15 ta' Diċembru, 1997

Imħallfin:-

S.T.O. Joseph Said Pullicino, B.A. (Hons.), LL.D. - President
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.
Onor. Joseph D. Camilleri B.A., LL.D.

Nutar Joseph Henry Saydon, Professur Joseph V. Zammit Maempel,
Vitorin Testaferrata Bonici, Beatrice Zammit Maempel,
Dr. Albert Zammit Maempel, Dr. George Zammit Maempel u
Eileen Zammit Maempel

versus

Veneranda Bradshaw, Mary Falzon Sant Manduca u
Alfred Falzon Sant Manduca fil-kwalità tiegħu ta' esekutur
testamentarju ta' George Cassar Desain

Proprjetà - *Actio Reivindicatoria - Probatio Diabolica*

Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat sentenza ta' l-Ewwel Qorti li fuq il-provi sabet illi l-konvenuti kienu qegħdin jokkupaw fond mingħajr titolu u ordnat l-izgumbrament tagħhom.

Il-Qorti:-

L-atturi hekk ipproċedew b'dan l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili;

"L-atturi, wara li ppremettew illi huma proprjetarji tal-fond konsistenti f'dar u remissa numri 25 u 24A Triq il-Buskett, Rabat li huma akkwistaw b'kuntratt in atti Nutar Dr. Maurice Gambin tas-16 ta' Mejju, 1989; illi l-konvenuti qed jokkupaw minghajr ebda titolu legali r-remissa numru 24A Triq il-Buskett, Rabat; illi l-konvenuti qed jirrifjutaw li jirrilaxxjaw il-pussess ta' l-imsemmija remissa anke wara li ġew interpellati jagħmlu dan kemm verbalment, kemm b'ittra interpellatorja u kemm bi protest ġudizzjarju; talbu li din il-Qorti:

Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenuti qed jokkupaw ir-remissa 24A, Triq il-Buskett, Rabat, minghajr ebda titolu legali, liema remissa hija proprjetà ta' l-atturi;

Tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju jirrilaxxjaw il-pussess ta' l-imsemmija remissa";

Il-konvenuti hekk eċċepew:

"Fiċ-ċitazzjoni l-atturi kien messhom talbu dikjarazzjoni li huma proprjetarji tar-remissa in kwistjoni peress li dan hu l-punt in kontestazzjoni bejn il-kontendenti. L-enfitewsi temporanja in kwistjoni m'għalqitx fl-1980, iżda fadlilha xi ħamsin sena oħra";

B'sentenza tat-12 ta' Jannar, 1994, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u laqgħet it-talbiet attriċi u konsegwentement, filwaqt li ddikjarat li l-konvenuti kienu qegħdin jokkupaw il-fond 24A, Triq il-Buskett, Rabat, bla ebda titolu validu fil-liġi, ordnat l-iżgumbrament tagħhom mill-istess fond, u għal dan il-fini pprefiġġiet xahrejn żmien minn dakinhar tas-sentenza biex joħorġu mill-istess fond. L-ispejjeż kellhom jithallsu mill-konvenuti;

Din hi l-*motivazzjoni* tas-sentenza appellata:

"L-atturi qed isostnu li l-fond 24A, Triq il-Buskett, Rabat, proprjetà tagħhom jinsab okkupat mill-konvenuti bla ebda titolu validu fil-liġi u konsegwentement qed jitolbu li l-istess konvenuti jiġu *żgumbrati* mill-istess fond fi żmien qasir u perentorju;

Il-konvenuti eċċepew li fl-ewwel lok l-atturi kellhom jitolbu dikjarazzjoni ta' proprjetà u fi kwalunkwe każ il-konċessjoni enfitewtika in kwistjoni għadha ma għalqitx u fadlilha xi ħamsin *sena*;

L-atturi jidderivaw it-titolu tagħhom mill-kuntratt ta' l-akkwist tas-16 ta' Mejju, 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin meta huma akkwistaw b'titolu ta' xiri assolut mingħand il-Mensa ta' l-Arċisqof ta' Malta, debitament rappreżentata mill-Wisq *Reverendu Monsinjur* Dun Carmelo Bonavia, id-dar numru ħamsa u *għoxrin (25) u* l-garaxx kontigwu għall-istess dar numru erba' u għoxrin *ittra* A (24A) kif ukoll il-passaġġ retropost għall-istess garaxx u l-ġnien retropost għall-istess dar u dan skond pjanta annessa ma' l-istess kuntratt;

L-art u l-*fondi trasferiti kienu* jifformaw parti minn diversi *plots* ta' art li kienu ġew *konċessi in* enfitewsi temporanja, in parti għal 99 sena u in parti għal 150 sena u dana permezz ta' diversi kuntraatti li ma hemmx il-ħtieġa li jiġu eżaminati fid-dettal. Żgur però li jirriżulta li l-konċessjoni ta' 99 sena kienet versu ċ-ċens ta' Lm1.55c, filwaqt li l-konċessjonijiet għal mija u ħamsin sena kellhom ċens komplessiv ta' disa' liri, tlieta u tletin ċenteżmu u tliet milleżmi (Lm9.33,3). Dan ma jidhirx li hu kontestat;

Ġara li fit-28 ta' Lulju, 1936, b'kuntratt ta' rikonoxximent

fl-atti tan-Nutar Edward Calleja Schembri (fol. 39 *et seq*) il-Mensa Arċiveskovili, bħala direttarja u Dr. Federico Maempel u Dr. Giuseppe Zammit u tal-fondi 25A, 26 u 27 Triq il-Buskett, Rabat, (*con accesso giardino*) soġġetti *ann'annuo temporaneo canone di* Lm9.06,8d *vis-a-vis* Dr. Federico Maempel;

Dan ir-rikonoxximent ġie wara kuntratt ta' diviżjoni li sar bejn l-awturi tal-kontendenti ċjoè id-dottori Maempel u Zammit, *fl-1935 u li permezz tiegħu ġie stabbilit eżattament dak li kien* detenut minn parti jew minn oħra in enfitewsi temporanja;

In segwitu għall-kuntratt tat-28 ta' Lulju, 1936, fil-kotba tal-Kurja saret distinzjoni netta bejn iż-żewġ fondi. Proprjetà bdiet tiġi indikata bħala 25A, 26 u 27 Villa Lugisland, Triq il-Buskett, ta' l-awtur tal-konvenuti konċessa in enfitewsi temporanja għall-150 sena. Proprjetà oħra bdiet tiġi indikata bħala 24A, 25, Triq il-Buskett, ir-Rabat, ta' l-awtur ta' l-atturi konċessa għal 99 sena. Jiġi rrilevat li n-numru 24A jagħmel referenza għall-bieb tal-garaxx li jifforma parti mill-fond 25 u sottopost, in parti, għall-istess fond. Dan jidher ċar mill-pjanti mhezza mill-Perit Joseph Ellul Vincenti u annessi mal-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-atturi tas-16 ta' Mejju, 1988;

Minn dan kollu jidher ċar li l-atturi jistgħu jivvantaw d-dritt tagħhom ta' proprjetà tar-remissa 24A, Triq il-Buskett, ir-Rabat:

Mill-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-1988;

Mill-fatt li din tifforma parti mill-fond 25, Triq il-Buskett, ir-Rabat;

Mill-istat ta' fatt li ilu jeżisti sa mill-1936, meta saret il-*qasma effettiva tal-fondi; u*

Kif ukoll mill-fatt li d-drittarju dejjem irrikonoxxa dan l-istat ta' fatt;

L-atturi ukoll għandhom favur tagħhom li sa mill-1936 dejjem kien rikonoxxut li ċ-ċens fuq l-art in kwistjoni kien għal perijodu ta' 99 sena. Ċjoè kien jagħlaq fl-1989;

Da parti tagħhom il-konvenuti jistrieħu fuq:

Il-fatt li l-Knisja għas-snin 1987 u 1992 irrilaxxjat riċevuti fejn jissemma l-fond 24A; u

Il-fatt li fil-kuntratt ta' diviżjoni tas-16 ta' April, 1935, *bejn* Maempel u Zammit, jissemma li l-fond 27, 26 u 25A, Via Boschetto, Rabat, "*oggi pure con acesso provisorio da Via Boschetto attraverso una remissa num. 24A e passaggio sottoposto alla casa numero 25*";

L-ewwelnett il-Qorti tistagħġeb kif il-konvenuti jistgħu jippretendu li minn dawn il-premessi jibbażaw xi titolu fuq ir-remissa in kwistjoni. Ir-referenza għall-fond 24A fir-riċevuti esebiti hija ċertament żball tal-persuna li rrilaxxjat l-istess riċevuti. Id-dritt tal-konvenut jitwieled mill-kuntratt tal-qasma ta' l-1935 u l-att rikonjitorju tas-sena sussegwenti. F'dawn iż-żewġ atti jirriżulta ċar li l-proprjetà tal-konvenut kienet dik bin-numru 25A, 26 u 27 u l-ebda żball ta' skrivan jew terza persuna oħra ma tista' twassal sabiex il-konvenuti jkabbru l-proprjetà tagħhom;

Dwar it-tieni sottomissjoni tal-konveuti, jiġi rrilevat li l-kliem stess tal-kuntratt *con acesso provisorio*, jindika li Dr. Maempel, li kien qed jikkonċedi l-*utile* dominju temporanju tal-Villa Ligisland kien ben konxju li r-remissa kienet ta' terzi u li l-aċċess minnha kien proviżorju. Kieku r-remissa kienet ta' Dr.

Maempel, ma kienx ikun hemm il-ħtieġa li jissemma li hemm aċċess mill-istess remissa għall-ġonna retroposti - dan kien ikun ovvju. Dan jidher aktar ovvju meta jissemma l-passaġġ "sottopost alla casa numru 25" ta' l-atturi. Minn hawn jidher li kien hemm xi ftehim bejn ta' Maempel u ta' Zammit sabiex jintuża aċċess temporanjament mill-proprjetà ta' Zammit għall-ġnien ta' Maempel;

Fl-aħħarnett issir referenza għall-konvenju iffirmat bejn il-konvenuti u Mons. Carmelo Zammit in rappreżentanza tal-Kurja *li permezz tiegħu l-istess konvenuti obbligaw ruħhom li jifdu ċ-ċens* gravanti tal-fondi 25A, 26 u 27, Triq il-Buskett, ir-Rabat, u jixtru id-dirett dominju ta' l-istess fondi, flimkien ma' l-għalqa retroposta għall-fond 24A u 25. Dan l-att huwa l-aqwa prova li l-konvenuti minn dejjem irrikonoxxew il-fatt li l-fond 24A kien jagħmel mal-fond 25, fl-istess triq u li ma kellhom ebda dritt ta' proprjetà fuqu";

L-appellanti jidher li qed jibbażaw l-aggravji tagħhom fuq dawn is-sottomissjonijiet:

Li l-Kurja, venditriċi tal-fond *de quo* lill-atturi appellati, li qed issostni li ċ-ċens fuq dan il-fond skada fl-1986 baqgħet tesiġi u tirċievi l-ħlas taċ-ċens gravanti fuqu anke wara l-iskadenza ta' dik id-data. Dan kif jidher mir-riċevuti rilaxxjati ukoll sas-sena 1993;

Li minn dokument A4 esebit mill-istess atturi hemm indikat li ċ-ċens imħallas mill-awtur tal-konvenuti - Dottor Frederick Maempel, kien ikopri l-fondi 24A, 25A u 26, Villa Lugensland *e giardino retroposto*;

Li minn dan jargumentaw li la ċ-ċens tal-Villa Lugensland kien għad fadallu snin biex jiskadi, l-istess kien fadallu ċ-ċens

gravanti l-fond 24A, li kien, skond huma, jikkostitwixxi l-uniku aċċess għall-inġenji biex jintużaw fl-għelieqi retroposti. Isostni allura li ċ-ċens tal-garaxx *de quo* kien jiskadi meta kien jiskadi ċ-ċens tal-Villa Lugensland "u dan billi jappartjenu lill-istess konċessjoni enfitewtika";

Din il-Qorti eżaminat b'attenzjoni l-att proċesswali u tipprofessa li ssib diffikultà biex issegwi bi preċiżjoni x'inhi l-kontestazzjoni ta' l-appellanti għat-talba attriċi. Apparti dak li ngħad fin-nota ta' sottomissjonijiet il-provi prodotti kienu jirrigwardaw aspetti għal kollox marġinali għall-meritu involut fil-kawża. Il-partijiet - fil-verità l-aktar l-appellanti - ikkonċentraw fuq il-produzzjoni ta' xhieda u dokumenti fir-rigward tal-ħlas ta' ċens u dwar ftehim li sar dwar il-fidi ta' ċens bejn l-appellati u l-Kurja Arċiveskovili. Provi li ftit li xejn seta' kellhom rilevanza għall-meritu. Il-Qorti, kif sewwa identifikat l-Ewwel Qorti - jeħtieġ li tkun arġinata fil-konsiderazzjonijiet tagħha mill-provi sakemm dawn ikunu rilevanti għat-talba u għall-eċċezzjonijiet magħmula in kontestazzjoni tagħha. F'dan il-kuntest jirriżulta għal kollox irrilevanti l-fatt jekk il-Kurja baqgħetx tippretendi u tirċievi l-ħlas taċ-ċens oriġinarjament gravanti fuq ir-remissa *de quo* wara li dan kien attwalment skada. Dan il-fatt - anke jekk kif hu ppruvat ġara, bl-ebda mod ma jbiddel it-terren tal-kwistjoni fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ, fir-rigward tat-titolu li bih l-appellati akkwistaw il-fond *de quo*. Bl-ebda mod din iċ-ċirkostanza ma kienet tirrendi ċens skadut f'wieħed veljanti u allura mhux terminat, jekk it-terminu tiegħu ikun attwalment skada. Konsegwentement, il-fatt li l-kurja baqgħet tirċievi ċ-ċens għal xi żmien wara li skada ċ-ċens, kif ġie aċċertat żbaljatament - ma jbiddel xejn mir-relazzjonijiet bejn l-enfitewta u d-direttarju. Relazzjonijiet li jkunu ġew terminati definittivament appena skada t-terminu enfitewtiku. *Multo magis*, meta jkun jirriżulta: (1) li dan il-ħlas sar bi żball u (2) f'kull każ il-fond li fuqu l-pagament taċ-ċens ikun ġie effettwat ikun ġie żmien qabel trasferit in piena proprjetà mill-

istess direttarju lill-enfitewta nnifsu;

Dan hu l-qofol ta' l-ewwel aggravju ta' l-appellant u din il-Qorti ma tarax kif dan jista' jiġi allura ġuridikament sostnut. L-azzjoni hi nfatti ta' indole petitorja li fiha l-Qorti hi mistiedna qabel xejn biex teżamina t-titolu ta' l-attur għall-fond minnu rivendikat. L-ewwel u l-aqwa ostakolu għat-teżi tal-konvenuti appellanti hu nfatti li huma stess mhumiex qed jivvantaw direttament titolu fuq ir-remissa. Fl-ebda mument waqt il-kawża ma speċifikaw taħt liema titolu qed jippretendu li qegħdin jiddetjenuha. Jissuġġerixxi biss alternattivi u jħallu ħafna għall-immaġinazzjoni fi sforz biex iżommu miftuħa l-opzjonijiet kollha mingħajr ma jippreġudikaw jeddijiet oħra li għandhom *fuq il-fondi viċini*. Żgur però li meta hekk jagħmlu *l-appellanti* ma waslux biex jippruvaw titolu ċert minnhom pretiż biex jassiguralhom pussess leġittimu. Jissuġerixxu li għandhom dritt ta' passaġġ għax il-proprjetà, retroposta għar-remissa in kwistjoni, li huma ċertament jiddetjenu b'titolu validu ta' enfitewsi temporanja - skond huma - ma kinitx aċċessibbli għall-passaġġ ta' l-inġenji jekk mhux minn din ir-remissa. Jissuġġerixxu ukoll li din ir-remissa kienet b'xi mod inkluża fil-konċessjoni enfitewtika temporanja favur tagħhom li huma għandhom fuq il-Villa viċina. Żgur però li dan it-titolu ma jirriżulta minn ebda kuntratt. Jirriżulta fil-fatt *il-kontra*. Indubbjament il-fatt li fil-kuntratt ta' diviżjoni tas-16 ta' April, 1935, bejn l-awturi tal-kontendenti il-fondi li ġew assenjati lill-awturi ta' l-appellanti ġew deskritti bħala li *oggi pure con acesso provisorio da Via Boschetto attraverso una remissa numero 24A e passaggio sottoposto alla casa numero 25* hi prova konklussiva u infuttabbli li l-fond numru 24A ma kienx ġie trasferit b'dak l-att ta' diviżjoni lill-awtur ta' l-appellanti. A *contrario senso* jfisser bilfors li din il-proprjetà, anke jekk soġġetta għal dan il-passaġġ provviżorju, kienet ġiet assenjata lill-awtur ta' l-appellati. Meta wieħed iqis li l-kontendenti jaqblu - u ma jistgħux ma jaqblux - li dan il-kuntratt kien il-fonti

tat-titolu rispettiv tagħhom, il-Qorti ma tifhimx kif jistgħu l-konvenuti appellanti jkomplu jsostnu li kienu b'xi mod l-utilisti ta' dan il-garaxx;

Kif sewwa josservaw l-appellati, it-titolu li jidher li qed jivvantaw il-konvenuti appellanti mhux wieħed possessorju, iżda wieħed petitorju, in kwantu qed jippretendu li għandhom titolu ta' proprjetà anke jekk qatt - kif ingħad - ma speċifikaw eżattament dan it-titolu x'kien u kif ġie kkreat. Mill-banda l-oħra l-atturi appellati li qed jaġixxu fil-petitorju, u li allura kellhom jipproduċu l-prova djabolika tat-titolu tagħhom, issodisfaw pjenament dan l-oneru. It-titolu tagħhom jemerġi ċar mill-kuntratt li ma ġie bl-ebda mod kontestat mill-appellanti. Il-kuntratt ta' komprovendita tas-16 ta' Mejju, 1989, in atti in-Nutar Maurice Gambin jittrasferixxi l-proprjetà assoluta kemm tal-garaxx kif ukoll tal-fond kontigwu numru 25, *Triq il-Buskett*, lill-atturi. Il-pjanta annessa ma' l-istess kuntratt turi ukoll, kjarament, li ż-żewġ fondi kienu interkomunikanti *permezz ta' taraġ li jagħti mill-garaxx għal ġol-pjan terran tal-*fond numru 25. Hu stabbilit illi fiż-żmien meta dan il-fond kien għadu proprjetà tal-Kurja u kien allura soġġett għaċ-ċens temporanju, dan kien ġie assenjat bil-kuntratt tad-diviżjoni fuq imsemmi, lill-awtur ta' l-appellati, u f'dan il-kuntratt ta' diviżjoni, il-fond ġie soġġett għal aċċess temporanju *favur il-*fondi assenjati lill-attur ta' l-appellanti. Minn imkien ma tirriżulta l-prova ġuridika li dan il-garaxx kien ġie assenjat b'titolu ta' ċens lill-awtur ta' l-appellanti kif qegħdin issa jippretendu. Il-provi juru proprju il-kontra. Minn imkien mill-provi ma tirriżulta t-teżi ta' l-appellanti li ċ-ċens gravanti *l-fond* 24A kien jiskadi meta jiskadi ċ-ċens temporanju tal-Villa jew li dan iċ-ċens kien jappartjeni lill-istess konċessjoni enfitewtika. Asserzjoni ta' din ix-xorta ma tistax ma titqiesx li tkun għal kollox gratuwita u bla bażi sakemm ma tkunx tirriżulta minn xi att pubbliku kostruttiv ta' dak iċ-ċens;

Il-konsiderazzjonijiet fis-sentenza appellata fir-rigward tat-titolu ta' l-appellati huma korretti u ma ġew bl-ebda mod skossi mis-sottomissjonijiet li għamlu l-appellanti. Mhux il-każ li dawn jiġu ulterjorment approfonditi minn din il-Qorti u l-konsiderazzjonijiet fuqhom magħmula huma biżżejjed biex jirrispondu l-aggravju ssollevat fl-appell, li, kif ingħad, jonqos li jinvesti frontalment u direttament il-veru meritu tal-vertenza;

Għal dawn il-motivi u ukoll għal dawk dedotti mill-Ewwel Qorti, l-appell hu miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti. Għall-fini tat-termini għall-iżgumbrament dan għandu jkun ta' xahrejn dekorribbli mil-lum sa liema żmien l-appellanti għandhom jivvakaw il-fond.