwar min kien ghalaq il-post bil-gebel u hija qaltlu li kienu ghamlu hekk is-sidien. Fr Ray qalilha illi l-post kien taghhom pero` hija qaltlu li l-post kienu xtrawh il-konvenuti. Tikkonferma illi qabel il-post kien akkwistat minn Cali` l-post kien fi stat ta` abbandun. Wara li akkwista Cali` kien hemm kroll fil-post sakemm dahlu fix-xena l-konvenuti li bdew jirrangaw il-post.

Ix-xhud kienet murija r-ritratti a fol 25 u 26 tal-process. Qalet illi hija qatt ma dahlet fil-post. Ghalhekk la gharfet il-post u lanqas in-nies.

Tistqarr illi fil-post fis-snin sebghin kien jghix Zaren Galea maghruf bhala “tal-boiler-suit” u wara dan marru joqghodu hemm zewgt ixjuh.

Tfisser illi Roger Cali xtara l-post qabel Novembru 1997 peress li fis-sena ta` wara fil-1998 kienet ser tizzewweg it-tifla taghhom u kienu qeghdin ibajdu l-post taghhom. Tghid illi f`Novembru 1997 kienu marru ghandhom il-pulizija ghaliex fil-post in kwistjoni kien waqa` l-bini. Tiftakar li Cali` kien ghamel tiswija tal-hajt tal-appogg mal-post taghhom.

Qalet illi Joe Grixti jigi l-kugin tar-ragel taghha. Dan xtara l-post minghand Cali.

**Il-konvenut Clinton Jones** xehed illi fit-18 ta` Lulju 2007 huwa u l-attrici Analisa Zammit xtraw il-fond 4, Sqaq Nru 1, Triq Santa Marija, Zejtun. Ma` genb dan il-fond, kien hemm post iehor fi stat ta` abbandun. Dan il-post tal-ahhar kien accessibbli ghal kulhadd ghaliex ma kienx hemm katnazzi. Billi huma kienu nteressati jakkwistaw dan il-fond, staqsew dwaru u kienu nfurmati li kien ta` certu Joe Grixti. Tkellmu ma` dan Joe Grixti, li qalilhom li l-fond kien propjeta` ndiviza ta` zewg kumpanniji : Two J`s Company Limited u BD Limited. In segwitu, accettaw li jixtru l-post mertu ta` din il-kawza tant illi sar kuntratt fl-14 ta` Jannar 2008 fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef.

Jixhed illi ghall-habta ta` Mejju 2008 bdew jaghmlu tindif tal-post u wahhlu katnazz. Fit-30 ta`Mejju 2008 ircieva ittra minghand l-atturi fejn sostnew li l-post kien jappartjeni lilhom. Huwa nforma lil Fr Ray Francalanza illi huwa kien xtara l-fond minghand is-sid u baghtlu l-kuntratt ta` akkwist. Huma baqghu ghaddejjin bix-xogholijiet. Fl-14 ta` Settembru 2008, huwa rcieva ittra legali minghand l-Av. Melvyn Mifsud fejn l-atturi baqghu jinsistu li l-post kien proprjeta` taghhom. Huma wiegbu bl-avukat taghhom. Talab li jinghata

kopja tad-dokumenti li juru l-provenjenza tat-titolu tal-atturi. Talab ukoll illi jiltaqa` maghhom. Il-laqgha baqghet ma saritx.

Il-konvenut Jones spjega li hu rega` baghat ittra fit-28 ta` Ottubru 2008 izda wara li ma nghatat l-ebda twegiba, huwa kompla bix-xogholijiet sakemm ircieva ittra ufficjali fid-29 ta`Jannar 2009 fejn intalab jieqaf mix-xogholijiet. Wara dik l-ittra ufficjali, saret laqgha fi Frar 2009 izda ma kien hemm ftehim. Fil-25 ta` Marzu 2009 baghat ittra legali lill-atturi sabiex dawn jiccaraw il-pozizzjoni taghhom izda fl-4 ta` April 2009 kien infurmat li saret kawza. Billi ma kienx irrizultalu li saret kawza kontra taghhom, kienu huma li pprezentaw kawza ta` jattanza konta l-familja Francalanza. Sar hekk ghaliex huwa ried ilesti x-xogholijiet fil-fond in kwistjoni.

Il-konvenut Jones jixhed illi huwa akkwista l-proprjeta` fl-14 ta` Jannar 2008. Il-venditùri tieghu kienu akkwistaw minghand Roger Cali permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Peter Fleri Soler tal-15 ta` April 2004. Roger Cali kien akkwista l-fond minghand Paul u Sylvia Buttigieg b`kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Peter Fleri Soler tas-27 ta` Marzu 1997. Paul Buttigieg kien akkwista minghand Tereza Spiteri skond kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Cachia tat-8 ta` Gunju 1983. Tereza Spiteri kienet akkwistat minghand hutha is-sehem taghhom tal-proprjeta` in kwistjoni b`mod illi s-sid esklussiva tal-fond. L-ahwa Spiteri kienu wirtu l-propjeta` minghand missierhom Pietro Spiteri.

Kompla jixhed illi l-ewwel ittra ufficjali giet ipprezentata fid-29 ta` Jannar 2009. Sa dakinhar huma kienu ilhom jippossjedu l-fond in kwistjoni kemm personalment kif ukoll tramite l-predecessuri taghhom fit-titolu, kemm ghal ghaxar snin kif ukoll ghal tletin sena.

Stqarr illi lilu l-atturi qatt ma fissrulu kif il-fond kien jappartjeni lilhom.

**<u>Tarcisio Borg</u>** gab tlitt icwievet tal-fond 3, Sqaq Nru 1, St Mary Street, Zejtun u tag tal-kartun li fuqha kien hemm miktub RO 416/77. Meta xehed fil-kawza tal-lum kellu 77 sena u kien ilu jidhol fil-post in kwistjoni minn mindu kellu seba` snin. Fil-post kienu joqghodu hut in-nanna tieghu jisimhom Piju u Karmenu ahwa Busuttil. Qabel dawn, fil-post kienu joqghodu n-nanniet u l-buznanniet. Karmenu Busuttil miet fis-17 ta` Gunju 1943 ; kien iben Carlo u Maria xebba Caruana.

Dwar il-post jixhed illi biex tidhol fil-post trid tghaddi minn sqaq. Fit-tarf tal-isqaq fuq in-naha tax-xellug, hemm bieb zghir. Malli tidhol mill-bieb issib bitha. Malli tidhol fil-bitha fuq ix-xellug, hemm karma, u faccata tal-bieb kien hemm kamra ohra zghira. Fuq in-naha tal-lemin tal-bitha, inti u diehel hemm

cint u mal-genb tieghu, kien hemm tarag fit-tarf li jaghti ghal fuq is-saqaf fejn kien hemm ghorfa u bejt. Taht l-ghorfa u l-bejt kien hemm kamra tas-sodda fejn kienu jorqdu z-zijiet tieghu, kamra zghira fejn hemm hmara jew ziemel. Mill-kamra tas-sodda tohrog fil-bitha u ssib kamra ohra hdejha li kienet tintuza bhala kcina zghira. Imbaghad kien hemm kamra kbira li kellha saqaf miftuh u fejn kienu jitrabbew l-annimali.

Kompla jixhed illi wara Piju u Karmenu Busuttil. Wara li dawn mietu, mar joqghod hemm Nazzareno Galea li kien it-tifel ta` ohthom. Dan kien guvni u ma kellux ulied. Nazzareno Galea mar joqghod hemm peress li l-fond kien proprjeta` tan-nanniet. Ipprezenta dokument illi juri li fl-1968 l-indirizz ta` Nazzareno Galea kien propju l-indirizz tal-fond de quo. Ipprezenta ukoll ittra li Nazzareno Galea fl-istess indirizz fit-2 ta` Novembru 1972.

Stqarr illi l-post kien mikri lil certu Charlie Chircop. Nazzareno ma kienx jaccetta l-kera u Chircop kien jiddepozitaha l-Qorti. Meta Chircop hareg mill-post, ha c-cwievet lill-Awtorita` tad-Djar. Dawn baghtu spettur li sab li l-post ma kienx tajjeb ghan-nies. Ghalhekk mill-Awtorita` tad-Djar baghtu ghalih u tawh lura c-cwievet.

Ipprezenta wkoll dokumenti ohra ; fosthom korrispondenza dwar skema li kien nieda l-Gvern biex issir tiswija ta` djar mhux okkupati ; kontijiet tad-dawl u ilma li kien jircievi Nazzareno Galea u li wara beda jircievi hu. Nazzareno Galea miet intestat fl-1977. Borg kellu prokura ta` Galea. Biha gibed il-flus kollha li kellu Galea qabel miet. Ghalhekk meta miet Galea ma halla xejn. Fl-1976 kien inkarika lill-Perit Agius Bonello biex jaghmel stima u deskrizzjoni ta` l-post.

Xehed illi fl-1977 jew 1978 kien gie avvicinat minn Theresa Spiteri li talbitu jbiegh lilha wahda mill-kmamar tal-post sabiex tkun tista` tkabbar il-post taghha. In-negozju baqa` ma sarx. Ma` Theresa Spiteri kien hemm persuna li kienet qeghda tidher ghall-familja Francalanza.

Fisser illi qabel il-25 ta` Novembru 2006, huwa kien mar jittawwal fil-post u sab il-post miknus. Sar jaf minghand gar li l-post kien xtrah xi hadd kunjomu Cali`. Qatt ma rnexxielu jaghmel kuntatt mieghu.

Ix-xhud spjega li l-bieb iz-zghir sitwat fit-tarf tal-isqaq ma kinux jidhlu biss iz-zijiet tieghu Piju u Karmenu izda kien jidhol ukoll certu Pace tal-luminata li kien ihalli l-kaxxi tal-minerali fil-kamra li kienet faccata tal-bieb. Din il-kamra ma kinitx taz-zijiet tieghu ; lanqas il-kamra z-zghira l-ohra fuq ix-xellug tal-bitha. Ma jafx ta` min kienu dawk il-kmamar. Ighid illi l-post kien

tieghu ghax kien ilu ghandu minn zmien il-buzanniet. Ghad li sar jaf li Cali` akkwista l-post, ma ghamel xejn fil-konfront tieghu.

Tarcisio Borg ipprezenta dokumenti ohra : (i) kopja legali ta` ittra ufficjali li saret fl-24 ta` Settembru 2012 fl-ismijiet "Tarcisio Borg u ohrajn kontra Clinton Jones u Analise Zammit" kif ukoll ir-risposta li rcieva ghal dik l-ittra ufficjali ; (ii) estratt mill-Gazzetta tal-Gvern minn fejn jirrizulta li n-numru ta` qabel li kien 18 tal-post de quo inbidel biex sar 3 ; (iii) testment ta` Giovanni Caruana fl-atti tan-Nutar Dr Lorenzo Cassar tat-23 ta` lulju 1982 ; (iv) certifikat tat-twelid u estratt tac-certifikat tal-mewt ta` Nazzareno Gale a; (v) certifikat tal-mewt ta` Nazzareno Galea u (vi) denunzja tas-successjoni ta` Nazzareno Galea.

Ghalkemm mistoqsi in **kontroezami**, Tarcisio Borg ma wegibx ghaliex baghat ittra ufficjali lill-konvenuti. Sostna li lil Cali` ma baghtlux ittra ufficjali.

## III. Ir-relazzjoni peritali

Il-**konkluzjoni** tal-perit legali kienet illi :-

*F`din il-konfuzjoni shiha, l-istampa li harget cara ghall-esponenti u l-esponenti jidhirlu li tirraprezenta dik li verosimilment ghandha tigi meqjusa bhala debitament ipprovata fuq bazi ta` bilanc ta` probabilitajiet, illi l-atturi ghandhom il-proprjeta` tal-kamra faccata tal-bieb minn fejn tidhol, liema kamra ghadha ezistenti sal-lum kif wkoll sehem indiviz ta` parti mill-bitha bejn il-bieb ta` barra sal-wiesa` tal-faccata tal-kamra spettanti lilhom. Max-xellug tal-entrata hemm ukoll tarag sotterran u dan qatt ma jissemma fit-titolu ta` l-atturi u ma jistghax jitqies li huwa taghhom.*

*Ghar-rigward tal-kumplament tal-proprjeta` jigifieri l-kumplament tal-bitha u l-ambjent fejn qabel kien hemm il-kmamar li maz-zmien iggarrfu u anke kien hemm it-tarag estern, dan ghandu jitqies bhala proprjeta` tal-konvenuti. …*

*Ghal kull buon fini, l-esponenti qed ihejji skizz li huwa rifless mill-pjanta ezebita mill-konvenuti, fejn qed jindika l-proprjeta` li ghandha titqies bhala appartenenti lill-atturi, il-parti tal-passagg li ghandha titqies bhala komuni. Il-kumplament tal-proprjeta` li ghandha titqies tal-konvenuti li wkoll ghandhom sehem indiviz fil-passagg fuq imsemmi.*

## IV. L-ewwel eccezzjoni preliminari

Din l-eccezzjoni taqra hekk :-

*2.1. Preliminarjament in kwantu l-atturi qeghdin jipprocedu bhala ko-possessuri, din il-kawza hija mproponibbli billi il-petitorja tintalab biss fil-konfront tat-terz fil-pussess.*

Fil-premessi tar-rikors guramentat, l-atturi jghidu illi huma l-ko-proprjetarji u l-ko-possessuri tal-fond 3, Sqaq Nru 1, Triq Santa Marija, Zejtun.

Din il-Qorti taqbel mas-sottomissjoni tal-konvenuti fis-sens li premessa bhal dik ma taghmilx sens f`azzjoni ta` rivendika fejn proprjament din l-azzjoni trid issir propju ghaliex l-atturi ma ghandhomx pussess ta` l-ambjenti li jikkontendu li huma propjeta` taghhom, u li ghalhekk qed jezercitaw azzjoni kontra min ikollu l-pussess effettiv.

Madankollu jidher minn kif ingabru l-provi, u anke mill-verbal tas-seduta tas-27 ta` Mejju 2010, illi l-atturi jghidu li huma ko-possessuri ta` l-fond biex jaghmlu tajjeb ghall-fatt li huma baqghu qatt ma ressqu prova dwar it-titolu taghhom minn kuntratt. Dak li riedu jghidu l-atturi, u li jidher li kien iccarat bil-verbal tas-27 ta` Mejju 2010, kien li huma kienu allegatament fil-pussess ta` dawk l-ambjenti sal-2008, u kwindi ghal ghexieren ta` snin, bil-konsegwenza li huma akkwistaw it-titolu ta` proprjeta` bil-preskrizzjoni trigenarja.

**Ghalkemm ir-rikors guramentat ma kienx imfassal b`mod felici, ma hemmx l-estremi sabiex il-Qorti tilqa` l-eccezzjoni.**

## V. <u>It-tieni eccezzjoni preliminari</u>

Din l-eccezzjoni taqra hekk :-

*2.2 Preliminarjament ukoll li, in kwantu li l-atturi qeghdin jiddikjaraw (fl-ewwel paragrafu tal-premessi taghhom) li huma "<u>ko-propjetarji</u>" tal-fond premess, it-talba taghhom ghal dikjarazzjoni li l-fond premess huwa "propjeta` esklussiva tal-atturi" hija mproponibbli.*

Din l-eccezzjoni ghandha titfisser fis-sens illi fir-rikors guramentat l-atturi huma nkonsistenti ghaliex filwaqt li fil-premessi jghidu illi huma biss ko-proprjetarji, meta jigu ghat-talbiet jitolbu dikjarazzjoni li huma proprjetarji.

B`inkonsistenza daqstant evidenti, imbaghad meta din tal-lum hija azzjoni ta` rivendika, lil din il-Qorti jigiha s-suspett illi sa mill-bidu nett tal-azzjoni, l-

atturi ttentaw kwazi kwazi *a fishing expedition.* Kif ser jigi senjalat aktar `il quddiem fis-sentenza tal-lum, l-atturi ma kienux jafu sa fejn kienet testendi l-propjeta` ; lanqas ma kienu certi jekk kienux il-propjetarji ta` sehem indiviz inkella tal-intier. Tant damu jahsbuha l-atturi sabiex jinizjaw dan il-procediment illi gieghlu lill-konvenuti li addirittura jipprezentaw kawza ta` jattanza.

**Din il-Qorti tghidha - minghajr tidwir tal-kliem - illi *action rei vindicatoria* bhal ma hija dik tal-lum ma tistax tkun fondata fuq inkonsistenzi jew fuq attitudini li l-parti attrici ma tafx fejn hi jew li sabiex tmexxi `l quddiem l-istanza taghha tkun kostrett tfittex is-sostentament tal-azzjoni taghha fil-kamp avvers.**

Dan premess *senza mezzi termini*, din il-Qorti xorta wahda mhijiex sejra tilqa` t-tieni eccezzjoni.

U dan peress illi kif irrizulta mill-verbal tas-seduta tas--27 ta` Mejju 2010, kien rilevat illi sal-2008, l-atturi kellhom pussess esklussiv tal-fond, u li t-titolu ta` proprjeta` vantat minnhom kien abbazi tal-preskrizzjoni.

Din il-Qorti trid tifhem li dak li riedu jfissru l-atturi meta uzaw il-frazi "*ko-proprjetarji*" kien illi huma ko-proprjetarji bejniethom ta` l-fond, u li ghalhekk it-talba taghhom li l-fond jigi dikjarat proprjeta` esklussiva taghhom flimkien kienet taqbel mal-premessa li huma lkoll kienu ko-proprjetarji ta` l-istess fond.

Il-Qorti qeghda tghid dan wara li qieset dak li qalu l-atturi fin-nota ta` osservazzjonijiet taghhom.

**Fic-cirkostanzi, it-tieni eccezzjoni qeghda tkun michuda wkoll.**

## VI. Mertu

Il-bqija tal-eccezzjoni jolqtu l-mertu. Ghalhekk il-Qorti sejra taghtihom konsiderazzjoni b`mod komplessiv waqt li tkun qeghda tqis it-talbiet attrici.

### 1) L-oneru tal-prova

**Ghalkemm kien dikjarat mill-atturi illi taghhom hija azzjoni ta` rivendika, il-konvenuti taw l-eccezzjoni tat-titolu fuq l-ambjenti rivendikati mill-atturi.**

Din il-Qorti tikkondividi l-gurisprudenza citata mill-perit legali fir-relazzjoni tieghu fis-sens illi fejn fil-kawzi ta` rivendika l-konvenut jeccepixxi titolu, l-ezami li trid taghmel il-Qorti huwa komparattiv tat-titoli rispettivi vantati mill-kontendenti.

Din il-Qorti taghmel riferenza ghall-gurisprudenza citata kemm mill-perit legali kif ukoll dik citata fin-nota ta` osservazzjonijiet tal-atturi.

Dan apparti, din il-Qorti tirreferi wkoll ghal din il-gurisprudenza :-

Qorti ta` l-Appell :
1 ta` Lulju 2005 :
"**Mario Galea Testaferrata et vs Giuseppi Said et**" ;

**PA/DS** :
24 ta` Ottubru 2003 :
"**Mary Rose mart Joseph Aquilina et vs Antonio Piscopo**" ;

**PA/TM** :
17 ta` Marzu 2005 :
"**L-Onorevoli Perit Carmelo Vella vs Cassar Anthony**"

Din il-Qorti tissottolinea illi l-fatt li l-konvenuti qeghdin isostnu li ghandhom titolu ghall-fond mertu ta` din il-kawza bl-ebda mod m`ghandu jitqies li hemm spostament fl-oneru tal-prova mill-atturi ghall-konvenuti. Meta tinghata l-eccezzjoni tat-titolu, il-konvenut ma jkunx qieghed b`xi mod jirrikonoxxi d-dominju jew it-titolu ta` l-parti attrici jew li t-titolu tal-konvenut huwa ahjar minn dak ta` l-parti attrici. Li jigri huwa li l-parti konvenuta tkun tehtieg taghti prova tat-titolu taghha sabiex tittenta teghleb il-jedd tal-parti attrici, fl-eventwalita` li din iggib il-prova tad-dominju taghha. Dan il-principju isib sostenn fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri (**AE**) fit-12 ta` Gunju 2008 fil-kawza "**Michelina Borg vs Emanuel Borg et**" li ghaddiet in gudikat. Hemm inghad :-

*Din il-kawza hi ta` natura petitorja u l-attrici ghandha flewwel lok taghti prova li hi l-proprjetarja tal-art in kontestazzjoni. Prova li ghandha tkun cara, univoka u konvincenti. Ma jfissirx li ghaliex il-konvenuti qeghdin isostnu li l-passagg hu proprjeta` taghhom, fuq l-attrici ma jinkombix l-oneru tal-prova li ghandha d-dominju. Din il-Qorti lanqas taqbel li hemm xi spostament fl-oneru tal-prova in kwantu m`hijiex tal-istess fehma ta` xi gurisprudenza li f`tali*

*cirkostanzi l-konvenut ikun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu tal-attur u jkun qieghed ighid li t-titolu tieghu hu iktar validu minn dak tal-attur.*

Dan il-pronunzjament huwa in linea ma` dak li kien deciz mill-Qorti tal-Appell (Sede Kummercjali) fis-sentenza li tat fis-7 ta` Ottubru 1980 fil-kawza "**Cassar noe vs Barbara et**" fejn inghad illi : "*fl-azzjoni rivendikatorja, l-piz tal-provi (sic) tal-proprjeta` jinkombi fuq l-attur. Imma ladarba dan jissodisfa dak il-piz billi juri t-titolu tieghu, ikun jinkombi lill-konvenut li jikkontraponi permezz ta` provi cari, univoci u indubbi t-titolu proprju.*"

Huwa f`dan il-kuntest li ghandha tigi kkunsidrata s-sentenza li tat il-Qorti ta` l-Appell fit-28 ta` Frar 2014 fil-kawza "**Sebastian sive Bastjan Vella et vs Charles Curmi**" li kienet citata mill-konvenuti fin-nota ta` sottomissjonijiet taghhom.

Hemm il-Qorti ta` l-Appell ghamlitha cara li ghalkemm tradizzjonalment l-attur fl-*actio rei vendicatoria* ghandu jipprova t-titolu tieghu fuq l-art posseduta mill-konvenut minghajr ombra ta` dubju (u cioe` jipprova titolu originali), fis-snin ricenti kien accettat mill-qrati taghna li huwa bizzejjed li jipprova li ghandu titolu ahjar minn dik tal-konvenut sabiex jirbah il-kawza, meta l-konvenut jeccepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduci provi f`dan is-sens. Kien sottolineat illi f`dak il-kaz isir ezami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jigi stabbilit min ghandu l-ahjar titolu fuq il-haga mertu tal-kwistjoni. Madanakollu l-Qorti tal-Appell irrilevat illi l-atturi appellanti ma ppruvaw bl-ebda mod it-titolu minnhom vantat fuq il-passagg li kien il-mertu tal-kawza ; la ppruvaw titolu derivattiv u wisq anqas wiehed originali. Ghalhekk il-Qorti kkonkludiet li lanqas biss kien il-kaz li l-Ewwel Qorti taghmel ezami komparattiv biex tara min ghandu l-"*ahjar titolu*" bejn il-partijiet.

F`dak il-kaz, il-Qorti ta` l-Appell ipprecizat illi l-pozizzjoni tal-konvenut ma titfa` l-ebda dawl fuq it-"titolu" tal-attur ghaliex irrispettivament minn jekk jigix pruvat li l-konvenut ghandu titolu (originali jew derivattiv) fuq l-ambjenti mertu tal-kawza, jew sahansitra jekk jigi ppruvat li m`ghandu xejn, l-azzjoni tal-atturi tibqa` nfondata. U anke li kellu jsir dan l-ezami u jigi dikjarat li l-konvenut ghandu titolu fuq il-proprjeta` in kwistjoni, tali gudizzju jibqa` dejjem wiehed *inter partes* u mhux *erga omnes* u ghalhekk ikun ifisser biss li ghandu titolu "ahjar" minn ta` xi hadd li m`ghandu xejn.

Il-Qorti ghamiltha cara li min jitlob ir-rivendika ta` immobbli ghandu d-dmir li qabel xejn jipprova l-proprjeta` tieghu. Il-konvenut ma ghandux ghalfejn jiehu xi inizjattiva sakemm issir il-prova u jekk dik il-prova ma ssirx huwa

ghandu jirbah il-kawza. Jekk lill-Qorti jidher li hemm l-inqas dubju dwar il-proprjeta` tar-rivendikant, hija ghandha ssostni lill-possessur.

Dak sottolineat mill-Qorti ta` l-Appell fis-sentenza citata huwa li l-azzjoni ta` rivendika tigi konvertita f`*actio publiciana* meta l-konvenut jeccepixxi titolu izda f`dak il-kaz, l-attur xorta wahda ghandu jipprova t-titolu tieghu, u jkun wara li ssir dik il-prova li jkun jispetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar.

Fis-sentenza li tat fit-12 ta` Jannar 2015 fil-kawza "**Arthur Kiomall et vs Francis Borg et**" il-Qorti ta` l-Appell irriaffermat din id-direzzjoni gurisprudenzjali billi fissret illi :-

*14. L-actio rei vindicatoria hija azzjoni li tezisti taht il-ligi Maltija li permezz taghha l-attur jipprova jirrivendika minn ghand il-konvenut proprjeta` li hu jemmen li ghandu titolu validu fuqha u dan permezz ta` provi li juru b`mod pozittiv li l-proprjeta` in kwistjoni hija tieghu.*

*15. F`kawza rivendikatorja, l-konvenut principalment jista` jressaq zewg difizi: jsostni u jgib provi fis-sens illi hu ghandu l-pussess tal-proprjeta` in kwistjoni jew inkella illi ghandu titolu validu skont il-ligi fuq din il-proprjeta`.*

*16. Tradizzjonalment f`azzjoni rivendikatorja l-attur irid jipprova d-dominju, ossija l-proprjeta` fih, tal-haga li jrid jirrivendika u ma hux bizzejjed li jipprova li l-haga mhix tal-konvenut, imma jehtieg li juri pozittivament li hi tieghu nnifsu. Il-prova giet ritenuta li trid tkun kompleta u konkluziva, b`mod li kwalunkwe dubju, anki l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut u anki jekk il-Qorti ma tkunx sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju. (ara App. Civ. Giuseppe Buhagiar v Guzeppi Borg et., 17/11/1958, Vol. XLII.i p. 569 u s-sentenzi hemm citati ; ara wkoll App. Civ. Clive Simpson noe. Dr. Gaudenz Borg, 6/7/1993 ; App. Civ. Grazio Vella v John Buhagiar, 26/5/1998).*

*17. Madankollu, fis-snin ricenti, gie accettat mill-Qrati taghna illi meta l-konvenut jeccepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduci provi f`dan is-sens huwa bizzejjed li r-rivendikant jipprova li ghandu titolu ahjar minn dik tal-konvenut sabiex jirbah il-kawza. Fi kliem iehor, f`kazijiet bhal dawn m`hemmx ghalfejn l-attur jipprova titolu originali imma huwa bizzejjed li jipprova titolu derivattiv.F`tali kaz isir ezami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jigi stabbilit min ghandu l-ahjar titolu fuq il-haga in disputa.Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li l-attur jipprova titolu assolut, huwa llum assodat fid-duttrina u fil-gurisprudenza taghna. Din l-estensjoni tal-portata tal-actio rei vendicatoria giet inferita mill-Qrati taghna, tajjeb jew hazin, mill-actio publiciana tad-Dritt Ruman .(ara inter alia App. Civ. Sebastian sive Bastjan Vella et v Charles Curmi, 28/2/2014; App. Civ. John Vella et v Sherlock Camilleri, 12/12/2002 u s-sentenzi hemm citati ; App. Civ.*

*<u>Grezzju Spiteri v Catherine Baldacchino</u>, 9/2/2001 ; ara wkoll P.A. <u>Mary Rose Aquilina et v Antonio Piscopo</u> 24/20/2003 ; <u>Kummissarju tal-Artijiet v Frans Mallia</u>, 20/1/2005 ; <u>Onor. Perit Carmelo Vella et v Anthony Cassar pro et noe</u> 17/3/2005)"*

**Ghalhekk din il-Qorti qeghda taghmilha cara li f`kaz bhal dak tal-lum fejn il-konvenuti 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.**

**Kuntrarjament ghal dak li ghamel l-perit legali fir-rapport tieghu, din il-Qorti sejra l-ewwel tezamina t-titolu vantat mill-atturi. Fil-kaz biss illi l-ebda dubju ma jkun jissussisti dwar ir-titolu tal-atturi, allura tghaddi biex tezamina t-titolu tal-konvenuti.**

**2) <u>Il-prova tat-titolu ta` l-atturi</u>**

Din il-Qorti baqghet ma gietx ipprezentata bil-kuntratti li jippruvaw l-allegat titolu ta` l-atturi fir-rigward tal-fond mertu ta` din il-kawza u li kien deskritt fir-rikors guramentat bhala li jgib l-indirizz 3, Sqaq Nru 1, Triq Santa Marija, Zejtun.

Tressqu biss denunzji, dikjarazzjonijiet *causa mortis* u testmenti.

Kienet esebita d-denunzja ta` Emanuel Abela (li jigi n-nannu ta` l-atturi). Hemm il-fond kien iddenunzjat hekk :-

*"terz (1/3) minn post nru 1 St Mary Str, Zejtun, mikri £4 fis-sena. Dan il-post il-mejjet wirtu mignand ommu Carmela li mietet f` 22/1/1902 … Post nru 1 St Mary Str, Zejtun jikkonsisti f` kamra wahda biss u bicca bitha. Dan il-post mhux abitat u huwa antic hafna. Il-post ma jintuza ghal xejn hlief bhala passagg."*

Fid-dikjarazzjoni *causa mortis* ta` Maria Consiglia Francalanza (omm l-atturi) tnizzel hekk :

*"Is-sehem shih tal-fond terran bin-numru ufficjali ta` tlieta (3) fi sqaq numru wiehed (1) fi Triq Santa Marija z-Zejtun illi jikkonsisti f` kamra wahda*

*biss u bitha illi attwalment jinsab fi stat dilapitat ghall-ahhar fil-maggor parti taghha mwaqqa ...”*

Kienu esebiti t-testmenti ta` Emanuel Abela u martu, u kif ukoll testmenti maghmula minn Emanuel Abela wahdu fejn omm l-atturi kienet istitwita bhala eredi universali tal-beni tal-genituri taghha.

Kien esebit testment ta` Carmela armla ta` Francesco Abela (li jigi hu n-nannu ta` l-atturi) fejn din halliet lil omm l-atturi kull sehem li kellha mill-fond 3, Sqaq Nru 1, Triq Santa Marija, Zejtun.

Kienu prezentati wkoll kopji ta` rcevuti li jindikaw li Anthony Pace kien jikri l-ambjenti minghand Emanuel Abela.

Eppure ma tressqu l-ebda kuntratti li jistghu jitfghu dawl aktar car fuq l-allegat titolu tal-atturi u li jista` jirrikoncilja l-fatt li f`denunzja minnhom hemm imnizzel terz indiviz waqt li f`testment hemm imnizzel li l-intier kien qed jithalla lil omm l-atturi.

Fil-fehma ta` l-Qorti, l-atturi kien jehtigilhom isibu l-kuntratt originali minn fejn idderivat il-proprjeta` jew ta` l-inqas iressqu xi kuntratt li jista` jixhet dawl aktar favorevoli ghat-tezi taghhom. Huwa pacifiku illi f`denunzja u f` testament tkun qeghda ssir dikjarazzjoni ; mhux necessarjament li dwar dak li jinkiteb ikun verament proprjeta` tad-dikjarant jew tat-testatur.

L-atturi ressqu xhieda sabiex juru li huma kellhom il-pussess ta` l-fond ghal ghexerien ta` snin. Jigi rilevat illi huma uhud mill-atturi infushom jew qraba taghhom li lkoll stqarrew li kien hemm okkazjonijiet fejn kienu jmorru go l-ambjenti tal-post sabiex isostnu li kienu jippossjedu *uti domini*.

**Ghad illi saru dawn il-provi, din il-Qorti mhijiex sodisfatta li saret il-prova kif trid il-ligi illi l-awturi fit-titolu ta` l-atturi kellhom il-pussess ta` l-ambjenti tal-post.**

Jidher konflitt fil-provi fis-sens illi jinghad illi l-post kien dizabitat, intuza ghall-gbid ta` film, u wara baqa` dizabitat sakemm tfaccjaw il-konvenuti. Imbaghad ngabu bhala xhieda zewg girien ossija l-konjugi Saliba li sahqu li jiftakru fil-post lil certu Zaren u zewgt xjuh warajh ; imbaghad jiftakru l-post vojt sakemm dahal fix-xena certu Cali. Tressaq biex jixhed Tarcisio Borg li stqarr li huwa kien proprjetarju ta` parti mill-ambjenti in kwistjoni, ghalkemm

sa certa punt qabel kemm max-xhieda ta` l-atturi meta dawn semmew li l-post kien jinkera lil wiehed ibiegh il-luminata, u kif ukoll max-xhieda tal-konjugi Saliba meta dawn semmew lil Cali.

Dan premess, din il-Qorti ma tistax tifhem kif, jekk verament l-atturi kellhom il-pussess ta` l-fond sal-2008 (hekk kif gie verbalizzat fl-udjenza tas-27 ta` Mejju 2010), huma ma ghamlu xejn meta dahal fix-xena Cali li l-identita` tieghu kienet ikkonfermata kemm mill-konjugi Saliba u kemm minn Tarcisio Borg, izda li l-atturi u l-familjari taghhom kompletament jinjoraw.

Ghalkemm xi atturi fid-deposizzjoni taghhom isemmu lil certu Dwardu li kien barbier u li jidher li kellu hanut fil-qrib, dan l-istess Dwardu baqa` ma giex prodott bhala xhud sabiex forsi jaghti aktar dawl fuq il-kwistjoni jew forsi xi girien ohra ghall-istess skop.

Lanqas ma tista` tifhem kif jekk tassew l-awturi fit-titolu ta` l-atturi kellhom il-pussess tal-propjeta` in kwistjoni ma hadux passi sabiex jinghalaq il-post b`katnazz, meta l-katnazz li kien hemm ma baqax jaghlaq l-entrata, kif ukoll ma ghamlu l-ebda xoghol ta` manutensjoni jew tiswija fil-post.

Bil-fatt wahdu li kellhom katnazz li wara lanqas ma kien ghadu tajjeb u utilizzabbli biex jkun hemm access ghall-fond, ma jfissirx li b`hekk l-awturi fit-titolu tal-atturi kellhom il-pussess rikjest sabiex tiskatta favur taghhom il-preskrizzjoni akkwizittiva.

Inoltre l-fatt li l-atturi jew l-awturi fit-titolu taghhom qatt ma taw deskrizzjoni dettaljata ta` l-fond izda jsemmu biss okkazjonijiet sporadici meta dahlu fil-post, ikompli johloq dubji dwar kemm setghu l-awturi fit-titolu ta` l-atturi, u l-atturi nfushom jitqiesu li kellhom il-pussess tal-fond.

Hemm ukoll id-diffikolta` li rriskontra l-perit legali fis-sens li mhuwiex car l-extent ta` fejn hija l-allegata proprjeta` rivendikata mill-atturi.

Fid-deskrizzjonijiet li saru fid-denunzja ta` Emanuel Abela, l-ambjenti kienu deskritti bhala konsistenti minn kamra wahda biss u bicca bitha u li l-post mhux abitat u ma jintuza ghal xejn hlief ghal passagg.

Fid-dikjarazzjoni *causa mortis* ta` omm l-atturi, il-fond kien deskritt bhala konsistenti minn kamra wahda biss u bitha.

Mix-xhieda ta` Tarcisio Borg jidher li l-kamra faccata tal-bieb ma kinitx fil-pussess taz-zijiet tieghu u huwa ma jafx ta` min kienet proprjeta` u ghalhekk jista` jaghti l-kaz li t-titolu ta` l-atturi kien fir-rigward ta` din il-kamra biss.

Madanakollu, l-atturi baqghu jinsistu li huma proprjetarji tal-fond kollu u dana minkejja li fid-deskrizzjonijiet moghtija fid-denunzji relattivi, ma gewx imnizzla l-ambjenti kollha ezistenti fuq is-sit in kwistjoni.

Inoltre kif setghu l-awturi fit-titolu jkollhom pussess ai fini ta` preskrizzjoni ladarba gie dikjarat li semmai huma kienu biss proprjetarji ta` sehem indiviz jew ta` ambjenti inqas minn dawk li kien hemm ezistenti effettivament fis-sit in kwistjoni ?

**Rinfaccjata b`dawn id-dubji kollha, il-Qorti ma tistax tkun konvinta li l-atturi rnexxielhom jippruvaw li huma ghandhom titlu fir-rigward ta` l-ambjenti kollha tal-fond 3, Sqaq Nru 1, Triq Santa Marija, Zejtun.**

**Tenut kont ta` dan, din il-Qorti mhijiex sejra tezamina t-titolu tal-konvenuti abbazi ta` l-insenjamenti gurisprudenzjali li rreferiet ghalihom aktar kmieni.**

**<u>Decide</u>**

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

**Tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet preliminari li huma numerati 2.1 u 2.2.**

**Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet eccezzjoni li hija numerata 2.3, in vista ta` dak dikjarat mill-atturi fl-udjenza tas-27 ta` Mejju 2010.**

**Tilqa` r-raba` u s-sitt eccezzjonijiet li huma numerati 2.4 u 2.6.**

**Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-hames u tas-seba` eccezzjonijiet li huma numerati 2.5 u 2.7.**

**Tichad it-talbiet attrici.**

**Tordna lill-konvenuti sabiex ihallsu l-ispejjez ta` l-ewwel u tat-tieni eccezzjonijiet preliminari li huma numerati 2.1 u 2.2.**

**Tordna lill-atturi sabiex ihallsu l-ispejjez l-ohra kollha.**

**Onor. Joseph Zammit McKeon**
**Imhallef**

**Amanda Cassar**
**Deputat Registratur**