QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Hamis 18 ta' Frar 2016

Numru 20

Rikors numru 7/09 PC

Stella Rapa, Josephine mart Coronato Said, Frances mart Joe Gambin, Pawlu Theuma, Angelo Theuma, Maria xebba Theuma

v.

John Mary Portelli u b'digriet tal-11 ta' Frar 2016, stante l-mewt tieghu fil-mori tal-kawza l-gudizzju gie trasfuz ghal fuq isem Antoine Portelli

Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenut John Mary Portelli mis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Superjuri, Ġurisdizzjoni Ġenerali, fil-15 ta' Diċembru 2011 li permezz tiegħu qed jitlob lil din il-Qorti tħassar u tirrevoka fl-interita` tagħha s-sentenza appellata billi tilqa' l-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenut appellat u per konsegwenza tiċħad it-talbiet attriċi.

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

"Il-Qorti,

"Rat ir-rikors guramentat li permezz tieghu l-atturi wara li ppremettew illi:

"1. Illi l-atturi huma sidien tal-fond bl-indirizz hamsa I erbghin (45), fit-Triq is-Salib, Qala, Ghawdex;

"2. Illi bhala parti integrali minn dan il-fond hemm bicca art ossia giardina retrostanti l-istess fond bil-kejl ta' circa tmienja u hamsin punt hamsa metri kwadri (58.5m.k.) konfinanti mit-tramuntana mal-kumplament tal-fond proprjeta' ta' l-atturi, lvant ma' proprjeta ta' Carmena Cutajar u Jane Scerri, u nofsinhar in parti ma' proprjeta' tal-konvenut u in parti ma' proprjeta' ta' Carmena Cutajar u Jane Scerri liema art tinsab murija bil-kulur isfar fuq il-pjanta hawn annessa bhala X;

"3. Illi l-konvenut qed jippretendi li parti minn din l-art ossia giardina retrostanti u formanti parti integrali mill-proprjeta` ta' l-esponenti tappartjeni lilu;

"4. Illi nonostante dan, l-art kienet u ghadha fl-intier taghha fil-pussess tal-atturi u kull pretensjoni tal-konvenut fir-rigward taghha hija fiergha u bla bazi fil-ligi;

"5. Illi l-atturi qed jipprocedu b'din il-kawza sabiex jiksbu dikjarazzjoni fis-sens li l-art ossia giardina msemmija ndikata fil-pjanta hawn annessa bhala X, bil-kejl ta' circa tmienja u hamsin punt hamsa metri kwadri (58.5m.k.) konfinati mit-tramuntana mal-kumplament tal-fond proprjeta` ta' l-atturi, lvant ma' proprjeta` tal-konvenut u in parti ma' proprjeta` ta' Carmena Cutajar u Jane Scerri, tifforma parti integrali mill-fond numru hamsa u erbghin (45) fi Triq is-Salib, Qala, Ghawdex, appartenenti lilhom.

"Talbu lill-konvenut jghid ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti:

"1. Tiddikjara li l-art bil-kejl ta' circa tmienja u hamsin punt hamsa metri kwadri (58.5m.k.) konfinanti mit-tramuntana mal-kumplament tal-fond proprjeta` ta' l-atturi, lvant ma' proprjeta` Carmena Cutajar u Jane Scerri, u nofsinhar in parti ma' proprjeta` tal-konvenut u in parti ma' proprjeta` ta' Carmena Cutajar u Jane Scerri murija bil-kulur ahmar fuq il-pjanta annessa mac-citazzjoni odjerna bhala "X" tifforma

parti integrali mill-fond numru hamsa u erbghin (45) fi Triq is-Salib, Qala, Ghawdex, appartenenti lill-atturi u li konsegwentement hija proprjeta` esklussiva taghhom.

“Bl-ispejjez.

“Il-konvenut huwa mharrek ghas-subizzjoni li ghalija minn issa qed jigi ngunt.

“Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut li eccepixxa illi:

“1. Illi huwa jikkontesta l-allegazzjoni li l-atturi kellhom il-pussess tal-porzjoni raba tal-kejl ta’ circa tmienja u hamsin punt hamsa metri kwadri (58.5m.k.) mertu ta’ din il-kawza ghaliex tali pussess ilu f’idejn l-esponenti u qablu f’idejn l-awturi tieghu fit-titolu sa mill-inqas l-elf disa’ mija u erbgha u ghoxrin (1924);

“2. Illi l-esponenti jikkontesta wkoll l-allegazzjoni li l-atturi huma l-proprjetarji ta’ l-imsemmija porzjon raba, u dan anke ghaliex l-atturi ma ghandhom ebda titolu fuq l-art *de quo agitur*;

“3. Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi;

“4. Salvi u impregudikati eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

“5. B’riferenza ghal kull paragrafu tar-rikors guramentat, imbaghad, l-esponenti ghandu s-segwenti x’jirrileva;

“(a) illi ghar-rigward l-ewwel paragrafu tar-rikors guramentat, dan mhux kontestat peress li huwa minnu li l-atturi huma s-sidien tal-fond bin-numru 45, Triq is-Salib, Qala;

“(b) illi l-paragrafi l-ohrajn huma kontestati peress li mhux minnu li l-atturi huma s-sidien tal-porzjon art mertu ta’ din il-kawza jew inkella kienu fil-pussess jew kwazi-pussess ta’ din il-porzjon raba. L-art in kwistjoni hija adjacenti ghall-gnien li jifforma parti mill-fond bin-numru 45, Triq is-Salib, Qala, proprjeta` ta’ l-atturi. Dan il-gnien, li jipprovdi l-uniku access sabiex l-atturi jaslu ghall-porzjon art in kwistjoni, ilu fi stat ta’ abbandun totali ghal diversi snin u xejn ma jaghti x’jifhem li l-atturi kienu jinzlu hemm fuq bazi regolari. Isegwi ghalhekk li l-atturi ma setghu qatt kienu fil-pussess ta’ din l-art. L-esponenti jmur oltre u jissottometti li din l-art ilha fil-pussess tieghu u ta’ l-awturi tieghu fit-titolu ghal ghexieren ta’ snin: fil-fatt il-parti fejn jinsab il-gandott u t-tieqa ilhom fil-pussess ta’ l-awturi fit-titolu ta’ l-esponenti sa mill-inqas l-elf disa’ mja erbgha u ghoxrin (1924) filwaqt li l-kumplament ta’ l-art kienet ilha fil-pussess ta’ Maria Portelli, in-nanna tal-konvenut, sa mill-elf disa’ mija u tletin (1930) wara li hija kienet bdiet tippossjediha in segwitu ghall-kuntratt ta’ qasma li kien sar bejnha u bejn hutha. L-alleazzjoni ghalhekk li l-pretensjoni ta’ l-esponenti hiaj fiergha u bla

bazi fil-ligi hija skoretta.

“Rat l-atti tal-kawza Rikors numru 37/2006 fl-istess ismijiet u deciza minn din il-Qorti diversament ippreseduta fit-2 ta’ Ottubru 2007, li giet allegata permezz ta’ digriet taghha tad-19 ta’ Gunju 2009.

“Rat id-digriet taghha tat-28 ta’ Gunju 2011 li bih halliet il-kawza ghas-sentenza.

“Rat in-nota ta’ l-osservjazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

“Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza, inkluzi l-verbali tax-xhieda mismugha, u l-affidavits u dokumenti esebiti.

“Ikkunsidrat:

“Illi permezz ta’ din il-kawza, l-atturi qeghdin jitolbu dikjarazzjoni fis-sens li l-art deskritta fir-rikors guramentat murija fuq il-pjanta Dok. X anness ma’ l-istess rikors[1][1] u li hija fil-pussess taghhom, tifforma parti ntegrali mill-fond proprjeta` taghhom li jgib in-numru hamsau erbghin (45), Triq is-Salib, Qala, Ghawdex.

“Il-konvenut qed jikkontesta din it-talb ghax isostni li mhux veru li l-atturi huma fil-pussess ta’ din l-art u wisq inqas huma proprjetarji taghha.

“Il-kontendenti jaqblu l il-atturi ghandhom il-proprjeta` tal-fond numru 45, Triq is-Salib, il-Qala. Il-provenjenza tieghu giet spjegata dettaljament fl-affidavit ta’ l-attur Pawlu Theuma[2] u tirrizulta mid-dokumenti annessi ma’ l-istess affidavit[3]. Il-konvenut pero’ jikkontesta l-pretensjoni ta’ l-atturi li l-ghalqa adjacent hijwa wkoll kollha taghhom u taghmel ma’ l-istess fond.

“Il-fond li taw lok ghal din il-kawza huma fil-qosor is-segwenti:

“Ftit wara li mietet iz-zija taghhom Nazzarena Theuma, l-atturi dahlu f’negozjati ma’ terzi sabiex ibieghu dan il-fond bil-mandra annessa. Infatti lahaq anke sar konvenju ta’ bejgh dwaru, u l-proposti akkwirenti anke bdew inaddfu l-mandra bl-intenzjoni li jaghmlu *swimming pool* fiha. Saru wkoll l-applikazzjonijiet mehtiega ma’ l-awtorita ta’ l-ambjent u l-Ippjanar ghall-permessi relattivi, imma dwar dawn ghamel oggezzjoni l-konvenut li qal li kellu xi nteressi fuq din il-proprjeta`[4][2].

---

[1]a fol.15 tal-process; ara wkoll pjanta a fol. 12.
[2] a fol. 35-37.
[3]a fol 38-76
[4]ara dokti. A sa H annessi mar-rikors guramentat.
[5]ara kopja tal-kuntratt relattiv in atti nutar Francesco Gauci a fol 38-40.
[6]a fol.39.
[7]ara pjanta a fol.12 u deposizzjoni tal-Perit Micallef a fol. 101-104.
[8]ara affidavit taghha a fol.28 u kontro-ezami a fol. 90-99.
[9]ara kopja tal-kuntratt relattiv a fol. 39 tal-process.

F'tali cirkostanzi l-proposti akkwirenti rtiraw mill-ftehim, u peress li l-konvenut baqa' jippersisti fil-pozizzjoni tieghu l-atturi pprocedew bil-kawza prezenti.

"L-atturi jippretendu li huma proprjetarji sew tal-fond numru 45, Triq is-Salib, il-Qala, kif ukoll tal-mandra in kwistjoni, bhala successuri fit-titolu tan-nanna taghhom Angela Theuma, li b'kuntratt ta' divizjoni ta' l-14 ta' Awwissu1930[5], kienet giet assenjata s-segwenti:

> "…altra camera posta a levanter avente porta per strada Cross segnata numero trenta nove (39) (illum 45) con porzione di mandretta congiunta della capacita` di circa tre misure – confinante insieme da tramontana con detta strada da ponente con la porzione di Giuseppe Mizzi e da levanter con beni di Angelo Mizzi..."[6]

"Huma jinsistu illi din il-mandra ta' tliet kejliet (tre misure) imsemmija f'din id-deskrizzjoni hija l-istess wahda li hemm fuq in-naha ta' wara tal-fond taghhom, u li l-uniku access ghaliha huwa mill-istess fond. Infatti l-mandra giet imkejla mill-A.I.C. Salvu Micallef li sab li fiha circa tmienja u hamsin punt hamsa metri kwadri (58.5 m.k.) li jgibu ftit izjed minn tliet kejliet[7].

"Huma jghidu illi l-mandra in kwistjoni kienet sa minn meta saret din il-qasma dejjem fil-pussess, l-ewwel tan-nanna taghhom, l-istess Angela Theuma, u mbaghad ta' uliedha li kienu baqghu d-dar, l-ahhar wahda fosthom l-imsemmija Nazzarena Theuma. Wiehed mill-atturi jiftakar lil zitu tqabbdu jnaddfilha il-gandott li hemm fuq in-naha ta' wara ta' din il-mandra, fejn tmiss mal-proprjeta` tal-konvenuta stess Cetta Muscat, gara anzjana li toqghod f'dawk l-inhawi. Ghalkemm sostniet li din il-mandra kienet dejjem tafha mimlija bis-sigar tal-bajtar tax-xewk, ammettiet illi lilha biss kienet tara hemmhekk, u din gieli qaltilha li kienet hawlet fiha xi tadam jew hxejjex ohra[8].

"Il-konvenut, ghalkemm fir-risposta guramentata tieghu qaghad attent jillimita l-oppozizzjoni tieghu ghat-talba attrici billi semplicement jichad li l-aturi kellhom il-pussess jew proprjeta` ta' din il-mandra, fil-kors tas-smiegh ta' din il-kawza beda jinsisti li din il-mandra jew ta' inqas parti (mhux specifikata) minnha kienet tieghu. Huwa jikkontendi illi din il-mandra kienet l-istess wahda li giet assenjata lin-nanna paterna tieghu Maria mart Giovanni Maria Portelli fil-kuntratt ta' divizjoni hawn fuq imsemmi ta' l-elf disa' mija u tletin (1930), fejn giet deskritta bhala "**porzione della sudetta mandretta congiunta a ditto luogo di case della capacita' di circa Quattro misure confinata da mezzodi' e tramontana con il su ditto luogo di casa, ponente con strada e da levanter con beni di Angela Mizzi**"[9]. Imbaghad, ikompli jghid, din il-mandra giet assenjata lilu bhala parti integrali mill-fond numru tnejn u hamsin (52) Triq is-Salib, il-Qala, fl-okkazzjoni tal-qasma tal-beni ta'

missieru[10][3]. Huwa jemmen illi t-tliet kejliet moghtija lil Angela Theuma bil-kuntratt ta' divizjoni tal-1930 gew sussegwentement mibnija ghal kollox jew f'parti sostanzjali minnhom, u llum huma okkupati bil-bini. Ghalkemm fir-risposta guramentata tieghu jghid illi l-mandra in kwistjoni kienet ilha fil-pussess tal-familja tieghu sa mill-1924, jammetti fl-istesss risposta li l-unika access ghaliha kien biss mill-gnien retrostanti d-dar numru 45, Triq is-Salib, li messet lil Angela Theuma u hu qatt ma kellu ghalfejn jidhol fiha ghax dejjem jafha mimlija bis-sigar tal-bajtar tax-xewk. Ix-xhud prodotta minnu Cetta Muscat, ukoll qalet li qatt ma rat lill-konvenut fiha, u dan kien biss xi kull tant jaqta' l-bajtar minn fuq il-bejt tad-dar tieghu.

"Minn ezami tal-provi prodotti fil-kors tas-smigh ta' din il-kawza, jirrizulta illi d-dubbji li ttenta jitfa' l-konvenut dwar il-pretensjoni ta' pussess u titolu ta' l-atturi fuq il-mandra in kwistjoni, gew imxejjna bil-fatturi segwenti:

"1. Huwa ferm stramb kif ma jezisti ebda forma ta' access mill-fond numru 52, Triq is-Salib ghall-mandra in kwistjoni, minkejja li dan imiss mal-mandra u l-konvenut isostni li din kienet l-istess wahda li kienet giet assenjata lin-nanna tieghu fl-okkazzjoni tad-divizjoni tal-1930; l-unika apertura li hemm hajt divizorju ta' dan il-fond, fejn minn naha tat-tramuntana imiss ma' din il-mandra hija tieqa zghira li minn karma fil-pjan terren taghti ghal fuq gandott li hemm fit-tarf ta' l-istess mandra[11];

"2. Il-konvenut jghid li biex jidhol f'din il-mandra kien ikollu jaqbez cint baxx li hemm f'tarf ta' sqaq li minn Triq is-Salib jinfed ghal fejn il-mandra. Infatti l-perit Angelo Portelli, inkarigat mill-konvenut sabiex ikejjel l-art fl-inhawi, spjega kif huwa wkoll kellu jaqbez minn fuq dan ic-cint biex jidhol fil-mandra[12]; imma ghalfejn f'dawn is-snin kollha li din il-mandra suppost kienet f'idejn il-familja tal-konvenut, ma saritx ta' l-inqas xi fetha fil-hajt li jdawwar l-istess mandra minn din in-naha, biex ikun hemm access izjed komdu ghaliha?

"3. Filwaqt li l-konvenut isostni li l-erba' kejliet li messew lin-nanna tieghu bid-divizjoni tal-1930 huma l-istess art li l-atturi jippretendu li tifforma parti integrali mill-fond numru 45, Triq is-Salib, ma jaghti ebda spjegazzjoni ghaliex din il-mandra spiccat tkejjel biss 58.5m.k., (ftit izjed minn tliet kejliet), kif gie stability mill-A.I.C. Salvu Micallef;

"4. Terga', l-perit Portelli stqarr fix-xhieda tieghu li huwa sab xi fdalijiet ta' posot tal-qsami li jindikaw fejn kienet il-linja divizorja bejn il-parti

---

[10]ara kopja tal-kuntratt in atti Nutar Dr. Michael Refalo tat-8 ta' Frar 1988, Dok. JM 4 a fol. 143-144 tergo.

[11]ara ritratt 'Dok. AP 5' esebit mill-perit Angelo Portelli a fol. 148, u ritratti 'Dokti.. XX u XX 1 a fol.433 u 434 tal-process allegat ma' din il-kawza.

[12]ara kontro-ezami tieghu a fol.235 fejn gie mitlub jimmarka bi vlegga fuq il-pjanta a fol. 70 minn fejn kien ghadda f'dik l-okkazzjoni

tal-mandra li hija ta’ l-atturi u dik li hija tal-konvenut[13][4]; dan ma jistax ifisser hlief li, skond l-istess perit tieghu, l-konvenut allura ghandu ferm inqas mill-erba’ kejliet imsemmija;

“5. Fl-okkazzjoni tal-qasmi tal-beni ta’ missier il-konvenut fl-1988, ma saret ebda referenza ghal din il-mandra meta l-fond numru tnejn u hamsin (52) Triq is-Salib, gie assenjat lill-konvenut, ghalkemm dan isostni li din il-mandra messet lilu b’din il-qasma;

“6. Il-konvenut stess lanqas ma nkluda l-istess mandra meta gie biex jirregistra dan il-fond mar-Registratur ta’ l-Artijiet fl-1997[14];

“7. Il-konvenut jichad dak li qed isostnu l-atturi li l-fond numru 52 inbena proprju fuq dawn l-erba’ kejliet li messew lin-nanna tieghu bid-divizjoni tal-1930, u dan ghaliex sab u esebixxa kopja ta’ permess tal-bini li kien inhareg lin-nannu tieghu biex jinbena parti minn dan il-post snin qabel u cioe’ fl-1924[15], u fl-istess zmien kien anke akkwista bicca art zghira minghand il-Gvern permezz ta’ kuntratt tad-9 ta’ Lulju 1924 biex ikollu faccata ghat-triq[16]; imma, apparti l-fatt li dawn id-dokumenti wahedhom ma jippruvawx li l-bini tassew sar qabel il-qasma tal-1930, il-perit Salvu Micallef interpeta l-pjanta annessa mac-certifikat tar-registrazzzjoni ta’ dan il-fond mahrug mir-Registratur ta’ l-Artijiet u sab li dan ikejjel komplessivament tmienja u tmenin metro kwadru (88m.k.)[17], li xhin taqta’ l-parti mixtrija minghand il-Gvern, toqrob hafna fil-qies lejn l-erba’ kejliet imsemmija;

“8. Jidher ukoll li anke kieku kellhom, ghall-grazzja ta’ l-argument, jigu injorati d-dokumenti kollha li fuqhom l-atturi qed jibbazaw it-titolu taghhom, il-fatt li l-unika access ghal din il-mandra kien u baqa’ mill-fond ta’ l-atturi bin-numru 45, Triq is-Salib, u gie stabilit li kienu biss Angela Theuma u s-successuri fit-titolu taghha li f’dawn is-snin kollha mill-1930 ‘l hawn dahlu fiha, u li hadd qabel ma tfaccaa l-konvenut bl-oggezzjoni tieghu ma’ l-Awtorita` ta’ l-Ambjent u l-Ippjanar fl-2005, qatt ma ddisturbahom f’dan il-pussess, huma jistghu jistriehu wkoll fuq il-preskrizzjoni akkwizitiva` trentennali a tenur ta’ l-artikolu 2107(1) tal-Kodici Civili.

“F’tali cirkostanzi, fejn ma jidher li hemm hadd izjed, apparti l-konvenut li vvanta xi pretensjonijiet fuq il-mandra in kwistjoni, ma jibqa’ ebda raguni ghaliex m’ghandiex tintlaqa’ t-talba ta’ l-atturi li l-mandra deskritta fir-rikors guramentat tigi dikjarata bhala proprjeta` taghhom.

---

[13]Ara affidavit tieghu a fol. 145.

[14]Ara kopja ta’ din ir-registrazzjoni bil-pjanta annessa, esebiti bhala Dok. SR01 permezz tan-Nota ta’ l-atturi tal-15 ta’ Gunju 2011.

[15]Ara Dok. JM2 a fol. 135-137.

[16]Ara kopja a fol. 138-141.

[17]Ara pjanta Dok. SR02 esebita man-Nota ta’ l-atturi tal-15 ta’ Gunju 2011.

> "Ghal dawn il-motivi, tiddeciedi l-kawza billi, filwaqt illi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talba attrici u tiddikjara li l-arti bil-kejl ta' cirka tmienja u hamsin punt hamsa metri kwadri (58.5m.k.) konfinanti mit-tramuntana mal-kumplament tal-fond proprjeta` ta' l-atturi, lvant ma' proprjeta` ta' Carmena Cutajar u Jane Scerri, u nofsinhar in parti ma' proprjeta` tal-konvenut u in parti ma' proprjeta` ta' Carmena Cutajar u Jane Scerri, kif murija bil-kulur ahmar fuq il-pjanta annessa mar-rikors guramentat odjern bhala "Dok. X", tifforma parti ntegrali mill-fond numru hamsa u erbghin (45) fi Triq is-Salib, Qala, Ghawdex, appartenenti lill-atturi u li konsegwentement hija proprjeta` esklussiva taghhom.
>
> "Bl-ispejjez kontra l-konvenut."

Rikors tal-appell tal-konvenut John Mary Portelli

3. Il-konvenut John Mary Portelli ħass ruħu aggravat bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interpona dan l-appell minnha.

4. L-aggravji numerużi tal-appellant fil-qosor kienu kif ġej.

L-ewwel aggravju: apprezzament ħażin tal-provi u interpretazzjoni skorretta tal-prinċipji legali u ġuridiċi li jiggvernaw l-istitut tal-Actio Rei Vindicatoria

(A) Elementi tal-kawża ta' rivendika

5. Il-konvenut jilmenta li l-ewwel Qorti invertiet għal kollox l-oneru rispettiv tal-partijiet. Jgħid li b'ebda mod u fl-ebda mument ma kkunsidrat jekk l-atturi irnexxilhomx jipprovaw it-titolu li qegħdin

jivvantaw fuq il-porzjon art in kwistjoni u li għall-kuntrarju ħadet in konsiderazzjoni biss fatturi li skont hija jxejnu l-pretensjoni tiegħu li l-art mhix tal-atturi.

6. Jargumenta li l-ewwel Qorti kellha qabel xejn tara jekk it-titolu li fuqu qegħdin jibbażaw il-pretenzjonijiet tagħhom l-atturi kienx jiġġustifika dik il-pretenzjoni li l-art hija tagħhom. Isostni li huwa biss jekk *prima facie* tirriżulta dik il-ġustifikazzjoni li imbagħad il-Qorti trid tgħaddi sabiex teżamina jekk l-argumenti u t-titolu li bihom huwa qed jipprova jikkontesta l-pretenzjoni tal-attur kellhomx bażi fil-liġi u fil-fatt.

(B) Il-prova tat-titolu preżentata mill-atturi appellati

7. Il-konvenut isostni li t-titolu vantat mill-atturi fil-verita` ma jiġġustifikax il-pretenzjoni ta' proprjeta` tagħhom. Jispjega li: (1) minn naħa huma jargumentaw li l-art in kwistjoni hija tagħhom għaliex skont huma barra l-kamra u l-parti diviża mill-mandretta deskritti fil-kuntratt tal-qasma tal-1930, Angela Theuma kienet ġiet assenjata kejl ieħor konsistenti f'bitħa u (2) min-naħa l-oħra jargumentaw li l-art li kienet ġiet assenjata lil Maria mart Gio Maria Portelli ġiet żviluppata u fuqha inbena l-post 52, Triq is-Salib, Qala. U per konsegwenza l-argument tagħhom hu li hu ma baqagħlu l-ebda art li għadha mhux żviluppata u l-mandra in kwistjoni hija tal-atturi.

8. Jsostni, iżda, li hemm elementi li jwaqqgħu t-teżi proposta mill-atturi appellati u li l-ewwel Qorti għażlet li "tinjora".

(1) Fl-ewwel lok jgħid li imkien ma jissemma fil-kuntratt tad-diviżjoni li barra l-kamra u l-mandretta teżisti ukoll bitħa li l-kejl tagħha jrid jittieħed minn Theuma b'żieda mal-kamra u l-mandretta. Jgħid li mid-diċitura tal-kuntratt, l-eżerċizzju li kellu jsir biex tiġi stabbilita bil-preċiżjoni l-estenzjoni ta' art li ġiet assenjata lill-awturi fit-titolu tal-atturi appellati bil-qasma tal-1930 kien li tiġi identifikata l-kamra li kienet teżisti dakinhar u jinsab fejn kienu t-tlett kejliet mandra. Jispjega li dawn it-tlett kejliet kellhom jitkejlu mill-punt preċiż fejn tispiċċa l-kamra u mhux mit-tarf tal-bitħa kif qed jippretendu l-atturi.

Isemmi wkoll li fil-kuntratt tal-1930 ma tħallset l-ebda <u>ekwiparazzjoni</u> minn Angela Theuma lil Giuseppe Mizzi, Antonia Cutajar u Maria Portelli. Jargumenta li dan ma setax ifisser għalhekk ħlief li l-estenzjoni ta' art li kull parti irċieviet kienet bejn wieħed u ieħor l-istess u għalhekk huwa inverosimili li Angela Theuma ingħatat art u kamra flimkien ekwivalenti għal 9 kejliet filwaqt li l-partijiet l-oħra, u senjatament l-awtriċi fit-titolu tal-konvenut, ġiet assenjata kejl ferm inqas.

(2) Fit-tieni lok jgħid li jirriżulta mill-provi li ferm wara l-pubblikazzjoni tal-

kuntratt ta' diviżjoni fuq l-art assenjata lil Angela Theuma kien effettivament sar xogħol ta' kostruzzjoni. F'dan ir-rigward jagħmel riferenza għad-denunzja ta' Gianni Theuma (1987) fejn dik li oriġinarjament kienet il-kamra 45, Triq is-Salib, Qala, ġiet deskritta bħala dar qadima ħafna u li kien fiha "*entrata u kamra laterali fil-faċċata, wara l-kamra hemm kamra oħra u giardina żgħira wara kollox*, deskrizzjoni li tirriżulta wkoll ix-xiehda ta' Joe Rapa. Il-konvenut appellant jaċċenna għall-fatt li dawn il-kostruzzjonijiet ma jissemmewx fil-kuntratt tal-1930. Jargumenta li ladarba fid-deskrizzjoni fid-denunzja tissemma bitħa, u l-bitħa oriġinali kienet issaqfet (skont ma jirriżulta mid-depożizzjoni ta' Angelo Theuma) bil-fors li tnaqqset mit-tlett kejliet assenjati.

(3) Fit-tielet lok jgħid li ma setax ikun li l-fond 52, Triq is-Salib, Qala, inbena fuq l-art assenjata lil Maria Portelli permezz tad-diviżjoni iżda dan inbena invece fuq proprjeta` oħra akkwistata minn Gio Maria Portelli (ir-raġel ta' Maria Portelli) b'mod separat u ma jokkupax l-art akkwistata minn martu fil-kuntratt tad-diviżjoni. In sostenn ta' dan il-konvenut jirreferi għad-deskrizzjoni li kienet ġiet mogħtija fil-kuntratt tal-akkwist tad-9 ta' Lulju 1924 li permezz tiegħu Gio Maria Portelli kien akkwista mingħand il-Gvern biċċa art pubblika, biex il-post 52, Triq is-Salib, Qala, jkollu faċċata fuq triq pubblika: "*strip of public land situate in said Casal Qala, of the area of capacity of six square yards, bounded on the north by property belonging to him the said Portelli, vendee, and on the south*

by Strada Croce, shown in red colour…" Jispjega li fuq ir-riħ tat-tramuntana jiġi eżattament il-fond 52, u d-deskrizzjonijiet mogħtija fi-kuntratt ma jħallu l-ebda dubju f'dan ir-rigward. Jargumenta li bit-teżi tagħhom li l-post bin-numru 52 inbena fuq l-erba kejliet, l-atturi appellati qegħdin jissuġġerixxu li sitt snin qabel ma sar il-kuntratt tal-qasma fl-1930, Gio Maria Portelli kien diġa` qed iqis dawn l-erba' kejliet bħala tiegħu: argument li fil-fehma tal-konvenut appellant ma jreġix għaliex ma jagħmilx sens li Gio Maria Portelli jakkwista proprjeta` mingħand il-Gvern biex ikollu aċċess fuq triq pubblika meta l-parti fejn suppost kellu jinbena l-post kienet għadha ma ġietx assenjata lilu. In oltre jgħid li kontro-eżaminata, Cetta Muscat għamlitha ċara li l-awturi fit-titolu tiegħu (il-konvenut appellant) kellhom biċċa raba li tmiss mal-post li kienet toqgħod fih iz-zija ta' Ġamri u li illum huwa ta' Ġamri u li din il-biċċa raba kienet biċċa waħda mal-biċċa li kienet messet lil Żarena Theuma[5].

(4) Fir-raba' lok jgħid li il-fatt li intalab permess biex jinbena l-post bin-numru 52, Triq is-Salib, Qala, u li ġiet esebita pjanta ta' dan il-permess ikompli jikkonferma kemm fl-1924 din l-art kienet diġa` proprjeta` ta' Gio Maria Portelli, ir-raġel ta' Maria Portelli.

(C) L-apprezzament tal-provi magħmul mill-ewwel Qorti

9. Il-konvenut appellant jilmenta mill-fatt li l-ewwel Qorti qagħdet fuq

[5] Il-konvenut appellant jispjega li z-zija ta' Ġamri kien jisimha Tona Theuma u kienet tiġi bint Gio Maria u Maria Portelli, in-nanniet tiegħu (il-konvenut appellant). Jgħid ukoll li Żarena Theuma kienet tiġi bint Angela Theuma li tissemma fil-kuntratt tal-1930 u kienet wirtet dak li kellhom il-ġenituri tagħha peress li kienet l-aħħar li baqgħet ħajja. Jgħid li l-wirt tagħha imbagħad għadda f' idejn l-atturi appellati.

l-interpretazzjoni mogħtija mill-perit Salvu Micallef (perit *ex parte* u mhux nominat mill-Qorti) għall-pjanti annessi mal-applikazzjoni li kienet ġiet magħmula minnu (il-konvenut appellant) meta ġie biex jirreġistra l-post ta Gio Maria Portelli mar-Reġistratur tal-Artijiet. Jgħid li l-ewwel Qorti għamlet tagħha l-konsiderazzjoni tiegħu u ikkonkludiet li b'din l-applikazzjoni kienet ġiet reġistrata estenzjoni ta' art li tkopri 88mk u li x' ħin wieħed inaqqas minnha l-parti mixtrija mingħand il-Gvern fl-1924 kienet toqrob ħafna l-erba' kejliet imsemmija fil-kuntratt tal-1930. Jaċċenna għall-fatt li l-perit tiegħu Angelo Portelli ukoll kien għamel interpretazzjoni tal-ambjenti eżistenti fid-dawl tal-kuntratt tal-1930, li tikkontradixxi dak li jsostni l-perit Micallef. Jispjega li fl-affidavit tiegħu kien qal li kien aċċeda fil-mandra li tiġi n-naħa ta' wara tal-post 52 u li hu u John Mary Portelli kienu anke sabu l-qsami li kienu jaqsmu l-mandra mill-post tan-nanniet ta' Portelli. "*Jiena ħadt il-kejl mill-gandott sal-qsami u imbagħad kejjilt mill-qsami sal-isqaq. Mill-kejl li jiena ħadt sibt total ta' mija u disgħa u sittin metri kwadri (169mk). Dan ifisser għalhekk li f'din il-parti kien hemm inkluża s-seba' kejliet*[6] *kif ukoll il-parti okkupata mill-kamra li tmiss mal-isqaq u li messet lil Angela Theuma fil-kuntratt tal-1930*".

10. Isostni li l-ewwel Qorti ma kinitx korretta meta sostniet li l-posot kienu qed jiddelimitaw il-qsami bejn il-mandra tiegħu u dik tal-atturi appellati. Jirrileva li sew fl-affidavit tiegħu kif ukoll f'dak tal-perit Portelli

[6] Hawnhekk qed jirreferi għas-seba' kejliet li kien fiha l-mandra oriġinali li nqasmet fl-1930

ġie indikat li l-qsami kienu qegħdin jifirdu l-post ta' Gio Maria Portelli mill-kumplament tal-erba' kejliet li kienu messew lil martu Maria Portelli. Jgħid li l-qsami indikati ma kinux qegħdin jindikaw il-qsami bejn il-porzjonijiet tal-mandra tal-kontendenti f'din il-kawża u għalhekk isostni li l-konklużjoni tal-ewwel Qorti li minħabba dawn il-qsami huwa (il-konvenut appellant) għandu ferm inqas minn erba' kejliet u li allura dan isaħħaħ it-teżi tal-atturi, hija erronja.

11. Il-konvenut appellant josserva li l-ewwel Qorti tat ukoll ħafna piż lill-fatt li ma kellux aċċess komdu għar-raba u li għalhekk dan jagħti x'jifhem li ma setax ikun li kellu l-pussess tar-raba in kwistjoni. Dwar dan il-konvenut jgħid li l-atti juru mod ieħor:

(a) Jgħid li l-pussess tar-raba jirriżulta mill-kuntratt tal-qasma tal-1930 u li minn dakinhar l-awturi fit-titolu tiegħu dejjem qiesu li kellhom il-pussess ta' din il-porzjon art ta' erba' kejliet u għalhekk kellhom il-pussess legali. Jirreferi ukoll għax-xiehda ta' Concetta Muscat fejn qalet li kien hemm okkażjonijiet fejn rat lil Ġamri jinżel b'sellum fir-raba u li anke ratu jaqta' l-bajtar li kien jinsab fl-art in kwistjoni minn fuq il-bejt tiegħu stess;

(b) Jgħid li fil-post li inbena fl-1924 hemm tieqa (u mhux toqba, kif jindikaw l-atturi) li tagħti għal fuq il-gandott adjaċenti għall-

ġiardina, liema tieqa setgħet faċilment tiġi ifformata f'bieb. Barra minn hekk jgħid li l-ħajt li kien jiddelimita l-ġiardina in kwisjtoni kien baxx ħafna u wieħed seta' għalhekk jaċċedi għaliha min-naħa ta' barra tal-post li inbena fl-1924;

(c) Jgħid ukoll li minkejja li l-art in kwistjoni ma ġietx reġistrata mar-Reġistratur tal-Artijiet da parti tiegħu, huwa mill-ewwel ħa ħsieb li jdaħħal kawżjoni mal-istess Reġistratur meta intebaħ li l-appellati kienu irreġistraw total ta' 169mk.

It-tieni aggravju: Il-kwistjoni dwar il-Preskrizzjoni

12. Il-konvenut appellant jaċċenna għall-fatt li l-ewwel Qorti elenkat il-preskrizzjoni akkwiżittiva bħala waħda mill-konsiderazzjonijiet li fuqha sejset id-deċiżjoni finali tagħha. Jilmenta li tali kunsiderazzjoni qatt ma setgħet issir u dan għaliex l-atturi appellat qatt ma ibbażaw il-pretenzjoni tagħhom fuq il-preskrizzjoni akkwiżittiva. Fi kwalunkwe każ isostni li dan il-mezz tal-akkwist tal-proprjeta` bil-kwalifiki kollha rikjesti mil-liġi ma ġiex pruvat.

It-tielet aggravju: Interpetazzjoni skorretta tas-sottomissjonjiet tiegħu

13. Fl-ewwel lok il-konvenut appellant jispjega li d-difiża tiegħu kienet

waħda ibbażata fuq is-sempliċi kontestazzjoni tat-titolu u tal-pussess tal-atturi u jsostni li l-ewwel Qorti ma kinitx awtorizzata tikkonvertiha f' waħda bbażata fuq il-pretenzjoni tat-titolu da parti tiegħu.

14. Fit-tieni lok jgħid li l-ewwel Qorti kienet skorretta meta qalet li fil-kors tal-kawża huwa b'xi mod biddel in-natura tal-eċċezzjonijiet tiegħu u beda jibbaża ruħu fuq il-pretenzjoni tat-titolu. Isostni li huwa qal mill-bidu nett, baqa' jgħid, u għadu sallum jgħid li l-atturi mhumiex proprjetarji tal-għalqa in kwistjoni. Jispjega li huwa leċitu għalih li fil-kuntest tal-eċċezzjoni tiegħu dwar in-nuqqas tat-titolu tal-atturi jidħol f' interpretazzjoni ta' dak li mess lil kull wieħed mill-kondividenti bis-saħħa tal-kuntratt tad-diviżjoni sabiex juri li l-art de quo ma kinitx kompriża fost il-beni assenjati lil Angela Theuma, imma kienet kompriża fost il-beni assenjati lil xi ħadd ieħor fost il-kondividenti. Jgħid li il-fatt li fil-fehma tiegħu il-mandra kienet kompriża fost dak li ħadet Maria Portelli huwa biss fatt inċidentali li ma jista' qatt jammonta għal xi metamorfożi tal-eċċezzjoni tiegħu.

15. Fit-tielet lok jgħid li anke kieku għall-grazzja tal-argument biss, l-ewwel Qorti kienet korretta meta qalet li huwa ittrażmuta l-eċċezzjonijiet tiegħu għal difiża ibbażata fuq il-pretenzjoni ta' proprjeta` tal-mandra, tali kwistjoni kellha tiġi eżaminata fid-dawl ta' dak li effettivament ġie assenjat lil Maria Portelli bil-kuntratt tad-diviżjoni tal-1930 u mhux fid-

dawl ta' konsiderazzjonijiet oħra bħal dawk li fuqhom hija ibbażat il-konklużjoni tagħha li l-art in kwistjoni ma kinitx dik li messet lil Maria Portelli.

Risposta tal-appell tal-atturi appellati hekk kif rappreżentati minn Stella Rapa

16. L-atturi appellati wieġbu biex jgħidu li d-deċiżjoni appellata hija waħda ġusta u timmerita konferma.

17. Is-sottomissjonijiet pjuttost kopjużi tal-appellati b'risposta għall-appell huma fil-qosor kif ġej.

A. Dwar l-ewwel aggravju

(1) L-atturi appellati jissottomettu li l-konvenut appellant mhux korrett meta jgħid li l-ewwel Qorti ma kkonsidratx it-titolu tagħhom kif kellha l-obbligu li tagħmel fl-*actio rei vindicatoria*. Għalkemm jirrikonoxxu li huwa minnu li l-ewwel Qorti ma qalitx b'mod preċiż li kienet sodisfatta li kienu ippruvaw it-titolu tagħhom fuq l-art in kwistjoni, jirreferu għal żewġ kummenti li għamlet fis-sentenza appellata li skont huma juru li kienet fil-fatt konvinta mill-provi tagħhom dwar it-titolu pretiż minnhom u li kien biss u wara li ħassitha sodisfatta li kienu ippruvaw it-titolu tagħhom li hija

ipproċediet biex tevalwa l-pożizzjoni tal-konvenut.

(2) Fir-rigward tal-allegazzjoni tal-konvenut appellant li t-titolu vantat minnhom ma ġiex ippruvat, l-atturi appellati jwieġbu hekk:

a) Dwar il-bitħa, (li skont il-konvenut il-kejl tagħha kellu jiġi inkluż mat-tlett kejliet art li spettaw lil Angela Theuma, u li kellhom jitkejlu mill-punt preċiż fejn tispiċċa l-kamra u mhux mit-tarf tal-bitħa) jgħidu li l-istess konvenut ma kkontestax il-fatt li meta sar il-kuntratt il-bitħa kienet diġa` eżistenti u għalhekk żgur li din ma ġietx iffurmata sussegwentement fuq xi parti mill-ħamrija. Jirreferu għax-xiehda ta' Stella Rapa li qalet li l-bitħa dejjem kienet fil-post u qatt ma setgħet tiġi meqjusa bħala mandra peress li dejjem kienet ippavimentata u biż-żmien issaqfet; filwaqt li l-mandra dejjem kienet tikkonsisti f'mandra bil-ħamrija u kienet tikkonsisti f'dik il-parti li kellha l-kejl ta' tlett kejliet. L-atturi appellati jgħidu li minkejja li ma saritx riferenza għall-bitħa fil-kuntratt tad-diviżjoni ma jfissirx li l-kejl tagħha kellu jiġi inkluż ma' dak tal-mandra. Isostnu li l-kejl mogħti kien dak ta' mandra u mhux ta' ambjenti oħra.

b) Dwar l-argument tal-konvenut appellant li l-fatt li ma kienx hemm ekwiparazzjoni minn Angela Theuma lil Giuseppe Mizzi, Antonia Cutajar u Maria Portelli ifisser li l-estenzjoni tal-art li kull parti irċeviet kien bejn wieħed u ieħor l-istess, jgħidu li dan hu argument żbaljat għaliex mhux

f'kull diviżjoni fejn ma jitħallasx ekwiparazzjoni ben partijiet ikun ifisser li f'dik id-diviżjoni kulħadd ikun ħa proprjeta` tal-istess valur. Mingħajr preġudizzju għal dan jissottomettu li effettivament mill-kuntratt in kwistjoni jirriżulta li Angela Theuma ħallset ekwiparazzjoni lil Concetta Xerri u Michele u Salvatore aħwa Mizzi (paragrafu penultimu tat-tieni paġna tal-kuntratt). Jispjegaw li Angela Theuma ħadet proprjeta` b'valur superjuri għal kulħadd; Giuseppe Mizzi, Antonia Cutajar u Maria Portelli ħadu proprjeta` b'valur medju; u Concetta Xerri u Michele u Salvatore Mizzi ħadu proprjeta` b'valur baxx u dawn tħallsu ekwiparazzjoni biex kulħadd jiġi aġġustat għal valur medju.

c) Dwar is-sottomissjoni tal-konvenut appellant illi mill-provi jirriżulta li wara li sar l-att ta' diviżjoni sar xogħol ta' kostruzzjoni fuq il-fond tal-atturi, u li din bilfors li okkupat parti mit-tlett kejliet assenjati lil Angela Theuma, jgħidu li dan assolutament mhux minnu. Jgħidu li huma qatt ma għamlu xogħol fil-ġiardina. (F'dan ir-rigward jagħmlu riferenza għal diversi xiehda).

Jaċċennaw għall-fatt li meta l-ewwel Qorti aċċediet fuq il-post hi stess innotat li l-bini li sar wara d-diviżjoni tal-1930 kien sar fuq il-parti ta' quddiem tal-fond tagħhom (l-atturi) u mhux fuq wara, cioe` fejn il-post tagħhhom imiss mal-mandra. Jargumentaw li b'hekk isegwi li anke l-ewwel Qorti ikkonfermat li fil-ġiardina ma kien sar l-ebda xogħol ta'

kostruzzjoni.

d) Jgħidu għalhekk li l-attakki li għamel il-konvenut appellant fl-appell tiegħu fir-rigward it-titolu tagħhom ma jsarrfu xejn. In oltre jgħidu li hemm numru ta' provi oħra li jkomplu jsaħħu l-pożizzjoni tagħhom. Jissottomettu li fir-rigward tal-interpretazzjoni tad-diviżjoni tal-1930 li mid-deskrizzjoni tal-konfini mogħtija fir-rigward tal-art assenjata lill-awturi fit-titolu tagħhom, jingħad li din kienet tikkonfina mit-tramuntana ma' sqaq u fil-fatt il-pożizzjoni tal-ħajt tal-konfini li jiddelimita l-art tagħhom minn dik tal-konvenut verament tikkonfina ma sqaq. Iżidu jgħidu li tant hu hekk li l-perit inkarigat mill-konvenut fix-xiehda tiegħu tas-16 ta' Marzu 2011 spjega li sabiex aċċedew għall-art mertu tal-kawża kellhom jgħaddu minn sqaq u imbagħad qabżu dan il-ħajt tal-konfini. Jargumentaw li dan jikkonferma kemm l-art mertu tal-kawża hija inkluż mal-art assenjata bil-kuntratt ta' diviżjoni. In oltre jaċċennaw għall-fatt li l-art assenjata lill-awturi fit-titolu tal-konvenut ġiet deskritta fil-kuntratt bħala li tikkonfina mit-tramuntana mal-mandra li messet lill-awturi fit-titolu tagħhom u mhux ma' sqaq u għaldaqstant dan il-fatt jikkonferma li l-estenzjoni tal-art tagħhom tasal sa fejn qed isostnu.

e) Jagħmlu riferenza għall-argument tal-konvenut appellant li ma jistax ikun li l-fond 52, Triq is-Salib, Qala, inbena fuq l-art assenjata lil Maria Portelli permess tal-kuntratt tad-diviżjoni iżda inbena invece fuq

proprjeta` oħra akkwistata minn Gio Maria Portelli b'mod separat u li ma jokkupax l-art akkwistata minn martu fil-kuntratt tad-diviżjoni. (Biex isostni dan il-punt kien irrefera għall-kuntratt tal-1924 li permezz tiegħu Gio Maria Portelli kien akkwista art mingħand il-Gvern u fuq tali kuntratt kien ingħad li l-art li kienet qegħda tiġi akkwistata tikkonfina ma' proprjeta` oħra tiegħu, u għalhekk bilfors li kellu proprjeta` oħra għandu qabel l-1930).

- Dwar dan l-atturi appellanti jissottomettu illi bil-fatt li inħareġ permess tal-iżvilupp fl-1924 u bil-fatt li fil-kuntratt tal-akkwist ingħad li l-proprjeta` hemm akkwistat kienet tikkonfina ma' tal-akkwirent stess ma jfissirx li l-art tiegħu kienet ġiet żviluppata sas-sena 1930 u li dak iż-żmien l-art kienet ġia proprjeta` tal-awturi fit-titolu tal-konvenut. Jgħidu li qabel ma sar il-kuntratt tad-diviżjoni il-partijiet kienu diġa` jafu dak li kienu ser jiġu assenjati u għalhekk l-awturi fit-titolu tal-konvenut kienu diġa` bdew jieħdu l-miżuri biex jiżviluppaw u jestendu l-art li kienet se tiġi assenjata lihom.

- Iżidu jgħidu li fl-aħħar mill-aħħar minkejja l-allegazzjoni tiegħu, il-konvenut qatt ma ressaq xi prova biex juri kif l-art indikata fil-permess tal-iżvilupp tal-1924 ġiet f'idejn l-awturi fit-titolu tiegħu separatament mill-proprjeta` mertu tal-att tad-diviżjoni. Inoltre jgħidu li la fid-denunzja ta' missieru u lanqas il-kuntratt tad-

diviżjoni tal-aħwa tal-konvenut (datat 08.02.1988 – Dok JM4) li permezz tiegħu l-konvenut ġie assenjat il-fond 52, Triq is-Salib, Qala, ma issemma' xi ħaġa dwar l-allegati erba' kejliet extra, u di piu` qatt ma ġew reġistrati mill-konvenut mar-Reġistratur tal-Artijiet.

Għalhekk jissottomettu li l-art murija fil-permess ma kienet xejn għajr l-art assenjata lil Maria Portelli fl-att tad-diviżjoni.

f) Dwar l-ilment tal-konvenut li l-ewwel Qorti skartat l-interpretazzjoni tal-perit Angelo Portelli u li l-perit Saviour Micallef kien perit ex parte, jgħidu li kien biss il-perit Saviour Micallef li ħareġ il-kejl tal-art reġistrata minn Gio Maria Portelli mar-Reġistratur tal-Artijiet. Jgħidu li minkejja li l-konvenut kien inkariga lill-perit Angelo Portelli biex jassistih f'din il-kawża, huwa ma qabbdux biex jagħmel din il-biċċa xogħol.

g) L-atturi appellati jsostnu li ma hemm l-ebda posot jew qsami fuq il-post u dan appuntu peress li ma hemm xejn x'jiġi diviż fil-mandra in kwistjoni. Jgħidu li dawn l-allegati marki qatt ma ġew indikati mill-konvenuti fuq il-post qabel ma saret il-kawża, u lanqas ma ġew osservati mill-perit Micallef jew minn Frank Formosa, ix-xhud prodott mill-istess konvenut (li kien qed jagħmel xogħlijiet b'mod speċifiku fil-mandra in kwistjoni).

h) Dwar l-insistenza da parti tal-konvenut li kellu l-pussess tar-raba in kwistjoni u li dejjem ġiet meqjusa bħala appartenenti lill-awturi fit-titolu tiegħu, l-atturi appellanti jgħidu li dan mhux minnu. Jgħidu li kienu huma biss li kellhom u għandhom aċċess għar-raba de quo filwaqt li l-konvenut u l-predeċessuri fit-titolu tiegħu sempliċiment ġieli qatgħu il-bajtar minnha fuq il-bejt tagħhom. Josservaw ukoll li x-xhieda tal-konvenut hija inkonsistenti fir-rigward tal-allegat pussess li kellu tar-raba.

i) Dwar l-allegata "tieqa" li tagħti minn fuq il-fond tal-konvenut għall-art de quo l-atturi jsostnu li din hija biss "toqba" fil-baxx u jissottomettu li l-eżistenza ta' din it-toqba fil-ħajt diviżorju ma tistax timplika xi tip ta' titolu jew pussess a favur tal-konvenut fuq l-art retrostanti l-istess toqba.

j) L-atturi appellati jgħidu li mhux minnu li l-ħajt ċirkondanti l-ġardina in kwistjoni kien baxx ħafna u li ogħla riċentement. Fi kwalukwe każ jgħidu li anke kieku dan il-fatt kellu jkun minnu, ftit li xejn jagħti support lit-teżi tal-konvenut għaliex xorta ma jispjegax kif jista' jeżisti ħajt (baxx jew għoli) li jaqsam proprjeta` ta' persuna minn proprjeta` oħra tiegħu stess li hi annessa ma' proprjeta` ta' ħaddieħor.

k) Dwar il-kawżjoni li l-konvenut jgħid li daħħal mar-Reġistratur tal-

Artijiet l-atturi appellati jgħidu li dan ma jirriżultax mill-provi, u jekk saret saret riċentement u jissottomettu li jekk saret pendenti l-kawża m'għandhiex tingħata piż minn din il-Qorti.

B. Dwar it-tieni aggravju:

18. Fit-tieni aggravju tiegħu l-konvenut ilmenta li fid-deċiżjoni tagħha l-ewwel Qorti irreferiet għall-pussess tagħhom fuq l-art de quo bħala prova ulterjuri tat-titolu tagħhom, nonostante l-fatt li qatt ma ibbażaw il-pretenzjoni tagħhom fuq il-preskrizzjoni. Qal ukoll li fi kwalunkwe każ ma setax jirriżulta li l-atturi ipproduċew il-provi rikjesti mil-liġi għal dan l-iskop.

19. L-atturi jgħidu fl-ewwel lok li anke jekk jiġi milqugħ dan l-aggravju, xorta jibqa' l-fatt li l-ewwel Qorti ħassitha sodisfatta bil-provi dwar it-titolu per se u għalhekk id-deċiżjonij tibqa' li hi. Isostnu pero` li mhux minnu li ma ibbażawx it-talba tagħhom ukoll fuq l-element tal-pussess eżerċitat minnhom. Jaċċennaw għar-raba premessa fejn sostnew li l-art kienet u għadha fl-intier tagħha fil-pussess tagħhom u jgħidu li allura kellha raġun l-ewwel Qorti tidħol fil-kwistjonijiet ta' pussess u preskrizzjoni. Di piu` jgħidu li l-pussess esklussiv, ininterrott u mhux molestat tal-ġiardina ġie ppruvat u f'dan is-sens jirreferu għal diversi depożizzjonijiet ta' xiehda.

C. Dwar it-tielet aggravju

20. Il-konvenut appellant, fit-tielet aggravju tiegħu ilmenta mill-interpretazzjoni li l-ewwel Qorti tat lis-sottomissjonijiet tiegħu: fis-sens li għalkemm eċċepixxa l-pussess, hija ikkonsidrat il-kwistjoni tat-titolu tiegħu li huwa qajjem waqt is-smigħ tal-provi.

21. Fl-ewwel lok l-atturi appellati jgħidu li jekk jintlaqa' dan l-aggravju xorta waħda jibqa' l-fatt li l-ewwel Qorti kienet sodisfatta bil-provi dwar it-titolu per se tagħhom u għalhekk id-deċiżjoni tal-ewwel Qorti m'għandhiex tiġi revokata. Fil-mertu jgħidu li għalkemm il-konvenut ma qajjimx il-kwistjoni tat-titolu fl-eċċezzjonijiet tiegħu huwa għamel diskussjoni sħiħa dwar l-allegat titolu tiegħu fis-smigħ tal-kawża u għalhekk ma jistax wieħed jagħti tort lill-ewwel Qorti meta irreferiet għal dawn il-provi u argument tiegħu.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Sfond

22. Il-bażi tal-kontenzjoni bejn il-partijiet f'din il-kawża hija mandra bil-kejl ta' *circa* tmienja ħamsin punt ħamsa metri kwadri (58.5mk) retroposta għall-fond tal-atturi 45, Triq is-Salib, Qala, Għawdex.

23. L-attur jinvoka l-pussess li għandu tal-fond imsemmi sabiex isostni li għandu titolu ta' proprjeta` fuq l-istess fond. Di fatti, skont il-liġi, il-preżunzjoni hi li persuna tippossjedi għaliha infisha b'titolu ta' proprjeta`[7]. Di fatti l-atturi fir-rikors ġuramentat sostnew li din il-mandra dejjem kienet fil-pussess tagħhom u li effettivament tifforma parti integrali mill-fond tagħhom u hija proprjeta` tagħhom. Da parti tiegħu l-konvenut fir-risposta ġuramentata tiegħu ikkontesta kemm l-allegat pussess u kif ukoll l-allegata proprjeta` tal-atturi fuq il-mandra imsemmija. Huwa sostna li l-pussess ta' tali art invece ilu f'idejh, u qablu f'idejn l-awturi tiegħu fit-titolu, sa mill-inqas l-1924.

Deċiżjoni tal-ewwel Qorti

24. L-ewwel Qorti laqgħet it-talba tal-atturi u iddikjarat li l-imsemmija art (indikata bl-aħmar fuq il-pjanta Dok X) effettivament tifforma parti integrali mill-fond tal-atturi 45, Triq is-Salib, Qala, u konsegwentement hija proprjeta` esklussiva tagħhom.

L-Aggravji

25. Intqalu ħafna affarijiet u tqajmu ħafna punti fir-rikors tal-appell voluminuż tal-konvenut u fir-risposta relattiva daqstant ieħor voluminuża

[7] Art. 525(1) tal-Kodiċi Ċivili

tal-atturi. Din il-Qorti mhux ser tikkunsidrahom bl-istess ordni peress li ċertu konsiderazzjonijiet ġieli jirkbu fuq jew huma relatati ma' oħrajn u għalhekk mhux dejjem jagħmel sens li jitqiesu separatament.

L-ewwel parti (A) tal-ewwel aggravju dwar l-actio rei vendicatoria

26. Fl-ewwel parti (A) tal-ewwel aggravju tiegħu l-appellant kjarament jassumi li l-azzjoni attriċi hija dik *rei vendicatoria* u jgħid li l-ewwel Qorti interpretat u applikat ħażin il-prinċipji ġuridiċi u legali li jiggvernaw l-istitut tal-kawża rivendikatorja. L-appell tiegħu kollu huwa kostruwit fuq din l-assunzjoni. Iżda huwa ferm evidenti li din hi assunzjoni għal kollox żbaljata u fil-fatt l-ewwel Qorti fehmet tajjeb ferm in-natura tal-azzjoni li hi impernjata fuq il-pussess da parti tal-atturi tal-fond in kwistjoni u li għalhekk tistrieh fuq dak previst fl-Artikolu 525 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi li kull persuna hi preżunta li tippossjedi għaliha infisha b'titolu ta' proprjeta`. Il-konvenut ukoll fir-risposta ġuramentata tiegħu fl-ewwel istanza kien ben konsapevoli għal xiex kien qiegħed iwieġeb tant li d-difiża tiegħu tikkonsisti primarjament filli jikkontesta l-pussess li jippretendu li għandhom l-atturi tal-fond in kwistjoni u jsostni li l-pussess jinsab għandu u mhux għand l-atturi. Il-konvenut imbgħad jikkontesta wkoll il-pretensjoni tal-atturi li huma proprjetarji tal-fond imsemmi in kwantu li l-atturi jippretendu li huma tali, u dwar dan jistrieħu fuq il-pussess li jippretendu li għandhom.

27. Fl-azzjoni rei vindicatoria l-attur jaġixxi sabiex tiġi konsenjata lilu proprjeta` li tinsab fil-pussess tal-konvenut[8] mentri f'din il-kawża l-atturi qegħdin jippretendu li l-pussess tal-fond in kwistjoni jinsab għandhom. Peress li l-konvenuti jippretendu li parti mill-art relevanti tappartjeni lilhom l-atturi f'din il-kawża qiegħdin jitolbu li jiġi dikjarat li l-art ikkontestata mill-konvenuti tiġi dikjarata li hi parti integrali mill-fond fil-pussess tagħhom u li konsegwentement hija proprjeta` esklussiva tal-atturi. Kjarament, għalhekk, kif ġia` ingħad, u kuntrarjament għal dak li qiegħed jgħid il-konvenut, l-azzjoni odjerna ma hiex dik rivendikatorja u dak kollu sottomess mill-konvenuti dwar il-piż tal-prova u li jistrieh fuq l-assunzjoni li l-azzjoni odjerna hi dik rivendikatorja huwa priv minn fondament.

28. Għall-finijiet li jiġi stabbilit fuq min jinkombi l-piż tal-prova, għalhekk, irid l-ewwel jiġi determinat jekk hux minnu li l-atturi jipposjedu l-art kontestata. Peress li l-konvenuti qegħdin jikkontestaw li l-atturi għadhom dak il-pussess u huma l-atturi li fir-rikors promotorju jallegaw li huma għandhom l-istess pussess, il-piż tal-prova li l-atturi effettivament għandhom pussess tal-art kontestata jinkombi fuq l-istess atturi. Jekk jirriżulta pruvat li l-atturi għandhom dak il-pussess allura tiskatta l-preżunzjoni li huma l-proprjetarji tal-istess art u dan in forza tal-Artikolu

[8] Ara fost oħrajn PA Aluminium Limited v Earli Limited et, 21/3/2002; PA Av. Dr. Louis Vella et v Joseph Gatt et, 12/4/2002; Vincent E. Ciliberti v Marianna Spiteri et, 27/2/2003; PA Joseph Demanuele et v Saviour Bonnici 28/5/2003; ara wkoll Art. 322(1) Kodiċi Ċivili

525 tal-Kodiċi Ċivili kif ġia` ingħad u għalhekk il-piż tal-prova li l-konvenuti huma l-proprjetajri tal-istess art ikun fuq il-konvenuti. Jekk l-atturi ma jirnexxilhomx jipprovaw dak li jallegaw, u ċioè li huma għandhom il-pussess tal-art, allura t-talbiet tagħhom ikunu jridu jiġu miċħuda in kwantu li t-titolu ta' proprjeta` li jippretendu fuq l-art kontestata jistrieh fuq il-preżunzjoni ta' tali titolu ġenerat b'dak l-allegat pussess.

29. L-ewwel Qorti għalhekk imxiet korrettement meta ma trattatx l-azzjoni odjerna bħala dik vindikatorja iżda bħala waħda dikjaratorja ta' titolu ta' propjeta` imsejjes fuq il-pussess. L-ewwel parti (A) tal-ewwel aggravju tal-konvenuti qiegħed għalhekk jiġi respint.

<u>It-tielet parti (C) tal-ewwel aggravju</u>

30. Fit-tielet parti tal-ewwel aggravju l-konvenut appellant jilmenta mill-apprezzament li ghamlet l-ewwel Qorti tal-provi proditti u ghalhekk f'dan l-istadju din il-Qorti sejra tezamina l-provi ghar-rigward tal-pussess vantat mill-atturi fir-rikors promotorju.

<u>Il-provi dwar il-pussess</u>

31. Stella Rapa xehdet "*Niftakar sew lill-aħħar xebba li baqgħet*

tirrisjedi fil-post, Żarena Theuma, li tiġi oħt missieri, tgħix ġo dan il-fond u tuża l-ġiardina in kwistjoni. Ħadd ħliefha ma kien jaċċedi għaliha. Niftakar li z-zija Żarena kienet tuża l-ġiardina kemm biex tkabbar prodotti tal-ikel fiha, kif ukoll bħala ġnien. Kellha wkoll ħabel tal-inxir f'dan il-ġnien u kienet tonxor il-ħwejjeġ hemmhekk".

32. Joe Rapa (ir-raġel ta' Stella Rapa nee Theuma) xehed li jiftakar lil Nazzarena Theuma tqabbdu għall-aħħar ta' Awwissu jnaddfilha l-gandott li hemm fil-mandra biex jekk tagħmel ix-xita jgħaddi l-ilma. Jispjega li kien mill-1982 li laħaqha d-dar. (Ta' min isemmi li l-gandott jinsab fil-parti tal-mandra li tiġi wara l-post tal-konvenut).

33. Concetta Muscat (prodotta mill-konvenut) imwielda fl-1932, kontro-eżaminata xehdet: "*Iva, dik mhux ta' Żarena Theuma kienet il-mandra?... Da żgur li kont naraha fiha….Jiena niftakar lil ommha wkoll. U lil ħutha. Kollha niftakarhom hux…".* Xehdet ukoll li għalkemm ilu ż-żmien kien hemm ħafna bajtar tiftakar lil Żarena tiżra t-tadam u anke tonxor. Mistoqsija jekk kinitx taqbel li l-unika mod kif tasal għall-art kienx mill-post ta' Żarena, wieġbet fl-affermattiv.

34. Paul Theuma[9], fl-affidavit tiegħu xehed illi l-art tagħmel parti mill-fond tagħhom u hija aċċessibbli mill-istess fond.

[9] Fol 35-37

35. Il-konvenut stess, fir-risposta ġuramentata tiegħu jikkonferma li huwa aċċessibbli mill-fond tal-atturi: "*L-art in kwistjoni hija adjaċenti għall-ġnien li jifforma parti mill-fond bin-numru 45, Triq is-Salib, Qala, proprjeta` tal-atturi. Dan il-ġnien, li jipprovdi l-uniku aċċess sabiex l-atturi jaslu għall-porzjoni art in kwistjoni, ilu fi stat ta' abbandun totali għal diversi snin u xejn ma jagħti x'jifhem li l-atturi kienu jinżlu hemm fuq bażi regolari*". Din il-Qorti tippreċiża li hija tal-fehma li anke jekk l-atturi ma kinux jidħlu fil-mandra b'mod regolari il-fatt li kienet aċċessibbli mill-istess proprjeta` tagħhom fih innifsu huwa indikazzjoni sostanzjali ta' pussess.

36. Min-naħa l-oħra, kif osservat l-ewwel Qorti, mill-fond 52, Triq is-Salib, Qala, ma jeżisti l-ebda aċċess għall-mandra in kwistjoni, minkejja li dan imiss mal-mandra u l-konvenut isostni li kienet l-istess waħda li ġiet assenjata lin-nanna tiegħu Maria Portelli fl-1930. Huwa jispjega li l-ħajt li kien jiddelimita l-mandra kien baxx u għalhekk wieħed seta' jaċċedi għaliha min-naħa ta' barra tal-post li inbena fl-1924. Ir-ritratt AP5 juri fetħa ċkejkna mill-kamra fil-pjan terran tal-fond 52, Triq is-Salib, Qala, għall-mandra; fetħa li ma tipprovdix aċċess. Għalkemm il-konvenut jgħid li din il-fetħa setgħet faċilment tiġi ifformata f'bieb, wieħed allura jistaqsi: għalfejn dan qatt ma sar? Dwar din il-fetħa Paul Theuma, fix-xiehda tiegħu qal hekk: "*Il-konvenut m'għandu l-ebda aċċess kwalsiasi għal din il-ġiardina. Kull ma hemm hija toqba fil-ħajt*

diviżorju u din it-toqba tagħti fuq gandott fil-ġiardina tagħna li hemm imiss mal-ħajt diviżorju. Min-naħa tagħna aħna qatt ma ppretendejna li din it-toqba għandha tingħalaq, iżda ovvjament aħna qatt ma aċċettajna li ħadd ħlief aħna nfusna għandu drittijiet ta' proprjeta` fuq il-ġnien anness mal-fond tagħna kollu kemm hu".

37. Jiġi osservat ukoll illi l-konvenut, fix-xiehda tiegħu ma kienx wisq konsistenti fir-rigward tal-allegat pussess li kellu tal-mandra. Mistoqsi in kontro-eżami[10] kif kien jgħaddi għaliha irrisponda: "*Jien x'ngħaddi nagħmel, dan mhux naqra hemm wara, kien hemm zkuk tal-bajtar ġo fiha…" "…jien jekk irrid ngħaddi, ma ngħaddix imma…"* Imbagħad jgħid: *"Dħalt mhux ma dħaltx, fejn iz-zkuk tal-bajtar u fejn il-gandott kont nidħol"*.

38. Ix-xhud Concetta Muscat xehdet li ma kinitx tara lill-konvenut fil-mandra għalkemm ġieli ratu jniżżel xi sellum biex jaqta' xi bajtar, jew jaqtgħu mill-bejt tad-dar tiegħu "*għax il-bajtar kien minn fuq il-bejt*". Il-konvenut fl-affidavit tiegħu xehed: *"Għadni niftakar liz-zija tiegħi Tona, oħt missieri, taqta' l-bajtar minn fuq il-bejt tad-dar tan-nanniet tiegħi".*

39. Dawn iċ-ċirkostanzi fejn tal-familja tal-konvenut kienu jaqtgħu xi bajtar fil-fehma ta' din il-Qorti ma jwassalx biex wieħed iqis il-pussess li kellhom l-atturi tal-istess mandra bħala interrott.

[10] Kontro-eżami tal-attur, 24 ta' Settembru 2010, fol 182 et seq

40. In vista ta' dan kollu din il-Qorti hija tal-fehma li gie pruvat, tal-anqas fuq bilanċ ta' probabilitajiet, li l-atturi ghandhom il-pussess esklussiv fuq il-mandra in kwistjoni aċċessibbli mid-dar tagħhom u li din is-sitwazzjoni ilha hekk ghal hafna snin qabel il-kawza.

It-tieni parti (B) tal-ewwel aggravju dwar it-titolu ta' proprjeta`

41. Bħala konsegwenza tal-konklużjoni appena raġġunta, tiskatta l-preżunzjoni ta' titolu ta' proprjeta` fl-atturi skont l-Artikolu 525(1) tal-Kodiċi Ċivili. Fit-tieni parti tal-ewwel aggravju tiegħu l-appellant, iżda, jikkontesta l-pretensjoni tat-titolu ta' proprjeta` tal-atturi fuq l-art in kwistjoni u fit-tielet parti tal-istess aggravju l-konvenut jilmenta mill-apprezzament tal-provi li għamlet l-ewwel Qorti.

42. Din il-Qorti sejra għalhekk, f'dan l-istadju tagħmel mill-ġdid l-apprezzament tal-provi prodotti f'dan ir-rigward sabiex tistabilixxi jekk jeżistux raġunijiet sufficjenti sabiex tiddipartixxi mill-konklużjonijiet tal-ewwel Qorti fir-rigward tat-titolu ta' proprjeta` pretiż mill-atturi.

Il-prova tat-titolu ipprezentata mill-atturi appellati

43. Jibda biex jiġi spjegat li skont il-kuntratt tad-diviżjoni tal-14 ta'

Awwissu 1930 fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci, Angela Theuma (in-nanna tal-atturi) u Maria Portelli, (in-nanna tal-konvenut) gew assenjati l-proprjetajiet rispettivi tagħhom.

44. Angela Theuma ġiet assenjata kamra bin-numru 39[11], Triq is-Salib, Qala, flimkien ma' mandretta bil-kejl ta' ċirka tlett kejliet, filwaqt li Maria Portelli ġiet assenjata biċċa art ta' erba' kejliet.

45. L-atturi appellati jsostnu li:

(1) il-"mandretta" ta' circa tlett (3) kejliet assenjata lin-nanna tagħhom Angela Theuma hija proprju l-mandra in kwistjoni u bħala suċċessuri fit-titolu tan-nanna tagħhom huma l-proprjetarji tal-mandra, u

(2) il-"mandretta" ta' circa erba' (4) kejliet assenjata lin-nanna tal-konvenut Maria Portelli ġiet żviluppata u fuqha illum hemm il-post tal-konvenut 52, Triq is-Salib, Qala.

(1) Il-konvenut appellant jikkontesta l-pretenzjoni tal-atturi li l-"mandretta" ta' tlett kejliet li ġiet assenjata lil Angela Theuma hija proprju l-art mertu tal-kawża u jikkontendi li l-mandra in kwistjoni hija invece l-istess waħda li ġiet assenjata lin-nanna paterna tiegħu, Maria Portelli.

[11] Ara document a fol 76, minn fejn jirriżulta li n-numru 39 fi Triq is-Salib, Qala, inbidel għal 45 (fejn għandhom il-post l-atturi).

46. L-argumenti tiegħu kontra l-pretenzjoni tal-atturi li l-mandra in kwistjoni hija dik li kienet ġiet assenjata lin-nanna tagħhom huma s-segwenti.

Il-bitħa

47. Jispjega li fil-mument tal-qasma tal-1930 kien hemm ukoll bitħa iżda fil-kuntratt imkien ma jissemma li Angela Theuma barra l-kamra u l-mandretta kellha tiegħu wkoll bitħa. Isostni li t-tlett kejliet kellhom jitkejlu mit-tarf tal-kamra u mhux mit-tarf tal-bitħa kif għamel il-perit Salvu Micallef, li kien inkarigat mill-atturi appellanti biex kejjel l-art in kwistjoni.

48. L-attriċi Stella Rapa[12] spjegat li bejn il-kamra u l-mandra hemm il-btieħi u qalet li jidhru li ma kinux il-mandra. L-atturi jargumentaw illi l-bitħa dejjem kienet fil-post u qatt ma setgħet tiġi meqjusa bħala mandra peress li kienet biċ-ċangatura u ppavimentata. Mill-banda l-oħra jaċċennaw għall-fatt li l-mandra dejjem kienet bil-ħamrija u kienet tikkonsisti f'dik il-parti li kellha kejl ta' tlett kejliet. Jargumentaw illi l-fatt li ma tissemmiex il-bitħa fil-kuntratt ma jfissirx li l-kejl tagħha kellu jiġi inkluż ma' dik tal-mandra.

[12] Xiehda ta' **Stella Rapa**, 23.06.2010, fol 165 et seq

Ekwiparazzjoni

49. Il-konvenut appellant josserva li ma tħallset l-ebda ekwiparazzjoni minn Angela Theuma lil Giuseppe Mizzi, Antonia Cutajar u Maria Portelli u għalhekk jargumenta li l-estenzjoni tal-artijiet li kull parti irċeviet kien bejn wieħed u ieħor l-istess. Jgħid li huwa inverosimili li l-awtriċi fit-titolu tal-atturi ingħatat estenzjoni ta' art u kamra li jkejlu 9 kejliet u li l-awtriċi fit-titolu tiegħu jiġi li tkun ġiet assenjata kejl ferm inqas.

50. L-atturi pero` jispjegaw li effettivament Angela Theuma ħallset ekwiparazzjoni lil ħutha Concetta Xerri, u Michele u Salvatore Mizzi. Fil-fatt minn qari tal-kuntratt tal-qasma tal-1930 jidher li il-"*luogo di case con mandretta congiunta*"[13] effettivament inqasmet f'erba' porzjonijiet: bejn Angela Theuma, Giuseppe Mizzi, Antonia Cutajar u Maria Portelli, pero` Angela Theuma kellha d-dover li tħallas ekwiparazjoni lil ħutha l-oħra Concetta Xerri u Michele u Salvatore Mizzi. Jargumentaw li dan jindika li Angela Theuma fil-fatt ħadet proprjeta` ta' valur ferm ogħla minn ħutha Giuseppe Mizzi, Antonia Cutajar u Maria Portelli, ladarba hi biss kellha tħallas ekwiparazjoni lit-tlett aħwa l-oħra.

Kostruzzjoni fuq l-art assenjata lil Angela Theuma:

51. Il-konvenut isostni ukoll li wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta'

[13] Li kien fiha seba' kejliet

diviżjoni kien sar xogħol ta' kostruzzjoni fuq l-art assenjata lil Angela Theuma. Jirreferi għad-denunzja ta' Ganni Theuma G472/87 u jaċċenna għall-fatt li dik li oriġinarjament kienet il-kamra 45, Triq is-Salib, Qala, ġiet deskritta bħala dar qadima li kien fiha "*entrata u kamra laterali fil-faċċata, wara l-kamra hemm oħra u ġiardina żgħira wara kollox*." Jirreferi wkoll għax-xiehda ta' Joe Rapa[14] fejn qal li "*Tidħol kamra, tidħol minn dan il-bieb, hawn kamra, tidħol minn dan il-bieb, hawn kuritur żgħir, warajh hemm it-toilet, wara din hemm kamra oħra, toħroġ barra u hemm il-maqjel. U bitħa, daqsxejn ta' bitħa*." u anke għax-xiehda ta' Angelo Theuma[15] (wieħed mill-atturi). Angelo Theuma fil-fatt xehed li kien għamel xi xogħol konsistenti fl-installar ta' toilet fl-intrata u meta kien għadu tifel jiftakar li kienet issaqfet bitħa.

52. It-teżi tal-konvenut hi li l-imsemmija bitħa tnaqqset mit-tlett kejliet li kienu assenjati lil Angela Theuma u jilmenta li jekk tiġi ikkonfermata d-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u jiġi dikjarat li l-mandra in kwistjoni hija tagħhom (b'kejl ta' 58.5mk) jiġi li b'kollox għandhom total ta' 169mk.

53. Stella Rapa pero` tiċħad li qatt sar xi żilupp fil-parti in kwistjoni. Tgħid li kull ma sar kien li sar toilet u issaqfet il-bitħa. "*Imma mhux fil-mandra. U ġo entrata. Saqaf, la naqas u lanqas żied"*. Fl-affidavit

---

[14] Xiehda ta' **Joe Rapa**, 30.04.2010, fol 119
[15] Xiehda ta' **Anġlu Rapa,** 30.04.2010, fol 122 et seq

tagħha[16] wkoll qalet li *"…qatt ma saru xogħliiet ta' żvilupp fil-ġnien in kwistjoni u għalhekk il-ġnien dejjem baqa' ta' tlett kejliet*". Paul Theuma[17] wkoll ikkonferma li kienet issaqfet bitħa li kienet mad-dar u li sar toilet iżda fir-rigward tal-mandra jgħid li qatt ma sar xejn. Concetta Muscat[18], prodotta mill-konvenut tikkorrobora din il-verżjoni: xehdet li tiftakar li kien hemm bitħa fil-post ta' Nazzarena Theuma li issaqfet. "*Iva niftakarha. Dik kienet bniet kamra oħra imma dan ilu fuq tletin sena ilu jew iżjed….ma kienx hemm ħamrija hemmhekk".*

(2) Il-konvenut appellant jikkontesta wkoll it-teżi tal-atturi appellati li l-art li kienet ġiet assenjata lil Maria Portelli, in-nanna paterna tiegħu, ġiet żviluppata u li fuqha inbena propju l-post 52, Triq is-Salib, Qala (illum proprjeta` tiegħu). Huwa jissottometti li dan il-post inbena fuq proprjeta` oħra akkwistata min-nannu tiegħu Gio Maria Portelli u ma jokkupax l-art akkwistata minn martu Maria bid-diviżjoni tal-1930.

54. Il-konvenut isostni li l-fond 52, Triq is-Salib, Qala inbena fuq proprjeta` oħra akkwistata separatament qabel l-1930 minn-nannu tiegħu Gio Maria Portelli (ir-raġel ta' Maria Portelli) u mhux fuq l-art akkwistata min-nanna tiegħu Maria Portelli fil-kuntratt tal-1930 kif qed jgħidu l-atturi.

[16] Affidavit ta' **Stella Rapa**, 30.10.2009, fol 73-74
[17] Xiehda ta' **Paul Theuma**, 23.06.2010, fol 150 et seq
[18] Xiehda ta' **Concetta Muscat**, 15.12.2009, fol 90 et seq

55. Jirreferi għall-kuntratt datat 9 ta' Lulju 1924[19] ippubblikat min-Nutar Angelo Cauchi li permezz tiegħu Gio Maria Portelli xtara "*a strip of public site situate in said Casal Qala, of the area or capacity of six square yards, bounded on the north by property belonging to him the said Portelli, vendee, and on the south by Strada Croce, shown in red colour on a plan hereto annexed for preservation – Dok A*[20]" u wkoll għall-permess li inħareġ fir-rigward tal-applikazzjoni biex isiru xogħlijiet fi Triq is-Salib, Qala[21]. (Din il-Qorti tosserva li x-xogħlijiet proposti kienu jikkonsistu fil-kostruzzjoni ta' kamra[22]).

56. Il-konvenut jargumenta li ma kienx jagħmel sens li Gio Maria Portelli jakkwista art mingħand il-Gvern biex ikollu aċċess għat-triq meta l-parti fejn suppost kellu jinbena l-post kienet għadha ma ġietx assenjata lilu. Jargumenta wkoll li l-fatt li intalab il-permess biex jinbena l-post 52, Triq is-Salib, Qala u li ġiet esebita pjanta ta' dan il-permess, tkompli tikkonferma kemm fl-1924 tali art kienet <u>diġa`</u> proprjeta` ta' Gio Maria Portelli. (Għalkemm l-atturi appellati jsostnu li qabel l-1930 l-aħwa kienu ġia` qasmu b'mod verbali stante li l-ġenituri tagħhom kienu mietu qabel l-1924, il-konvenut jgħid illi li jiġi argumentat li jista' jkun li Gio Maria Portelli applika għal kostruzzjoni ta' dar fuq proprjeta` li ma kinitx tiegħu u li kellu biss l-aspettattiva li kienet ser tiġi assenjata lilu hija biss

[19] Kuntratt fol 138-141
[20] Dok A fol 141 "**Plan of a portion of Strada Croce, Kala, Gozo, showing in red a public site proposed to be incorporated with the property of Gio Maria Portelli. The said public site measures 6sq yards and is valued at £0.4.0**."
[21] Dok JM2, fol 135-137
[22] "Il ricorrente intende costruire la stanza terrena indicate nell-annessa pianta dalla lettera A"

suppożizzjoni. In oltre jirreferi għall-fatt li kif jirriżulta mill-kuntratt tal-akkwist mingħand il-Gvern tal-1924 huwa diġa` kellu art fi Triq is-Salib, Qala).

57. L-ewwel Qorti fir-rigward tad-dokumenti tal-1924 spjegat li apparti l-fatt li dawn waħedhom ma jippruvawx li l-bini tassew sar qabel il-qasma tal-1930, il-perit Micallef interpreta l-pjanta annessa maċ-ċertifikat tar-reġistrazzjoni tal-fond illum tal-konvenut[23] maħruġ mir-Reġistratur tal-Artijiet u sab li dan kien ikejjel kumplessivment tmienja u tmenin metru kwadru (88mk) li x'ħin wieħed jaqta' l-parti mixtrija mingħand il-Gvern (six square yards) toqrob ħafna lejn il-qies ta' erba' kejliet.

58. F'dan ir-rigward il-konvenut appellant jilmenta li l-perit Micallef kien wieħed *ex parte* u mhux nominat mill-Qorti u għalhekk l-interpretazzjoni tiegħu m'għandhiex valur probatorju qawwi, u jilmenta li l-ewwel Qorti skartat l-interpretazzjoni tal-perit Portelli li wkoll kien għamel interpretazzjoni tal-ambjenti eżistenti fid-dawl tad-deskrizzjonijiet mogħtija fil-kuntratt tal-1930. Jispjega li fl-affidavit[24] tiegħu il-perit Portelli kien qal li kien aċċeda fil-mandra li tiġi n-naħa ta' wara tal-post 52 u li hu u John Mary Portelli (il-konvenut) kienu anke sabu l-qsami li kienu jaqsmu l-mandra mill-post tan-nanniet ta' Portelli.

---
[23] Fol 251
[24] Fol 145

"*Jiena ħadt il-kejl mill-gandott sal-qsami u imbagħad kejjilt mill-qsami sal-isqaq. Mill-kejl li jiena ħadt sibt total ta' mija u disgħa u sittin metri kwadri (169mk). Dan ifisser għalhekk li f' din il-parti kien hemm inkluża s-seba*[25]*' kejliet kif ukoll il-parti okkupata mill-kamra li tmiss mal-isqaq u li messet lil Angela Theuma fil-kuntratt tal-1930*."

59. Issir riferenza għall-kumment tal-ewwel Qorti fejn wara li irriferiet għax-xhieda tal-perit Portelli li kien qal li sab fdalijiet ta' posot tal-qsami li jindikaw fejn kienet il-linja diviżorja bejn il-parti tal-mandra li hija tal-atturi u dik tal-konvenut qalet li dan ma jistax ħlief ifisser li skont l-istess perit, il-konvenut allura għandu inqas mill-erba' kejliet. Il-konvenut appellant isostni li l-ewwel Qorti ma kinitx korretta meta sostniet li l-posot kienu qed jiddelimitaw il-qsami bejn il-parti tal-mandra tal-atturi u dik tiegħu. Jenfasizza li sew fl-affidavit tiegħu kif ukoll f' dak tal-perit Portelli, kien ġie indikat li l-qsami kienu qegħdin jifirdu l-post ta' Gio Maria Portelli mill-kumplament tal-erba' kejliet li kienu messew lil martu Maria Portelli, u għalhekk il-konklużjoni tal-ewwel Qorti hija erronja. Dwar il-posot l-atturi da parti tagħhom isostnu li dawn ma kinux jiddelimitaw il-qsami bejn il-proprjetajiet rispettivi tagħhom u dan appuntu għax ma hemm xejn x'jiġi diviż fil-mandra. Jaċċennaw għall-fatt li kontro-eżaminat l-istess Perit Portelli ma għarafx iwieġeb dwar kif seta' jkun ċert li ġebla mħawwla fl-art in kwistjoni kinitx verament imqegħda biex tiddelimita l-

[25] Hawnhekk qed jirreferi għas-seba' kejliet li kien fiha l-mandra oriġinali li nqasmet fl-1930

proprjeta` li ġiet allegatament assenjata lill-awturi fit-titolu tal-konvenut[26].

60. Kif wieħed jista' jara intqalu ħafna affarijiet u saru ħafna spekulazzjonijiet u interpretazzjonijiet fir-rigward tal-provi dokumentali u xhieda li tressqu biex jiġi stabbilit it-titolu o meno tal-atturi appellati fuq l-art in kwistjoni.

61. Fid-dawl tal-provi kollha miġbura din il-Qorti sejra issa tagħmel l-osservazzjonijiet u l-kummenti tagħha fir-rigward tal-pretenzjoni tal-atturi fuq l-art in kwistjoni.

- Fl-1930 sar kuntratt ta' qasma li permezz tiegħu "*un luogo di case con mandretta congiunta, posto in detto Casale Cala, in Strada Croce segnato numero trentanove*" tal-valur ta' £35 inqasam bonarjament bejn erbgħa mis-sebgħa aħwa Mizzi;

- Maria Portelli – (in-nanna tal-konvenut) – messha <u>erba' kejliet mill-mandretta</u>: *"…porzione della su detta mandretta congiunta a detto luogo di case della capacita` di circa quattro misure confinante da mezzodi e tramontana con il su detto luogo di case, ponente con strada e da levante con beni di Angelo Mizzi…."*

- Giuseppe Mizzi messu "*la camera terrena posta nella parte di ponente*";

---
[26] *"Ċert mija fil-mija ma nafx, ċert mija fil-mija la jien ma nista' nkun, ma jista' jkun ħadd."*

- Antonia Cutajar messha "*altra camera terrena posta alla parte di ponente*"

- Angela Theuma – (in-nanna tal-atturi) – messha kamra bin-numru 39 għal fuq it-triq flimkien ma' tlett kejliet mill-mandretta konġunta "*…altra camera posta a levante avente porta per Strada Croce segnata numero trenta nove (39) con porzione di mandretta congiunta della capacita` di circa tre misure – confinante insieme da tramontana con detta strada, da ponente con la porzione di Giuseppe Mizzi e da levante con beni di Angelo Mizzi….*"

- Ifisser għalhekk li Angela Theuma u Maria Portelli bejniethom kellhom mandretta ta' seba' kejliet u li l-kamra li ħadet Angela Theuma kienet tmiss mal-porzjon mandretta tagħha;

- Mill-erba' aħwa li ħadu proprjeta` mill-qasma msemmija kienet biss Angela Theuma li kellha tħallas ekwiparazzjoni ta' £16 u għaxar xelini[27] lit-tlett ħutha l-oħra li ma ħadux mill-qasma: Concetta Xerri, u Michele u Salvatore Mizzi. Dan jikkonferma kemm il-valur tal-proprjeta` li ħadet Angela Theuma kien sostanzjalment akbar minn dak li ħadu Giuseppe Mizzi, Antonia Cutajar u Maria Portelli;

[27] £5 u għaxar xelini kull wieħed

- Mill-mandra oriġinali ta' seba' kejliet (li tlieta minnhom messew lil Angela Theuma u erbgħa minnhom messew lil Maria Portelli) illum il-ġurnata hemm mandra ta' tlieta. Neċessarjament, għalhekk, l-erba' kejliet l-oħra ġew b'xi mod żviluppati – jew interament minn Angela Theuma jew is-suċċessuri tagħha, jew interament minn Maria Portelli jew is-suċċessuri tagħha, jew inkella kull parti żviluppat biċċa mill-mandra oriġinali ta' seba' kejliet;

- Min-naħa tagħhom il-konvenuti jsostnu li l-bitħa (jew btieħi) tal-atturi ittieħdet mill-mandra u dan għaliex meta Angela Theuma akkwistat il-proprjeta` bil-qasma tal-1930 ma tissemma l-ebda bitħa (fil-fatt fil-kuntratt jissemmew biss il-kamra u l-mandra ta' tlett kejliet). Stella Rapa fix-xiehda tagħha qalet li "*bejn il-kamra u l-mandra hemm il-btieħi*". Għalkemm sostniet li ma kinux parti mill-mandra ammettiet li "*Ħadd ma jista' jgħid eżattament, għax ħadd ma kien hawn fin-1930*". Din il-Qorti tirrikonoxxi li l-fatt li l-kuntratt tal-1930 ma jsemmix btieħi iqanqal dubju dwar jekk Angela Theuma (jew is-suċċessuri tagħha) kinitx effettivament ikkonvertiet xi parti mill-mandra f'bitħa;

- Min-naħa tagħhom l-atturi jsostnu li l-post tal-konvenut 52, Triq is-Salib, Qala, (li jikkonfina mal-mandra in disputa) kien inbena fuq il-mandra li kienet akkwistat nanntu Maria Portelli fl-1930. Din il-

Qorti tosserva li skont kif il-perit tagħhom Saviour Micallef interpreta l-pjanta tal-post tal-konvenut li kienet annessa maċ-ċertifikat tar-reġistrazzjoni, il-post tal-konvenut għandu kejl komplessiv ta' 95.4mk, filwaqt li l-mandra li messet lin-nanna tiegħu kienet tkejjel 74.4mk.

- Il-konvenut da parti tiegħu jiċħad li l-mandra tan-nanna tiegħu ġiet żviluppata u jsostni invece li l-post tiegħu kien inbena fuq art li kienet ta' nannuh Gio Maria Portelli.

- Skont il-kuntratt tad-9 ta' Lulju 1924 meta n-nannu tal-konvenut, Gio Maria Portelli, xtara strixxa art (six square yards) fuq Strada Croce mingħand il-Gvern din kienet tikkonfina ma' art proprjeta` tiegħu stess għalhekk jirriżulta li barra din l-istrixxa art nannuh diġa` kellu xi proprjeta` hemmhekk. L-estenzjoni tagħha pero` mhux magħrufa.

- Il-perit tal-konvenut, il-Perit Angelo Portelli, xehed li sab il-permess tal-iżvilupp tal-14 ta' April 1924 li kien inħareġ biex jinbena l-post tal-konvenut. Qal li qabbel il-pjanta tal-permess tal-1924[28] mal-post eżistenti llum u sab li huwa mibni eżattament skont il-pjanta. Qal li eżamina wkoll il-pjanta li kien hemm mal-kuntratt tal-akkwist tad-9 ta' Lulju 1924 li permezz tiegħu n-nannu tal-konvenut xtara

[28] Fol 135

biċċa raba mingħand il-Gvern u sab li din tifforma parti integrali mill-post antik tal-konvenut.

- Din il-Qorti eżaminat il-pjanta relattiva għall-applikazzjoni tal-permess tal-iżvilupp iżda jirriżultalha li din fil-fatt tirreferi għall-applikazzjoni[29] li kien għamel in-nannu tal-konvenut fil-11 ta' Marzu 1924 għal permess biex jibni "*stanza terrena*" [30]. Din il-kamra proposta minnu (indikata bl-ittra A fuq il-pjanta) tidher aċċessibbli mit-triq u <u>konfinanti ma bini ieħor tiegħu</u>: indikat bħala "*beni del ricorrente*". Jekk wieħed iqabbel din il-pjanta tal-applikazzjoni għall-bini tal-"*istanza terrena*" mal-pjanta tal-post tal-konvenut li kienet annessa maċ-ċertifikat tar-reġistrazzjoni ta' dan il-fond[31] ma jidhru xejn l-istess u għalhekk din il-Qorti, nonostante dak li jgħid il-perit, għandha d-dubji tagħha kemm l-applikazzjoni għall-permess kienet fil-fatt qed tirreferi għall-post tal-konvenut 52, Triq is-Salib, Qala.

- Jibqa' l-fatt li n-nannu tal-konvenut kellu xi proprjeta` fi Strada Croce u ma jistax jiġi eskluż li l-post illum tal-konvenut 52 Triq is-Salib, Qala seta' inbena fuqha. Ovvjament peress li mhux magħruf

---

[29] Fol 136
[30] L-i"**stanza terrena**" indikata fuq il-pjanta a fol 135 jista' jkun li hija illum parti mill-post tal-konvenut 52, Triq is-Salib, Qala, jew jista' jkun li baqgħet kamra : fuq il-kuntratt tal-1988 meta inqasmu l-beni ta' missier il-konvenut, l-istess konvenut, fost affarijiet oħra messitu: "***kamra bla numru f'Cross street, Qala, Gozo, u konfinanti lvant beni tal-istess GioMaria Portelli, tramuntana mat-triq, punent beni tal-aħwa Mizzi.***"
[31] Fol 252

kemm kienet tkejjel l-estenzjoni tal-art ta' nannuh ma jistax wieħed jikkalkula kemm mill-post 52, Triq is-Salib, Qala, seta' inbena fuqha u kemm seta' forsi inbena fuq l-erba' kejliet li messew lil nanntu Maria Portelli;

- Fir-rigward tal-qsami li sab il-perit Portelli fil-parti tal-mandra wara l-post tal-konvenut hemm diversi teoriji: il-konvenut jgħid li kienu jaqsmu l-artijiet tan-nanniet tiegħu (u cioe` l-art tan-nannu tiegħu mill-mandra ta' erba' kejliet tan-nanna tiegħu), l-atturi da parti tagħhom jeskludu li dawn jaqsmu l-mandriet tal-kontendenti – ovvjament għaliex skont it-teżi tagħhom il-mandra hija kollha tagħhom – u di piu` jgħidu li mhux pruvat mija fil-mija li fil-fatt il-ġebla hux qed tiddelimita proprjeta`;

- Concetta Muscat (xhud tal-konvenut, li meta xehdet fl-2009 kellha 77 sena) fl-affidavit tagħha qalet li mal-post tal-konvenut hemm biċċa raba u tiftakarha kollha bajtar tax-xewk. Kontro-eżaminata qalet li għalkemm il-mandra hija biċċa waħda, parti kienet ta' Żarena (iz-zija tal-atturi) u parti ta' Ġamri (il-familja tal-konvenut). Fil-fatt xehdet li ma hemmx ħitan li jaqsmu "*m'hemmx ħitan, xejn bejniethom*". Qalet ukoll "*ir-raba ta' Ġamri qegħda mal-ħajt ta' Ġamri u ta' Żarena fuq in-naħa tagħha*". Mistoqsija kemm kienet kbira l-biċċa ta' Ġamri wieġbet "*Naf li kellu biċċa hemmhekk imma*

ma nafx kemm hi kbira, lanqas xejn". Għalhekk skont din ix-xhud, isegwi li l-mandra oriġinali ta' seba' kejliet tnaqqset miż-żewġ naħat.

62. Jiġi osservat finalment illi ma jirriżultax li l-konvenut huwa proprjetarju ta' xi mandra peress li meta saret il-qasma tal-beni ta' missieru u ta' Antonio u Antonia gio konjuġi Theuma (iż-żijiet) fl-1988[32], li permezz tagħha, fost affarijiet oħra ħa l-fond 52, Triq is-Salib, Qala, ma tissemma l-ebda mandra. Fil-fatt l-istess konvenut meta irreġistra l-post tiegħu fl-1997 mar-Reġistratur tal-Artijiet ukoll ma jsemmi l-ebda mandra. Isir aċċenn għall-fatt li mhux biss il-konvenut ma messitu l-ebda mandra, iżda propju <u>ma kien hemm l-ebda mandra x'tiġi assenjata lill-kondividenti</u>. Dan il-fatt ċertament li jimmilita ferm favur it-teżi tal-atturi li l-erba kejliet mandra li kienet ħadet nanntu Maria Portelli intużaw fil-bini tal-fond illum tiegħu.

63. Minkejja d-dubji li ipprova jqajjem il-konvenut, il-probabbilità kbira hija li l-mandra in disputa (li tkejjel 58.5mk) hija fil-fatt il-mandra ta' tlett kejliet li kienet akkwistat Angela Theuma fl-1930 (ta' 56.205mk). Għalkemm fil-kuntratt tal-qasma ma jissemmiex speċifikatament li mal-"*camera*" u mal-"*mandretta*" Angela Theuma kienet qegħda tieħu "*cortile*", u għalkemm hemm ix-xiehda ta' Concetta Muscat li l-mandra kienet in parti ta' Zarena (iz-zija tal-atturi) u in parti tal-familija tal-

[32] Fol 143-144 tergo

konvenut, min-naħa l-oħra wieħed ma jridx jinsa l-ekwiparazzjoni qawwija li ħallset Angela Theuma, u partikolarment il-fatt li fl-1988 meta inqasmu l-beni ta' missier u taz-zijiet tal-konvenut ma kien hemm l-ebda mandra x'tiġi assenjata, fatt li jindika li l-post 52, Triq is-Salib, Qala, (li għandu kejl ta' 95.4mk) aktarx inbena fuq l-erba' kejliet (74.4mk) li ħadet in-nanna tal-konvenut u wkoll fuq l-art li kellu n-nannu tiegħu.

64. Ikkonsidrati dawn il-fatturi kollha, din il-Qorti hija tal-fehma li l-konvenut ma irnexxilux jinnewtralizza l-preżunzjoni favur l-atturi li huma għandhom titolu ta' proprjeta` fuq l-art kontestata u li għalhekk din il-Qorti ma issibx raġunijiet suffiċjenti sabiex tiddisturba l-apprezzament tal-provi li għamlet l-ewwel Qorti.

65. Għaldaqstant it-tieni u t-tielet parti tal-ewwel aggravju tal-konvenut appellant qegħdin ukoll jiġu miċħuda.

<u>It-tieni aggravju dwar il-preskrizzjoni akkwizittiva u l-access għall-mandra:</u>

66. Il-premess huwa suffiċjenti sabiex il-Qorti tiddisponi mill-vertenza bejn il-partijiet in kwantu tirrigwarda t-titolu ta' proprjeta` fuq il-fond in kwistjoni iżda l-Qorti għall-finijiet ta' kompletezza ser tindirizza wkoll it-tielet aggravju li jirrigwarda l-preskrizzjoni akkwiżittiva.

67. L-ewwel Qorti fl-aħħar parti tas-sentenza tagħha qalet illi

> *"…anke kieku kellhom, għall-grazzja tal-argument, jiġu injorati d-dokumenti kollha li fuqhom l-atturi qed jibbażaw it-titolu tagħhom, il-fatt li l-unika aċċess għal din il-mandra kien u baqa' mill-fond tal-atturi bin-numru 45, Triq is-Salib, u ġie stabbilit li kienu biss Angela Theuma u s-suċċessuri fit-titolu tagħha li f' dawn is-snin kollha mill-1930 'l hawn daħlu fiha, u li ħadd qabel ma tfaċċa l-konvenut bl-oġġezzjoni tiegħu mal-Awtorita` tal-Ambjent u l-Ippjanar fl-2005, qatt ma ddisturbahom f'dan il-pussess, huma jistgħu jistrieħu wkoll fuq il-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali a tenur tal-artikolu 2107(1) tal-Kodiċi Ċivili."*

68. Il-konvenut appellant fir-rikors tal-appell tiegħu isostni li tali kunsiderazzjoni qatt ma setgħet issir għas-sempliċi raġuni li l-atturi appellati fl-ebda ħin ma ibbażaw il-pretenzjoni tagħhom fuq il-preskrizzjoni. Huma jirreferu għall-Artikolu 2111 tal-Kodiċi Ċivili li jistipula li "*Il-Qorti ma tistax ex officio tagħti effett għall-preskrizzjoni jekk din ma tiġix eċċepita mill-parti interessata*".

69. F'dan ir-rigward din il-Qorti tagħmel riferenza għal deċizjoni riċenzjura tagħha fl-ismijiet **Doris Grech vs Valentino Valenti**[33]. F'dan il-każ, l-attriċi ma kinitx ibbażat it-talba tagħha (li tiġi dikjarata s-sid tal-proprjeta` in kwistjoni) speċifikatament fuq il-preskrizzjoni akkwiżittiva, u l-konvenut b'riferenza għall-Art 2111 argumenta li ladarba din il-preskrizzjoni akkwiżittiva ma tqajmitx formalment allura l-ewwel Qorti ma setgħetx "iżżid" tali talba u tiddeċiedi fuqha. Fil-fatt fir-rikors

[33] **Doris Grech vs Valentino Valenti**, App. Superjuri, 27.02.2015

promotorju tagħha hija sempliċiment allegat li hija l-proprjetarja tal-fond li allegatment kien jinkludi l-parti in kwistjoni. Kien imbagħad fis-sottomissjonijiet tagħha li qajmet il-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali. Din il-Qorti kienet irriteniet fl-ewwel lok li l-Artikolu 2111 japplika meta waħda mill-partijiet tiddefendi ruħha kontra xi talba tal-parti l-oħra billi tressaq l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni u fil-każ in kwistjoni l-użukapjoni ma tqajmitx bħala eċċezzjoni iżda tqajmet mill-attriċi fis-sottomissjonijiet tagħha biex hija tispeċifika t-titolu li abbażi tiegħu kienet qegħda ssostni fit-talba u fil-kawżali tagħha li hija l-"proprjetarja". Irriteniet ukoll fit-tieni lok illi t-talba tal-attriċi kienet wiesgħa biżżejjed biex tikkomprendi titolu derivattiv kif ukoll titolu oriġinali. Dehrilha li l-użukapjoni kienet tinkwadra sewwa fil-kawżali u d-domanda tal-attriċi. Kienet saret riferenza f'dan ir-rigward għas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell Inferjuri **Design Elements Ltd v. Michael P Camilleri pro et nomine** (20.10.2004) fejn kien giet ritenut hekk:

> *"Hu ritwalment rikjest bl-Artikolu 156(1) tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili illi l-oggett u r-raguni tat-talba fic-citazzjoni ghandhom ikunu imfissra car u sewwa u in linea ta' principju dawn ma jistghux jigu mibdula jew aggunti. Tant li jinsab enuncjat f' bosta sentenzi illi l-Qorti ghandha toqghod ghat-talba kif tkun giet imfissra fl-att tac-citazzjoni u ma tistax tiddeciedi fuq xi dritt iehor li jkun jirrizulta, imma li ma jkunx jidhol sewwa fittalba kif imfissra fl-att tac-citazzjoni (Kollez Vol XXXIX, p.24323)".*[34]

70. Qalet ukoll li d-depożizzjoni tal-attriċi u tax-xhieda minnha prodotti

[34] Sentenza kwotata (Kollez Vol XXXIX p.243) hija dik tas-17.06.1955 moghtija mill-Qorti tal-Appell Superjuri fl-ismijiet **Veneranda Farrugia et v. Giuseppe Borg et.**

jirreferu fost oħrajn għall-użu li hi u l-familja tagħha kienu jagħmlu mill-bejt in kwistjoni għal għexieren ta' snin u għalhekk irriteniet li jista' jingħad li l-provi prodotti mill-attriċi kienu kompatibbli ma' u indikattivi tal-allegazzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali.

71. Issa fil-każ odjern l-atturi ppremettew illi huma l-proprjetarji tal-fond 45, Triq is-Salib, Qala u li l-mandra in kwistjoni hija parti integrali minnu, iżda ppremettew ukoll li tali art "*kienet u għadha fl-intier tagħha fil-pussess tal-atturi…*" u talbu li jiġi dikjarat li hija "*proprjeta` esklussiva tagħhom*". Inoltre fis-sottomissjonijiet tagħhom l-atturi jispjegaw kif l-art in kwistjoni kienet sa minn dejjem aċċessibbli biss mill-proprjeta` tagħhom u li kienu huma u l-awturi tagħhom li kienu jaħdmuha u jutilizzawha. Jispjegaw ukoll li l-pussess tagħhom fuq l-art *"qatt ma ġie molestat jew interrott ħlief f'dawn l-aħħar snin mill-konvenut"*.

72. Din il-Qorti għalhekk hija tal-fehma li l-preskrizzjoni akkwiżittiva tinkwadra sew fil-kawżali u t-talba tal-atturi. Jingħad ukoll li tressqu diversi provi li huma kompatibbli mal-allegazzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva u dan peress li jikkonfermaw mhux biss li l-mandra in kwistjoni kienet ilha tintuża mill-familja tal-atturi għal għexieren ta' snin imma wkoll għaliex hija aċċessibbli biss mill-fond tal-istess atturi. Il-konvenut ukoll kellu l-opportunita` biex iġib provi biex jirribatti dan għax fil-fatt hu stess allega li kellu l-pussess.

73. Dan l-aggravju wkoll, ghalhekk, huwa michud.

<u>It-tielet aggravju</u>

Id-difiza tal-konvenut

74. Permezz ta' dan it-tielet aggravju tiegħu l-appellant jilmenta li l-ewwel Qorti interpretat skorrettement is-sottomissjonijiet tiegħu u żnaturat id-difiża tiegħu bażata fuq is-sempliċi ċaħda tal-pussess jew proprjeta` tal-mandra in kontestazzjoni da parti tal-atturi u ikkonvertitha f'waħda ibbażata fuq il-pretensjoni ta' titolu da parti tal-konvenut.

75. Fir-rigward tal-mandra in kwistjoni l-konvenut fir-risposta ġuramentata tiegħu ma eċċepiex speċifikatament li huwa għandu titolu fuq il-mandra in kwistjoni u fil-fatt illimita l-oppożizzjoni tiegħu għat-talba tal-atturi billi:

(i) ikkontesta l-allegazzjoni tal-atturi li kellhom il-pussess jew il-proprjeta` tal-mandra u

(ii) eċċepixxa li l-pussess tal-art effettivament kien f'idejh u f'idejn l–awturi tiegħu fit-titolu.

76. L-ewwel Qorti osservat li minkejja li l-konvenut illimita l-linja difensjonali tiegħu fuq il-pussess huwa imbagħad fil-kors tas-smigħ tal-kawża beda jinsisti li l-mandra (jew parti minnha) kienet tiegħu bħala suċċessur fit-titolu tan-nanna paterna tiegħu Maria Portelli li bil-kuntratt tad-diviżjoni tal-14 ta' Awwissu 1930 kienet ġiet assenjata erba kejliet art.

77. Fil-fatt fl-affidavit[35] tiegħu jgħid hekk: "*Nispjega li l-biċċa mandra li jiena għandi f'idejja u li fuqha hemm din il-kwistjoni ġiet għandi b'dan il-mod…"* (enfasi miżjuda). Jispjega li l-post illum tiegħu 52, Triq is-Salib, Qala[36] kif ukoll il-porzjon ta' erba kejliet li kienu messew lin-nanna tiegħu Maria Portelli fl-1930 kienu għaddew f'idejn missieru Joseph Portelli u imbagħad il-"post" kien għadda f'idejh.

78. Fin-nota tas-sottomissjonijiet tiegħu tal-28 ta' Ottubru 2011 jgħid hekk fuqu innifsu: "*Min-naħa tiegħu il-konvenut qiegħed jgħid li l-mandra hija proprjeta` tiegħu peress illi kienet ġiet assenjata lill-awturi fit-titolu tiegħu permezz tal-kuntratt pubblikat min-Nutar Francesco Gauci tal-14 ta' Awissu 1930.*" (enfasi miżjuda)

79. Għaldaqstant ma hux minnu li l-ewwel Qorti interpretat ħażin is-

[35] Affidavit tal-konvenut, fol 131-133
[36] Skont il-konvenut, il-post 52, Triq is-Salib, Qala, kien inbena fuq art li kien xtara n-nannu tiegħu Gio Maria Portelli qabel l-1930 u mhux fuq l-erba kejliet li kienu messew lin-nanna tiegħu Maria Portelli (mart Gio Maria Portelli) bil-qasma tal-1930.

sottomissjonijiet tal-appellant u żnaturat id-difiża tiegħu. Dak li jirriżulta għamlet l-ewwel Qorti hu li ħadet konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut appellant dwar il-kontestazzjonijiet tiegħu tal-pussess u titolu ta' proprjeta` vantati mill-atturi, kif ukoll tal-provi prodotti minnu tul il-proċess u tas-sottomissjonijiet li saru minnu waqt il-kawża u għamlet l-apprezzament tagħha tal-provi fil-kuntest tal-kumpless ta' dak miġjub mill-konvenut in sostenn tal-eċċezzjonijiet tiegħu. Ma kien hemm xejn irregolari f'dan kollu.

80. L-ewwel Qorti stabbiliet li mill-kumpless tal-provi kien irriżulta li l-atturi kellhom il-pussess tal-mandra in kwistjoni u li dan kien jiġġenera l-preżunzjoni li l-atturi kienu proprjetarji tal-istess mandra u li l-konvenut ma kienx irnexxilu jdgħajjfu la l-provi prodotti tal-pussess tal-mandra da parti tal-atturi u anqas il-preżunzjoni tat-titolu ta' proprjeta' li din il-preżunzjoni tiġġenera favur l-atturi skont il-liġi. Din il-Qorti hi tal-fehma li l-ewwel Qorti kienet għal kollox korretta fl-analiżi li għamlet u fil-konklużjonijiet minnha raġġunti kif din il-Qorti ġia` ikkonkludiet fil-kors tal-konsiderazzjonijiet tagħha fuq premessi.

81. Dan it-tielet aggravju qiegħed għalhekk jiġi respint.

82. B'hekk l-aggravji kollha tal-konvenut appellant qegħdin jiġu respinti.

Decide

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad l-appell tal-konvenut u tikkonferma in toto s-sentenza appellata.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-istess konvenut appellant.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
mb