QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum il-Hamis 29 ta` Settembru 2016

Kawza Nru. 10
Citaz. Nru. 1012/05 JZM

Raymond Demicoli, I.D. Nru. 450256M, u Rita mart l-istess Raymond Demicoli, I.D. Nru. 264961M

kontra

Emanuel Micallef, I.D. Nru. 530M u Filippa mart l-istess Emanuel Micallef, I.D. Nru. 379033M

u

b`digriet tad-9 ta` Jannar 2006 giet kjamata in kawza s-socjeta` AMAL Aluminum Works Limited

u

b`digriet tas-7 ta` April 2006 gie kjamat fil-kawza Carmelo Farrugia u martu Matilde Farrugia

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ic-citazzjoni prezentata fil-21 ta` Ottubru 2005 li taqra hekk :–

Peress illi l-atturi huma proprjetarji ta` porzjoni diviza mill-ghalqa li tinsab fil-kontrada ta` Wied Qirda, fil-limiti ta` Haz-Zebbug, Malta, tal-kejl ta` 6,323 metri kwadri, konfinanti mit-tramuntana in parti ma` Wied Qirda u in parti ma` gid ta` Carmelo Farrugia, mill-majjistral accessibbli bir-rigel u bil-vetturi minn sqaq privat, beni ta` Carmelo Farrugia, liema ghalqa tinsab imdawwra bil-kulur ahmar fuq l-annessa pjanta Dokument "A", liema ghalqa huma akkwistaw bis-sahha ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar datat 11 ta` Frar 2003, Dokument "B".

Peress illi l-konvenuti huma proprjetarji ta` raba` vicin l-imsemmija ghalqa proprjeta` tal-atturi.

Peress illi l-konvenuti qed jippretendu minghajr ebda jedd li huma wkoll proprjetarji ta` parti diviza mill-ghalqa proprjeta` tal-atturi, u senjatament dik il-parti mdawra bil-kulur ahdar fuq l-annessa pjanta Dokument "A" tal-kejl ta` 867 metri kwadri.

Peress illi in verita` l-atturi huma l-proprjetarji tal-ghalqa kollha li huma akkwistaw bil-precitat kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, datat 11 ta` Frar 2003, inkluza l-parti diviza mill-istess ghalqa fuq identifikata, meritu tal-kontestazzjoni, u d-dritt tal-proprjeta` vantat mill-konvenuti fuq l-istess parti diviza jikkostitwixxi vjolazzjoni gravi tad-drittijiet patrimonjali tal-atturi.

Jghidu l-konvenuti ghalhekk, ghaliex ghar-ragunijiet premessi :

1. M`ghandux jigi dikjarat u deciz minn din il-Qorti li l-atturi huma l-proprjetarji tal-porzjoni diviza mill-ghalqa li tinsab fil-kontrada ta` Wied Qirda, fil-limiti ta` Haz-Zebbug, Malta, tal-kejl ta` 6,323 metri kwadri, konfinanti mit-tramuntana in parti ma` Wied Qirda u in parti ma` gid ta`

Carmelo Farrugia, mill-majjestral ma` gid ta` Carmelo Farrugia u mil-lvant ma` beni ta` Giuseppi Cilia, jew irjieh verjuri, accessibbli bir-rigel u bil-vetturi minn sqaq privat, beni ta` Carmelo Farrugia, kif murija mdawwra bil-kulur ahmar fuq l-annessa pjanta Dokument "A", u ghalhekk komprendenti wkoll dik il-parti diviza mill-istess ghalqa mdawwra bil-kulur ahdar fuq l-istess pjanta.

2. M`ghandux jigi dikjarat u deciz minn din il-Qorti li huma qed jokkupaw dik il-parti diviza meritu tal-kontestazzjoni bla ebda titolu jew dritt legali.

3. M`ghandhomx konsegwentement jigu kkundannati minn din il-Qorti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom hekk prefiss ghal tali skop, jizgumbraw minn dik l-istess porzjoni diviza mdawwra bil-kulur ahdar fuq l-annessa pjanta Dokument "A", meritu tal-kontestazzjoni odjerna, u jhalluha permanentement libera u vojta favur l-atturi.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-atturi, il-lista tax-xhieda taghhom, u l-elenku ta` dokumenti esebiti mac-citazzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li kienet prezentata fis-7 ta` Dicembru 2005 li taqra hekk :–

1. It-talbiet attrici fil-konfront tal-eccipjenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda stante illi l-eccipjenti ilhom ghal dawn l-ahhar disgha u tletin sena jipposjedu b`titolu validu skont il-ligi l-art li gew mitluba jizgumbraw minnha u tul dawn is-snin kollha hadd mill-awturi fit-titolu tal-atturi ma qatt ipprotesta kontra dan il-pussess tal-eccipjenti, ghajr ghall-atturi, dawn l-ahhar xhur.

2. Il-partijiet li dehru fuq il-kuntratt ta` bejgh tal-ewwel (1) ta` Gunju 1987 maghmul fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela (Dok "D"), fosthom il-venditrici Giuseppina Micallef u l-kompratur Carmelo Farrugia [ID 501747M] kienu jafu li fil-pjanta mehmuza mal-kuntratt kien hemm parti mir-raba` tal-konvenuti, kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u ghalhekk il-pjanta li hemm fl-APPLICATION FOR A REGISTERED TITLE

N° 943/87 tat-30 ta` Lulju 1987, fir-Registru tal-Artijiet favur Carmelo Farrugia [ID 501747M] (Dok EMX), saret b`qerq.

3. Huwa minnu li l-esponenti huma proprjetarji ta` raba` vicin dak tal-atturi, imma r-raba` tal-esponenti, inkluza l-art in kontestazzjoni, huwa f`livell ferm oghla mir-raba` tal-atturi. Minhabba dan id-dizlivell, ta` sular jew aktar, la l-atturi u lanqas l-awturi taghhom fit-titolu ma qatt kellhom access ghall-art in kwistjoni.

4. L-eccipjenti bl-ebda mod ma setghu jkunu jafu x`kien qieghed jigri minn wara daharhom, u skoprew il-qerq biss meta l-atturi talbuhom jizgumbraw minn parti mill-art taghhom li b`qerq giet inkluza fil-pjanta li giet sottomessa lir-Registru tal-Artijiet minn Carmelo Farrugia bl-Application N° 943/87, u per konsegwenza fit-titolu tal-art tal-atturi.

5. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuti (kif emendata wara digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta tad-9 ta` Jannar 2006), il-lista tax-xhieda, u l-elenku ta` dokumenti esebiti man-nota tal-eccezzjonijiet.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet li pprezentat is-socjeta` AMAL Aluminium Works Limited fl-24 ta` Frar 2006, li kienet kjamata fil-kawza b`digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta tad-9 ta` Jannar 2006. Taqra hekk :–

1. ILLI preliminarjament, dak allegat fil-konfront tas-socjeta` eccipjenti kjamata in kawza mhux minnu stante li kuntrarjament ghal dak premess fic-citazzjoni odjerna, illum is-socjeta` eccipjenti m`ghandhiex proprjeta` jew interess f`proprjeta` jew di piu` qed tokkupa proprjeta` fil-kontrada ta` Wied Qirda, fil-limiti ta` Haz-Zebbug, Malta u dunque s-socjeta` eccipjenti ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-atturi ;

2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tas-socjeta` kjamata in kawza, u l-lista tax-xhieda taghha.

Rat illi fl-udjenza tas-7 ta` April 2006, din il-Qorti diversament presjeduta ordnat illi l-kawza tal-lum tinstema` kontestwalment mal-kawza fl-ismijiet "Emanuel Micallef et vs Carmelo Farrugia et" (Citaz. Nru. 32/2006).

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet prezentata minn Carmelo u Matilde konjugi Farrugia fil-25 ta` Mejju 2006 li kienu kjamati fil-kawza b`digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta tas-7 ta` April 2006. Taqra hekk :-

1. Illi l-esponenti, kienu darba proprjetarji ta` art fil-kontrada ta` Wied Qirda fil-limiti ta` Haz-Zebbug, Malta fejn l-art meritu ta` din il-kawza kien gie trasferit favur is-socjeta` AMAL Aluminium Works Ltd. skont l-atti tan-Nutar Tonio Spiteri fil-11 ta` Ottubru, 1995. Illi x`sar wara dan it-trasferiment, ma tispettax lill-esponenti u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti kienu akkwistaw b`mod legali l-art minghand Giuseppina Micallef u ohrajn bis-sahha ta` kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Felix Abela fl-1 ta` Gunju, 1987.

3. Illi di piu`, illi jezisti* ***titolu assolut*** *mahrug mir-Registru tal-Artijiet fuq l-art in kwistjoni kif jirrizulta mic-certifikat tat-Titolu dwar il-proprjeta` bin-numru 09000348 bin-numru tar-riferenza: LRA 2094/95 liema aspett jikkonferma dak indikat mill-esponenti.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-kjamati fil-kawza konjugi Farrugia u l-lista tax-xhieda taghhom.

Semghet ix-xhieda u rat il-provi l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza.

Rat illi l-kawza fl-ismijiet "Emanuel Micallef et vs Carmelo Farrugia et" (Citaz. Nru 32/2006 JZM) kienet deciza minn din il-Qorti fl-24 ta` Ottubru 2011. Sar appell li kien deciz mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta` Dicembru 2015. Fid-decizjoni taghha, il-Qorti tal-Appell ma bidlet xejn mis-sentenza fl-ewwel istanza, u ghalhekk dik is-sentenza ghaddiet in gudikat.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tad-9 ta` Frar 2016 fejn laqghet it-talba tal-partijiet sabiex jigu allegati l-atti tal-kawza fl-ismijiet "Emanuel Micallef et vs Carmelo Farrugia et" (Citaz. Nru 32/2006 JZM) kif ukoll illi kull prova li nstemghet jew li ngabret f`dik il-kawza tkun tghodd ukoll bhala prova ghall-fini tal-kawza tal-lum.

Rat l-atti tal-kawza fl-ismijiet "Emanuel Micallef et vs Carmelo Farrugia et" (Citaz. Nru 32/2006 JZM) inkluz il-provi.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tal-1 ta` Marzu 2016 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet li pprezentaw il-partijiet.

Rat l-atti tal-kawza.

II. <u>Generali</u>

Il-kawza tal-lum kienet prezentata qabel il-kawza fl-ismijiet "Emanuel Micallef et vs Carmelo Farrugia et" (Citaz. Nru 32/2006 JZM).

Bil-kawza tal-lum, l-atturi talbu li jigi dikjarat li huma l-proppjetarji tar-raba` li jinsab fil-kontrada ta` Wied Qirda, fil-limiti ta` Haz-Zebbug, Malta, tal-kejl ta` 867 m.k., indikat bil-kulur ahdar fuq il-pjanta Dok A a fol 6 tal-process. Talbu l-izgumbrament tal-konvenuti Micallef minn dak ir-raba`, li kienu qeghdin jokkupaw.

Fil-kawza fl-ismijiet "Emanuel Micallef et vs Carmelo Farrugia et" (Citaz. Nru 32/2006 JZM) l-atturi Micallef *inter alia* talbu li jigu dikjarati li ppossedew u okkupaw b`titolu validu tul iz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni akkwizittiva r-raba` li tifforma parti mill-art in kontestazzjoni fil-kawza tal-lum.

Tenut kont tal-mertu taghhom, iz-zewg kawzi nstemghu flimkien sakemm kienet deciza finalment il-kawza fl-ismijiet "Emanuel Micallef et vs Carmelo Farrugia et" (Citaz. Nru 32/2006 JZM) b`sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-15 ta` Dicembru 2015.

Tajjeb jinghad illi fil-kaz tal-ewwel talba attrici fil-kawza "Emanuel Micallef et vs Carmelo Farrugia et" (Citaz. Nru 32/2006 JZM) din il-Qorti kienet ghamlitha cara li dik it-talba, u cioe` fejn intalbet dikjarazzjoni li l-konjugi Micallef kienu qed jokkupaw b`titolu validu ta` preskrizzjoni akkwizittiva r-raba` in kontestazzjoni, ghalkemm ta` indole petitorja, ma kinitx l-*actio rei vindicatoria.*

Kuntrarjament ghal dik il-kawza, il-kawza tal-lum hija proprju l-*actio rei vindicatoria*, billi l-atturi konjugi Demicoli qed jippretendu li ghandhom titolu fuq proprjeta` li tinsab fil-pussess tal-konvenuti konjugi Micallef.

III. <u>L-azzjoni attrici</u>

Kontra dak li jsir bhala norma f`kawzi civili ohra, il-qies tal-prova f`kawza ta` rivendika bhal ma hija l-kawza tal-lum mhuwiex il-prova fuq bilanc ta`probabilitajiet, izda l-oneru fuq l-atturi huwa assolut fis-sens li jridu jingiebu provi konklussiva *erga omnes.* Infatti, it-titolu tal-konvenuti jekk ippruvat huwa ta` ostakolu ghat-talba attrici, izda n-nuqqas tieghu ma jistax jitqies bhala gustifikazzjoni tat-tezi attrici.

<u>Baudry-Lacantinerie</u> ("Trattato di Diritto Civile –Vol VI – Para 234 u 235) ighidu :

"L`azione di rivendicazione e` intentata da chi si pretende proprietario di una cosa ; l`attore, per introdurre questa azione, deve avere la capacita` o il potere di disporre della cosa.

L`azione di rivendicazione, sempre possible, senza restrizione alcuna, in materia immobiliare, non e` ammessa, riguardo ai mobili, che nei limiti ristretti del principio posto dall`art. 2279 cod. civ.

Nella teoria dell`azione di rivendicazione la questione della prova solleva delle difficolta` delicate a resolversi ma per contro interessante ad esaminarsi.

L`attore deve anzitutto stabilire che l`avversario e` il detentore della cosa rivendicata ; questo primo punto non solleva veramente, d`ordinario alcuna disputa la detenzione dell`immobile da parte del convenuto e` un fatto innegabile nella maggior parte dei casi, e il convenuto stesso non pensa a contestarli. L`attore deve inoltre stabilire il diritto di proprieta` che allega come fondamento dell`azione e oggetto della lita. In teoria pura la prova diretta del diritto di proprieta` non potrebbe essere quasi mai fornita.

Per essere completa la prova non deve comprendere soltanto la presentazione di un titolo traslativo ; qualunque sia` questo titolu, vendita, permuta, donazione, successione, esso non ha valore assoluto se non quando emana da un autore che abbia egli stesso la proprieta` della cosa ; altrimenti il titolo prodotto non ha che l`apparenza di un titolo di proprieta` ; nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet. L`attore si trova cosi costretto a stabilire che il suo autore immediato era proprietario ; ma la stessa difficolta` si presenta riguardo a questo autore immediato e cosi di seguito risalendo indietro in guisa che per la giustificazione del diritto degli autori precedenti occorre rimontare quasi indefinitamente almeno fino al momento in cui s`incontrera` un modo d`acquisto originario, cioe` sino al primo occupante della cosa litigiosa. Enunciare questa propozizione basta a mettere in rilievo l`ostacolo insormontabile che s`oppone alla prova diretta del diritto di proprieta`. Questa prova troppo rigorosa, questa `prova diabolica` e` inconciliabile con le esigenze della pratica. Cosi`, il legislatore e` statocostretto nell`interesse sociale, nell`interesse stesso della proprieta`, a rendere la prova piu` facile."

L-istess awturi jaghmlu riferenza ghal cirkostanzi differenti li jistghu jirrizultaw fl-azzjoni ta` rivendika :

"Le distinzioni seguenti permettono di classificare le soluzioni consecrate dalla giurisporudenza : (1) l`attore produce un titolo e il convenuto non lo produce ; (2) l`attore ed il convenuto producono l`uno e` l`altro un titolo ; (3) nessuna delle parti in causa areca un titolo. (p.190- 191)

"Nella teoria si afferma volentieri, che il convenuto non deve preoccuparsi della prova, che il solo attore ne ha l`onere." (p.192)

Ghalkemm il-gudikant ghandu l-liberta` dwar kif jaghmel l-apprezzament tal-provi, l-oneru ewlieni tal-prova jispetta lill-atturi, indipendentement mill-provi li jgibu l-konvenuti, ghaliex l-atturi jridu jistabilixxu t-titolu taghhom minghajr dubbju :

"Occorre ben inteso, che i titoli prodotti dall`attore siano abbastanza chiari e precizi, e il giudice ha piena liberta di eliminarli come incompleti,

oscuri o dubbi, sovratutto se contengolo dichiarazioni ambigue sulla designazione della cosa rivendicata (para. 248).”

Osservazzjonijiet simili jaghmilhom **Ricci** (“Diritto Civile”, Vol II, Dei Beni, n.63, p.102-104) :

“Il diritto di rivendicazione, essendo una conseguenza del diritto di proprieta`, appartiene unicamente a colui che e` proprietario della cosa che suolsi rivendiare. Laonde l`attore, che si fa a proporre la rivendicazione, deve provare che la cosa, su cui si esercita la sua azione, gli appartiene in proprieta`. Un semplice titolo traslativo di dominio non e` sufficiente per rivendicare la cosa presso un terzo. Se io, ad esempio, rivendico da Tizio un fondo da esso posseduto e produco un istrumento da cui risulta che Caio mi ha venduto il fondo controverso, non e` questo solo sufficiente a stabilire che la proprieta` del fondo reclamato mi appartiene, ma e` necessario dimostrare che quegli, da cui io ho causa, era realmente proprietario dello stabile ; per la ragione, che se Caio non aveva la cosa nel suo dominio, non poteva trasferirne in me la proprieta`. Se io dimostri che Caio acquisto` il fondo da Sempronio, devo provare che quest`ultimo ne era proprietario, e cosi di seguito ...

Se l`attore non dimostri che esso e` proprietario della cosa che rivendica, non puo` pretendere che il convenuto sia tenuto a consegnargliela, sol perche` esso non e` in grado di giustificare il suo possesso.

Imperocche` io ho il diritto di reclamare una cosa quando dimostri di esserne proprietario, e cio` in forza del vincolo che unisce la cosa a me, ma non ho il diritto che il terzo dia a me le cose che ei possiede senza alcun titolo, perche` usurperei l`azione competente al proprietario delle medesime.”

Il-Qrati taghna dahlu fid-dettal dwar kif ghandu jigi sodisfatt l-oneru tal-prova.

Fis-sentenza taghha fil-kawza “**Alfred Copperstone v. Francesco Grech”** (Kollez. Vol XXXV.II.518), din il-Qorti qalet hekk dwar ir-rekwizit tal-prova tad-dominju fuq il-haga akkwistata legittimament :-

“il-prova trid tkun pjena u konvincenti - “dominium plene et konkludenter probandum est ubi non agitue incidenter de dominio sed quid precepaliter” (Z. Quidum Dig de Condit. Instit. Ubi part n. 4).

Ghal din il-prova l-attur ipproduca l-kuntratt fl-attijiet tan-Nutar Giovanni Vella tal-10 ta` April 1933 li bih huwa xtara l-kantina EEE imma b`dak il-kuntratt biss ma jistax jinghad li l-attur ipprova pjenament u

konkludentement il-pretensjoni tieghu. Konsegwentement l-attur b`dak il-kuntratt b`kollox ma wasalx biex jipprova b`mod pjen u konkludenti l-pretensjoni tieghu ; u jmiss biss lill-attur rivendikant li juri li t-titolu tieghu huwa car u preciz. (Baudry Lacantinerie Beni para. 248) ;

il-gudikant ghandu piena liberta` "di eliminarlo come incompleto, oscuro o dubbio sospratutto se contiene dichiarazioni ambigue sulla esignazione della cosa rivendicata (ibid) kif appuntu huma c-cirkostanzi f`dan il-kaz.

Illi apparti li l-kuntratt gia` msemmi wahdu ma jipprova xejn preciz, l-istess kuntratt ghall-konvenut huwa "res inter alios acta" : "E invano il rivendicante invoca un atto di vendita. Questo atto prova che il venditore gli ha trasmesso i diritti che aveva sulla cosa; ma per trasmettere la proprieta` bisogna essere proprietari; il rivendicante dunque deve provare che il suo autore era proprietario (Laurent Vol VI para. 159)."

Fl-*actio reivindicatoria* l-attur irid jipprova d-dritt tieghu ta` proprjeta` fuq il-haga rivendikata b`mod shih u konklussiv u b`mod li kull dubju, anke l-icken, imur favur il-konvenut possessur.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/JRM**) tal-20 ta` Jannar 2005 fil-kawza "**Kummissarju tal-Artijiet v. Frans Mallia**" jinghad hekk :-

"Azzjoni ta` din l-ghamla titfa` piz qawwi fuq min jaghmilha ghaliex irid iressaq l-aqwa provi dwar il-jedd tieghu fuq il-beni li jrid jiehu lura f`idejh. Din ir-regola waslet biex holqot il-frazi `probatio diabolica` biex turi kemm huwa gholi l-grad mehtieg ta` prova li jrid iressaq attur f`kawza ta` din ix-xorta; u dan ghaliex actore non probante reus absolvitur, filwaqt li in `parti causa melior est conditio possidentis`. Mhuwiex ghalhekk bizzejjed li l-attur jipprova li l-gid rivendikat m` huwiex tal-imharrek".

Fejn fil-kawza l-konvenut jeccepixxi titolu, l-ezami li trid taghmel il-Qorti huwa komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti.

Fis-sentenza li tat fl-1 ta` Lulju 2005 fil-kawza "**Mario Galea Testaferrata v. Giuseppe Said et**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk :–

*"Fid-decizjoni in re : **Mary Rose mart Joseph Aquilina et vs Antonio Piscopo** (deciza mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili tal-24 ta` Ottubru 2003) intqal li meta l-konvenut jirreklama hu wkoll titolu ta` proprjeta` fuq l-art `gie permess, u dan anke fid-dritt Ruman, li l-ezami ma jkunx bazat fuq*

prova certa tat-titolu ta` l-attur, izda fuq wiehed komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti. F`dan il-kaz, il-gudizzju ma jkunx wiehed ta` effett erga omnes bazat fuq prova certa tat-titolu ta` l-attur, izda inter partes, bazat fuq studju komparattiv tal-pretensjonijiet tal-partijiet.`

Fl-istess decizjoni ntqal li l-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum jinsab assodat fid-duttrina. It-teorija tal-`prova migliore` ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman u kienet tissejjah l-Actio Publiciana. Dan hu rimedju li gie moghti gharfien mill-Qrati taghna, ukoll fil-qafas ta` azzjoni ta` rivendika ta` gid minn idejn haddiehor. Kwindi l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut.

Izda dik il-Qorti kompliet li : 'Darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar.'

*Fil-kawza **Cassar noe vs Barbara et** deciza mill-Onorabbli Qorti ta` l-Appell (SedeKummercjali) fis-7 ta` Ottubru 1980, intqal li 'fl-azzjoni rivendikatorja, l-piz tal-provi (sic) tal-proprjeta` jinkombi fuq l-attur. Imma ladarba dan jissodisfa dak il-piz billi juri ttitolu tieghu, ikun jinkombi lill-konvenut li jikkontraponi permezz ta` provi cari, univoci u indubbi t-titolu proprju.'*

Aktar rilevanti hija d-decizjoni ta` din il-qorti fil-kawza **Abela v. Zammit** moghtija fis-16 ta` Mejju 1962, (Kollezz. Vol. XLVI.ii.619) fejn jinghad li : 'Jekk l-istess citat jaghzel spontaneament li ghall-azzjoni attrici jeccepixxi dritt ta` proprjeta`, huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi ddominju jew titolu ta` l-attur, izda jkun qieghed jghid illi ttitolu tieghu huwa aktar validu u kwindi skont ir-regoli probatorji reus in excipiendo fit actor, din id-difiza timporta li l-konvenut jghaddi ghall-provi tat-titolu tieghu u jekk ma jirnexxix fil-meritu, jkollha tipprevali l-massima `melius est non habere titulum quam habere vitiosum' "

Fis-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/TM**) tas-17 ta` Marzu 2005 fil-kawza "**Onorevoli Perit Carmelo Vella v. Cassar Anthony**" jitfisser ghaliex il-principju tal-*prova migliore* huwa applikat fil-gurisprudenza taghna :

"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 immitigaw 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-konkluzjoni 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 jiddeskrivu l-azzjoni rei vindicatoria bhala `una contraversia 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`. llli din it-teorija tal-prova migliore ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjah l-actio publiciana."

Ikompli jinghad :-

*"Li din l-azzjoni ghadha tezisti fid-dritt Malti jirrizulta mill-gurisprudenza, fosthom "**Attard vs Fenech**", deciza fit-28 ta` April, 1875 (Kollezz. 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)."*

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri - Sezzjoni Generali (**PC**) fis-7 ta` Jannar 2014 fil-kawza "**Gregory Vella et v. Regina Cardona et**" kien konfermat ghal darb`ohra l-principju illi meta f`azzjoni ta` rivendika, tigi sollevata l-eccezzjoni tat-titolu mill-konvenuti, il-Qorti trid taghmel indagni tat-titoli u ssib min mill-partijiet ikun ressaq l-ahjar prova :

"Dwar din l-azzjoni il-Pacifici Mazzoni jfisser illi :

"La proprieta` e` un diritto assoluto. Ma tale non sarebbe ove la legge non proteggesse le facolta` ad essa inerenti, e non fornisse 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 rivedicatoria e un azione reale con cui il proprietario di una cosa domanda contro il possessore o il detentore della medesima, il riconoscimento del suo diritto di proprieta` e in conseguenza la restituzione della cosa stessa con ogni sua accessione. Nel giudizio di rivendicazione l`attore deve provare la sua proprieta`,che e` il fondamento della sua azione. Ne` puo` pretendere invece di provare che il diritto di proprieta` manchi all`avversario. Dove non riesca l`attore a provare la sua proprieta`, il reo convenuto resta assoluto pei noti principii : actore non probante, reus absolvitur ; in pari causa, melior est condition 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`attore o di uno dei suoi autori. In difetto di usucapione la prova della proprieta` non puo` risultar piena che da un titolo traslativo di essa, congiunto alla giusificazione 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 le esigenze della pratica; tanto che fu detta probation diabolica. 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.

Da questo principio, che` pure sussidiato dalla presunzione della proprieta` annessa al possesso, derivano le tre seguenti regole :

1. Quando l`attore produce un titolo traslativo di proprieta`,consentito a suo favore, e il reo convenuto non ne produce alcuno, deve itenersi che quegli abbia provato sufficentemente il suo diritto di proprieta`, purche`il suo titolo sia anteriore al possesso del reo convenuto.

2. Quando si` l`attore che il reo convenuto producono titoli traslativi di proprieta`, e questi emanino dalla stessa persona, la preferenza e` regolata dall`anteriorita` della trascrizione, o, secondo casi, dei titoli stessi.

3. Allorche` l`attore non produce alcun titolo a sostegno della sua dimanda, e si limita ad invocare o atti antichi di possesso, presunzioni tratte dallo stato de` luoghi, o alter circostanze, deve distinguersi, se il reo convenuto abbia avuto o non un possesso esclusivo e ben determinato ;

Del resto la prova della proprieta` puo` farsi dal rivendicante anche col mezzo di presunzione e congetture ; segnatamente ove trattasi di rivendicare un dominio antico.

Ma, in generale, un`azione rivendicatoria non puo` sorreggersi sul solo appogio di risultanze attinte dale mappe o campioni catastali." Istituzioni di Diritto Civile Italiano 3za ed. 1884 vol.III. 131-134, p.207 et seq.

Fl-applikazzjoni ta` dawn il-prinċipji dottrinali, insibu l-qrati tagħna jispjegaw illi :

*"L-attur fl-azzjoni rivendikatorja jrid jipprova ddominju, ossija l-proprjeta` fih, tal-ħaġa li jrid jirrivendika. Mhux biżżejjed li hu talvolta jipprova li l-ħaġa mhix talkonvenut, imma jeħtieġ li juri pożittivament li hi tiegħu nnifsu – `melior est conditio possidentis`. Ġie dejjem ritenut mill- Qrati Tagħna, fuq l-istregwa tal-prinċipji ammessi universalment mid-dottrina u l-ġurisprudenza, bażata fuq liġijiet bħal tagħna, illi dik il-prova li hi eżatta mirrivendikant hemm bżonn li tkun kompleta u onklużiva, b`mod li, kif ntqal fis-sentenza '**<u>Fenech vs. Debono</u>**' (P.A. 14 ta` Marzu 1935 - Kollez.Vol.XXIX.II.488). `kwalunkwe dubbju, anki l-iċken, għandu jmur favur il-pussessur konvenut`. Kompla f`dik is-sentenza jingħad illi `anki jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi għandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jagħtix prova tad-dominju tiegħu li tkun eżenti mill-anqas dubbju (ara wkoll fl-istess sens Kollez.XXXII.I.282 ; XXXIII.II.266 ; XXXV.I.518 ; XXVII.I.105 ;" Appell Civili : **<u>Giuseppe Buhagiar v.Giuzeppi Borg</u>** :17.11.1958 ; Kollez. vol. XLII. pt.I .p.575)*

*Hekk ukoll ingħad illi : "Rekwiżiti għall-eżerċizzju ta` l-azzjoni rivendikatorja huma li l-attur jipprova dominju tal-ħaġa akkwistata leġittimament u li l-konvenut ikun qed jippossediha.Ir-regolament tal-provi f`din l-azzjoni jiddependi mill-atteġġjament difenzjonali prexelt millkonvenut; in quanto jekk hu jeċċepixxi li hu għandu titolu fuq il-ħaġa rivendikata aktar mill-attur, il-piż tal-prova jaqa` fuqu u jekk ma jilħaqx din il-prova jissokombi fl-eċċezzjoni tiegħu; jekk għall-kuntrarju huwa jittrinċjarja ruħu wara l-barriera ta`pussess, jinkombi lill-attur li jipprova d-dominju tiegħu u huwa anke jekk ma jipprovax it-titolu tal-pussess, iżda jiddemonstra l-mankanza ta` titolu ta` l-attur, għandu jissuċċedi fl-eċċezzjoni tiegħu". **<u>Giuseppi Abela vs John Zammit</u>** P.A.16.5.1963*

A bażi tal-prinċipji stabbiliti hawn fuq, sew fid-dottrina kif ukoll fil-ġurisprudenza, ġialadarba l-konvenuti konjuġi Borg qegħdin jeċċepixxu titolu ta` proprjeta` fuq il-fond kollu mibni minnhom f`dawk l-inħawi u mhux qed jistrieħu sempliċement fuq il-pussess, l-oneru tal-prova jaqa` fl-ewwel lok fuqhom sabiex jippruvaw dan it-titolutagħhom. F`każ li jirnexxilhom jagħmlu dan, jispetta mbagħad lill-atturi li jippruvaw it-titolu tagħhom fuq dawk il-partijiet mill-fond tal-konvenuti Borg li jallegaw li nbnew fuq ħwejjiġhom, u

jekk huma wkoll jirnexxu f`din il-prova, il- Qorti trid finalment tiddeċidi hi min minnhom għandu l-aqwa titolu."

Ghaldaqstant dejjem fil-kuntest ta` azzjoni rivendikatorja, meta l-konvenut jiddefendi ruhu billi jinvoka titolu fuq il-haga rivendikata, izda ma jirnexxilux jipprova dak it-titolu, huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess. (ara : is-sentenzi ta` din il-Qorti : "**Direttur ta` l- Artijiet v. Polidano Brothers Limited**" tas-7 ta` Lulju 2004 (**PA/TM**) ; "**Benmar Company Ltd v. Charlton Frank Saliba**" tad-9 ta` Ottubru 2003 (**PA/TM**) ; u "**Ernest Borg Grech et v. Francis Zammit**" tas-27 ta` Gunju 2003 (**PA/PS**).

Madanakollu fil-kaz illi l-konvenut jallega li ghandu titolu, dak il-fatt m`ghandux jitqies li jgib spostament tal-oneru tal-prova ghal fuqu. F`dawk ic-cirkostanzi, il-konvenut ma jkunx qieghed b`xi mod jirrikonoxxi d-dominju jew it-titolu tal-attur jew li t-titolu tieghu jkun ahjar minn tal-attur. Li jigri huwa li l-parti konvenuta tkun tehtieg taghti prova tat-titolu taghha sabiex tittenta teghleb il-jedd tal-parti attrici, fl-eventwalita` li din iggib il-prova tad-dominju taghha. Dan il-principju isib sostenn fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri (**AE**) fit-12 ta` Gunju 2008 fil-kawza "**Michelina Borg vs Emanuel Borg et**" li ghaddiet in gudikat. Hemm inghad :-

"Din il-kawza hi ta` natura petitorja u l-attrici ghandha fl-ewwel lok taghti prova li hi l-proprjetarja tal-art in kontestazzjoni. Prova li ghandha tkun cara, univoka u konvincenti. Ma jfissirx li ghaliex il-konvenuti qeghdin isostnu li l-passagg hu proprjeta` taghhom, fuq l-attrici ma jinkombix l-oneru tal-prova li ghandha d-dominju. Din il-Qorti lanqas taqbel li hemm xi spostament fl-oneru tal-prova in kwantu m`hijiex tal-istess fehma ta` xi gurisprudenza li f`tali cirkostanzi l-konvenut ikun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu tal-attur u jkun qieghed ighid li t-titolu tieghu hu iktar validu minn dak tal-attur."

Dan il-pronunzjament huwa in linea ma` dak li kien deciz mill-Qorti tal-Appell (Sede Kummercjali) fis-sentenza li tat fis-7 ta` Ottubru 1980 fil-kawza "**Cassar noe vs Barbara et**" fejn inghad illi :

"fl-azzjoni rivendikatorja, l-piz talprovi (sic) tal-proprjeta` jinkombi fuq l-attur. Imma ladarba dan jissodisfa dak il-piz billi juri t-titolu tieghu, ikun jinkombi lill-konvenut li jikkontraponi permezz ta` provi cari, univoci u indubbi t-titolu proprju."

Huwa f`dan il-kuntest li ghandha tigi kkunsidrata s-sentenza li tat il-Qorti ta` l-Appell fit-28 ta` Frar 2014 fil-kawza "**Sebastian sive Bastjan Vella et vs Charles Curmi**". Hemm il-Qorti ta` l-Appell ghamlitha cara li ghalkemm tradizzjonalment l-attur fl-*actio rei vendicatoria* ghandu jipprova t-titolu tieghu fuq l-art posseduta mill-konvenut minghajr ombra ta` dubju (u cioe` jipprova titolu originali), fis-snin ricenti kien accettat mill-qrati taghna li huwa bizzejjed li jipprova li ghandu titolu ahjar minn dik tal-konvenut sabiex jirbah il-kawza, meta l-konvenut jeccepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduci provi f`dan is-sens. Kien sottolineat illi f`dak il-kaz isir ezami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jigi stabbilit min ghandu l-ahjar titolu fuq il-haga mertu tal-kwistjoni.

Fl-istess waqt il-Qorti tal-Appell irrilevat illi l-atturi appellanti ma ppruvaw bl-ebda mod it-titolu minnhom vantat fuq il-passagg li kien il-mertu tal-kawza ; la ppruvaw titolu derivattiv u wisq anqas wiehed originali. Ghalhekk il-Qorti kkonkludiet li lanqas biss kien il-kaz li l-Ewwel Qorti taghmel ezami komparattiv biex tara min ghandu l-"*ahjar titolu*" bejn il-partijiet. F`dak il-kaz, il-Qorti ta` l-Appell ipprecizat illi l-pozizzjoni tal-konvenut ma titfa` l-ebda dawl fuq it-"titolu" tal-attur ghaliex irrispettivament minn jekk jigix ippruvat li l-konvenut ghandu titolu (originali jew derivattiv) fuq l-ambjenti mertu tal-kawza, jew sahansitra jekk jigi ppruvat li m`ghandu xejn, l-azzjoni tal-atturi tibqa` nfondata. U anke li kellu jsir dan l-ezami u jigi dikjarat li l-konvenut ghandu titolu fuq il-proprjeta` in kwistjoni, tali gudizzju jibqa` dejjem wiehed *inter partes* u mhux *erga omnes* u ghalhekk ikun ifisser biss li ghandu titolu "ahjar" minn ta` xi hadd li m`ghandu xejn. Il-Qorti nsistiet illi min jitlob ir-rivendika ta` immobbli ghandu d-dmir li qabel xejn jipprova l-proprjeta` tieghu. Il-konvenut ma ghandux ghalfejn jiehu xi inizjattiva sakemm issir il-prova u jekk dik il-prova ma ssirx huwa ghandu jirbah il-kawza. Jekk lill-Qorti jidher li hemm l-inqas dubju dwar il-proprjeta` tar-rivendikant, hija ghandha ssostni lill-possessur.

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

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

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

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

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

*17. Madankollu, fis-snin ricenti, gie accettat mill-Qrati taghna illi meta l-konvenut jeccepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduci provi f`dan is-sens huwa bizzejjed li r-rivendikant jipprova li ghandu titolu ahjar minn dik tal-konvenut sabiex jirbah il-kawza. Fi kliem iehor, f`kazijiet bhal dawn m`hemmx ghalfejn l-attur jipprova titolu originali imma huwa bizzejjed li jipprova titolu derivattiv. F`tali kaz isir ezami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jigi stabbilit min ghandu l-ahjar titolu fuq il-haga in disputa.Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li l-attur jipprova titolu assolut, huwa llum assodat fid-duttrina u fil-gurisprudenza taghna. Din l-estensjoni tal-portata tal-actio rei vendicatoria giet inferita mill-Qrati taghna, tajjeb jew hazin, mill-actio publiciana tad-Dritt Ruman .(ara inter alia App. Civ. **Sebastian sive Bastjan Vella et v Charles Curmi,** 28/2/2014; App. Civ. **John Vella et v Sherlock Camilleri**, 12/12/2002 u s-sentenzi hemm citati ; App. Civ. **Grezzju Spiteri v Catherine Baldacchino**, 9/2/2001 ; ara wkoll P.A. **Mary Rose Aquilina et v Antonio Piscopo** 24/20/2003 ; **Kummissarju tal-Artijiet v Frans Mallia**, 20/1/2005 ; **Onor. Perit Carmelo Vella et v Anthony Cassar pro et noe** 17/3/2005)"*

Fl-isfond tal-premess, u tenut kont li l-konvenuti konjugi Micallef taw l-eccezzjoni tat-titolu bil-pussess kontinwu u mhux interrott ta` aktar minn 39 sena, in vista tal-kuntratt ta` akkwist tad-29 ta` April 1966, huma l-atturi li jridu jaghmlu l-prova tat-titolu taghhom. Fil-kaz li jissussisti dubju dwar

it-titolu reklamat mill-atturi, mhux il-kaz li tidhol fl-ezami tal-allegat titolu tal-konvenuti. Huwa biss meta ma jezistix dubju dwar it-titolu tal-atturi illi jinkombi fuq il-konvenuti li jipprovaw it-titolu taghhom, hekk kif reklamat minnhom. Fl-istess waqt ladarba kien eccepit li l-konvenuti ghandhom titolu, il-prova li tinkombi li jressqu l-atturi ma ghandhiex tkun dik tal-prova djabolika izda prova ta` titolu li jirnexxielha teghleb il-prova tat-titolu mressaq mill-konvenuti. Per konsegwenza, dak li sejra taghmel il-Qorti huwa li l-ewwel sejra tezamina t-titolu vantat mill-atturi ; fil-kaz illi l-ebda dubju ma jkun jissussisti dwar it-titolu tal-atturi, allura tghaddi biex tezamina t-titolu tal-konvenuti u tqis it-titoli rispettivi.

IV. Il-prova tat-titolu ta` l-atturi

1. Dokumenti

Bhala prova tat-titolu vantat mill-atturi, fil-kawza l-ismijiet "Emanuel Micallef et vs Carmelo Farrugia et" (Citaz. Nru 32/2006 JZM), kienu pprezentati gabra ta` kuntratti u applikazzjonijiet li saru mar-Registru ta` l-Artijiet.

Jirrizulta illi permezz ta` kuntratt tal-1 ta` Gunju 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela (Dok EM6 a fol 34 tal-process Citaz. Nru. 32/2006 JZM), Giuseppina Micallef pro et noe bieghet u ttrasferiet a favur tal-kjamat fil-kawza Carmelo Farrugia bicca raba` fil-limiti ta` Haz-Zebbug ighidulha Ta` Wied Qirda tal-kejl ta` cirka ghaxart itmiem, ekwivalenti ghal cirka hdax-il elf hames mija tlieta u erbghin metri kwadri (11,543 m.k.), izda fiha kemm fiha kejl b`dak li fiha, tmiss mit-tramuntana ma` Wied Qirda u mar-raba` tal-werrieta ta` Monsinjur Bonanno, mill-punent ma` sqaq ighidulu `Ta` Roba`, mil-lvant ma` raba` ta` Giuseppi Cilia u min-nofsinhar ma` raba` ta` Teodosio Calleja, jew irjieh verjuri. Mal-kuntratt kienet esebita pjanta tal-art (a fol 46 tal-process Citaz. Nru. 32/2006 JZM).

Jirrizulta li fit-30 ta` Lulju 1987, kienet registrata l-art li kienet akkwistata minn Carmelo Farrugia (LRA 943/87). Mal-applikazzjoni kienet prezentata pjanta tal-art (fol 52 tal-process Citaz. Nru. 32/2006 JZM).

Jirrizulta illi permezz ta` kuntratt tal-11 ta` Ottubru 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri (Dok EM5 a fol 30 et seq tal-process Citaz. Nru. 32/2006 JZM), il-kjamat fil-kawza Carmelo Farrugia ttrasferixxa b`titolu ta` datio in solutum a favur tal-kjamata fil-kawza Amal Aluminium Works

Limited porzjoni diviza mill-ghalqa li tinsab fil-kontrada Ta` Wied Qirda fil-limiti ta` Haz-Zebbug, Malta, tal-kejl superficjali ta` sitt elef tliet mija tlieta u ghoxrin metri kwadri (6323 m.k.) konfinanti mit-tramuntana in parti ma` Wied Qirda u in parti ma` beni tal-venditur, mill-majjistral ma` beni tal-venditur u mil-lvant ma` raba` ta` Giuseppe Cilia jew irjieh verjuri. Fil-kuntratt jinghad li l-art kienet tifforma parti minn art akbar li Carmelo Farrugia kien akkwista bil-kuntratt fuq riferit tal-1 ta` Gunju 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela. Mal-kuntratt kienet esebita pjanta tal-art li kienet trasferita lil Amal Aluminium Works Limited (fol 33 tal-process Citaz. Nru. 32/2006 JZM).

Jirrizulta li s-socjeta` kjamata fil-kawza rregistrat l-art bl-att Nru. LRA 2094/95.

Jirrizulta li b`kuntratt tal-11 ta` Frar 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar (Dok EM4 a fol 26 et seq tal-process Citaz. Nru. 32/2006 JZM), Amal Aluminium Works Limited bieghet u assenjat a favur ta` Raymond u Rita konjugi Demicoli l-art kollha li kienet akkwistat minghand Carmelo Farrugia bil-kuntratt tal-11 ta` Ottubru 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri fuq riferit. Mal-kuntratt kienet esebita pjanta tal-art li kienet trasferita lill-konjugi Demicoli (fol 29 tal-process Citaz. Nru. 32/2006 JZM).

Jirrizulta li l-konjugi Demicoli rregistraw l-art bid-dokument tat-titolu Nru. 09000348 (LRA 1389/03).

2. <u>Xhieda</u>

Xehed is-surveyor Randolph Camilleri li kien inkarikat mill-atturi sabiex jiddelinea u jinterpreta l-pjanta li kien hemm annessa mal-kuntratt tal-akkwist taghhom minn fuq is-survey sheets tal-lokalita`. Ghamel uzu minn survey sheets tad-Dipartiment tal-Artijiet (bi skala ta` 1 : 2500) tal-1900, tal-1957, tal-1968 u tal-1988. Is-survey sheets qablu mal-linja tal-ghelieqi u mal-pjanta tal-kuntratt. Huwa mar fuq il-post u ddeskriva x`ra. Dwar safejn kien jasal ir-raba` ta` Demicoli, Camilleri stqarr illi dan kien jasal fejn il-blat kien jaqta` minn mal-hamrija. Huwa pprezenta pjanta markata Dok RC li fuqha hadem. Fiha ndika ix-xifer tal-blat u l-parti tal-hamrija. Ix-xifer fil-fatt ma kienx blat izda hajt b`dizlivell ta` zewg sulari. Fil-pjanta Dok RC, hemm delineata bl-ahmar il-propjeta` ta` Demicoli. Il-marka bl-ahmar saret mis-surveyor.

<u>Il-kjamat fil-kawza Carmelo Farrugia</u> xehed illi mal-kuntratt li bih xtara minghand Giuseppina Micallef kienet annessa pjanta tal-art li kien qieghed jixtri u li kien hejja perit li qabbad hu. L-art kienet tinhadem minn gabillott jismu Loreto. Il-feles art mertu ta` din il-kawza kienet tieghu qabel ma biegh lil Amal. Fir-raba` tieghu huwa jkun kwazi kuljum. Wara li Amal akkwistat, hija qalghet sigar li kien hemm mizrugha fiha u hadd ma kellimha. Il-hajt gholi xi 14-il filata li jifred l-art in kwistjoni mill-art tieghu, u li llum jaghmel uzu minnha ghaz-zwiemel tieghu, waqa` darba wahda biss f`ghoxrin sena. Hadd minn ulied il-konvenuti ma talbu permess sabiex jghaddu mill-art tieghu halli jsewwu l-hajt. Apparti l-isqaq, l-art kellha wkoll rampa li Demicoli ghamluha tarag. Huwa qatt ma baghat ittri bil-Qorti lill-konvenuti. Fl-ghalqa in kwistjoni, huwa kien imur fi zmien il-bebbux. Il-kwistjoni nqalghet wara li Amal bieghu lil Demicoli.

Kompla jixhed illi l-pjanta a fol 50 tal-process Citaz. Nru. 32/2006 JZM hija l-ghalqa kif kienet qabel inqasmet sabiex parti giet tmiss lilu u parti lil Amal. Il-kamra u l-blat kienu ta` Micallef. Kien biss meta xtara minghand Giuseppina Micallef li qabbad perit sabiex ihejji pjanta. Ikkonferma li kienu Micallef li tellghu l-hajt pero` dak iz-zmien kien ghadu kif ha l-art u ma kienx jifhem. Wara li biegh lil Amal, il-hajt rega` waqa` u kien Amal li sewwieh. Il-gabillott ma kienx semmielu hbula ta` raba` meta huwa xtara minghand Giuseppina Micallef.

<u>L-attur</u> xehed illi meta gie biex jixtri l-art li kienet tinkludi dik in kwistjoni ried jassikura ruhu li kollox kien sewwa. Il-pjanta li fuqha kien sejjer jixtri kienet registrata bhala titolu assolut fir-Registru tal-Artijiet. Huwa kien ghamel xi erba` xhur jidhol fl-art tal-kwistjoni u hadd ma kellmu. Kien wara li xtara l-art u mar biex jaghmel il-marki ghal *boundary wall* li l-konvenut qallu li l-art kienet tieghu. Iltaqghu u filwaqt li hu wera lill-konvenut il-pjanti u l-kuntratti li kellu, il-konvenut min-naha tieghu ma wrieh l-ebda pjanti ghax ma kellux. F`dak l-istadju pero` huwa waqaf hemm ladarba l-konvenut kien qieghed ighid li l-art kienet tieghu. Fil-pront mar ikellem lil Carmelo Farrugia dwar li kien qallu l-konvenut ghax hu ma riedx kwistjonijiet. In segwitu tkellem ma` qraba tal-konvenut fosthom ibnu Mark Micallef li qalulu li l-art fejn hu kien xtara kienet fejn Carmelo Farrugia kellu l-korsa taz-zwiemel.

Sostna li kellem lil Farrugia ; dan cahad dak li qallu Micallef. Ha lil ulied il-konvenut ghand is-surveyor Randolph Camilleri li wara li fissrilhom li Demicoli kienu xtraw fejn Micallef kienu qeghdin jghidu li huwa taghhom u mhux fejn Farrugia kellu l-korsa taz-zwiemel, hemm imbaghad hargu bl-argument li l-pjanta kienet imbaghbsa. Wara li spjega lil iben il-konvenut li l-pjanta giet mir-Registru tal-Artijiet, hareg bit-tielet argument li missieru

kien kiseb l-art bil-preskrizzjoni tat-tletin sena. Bhala fatt pero` l-bicca art in kwistjoni kienet mitluqa ghal kollox, ma kenitx qeghda tinhadem, kienet mimlija haxix hazing, u fi stat ta` dizastru. Kien wara li rregistra l-art f`ismu li haddiehor mar jipprova jirregistra l-art fir-Registru tal-Artijiet.

<u>**Vincent Attard**</u> direttur ta` Amal Aluminium Works Limited xehed illi huwa qatt ma kellu ghalfejn jikkontesta b`xi mod lill-konvenuti fir-rigward tal-art in kwistjoni propju ghaliex go dik l-art huwa biss kien jezercita d-drittijiet tieghu fuqha u hadd aktar. Ha hsieb jirregistra dak li kien akkwista minghand Carmelo Farrugia. Kemm damet l-art ghandu, hadd ma kkontesta dik ir-registrazzjoni. Fil-fatt l-art kienet indiviza ma` l-istess Farrugia u huma qasmuha ; il-parti ta Amal hija markata bil-kulur vjola fuq il-pjanta a fol 29 tal-process Citaz. Nru. 32/2006 JZM. Tieghu mbaghad mbaghad bieghu lil Demicoli. Ighid li fl-art in kontestazzjoni sab sigar mizrughin u huwa qalaghhom. Fil-fatt ma regghux inzerghu ohrajn flok dawk li qala`. Fl-art in kwistjoni kien hemm dura tal-kacca u t-tfal ta` Micallef kienu jinzlu go fiha. In segwitu bnew dura ohra fl-art taghhom u ma baqghux jinzlu fl-art in kwistjoni. Huwa fisser, kif wera fl-access, li lejn l-ghonq tal-ghalqa in kontestazzjoni minn isfel kien hemm fetha li minnha huwa kien jaccedi ghall-ghalqa minn isfel. La kien hemm il-hitan u lanqas l-gheluq li dehru fl-access. Qabel il-kawza, huwa qatt ma rcieva l-ebda ittri legali.

<u>**Nazzareno Borg**</u> xehed li kien jigi iben Loreto Borg li kellu ghalqa hdejn ta` Carmelo Farrugia. Missieru kellu qbiela u dam ghal tletin sena jahdem erbat ihbula raba` minn hajt gholi `l isfel. Minflok missieru dahal Carmelo Farrugia.

V. <u>Il-prova tat-titolu ta` l-konvenuti</u>

Tenut kont ta` l-provi li gabu l-atturi, jidher li huwa mehtieg li ssir referenza ghall-provi li gabu l-konvenuti sabiex tara jekk il-konvenuti ressqux provi ahjar, jew li jistghu jixhtu aktar dawl dwar l-identifikazzjoni ta` l-art u l-proprjeta` taghha.

1. <u>Dokumenti</u>

Permezz ta` kuntratt tal-25 ta` Dicembru 1943 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said (Dok EM2 a fol 13 et seq tal-process Citaz. Nru. 32/2006 JZM), Jole Farrugia u Janey Galea bieghu u ttrasferew a favur ta` Teodosio Cilia l-

ghalqa li tinsab fil-limiti ta` Haz-Zebbug contrada Tal-Ghakba msejha wkoll Ta` Wied Qirda jew Ta` Jokk jew Tal-Harrub, konsistenti minn diversi appezzamenti wiehed oghla mill-iehor b`zewgt ibjar tal-ilma u b`diversi sigar tal-harrub, tal-kejl superficjali ta` disat itmiem u tliet sighat (Tm. 9.3.0) konfinanti mit-tramuntana ma` raba` ta` Giuseppa Micallef "Tal-Bank", mil-lvant ma` raba` tal-eredi tal-Conti Strickland, min-nofsinhar ma` raba` tal-Monasteru ta` San Benedettu tal-Mdina u mill-majjistral ma` raba` tal-familja Grima.

Mal-kuntratt kienet annessa relazzjoni tal-Perit Alberto Vassallo li kienet prezentata fis-Sekond`Awla tal-Qorti Civili fejn, wara li acceda fuq il-post, iddeskriva l-ghalqa in vendita kif gej –

Il-ghalqa msejha Ta` Joqq` – kontrada Wied Qirda limiti ta` Haz-Zebbug.

Dina l-ghalqa tintlahaq bil-karettun mit-triq li minn Haz-Zebbug tittraversa Wieq Kirda u taghti ghall-Ghaqba u bil-bhima u bir-rigel minn sqaq wieqaf u dejjaq li jibda minn qih il-wied ; tikkomprendi bicca raba` ta` ghamla rregolari fuq il-falda ta` nofsinhar tal-Wied, imqassma f`diversi hbula dojoq, b`hitan gholjin bejniethom, imhawlin b`hafna sigar tal-harrub u bi blat fil-wicc u fejn jinhadem raba` qasir u ghajjien u fiha kamra, zewgt ibjar u zewg imnasab, tal-kejl ta` disgha itmiem u tliet sighan (T.9-3-0). Tmiss mit-tramuntana ma` raba` ta` Giuseppina Micallef "Tal-Bank" minn Hal-Qormi, mil-lvant ma` raba` tal-familja Strickland, min-nofsinhar ma` raba` tal-Monasteru ta` San Benedittu tal-Mdina u mill-majjistral ma` raba` tal-familja Grima.

Ma kienux esebiti pjanti mal-kuntratt jew mar-relazzjoni..

Skont kuntratt tad-29 ta` April 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Saliba (Dok EM1 a fol 8 et seq tal-process Citaz. Nru. 32/2006 JZM) Teodosio Cilia biegh u ttrasferixxa a favur tal-konvenut Emanuel Micallef l-ghalqa ta` disat itmiem u tliet sighan (T.9-3-0) li kien akkwista minghand Jole Farrugia u Janey Galea bil-kuntratt tal-25 ta` Dicembru 1943 fl-att tan-Nutar Dottor Nicola Said fuq riferita. Mal-kuntratt, ma kenitx esebita pjanta tal-art.

In segwitu ghar-registrazzjoni ta` l-art mertu ta` din il-kawza fl-isem tal-atturi konjugi Demicoli, il-konvenut iddepozita kawzjoni LRC 2117/2005 liema kawzjoni ma kinitx accettata in vista tat-titolu li kien hemm registrat fl-isem ta` l-atturi konjugi Demicoli (ara l-ittra a fol 163 tal-process Citaz. Nru 32/2006 JZM).

Tajjeb jinghad illi bhala effett tas-sentenza li nghatat fil-kawza Citaz. Nru. 32/2006 JZM, kien ordnat li r-registrazzjoni li kien hemm a favur ta` l-atturi kellha titnehha u tkun u korretta. Ghalhekk ghall-fini tal-esitu tal-kawza tal-lum, din il-Qorti mhijiex sejra taghti piz ghall-provi li saru dwar l-applikazzjonijiet ghar-registrazzjoni fir-Registru ta` l-Artijiet.

2. Xhieda

Carmelo Cilia xehed li meta huwa kellu 12-il sena, missieru Teodosio Cilia, l-awtur fit-titolu tal-konvenuti, kien akkwista bicca raba` ta` cirka 13-il tomna Haz-Zebbug, fil-limiti ta` l-Ghaqba, `l fuq mill-wied, maghruf bhala Wied Qirda. Kien imur ma` missieru go din l-ghalqa u kien jaqta` l-harrub minnha. Ir-raba` mhux kollu kien jinhadem peress li kien hemm parti blat u parti xaghri. Ir-raba` kien jasal sa taht ir-raba` ta` Karmnu tat-Tazzi. Ir-raba` kien imtarrag, habel fuq habel, u l-ahhar habel li kien imiss mar-raba` ta` Karmnu ta-Tazzi (illum ma` ta` iben Karmnu, ossija Kola). Kien fond aktar minn hdax-il filata. Fir-raba` kien hemm kamra zghira, u zewgt ibjar, wiehed fil-habel ta` fuq u l-iehor fil-habel ta` isfel. Il-habel li kien ghand missieru kien fih kamra u harruba ftit `il boghod min-naha ta` l-isqaq li tghaddi minnu bir-rigel. Il-hajt tas-sejjieh li kien jifred ir-raba` li kellu missieru u r-raba` li kellu f idejh tat-Taxxi kien gholi u jzomm il-hamrija ta` go fih. Kieku kellu jiggarraf il-hajt tal-qasma, kien ikollhom isewwuh. Huwa ma jiftakarx li kien hemm hitan mgarrfa. Sostna li ghadu jiftakar fejn hu r-raba`.

Joseph Camilleri xehed li Giuseppa Micallef, li bieghet ir-raba` lill-awturi fit-titolu tal-atturi, u li tigi bint il-mejtin Filippo Micallef u Benigna nee` Azzopardi maghrufa bhala Tal-Bank hija l-pro-zija tieghu ossija z-zija ta` ommu. Spjega li huwa kien jghix ma` Giuseppa Micallef fid-dar taghha go 8, Alley 2, Main Street, Qormi. Jiftakar meta hija kienet ser tbiegh l-ghalqa li xtara Carmelo Farrugia fl-1987. Kien jiehu hsieb l-affarijiet taghha u meta s-sensar Fredu Apap mar biex jara jekk zitu riditx tbiegh l-ghalqa, kien kellem lilu. Huwa gabar pjanta tar-raba` mill-Ghammieri u marru l-ghalqa billi dahlu minn fejn il-Knisja jew Kappella ta` Wied Qirda, u minn go Wied Qirda harsu`l fuq u minn fejn jghaddi l-wied, kien hemm erbat ihbula mtarrgin wiehed fuq l-iehor li jiffurmaw l-ghalqa in kwistjoni li kienet ser tinbiegh. Spjega li r-rapprezentant ta` l-Ghammieri kien indikalu erbat ihbula mill-wied `l fuq bhala r-raba` in kwistjoni.

Nicola sive Kola Azzopardi xehed li missieru, Karmnu tat-Tazzi, kellu bi qbiela ghalqa Wied Qirda Haz-Zebbug. Meta miet missieru, il-qbiela ghaddiet fuq ommu, izda l-ghalqa kien jahdimha hu f`isem ommu. Spjega li biex jidhol fl-ghalqa, kien jghaddi min-naha tal-Kappella, jaqsmu l-wied, jitla` rampa li kien ghamel missieru, u ssib ruhek fl-ghalqa taghhom. Spjega li kien hemm ukoll sqaq ftit imharbat li kien jispicca fir-raba` ta` Dazju (ossia Teodosio) Cilia. Sostna li kien ilu zmien ma jmur fl-ghalqa izda l-ghalqa kienet tigi ezatt taht l-ghalqa ta` Dazju Cilia. Kompla jghid li bejn l-ghalqa li kien jahdem hu u l-ghalqa ta` Dazju Cilia kien hemm hajt gholi xi tnax jew tlettax-il filata u huwa kien jahdem erba` hbula mill-wied sa dan il-hajt. Mill-hajt l-gholi `l isfel lejn il-wied kien ghand idejn missieru u wara gie ghandu. Missieru kellu ktieb tar-raba`. Fil-post kien hemm hafna sigar tal-harrub.

Il-**konvenut** xehed li l-unika karta li kien ircieva dwar l-ghalqa mertu ta` din il-kawza kien minghand Demicoli. Meta l-attur xtara l-ghalqa, kien fiha zewg dhul : wiehed minn gol-isqaq ; u minn fuq gab gaffa biex ikun jista` jidhol bil-vann. Ir-raba` tieghu kien jasal sa tarf l-isqaq. Fit-tarf tar-raba` kien hemm hajt gholi sular. Meta l-hajt kien ikollu l-hsara, ibnu Philip kien jitlob permess lil Carmelo Farrugia li kellu l-ghalqa ta` taht sabiex jidhol bil-gebel halli jsewwi l-hajt. Fl-ghalqa tieghu, uliedu kien zerghu sigar taz-zebbug. Gieli wkoll ta permess lil terzi biex juzaw l-ghalqa in kwistjoni ghall-kacca.

Ighid illi huwa kien sar jaf li Carmelo Farrugia kien xtara l-ghalqa ta` tahthom. Mieghu qatt ma tkellem li kellu xi art fil-parti tieghu. Farrugia baqa` dejjem go hwejgu u cioe` mill-hajt l-gholi `l isfel. Mar jirregistra l-art hu wara li haddiehor qal li kienet tieghu. Kien in-Nutar Said li baghtu jaghmel ir-registrazzjoni. Pero` tal-Land Registry ma hallewhx jirregistra l-art ghaliex kienet diga` registrata fuq haddiehor.

Stqarr illi bejn meta xtara l-art fl-1966 sa ma nqalghet il-kwistjoni huwa ma kienx mar jirregistra l-art fil-Land Registry. Ghalih l-aqwa kien li kellu l-art registrata mal-Ghammieri. Lil Carmelo Farrugia ma kienx jafu. Huwa ma kienx jaf x`kien qieghed jippretendi Carmelo Farrugia u ghalhekk ma kellux ghalfejn jibghatlu ittra ufficjali. Qabbad avukat wara li Demicoli beda jippretendi li fejn kellu l-art hu kien tieghu. L-ghalqa kienet ilha ghandu hamsa u erbghin (45) sena u go fiha hadd ma kien dahal.

Xehdu wkoll l-ahwa **Philip, Donald u Paul Micallef** li kkorraboraw id-deposizzjoni ta` l-konvenut missierhom. Xehdu wkoll illi xehdu fl-ghalqa in kwistjoni kien hemm sigar tal-harrub li kien ilhom hemm minn dejjem. Oltre s-sigar taz-zebbug, kien zerghu wkoll xi prinjol.

<u>Victor Vella</u> mid-Dipartiment tal-Agrikoltura pprezenta l-pjanta Dok VV li hija esebita a fol 115 tal-process Citaz. Nru. 32/2006 JZM. Xehed illi fejn hemm markat bl-ahmar huwa ta` Emanuel Micallef waqt li fejn hemm il-blue huwa ta` Carmelo Farrugia. Maghhom l-art tkun registrata biss ghall-fini ta` biedja u cioe` min huwa l-bidwi. Ipprezenta wkoll kopji tal-ledger fejn dan jirrigwarda lil Teodosio Cilia. Fir-records taghhom, ma kienx hemm indikat li Carmelo Farrugia biegh lil Amal Aluminium Works Limited.

<u>Anthony Agius</u> xehed li huwa kellu raba` jmiss ma` tal-konvenut. Hemm passagg li jasal sa gol-wied u sal-ghalqa tal-konvenut. Kif jispicca dan il-wied hemm hajt gholi. Ir-raba` qabel kien ta` Teodozju Cilia u kien ighinu jahdem fih ukoll, madwar hamsa u hamsin sena ilu. Ir-raba` kien jispicca sa l-isqaq, mar-raba` ta` l-konvenut ezatt. L-gholi tal-hajt kien ta` Teodozju u ta` taht il-hajt kien ta` certu Kola tat-Tazzi.

VI. <u>Konsiderazzjonijiet ta` din il-Qorti</u>

Il-Qorti marret darbtejn fuq il-post : darba meta kienet diversament presjeduta ; u darb`ohra kif presjeduta.

Fid-darba li marret fuq il-post il-Qorti kif presjeduta u cioe` fl-10 ta` Lulju 2009 sar dan il-verbal li huwa inseriti fl-atti tal-kawza Citaz. Nru. 32/2006 JZM. *inter alia* inghad hekk –

… L-access beda billi fil-qosor Ray Demicoli fisser xi xtara, fejn xtara u kkoncentra l-attenzjoni tal-Qorti fuq lghalqa f`livell iktar gholi mill-wicc tal-hamrija ta` isfel fejn hu jallega li xtara bhala parti min-negozju li kien ghamel ma` Attard li minghandu akkwista t-titolu. Spjega wkoll illi meta hu xtara, il-hajt tan-naha tax-xellug meta thares millfaccata ta` din l-ghalqa f`livell iktar gholi, kien fl-istat li jidher illum. Din il-parti tal-hajt taghti fuq passagg li m`huwiex kontestat li jappartjeni lil Demicoli u li jaghti ghal hbula ta` raba` ohra li qeghdin f`livell iktar gholi tal-istess Demicoli u li kien xtara hu minghand Attard.

Il-Qorti dderigiet lill-partijiet jew min minnhom biex jiehdu ritratti ta` dan il-hajt kif jidher illum biex dawn eventwalment jifformaw parti mill-atti ta` din il-kawza.

Mistoqsija, kemm Attard kif ukoll Farrugia kkonfermaw illi min-naha taghhom fl-ewwel lok, dejjem fir-rigward ta` dan il-hajt, illi l-gholi tieghu n-nofs ta` dak li jidher illum u qed jissenjalaw id-differenza fil-kulur talgebel

ta` taht mill-gebel ta` fuq, ossija l-gebel ta` isfel huwa iktar qadim minn dak ta` fuq. U ghar-rigward tal-genb tieghu, fejn illum huwa mbarrat, qeghdin jghidu li hemmhekk kien hemm tarag jew ramba. Dr. Tanti Dougall qed jattira l-attenzjoni tal-Qorti li m`hemmx kontinwita` filkonfigurazzjoini tal-hajt f`dan il-punt.

Il-partijiet Micallef min-naha taghhom fissru li l-hajt illi dwaru qieghda tiddetta l-Qorti huwa l-konfini tar-raba` taghhom li qed jifred dik l-istess raba` mill-proprjeta` ta` Demicoli, almenu qed jigi allegat minnhom. Qeghdin isostnu li l-art li ghalija ghamel referenza Demicoli f`livell iktar gholi hija proprjeta` taghhom u hija kjarament delineata mill-bqija. Iktar `il fuq kif iddur il-hajt, dejjem adjacenti mal-proprjeta` ta` Demicoli, huwa kollu art li jappartjeni lil Micallef. Listess Micallef jikkonferma li l-hajt kien dejjem fl-gholi li qed jidher illum, passaggi minn go fih ma kien hemm qatt u ma jeskludix li tul is-snin parti minnu waqa` u rega` nbena pero` fl-istess pozizzjoni li kien qabel. Min-naha tieghu Attard isostni li fiz-zmien meta hu biegh lil Demicoli Kopja Informali ta` Sentenza Pagna 23 minn 45 Qrati tal-Gustizzja dan il-hajt partikolari ma kienx dan l-gholi imma kien jasal san-nofs li qed jidher illum. Kien livell fin-nofs, kien jasal san-nofs u fejn jidher fit-terren rampa jew formazzjoni ta` gebel tiela, `l fuq hemmhekk Attard isostni li kien hemm passagg li hu minnu kien jghaddi biex jitla` fl-ghalqa li kienet fin-naha ta` fuq. Attard isostni wkoll illi hemmhekk, u cioe` fl-ghalqa ta` fuq, kien hemm sigar tieghu mizrugha, dawn inqalghu. Attard isostni li fiz-zmien meta l-art kienet proprjeta` tieghu, u cioe` qabel inbieghet lil Demicoli, il-partijiet Micallef kienu zerghu xi sigar fl-istess, hu qalaghhom u hallihom fejn kienu, pero` dawn qatt ma rega`nzerghu.

Il-Qorti qieghda thares lejn estensjoni tal-hajt, din iddarba min-naha tal-faccata. U qed tidderigi lill-partijiet sabiex kif sar fil-kaz tal-hajt mill-genb jittiehdu ritratti ta` din il-parti tal-hajt min-naha tal-faccata.

Demicoli qed ifisser illi kien hemm okkazjonijiet wara li xtara hu li parti mill-hajt kienet taqa` minhabba s-sahha tal-ilma meta taghmel ix-xita, u hu kien jitla` minn fuq dak il-gebel ghal fuq l-art fil-livell iktar gholi, li ghaliha ghamel referenza qabel. Min-naha taghhom Micallef isostnu li dak il-hajt huma kienu diversi drabi jgholluh huma stess peress illi kien qed izomm l-art taghhom protetta biex ma taqax il-hamrija minn go fiha. Farrugia min-naha tieghu jikkonferma li anke hu kien hemm okkazjonijiet fejn dak listess hajt tellghu hu stess meta jkun waqa`, dejjem minhabba x-xita. Min-naha tieghu Attard isostni li kemm damet l-art proprjeta` tieghu dak il-hajt in partikolari dejjem hu ha hsiebu u tellghu kull meta waqa`, u hadd mill-proprjetarji jew min qed jallega li huwa proprjetarju tal-art ta` fuq ma qatt ha hsieb dak il-hajt.

Minn passagg illi in parti huwa jidher gdid u in parti jghaddi minn gol-wied il-Qorti flimkien mal-partijiet u ddifensuri accediet minn xatba

ghall-passagg li minn hemm tidhol fl-art li dwarha hemm il-kwistjoni. Hija art fit-tul pero` iktar twila milli hija wiesa`. Skond Demicoli minn survey li kien sar fuq inkarigu tieghu rrizulta li hu xtara n-nofs tat-tul tal-art fejn qieghda l-Qorti bhalissa. Dik il-parti li tasal salhajt. Illi meta thares lejn l-art minn wara tigi fuq in-naha tal-lemin, dik hija tappartjeni lil Micallef, dejjem skont Demicoli, prattikament min-nofs lejn iktar lejn il-wied Demicoli jallega li xtraw.

Issa l-Qorti tinsab iktar `il gewwa fl-istess art li trattat dwarha qabel u qed thares lejn il-hajt min-naha ta` gewwa. Qed tosserva l-gholi tal-hamrija li certament huwa f`livell iktar gholi mill-gholi tal-hajt innifsu, sal-hajt hemm spazju ta` cirka zewg metri kollu gebel tas-sejjieh u pjuttost imdaqqas. Min-naha ta` Micallef huma jsostnu li l-ispazju gie kreat anke mit-telf ta` hamrija li titlaq mill-ghalqa meta taghmel ix-xita u bil-gravita` tersaq lejn il-wied.

Din il-Qorti hija tal-fehma li dak li hija rat fuq il-post jaqbel ma` kif kienet deskritta l-art fir-relazzjoni tal-Perit Alberto Vassallo li kienet annessa mal-kuntratt tal-25 ta` Dicembru 1943 li bih Jole Farrugia u Janey Galea ttrasferew disat itmiem u tliet sighat raba` fil-kontrada ta` Wied Qirda limiti ta` Haz-Zebbug lil Teodosio Cilia, li in segwitu b`kuntratt tad-29 ta` April 1966 ittrasferixxa l-istess disat itmiem u tliet sighan lill-konvenut Emanuel Micallef.

Kif gia` gie spjegat fis-sentenza li tat fil-kawza Citaz. Nru. 32/2006 JZM, il-Qorti, fuq il-post, osservat li l-art in kontestazzjoni tinsab fil-gholi. Ix-xhieda kollha qablu li hemm dizlivell tal-inqas sular sal-art fejn il-kjamat fil-kawza Farrugia ghandu l-korsa taz-zwiemel. Minn bejn il-hitan li jaghtu fuq il-wied ma hemm l-ebda access. Min-naha tal-wied, l-uniku access, anke llum, huwa kif iddeskrivieh il-Perit Alberto Vassallo fir-relazzjoni tieghu, fis-sens li din l-ghalqa tintlahaq bil-karettun mit-triq li minn Haz-Zebbug tittraversa Wied Kirda u taghti ghall-Ghaqba u bil-bhima u bir-rigel minn sqaq wieqaf u dejjaq li jibda minn qiegh il-wied.

Il-Qorti tosserva li x-xhieda prodotti mill-konvenuti, li uhud minnhom kienu evidentement familjari mal-ambjenti in kwistjoni, u anke mal-persuni li kienu sidien tad-diversi bicciet art trasferiti lill-kontendenti jew tal-gabillotti li kienu jahdmu l-art tal-inhawi, lkoll ikkonfermaw fejn kienet l-art akkwistata mill-konvenuti, l-uzu li kienet issir mill-konvenuti u minn uliedu tal-art, il-posizzjoni taghha fil-gholi fil-konfront tal-art tal-kontendenti l-ohra u fuq kollox jaghtu konferma li l-access ghal dik l-art kien mill-isqaq li rat il-Qorti u li semma l-Perit Alberto Vassallo.

Meta tqis id-dettal kontenut fid-deskrizzjoni maghmula fir-relazzjoni tal-Perit Vassallo, partikolarment il-konfini fejn jinghad illi fit-tramuntana l-art kienet tmiss ma` raba` ta` Giuseppina Micallef (li minghandha xtara l-kjamat fil-kawza Farrugia), din il-Qorti tibqa` ssostni li dak li rat waqt l-access jaqbel ma` dak li kien deskritt fil-kuntratt tal-25 ta` Dicembru 1943 ghajr ghal xi dettalji, bhan-nuqqas ta` sigar, liema nuqqas huwa logiku tenut kont ta` l-ghexrien ta` snin li ghaddew sal-lum.

Huwa minnu li mal-kuntratt tal-25 ta` Dicembru 1943 ma kienx hemm pjanta annessa. Fl-istess waqt pero` kien hemm ir-relazzjoni tal-Perit Alberto Vassallo, li kienet ferm preciza u dettaljata.

L-atturi huma proprjetarji ta` raba` vicin dak in kontestazzjoni, imma rrizulta li r-raba` in kontestazzjoni tinsab f`livell oghla mir-raba` ta` l-atturi. Infatti, minhabba dan id-dizlivell, l-atturi u l-awturi fit-titolu taghhom ma kellhom qatt access ghall-art in kontestazzjoni.

Jigi wkoll osservat illi l-pjanta li giet annessa mal-kuntratt ta` l-1 ta` Gunju 1987 bejn Giuseppina Micallef u Carmelo Farrugia ma kinitx korretta tenut kont ta` l-art li kienet giet trasferita attwalment lill-konvenuti Micallef. Inoltre, kien hemm varjazzjonijiet bejn din il-pjanta u l-pjanti l-ohra li gew ezebiti sabiex jaghtu sostenn lill-allegat titolu ta` l-atturi.

Il-konsegwenza ta` dan kollu hija li x`hin il-Qorti taghrbel il-provi tal-partijiet tasal ghall-konkluzjoni illi l-konvenuti rnexxielhom jressqu provi aktar tajbin u konvincenti mill-atturi dwar it-titolu taghhom ghall-art in kwistjoni.

Tenut kont ta` dan, il-Qorti tikkonkludi li l-art in kontestazzjoni kienet tappartjeni lill-konvenuti Micallef bis-sahha tal-kuntratt tad-29 ta` April 1966. Ghalhekk kif gustament eccepew il-konvenuti fl-ewwel u fit-tielet eccezzjonijiet taghhom huma kienu ilhom ghal diversi snin jippossjedu b`titolu validu skont il-ligi.

Fuq nota finali, fir-rigward tat-tieni u r-raba` eccezzjoni tal-konvenuti dwar allegazzjoni ta` qerq mill-atturi fir-registrazzjoni li saret mar-Registru ta` l-Artijiet, din il-Qorti mhijiex sejra tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-istess, ghaliex apparti li hija sejra tilqa` l-ewwel u t-tielet eccezzjonijiet tal-konvenuti, il-kontenut tat-tieni u r-raba` eccezzjonijiet kien trattat u deciz minnha fil-kawza Citaz. Nru. 32/2006 JZM fejn *inter alia* kkonkludiet li l-

inkluzjoni ta` l-art in ezami mar-registrazzjoni tal-bqija ta` l-art proprjeta` tal-atturi saret kagun ta` zball u mhux ta` qerq.

VII. L-eccezzjonijiet tal-kjamati fil-kawza

1. Amal Aluminium Works Limited

Jirrizulta li kienu l-atturi li talbu l-kjamata fil-kawza ta` Amal Aluminium Works Limited, liema talba kienet milqugha minn din il-Qorti diversament ippreseduta.

Is-socjeta` kjamata fil-kawza eccepiet illi m`ghandha l-ebda proprjeta` jew interess fil-propjeta` tal-ambjenti in kontestazzjoni. Ghalhekk kellha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

L-atturi sostnew it-talba ghall-kjamata fil-kawza abbazi tal-**Art 1422 tal-Kodici Civili** li jaqra hekk :-

Il-garanzija għall-evizzjoni tispiċċa, jekk ix-xerrej ikun ħalla li jiġi kkundannat b`sentenza li għaddiet f`ġudikat mingħajr ma sejjaħ fil-kawża lill-bejjiegħ, meta dan jipprova li seta` jġib `il quddiem raġunijiet biżżejjed, illi x-xerrej ma ġiebx, u illi bihom ittalba ġudizzjarja kienet tiġi miċħuda.

Din il-Qorti ma taqbilx ma` l-motivazzjoni li gabu l-atturi biex isostnu t-talba taghhom ghall-kjamata fil-kawza ta` Amal Aluminium Works Limited.

Il-kawza tal-lum kienet prezentata mix-xerrej kontra terzi persuni.

Din tal-lum mhijiex kawza fejn qed jigi attakkat it-titolu tal-atturi ghal fini ta` evizzjoni izda hija azzjoni ta` rivendika li ghamlu l-atturi xerrejja biex isostnu t-titolu moghti lilhom mill-awtrici taghhom Amal Aluminium Works Limited.

Ma jaghmilx sens ghalhekk li Amal Aluminium Works Limited tkun inkluza bhala kjamata go kawza li l-atturi stess kienu qed jippromuovu biex isostnu t-titolu taghhom.

Din mhijiex azzjoni hekk kif jirrikjedi l-Art 1422 tal-Kodici Civili sabiex xerrej tiddefendi ruhu kontra theddida ta` evizzjoni.

L-atturi xerrejja lanqas biss ghandhom il-pussess ta` l-art peress li fil-kawza tal-lum qed jitolbu lill-Qorti sabiex tordna l-izgumbrament tal-konvenuti mill-art.

Iktar u iktar ma jaghmilx sens li jigi invokat l-Art 1422 tal-Kodici Civili li jimplika li x-xerrejja ghandhom pussess, u li hemm biza` jew theddida li ssir kawza ghall-evizzjoni tieghu.

Tajjeb qalet din il-Qorti (**PA/JRM**) fis-sentenza li tat fit-12 ta` Dicembru 2001 fil-kawza "**Av. Dr. Eric Mamo et vs Cheryl Wismayer**" illi l-iskop li ghalih **kumpratur jdahhal lil vendituri tieghu f`kawza li terz jressaq kontra l-kumpratur** dwar allegat jedd fuq il-proprjeta` mixtrija huwa sabiex l-istess kumpratur ikollu l-awzilju ta` min bieghlu l-proprjeta biex jiddefendih fit-titolu li jkun gie trasferit lill-istess kumpraturi u jobbligah jiggustifika l-validita tat-titolu trasferit. (ara wkoll : **PA/MCH** : 28 ta` Novembru 2013 : "**Jane Spiteri vs L-Onor. Magistrat Dr Joseph Apap Bologna**").

Ghaldaqstant hija l-fehma konsiderata ta` din il-Qorti illi Amal Aluminium Works Limited ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Carmelo u Matilde konjugi Farrugia

Amal Aluminium Works Limited talbet il-kjamata fil-kawza tal-konjugi Carmelo u Matilde Farrugia, liema talba wkoll giet milqugha minn din il-Qorti kif diversament ippreseduta fis-7 ta` April 2006.

Il-konjugi Farrugia sostnew li huma kienu proprjetarji ta` l-art mertu ta` din il-kawza izda huma ttrasferewha lil Amal Aluminium Works Limited u ma jafux x`sar wara minn din l-art bil-konsegwenza li ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Din il-Qorti ghal darb`ohra tqis li ma kienx hemm raguni tajba ghala gew kjamati fil-kawza l-konjugi Farrugia f`azzjoni ta` din ix-xorta u cioe` azzjoni ta` rivendika li ssir minn allegat sid ta` proprjeta` kontra l-persuni li jkollhom il-pussess effettiv u attwali ta` dik il-proprjeta`.

Il-konjugi Farrugia ma jiccentraw f`xejn go kawza ta` din ix-xorta. Ghalhekk ghandhom ukoll jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

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

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

Tilqa` l-ewwel u t-tielet eccezzjonijiet tal-konvenuti.

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenuti.

Tilqa` l-ewwel eccezzjoni tal-kjamata fil-kawza s-socjeta` AMAL Aluminium Works Limited, u ghalhekk tilliberaha mill-osservanza tal-gudizzju.

Tilqa` l-ewwel eccezzjoni tal-kjamati fil-kawza Carmelo u Matilde konjugi Farrugia, u ghalhekk tilliberahom mill-osservanza tal-gudizzju.

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eccezzjonijiet l-ohra tal-kjamati fil-kawza Carmelo u Matilde konjugi Farrugia.

Tichad it-talbiet kollha tal-atturi.

Tordna lill-atturi sabiex ihallsu l-ispejjez taghhom, dawk tal-konvenuti u dawk tal-kjamata fil-kawza AMAL Aluminium Works Limited.

Tordna lill-kjamata fil-kawza AMAL Aluminium Works Limited sabiex thallas l-ispejjez tal-kjamati fil-kawza Carmelo u Matilde konjugi Farrugia.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur