QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum Il-Hamis, 7 ta' Lulju 2016

Numru 4

Rikors Guramentat Nru. 170/2011

Direttur Ufficcju Kongunt

vs

Philip Amato Gauci u
b'digriet tas-16 ta' Jannar 2012
l-atti tal-kawza gew trasfusi f'isem
Doctor Philip Amato Gauci, Tanya O'Brien,
Mariella Riemer, Louis Amato Gauci,
Doctor Andrew Amato Gauci, Christianne Huber,
Francesa Amato Gauci, u Joseph Gerard Amato Gauci u
dan wara l-mewt tal-attur Philip Amato Gauci fil-mori tal-kawza u
b'digriet tas-7 ta' Frar 2012
giet nominata Victoria Amato Gauci bhala kuratrici
sabiex tirrapprezenta lil assenti Doctor Philip Amato Gauci,
Tanya O'Brien, Mariella Riemer, Louis Amato Gauci,
Christianne Huber, Francesa Amato Gauci, u
Joseph Gerard Amato Gauci

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attur tal-21 ta' Frar 2011 li jghid hekk:

1. Illi l-attur huwa s-sid tal-porzjon art maghruf bhala 'Klawsura ta' fuq il-Hzejjen', limiti tal-Imgarr, Malta, wara li din l-istess art ghaddiet ghand il-Gvern ta' Malta minghand il-Parrocca tal-Mosta (bis-sahha ta' Legat imholli mis-Sacerdot Fabrizio Busuttil), bis-sahha tal-ftehim li sar bejn il-Gvern ta' Malta u s-Santa Sede nhar it-28 ta' Novembru 1991 u l-Att IV tal-1992, liema art giet

registrata fir-Registru tal-Artijiet b'titolu assolut u garantit f'isem il-Gvern ta' Malta permezz tal-LRA 1334/1999 (proprjeta numru 55001054;

2. Illi din l-art li fiha kejl ta' hamest elef u seba' mitt (5,700) metru kwadru, giet trasferita lill-Gvern ta' Malta mill-Arcidjocesi ta' Malta b'titolu ta' proprjeta assoluta, hlief ghat-titolu ta' qbiela li jgawdi fuq din l-art il-gabillott Tarcisio Grima, li fuq din l-art ihallas qbiela ta' Lm3 fis-sena;

3. Illi fit-18 ta' Dicembru 2002 giet irregistrata kawzjoni fuq din l-istess art mill-konvenut Philip Amato Gauci, li sostna li l-art in kwistjoni tifforma parti minn art akbar li hu akkwista permezz ta' att ta' divizjoni tal-4 ta' Gunju 1999, wara li hu wiret din l-art minghand ommu Beatrice Amato Gauci, li min-naha taghha kienet wirtet l-art minghand ohtha Maria Testaferrata Bonici;

4. Illi d-Direttur tal-Ufficcju Kongunt, permezz ta' ittra ufficjali datata 9 ta' Dicembru 2003, interpella lill-konvenuti sabiex jiddezistu minn kwalunkwe pretensjoni li qed jaghmlu fuq il-proprjeta in kwistjoni, stante li din hi proprjeta tal-mittent li ghaddiet f'idejh bis-sahha tal-artikoli 5 u 7 tal-Kapitolu 358, b'effett mit-18 ta' Frar 1993;

5. Illi kif ser jirrizulta mill-assjem tal-provi li jridu jitressqu tul it-trattazzjoni tal-kawza, l-art in kwistjoni ilha fil-pussess tal-Gvern, u precedentement tal-Arcidjocesi ta' Malta, sa mill-1728, meta sar it-Testment tas-Sacerdot Fabrizio Busuttil fl-atti tan-Nutar Filippo Giacomo Tonna fl-1 ta' Marzu 1728 fejn thalla l-legat tal-art imsemmija lill-Parrocca tal-Mosta, u ghal dawn is-snin kollha li l-art kienet fil-pussess tal-Arcidjocesi ta' Malta, u sussegwentement anki meta din saret proprjeta tal-Gvern, b'titolu ta' qbiela moghti lil terzi, qatt ma kien hemm kontestazzjoni dwar id-drittijiet tal-Gvern fuq din il-proprjeta;

6. Illi r-registrazzjoni ta' kawzjoni fuq il-proprjeta msemmija qieghed johloq pregudizzju lill-attur, li ghandu interess ihares il-proprjeta tieghu minn dan l-agir illegali u abbuziv;

7. Illi nonostante l-interpellazzjoni li saret ghat-tnehhija tal-kawzjoni, il-konvenuti jew min minnhom baqghu inadempjenti, u kien ghalhekk li l-esponent ma kellu ebda triq ohra hlief li jintavola l-proceduri odjerni sabiex jissalvagwardja d-drittijiet tieghu fuq l-imsemmija proprjeta.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment qieghed jitlob lil din l-Onorabbli Qorti:
1. Tiddeciedi u tiddikjara li l-porzjon art mertu ta' din il-kawza huwa proprjeta tal-attur;

2. Tiddikjara u tiddeciedi li l-imsemmija Philip Amato Gauci u Giovanna sive Jean Soler qatt ma kellhom xi jedd fuq l-art deskritta;

3. Konsegwentement tiddikjara li l-kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tal-1 ta' Novembru 1996 fuq imsemmi ma jaghti lill-konvenuti l-ebda dritt fuq l-imsemmija art, stante li dan sar bi pregudizzju ghall-jeddijiet tal-attur, sid tal-art, u ghalhekk huwa null u minghajr effett legali in kwantu jikkoncerna dik l-art;

4. Konsegwentement tikkundannahom sabiex jiddezistu milli jidhlu b'xi mod jew b'xi mod iehor ikollhom x'jaqsmu aktar mal-istess proprjeta u jhalluha libera ghad-dispozizzjoni tal-attur;

5. Tordna lill-konvenut Registratur tal-Artijiet sabiex jirtira l-kawzjoni li hemm fuq il-proprjeta in kwistjoni u jiddezisti milli jirregistra f'isem il-konvenuti dik il-porzjon art appartenenti lill-attur;

6. Taghti dawk id-direttivi u ordnijiet li jidhrilha li huma mehtiega jew opportuni sabiex din is-sentenza jkollha l-effett kollu erga omnes li trid il-ligi.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuta Giovanna maghrufa Jean Soler li tghid hekk:

1. Illi, preliminarjament, ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju stante illi l-porzjon ta' art mertu tar-rikors fl-ismijiet fuq imsemmija kienet giet assenjata lil huha Philip Amato Gauci - u dana formanti parti minn bicca art ferm akbar denominata "Tal-Hzejjen" sive "Ta' Humbarek" fil-limiti tal-Imgarr Malta - permezz tal-kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino tal-4 ta' Gunju 1999 u kien l-istess Philip Amato Gauci illi irregistra l-kawzjoni msemmija fl-istess rikors guramentat;

2. Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-art meritu ta' dina l-kawza tifforma parti minn territorju ferm akbar imsejjah Tal-Hzejjen, sive Ta' Humbarek fil-limiti tal-Imgarr Malta liema proprjeta minn dejjem kienet tifforma parti mill-assi immobiljari tal-familja Testaferrata Bonici u cioe tal-familja tal-mejta mama taghha Beatrice Amato Gauci. Kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza t-trapass ta' dan t-territorju kien is-segwenti:

a. Fl-4 ta' Jannar 1955 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar l-art intiera giet assenjata liz-zija taghha Maria Testaferrata Bonici li kienet xebba;

b. Fl-1 ta' Novembru 1996 permezz ta' kuntratt ta' divizjoni iehor fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon din l-istess art giet assenjata lil mama taghha Beatrice Amato Gauci, oht l-imsemmija Maria Testaferrata Bonici;

c. Wara l-mewt tal-mama taghha Beatrice Amato Gauci li grat fis-27 ta' Ottubru 1997 dina l-art iffurmat parti minn kuntratt ta' divizjoni iehor u fl-4 ta' Gunju 1999 permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino l-istess art giet assenjata parzjalment lill-esponenti Jean Soler u l-kumplament lil huha Philip Amato Gauci;

L-esponenti tobbliga ruha li tesebixxi kopji tal-istess atti waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Ghalhekk, in forza tal-premess u ta' provi ohra li jingiebu waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-art kollha msemmija - inkluz il-porzjon zghir mertu ta' dina l-kawza - jappartjeni unikament lilha u lill-assi tal-mejjet huha Philip Amato Gauci;

3. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat ir-risposta guramentata tar-Registratur tal-Artijiet li tghid hekk:

1. Illi giet prezentata fir-Registru tal-Artijiet fis-27 ta' Awwissu 1999 applikazzjoni mill-Ufficcju Kongunt ai termini tal-Att dwar Proprjeta ta' Entijiet Ekklesjastici (Kap. 358) ghar-registrazzjoni, f'isem il-Gvern ta' Malta fir-rigward tal-art maghrufa bhala "Ta' Fuq il-Hzejjen", Trig il-Hzejjen, San Pawl il-Bahar u din l-applikazzjoni inghatat in-numru LRA 1334/1999.

2. Illi in segwitu ghall-imsemmija applikazzjoni LRA 1334/1999, l-art in kwistjoni giet registrata bic-Certifikat ta' Titolu numru 55001054, f'isem il-Gvern ta' Malta u mhux bic-Certifikat ta' Titolu numru 50001054 Ii l-atturi erronjament nizzlu fir-Rikors Guramentat.

3. Illi giet prezentata fir-Registru tal-Artijiet fis-16 ta' Dicembru 2002 applikazzjoni minn Dr. Paul Pullicino f'isem Philip Amato Gauci, ghal kawzjoni fuq it-Titolu numru 55001054.

4. Illi l-effett ta' din il-kawzjoni, skont l-artikolu 36(3) tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta hu Ii l-proprjeta milquta tigi iffrizata u ma jkun jista' jigi registrar I-ebda negozju fuq din il-proprjeta minghajr il-kunsens ta' min qed jaghmel il-kawzjoni.

5. Illi r-Registratur tal-Artijiet ma jistax jirtira din il-kawzjoni, kif qed jigi mitlub jaghmel mill-attur, stante illi din il-kawzjoni saret ai termini tal-ligi u maghha gie pprezentat affidavit iffirmat minn Philip Amato Gauci.

6. Illi, salv dak Ii jinghad hawn fuq, I-esponent jirrileva Ii I-presenza tieghu fil-kawza hi necessarja biss ghall-skop tal-eventwali esegwibilita tal-gudizzju tal-Qorti ai termini tal-artikolu 51(5) tal-Kap. 296 u ghaldaqstant huwa jirrimetti ruhu ghas-savju gudizzju ta' dina l-Onorabbli Qorti.

7. Illi fi kwalunkwe kaz I-azzjoni odjerna mhux attriwibbli ghal xi nuqqas tal-intimat Ii ghaldaqstant m'ghandux jigi soggett ghall-ispejjez tal-istanti.

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta guramentata ta’ kuratrici li tghid hekk:

Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rnichuda bl-ispejjez billi:-

1. L-attur mhuwiex l-proprjetarju tal-art mertu tal-kwistjoni u konsegwentement l-ewwel talba attrici hija insostenibbli.

2. It-tieni talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt billi l-esponenti ghandhom jedd fuq l-art deskritta.

3. Illi konsegwentement it-tielet talba attrici hija insostenibbli billi l-kuntratt ta' divizjoni tal-1 ta' Novembru 1996 sar validament.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza, u n-noti ta’ sottomissjonijiet prezentati;

Rat li l-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din il-kawza hija dwar titolu ghal porzjon art maghrufa bhala "Klawsura ta' Fuq il-Hzejjen", tal-kejl ta' hamest elef u seba' mitt (5700) metru kwadru, fil-limiti tal-Imgarr, Malta.

Id-Direttur tal-Ufficcju Kongunt fisser li l-imsemmija art, li dwarha saret il-kawza, kienet thalliet b'legat mis-Sacerdot Fabrizio Busuttil lill-Parrocca tal-Mosta. Il-proprjeta ghaddiet ghand il-Gvern bis-sahha tal-Att dwar Proprjeta ta' Entijiet Ekklesjastici (Kap. 358 tal-Ligijiet ta' Malta) wara l-ftehim li kien sar bejn il-Gvern ta' Malta us-Santa Sede fit-28 ta' Novembru, 1991. Din l-art ghaddiet favur il-Gvern b'effett mit-18 ta' Frar, 1993 bis-sahha tal-imsemmija ligi u l-istess art kienet sussegwentement registrata fir-Registru tal-Artijiet li ggib referenza LRA 1334/99, filwaqt li n-numru tal-proprjeta skond ic-Certifikat tat-Titolu ghandu n-numru 55001054 (esebit a fol. 9 u10 tal-process).

Sussegwentement, l-awtur tal-parti l-kbira tal-konvenuti, Philip Amato Gauci, ghamel kawzjoni (esebita bhala Dok. JA4 a fol. 7 tal-process) fir-Registru tal-Artijiet fuq l-istess art, peress li huwa sostna permezz ta' affidavit li sar mal-istess kawzjoni, li l-art in kwistjoni tifforma parti minn art akbar li huwa akkwista permezz ta' att ta' divizjoni tal-4 ta' Gunju, 1999, wara li huwa wiret din l-art minghand ommu Beatrice Amato Gauci, li da parti taghha wirtet l-istess art minghand ohtha Maria Testaferrata Bonici, in forza ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, tal-1 ta' Novembru, 1996.

L-attur jishaq li l-art in kwistjoni ilha fil-pussess tal-Gvern, u precedentement tal-Arcidjocesi ta' Malta ghal mijiet ta' snin peress li meta sar it-testment tas-Sacerdot Fabrizio Busuttil fl-atti tan-Nutar Filippo Giacomo Tonna fl-1 ta'

Marzu, 1728, din I-art thalliet b'legat Iill-Parrocca tal-Mosta u ghal dawn is-snin kollha kienet fil-pussess tal-Arcidjocesi ta' Malta u kull ma kienet suggetta kien ghal titolu ta' qbiela moghti Iii terzi, Ii IIum il-gurnata gie identifikat bhala Tarcisio Grima.

L-azzjoni attrici hija msejsa fuq I-actio rei vendicatoria, azzjoni ta' indoli petitorja Ii tippresupponi titolu ta' proprjeta. L-fondament guridiku taI-azzjoni petitiorja huwa d-dritt u I-iskop taghha huwa r-rikonoxximent u t-tutela ta' dak id-dritt (ara f'dan is-sens sentenza ta' din il-Qorti tat-22 ta' Ottubru, 1953, fl-ismijiet **Generoso Cutajar vs Emanuele Cutajar**).

Pacifici Mazzoni jfisser I-azzjoni rivendikatorja bhala:

> "La proprieta' ... e' un diritto assoluto. Ma tale non sarebbe ove la legge non proteggesse Ie facolta' ad essa in erenti, e non fomisse al proprietario il mezzo di far rispettare il suo diritto quando altri in tutto o in parte lo disconosca. Quindi il proprietario puo' rivendicare la propria cosa da qualunque possessore o detentore, e questo diritto esercitato in giudizio, prende il nome di azione rivendicatoria ... L'azione rivendicatoria e un azione reale con cui il proprietario di una co sa domanda contro il possessore o il de ten tore delia medesima, il riconoscimento del suo diritto di proprieta' e in conseguenza la restituzione delia cosa stessa con ogni sua accessione ... Net giudizio di rivendicazione l'attore deve provare la sua proprieta', che e' il fondamento delia sua azione. Ne' puo' pretendere invece di provare che il diritto di proprieta' manchi all'avversario. Ove non riesca l'attore a provare la sua proprieta', if reo convenuto resta assoluto pei noti principii: ectore non probante, reus absotvitur; in pari causa, melior est conditio possidentis ... La prova dev'esser piena: appunto perche' il diritto, che ne forma l'oggetto, e' il fondamento dell'azione. Questa prova risulta in maniera irrefragabile dalla usucapione, che siasi compiuta a profitto dell'attoreo di uno dei suoi autori. In difetto di usucapione la prova delia proprieta' non puo' risultar piena che da un titolo traslativo di essa, congiunto alia giustificazione del diritto dell'autore immediato, e dei suoi predecessori; risalendo sino a quello di uno di essi, per quanto remoto, che l'avesse acquistata mediante l'usucapione. Ma colla comune dei dottori si osserva da Aubry e Rau, che una prova cosi' rigorosa difficilmente si concilia con Ie esigenze delia pratica; tanto che fu detta probatio diabolica. Sembra quindi che per equita' non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o piu' tondato di quello del reo convenuto. Da questa principio, che' pure sussidiato dalla presunzione delia proprieta' annessa al possesso, derivano Ie tre seguenti regole:

> 1. Quando l'attore produce un titolo traslativo di proprieta', consentito a suo favore, e il reo con venuto non ne produce alcuno, deve ritenersi che quegli abbia provato sufficentemente il suo diritto di proprieta', purche' il suo titolo sia anteriore al possesso del reo con venuto ...
> 2. Quando si' l'attore che il reo con venuto producono titoli traslativi di proprieta', e questi emanino dalla stessa persona, la preferenza e' regolata dall'an teriotite' delia trascrizione, o, secondo casi, dei titoli stessi ...
> 3. Allorche' l'attore non produce alcun titolo a sostegno delia sua domanda, e si limita ad invocare o atti antichi di possesso, presunzioni tratte dallo state de' luoghi, o altre circostanze, deve distinguersi, se il reo con venuto abbia avuto o non un possesso esclusivo e ben determinato; ...
>
> Del resto la prova delia propreta' puo' tarsi dal rivendicante anche col mezzo di presunzione e congetture; segnatamente ove trattisi di rivendicare un dominie antico.
>
> Ma, in generale, un'azione rivendicatoria non puo' sorreggersi sul solo appogio di risultanze attinte dale mappe o campioni catastali." (lstituzioni di Diritto Civile Italiano 3za ed. 1884; vol. III. # 131-134, p.207 et seq.)

Issir referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta tas-17 ta' Marzu, 2005, fl-ismijiet **l-Onorevoli Perit Carmelo Vella et vs Anthony Cassar noe et** fejn inghad:

> Il-principju Ii min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega Ii dak Ii jkun jipprova titotu assolut, ilium tinsab assodata fid-duttrina.
>
> Gia fis-seklu dsatax I-awtur Francis E. Levy fil-ktieb 'Preuve par title du Droite de Propriete Immobiliere' kien wasal ghall-konkluzjoni Ii i-proprjete hi, wara kollox, dritt relattiv, u I-gudizzju ghandu jkun bazat fuq min, f'kawza bejn il-partijiet, ikun ressaq I-ahjar prova. Awturi ohra jiddiskrivu I-azzjoni rei vindicatoria bhala 'una contraversia tra privati' (Tabet e Ottolenghi, 'L Proprieta"). " Pacifici Mazzoni (‘Istituzioni di Diritto Civile Italiano', Vol. III, Parte I, p.465) jghid ukoll illi 'sembra quindi che per equita' non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore a piu' fondato di quello del reo convenuto.
>
> lIIi din it-teorija tal-prova migliore ghandha I-bazi taghha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjah I-actio Publiciana. Li din I-azzjoni ghadha tezisti fid-dritt Malti jirrizulta mill-gurisprudenza, fosthom "Attard vs Fenech", deciza fit-28 ta' April, 1875 (Kollez. Vol. XII.390) fejn intqal Ii: 'Con I'azione rivendicatoria I'attore deve provare di aveme il dominio delia cosa che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; con I'azione publiciana deve provare di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto can un diritto minore e piu' debole del suo '.

> Hekk ukoll din il-pozizzjoni giet ribadita fil-kawza "Fenech et vs Debono et", deciza minn din l-Onorabbli Qorti fl-14 ta' Mejju, 1935 (Kollez. Vol. XXXIX.II.488) fejn gie konfermat, fuq l-iskorta tad-Dritt Ruman, il-kumulu ta' dawn iz-zewg azzjonijiet fl-Ordinament Guridiku Malti. Kwindi, l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut. (ara wkoll "Vella vs Camilleri", deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-12 ta' Dicembru, 2002 u "Direttur tal-Artijiet vs Polidano Brothers Limited", deciza minn din il-Qorti fis-7 ta' Lulju, 2004).

Inoltre, dwar l-actio rei vendicatoria, kif inghad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tas-27 ta' Marzu, 2015, fl-ismijiet **Maria Mifsud et vs Theresa Cassar et**:

> Kif inhu risaput, ghalkemm tradizzjonalment l-attur f'din l-azzjoni ghandu jipprova t-titolu tieghu minghajr ombra ta' dubju (u cioe jipprova titolu origin a li), fis-snin ricenti gie accettat mill-qrati taghna li hu bizzejjed li jipprova li ghandu titolu ahjar minn dak tal-konvenut sabiex jirbah il-kawza. Ovvjament dan ikun il-kaz meta l-konvenut jeccepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduci provi f'dan is-sens. F'tali kaz isir ezami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jigi stabbilit min ghandu l-ahjar titolu fuq il-haga in disputa. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr il-htiega li l-attur jipprova titolu assolut, huwa llum rassodat fid-duttrina. Din l-estenzjoni tal-portata tal-actio rei vindicatoria giet inferita mill-qrati taghna, tajjeb jew hazin, mill-actio publiciana tad-Dritt Ruman[1].
>
> Issa qabel ma jsir l-ezami komparattiv tat-titoti tal-kontendenti fuq il-haga in disputa huwa l-attur li jrid jipprova t-titolu allegat minnu. Issir riferenza ghall-gurispudenza rilevanti f'dan ir-rigward kif ser jinghad:
>
> L-attur f'kawza rivendikatorja jrid jipprova d-dritt tieghu ta' proprjeta fuq il-haga rivendikata u tali prova trid tkun kompleta u konklussiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken, imur favur il-konvenut possessur[2]. Min jitlob ir-rivendikazzjoni ta' immobbli ghandu d-dover li qabel xejn jipprova l-proprjeta tieghu. Il-konvenut f'din l-azzjoni ma ghandu ghalfejn jipprova xejn sakemm issir il-prova msemmija da parti tar-rivendikant u jekk dik it-prove ma ssirx huwa ghandu jirbah il-kawza. Jekk lill-Qorti jidher li hemm l-inqas dubju dwar il-proprjeta tar-rivendikant, hija ghandha ssostni lill-possessur[3]. Darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar. Ladarba l-attur jissodisfa l-piz tal-prova billi juri t-titolu tieghu, jinkombi lill-konvenut li jikkontrapponi, permezz ta' provi cari, unici u indubbi, it-titolu proprju[4]. Meta jissussisti xi dubju dwar it-titolu reklamat mill-attur,

---

[1] **Sebastian Vella et vs Charles Curmi** (App 28/02/2014)
[2] **Mario Galea Testaferrata et vs Giuseppi Said et** (App 01/072005)
[3] **Perit Carmel Falzon vs Alfred Curmi** (PA 05/10/1995)
[4] **Cassar noe. vs Barbara et** (App Kumm 07/10/1980)

> il-Qorti ma jinhtigilhiex tidhol fl-ezami tal-allegat titolu tal-konvenut ghaliex f'dik l-eventwalita xejn ma jkun ifisser li l-konvenut ma jipprova bl-ebda mod li hu l-proprjetarju permezz ta' xi titolu, jew bi preskrizzjoni jew b'xi mod iehor. Una volta dubju dwar it-titolu tal-attur ma jezistix, jinkombi fuq il-konvenut li jaddotta linja difensjonali adegwata u b'sahhitha biex jinnewtralizza t-titolu pruvat tal-atturi rivendikanti billi jopponi ghalih b'titolu b'sahhtu u cert[5].

Filwaqt li taghmel dawn il-principji taghha wkoll, din il-Qorti tirrileva li applikati dawn il-principji ghall-fatti tal-kaz in ezami, jirrizulta li l-attur ressaq il-prova mehtiega ghall-kaz imressaq minnu, partikolarment meta wiehed iqis li gab kemm il-prova tat-titolu originali fuq l-art de quo, permezz tal-kuntratt ta' donazzjoni li saret fis-sena 1718 favur is-sacerdot Fabrizio Busuttil, li kien sussegwentement fl-istess sena, tal-art b'cens lii certu Frangisku Abela. Jirrizulta wkoll li l-istess qassis Dun Fabrizju Busuttil, permezz ta' testment tal-1 ta' Marzu, 1728, fl-atti tan-Nutar Filippu Gakbu Tonna, halla b'legat din l-art favur il-Knisja Parrokkjali tar-rahal tal-Mosta. Fit-tliet kuntratti, l-imsemmija art hija deskritta bhala ghalqa Tal-Hisejen, fl-inhawi ta' Xaghred Gemma msejha "Ta fuq il-Ghizejn", li "**tmiss min-naha tal-Lvant ma' triq pubblika**, u parti ma moghdija, min-Nofsinhar mal-beni tas-sinjura Marija Sciberras, mill-punent mal-beni tas-Sinjura Familja Decoss, u mit-Tramuntana mal-beni tal-eredi tal-mibki Gwanni Marija Busuttil ..."

Jirrizulta wkoll mix-xhieda kemm ta' Vincent Gilson, in rapprezentanza tal-Ufficcju Kongunt, kif ukoll da parti ta' Raymond Bonnici, Property Manager tal-Kurja, li din l-art ghaddiet ghand il-Gvern taht il-ftehim tas-sena 1991 u dan b'effett mit-8 ta' Frar, 1993. Din ix-xhieda hija korraborata bil-formola tal-proprjeta esebita a fol. 106 tal-process, li fiha hemm ikkonfermat li l-Parrocca tal-Mosta, kienet l-enti ekkleziastika, li kienet tiehu hsieb li tigbor il-qbiela ta' Lm3 minghand Tarcisio Grima, mhollija b'legat mis-sacerdot Fabrizio Busuttil. Bonnici jispjega li din l-art kienet inghatat b'koncessjoni terza generazzjoni, li meta jaghlaq tigi konvertita fi qbiela. Fil-fatt jirrizulta ndubitat, li din l-art hija mqabbla lil gabillott, certu Tarcisio Grima li fiz-zmien kien ihallas qbiela ta' Lm3

[5] **Nancy Mangion et vs Albert Bezzina Wettinger et** (App 05/102001)

lill-Knisja tal-Mosta u sussegwentement lill-Gvern, illum €6.99. Dan il-bidwi spjega li l-familja tieghu kienet ilha tahdem din l-ghalqa ghal madwar 80 sena u hadd ma kien kellimhom qabel ma nqala' il-kaz odjern. Huwa kkonferma li l-art mahduma minnu fiha madwar erbat itmiem, hekk kif tidher ddelineata fuq il-pjanta a fol. 110 tal-process, li fuqha gharaf il-firma tieghu, wara li ntalab mill-Kurja sabiex jidentifika l-art mahduma minnu.

Interessanti wkoll hija dak li dan ix-xhud jghid in kontro-ezami, fis-sens li l-art tieghu tmiss ma' dik ta' ohtu li hija mqabbla ghandha minghand il-familja Testaferrata u li l-art imsejha ta' Hzejjen tinkorpora fiha art hafna akbar minn dik imqabbla ghandu. Dan huwa korraborat ukoll mix-xhieda ta' ohtu Doris Micallef, li tispjega li l-familja taghhom kellhom zewg porzjonijet ta' art imqabbla ghandhom, wahda minghand il-familja Testaferrata u l-ohra li kienu jhallsu lill-Knisja tal-Mosta (illum l-Ufficcju Kongunt). Fil-fatt, il-ktieb tal-qbiela esebit a fol. 134 et seq. tal-process jixhed li l-Knisja kienet tircievi hlas fuq l-art maghrufa bhala ta' "Ghsejen" sa mis-sena 1904 u baqghet tohrog l-ircevuti relativi fuq l-art "tal-Hzejjen" sas-sena 1992 (fol. 160). Mis-sena 1993, l-ircevuti tal-qbiela fuq l-art ta' Hzejjen, bdew jinhargu mill-attur (fol. 161 et seq.) favur il-gabillot Tarcisio Grima. Ghalhekk jinsab assodat li din l-art ilha moghtija bi qbiela mill-Ufficcju Kongunt, u qabel mill-Knisja, ghal aktar minn mitt sena.

Rapprezentant tar-Registru tal-Artijiet esebixxa ic-Certifikat ta' Titolu mahrug mir-Registru tal-Artijiet ai termini tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta favur il-Gvern ta' Malta, rigward art msejha ta' fuq il-Hzejjen tal-kejl ta' 5700 metri kwadri, kif ukoll il-kawzjoni (fol. 186-188 tal-process). Huwa spjega li l-effett tal-kawzjoni hija li l-art tigi ffrizata u ma jkunux jistghu jsiru transazzjonijiet fuqha.

Min-naha l-ohra l-provi saljenti mressqa da parti tal-konvenuti jikkonsistu f'affidavits tal-konvenuti Jean Soler u Louis Amato Gauci li jesebixxu diversi estratti minn kuntratti ta' divizjoni mill-antenati tal-konvenuti odjerni li jibdew mis-sena 1906 u jibqghu sejrin sad-dikjarazzjoni causa mortis, tas-sena 2011. Jigi nnutat li ghalkemm hemm diversi kuntratti li fuqhom qeghdin jibbazaw it-titolu taghhom il-konvenuti, dawn fil-parti l-kbira esebew biss estratti mill-

imsemmija kuntratti u l-pjanti originali li jissemmew fil-kuntratti, bosta drabi lanqas jinsabu esebiti, dan apparti certu inkongruwenzi fil-kejl u fil-konfini li ma gew spjegati bl-ebda mod. Din il-Qorti ser taghmel referenza ghal xi punti, li jqanqlu certu dubju dwar is-sahha tat-titolu tal-konvenuti, fuq l-art in kwistjoni, hekk kif pretiz minnhom senjatament:

Fil-kuntratt ta' divizjoni datat 16 ta' Marzu, **1906**, fl-atti tan-Nutar Pietro Mifsud, hemm inkluz it-territorju denominat "ta' Hzeien", fil-limiti tal-Mosta, konfinanti mit-tramuntana, lvant u l-punent ma' triq Hzeini, u min-nofsinhar mal-beni tal-Baruni Calcedonio Galea u tal-Gvern, li kellu l-kejl ta' **132 tomna**.

Fil-kuntratt ta' divizjoni tat-12 ta' Marzu, **1914**, fl-atti tan-Nutar Francesco Schembri Zarb, it-territorju maghruf bhala "ta' Wied il-Hzeien", jinghad li huwa konfinanti, mill-lvant, parti mal-gid tal-eredi ta' Giuseppe Muscat u in parti mal-gid tal-**Konfraternita' tal-Beata Vergni tal-Knisja Arcipretali tal-Mosta**, mill-punent ma' beni ta' terzi u min-nofsinhar mal-wied ta' "Hzeien", li wkoll ghandu l-qies ta' madwar **132 tomna**.

Fil-kuntratt ta' divizjoni tal-4 ta' Jannar, **1955**, fl-atti tan-Nutar George Cassar, it-territorju "Ta' Hzejjen" ossia "Ta' Humbarek" huwa deskritt bhala konfinanti mit-tramuntana ma' triq il-Hzejjen, ilvant beni tal-Baruni Galea u min-nofsinhar mal-wied. Hawnhekk jinghad li l-art ghandha kejl superficjali ta' ftit 'il fuq minn **145 tomna - diskrepenza sostanzjali fil-kejl mill-kuntratti ta' qabel, ta' tlettax-il tomna, li ma tinsabx spjegata da parti tal-konvenuti, jew sostnuta minn ebda kuntratt iehor esebit fl-atti**.

Fil-kuntratt ta' divizjoni tal-1 ta' Novembru, **1996**, fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, l-art imsejjha "Tal-Hzejjen" sive "Tal Humbarek", jinghad li hija konfinanti mit-Tramuntana mat-triq maghrufa bhala ta' Hal-Dragu jew tal-Hzejjen, mil-Lvant ma' beni tal-Baruni Galea u minn Nofsinhar mal Wied tal-Hzejjen, tal-kejl ta' **155,125 metru kwadru**. Ghalkemm fil-kuntratt jinghad li din l-art hija dik li tirrizulta mill-pjanta annessa mal-istess kuntratt ta' divizjoni, l-istess pjanta ma tinsabx esebita flimkien mal-estratt tal-imsemmi kuntratt.

Fil-kuntratt ta' divizjoni tal-4 ta' Gunju, **1999**, fl-atti tan-nutar Paul Pullicino, l-art maghrufa bhala "Ta' Hzejjen" sive "Ta' Humbarek" inqasmet fi tnejn bejn il-konvenuta Jean Soler li messha porzjon tal-kejl ta' 73,100 metru kwadru, filwaqt li Philip Amato Gauci, li huwa missier il-konvenuti l-ohra messitu porzjon ohra rnill-istess art tal-kejl ta' 84,300 metri kwadri. Meta jinghaddu flimkien dawn iz-zewg porzjonijiet igibu total ta' **157,400 metru kwadru, diskrepanza ohra fil-kejl li ma nghatat ebda spjegazzjoni ghaliha**. F'dan il-kaz ukoll, ghalkemm fil-kuntratt jinghad li din l-art tirrizulta mmarkata fuq il-pjanta annessa mal-istess kuntratt ta' divizjoni, l-istess pjanta ma tinsabx esebita flimkien mal-estratt tal-imsemmi kuntratt, ghalkemm il-konvenut Louis Amato Gauci jesebixxi pjanta li jikkontendi tindika l-art assenjata lill-missieru skond dan l-ahhar kuntratt. Skond ix-xhieda moghtija mill-konvenuti, hemm qbil li l-art mertu tal-kawza odjerna tinsab fil-porzjon art li kienet assenjata lii Philip Amato Gauci.

Lanqas ma hija meqjusa relevanti, ghall-mertu tal-kaz in ezami, x-xhieda ta' Damien Restall, kif tikkontendi l-konvenuta Soler, gialadarba kif tissottometti hija stess, din ix-xhieda tikkoncerna art li kienet taghha, u li ma tifformax parti mill-art de quo, peress li l-art suggett tal-kawza, ex admissis messet lil huha Philip Amato Gauci, permezz tal-kuntratt ta' divizjoni tal-4 ta' Gunju, 1999. Ghalhekk jirrizulta li l-eccezzjoni ta' Jean Soler li ghandha tigi lliberata mill-osservanza tal-gudizzju ghandha tintlaqa', stante li m'ghandha ebda interess fl-istess art, mertu tal-kawza odjerna.

Ghalhekk jirrizulta li l-eccezzjoni ta' Jean Soler li ghandha tigi lliberata mill-osservanza tal-gudizzju ghandha tintlaqa' stante li ma ghandha ebda interess fl-stess art.

Ta' min jinnota wkoll li, wara dan l-ahhar kuntratt ta' divizjoni kellu jsir att korrettorju fil-21 ta' Frar, 2003, fl-atti tan-nutar Paul Pullicino peress li rrizulta li kien hemm porzjon art tal-kejl ta' 7,193 metru kwadru, li effettivament irrizulta bhala proprjeta appartenenti lii terza persuna, identifikata bhala Helen Poole li

kienet akkwistat l-art fl-1 ta' Settembru, 1988. lnoltre irrizulta li kien hemm inkongruwenza ohra, dik koncernanti porzjon art maghrufa bhala "Tal-Gardina tal-Harrub" tal-kejl ta' 1,423 metru kwadru li tinsab biswit dik ta' Poole, li nxtrat minn Semira D'Aquino fl-1999. Fir-rigward ta' dawn iz-zewg porzjonijiet art, il-konvenut Louis Amato Gauci, in kontro-ezami, jikkoncedi:

> First of all the first two were not disputed, they were literally owned by third parties, we believe now that was an error in the site plan drawn up in 1955, here I am referring to the field directly above our disputed field, which currently belongs to Helen Poole and her family.

Fil-fehma tal-Qorti, u kif koncess mill-istess konvenut, fir-rigward dawn iz-zewg porzjonijiet ta' art li sussegwement irrizulta li kienu proprjeta ta' terzi, l-fatt li rrizulta zball fis-site plan tas-sena 1955, huwa indikattiv hafna tal-fatt li l-konvenuti, jew il-predecessuri taghhom fit-titolu, qatt ma kienu midhla sew u certi dwar l-estent tat-territorju li kien jappartjeni lill-familja taghhom, bil-konsegwenza li gew inkluzi fis-survey, diversi porzjonijiet ta' art li kienu effettivament jappartjenu lii terzi. Dan il-fatt ukoll ma jixhidx provi cari, unici u indubbi dwar it-titolu tal-konvenuti fuq l-art suggett tal-kawza odjerna. Fil-fatt meta l-konvenuta Jean Soler u l-awtur tal-konvenuti l-ohra Philip Amato Gauci bieghu l-proprjeta taghhom lill-terzi, eskludew dawn it-tliet porzjonijiet ta' art, tant kemm ma kenux konvinti mit-titolu taghhom fuq l-istess art.

Madankollu, fir-rigward tal-art li tifforma l-mertu tal-kawza odjerna, fejn il-Gvern qieghed jivvanta t-titolu tieghu fuq porzjon art tal-kejl ta' 5,700 metru kwadru, ma sar ebda att korrettorju. Anzi fid-dikjarazzjoni causa mortis, datat 29 ta' Marzu, 2011, l-eredi ta' Philip Amato Gauci ddikjaraw fost affarijiet ohra, l-art "Tal Hzejjen" tal-kejl ta' **6,764** metru kwadru, konfinanti mill-Lvant ma' triq, mit-tramuntana ma' proprjeta ta' Edward Poole u ghall-bqija ma' art tal-familja Amato Gauci jew succesuri taghhom fit-titolu.

Prova ohra li, fil-fehma tal-Qorti, ddghajjef it-titolu vantat mill-konvenuti huwa l-fatt li meta l-awtur taghhom, qabel ma biegh l-art tieghu, inkariga zewg land surveyors sabiex jiddetermina min kienu l-gabillotti li qeghdin jahdmu l-ghelieqi fit-territorju maghruf bhala "Tal-Hzejjen", irrizulta li wahda minn dawn il-gabillotti kienet certa Natalina Grima, li din stess ghamlet distinzjoni bejn l-art

imqabbla ghandha minghand il-familja tal-konvenuti u dik l-art imqabbla ghandha mill-Ufficcju Kongunt. Tant hu hekk li l-istess surveyors hargu zewg pjanti separati (i) ta' dik l-art li kienet imqabbla ghand Grima tal-kejl ta' 12,323.73 metru kawdru (fol. 325 tal-process); (ii) minn dik li kienet imqabbla ghand Grima tal-kejl ta' **6,666.37** metru kwadru, (fol. 326 tal-process) li l-istess gabillott iddeskriviet bhala mqabbla minghand il-Joint Office. Dan jorbot sewwa sew max-xhieda li nghatat minn Tarcisio Grima, prodott mill-attur bhala l-gabillott li jahdem l-art in kwistjoni, u ohtu, Doris Micallef. Huwa ritenut li l-konvenuti ma gabux provi b'sahhithom bizzejjed ta' titolu cert, b'tali mod li jxejjen it-titolu ppruvat da parti tal-atturi.

Meta l-Qorti tqis l-assjem tal-provi mressqa quddiemha hija tikkonkludi li meta tikkumpara z-zewg pretensjonijiet tal-partijiet u t-titolu rispettiv vantat minnhom, issib li tabilhaqq ir-rikorrent ressaq l-ahjar prova rigward l-art in kwistjoni. Ghalhekk il-Qorti hija tal-fehma illi bla dubju, ir-rikorrent gab prova konvincenti li l-art in kwistjoni hija proprjeta tieghu, kif trasferita lilu bil-ftehim mas-Santa Sede, mentri l-konvenuti ma gabux prova tali, li minn ezami komparattiv tal-provi u dokumenti turi dak vantat minnhom, peress li l-provi mressqa minnhom huma mizghuda b'inkongruwenzi li ma nghatatx spjegazzjoni dwarhom. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, l-Qorti tinsab sodisfatta bil-grad ta' prova tat-titolu fuq l-art de quo, hekk kif imressqa mill-attur. Ghalhekk, ghar-ragunijiet imsemmija, il-Qorti tikkonsidra li t-talbiet attrici ghandhom jintlaqghu.

Decide

Ghalhekk il-Qorti filwaqt li tilqa' l-eccezzjoni preliminari tal-konvenuta Jean Soler, limitatament fis-sens li hija qeghda tigi lliberata mill-osservanza tal-gudizzju, peress li ma rrizultax li ghandha xi interess fl-art in kwistjoni, tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-kuratrici Victoria Amato Gauci peress li ma jirrizultawx misthoqqa;

Tilqa' it-talbiet kollha tar-rikorrent Direttur Ufficcju Kongunt billi:

1. tiddikjara li l-porzjon art mertu ta' din il-kawza hija proprjeta tal-attur;

2. tiddikjara li l-awtur tal-konvenuti Philip Amato Gauci qatt ma kellu xi jedd fuq l-art de quo;

3. tiddikjara li l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tal-1 ta' Novembru, 1996, ma jaghti lill-konvenuti l-ebda dritt fuq l-imsemmija art, u ghalhekk huwa null u minghajr effett legali in kwantu jikkoncerna dik l-art mertu ta' din is-sentenza;

4, tikkundanna lill-konvenuti ahwa Amato Gauci sabiex jiddezistu milli jidhlu b'xi mod jew b'xi mod iehor ikollhom x'jaqsmu aktar mal-istess proprjeta u jhalluha libera ghad-dispozizzjoni tal-attur;

5. tordna lill-konvenut Registratur tal-Artijiet sabiex a tenur tal-artikolu 51(5) tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta, iwettaq il-korrezzjoni mehtiega u jhassar minnufih il-kawzjoni li hemm fuq il-proprjeta in kwistjoni, peress li l-porzjon art tirrizulta appartenenti lill-attur.

Bl-ispejjez kollha kontra l-kuratrici Victoria Amato Gauci.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur