Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum it-Tlieta, 12 ta' Lulju, 2016

Rikors Guramentat Numru:- 95/2010JVC

George La Rosa u martu Marion La Rosa, Anton Borg Olivier f'ismu proprju u ghan-nom u fl-interess tal-imsiefra Angelo Gargiulo, Giulia Gargiulo in Coccolo, Liliana Stellini, George Borg Olivier, Grace DeMarco, Julie Jones, Edward Borg Olivier, James Borg Olivier, Fredrick Borg Olivier u Adrian Borg Olivier, Vanna Arrigo u b'digriet tal-24 ta' April 2015 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Edgar Arrigo u George Arrigo stante l-mewt ta' Vanna Arrigo fil-mori tal-kawza, Jackie Attard, Janice Von Brockdorff, Gloria Zammit u b'digriet tat-3 ta' Lulju 2012 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Kenneth Zammit u Peter Zammit stante l-mewt ta' Gloria Zammit fil-mori tal-kawza, Paul Borg Olivier, Rosemary Borg Olivier de Puget, Monica Borg Olivier de Puget, Rosa Buttigieg, Alexander Borg Olivier, Peter Borg Olivier u b'digriet tal-15 t'Ottubru 2012 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Stefano Borg Oliver stante l-mewt ta' Peter Borg Olivier fil-mori tal-kawza u b'digriet iehor tal-24 ta' April 2015 il-gudizzju rega' gie trasfuz f'isem Stefano Borg Olivier stante l-mewt ta' Peter Borg Olivier fil-mori tal-kawza, George Simonds, Joan Gaffiero, Vivienne Galea Pace, Patricia Anastasi, Nigel Pace, Karen Mifsud, Claire Gambin, Edward Zammit Maempel, Cynthia Zammit Maempe, Robert Borg Olivier, Mark Gatt f'ismu proprju u ghan-nom u fl-interess tal-imsiefra Prof Stephen Gatt, Roy Agius, Denise D'Amico, Diane Panzarino, Jonathan Agius, Mary Rose Agius, Jeffrey Michael Agius, Christopher Noel Agius, Michelle McNaught u Jonathan Edward Agius, Albert Agius, u Anna Galea, Mary Victoria Saunders, Rosemary Agius u b'digriet ts-7 ta' Marzu, 2016 il-gudizzju gie trasfus f'isem Robert Joseph Agius u Anna sive Joanne Agius stante l-mewt ta' Rosemary Agius fil-mori, Theresa sive Tessie Agius u b'digriet tat-18 ta' Jannar 2011 gie awtorizzat li jizdied l-isem Fredrick Borg Olivier mal-lista tar-rikorrenti

Vs

Victoria Micallef, Jane Vella, Maria Bugeja, Doris sive Doreen Attard, Grace Calleja, Carmen Mifsud, Joseph Vella, Club Gozo Limited u r-Registratur tal-Artijiet ghal kull interess li jista jkollu, u B'digriet tas-26 ta' Novembru 2010 Coronato Vella, Carmelo sive Charlie Vella u Mary mart George Sacco gew nominati kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw l-eredi tal-mejjet Joseph Vella

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn l-atturi ppremettew:

1. Illi r-rikorrenti huma komproprjetarji tan-nofs indiviz ta' bicca raba' maghrufa bhala "Ta' Malampu" ossia "Ta' Habel it-Twil" limiti tax-Xaghra Ghawdex tal-kejl ta' tlett itmiem u hames sighan u tmien kejliet ossia erbat elef erba' mija u tletin metri kwadri (4430mk);

2. Illi r-rikorrenti George La Rosa akkwista decima parti ndiviza tal-istess bicca raba' waqt iz-zwieg tieghu mar-rikorrenti martu Marion La Rosa, u dana in forza ta' kuntratt pubbliku datat 26 t'April 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin, u kopja tal-istess qed tigi hawn annessa u mmarkata Dokument "A";

3. Illi l-istess rikorrenti George La Rosa rregistra t-titolu tieghu fuq l-istess art permezz ta' registrazzjoni fir-Registru tal-Artijiet, Ghawdex li ggib in-numru LRAG1244/06 kif korrett permezz ta' LRAG 380/07, u dana kif ser jigi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

4. Illi r-rikorrenti Anton Borg Olivier, l-imsiefra Angelo Gargiulo, Giulia Gargiulo in Coccolo, Liliana Stellini, George Borg Olivier, Grace DeMarco, Julie Jones, Edward Borg Olivier, James Borg Olivier, Fredrick Borg Olivier u Adrian Borg Olivier, Vanna Arrigo, Jackie Attard, Janice Von Brockdorff, Gloria Zammit, Paul Borg Olivier, Rosemary Borg Olivier de Puget, Monica Borg Olivier de Puget, Rosa Buttigieg, Alexander Borg Olivier, Peter Borg Olivier, George Simonds, Joan Gaffiero, Vivienne Galea Pace, Patricia Anastasi, Nigel Pace, Karen Mifsud, Claire Gambin, Edward Zammit Maempel, Cynthia Zammit Maempel, Robert Borg Olivier huma komproprjetarji flimkien ta' kwinta parti ndiviza tal-istess bicca raba', liema parti pprevjeniet lilhom b'wirt, kif ser jigi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

5. Illi r-rikorrenti Mark Gatt, l-imsiefra Prof Stephen Gatt, Roy Agius, Denise D'Amico, Diane Panzarino, Jonathan Agius, Mary Rose Agius, Jeffrey Michael Agius, Christopher Noel Agius, Michelle McNaught u Jonathan Edward Agius, Albert Agius, Anna Galea, Mary Victoria Saunders, Rosemary Agius u Theresa sive Tessie Agius huma komproprjetarji flimkien ta' kwinta parti ndiviza tal-istess bicca raba', liema parti pprevjeniet lilhom b'wirt, kif ser jigi ampjament ippruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

6. Illi in forza ta' kuntratt pubbliku datat 19 ta' Novembru 1973 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, Coronato Vella, l-aventi kawza tal-intimati, kien akkwista n-nofs indiviz ta' din il-bicca raba' minghand Anthony dei Conti Manduca, l-Avukat Dottor Gaetano Borg Olivier u Victor u Etelvoldo maghruf bhala Waddie ahwa Cassar Borg Olivier, u kopja tal-istess kuntratt qed jigi hawn anness u mmarkat Dokument "B";

7. Illi in forza ta' kuntratt pubbliku datat 13 ta' Novembru 2000 fl-atti tan-Nutar Dottor Joanne Cauchi, l-intimati Victoria Micallef, Jane Vella, Maria Bugeja Doris sive Doreen Attard, Grace Calleja u Joseph Vella u Carmen Mifsud u l-mejjet Joseph Vella ittrasferew favur is-socjeta' intimata Club Gozo Limited (C17058) in-nofs indiviz tal-istess bicca raba' flimkien ma' "id-drittijiet kollha spettanti lill-vendituri proprio et nomine fuq in-nofs (1/2) indiviz l-iehor mill-istess immobbli", u kopja tal-istess kuntratt qed jigi hawna anness u mmarkat Dokument "C";

8. Illi l-kuntratt datat 13 ta' Novembru 2000 sar in vjolazzjoni tad-drittijiet ta' proprjeta' tar-rikorrenti fuq l-istess raba', kif hawn fuq deskritti;

9. Illi s-socjeta' intimata Club Gozo Limited irregistrat it-titolu ta' nofs indiviz fir-Registru tal-Artijiet, liema registrazzjoni ggib in-numru LRA 945/00 izda sussegwentement, irregistrat porzjoni ohra ekwivalenti ghal erba' kwinti filwaqt li rregistrat kawzjoni fil-konfront tar-registrazzjoni tar-rikorrenti George La Rosa, liema kawzjoni ggib in-numru LRC 431/07, kif ser jigi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

10. Illi whud mir-rikorrenti nterpellaw lill-intimati kollha hlief ir-Registratur tal-Artijiet sabiex jaddivjenu ghad-debita kuntratt ta' korrezzjoni izda dawn tal-ahhar baqghu nadempjenti;

Talbu lil dina l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara jekk ikun il-kaz illi r-rikorrenti huma proprjetarji tan-nofs indiviz tal-porzjonijiet kif hawn fuq deskritti tal-proprjeta' konsistenti minn bicca raba' maghrufa bhala "Ta' Malampu" ossia "Ta' Habel it-Twil" limiti tax-Xaghra Ghawdex tal-kejl ta' tlett itmiem u hames sighan u tmien kejliet ossia erbat elef erba' mija u tletin metri kwadri (4430mk);

2. Tiddikjara konsegwentment illi l-kuntratt datat 13 ta' Novembru 2000 fl-atti tan-Nutar Dottor Joanne Cauchi li permezz tieghu gie trasferit n-nofs indiviz ta' bicca raba' maghrufa bhala "Ta' Malampu" ossia "Ta' Habel it-Twil" limiti tax-Xaghra Ghawdex flimkien ma' "id-drittijiet kollha spettanti lill-vendituri proprio et nomine fuq in-nofs (1/2) indiviz l-iehor mill-istess immobbli" huwa rritu u null skont il-ligi in kwantu gew lezi d-drittijiet ta' proprjeta' tar-rikorrenti fuq l-istess bicca raba';

3. Tiddikjara illi r-registrazzjoni maghmula mil-kumpanija ntimata fir-Registru tal-Artijiet in kwantu gie registrat sehem ta' oltre n-nofs indiviz tal-istess ghalqa maghrufa bhala "Ta' Malampu" ossia "Ta' Habel it-Twil" limiti tax-Xaghra Ghawdex huwa null u bla effett skont il-ligi;

4. Tiddikjara illi l-kawzjoni LRC 431/07 registrata mis-socjeta' intimata fil-konfront tat-titolu ta' George La Rosa fuq l-istess raba' hija rrita u nulla.

5. Tikkundanna lill-intimata kollha hlief ghar-Registratur tal-Artijiet sabiex jaddivjenu ghall-att pubbliku li permezz tieghu jigi rexiss il-kuntratt pubbliku datat 13 ta' Novembru 2000 fl-atti tan-Nutar Dottor Joanne Cauchi in kwantu jilledi d-drittijiet ta' proprjeta' tar-rikorrenti fuq l-istess bicca raba;

6.	Tinnomina lin-nutar pubbliku biex, fil-hin, jum u lok li jigi ffissat minn l-Onorabbli Qorti, issir il-pubblikazzjoni tal-istess att u tinnomina kuraturi biex jidhru ghall-eventwali kontumaci fuq l-istess att;

7.	Tordna lir-Registratur tal-Artijiet sabiex, fi zmien qasir u perentorju, inehhi l-kawzjoni LRC 431/07 registrata mis-socjeta' intimata fir-rigward tat-titolu registrat mir-rikorrent George La Rosa u sabiex jaffettwa l-korrezzjonijiet kollha mehtiega fir-rigward tar-registrazzjoni tat-titolu maghmula mill-istess socjeta' intimata fir-rigward tal-istess bicca raba' in kwantu dawn jilledu d-drittijiet ta' proprjeta' tar-rikorrenti fuq l-istess bicca raba' fuq imsemmija;

Bl-ispejjez u b'rizerva ghall-kwalsiasi azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimati ngunti minn issa in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata ta' Victoria Micallef, Jane Vella, Maria Bugeja, Doris sive Doreen Attard, Grace Calleja, Carmen Mifsud, Joseph Vella u Carmelo sive Charlie Vella u Mary mart George Sacco nominati kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw l-eredi tal-mejjet Joseph Vella li eccepew:

1.	In-nullita' totali tar-rikors guramentat stante n-nullita' tan-nomina ta' Coronato Vella, Carmelo sive Charlie Vella u Mary mart George Sacco bhala kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw l-eredita' tal-mejjet Joseph Vella. Eredita' jew hija giacenti jew mhix. Fil-kawza ma jitharrkux l-ereditajiet izda n-nies tad-demm u l-laham li wirtu xi eredita'. Ikun biss fil-kaz ta' wirt battal li jigi nominat kuratur sabiex jirraprezenta l-wirt battal. Fil-kaz tal-mejjet Joseph Vella l-wirt tieghu m'huwiex battal u wirtuh debitament uliedu fosthom il-persuni li gew nominati kuraturi tal-wirt tal-imsemmi Joseph Vella.

2.	Illi mhux koncepibbli skont il-ligi li kuntatt li jkun sar bejn terzi jigi dikjarat 'irritu u null skont il-ligi' u dana ghaliex gew allegatament lezi d-drittijiet ta' min jagixxi u kien terz ghal dak il-kuntratt. Ma hemm ebda nullita' kontemplata mil-ligi fil-kuntratt tat-13 ta' Novembru 2000 fl-atti tan-Nutar Dottor Joanne Cauchi imsemmi fir-rikors promotur u ghalhekk ma hemmx lok li dak l-att jigi dikjarat null. Jekk l-atturi mbaghad qed jippretendu li gew lezi d-drittijiet taghhom, jew gew trasferiti xi drittijiet li huma taghhom, huma li huma terzi ghal dak in-

negozju guridiku ghandhom miftuha ghalihom l-'*actio reivindicatoria*' u mhux it-talba ghad-dikjarazzjoni tan-nullita' tal-att.

3. Illi l-istess ghandu jinghad ghal dak li jirrigwarda t-tlieta u r-raba talba, ghalkemm din it-talba ma tinteressax lil konvenuti eccipjenti izda lill-konvenuti l-ohra f'din il-kawza. Il-Qorti ma tistax tiddikjara nulla u bla effett registrazzjoni maghmula '*recte et rite*' tista' biss tordna t-thassir taghha nkella l-korrezzjoni taghha.

4. Illi l-hames talba hija wkoll insostenibbli u minghajr ebda bazi legali u dan ghaliex:-

a. Ebda Qorti u ebda Awtorita' ma tista' titlob rexissjoni ta' kuntratt hlief fuq talba ta' xi wahda mill-partijiet kontraenti. L-atturi ma kienux parti ghall-kuntratt tat-13 ta' Novembru 2000 fl-atti tan-Nutar Dottor Joanne Cauchi.

b. Skont l-artikolu 12112 tal-Kodici Civili r-rexissjoni tista' tintalab meta kuntratt ikun nieqes minn xi wahda mill-kundizzjonijiet essenzjali sabiex il-kuntratt ikun jiswa, jew li l-ligi tiddikjara espressament li hu null.

c. Fi kwalunkwe kaz, izda li mhux il-kaz kontra t-talba tar-rexissjoni hemm il-preskrizzjonijiet kontemplati fl-artikoli 1222 u 1224 tal-Kodici Civili u ghalhekk minnha nnifisha l-azzjoni ghar-rexissjoni mitluba mill-attur llum tinsab perenta.

d. Anke kieku kien legalment possibli, li m'huwiex li l-Qorti tordna r-rexissjoni tal-kuntratt imsemmi mhux mehtieg il-kundanna sabiex il-konvenuti jaddivjenu ghall-att pubbliku meta se mai hija bizzejjed s-sentenza tal-Qorti u r-rexissjoni topera '*ope sententiae*'.

5. Li stess ghandu jinghad fil-kaz tas-sitt (6) domanda li ssegwi mill-hames (5) domanda.

6. Is-seba' (7) talba ghandha tigi michuda in kwantu din it-talba tista' ssegwi biss wara talba appozita ta' rivendika u mhux wara sensiela ta' talbiet li m'humiex koncepibbli legalment.

7. Jidher li l-atturi qeghdin jagixxu biex issir korrezzjoni ta' kuntratt li ghalihom huwa *'res inter alios acta'*. L-ebda Qorti ma ghandha dritt tordna korrezzjoni ta' kuntratti wisq inqas meta l-attur jew atturi lanqas biss kienu parti ghal dak il-kuntratt. "*Pacta tertiis nec nocent nec prosunt*".

8. L-atturi esebew mar-rikors promotur l-att tal-bejgh fl-atti tan-Nutar Dottor Joanne Cauchi tat-13 ta' Novembru 2000, b'liema l-konvenuti ahwa Vella ulied il-mejjet Emmanuel Vella u l-ahwa Vella ulied Salvu Vella bieghu u ttrasferew lill-konvenuti l-ohra Club Gozo Limited in-nofs (½) indiviz ta' bicca raba maghrufa bhala 'tal-habel it-twil' limiti Xaghra, Ghawdex tal-kejl ta' cirka 4430 metri kwadri u tmiss Lvant ma' Triq Ghajn Qamar, Nofsinhar ma' beni ta' Giovanni Saliba jew successuri tieghu fit-titolu u Tramuntana ma' beni ta' Maria Assunta Sultana jew is-successuri taghha fit-titolu jew irjieh verjuri libera u franka bid-drittijiet u l-pertinezzi taghha kollha u bil-pussess vakant skont pjanta annessa mal-istess att.

9. Il-bejgh f'dak il-kuntratt kien limitat ghal dak in-nofs indiviz fuq deskritt, ghaliex dwarhu l-esponenti kellhom provenjenza cara u manifesta. Il-partijiet f'dak il-kuntratt stabbilew ukoll il-prezz li thallas ghal dak in-nofs indiviz.

10. Fil-kundizzjoni numru tnejn (2) imbaghad il-vendituri ddikjaraw li huma u l-awturi taghhom fit-titolu ilhom sa minn qabel l-1973 jippossjedu l-immobbli intier (cioe' in-nofs indiviz l-iehor li tieghu ma kellhomx provenjenza) *uti dominus*, kontinwament, pubblikament, pacifikament u ininterrottament animo domini u matul dan iz-zmien qatt hadd ma ppretenda xi jeddijiet dwarha. Voldieri l-konvenuti eccipjenti kienu qeghdin jghaddu a favur tal-kumpraturi kwalunkwe drittijiet li setghu akkwistaw, huma jew l-awturi taghhom minhabba d-dekors taz-zmien fuq in-nofs indiviz l-iehor li tieghu huma ma kellhomx provenjenza.

11. Illi tant kienu cari x'qeghdin jittrasferixxu b'dak il-kuntratt il-konvenuti eccipjenti li proprju fil-klawsola sussegwenti huma eskludew mill-garanzija tal-pacifiku pussess u reali godiment id-drittijiet li huma setghu akkwistaw skont il-paragrafu precedenti u cioe' id-drittijiet in virtu' tal-preskrizzjoni trigenarja liema drittijiet kienu biss ibbazati fuq id-dikjarazzjoni unilaterali taghhom dwar il-pussess u kwindi dejjem

suggett ghall-konferma u pronunzja tat-Tribunal kompetenti salva prova kuntrarja.

Rat ir-risposta guramentata tar-Registratur tal-Artijiet li eccepixxa:

1. Illi l-esponenti jissottometti illi l-intimat Club Gozo Limited permezz ta' LRA 945/00 talab ghar-registrazzjoni ta' nofs (½) indiviz ta' raba ta' Habel it-Twil, tal-kejl ta' erbat elef erba' mija u tletin metri kwadru (4430m.k.) kif ukoll id-drittijiet kollha spettanti lit-trasferenti fuq in-nofs indiviz l-iehor, minghajr ma specifika f'hiex jikkonsistu dawn id-drittijiet, a bazi ta' kuntratt pubblikat min-Nutar Joanne Cauchi fit-13 ta' Novembru 2000. Dan l-immobbli gie mibjugh lilu mill-intimati l-ohrajn jew l-awturi taghhom fit-titolu;

2. Illi sussegwentament permezz ta' LRA 1244/06, kif korretta permezz ta' LRA 380/07, ir-rikorrenti George La Rosa ssottometta applikazzjoni dwar l-istess proprjeta' ghar-registrazzjoni ta' decima parti ndiviza ta' art tal-kejl ta' tlett itmiem u hames sighan u tmien kejliet a bazi ta' kuntratt pubblikat min-Nutar Maurice Gambin tas-26 ta' April 1973.

3. Illi permezz ta' LRA 1303/07, Club Gozo Limited talab ghar-registrazzjoni ta' nofs indiviz iehor tal-istess proprjeta' u dan peress illi l-vendituri fuq l-att tan-Nutar Joanne Cauchi tat-13 ta' Novembru 2000 iddikjaraw permezz ta' affidavit illi d-drittijiet residwi trasferiti permezz ta' dak il-kuntratt huma drittijiet ta' proprjeta' peress illi huma kienu sidien a bazi ta' preskrizzjoni, u ghaldaqstant id-drittijiet fuq in-nofs indiviz l-iehor li saret referenza ghalihom fl-applikazzjoni LRA945/00 kienu effettivament drittijiet ta' proprjeta'. Permezz ta' LRC431/07, Club Gozo Limited ghamel kawzjoni kontra George La Rosa dwar is-sehem registrat permezz ta' LRA380/07, u dan peress illi skont Club Gozo Limited, il-proprjeta' tal-atturi tinsab post iehor u mhix l-istess proprjeta' registrata minn Club Gozo Limited.

4. Illi dwar ir-registrazzjonijiet sottomessi lilu illi jikkoncernaw din il-proprjeta', l-esponenti irregistra l-art skont l-applikazzjonijiet sottomessi minn Club Gozo Limited u ma ghandux il-mezzi jindaga dwar il-veracita' ta' dawn l-applikazzjonijiet u ghaldaqstant, f'kull kaz, ir-Registratur tal-Artijiet jirrimetti ruhu ghas-savju gudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti;

5. Illi stante n-natura tal-kaz u minhabba illi r-Registratur tal-Artijiet ma jahtix ghal negligenza jew zball jew jirrizulta illi saret applikazzjoni ghal registrazzjoni hazina, ir-Registratur tal-Artijiet ma ghandux isoffri danni.

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta' konvenuta Club Gozo Limited li eccepiet:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt;

2. Illi mhuwiex car abbazi ta' liema provvediment tal-ligi qed tintalab r-rexxissjoni tal-kuntratt tat-13 ta' Novembru 2000.

3. Illi fl-eventwalita' li jirrizulta li l-atturi qed jibbazaw l-azzjoni taghhom abbazi ta' l-artikolu 1212 tal-Kodici Civili, hemm in-nuqqas ta' interess guridiku ta' l-attur u dana peress li kawza ta' nullita' jew rexxissjoni ta' kuntratt tista' tigi percepita biss minn xi hadd mill-partijiet kontraenti u mhux ukoll minn terzi. Ghalhekk bhala tali, l-azzjoni kif proposta mill-atturi mhijiex legalment konceppibbli.

4. Illi fl-eventwalita' li jirrizulta li l-atturi qed jibbazaw l-azzjoni taghhom abbazi ta' l-artikolu 1144 tal-Kodici Civili, it-talbiet ta' l-atturi ma jistghux jintlaqghu stante li ma jezistux l-elementi kollha rikjesti mil-ligi ghas-success ta' kaz bhal dan, b'mod partikolari l-element tal-qerq min-naha taz-zewg partijiet fil-kuntratt.

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet ta' l-atturi ma jistghux jintlaqghu sakemm l-istess atturi ma jippruvawx b'mod konvincenti t-titolu taghhom fuq l-allegat nofs indiviz tal-proprjeta' *de quo agitur.* L-esponenti ssostni fil-fatt li l-atturi m'ghandhom l-ebda titolu fuq l-istess proprjeta' u ghalhekk, it-talbiet taghhom ma jistghux jintlaqghu;

6. Illi minghajr l-ebda pregudizzju ghall-premess, l-esponenti tissottometti li hija fi kwalunkwe kaz innifisha sid ta' l-istess proprjeta', kemm minhabba l-kontenut tal-kuntratt tat-13 ta' Novembru 2000 atti Nutar Joanne Cauchi kif ukoll peress li fil-konfront taghha tapplika l-

preskrizzjoni akkwizittiva trentennali a tenur ta' l-Artikolu 2143 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

7. Per konsegwenza, il-kuntratt tat-13 ta' Novembru 2000 ma jilledix xi drittijiet ta' proprjeta' tar-rikorrenti, u lanqas huma nulli r-registrazzjoni u kawzjoni maghmula mill-kummpanija intimata fir-Registru ta' l-Artijiet kif imsemmija fit-tielet (3) u r-raba (4) talbiet atturi;

8. Konsegwentement ukoll it-talbiet atturi ghandhom jigu kollha kemm huma michuda a spejjez ta' l-istess atturi.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Bl-ispejjez.

Rat illi b'digriet tas-26 ta' Novembru, 2010 Coronato Vella, Carmelo Sive Charlie Vella u Mary mart George Sacco gew nominati kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw l-eredi tal-mejjet Joseph Vella b'dana li giet sorvolata l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti Micallef et a fol. 62 tal-process;

Rat illi b'digriet tat-18 ta' Jannar, 2011, giet awtorizzata korrezzjoni fl-occhio fis-sens li zdied l-isem ta' Fredrick Borg Olivier bhala wiehed mill-atturi;

Rat illi permezz ta' nota datata 29 ta' Marzu, 2011 l-atturi rrinunzjaw ghall-hames u s-sitt talbiet taghhom u b'hekk dawn issa huma sorvolati;

Rat illi permezz ta' digriet datat 15 ta' Ottubru, 2012, gew legittimati l-atti f'isem Stefano Borg Olivier stante l-mewt ta' Peter Borg Olivier;

Rat illi permezz ta' digriet datat 24 ta' Apri, 2015 gew legittimati l-atti f'isem Edgar Arrigo u George Arrigo stante l-mewt ta' Vanna Arrigo;

Rat illi permezz ta' digriet datat 7 ta' Marzu, 2016 gew legittimati l-atti f'isem Robert Agius, Joseph Agius u Anna sive Joanne Agius stante l-mewt ta' Rosemary Agius.

Rat ix-xhieda, dokumentazzjoni u atti kollha tal-kawza.

Rat illi fil-verbal tat-12 ta' Frar, 2016 il-kawza giet differita ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' li l-partijiet jipprezentaw is-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub fit-terminu mpost fuqhom.

Rat is-sottomissjonijiet fl-atti.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat

Illi l-fatti kif esposti mill-atturi huma li flimkien huma proprjetarji ta' sehem ta' nofs indiviz mill-art mertu ta' din il-kawza u li i tinsab fil-limiti tax-Xaghra, Ghawdex u Ii tissejjah bl-ismijiet "ta' Malampu" jew "Ta' Habel it-Twil" u xi drabi mid-dokumenti bhala "Ta' Tillu". Isostnu li l-art fiha erbat elef, erba' mija u tnejn u tletin metru kwadru (4432mk) u ghandha faccata fuq Triq Ghajn Qamar, Xaghra, Ghawdex. Bhala pjanta tal-konfigurazzjoni tal-art jaghmlu referenza ghall-pjanta esebita a 206 minn Dr. Marlin Vella in rapprezentanza tad-Dipartiment tal-Artijiet.

Ghal dak li huwa titolu l-attur La Rosa jsostni li ghandu decima parti ndiviza li dderivat mill-kuntratt ta' akkwist datat 26 t'April 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin (esebit a fol. 8), filwaqt illi, ghar-rigward tal-atturi l-ohra kollha, it-titolu taghhom jidderiva minn wirt u tista' tghid huma maqsuma fi tnejn l-eredi ta' Rosa Agius li jsostnu li ghandhom kwint mill-proprjeta' u l-familja Borg Olivier li ssostni li ghandha l-kwint l-iehor b'dana li l-ishma kollha f'daqqa tal-atturi jaghmlu nofs indiviz. L-atturi izda jsostnu li mill-provi ghandu jirrizulta illi l-proprjeta' kollha originarjament kienet tifforma parti mill-wirt ta' Borg Olivier.

Illi ghal dak li huwa titolu tal-konvenuti l-atturi jaghmluha cara li huma mhux qed jikkontetaw it-titolu fuq in-nofs indiviz tal-art u cioe' dak in-nofs indiviz akkwistat minn Coronato Vella in forza tal-kuntratt pubbliku datat 19 ta' Novembru 1973 esebit a fol. 15 wkoll fl-atti tan-Nutar Dr. Maurice Gambin u trasferit lis-socjeta' intimata permezz ta' kuntratt esebit a fol. 18 datat 13 ta' Novembru, 2000, anzi fis-sottomissjonijiet taghhom huma jsostnu li huwa appuntu l-kuntratt tad-19 ta' Novembru 1973 li jikkonferma li l-proprjeta' hija derivanti mill-istess sors. Fil-fatt irrizulta mill-atti li l-vendituri fuq il-kuntratt tad-18

ta' Novembru, 1973 u cioe' Anthony dei Conti Manduca, Dr. Gaetano Borg Olivier, Victor Cassar Borg Olivier u Etelvoldo Cassar Borg Olivier huma kugini ta' uhud mill-atturi. L-atturi jsostnu li d-derivazzjoni tal-proprjeta' taghhom hija kif isegwi:

(1) La Rosa kien akkwista sehmu mill-familja Mallia Tabone illi skont l-arblu tar-razza esebit l-antennati taghha kien kunjomhom Borg Olivier (fol. 150 – 151 tal-process);

(2) Il-familja Agius wirtu sehem ta' kwint indiviz minghand Rosa Agius li kienet wirtet minghand missierha Giovanni Carlo Borg, u dan tal-ahhar kien gie assenjat dan is-sehem bhala parti mill-wirt t'ommu li kienet kunjomha Borg Olivier. Kopja ta' din l-assenjazzjoni hija wkoll esebita fl-atti;

(3) Kwint indiviz iehor ghadu jappartjeni lill-atturi Borg Olivier derivanti wkoll minn wirt u f'dan ir-rigward gew esebiti bosta dokumenti ghal dak li huma dikjarazzjonijiet causa mortis kif ukoll rendikonti tal-amministrazzjoni tal-proprjeta' mahruga b'mod partikolari ai fini ta' taxxa fejn f'dawn ir-rendikonti tidher ukoll imsemmija r-raba' in kwistjoni.

(4) Coronato Vella, il-predecessur fit-titolu tal-intimati akkwista nofs sehem indiviz minghand il-membri tal-familja Borg Olivier gia msemmija aktar 'il fuq.

B'dana li skont l-atturi dak suespost, jghaqqad il-proprjeta' tal-ghalqa in kwistjoni kollha.

Illi l-ilment tal-atturi huwa fir-rigward tal-kuntratt tat-13 ta' Novembru, 2000 fejn dan jaghmel referenza ghan-nofs indiviz l-iehor tal-proprjeta' u minn fejn jirrizulta li permezz ta' dak il-kuntratt il-vendituri konvenuti iddikjaraw kif isegwi:

"*Inkluz f'dan it-trasferiment hemm ukoll id-drittijiet kollha spettanti lill-vendituri proprio et nomine fuq in-nofs indiviz l-iehor mill-istess immobbli. Il-vendituri proprio et nomine jiddikjaraw ghal kull bwon fini li huma u l-awturi taghhom fit-titolu ilhom sa minn qabel l-elf disa' mija u tlieta u sebghin (1973) jipprossjedu l-immobbli intier uti dominu kontinwament, pubblikament, pacifikament u ininterrottament animo domini u matul dan iz-zmien qatt hadd*

ma ppretenda xi jeddijiet dwarha."

L-atturi jinsistu li t-titolu tal-konvenuti huwa limitat ghal nofs sehem indiviz u li ma ghandhom l-ebda jedd jew titolu iehor, la reali u lanqas personali fuq in-nofs indiviz l-iehor tal-istess bicca art. Jirrizulta mill-atti li l-ewwel mill-atturi li skopra li kien sar il-kuntratt tat-13 ta' Novembru, 2000 kien l-attur George La Rosa meta gew intavolati proceduri mal-Awtorita' tal-Ambjent u l-Ippjanar sabiex jigi mgedded permess ta' zvilupp li kien hareg precedentement favur il-Club Gozo Limited u dan kien fis-sena 2006. L-atturi La Rosa kienu oggezzjonaw ghall-ghoti ta' dan il-permess li izda mid-dokumenti esebiti mix-xhud is-Sur Ivor Robinich (fol 392 et seq) jidher li gie rifjutat (PA 4263/06) ghal ragunijiet ta' ppjanar mhux minhabba l-punt tal-proprjeta' mqajjma mill-attur La Rosa. Applikazzjoni sussegwenti izda bin-numru 4623/07 irnexxiet nonostante l-oggezzjonijiet minn rapprezentanti tista' tghid tal-atturi kollha (ara dokumentazzjoni a fol. 427 sa 434). Jirrizulta li kien fl-istess zmien u cioe' fl-2007 li l-attur La Rosa permezz tat-tifel tieghu Stephen La Rosa irregistra t-titolu tad-decima parti fuq din l-art u wara li huwa gie mitlub jidentifika ahjar l-art in kwistjoni permezz ta' pjanta stante li fuq oggezzjoni mqajjma mir-rapprezentant legali tal-kumpanija konvenuta Club Gozo Ltd. tqajjmet kwistjoni li l-irjihat kif indikati minn La Rosa ma kienux jikkombacaw mal-art kif indikata minn Club Gozo Ltd. fir-registrazzjoni taghha precedenti ghal nofs indiviz u dan b'mod partikolari ghal fejn tinsab it-Triq Ghajn Qamar fejn skont id-derivazzjoni ta' Club Gozo Ltd. din tmiss mat-triq fil-lvant filwaqt li La Rosa indikaw li t-triq tmiss mal-proprjeta' mill-punent. Finalment La Rosa pprezentaw il-pjanta uzata mill-istess Club Gozo Ltd. u stante kawzjoni pprezentata minn Club Gozo Ltd. ir-registrazzjoni skont ix-xhieda ta' Dr. Marlin Vella a fol. 169 *et seq* baqghet pendenti minhabba li kien sar jaf li kien hemm id-dizgwiti dwar din l-art. Wara l-kuntratt tal-2000 u wara li saret ir-registrazzjoni da parti ta' La Rosa, il-konvenuta Club Gozo Ltd. irregistrat il-kwarta parti rimanenti abbazi tal-preskrizzjoni kif konfermata permezz ta' affidavits mill-konvenuti l-ohra vendituri li saru fl-istess zmien tal-kuntratt tas-sena 2000 u ntalbet kawzjoni fuq ir-rimanenti 1/10.

Illi da parti taghhom il-konvenut b'mod partikolari l-vendituri fil-kuntratt tas-sena 2000 jikkonfermaw u ma jichdux li fis-sena 1973 nannuhom Coronato Vella konxjament xtara nofs indiviz tal-art u mhux l-art kollha tant li jikkonfermaw li huwa (li jigi nannuhom) xtaq li jixtri l-art kollha izda ma sabx lis-sidien tan-nofs l-indiviz l-iehor. Isostnu izda Corononorato Vella u konsegwentement missierhom kienu ilhom jipposjedu l-art minn ferm qabel u li din kienet tinhadem u tintuza wkoll ghall-insib stante li kien hemm mansab fiha. Fix-xhieda ma jaqblux bejniethom jekk kienx hemm mansab jew tnejn. Fix-xhieda taghhom jikkonfermaw li kienu ben konxji dakinhar tal-kuntratt li n-nofs l-indiviz l-iehor ma kienx taghhom izda jghidu li ghaddew kull dritt li huma seta' kellhom fuq dak in-nofs ghaliex fi kliemhom kien rabba' il-gust ghalkemm fl-eccezzjonijiet isostnu li finalment kellu jkun tribunal li jiddeciedi dawn id-drittijiet x'inhuma. Ghal dan il-ghan kienu anki rredigew affidavits li apparti f'postijiet ohra fl-atti jinsabu esebiti a fol. 84 (Victoria Micallef), fol. 86 (Jane Vella) u fol. 87 (Maddalena Vella) kollha datati 13 ta' Novembru, 2000 u cioe' l-istess data tal-kuntratt fejn tista' tghid kollha ddikjaraw l-istess kif isegwi:

'Jiena ghandi sehem minn bicca raba maghrufa bhala 'Tal-Habel it-Twil' limita Xaghra, Ghawdex, tal-kejl l-intier ta' cirka erbat itmiem li gejja mil-wirt u seccessjoni ta' missieri Emanuel Vella. Din ir-raba' kien xtraha n-nannu patern tieghi Coronato Vella fl-elf disa' mija u tliea u sebghin (1973). Pero' jiena niftakar li missier Emanuel Vella kien ha 'f'idejh din ir-raba ferm qabel ma traha n-nannu tieghi. In fatti missieri kien ihallas ic-cens annwu u perpetwu fuq din ir-raba' kollha skont kif jirrizulta mill-kopja tar-ricevuta hawn annesa u markata Dokument A u li ggib id-data tat-tlieta u ghoxrin (23) ta' Jannar tal-elf disa' mija u hamsa u hamsin (1955). Missieri kien infatt imhajjar jixtriha imma imbaghad kien mar in-nannu tieghi Malta (ghaliex is-sidied kienu Maltin) u xtara nofs (1/2) indiviz ta' din l-ghalqa. Minn dak iz-zmien is-sidien tan-nofs indiviz l-iehor gia kienu mitlufa u ghalhekk qbadna u dhalna fil-pussess esklussiv ta' l-art kollha.

In-nannu Coronoto Vella miet fl-elf disa' mija u hamsa u sebghin (1975) u r-raba' baqa' jahdimha missieri. Jiena u r-ragel tieghi morna kemm-il

darba nghinu lil missieri jahdem din ir-raba; ir-raba dejjem hdiminiha kollha u hadd qatt ma kellimna f'dawn is-snin kollha. Missieri kien ukoll imur jonsob go gihau baqa' jmur hemm sakemm miet. Din l-art ghada regolarment kkultivata minna.

Ghalkemm l-ebda kuntratt ma sar rigward in-nofs indiviz l-iehor pero' jien niddikjara illi r-raba kollha maghrufa bhala il-'Habel it-Twil' ilha posseduta kontinwament, pubblikament, pacifikament, uninterrottament, animo domini u ghal ferm aktar miz-zmien rikjest mil-ligi mill-familja tieghi.'

Ghalkemm jinghad li sa mis-sena 1973 is-sidien l-ohra gia kienu mitlufa, il-Qorti nnotat li fil-kuntratt ta' Coronato Vella ts-sena 1973, in-Nutar Maurice Gambin gie ezentat milli jaghmel ricerki b'dana li ma jidhirx li saru wisq tentattivi biex il-bqija tas-sidien jinstabu meta ricerka setghet taghti dawl dwar min kienu l-bqija tas-sidien.

Bazi Legali:

Illi l-atturi jsostnu li l-bazi legali ghall-kawza taghhom ghandha tkun dik tar-*rei vindicatoria* u stante li l-konvenuti qed ivantaw ukoll titolu abbazi ta' preskrizzjoni (apparti rcevuta ta' cens perpetwu li giet annessa mal-affidavit hawn fuq indikat) f'kaz li ma jigix sodisfatt l-oneru tal-provi rikjest mir-*rei vindicatoria* allura din il-Qorti ghandha tapplika l-principji tal-*actio publiciana*. Il-konvenuti ma jaqblux ma' din il-linja u jsostnu li l-Qorti ghandha tapplika biss l-oneru tal-prova neccessarju fir-*rei vindicatoria* u fin-nuqqas allura t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda. Jirrizulta li z-zewg partijiet dahlu b'mod estensiv fil-gurisprudenza dwar dan il-punt.

Mil-lat ta' gurisprudenza jinghad li fil-kawza fl-ismijiet **Perit Carmelo Vella et. vs. Anthony Cassar et.** deciza mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar is-17 ta' Marzu, 2005 (Onorevoli Mhallef Dr. Tonio Mallia) gie deciz kif isegwi:

'Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li suppost ghandu jwassal ghal wiehed originali, izda fid-dawl tad-diffikulta', jekk

mhux impossibilita' (tant li tissejjah *diabolica probatio)* ta' din il-prova, il-gurisprudenza u l-awturi mmitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqghetx mehtiega li tkun daqshekk rigida, izda ghandha tkun imqabbla ma' dik tal-konvenut possessur. Hekk, per ezempju, il-Qorti ta' Cassazione fl-*Italia,* f'sentenza moghtija fil-5 ta' Mejju, 1962 (n.892) osservat li jekk jirrizulta li t-titolu tal-konvenut mhux wiehed ta' min jorbot fuqu, l-attur jista' jipprova biss *' il proprio diritto per conseguire il rilascio'.* Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu asolut, illum tinsab assodata fid-duttrina. Gia' fis-seklu dsatax l-awtur *Francis E. Levy* fil-ktieb *'Preuve par title du Droite de Propriete Immobiliere'* kien wasal ghall-konkluzzjoni li l-proprjeta' huwa, wara kollox, dritt relattiv, u l-gudizzju ghandu jkun bazat fuq min, f'kawza bejn il-partijiet, ikun ressaq l-ahjar prova. Awturi ohra jiddiskrivu l-azjoni *rei vindicatoria* bhala *'una controversia tra privati'* (Tabet e Ottolenghi, *'La Proprieta'').* Il-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 o piu' fondato di quello del reo convenuto'.*

Illi din it-teorija tal-prova *migliore* ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjah l-*actio Publiciana.* Li din l-azzjoni ghadha tezisti fid-dritt Malti jirrizulta mill-gurisprudenza, fosthom "Attard vs Fenech", deciza fit-28 ta' April, 1875 (Kollexz. Vol. XII.390) fejn intqal li: *'Con l'azione rivendicatoria l'attore deve provare di averne il dominio della cosa che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; con l'azione publiciana deve provare di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con 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).

Fil-kawza fl-ismijiet **Mercury plc vs. Emanuel Muscat et** deciza wkoll mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar l-20 ta' Ottubru, 2005 (Onorevoli Mhallef Dr. Tonio Mallia) inghad kif isegwi:

'Illi din il-kawza hija wahda ta' natura *rei vindicatoria* li *in forza* taghha s-socjeta' attrici qed titlob dikjarazzjoni li porzjoni art maghrufa bhala *"tal-Ghoqod"* kantrada *"The Gardens"* f'San Giljan okkupata mill-konvenuti hija, fil-fatt proprjeta' taghha, u qed titlob li l-istess art tigi vakata mill-konvenuti u l-pussess liberu taghha moghti lura f'idejn is- socjeta' attrici. Il-konvenuti qed jecepixxu mhux biss il- pussess tal-art *in kwistjoni*, izda qed jikkontestaw it-talba tas-socjeta' attrici b'allegazzjoni ta' proprjeta' ta' l-intimat f'idejn il-konvenut Samuel Galea.

Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li suppost ghandu jwassal ghall-wiehed originali, izda fid-dawl tad-diffikulta', jekk mhux impossibilita' (tant li tissejjah *diabolica probatio*) ta' din il-prova, il-gurisprudenza u l-awturi mmitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqghetx mehtiega li tkun daqshekk rigida, izda ghandha tkun imqabbla ma' dik tal-konvenut possessur. Hekk, per ezempju, il-Qorti ta' Cassazione fl-Italia, f'sentenza moghtija fil-5 ta' Mejju, 1962 (n.892) osservat li jekk jirrizulta li t-titolu tal-konvenut mhux wiehed ta' min jorbot fuqu, l-attur jista' jipprova biss *'il proprio diritto per conseguire il rilascio'*. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum tinsab assodata fid- duttrina.'

In oltre fil-kawza fl-ismijiet **Anna Cassar vs. Carmelo Stafrace et** deciza mill-Onorevoli Qorti tal-Appell Superjuri nhar is-27 ta' Maru, 2003 gie deciz kif isegwi:

'(iv) Illi fejn il-konvenut jeccepixxi li huwa l-proprjetarju tal-oggett rivendikat, l-oneru tal-prova huwa fuqu; *"huwa principju fondamentali fid-dritt gudizzjarju illi meta l-konvenut ma jirrispengixiex il-pretensjoni ta' l-attur, sempliciment permezz tal-pussess li huwa ghandu animo domini, imma jgib il-quddiem it-titolu li bih ried u jrid jipprova d-dritt tieghu ghall-haga li ghandu f'idejh, huwa mehtieg li jigi ezaminat dak it-titolu akkampat mill-konvenut. U allura l-prova ta' dak it-titolu taqa' fuq il- konvenut li jallegah"* (Sac. Don Giovanni Agius ne. vs Paolo Genovese et deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-21 ta' Jannar 1946, Vol. XXXII.i.735). Ara wkoll sentenzi riportati fil-Vol. Vol. VII.267; Vol.XXXVII.i.630; Vol.XLVI.i.619. . .

… Hekk ukoll fil-kawza fl-ismijiet Paolo Busuttil vs Rosina Abela et deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-23 ta' Jannar 1953: "illi b'dina l-eccezzjoni l-konvenuti mhumiex jiddefendu ruhhom bil-pussess

(possideo quia possideo), izda qeghdin jinvokaw favur taghhom it-titolu tal-proprjeta' naxxenti mill-kuntratti fol. 8, 41 u 46. Ghalhekk isir impellenti ghall-Qorti li tezamina dawk it-titoli; anzi, skont l-insenjament ta' Arstide Granito, 'allorche il convenuto, eccependo la proprjeta' della cosa, che l'attore vuol rivendicare, opponga un suo titolo di proprieta' a quello del rivendicante, occorre, prima di esaminare il titolo di quest'ultimo, vedere se quello prodotto escluda il titolo dell'attore (Digesto Italiano, Rivendicazione (azione di), 65). Dan l-ezami huwa indispensabili, ghaliex jekk il-konvenuti ma jirnexxux fil-prova tat-titolu, huma jibqghu sokkombenti u jkunu prekluzi milli jinvokaw favur taghhom il-pussess, in forza tal-principju 'melium est non habere titolum quam habere vitiosum" (Vol.XXXVII.ii.631).'

Illi fil-kaz odjern l-atturi qed isostnu li decima parti minn nofs in kontestazzjoni hija dervianti mill-kuntatt pubbliku datat 26 ta' April, 1973 u li tinsab esebita a fol. 8 tal-process deskritta kif isegwi:

'decima-parti (1/10) indiviza tal-Ghalqa 'Habel it-Tqil', ossia 'Ta Malumpu', limiti tax-Xaghra, Ghawdex, b'faccata fuq Triq Ghajn Qamar li tati ghal Ramla Road, tal-kejliet ta' tlett itmien, hames sighan (3T,5S,8k) u tmiss lvant ma' beni ta' Giuseppe Sultana, Punent ma' Triq Pubblika, nofsinhar ma' beni ta' Michael Grima u tramuntana ma' beni ta' Giuseppe Sultana' kif suggetta ghall-piz piju, annwu u perpetwu.

Illi l-konvenuti jsostnu li l-art koncernata f'dan il-kuntratt mihijiex l-istess wahda in diskussjoni minhabba d-differenza fl-irjihat b'mod partikolari dawk tat-triq. Dawn l-irjihat fil-fatt gew deskritti wkoll fit-talba sabiex jigi registrat it-titolu a favur tal-atturi La Rosa u li fuqhom intbaghtet ittra mid-Dipartiment tal-Artijiet (Dr. Marlin Vella) sabiex jirregolaw ruhhom (ara dokumenti a fol. 201 et seq tal-process). L-argument tal-konvenut izda huwa primarjament ibbazat fuq il-pjanta li skont huma a fol. 205 u li kienet originarjamnet il-pjanta prezentata mill-atturi La Rosa ma turix l-istess art (ara s-sottomissjonijiet tas-socjeta' konvenuta). Il-Qorti qabblet il-pjanta a fol. 205 u dik li skont il-konvenuti hija l-wahda korretta a fol. 206 u ma taqbilx mas-sottomissjonijiet tal-konvenuti li mhux l-istess art hija indikata. Huwa minnu li fuq il-parti ta' wara hemm diskrepanza zghira izda fil-bqija l-art hija l-istess wahda. Ghalhekk dan l-argument ma jreggix. Il-fatt ukoll li fid-derivazzjoni kemm tal-atturi La Rosa u tal-konvenut jissemmew irjiehat ta' Sultana aktar jevidenzjaw lil din il-Qorti li din hija

l-istess art izda kien hemm xi zball probabbilment fil-kuntratt ta' La Rosa ghal dak li huma rjiehat. L-istess George La Rosa fl-affidavit tieghu (fol. 94) u fil-kontro-ezami (fol. 513) jaghti spjegazzjoni fid-dettal ta' x'jinsab fuq kull naha tal-art akkwistata minnu u dan ma giex kontestat mill-konvenuti li huma l-istess. Fosthom razzett fuq naha partikolari. L-istess George La Rosa u martu kkonfermaw li huma kienu spiss imorru fuq il-post u ghalhekk jafu ben tajjeb liema hija l-ghalqa li ghandhom proprjeta' minnha, l-istess ikkonfermaw uliedhom Stephen u Joan fix-xhieda taghhom. Apparti minn hekk il-fatt li d-derivazzjoni ta' din l-ghalqa gejja minn familjari tal-atturi l-ohra li originarjament kien kunjomhom Borg Olivier huwa prova cirkostanzjali a favur tal-attur li l-proprjeta' in kwistjoni hija dik in kontestazzjoni llum. Il-Qorti tirrileva wkoll li mill-atti rrizulta li ghalkemm George La Rosa ma kienx jaf jekk sarux ricerki meta sar il-kuntratt tas-sena 1973, fl-atti gew esebiti numru ta' ittri (fol. 518 et seq) li jmorru lura ghas-sena 1963 li jevidenzjaw li missier George La Rosa, li kien prokuratur legali u xoghlu kienu appuntu sabiex jaghmel ricerki dwar proprjetajiet partikolari kif imqabbad minn Elvira Mallia Tabone u fost dawn il-proprjetajiet kien hemm dik in kontestazzjoni llum. Finalment kien missier George La Rosa li wasal ghal ftehim ma Elvira Mallia Tabone li jixtri dawn il-proprjetajiet li fuqhom minn dawn l-ittri jidher li kien ghamel ricerka estensiva u ghalhekk kien jaf ben tajjeb id-derivazzjoni taghhom. Dan ukoll jimmilita favur it-tezi ta' l-attur George La Rosa bhala prova cirkostanzjali.

Il-Qorti in vista tas-suespost, tqis li l-atturi La Rosa ppruvaw it-titolu taghhom tad-decima parti indiviza fuq l-art in kwistjoni.

Illi jibqa' iz-zewg kwinti fuq l-istess proprjeta' li l-bqija tal-atturi jsostnu li gew permezz ta' wirt li kien ilu gej anki mis-seklu tmintax. Fl-atti gew prezentati numru ta' dikjarazzonijiet causa mortis jew ekwivalenti li jevidenzjaw fihom id-dikjarazzjoni ta' din il-proprjeta', il-valur taghha u l-fatt li hija suggett ghall-piz piju.

Skont dawn id-dokumenti fir-rigward tal-atturi derivanti mill-familja Agius is-sehem taghhom tal-kwint indiviz gie minghand Rosa Agius li kienet wirtet lil missierha Giovanni Carlo Borg, li kien assenjat dan il-wirt minghand ommu li kienet iggib il-kunjom ta' Borg Olivier (Ara fost ohrajn d-dokumenti esebiti a fol. 111 et seq tal-process u 221 et seq tal-process). Ghal dak li huma l-atturi dervianti mill-familja ta' Borg Olivier

dan ukoll jirrizulta fid-dikjarazzjonijiet kif ukoll f'dokumenti dwar l-amministrazzjoni tal-proprjeta' fejn din l-art hija msemmija diversi drabi. Fis-snin sebghin kienet anki saret valutazzjoni u pjanta ta' din l-art, liema valutazzjoni tinsab esebita a fol. 283 tal-process fejn jirrizultaw ukoll li din l-art kienet in solidum ma diversi persuni tal-kunjom Borg Olivier. Il-pjanta li kienet saret orignarjament kif xehed Anton Borg Olivier baqghet tintuza anki ma dikjarazzjonijiet li saru wara u wahda minnhom tinsab esebita a fol. 354 li turi l-art in kwistjoni.

Illi fir-rigward tal-provi mid-dikjarazzjonijiet il-konvenuti jsostnu li dawn wahedhom mhumiex prova tat-titolu. Il-Qorti tqis li f'dan ir-rigward ghandhom ragun izda limitatament ghall-fatt li d-dikjarazzjonijiet wahedhom mhux prova bizzejjed. Izda l-Qorti hi tal-fehma li d-diversi provi cirkostanzjali li gew prezentati fl-atti jaghtu sahha lil dawn id-dikjarazzjonijiet li forsi wahedhom ma kienx ikollhom. Fosthom li f'rendikonti anki tas-sena 1975 din ir-raba' sahansitra tissemma' li kien qed jiddahhal qbiela minnha izda fil-mument li gie nieqes l-amministratur ta' dak iz-zmien intilef l-isem tal-gabilott u b'hekk din ma baqghetx tingabar (ara xhieda ta' Anton Borg Olivier a fol 144 et seq u d-dokument a fol. 148 tal-process). Il-fatt li bosta mill-atturi kienu jzuru din l-art tul is-snin u kienu jafu li hija in parti taghhom ukoll jimmilita favur it-tezi taghhom. In oltre, il-prova principali li tara l-Qorti u li tghaqqad kollox huwa l-fatt li sahansitra d-derivazzjoni tat-titolu tal-konvenuti tmur lura ghall-familja Borg Olivier (ara fol. 15) tal-process filwaqt li anki dawk tal-atturi kollha jmorru lura ghall-familja Borg Olivier. Il-Qorti tqis din ic-cirkustanza bhala wahda ferm importanti u li ssahhah it-tezi tal-atturi. Ukoll, il-fatt li l-porzjonijiet pruvati tal-atturi (anki skont id-dikjarazzjonijiet) u tal-konvenuti flimkien jghaqqdu l-proprjeta' bhala wahda shiha huwa fatt cirkostanzjali ferm qawwi. Il-Qorti ma tqisx li din tista' tkun b'kumbinazzjoni izda hija fil-fatt prova skjaccanti li tevidenzja li t-tezi tal-atturi hija wahda fondata ghal dak li huwa titolu. Il-Qorti tqis li ghalkemm mhux neccessarjament il-provi jwasslu ghall-prova *diabolica* kif neccessarja fit-termini tar-*rei vindicatoria* zgur li t-titolu kif pruvat mill-atturi ghandu jservi bhala bazi ghall-*actio publiciana.*

Min-naha l-ohra l-konvenuti jallegaw titolu ta' preskrizzjoni akwizittiva fuq in-nofs in kontestazzjoni(li dak il-Qorti ser tidhol fih f'parti diversa ta' din id-decizjoni) u wkoll isostnu li f'mument minnhom missierhom Emanuel Vella kien ihallas cens annwu u perpetwu fuq din l-art u

prezentaw ricevuta li tmur lura ghat-23 ta' Jannar, 1955 u li tinsab esebita a fol. 85. Izda l-Qorti tistaqsi xi bzonn kien hemm li nannuhom (cioe' missier Emanuel Vella) Coronato Vella jfittex li jixtri din l-art fis-sena 1973 jekk lura fis-sena 1955 missierhom suppost gia kellu cens annwu u perpetwu favur tieghu. Legalment dan ma jaghmel l-ebda sens. Ghal din ir-raguni din il-Qorti ghandha dubji serjissimi dwar jekk dik l-ircevuta tirreferix ghar-raba' in partikolari in kontestazzjoni bejn il-partijiet. Anki l-istess kuntratt tal-aventi causa taghhom Coronato Vella a fol. 15 tal-process ma jirriflettix dan l-allegat cens. Apparti minn hekk dan l-allegat cens perpetwu ma gie sostenut bl-ebda kuntratt li jevidenzjah.

Ghaldaqstant ghal dak li huwa titolu (b'eccezzjoni tal-preskrizzjoni ser tigi diskussa f'kapitolu separat) in vista ta' dak suespost u b'referenza ghall-atti kollha in partikolari d-dokumentazzjoni vasta esebita fl-atti l-Qorti tqis li l-atturi rnexxielhom jippruvaw titolu fuq in-nofs indiviz tal-ghalqa in kwistjoni u cioe' dak in-nofs li ma kienx inxtara minn Coronato Vella permezz tal-kuntratt datat 19 ta' Novembru, 1973.

Preskrizzjoni

Illi izda s-socjeta' konvenuta teccepixxi kontra l-atturi wkoll il-preskrizzjoni akwisittiva ai termini tal-artikolu 2143 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Din l-istess eccezzjoni ma tressqitx mill-konvenuti Victoria Micallef et fir-risposta taghhom ghalkemm jaghmlu referenza fl-ghaxar eccezzjoni taghhom ghall-fatt li huma ghamlu dikjarazzjoni fil-kuntratt li huma kienu ilhom jippossjedu l-immobbli intier sa minn qabel is-sena 1973.

Principji Legali:

Illi l-artikolu 2143 tal-Kodici Civili jaqra kif isegwi:

'2143. L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni eghluq tletin sena, u ebda oppozizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista' ssir minhabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi.'

Illi dwar din il-preskrizzjoni, din il-Qorti fid-decizjoni fl-ismijiet **Lawrence Zammit Haber vs. Joan Zammit Haber et.** (datata 21 ta' April, 2015) irrilevat kif isegwi:

'Il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali tippresupponi pussess legittimu ta' tletin sena. Il-pussess ghandu jkun materjali u ntenzjonali, jigifieri l-intenzjoni tal-pussessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhal li kieku hu kien proprjetarju. Minbarra dan, il-pussess necessarju ghal din it-tip ta' preskrizzjoni jrid ikun ukoll wiehed legittimu kif jinghad fl-artikolu 2107(1) tal-Kodici Civili li jaqra kif isegwi:

'(1) Il-prekrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, ghal zmien li tghid il-ligi.'

Id-difensur tal-attur fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jiccita lil Laurent dwar it-tifsira ta' kull rekwizit kif isegwi:

1. pussess kontinwu: "Il possesso dev'essere continuo, nel senso che il possessore deve compiere gli atti normali di godimento che un proprietario, buon padre di famiglia, fa allo scopo di trarre dal fondo tutto l'utile che esso puo' procurargli. ...... Occorre dunque che, per tutto il tempo necessario alla prescrizione, il possessore abbia fatto atti di possesso che richiamano l'attenzione del proprietario e lo costituiscano in mora d'interrompe la prescrizione che corre contro di lui." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 275);

2. pussess mhux miksur: "Il possesso e' interrotto allorche la prescrizione venne interrotta, sia naturalmente, sia civilmente. L'interruzione produce l'effetto di rompere il possesso: quello decorso fino all'interruzione si reputa come non avvenuto e solo potra' invocarsi il possesso futuro." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 278);

3. pussess pacifiku : "La parola pacifico indica un godimento imperturbato. Puo' esservi turbativa di diritto e turbativa di fatto. La turbativa di diritto suppone un'azione giudizziaria ..... la turbativa di fatto ..... si manifesta con atti differenti. Chi si pretende proprietario tenta di espellere il possessore." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 281);

4. pussess pubbliku: "Il possesso e' pubblico tutte le volte che i terzi interessati avrebbero potuto conoscerlo, quantunque in fatto non ne abbiano avuto notizia." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 286);

5. pussess mhux ekwivoku: "Un possesso e' equivoco quando per sua natura e' cosi' dubbio, da non lasciar comprendere se sia la manifestazione di un diritto spettante al possessore, ovvero un semplice fatto." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 290).

Iz-zewg partijiet in oltre jiccitaw diversa gurisprudenza tal-Qrati Maltin dwar

il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali fosthom:

Carmelo Caruana et vs Orsla Vella, Qorti tal-Appell, 13 ta` Marzu 1953 fil-kawza (Kollez. Vol. XXXV.i.105):

'Illi pero' kif intqal ghall-effacija taghha bhala akkwizittiva, din il-preskrizzjoni tippresupponi l-pussess legittimu li trid il-ligi ghaz-zmien kollu tat-trentennju. Hu maghruf illi l-elementi tal-pussess civili huma tnejn, dak materjali, il-poter ta` fatt fuq il-haga, u l-iehor intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-propjetarju taghha – animus et corpus; corpus possessionis et animus possidendi vel animus domini. Ghalhekk mhux pussess civili dak li jonqos fih wiehed jew l-iehor minn dawn iz-zewg elementi b'mod li mhijiex bizzejjed id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprija imma bhala haga ta' haddiehor ghax allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja ... Hu elementari li lil min jallega l-preskrizzjoni trentennali ma jistax jigi oppost in-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fede ... Dan il-pussess b'ligi ghandu jkun kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku.'

Fis-sentenza Michael Farrugia et vs Joseph Cassar et [Rik. Gur. 63/2004/AE] deciza fit-28 ta` Mejju 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar 2014, kienet citata silta minn sentenza tat-Tieni Sezzjoni Civili tal-Corte di Cassazione tal-Italja moghtija fit-18 ta` April 2003 kif isegwi:

'il possesso ad usucapionem dei beni immobili deve essere non solo continuato, ininterrotto e pacifico, ma anche pubblico ed esercitato coscientemente, nel senso, cioè, che deve concretarsi in un potere che si manifesti attraverso fatti e comportamenti, in una attività intenzionale del possessore, corrispondente all'esercizio di un diritto dominicale sull'immobile (o di altro diritto reale di godimento sullo stesso).'

Fid-decizjoni fl-ismijiet Salvino Testaferrata Moroni Viani et. vs. Francis Montanaro, Prim'Awla tal-Qorti Civili datata 27 ta' Gunju 2003:

'Huwa pacifiku illi l-proprjeta' ma tintilfix bin-nuqqas ta' uzu da parti tas-sid. Tintilef, invece, jekk haddiehor jiehu pussess taghha u jezercita fuqha jedd ta' poter ghaz-zmien kollu mil-ligi stabbilit u skond il-kundizzjonijiet l-ohra preskritti mill-Artikolu 2107 tal-Kodici Civili. Jispetta ghalhekk lil dan haddiehor l-oneru li jipprova r-rekwiziti kollha tax-xorta ta' akkwist vantat minnu . . . Il-konvenut uzukapjent biex jirnexxi fid-difiza u sostenn tad-dritt eccepit minnu irid jipprova l-akkoppjament tal-pussess mad-dekors taz-zmien. Fuq kollox ghal dak li hu l-fattur zmien irid jaghmel il-prova konvincenti tal-bidu tal-pussess vantat minnu billi ma tistax titiqies sufficjenti s-semplici

affermazzjoni generika 'longissimi temporis praescriptio'. Kjarament ukoll dan il-bidu hu allaccjat mal-mument fokali meta l-preskrivent jibda jippossjedi b'mod kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku l-proprjeta' li hu jew l-aventi kawza jew awtur tieghu intenzjonati jippreskrivu. Huma proprju dawn il-kundizzjonijiet li juru l-kwalita' tal-pussess animo domini, kongunta s'sintendi maz-zmien rikjest mil-ligi biex tissahhah il-preskrizzjoni. Jinsab insenjat ukoll illi l-elementi tal-pussess huma tnejn, dak materjali, il-poter ta' fatt fuq il-haga, u dak intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-proprjetarju taghha – animus et corpus; corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini.' [1]

Ghal dak li jikkwalifika bhala pussess diversi decizjonijiet tal-Qrati Maltin[2] *ikkonfermaw dak li josserva Laurent (Diritto Civil Vol XXX11, para 297) cioe':*

'colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo ritirare da un istante all'altro.'

Dan il-bran gie kkwotat miz-zewg partijiet fin-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi.

Fis-sentenza fl-ismijiet Avukat Dottor Louis Vella et vs. Joseph Gatt (Prim'Awla, deciza nhar it-12 ta' April 2002 inghad kif isegwi:

'Biex wiehed ikollu pussess "pubbliku" irid jaghmel att ta' dominju fuq il-fond (ez, ihawwel sigar, igib hamrija, jtella' bini, ecc) ghax, altrimenti, il-pussess ma jkunx "pubbliku" .... Il-Ligi trid dan l-element biex min ikun interessat ikollu l-opportunita' jara x'inhu jigri fuq l-art ... Il-ligi trid li l-pussess ikun pubbliku biex it-terz interessat ikollu l-opportunita' jikkontrolla x'inhu jigri fuq l-art tieghu, it-terz interessat jitlef l-interess tieghu fuq art jekk jara jew seta' jinduna x'inhu jigri fuq l-art u ma jaghmel xejn. Kif jghid ir-Ricci ("Diritto Civile" – Vol. V – para 56), il-pussess hu pubbliku "quando il possessore, nell'esercitarne gli atti relativi, si diporta in modi che che ha l'interesse ad acquistare conoscenza de medesimi puo' facilmente procurarsi.'[3]

---

[1] Fuq l-istess linja ara wkoll Carmelo Caruana vs. Orsa Vella, Qorti tal-Appell deciza 13 ta' Marzu, 1953; Joseph Aquilina noe vs. Sunny Homes Limited et, Prim'Awla deciza 5 ta' Ottubru, 2004; Katie Caruana Grech vs Victor Briffa Brincat, Prim'Awla deciza fl-14 ta' Jannar, 2015.

[2] Elena Fenech vs. Ignazio Aquilina, Prim'Awla deciza 18 ta' Ottubru, 1984, Marlene Manfre vs. Connie Spiteri Maempel, Appell Civili deciza 24 ta' April, 1989.

[3] Ara wkoll Helma Muscat Doublesin vs. Kummissarju tal-Art, Prim'Awla deciza 26 ta' Novembru, 2010.

Fis-sentenza fl-ismijiet Antonio Pace et vs Rev. Henry Abela O.P., Prim'Awla, deciza fil-5 ta' Lulju 2004, debitament ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tat-30 ta' Settembru 2011 jinghad kif isegwi:

'Fil-kaz tal-preskrizzjoni akkwisittiva trentennali m'hemmx bzonn il-'giusto titolo' u lanqas il-'buona fede' minhabba l-elementi tat-trapass taz-zmien u dak tal-pussess. Biex il-pussess trentennali jaghti lok ghall-uzukapjoni, hemm bzonn li ma jkunx ekwivoku, u li jkun animo domini ... l-bona fede mhix eskluza bil-fatt illi l-preskrivent kien jaf li l-haga kienet ta' haddiehor ghax hu bizzejjed li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir il-proprjetarju tal-haga. Imma l-pussess ta' tletin sena jrid ikun legittimu, jigifieri kontinwu u mhux interrott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku. Ir-rinunzja ghall-uzukapjoni bhala `causa acquisitionis' tista' tkun tacita, cioe' deducibbli mill-fatt li jimplika l-abbandun tal-jedd akkwistat, u d-dikjarazzjoni tal-preskrivent fis-sens li l-haga mhix tieghu, timplika rinunzja tacita ghad-dritt akkwistat minnu bl-uzukapjoni (Vol. XXXV.i.105), u dan kif ikkonfermata fis- sentenza moghtija minn din il-Qorti kif diversament ippreseduta fil-kawza fl-ismijiet: It-Tabib Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d'Amico Inguanez vs Emanuel Sammut, deciza fit-28 ta' Marzu, 2003.'

Fil-fatt fid-decizjoni fl-ismijiet Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d`Amico Inguanez vs Emanuel Sammut, Prim'Awla, deciza 28 ta` Marzu, 2003 jinghad kif isegwi:

'Mhux bizzejjed ikollok id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprja imma bhala haga ta' haddiehor ghaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja.'

Is-sitt eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta taqra kif isegwi:

'Illi minghajr l-ebda pregudizzju ghall-premess, l-esponenti tissottometti li hija fi kwalunkwe kaz innifisha sid ta' l-istess proprjeta', kemm minhabba l-kontenut tal-kuntratt tat-13 ta' Novembru 2000 atti Nutar Joanne Cauchi kif ukoll peress li fil-konfront taghha tapplika l-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali a tenur ta' l-Artikolu 2143 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.'

Illi mill-atti rrizulta car li Coronato Vella lura fis-sena 1973 kien jaf ben tajjeb li huwa ma kienx sid l-art u li huwa ried jixtri, kieku seta', l-art kollha in kwistjoni. Jirrizulta mix-xhieda tal-istess konvenuti li dan Coronato Vella rnexxielu jsib biss is-sidien ta' nofs l-ghalqa u resaq ghall-kuntratt dwar nofs l-ghalqa. Ghalhekk huwa car li sas-sena 1973,

irrilevantament minn dak li jiddikjaraw il-konvenuti fl-affidavits taghhom lura fis-sena 2000, zgur li Coronato Vella ma kienx qed jiddetjeni l-pussess ta' din l-art bl-animu li kienet tieghu. Il-kuntratt a fol. 15 igib fix-xejn din l-allegazzjoni da parti tal-konvenuti. In vista ta' dan il-kuntratt u l-fatt ammess mill-istess konvenuti li nannuhom u missierhom kienu jghidulhom li nofs l-ghalqa ma kinitx taghhom jevidenzja l-intenzjoni ta' Coronato Vella anki wara dan il-kuntratt li huwa ma kienx qed jiddetjeni l-pussess ta' din ir-raba 'animo domini' u cioe' bl-intenzjoni li din kienet kollha tieghu. Il-Qorti tqis li dan l-animu zgur baqa sal-mument li Coronato Vella gie nieqes skont il-kuntratt a fol. 18 nhar il-5 ta' Ottubru, 1975 u b'hekk sa dakinhar ma tqisx li kien beda jiddekorri xi perijodu preskrisittiv favur tieghu. Kien f'dan il-mument li l-ghalqa in kwistjoni ddevolviet l-ewwel fuq missier il-konvenuti Emanuel u hutu u wara l-mewt tieghu fis-sena 1997 sakemm huma trasferew l-istess lis-socjeta' konvenuta permezz tal-kuntratt datat 13 ta' Novembru, 2000 (id-derivazzjoni tinsab spjegata fil-kutnratt tan-Nutar Cauchi a fol. 20 u 21 tal-process). Jinghad mill-istess konvenuti fix-xhieda taghhom illi sas-sena 1973 kien Emanuel Vella stess li kien imhajjar jixtriha izda kien missieru li xtraha fis-sena 1973. Ghalhekk ukoll sas-sena 1973 certament li Emanuel Vella ma kienx iqis l-ghalqa bhala tieghu. Anzi l-Qorti ssostni li l-fatt li missierhom fis-sena 1973 kien koxxenti tal-fatt li l-ghalqa ma kinitx tieghu u li missieru xtara nofsha allura dan igib fix-xejn l-allegazzjoni tal-konvenuti li favur tieghu beda jiddekorri xi perjodu ta' preskrizzjoni u dan sal-mewt tieghu fis-sena 1997. Ma tressqet l-ebda prova dwar hutu u l-pussess taghhom tul dan iz-zmien. Izda *dato ma non concesso* li beda jiddekorri xi zmien ta' preskrizzjoni favur Emanuel Vella wara l-mewt ta' missieru fis-sena 1975, sal-mument li sar il-kuntratt mill-konvenuti kienu ghaddew hamsa u ghoxrin sena (25) a favur tal-konvenuti li mhux bizzejjed sabiex wiehed jeccepixxi favur tieghu il-preskrizzjoni trentennali akwisittiva. Il-Qorti izda tqis li l-provi jevidenzjaw mod iehor. Hareg car daqs il-kristall mix-xhieda tal-istess konvenuti b'mod partikolari fil-kontro-ezami taghhom fosthom dak ta' Anthony Vella a fol. 574 tal-process li huwa r-ragel ta' wahda mill-venditur u tista' tghid dak li ha hsieb sabiex isib il-bejgh tal-art in kwistjoni, Victoria Vella a fol. 584 u Jane Vella a fol. 608 li saz-zmien li huma kienu qed ifittxu biex ibieghu din l-art kienu ben konxji li huma ma kienux qed jippossjedu bl-animu li l-art hija taghhom tant li anki r-rapprezentanti tas-socjeta' konvenuta ammettew fl-affidavits taghhom li dawn (il-konvenuti l-ohra) qalulhom li nofs l-ghalqa biss kienet taghhom u li kien hemm sidien ohra mhux maghrufa

ghan-nofs l-iehor (ara affidavits ta' George Grech a fol. 541 u Michael Zammit a fol. 543) Dan huwa kaz klassiku ta' dak li l-gurisprudenza hawn fuq ikkwotat tiddesrkivih bhala *'dikjarazzjoni tal-preskrivent fis-sens li l-haga mhix tieghu, timplika rinunzja tacita ghad-dritt akkwistat minnu bl-uzukapjoni'.* Mhux biss izda ghalkemm huwa minnu li ghal preskrizzjoni akwizittiva hija bizzejjed il-*mala fede* dan izda ma jfissirx li wiehed bl-azzjonijiet tieghu stess ma jistax jagixxi b'tali mod li jkun qed jindika rinunzja tacita ghall-preskrizzjoni favur tieghu, tant kienu l-azzjonijiet tal-konvenuti li sa qabel trasferew lis-socjeta' konvenuta u minn zmien Coronato Vella sahansitra jinghad li saru avvizi sabiex jinstabu min huma s-sidien tan-nofs l-iehor kif ukoll il-konvenuti stess infurmaw skjettement lill-kumpraturi li strettament huma kienu biss propjetarji tan-nofs indiviz u fil-kuntratt tat-13 ta' Novembru, 2000 iddistingew bejn in-nofs taghhom u n-nofs l-iehor billi eliminaw il-garanzija tal-pacifiku fil-pussess fuq in-nofs li kienu jafu li ma kienx taghhom u li skond huma trasferew id-drittijiet li kellhom fuqu. Fl-istess eccezzjonijiet taghhom paragrafu numru 11 il-konvenuti jsostnu:

'Illi tant kienu cari x'qeghdin jitrasferixxu b'dak il-kuntratt il-konvenuti eccipjenti li proprju fil-klawzola sussegwenti huma eskludew mill-garanzija tal-pacifiku pussess u reali godiment id-drittijiet li huma setghu akkwistaw skont il-paragrafu precedenti u cioe' id-drittijiet in virtu' tal-preskrizzjoni trigenarja liema drittijiet kienu biss ibbazati fuq id-dikjarazzjoni unilaterali taghhom dwar il-pussess u kwindi dejjem suggett ghal konferma u pronunzja tat-Tribunal kompetenti salva prova kuntrarja.'

A fol. 617 il-konvenuta Jane Vella tixhed kif isegwi:

'Avukat:
Iva, issa fuq il-gust, inti mhux fuq il-gust, inti ghandek kull drittijiet li ghandkom. Issa fuq kull drittijiet li ghandkom, ghaliex ma tajtux garanzija? Din id-domanda. Ghax ma tajtux il-garanziija li hi taghkom , fuq il-kuntratt?

Xhud:
Heqq, ghax nafu li m'hix taghna kollha. In-nofs liehor mhux taghna, e.'

L-animu tal-konvenuti tul is-snin sad-data tal-kuntratt tohrog cara daqs il-kristall fix-xhieda suesposti u wkoll mill-kontro-ezami ta' Anthony Vella (r-ragel ta' wahda mill-vendituri u li kien qed jinsisti sabiex isir il-bejgh) fejn a fol. 574 jiddikjara bla ebda ezitazzjoni:

'issa ilni ma mmur ghax issa ma konniex **taparsi** (emfazi tal-Qorti) beghna n-nofs taghna.'

Din il-Qorti tqis dawn l-azzjonijiet tal-konvenuti bhala lkoll atti liberi taghhom li permezz taghhom irrinunzjaw anki jekk tacitament ghal kwalunkwe preskrizzjoni li setghet kienet ghaddejja favur taghhom anki jekk in *mala fede*. Il-Qorti tqis ukoll li dan kollu jxejjen ghal kollox it-teorija tal-konvenuti li kienu qed jipposjedu *animo domini* kif falsament jiddikjaraw fl-affidavits taghhom. Anzi tqis li l-konvenuti koxxjentement u minghajr ebda skruplu, nonostante li kienu jafu li t-titolu taghhom kien derivanti mis-sena 1973 u kien biss ghal nofs ir-raba' in kwistjoni, iddikjaraw falsament fl-affidavits li kellhom il-pussess bl-animu neccessarju ghall-preskrizzjoni akwisittiva sahansitra minn qabel is-sena 1973, dikjarazzjoni li evidentement kienet wahda nveritiera u tikkonsisti merament f'gidba.

Illi evidenza ohra tal-animu tal-konvenuti (mhux tas-socjeta' konvenuta) huwa l-fatt li fl-eccezzjonijiet taghhom u fil-kawza huma jinsistu li kien hemm distinzjoni cara bejn in-nofs li kien qed jigi trasferit u d-drittijiet fuq ir-rimanenti u jinsistu li l-prezz kien ghal dak in-nofs:

'Il-bejgh f'dak il-kuntratt kien limitat ghal dak in-nofs indiviz fuq deskritt, ghaliex dwaru l-esponenti kellhom provenjenza cara u manifesta. Il-partijiet f'dak il-kuntratt stabbilew ukoll il-prezz li thallas ghal dak in-nofs indiviz.' (eccezzjoni numru 9)

Filwaqt li s-socjeta' konvenuta permezz tax-xhieda tar-rapprezentanti taghha tinsisti li l-prezz imhallas kien ghall-proprjeta' kollha u li kieku ma kienx ghall-proprjeta' kollha ma kienx jithallas dak il-prezz tant gholi. Jirrizulta ghalhekk li l-uniku parti mill-konvenuti li jista' jkun li bdiet tippossjedi bl-animu li l-art kienet kollha taghha (anki jekk in *mala fede*) kienet is-socjeta' konvenuta li izda akkwistat fis-sena 2000. Sas-sena 2008 (fol. 201 datata 17 ta' Marzu, 2008) meta ntbaghtet l-ewwel ittra ufficjali evidenzjata fil-process certament ma kienux ghaddew tletin

sena neccessarji ghall-preskrizzjoni akwisittiva b'hekk din l-eccezzjoni da parti tas-socjeta' konvenuta ma tistax tirnexxi u ser tigi michuda.

It-talbiet

Decizi l-punti suesposti, il-Qorti ser tghaddi sabiex in vista tal-fatti kif konfermati f'din id-decizjoni tgharbel t-talbiet attrici u l-eccezzjonijiet rimanenti tal-konvenut.

Illi minn dak kollu suespost, il-Qorti tqis li filwaqt li l-atturi ppruvaw id-dritt taghhom fuq in-nofs indiviz tal-art in kwistjoni, irrizulta li la darba l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akwizittiva ser tigi michuda minn din il-Qorti jsegwi li fil-kuntratt tat-13 ta' Novembru, 2000, f'dik il-parti fejn il-konvenuti ddikjaraw li qed jitrasferixxu d-drittijiet taghhom fuq in-nofs l-iehor indiviz (proprjeta' tal-atturi) effettivament irrizulta li ma kienu qed jittrasferixxu xejn. Dan ifisser li dak il-kuntratt *per se* ma jilledix id-drittijiet tal-atturi izda hija r-registrazzjoni li saret wara mill-kumpanija konvenuta mad-Dipartiment tal-Artijiet fuq in-nofs indiviz li ma kienx tal-konvenuti l-ohra (u dan abbazi tal-affidavits rilaxxati mill-konvenuti vendituri fl-istess zmien tal-kuntratt) u l-kawzjoni li saret mill-istess kumpanija konvenuta fuq id-decima parti rregistrata favur l-atturi La Rosa huma l-atti tal-konvenuti li jilledu d-drittijiet tal-atturi. F'dan is-sens ghalhekk ghandhom jigu decizi t-talbiet attrici u tista tghid jigu sorvolati bosta mill-eccezzjonijiet mqajjma mill-konvenuti fir-rigward tat-talba ghar-rexissjoni tal-kuntratt in kwisjtoni u n-nuqqas ta' nteress da parti tal-atturi sabiex jitolbu dan.

Decizjoni

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha suesposti u l-provi kollha fl-atti, il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akwizittiva trentennali mqajjma mis-socjeta' konvenuta;

2. Tiddikjara u tikkonferma li l-atturi huma proprjetarji tan-nofs indiviz tal-bicca raba' maghrufa bhala 'Ta Malampu', ossia 'Ta' Habel it-Twil' limiti tax-Xaghra Ghawdex tal-kejl ta' erbat elef, erba' mija u tletin metru kwadru (4430mk) u li tidher delinjata fil-pjanta a fol. 206 tal-process u

dan fil-porzjonijiet kif isegwi:

(i) decima parti ta' l-atturi La Rosa;

(ii) kwinta parti ta l-atturi indikati fil-paragrafu 4 tar-rikors guramentat u b'zieda tal-attur Fredrick Borg Olivier kif dekretat b'digriet tal-Qorti datat 18 ta' Jannar, 2011 u kif konsegwentement gew trasfuzi l-atti f'isem l-eredi ta' dawk li minnhom mietu; u

(iii) l-kwinta parti l-ohra tal-atturi elenkati fil-paragrafu 5 tar-rikors guramentat u kif konsegentement gew trasfruzi l-atti f'isem l-eredi ta' dawk li minnhom mietu.

3. Tichad it-tieni talba attrici stante li din il-Qorti qieset fil-konsiderazzjoni taghha illi l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joanne Cauchi datat 13 ta' Novembru, 2000 ma llediex id-drittijiet tal-atturi stante l-fatt li l-konvenuti vendituri rrizulta li ma kellhom l-ebda dritt x'jitrasferixxu fuq in-nofs indiviz proprjeta' tal-atturi;

4. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara illi r-registrazzjoni maghmula mill-kumpannija intimata Club Gozo Limited fir-Registru tal-Artijiet in kwantu gie registrat sehem **oltre** n-nofs indiviz tal-istess ghalqa maghrufa bhala 'Ta Malampu' ossia 'Ta Habel it-Twil' limiti tax-Xaghra Ghawdex liema art tidher delinjata fil-pjanta a fol. 206 tal-process hija nulla u bla effett skont il-ligi u fi kwalunkwe kaz ghandha tigi revokata;

5. Tilqa' r-raba' talba attrici u tiddikjara li l-kawzjoni LRC431/07 registrata mis-socjeta' intimata Club Gozo Limited fil-konfront tat-titolu ta' George La Rosa fuq l-istess raba' hija rrita u nulla u fi kwalunkwe kaz ghandha tigi revokata;

6. Tilqa' s-seba' t-talba attrici u tordna lir-Registratur tal-Artijiet, sabiex, fi zmien xahar minn meta din id-decizjoni ssir gudikat, inehhi l-kawzjoni LRC 431/07 registrata mis-socjeta' intimata fir-rigward tat-titolu registrat mill-attur George La Rosa u sabiex jeffettwa l-korrezzjonijiet kollha mehtiega fir-rigward tar-registrazzjonijiet tat-titolu maghmula mill-istess socjeta' Club Gozo Ltd. fuq in-nofs indiviz oltre dak mibjugh mill-konvenuti l-ohra lill-istess socjeta', in kwantu gie deciz li dawn jilledu d-drittijiet ta' proprjeta' tal-atturi fuq l-istess raba' fuq imsemmija.

7. Tichad l-eccezzjonijiet kollha rimanenti tal-konvenuti in kwantu sorvolati jew mhux kompatibbli ma dak hawn fuq deciz.

Bl-ispejjez kollha ta' dawn il-proceduri nkluz tal-konvenut Registratur tal-Artijiet ghandhom jigu sopportati ugwalment bejn is-Socjeta' Club Gozo Limited ghan-nofs u n-nofs l-iehor il-konvenuti l-ohra bejniethom.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri

Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb

D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur