QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' Nhar l-Gimgha 21 ta' Ottubru 2016

Kawza Numru : 1
Rikors Numru : 564/2007 JPG

Vincent Gauci u martu Rose Gauci bil-karti tal-identita numri 269939(M) u 304648(M) rispettivament

VS

Joseph Cardona u martu Maria Dolores Cardona bil-karti tal-identita' numri 723358(M) u 614957(M) rispettivament
u b'digriet tal-14 ta' Jannar 2008 gew kjamati in kawza Victor u Mary Grace konjugi Bonavia
U b'digriet tal-14 ta' Jannar 2008 gie kjamat in kawza ir-Registratur tal-Artijiet

Il-Qorti :

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tal-21 ta' Mejju 2007 (a fol. 1 et seq) li jaqra hekk:

1. *"Illi l-awtur tal-konvenuti u cioe Victor Bonavia kien xtara u akkwista permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Tonio Spiteri datat 24 ta' April, 1991 "porzjoni diviza mill-ghalqa msejha "Ta' Ciampra" sive "Ta' Canpa" bil-kamra u l-bir ta go fiha,fil-limiti tar-Rabat/H'Attard, tal-kejl superficjali ta' cirka sebat elef*

tmien miia u tmienja u sittin metri kwadri (7865m2) konfinanti min-nofsinhar ma' Rabat Road, mil-lbic ma sqaq li jizbokka f'Rabat Road, mil-lvant ma beni tal-" Little Angels Limited" u ohrajn liema art tinsab imqabbla lil Vincent Gauci li joqghod "Farmhouse", Chadwick Lakes, limiti tar-Rabat, minn haga ohra libra u.franka, bid-drittijiet, gustijiet u l-pertinenzi kollha taghha kif tinsab ahjar deskritta fuq l-anness pjanta Dokument "X"(ma' l-att ta' akkwist)" u dan minghand Victoria Park Attard Limited. (Ara Dok. VG1);

2. *Illi l-konvenuti odjerni kienu xtraw u akkwistaw permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Elena Farrugia datat 10 ta' Settembru, 2004 "f'ishma indaqs bejniethom il-porzjoni ta' art diviza, ossia ghalqa, formanti parti diviza mit-territorju maghrufa bhala "Ta' Ciampra" gieli imsejha "Ta' Canpa" fil-limiti ta' H'Attard/Rabat (Malta) tal-kejl superficjali ta' cirka hamest elef sitt mija u ghoxrin metru kwadru (5,620m.k.) bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, u l-Vendituri (cioe Bonavia) minghajr ebda kunsiderazzjoni qeghdin jikkostitwixxu servitu dritt ta' access bir-rigel u bil-vetturi in perpetwu u trasferibbli lil terzi fuq il-porzjoni ta' art delineata bil-vjola fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dokument B (ma' l-att ta' akkwist) u kulurita bl-ahdar fuq il-pjanta huwn annessa Dokument A (ma' l-att ta' akkwist) tal-kejl ta' cirka disgha u hamsin punt tmienja metru kwadru (59.8m2) tul u sitta punt wiehed metru kwadru (6.1m2) wiesgha, liema access jaghti ghal fuq it-triq, fuq dan l-Att imsejjhu "l-Art", liema Art hija mqabbla lil Vincent Gauci li joqghod "Farmhouse", Chadwick Lakes, Rabat, Malta u hija altrimenti libera w franka minn kull dritt iehor, cens, piz, servitu, ipoteki u privileggi u hielsa minn kull dritt kemm reali kif ukoll personali jew ta' kwalunkwe xorta ohra a favur terzi (salv il-qbiela hawn imsemmija) u hielsa minn kull esproprjazzjoni jew xort' ohra ta' akkwist sfurzat, tale quale, u kif okkupata bi qbiela mill-imsemmi Vincent Gauci. L-Art tikkonfina min tramuntana ma' beni ta' Vincent Gauci, mil-lvant ma' raba imqabbel lill-istess Vincent Gauci u nofsinhar mal-kumplament ta'l-ghalqa u in parti mal-imsemmi dritt ta'access, jew irjieh ohra verjuri, liema Art hija kulurita bl-ahmar fuq site plan u delineata bil-blu fuq il-pjanta hawn annessi bhala dokumenti "A" u "B" (ma' l-att ta' akkwist) rispettivament" u dan minghand Victor Bonavia (Ara Dok. VG 2);*

3. *Illi l-attur odjern kien xtara u akkwista skond kuntratt fl-atti tan-Nutar Angelo Vella datat 2 ta' Novembru, 1992 minghand l-ahwa Sammut Pullicino "porzjoni diviza ta' art ossija raba maghruf Ta' Ciampra, fil-limiti tar-Rabat, Malta tal-kejl ta' cirku hdax il-tomna (T11) ekwivalenti ghal tnax il-elf mija u sitta u sebghin metri kwadri (12376m2) jew billi fiha, kif ahjar delineata u imdawra bil-kulur blue fuq l-annessa pjanta Dokument "X" (ma' l-att ta' akkwist), konfinanti Tramuntana u Lvant ma gid tal-familja maghrufa ta' Patrozz minn Haz-Zebbug, Malta u Nofsinhar ma gid ta' John Paul Formosa, liema raba jgawdi d-dritt li jiehu l-ilma minn bir komuni markat bin-numru wiehed (1) fuq l-annessa pianta Dokument ('X" (ma' l-att ta' akkwist), alternattivament ma huddiehor, cioe sena jiehu l-ilma r-raba in vendita u sena ohra jiehu ilma r-rabu ta' terzi u bid-dritt ukoll li tiehu l-ilma ghal tomna biss minn bir enumerat tnejn (2) .fuq l-annessa pjanta Dokument X (ma' l-att ta' akkwist) liema bir jinsab li proprjeta ta' certu Rosario minn Hal-Lija. Inkluz f'dan il-bejgh hija ukoll il-kamra kulurita bil-blue fuq l-annessa pjanta Dokument X (ma' l-att ta' akkwist) .fl-istess kontrada u limiti accessibbli minn sqaq maghruf tal-Hemsija, u liema kamra hija bla numru u bla isem, u hija sovrapposta ghal kamra ohra, proprieta ta' terzi u titla ghaliha minn tarag fuq barra u tikkonfina Tramuntana, Punent u Nofsinhar ma' dan l-isqaq (Ara Dok. VG 3);*

4. *Illi l-konvenuti qeghdin jippretendu li huma l-proprjetarji ta' parti mill-ghalqa maghrufa bhala "Ta' Ciampra" li tidher fit-trijangolu (kulurit ahmar) fuq l-annessa pjanta u li fiha area ta' 122.03 metri kwadri, mentri fir-rejalta u bi dritt din tappartjeni lill-atturi. (Ara Dok. VG 4);*

5. *Illi minkejja li l-konvenuti gew interpellati diversi drabi sabiex jirrilaxjaw din il-bicca art huma baqghu inadempjenti.*

6. *Illi ghalhekk kellha issir din il-kawza.*

Ghaldaqstant, in vista tal-premess, l-attur jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni,, provvediment u ordni opportun:-

1. *Tiddikjara u tiddeciedi illi dik il-parti ta' l-ghalqa immarkata bil-kulur ahmar (Dok. VG 4) tal-kejl ta' 122.03 metri kwadri fl-ghalqa maghrufa bhala Ta' Ciampra kif ahjar deskritta hawn fuq hija proprjeta ta' l-attur.*

2. *Tikkundanna lill-konvenuti biex jizgombraw mill-istess ghalqa u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat mill-Qorti.*

3. *Tikkundanna lil konvenuti sabiex jergghu jirripristinaw kollox ghal kif kien u dan fi zmien qasir u perentorju u fin-nuqqas l-attur jigi awtorizzat sabiex jerga' jqieghed kollox ghal istat originali, bi spejjez tal-konvenuti.*

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, li huma minn issa ngunti in subizzjoni."

Rat illi l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi:

Rat ir-risposta tal-konvenuti kollha tat-28 ta' Settembru 2007 (a fol. 158 et seq.) li taqra hekk:

1. *"Illi, preliminarjament, il-konvenuti jecepixxu li m'hemmx integrita' tal-gudizzju fil-kawza hekk kif imressqa mill-atturi u dana billi hawn si tratta kaz fejn il-konvenuti ghandhom 'titolu garantit' ai termini tal-Kapitolu 296 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk ir-Registratur ta' l-Artijiet kellu jkun parti f'din il-kawza;*

2. *Illi, preliminarjament ukoll, il-konvenuti jirrilevaw li jkun opportun li jissejhu fil-kawza l-awturi taghhom fil-proprjeta' mertu ta' din il-kawza Victor u Mary Grace konjugi Bonavia u dana anke minn dak li jirrizulta sa issa mill-atti mressqa mill-atturi;*

3. *Illi, preliminarjament ukoll, il-konvenuti jirrilevaw illli l-azzjoni hekk kif imressqa mill-atturi hija llum il-gurnata guridikament improponibbli u dana billi ai termini ta'l-Artikolu 51(6) tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta fl-ewwel lok ma tista' ssir l-ebda korrezzjoni fir-Registru a favur l-atturi f'din il-kawza u fit-tieni lok fil-kaz odjern m'hemm l-ebda 'interess li jipprevali' ai termini ta' l-Artikolu 43 tal-Kap.296;*

4. *Illi, in linea preliminari wkoll u limitatament in konnessjoni mat-tielet [3] talba attrici, il-konvenuti jecepixxu illi r-rikors promutur u mahluf imressaq miil-attur huwa null ghal dak li jirrigwardja din it-talba u dana billi m'hemmx tifsir car u sewwa tal-oggett u r-raguni ta' tali talbiet u dana ai termini tal-Artikolu 156(1)(a) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta li johrog mill-fatt illi ghalkemm f'din it-talba l-atturi qeghdin jitolbu halli kollox jigi irripristinat ghal dak li kien qabel fil-premessi tar-rikors mahluf promotorju ma nsibu l-ebda riferenza fir-rigward ta' din it-talba bhal per ezempju xi allegazzjoni da parti ta' l-atturi li l-konvenuti wettqu xi xoghol fl-art in kwistjoni. Tali nuqqas ghal dak li jirrigwardja din it-tielet talba attrici ma jistax jissewwa u m'huwix salvabbli skond il-ligi;*

5. *Illi l-konvenuti jecepixxu illi huma akkwistaw minghand l-awturi taghhom il-kejl ta' hamest elef sitt mija u ghoxrin metru kwadru [5620 metri kwadri] permezz ta' 'titolu garantit' sa mill-5 ta' Frar 1993 u dan ai termini tad-disposizijonijiet tal-Kap. 296. Dan fl-ewwel lok jaghti lill-istess konvenuti titolu irrevokabbli li ma jistax jingheleb u fit-tieni lok u fi kwalunkwe kaz ma tissusisti l-ebda raguni ai termini ta' l-istess ligi ghalfejn tali titolu ghandu jigi meghlub;*

6. *Illi, fil-mertu, il-konvenuti jecepixxu illi l-bicca art ta' 122.03 metri kwadri fl-ghalqa maghrufa bhala 'Ta' Ciampra' hekk kif imsemmija fir-rikors mahluf promotorju hija proprjeta' taghhom u m'hux ta' l-atturi;*

7. *Salv difizi ulterjuri hekk kif tippermetti l-ligi."*

Rat id-digrieti datati 14 ta Jannar 2008 moghtija minn din il-Qorti diversament preseduta li permezz taghhom gew imsejha fil-kawza Victor u Mary Grace konjugi Bonavia u r-Registrattur tal-Artijiet

Rat ir-risposta tal-kjamat fil-kawza Registratur tal-Artijiet tat-13 ta' Frar 2008 (a fol. 169 et seq) li taqra hekk:

1. *Illi l-art in kwistjoni maghrufa bhala "Ta' Ciampra", gieli msejha "Ta' Canpa" tal-kejl superficjali ta' cirka hamest elef sitt mija u ghoxrin metru kwadru (5620 m.k.), li tinsab fil-limiti ta' H'Attard/Rabat, hija registrata fir-Registru ta' l-Artijiet bic-certifikat ta' titolu nulnru 12002786 f'isem Joseph Cardona u Maria Dolores Cardona.*

2. *Illi l-art in kwistjoni hija registrata b'titolu garantit ai termini tad-dispozzijonijiet tal-Kap.296 u ilha registrata mill-1991 u ghalhekk skond l-artikolu 51(6) ma tista' ssir ebda korrezzjoni fir-registru hlief sabiex jinghata effett lil interess li jipprevali u dan ghaliex ghaddew iktar minn ghaxar snin minn meta l-art giet registrata. Ghaldaqstant jekk jirrizulta li fil-kaz odjern l-atturi m'ghandhom l-ebda interess li jipprevali ai termini ta' l-Artikolu 43 tal-Kap.296, ir-registru ma jistax.jigi korrett.*

3. *Illi, salv dak li jinghad hawn fuq, l-esponent jirrileva li 1-presenza tieghu fil-kawza hi necessarja biss ghall-skop ta' l-eventwali esegwibilita' tal-gudizzju tal-Qorti ai termini tal-artikolu 51(5) tal-Kap .296 u ghaldaqstant huwa jirrimetti ruhu ghas-savju gudizzju ta' dina l-Onorabbli Qorti*

4. *Illi fi kwalunkwe kaz l-azzjoni odjerna mhux attriwibbli ghal xi nuqqas ta' l-intimat li ghaldaqstant m'ghandux jigi soggett ghall-ispejjez ta' l-istanti.*

5. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri."*

Rat ir-risposta tal-kjamati fil-kawza Victor u Mary Grace konjugi Bonavia tat-3 ta' Novembru 2008 (a fol. 183 et seq) li taqra hekk:

1. *Illi t-talbiet attrici huma nfondati kemm fuq bazi fattwali u kif ukoll fuq dik legali u kwindi ghandhom jigu respinti bl-ispejjes kontra taghhom;*

2. *Illi fl-ewwel lok l-imsejha fil-kawza ma ghandhom ebda relazzjoni guridika fi!-konfront ta l-atturi u kwindi ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;*

3. *Illi fit-tieni lok u minnghajr pregudizzju ghal premess it-talbiet attrici ma jistaghux jirnexxu in vista tal-fatt li mid-data tal-akkwist tal-imsejha fil- kawza sad-data tal-bejgh ghaddew aktar minn ghaxar snin u kwindi jirrikorru l-elementi kollha rikjesti mill-ligi ghal preskrizzjoni akkwizittiva;*

4. *Illi minnghajr pregudizzju ghal premess u fit-tielet lok jinghad li l-azzjoni tal-atturi ma tistax tigi avvanzata u t-talbiet minnhom imressqa ma jistghux jigu sollevati u wisq anqas akkordati in vista tal-fatt li l-imsejha fil-kawza kien inhargilhom certifikat ta titolu assolut fuq il-proprjeta in kwistjoni; Dok A;*

5. *Illi minnghajr pregudizzju ghal premess, jigi rilevat ukoll li l-premessi mressqa mill-atturi huma fattwalment skorretti tant li anke l-antenati ta l-istess atturi ma kienu qed jippretendu bhala proprjeta taghhom il-porzjoni art formanti triangolu meritu ta dina l-kawza kif ser jigi ppruvat ahjar waqt l-ismiegh ta dawn il-proceduri.*

6. *Illi l-fatti indikati fir-risposta hawn intavolata huma lkoll maghrufa personalment lill-kjamat fil-kawza Victor Bonavia;*

7. *B'riserva li jigu mressqa risposti ulterjuri jekk ikun il-kaz.*

Bl-ispejjes kontra l-atturi li minn issa huma msejha ghas-subizzjoni."

Rat id-digriet tas-16 ta' Frar 2009 fejn il-Qorti kif diversament preseduta innominat lil Perit Tekniku Vincent Ciliberti;

Rat id-digriet taghha tas-17 ta' Gunju 2013 fejn isostitwiet lil-Periti indikati bil-Perit Tekniku Alan Saliba u Perit Legali Dr. Peter Caruana Galizia ;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat ir-rapport tal-Perit Legali Dr. Peter Caruana Galizia u l-Perit Tekniku Alan Saliba prezentat fl-20 ta' Novembru 2014 u mahluf fit-22 ta' Jannar 2015 (a fol. 308 et seq);

Rat in-nota ta'sottomissjonijiet ta' Vincent Gauci et tal-1 ta' Frar 2016 (a fol. 346 et seq);

Rat in-nota responsiva tal-kjamat in kawza Victor Bonavia tal-5 ta' Frar 2016 (a fol. 364 et seq.);

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet responsiva ta' Joseph Cardona et tal-21 ta' Marzu 2016 (a fol. 368 et seq.);

Rat d-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Mill provi rakkolti mill-periti nominati jidher illi l-atturi, in sostenn tal-titolu taghhom pproducew s-segwenti:

(a) **Dok NS1**[1]: Dan huwa kuntratt ta' divizjoni bejn Carmelo Zammit Gauci u Emma Sammut Pullicino, ahwa Zammit Gauci, ippubblikat minn Nutar Oscar Azzopardi fil-5 ta' Lulju 1948 fejn fost beni ohrajn l-ghalqa imsejha *Ta' Ciampra* tal-kejl ta' cirka tlettax il-tomna fil kuntrada *ta' Hamsija* limiti Rabat ta' Malta giet assenjata lil Carmelo Zammit Gauci waqt li ghalqa ohra ukoll imsejha *ta' Ciampra* kuntrada tal-Hamsija, pero` fil-limiti ta' H'Attard, tal-kejl ta' cirka hdax il-tomna giet assenjata lil Emma Sammut Pullicino. **Sfortunament ma**

[1] Fol 42 et seq process

kienx hemm pjanti annessi ma' dina d-divizjoni.

(b) **Dok VG3**: [2]Dan huwa kuntratt ta' bejgh minn Cecilia Ferrante u Josephine Brightwell, ahwa Sammut Pullicino, ulied Emma Sammut Pullicino, favur l-attur Vincenzo Gauci ippubblikat minn Nutar Angelo Vella fit-2 ta' Novembru 1992 tal-ghalqa li kienet misset lill Emma Sammut Pullicino fid-divizjoni tal-5 ta' Lulju 1948, Dok NS1. Ma' dana l-kuntratt giet annessa pjanta bhala Dok X.

(c) L-atturi esebew ukoll bhala **Dok VG4** pjanta imhejjija mill-Perit Norbert Gatt li turi l-porzjoni triangolari li dwarha hemm kontestazzjoni fuq it-titolu mertu ta' dina l-kawza.

L-atturi esebew ukoll diversi kuntratti li juru l-provenjenza tat-titolu tal-konvenuti u l-kjamati in kawza kif gej:

(d) **Dok NS2[3]:** Dan huwa wkoll kuntratt ta' divizjoni bejn Maria Ferro, Dr Angiolino Attard Montalto, Dr Giuseppe Attard Montalto u Maria Angela Attard Montalto, ippubblikat minn Nutar Giovanni Carmelo Chappelle fit-28 ta' Settembru 1946, fejn fost l-assi in divizjoni hemm ukoll ghalqa msejha "*ta' Ciampra*[4], limiti tar-Rabat, fiha tliet hbula tal-kejl ta' cirka hdax il-tomna, tliet sighan u sitt kejliet, li tmiss minn tramuntana ma' beni tan-nobbli Carmelo Zammit Gauci, minn nofs-inhar ma beni tan-Nobbli Pietro Paolo Testaferrata, soggetta ghal tomna u tliet sighan ta' qamh u xghir lejn il-Kattidral ta' Malta" li giet assenjata lill-Dr Angiolino u Dr Giuseppe Attard Montalto **.**

(e) **Dok VG1[5]:** Dana huwa kuntratt ta' bejgh ippubblikat minn Nutar Tonio Spiteri fl-24 ta; April 1991 minn Victoria Park Attard Limited favur Victor Bonavia ta' porzjoni diviza ta' 7868m2 mill-ghalqa msejha ta' Ciampra "konfinanti min-nofsinhar ma' Rabat Road, mil-lbic ma' sqaq li jizbokkka f' Rabat Road u mil lvant ma beni ta' Little Angels Limited u ohrajn liema art tinsab imqabbla lil Vincent Gauci" ,

---

[2] Fol 15 process.
[3] Fol 48 et seq process;
[4] Item 60 fol 540 tal-kuntratt;
[5] Fol 5 et seq pricess.

kif ahjar deskritta fuq l-annessa pjanta Dokument X.

(f) **Dok VG2**[6]: Dana huwa kuntratt ta' bejgh ippubblikat minn-Nutar Elena Farrugia fl-10 ta' Settembru 2004 minn Victor Bonavia (ma' martu Mary Grace Bonavia) favur Joseph Cardona u martu Maria Dolores Cardona ta' porzjoni diviza ta' 5,620m2 flimkien ma' dritt ta' acess, mill ghalqa ta' Ciampra fil-limiti ta' H'Attard/ Rabat, kollox kif muri fuq il-pjanti Dokument A u Dokument B annessi mal-kuntratt[7].

(g) **Dok NS3**[8]: Dana huwa kuntratt ta' divizjoni ppubblikat minn Nutar Robert Girard fis-6 ta' April 1953 bejn Dr Angelo (jew Angiolino) u Dr Giuseppe Attard Montalto fejn l-ghalqa *ta' Caimpra* assenjata lilhom flimkien fid-divizjoni tal-28 ta' Settembru 1946 (Dok NS2) giet assenjata lil Dr Angiolino Attard Montalto.

(h) **Dok NS4**[9]**:** Dana huwa kuntratt ta' bejgh minn Dr Angelo Attard Montalto favur Frederick Karl Gollcher ippubblikat minn Nutar Paul Pullicino fit-18 ta' Marzu 1955 tal-istess ghalqa ta' Ciampra.

(i) **Dok NS5**: Dan huwa kuntratt ta' bejgh minn Frederick Karl Gollcher favur Madliena Investments Company Limited ippubblikat minn Nutar Paul Pullicino fis-16 ta' Ottubru 1974 tal-istess ghalqa ta' Ciampra.

(j) **Dok NS6:** Dan huwa kuntratt ta' bejgh minn Madliena Investments Company Limited favur Victoria Park Attard Limited ippubblikat minn Nutar George Bonello Du Puis fil-21 ta' Novembru 1975 tal-istess ghalqa *ta' Ciampra* fost beni mmobbli ohrajn.

Gew pprezenati diversi dokumenti ohrajn li huma:

(a) **Dok JB2**: pjanta tal-ghalqa maghmula mill-Perit Joesph Agius Bonello.

(b) **Dok RG1, Dok RG2** u **Dok RG3** li huma kopji ta' pjanti li gew ippublikati fil-harga tal-Mument tal-11 ta' April 2010.

---

[6] Fol 9 et seq process.
[7] Fol 13 u 14 process.
[8] Fol 104 et seq process.
[9] Fol 137 et seq process.

(c) **Dok A**[10] Certifikat ta' Titolu mahrug mir-Registru tal-Artijiet fuq l-art in kwistjoni.

B'nota pprezentata fil-12 ta' Settembru 2007, gew annessi zewg affidavits, wiehed tal-attur Vincent Gauci u l-iehor ta' martu Rose Gauci li gew immarkati (b' certa konfuzjoni ghaliex hemm zewg kuntratti bl-istess riferenza) Dok VG1 u Dok VG2.

Fl-affidavit tieghu, l-attur **Vincent Gauci** jispjega kif gie biex jixtri porzjoni diviza mill-ghalqa ta' Ciampra limiti Rabat tal-kejl ta' cirka 12,376m^2 li kien ilu jahdimha hu stess bhala gabillot mis-sena 1973. Dana kien b' kuntratt ippubblikat minn Nutar Angelo Vella fit-2 ta' Novembru 1992. Jghid li l-ghalqa kienet tinhadem qabel minn hut il-mara, Vince u Pawl ahwa Caruana, u li kien ihallas il-qbiela lil Giuseppe Sammut Pullicino u wara mewtu lill-uliedu minghand minn fil-fatt xtara l-ghalqa[11].

Jghid li wara l-kuntratt in-Nutar tieghu applika biex jirregistra l-art mar-Registru tal-Artijiet peress illi kienet tinsab go *registration area*. In-Nutar Angelo Vella pero` gie informat li parti mill-ghalqa diga` kienet registrata minn Victor Bonavia. Jghid li kien sorpiz b' dana ghax hadd qatt ma qallu kemm kien ilu jahdem l-ghalqa li ghandu xi bicca minnha.

Jixhed ukoll li kien ha lil Victor Bonavia fuq il-post u li Victor Bonavia kien qabel mieghu li dik il-bicca ma kienetx inkluza fl-akkwist tieghu tal-24 ta' April 1991. Jghid li hemm dizlivell ta' xi hames piedi bejn il-porzjonijiet fis-sens li l-kumplament tal-ghalqa (cioe' apparti il-porzjoni triangulari murija fuq Dok VG4) li xtara Bonavia kienet mifruda minn dik li xtara hu.

Ma setax isir kontro-ezami ta' Vincent Guaci minhabba li fis-seduta intiza ghal dan il-ghan, tal-25 ta' Gunju 2014, kien jidher car li ma kienx f' pozizzjoni li jixhed minhabba dementia u dana kif gie indikat fil-verbal u kif ikkonstata (minghajr l-icken dubbju) l-perit legali nominat.

[10] process ezebit minn Victor Bonavia
[11] Dok VG3 fol 15 et seq.

Rose Gauci, apparti li kkonfermat dak kollu li xehed zewgha Vincent Gauci, spjegat fl-affidavit taghha illi r-raba kienet tinhadem minn huta u qabel dan – sa mis-sena 1938- minn missierha. Tghid ukoll illi:

> *" Dik ir-raba li ahna inhallsu l-qbiela taghha lil Bonavia u lil Cardona, u li tinsab allura tmiss ma' l-ghalqa li akkwistajna ahna minghand l-ahwa Sammut Pullicino fit-2 ta' Novembru 1992 kien jahdimha ukoll missieri u n-nannu tieghi".*

U izjed ' quddiem*:*

> *"Jiena dejjem naf dawn il-bicctejn raba (jigifieri taghna u ta' Cardona) bhala separati minn xulxin u qatt ma smajt lil missieri jghid li huwa kien jhallas xi qbiela ghal dik il-bicca raba li Cardona illum qeghdin jghidu li hija taghhom."* Taghlaq billi tghid*: "Anke mill-konfigurazzjoni tar-raba, jidher bic-car li dawn huma bicctejn raba separati u ma ghandhom x' jaqsmu xejn ma' xulxin".*

Meta xehdet in kontro-ezami fis-seduta tal-25 ta' Gunju 2014, hija spjegat kif hi u zewgha waslu biex jixtru l-ghalqa minghand l-ahwa Sammut Pullicino u kif skoprew dwar il-registrazjoni ta' parti minnha mill-konvenuti mal-Registru tal-Artijiet.

Alfred Gauci, li huwa mizzewweg ma oht l-attrici Rose Gauci, xehed permezz ta' affidavit[12] fejn jghid li ilu mizzewweg minn Lulju 1960 u li ghalhekk jaf il-familja tal-attrici minn dawk iz-zmienijiet.
Xehed li:

> *"fl-ghalqa li illum jahdmuha l-atturi jiena nafha tinhadem minn missier il-mara tieghi Wistin Caruana".* Jispjega li r-rokna in kontestazzjoni: *"apparti li hija f' livell izjed l-isfel mill-ghalqa tal-konvenut, u cioe madwar hames jew sitt piedi izjed l-isfel, jiena dejjem*

---

[12] Fol 235 process.

nafha li tinhadem minn Wistin Caruana u imbaghad minn Censu[13] *Gauci. Dina r-rokna tifforma parti mill-habel li kif diga' ghidt kienu jahdmu Wistin u imbaghad warajh Censu."* Jaghlaq billi jghid illi **ghandu raba f' dwak l-akkwati li jigi fuq ir-rih ta' ghalqa ta' Censu.** ***"Ghalhekk nista' nghid dak li ghidt u cioe li kont nara lil Wistin u warajh lil Censu jahdmuha."***

Josephine Brightwell xehdet waqt is-seduta tat-23 ta' Settembru 2009. Hi kienet flimkien ma' ohta Cecilia Ferrante, bieghet l-ghalqa ta' Ciampra lil Vincent Gauci bis-sahha tal-kuntratt **Dok VG3**. Hi xehdet illi kienet taf li Wistin Caruana kien jhallas il-qbiela taghha ghandhom u li fis-sena 1992, il-qbiela giet trasferita fuq bintu Rose u zewgha Vincent Gauci.

Fis-seduta tas-17 ta' Marzu 2010 xehed il-**Perit Joseph Agius Bonello**[14]**.** Hu spjega li kien gie inkarigat minn Vincent Gauci biex inkejjel l-art u jipprepara pjanta li kienet giet ezebita bhala Dok JB2. Ikkonferma l-pjanti bhala dik minnu maghmula u qal li dana kien ghal habta ta' Settembru 1992. Kien kejjel hu stess personalment fuq il-konfini indikati minn Vincent Gauci.

Il-kjamat in kawza **Victor Bonavia** xehed permezz ta' affidavit **Dok VB1**[15] fejn jispjega kif kien xtrara bicca raba mal-main road ta' H'Attard minghand il-kumpanija ta' Victor Camilleri[16]. Kien jaf li kienet bil-bidwi u dan iltaqa' mieghu meta gie biex jhallas il-qbiela. Ikompli : "Hafna xhur wara li xtrajtha gie l-attur Vincent Gauci fuqi u qalli li parti minn dik l-ghalqa li jiena kont xtrajt minghand i-kumpanija ta' Camilleri kienet fil-fatt tieghu". Kienu marru r-Registru tal-Artijiet flimkien u jghid li l-iskrivan kien qallu li dik il-bicca hija ta' Victor Bonavia. Dan kien ghal habta tal-ahhar tas-sena *1991.* Jghid li eventwalment kien biegh porzjoni tal-ghalqa lil Joseph Cardona , *" inkluz dik il-bicca li qed tigi pretiza minn Gauci."* Imbaghad ma sema xejn izjed sakemm gie notifikat b' din il-kawza f' Ottubru 2008. Jispicca billi jghid li minn survey li ghamel xi sena wara l-akkwist, **sab li hu kellu 2% izjed kejl**

---

[13] *Sive* Vincent
[14] Fol 236 process.
[15] Fol 246 process.
[16] Victoria Park Attard Limited

minn dak indikat fil-kuntratt waqt li Vincent Gauci kellu 13.5% izjed minn dak indikat fil-kuntratt tieghu.

Il-konvenut **Joseph Cardona** xehed permezz ta' affidavit.[17] Hu xehed dwar kif u meta akkwista il-porzjoni diviza minghand Victor Bonavia. Jghid li kien jaf li kienet imqabbla lil Vincent Gauci . Jghid li flimkien ma' ibnu Karl Cardona, kien iltaqa' mieghu fuq il-post u wrieh ix-xewqa li jahdimha hu stess bhala s-sid u dana ghaliex kien *part-time farmer*. Jghid li kien offrielu bi propjeta dik il-porzjoni triangolari li propju tifforma l-mertu ta' dina l-kawza bhala kunsiderazzjoni li jirrinunzja l-qbiela fuq il-kumplament. Izda ma waslux u Vincent Gauci qabad u fetah dina l-kawza.

Xehed ukoll **Karl Cardona**[18] bin Joseph Cardona, li kkonferma dak li qal missieru dwar meta ltaqa' ma Vincent Gauci.

Konsiderazzjonijiet:

Il-Perit nominati sostnew illi sfortunament dina l-kawza kienet l-frott qares ta' zmien fejn ma kienx obbligatorju li tigi mehmuza pjanta ma' att pubbliku fejn tigi trasferita art agrikola. Fil-fatt il-kuntratt ta divizjoni tal-5 ta' Lulju 1948 (Nutar Oscar Azzopardi - Dok NS1 a fol 42 et seq tal-process) li minnu tibda il-provenjenza tat-titolu tal-atturi kif ukoll il-kuntratt ta' divizjoni tal-28 ta' Settembru 1946 (Nutar Giovanni Carmelo Chapelle – Dok NS2 foil 48 et seq tal-process) li minnu tibda l-provenjenza tat-titolu tal-konvenuti Cardona (u kjamati in kawza Bonavia) li l-izjed setghu jaghtu dawl fuq din il-kwistjoni bejn il-partijiet ma fihomx pjanta tal-ghelieqi rispettivi li jmissu ma' xulxin f' kantuniera minnhom fejn jifformaw angolu ta' disghin grad (90º).

Illi pero` qabel ma l-periti jidhlu fil-kwistjoni ta' propjeta tal-porzjoni ta' cirka 122.03 metri kwadri murija fuq Dok VG4 ghandha tigi trattata l-eccezzjoni mqajma mil-konvenuti Cardona ghaliex tolqot direttament l-azzjoni attrici, u

[17] Fol 264 tal-process.
[18] Fol 265 tal-process.

precizament :

> *Illi l-azzjoni hija guridkament improponibli u dana billi ai termini tal-Artiklu 51 (6) Kap 296 ma tista' issir l-ebda korrezzjoni fir-Registru favur l-atturi u li m' hemm l-ebda interes li jipprevali ai termini tal-Artikolu 43 Kap 296.*

Huwa tajjeb li jigi riprodott l-Artiklu 51 subincis 6 :

> 51(6) Ħlief sabiex jingħata effett lil interess li jipprevali, ma tista' ssir ebda korrezzjoni fir-reġistru wara li jgħaddu għaxar snin mid-data li fiha ssir:
>
> Iżda ebda ħaġa f'dan is-subartikolu ma għandha tiftiehem li tolqot il-jedd ta' xi persuna li tippretendi danni mingħand xi persuna li tkun responsabbli għalihom

L-istess Kap 296 (Art 2) jipprovdi li:

> "interessi li jipprevalu" tfisser l-interessi hekk deskritti fl-artikolu 43;

Illi l-Artiklu 43 tal-Kap 296 jipprovdi:

> **43.** (1) L-artijiet kollha reġistrati għandhom, kemm-il darba ma huwiex espress il-kuntrarju fuq ir-reġistru skont iddisposizzjonijiet ta' dan l-Att, jitqiesu li huma suġġetti għal dawk l-interessi li jipprevalu li ġejjin li jkunu għal dak iż-żmien jeżistu dwarhom, jiġifieri –
>
> (*a*) servitujiet;
> (*b*) deċmi u piżijiet oħra;
> (*ċ*) jeddijiet akkwistati jew li jkunu se jiġu akkwistati bi preskrizzjoni, jew b'konfiska jew bħala *bona vacantia*;
> (*d*) il-jeddijiet ta' kull persuna li fil-fatt tkun qed tokkupa l-art, ħlief meta jintalab tagħrif b'att ġudizzjarju lil dik il persuna u l-jeddijiet ma jiġux svelati;

(*e*) fil-każ ta' xi titolu anke jekk ikkwalifikat skont l-artikolu 24, il-jeddijiet, l-interess u s-setgħat kollha mħollija barra mill-effett ta' reġistrazzjoni;
(*f*) il-jeddijiet tal-Gvern għal u fuq minerali stabbiliti jew imħarsa b'liġi;
(*g*) kirjiet;
(*h*) privileġġi ġenerali, ipoteki ġenerali u l-benefiċċju tal-firda tal-beni reġistrati kif imiss taħt il-liġijiet li jkunu fis-seħħ meta jkunu nħolqu dawk il-jeddijiet;
(*hh*) privileġġi speċjali u ipoteki speċjali li huma ta' piż fuq 1-art u reġistrati fir-Reġistru Pubbliku qabel ma l-art milquta tkun ġiet inkluża f'area ta' reġistrazzjoni;
(*i*) il-jeddijiet tal-awtorità kompetenti akkwistati taħt l- Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi kemm-il darba u sakemm ma jkunux reġistrati jew imħarsa fir-reġistru bil-mod preskritt;
(*j*) jeddijiet għal kaċċa u jeddijiet oħra bħalhom;
(*k*) użufrutti legali kemm-il darba u sakemm ma jkunux imħarsa fir-reġistru bil-mod preskritt;

(*l*) il-jeddijiet tal-werrieta ta' min imut l-ewwel fost miżżewġin fuq proprjetà li tkun parti mill-komunjoni tal-akkwisti u li tkun reġistrata f'isem min jibqa' ħaj mill-koppja miżżewġa:

Iżda, meta jkun ippruvat għas-sodisfazzjon tar-reġistratur li xi art reġistrata jew li tkun se tiġi reġistrata tkun ħielsa minn servitujiet jew ħielsa minn deċmi u piżijiet oħra, ir-reġistratur jista' jniżżel dan il-fatt fir-reġistru bil-mod preskritt.

(2) Meta fil-ħin tal-ewwel reġistrazzjoni xi servitù jew jedd reali ieħor jew xi deċmi jew piżijiet maħluqa b'att pubbliku jew b'testment u reġistrati kif imiss taħt il-liġi li tkun fis-seħħ fiżżmien li fih ikunu nħolqu dawk il-jeddijiet, jolqtu l-art b'mod li jkunu kontra tagħha, ir-reġistratur għandu jniżżel nota tagħhom firreġistru.

> (3) Meta l-eżistenza ta' interess li jipprevali msemmi f'dan l-artikolu tkun ipprovata għas-sodisfazzjon tar-reġistratur jew issir ammissjoni dwarha, dan jista' (bla ħsara għal kull eċċezzjoni preskritta) iniżżel avviż dwarha, jew pretensjoni għaliha fir-reġistru, iżda ebda pretensjoni għal servitù li ma tkunx maħluqa b'att pubbliku ma għandha titniżżel kontra t-titolu għall-art suġġetta għas-servitù jekk sid dik l-art (wara li jingħatalu l-avviż preskritt) juri raġuni biżżejjed għaliex dan m'għandux isir.

Illi jirrizulta li **l-ewwel certifikat tat-titolu** bin-numru 12002786 hareg f' isem Joseph Cardona u Maria Dolores Cardona **fis-sena 1991** u **sussegwentement hareg certifikat tat-titolu iehor** bin-numri 081403001 **fil-5 ta' Frar 1993** favur Victor Bonavia li kopja tieghu jinsab ezebit a fol 185 sa fol 187 tal-process. Illi ghalhekk **il-perjdou ta' ghaxar snin** li tistipula l-ligi fl-Artiklu 51(6) Kap 291 **skada stante li l-kawza infethet fl-21 ta' Mejju 2007.** Jidher ukoll illi t-talbiet attrici huma minsusa fuq dikjarazzjoni li porzjoni art tal-kejl ta' cirka 122.03m^2, inkluza fil-akkwist tal-konvenuti u fic-certifikat tat-titolu taghhom, tappartjenti lill-atturi in kwantu tifforma parti mill-ghalqa li huma xtraw minghand l-ahwa Sammut Pullicino fit-2 ta' Novembru 1992. **Ghalhekk mhux kaz ta' "interess li jipprevali" kif definit fl-Artiklu 43 Kap 296**.

Illi apparti l-fatt li jezisti dan ic-certifikat ta' titolu u li ilu jezistu ghal izjed minn ghaxar snin minn qabel ma nfethet dina l-kawza, l-periti huma konxji tal-fatt illi l-azzjoni attrici hija wahda ta' *natura rei vindicatoria* u ghalhekk tinkombi fuqhom il-prova hekk imsejjha dijabolika fis-sens illi jridu jaghmlu prova tat-titolu assolut taghhom waqt li l-konvenuti m'huma tenuti jaghmlu l-ebda prova in kwantu jgawdu l-pussess legali bis-sahha ta' kuntratt traslattiv li sar qabel tal-atturi u li gie debitament registrat mar-Regisratur tal-Artijiet.

Dan il-principju gie rikonoxxut f' diversi sentenzi mill-Qrati taghna. Hekk per ezempju **Fenech vs Debono (PA 14.3.1935 Vol XXIX.II.488):**

> **"kwalunkwe dubju, anki l-icken, ghandu jmur favur il-pussessur konvenut" u izjed ' quddiem: "anki jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubbju".**

Hekk ukoll f' **Copperstone vs Grech** (Vol XXXV.II.518) :

> **"Jekk r-rivendikant ma jaghmilx dina l-prova, l-konvenut ma ghandux bzonn jipprova xejn; ghax sakemm ir-rivendikant ma jaghmilx dik il-prova, il-pussess tal-haga ma ghandux bzonn jiccaqlaq; u kwindi lanqas huwa tenut kont isostni l-eccezzjonijiet li jkun ta kontra d-domanda tar-rivendikant"**

L-periti nominati deherilhom li l-atturi ma rnexxilhomx jaghmlu dik il-prova necessarja kemm b' mod assolut kif ukoll *on a balance of probabilities* illi l-porzjoni in kontestazzjoni ta' cirka 122.03m^2 kienet fil-fatt tappartjeni lill-predecessuri fit-titolu taghhom, tenut kont li l-oneru tal-prova f' dawn il-proceduri huwa fuqhom.

Huwa minnu li, kif ikkonstataw l-periti waqt access fuq il-post li sar fis-27 ta' Novembru 2013 u fil-prezenza tal-partijiet, dina l-porzjoni ta' 122.03m^2 tidher li hija fizikament prolongazzjoni naturali tal-kumplament tal-ghalqa mixtrija mill-atturi u hemm ukoll dizlivell sostanzjali bejn dina l-porzjoni u l-kumplament tal-ghalqa akkwistata mill-konvenuti, pero dan il-fatt mhuwiex wahdu bizzejjed biex jaghti ragun lill-atturi.

Il-periti ikkonkludew ghalhekk illi:

(a) It-tielet u l-hames eccezzjoni tal-konvenuti konjugi Cardona ghandhom jigu milqugha waqt li l-eccezzjonijiet l-ohra issa gew sorvolati;

(b) L-eccezzjonijiet kollha tal-kjamat in kawza Registratur tal-Artijiet u tal-kjamati in kawza konjugi Bonavia ghandhom jigu milqughha in kwantu gustifikati mill-fatti;

(c) L-ewwel talba tal-atturi ghandha tigi michuda minhabba nuqqas ta' provi waqt li t-tieni u t-tielet talba taghhom ghandhom jigu michuda stante li l-atturi fil-fatt ghandhom il-pussess fiziku tal-porzjoni mertu tal-kawza b' titolu ta' qbiela kif dikjarat fil-kuntratt stess meta akkwistaw l-konvenuti u kif gie kkonstatat waqt l-access u ghalhekk l-ebda wahda mit-talbiet tal-atturi m' ghandha tigi milqughha;

Ikkonsidrat:

In kwantu ghall konkluzjonjiet peritali, Il-Qorti taghmel referenza ghall-insenjament ta' dawn il-Qrati:

> *"kif pacifikament assodat f'bosta decizjonjiet il-konkluzjonijiet peritali huma bhal materjali istruttorji ohrajn kontrolabbli mill-gudikant, tant li kif jinghad fl-Artikoli 681, Kapitolu 12, il-Qorti mhux marbuta li taccetta dawn il-konkluzjonijiet kontra l-konvinzjoni taghha nfisha . Gie deciz, izda, illi* ***"dan ma jfissirx pero' illi l-Qorti tista' taghmlu b'mod legger jew kappriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'ragunjiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjonijiet ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami" ("Philip Grima -vs-Carmelo Mamo et nomine",*** *Appell 29 ta' Mejju 1998).* ***"Jigifieri l-Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta' tali relazzjoni ma kienitx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun wahda motivata minn***

> ***gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku." ("Anthony Cauchi -vs- Carmel sive Charles Mercieca."** Appell 6 t'Ottubru 1999; **"John Saliba –vs-Joseph Farrugia",** Appell, 19 ta' Novembru 2001);"*

Il-Qorti tikkondividi mal-konkluzjonijiet raggunti mill-perit legali u tal-perit tekniku, izda mhux necessarjament mar-ragunijiet li wasluhom ghal tali konkluzzjonijiet kif se jigi spjegat.

Il-periti konkludew li apparti l-ezistenza ta certifikat ta titolu u d-dekors ta ghaxar snin mil-hrug tieghu, l-periti kienu;

> ***konxji tal-fatt illi l-azzjoni attrici hija wahda ta' natura rei vindicatoria u ghalhekk tinkombi fuqhom il-prova hekk imsejjha dijabolika fis-sens illi jridu jaghmlu prova tat-titolu assolut taghhom waqt li l-konvenuti m'huma tenuti jaghmlu l-ebda prova in kwantu jgawdu l-pussess legali bis-sahha ta' kuntratt traslattiv li sar qabel tal-atturi u li gie debitament registrat mar-Regisratur tal-Artijiet.***

U gew citati in sostenn is-sentenzi fl-ismijiet **Fenech vs Debono (PA 14.3.1935 Vol XXIX.II.488) u Copperstone vs Grech** (Vol XXXV.II.518) u sabu illi r-rikorrenti ma rnexxilhomx jaghmlu dik il-prova necessarja b'mod assolut sal-grad probatorju rikjest fil-kamp civili u cioe' fuq bilanc ta probablilita'.

Li l-azzjoni rei vendicatoria kienet tirrikjedi l-prova diabolica tat-titolu assolut mill-attur, huwa sorrett minn gurisprudenza ampja u f'dan is-sens il-Qorti taghmel accenn ghas-sentenzi fl-ismijiet **Giuseppe Buhagiar -vs- Guzeppi Borg et"** Appell Civili, **17 ta' Novembru 1958; Joseph Demanuele et vs Saviour Bonnici"** – **28 ta' Mejju 2003** per Onor. Imh. Dr. G. Valenzia; **Copperstone vs Grech** (Vol XXXV.II.518); **Lucrezia Cassar et vs. Filippo Spiteri nomine et** (28/04/1948, Vol. XXXIII – 1-266);

Il-gurisprudenza aktar ricenti pero tammetti anqas rigorosita' fil-provi tal-attur u f'kazijiet fejn it-titoli tal-proprieta jindikaw livell gholi ta diffikolta, gie ammess il-koncett ta "l-meglior titolo". Dan il-hsieb legali jemena mill-awturi Aubry et Rau u l-Mazzoni li dwar azzjoni rei vendicatoria, fisser is-segwenti:

> *"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. Ove 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 conditio possidentis…. La prova dev'esser piena: appunto perche' il diritto, che ne forma l'oggetto, e' il fondamento dell'azione.* ***Questa prova risulta in maniera irrefragabile dalla usucapione, che siasi compiuta a profitto dell'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 <u>la prova di un diritto migliore o piu' fondato di quello del reo convenuto.</u> 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 ritenersi 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 altre circostanze, deve distinguersi, se il reo convenuto abbia avuto o non un possesso esclusivo e ben determinato;….

Del resto la prova della propreta' puo' farsi dal rivendicante anche col mezzo di presunzione e congetture; segnatamente ove trattisi 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.)

(Enfasi ta din il-Qorti)

Infatti fis-sentenza fl-ismijiet **L-Onorevoli Perit Carmelo Vella et vs Anthony Cassar noe et**" (P.A. (TM) – **17 ta' Marzu 2005** - Cit Nru : 2735/97/TM)) dan il-hsieb gie abbraccat mil-Qrati taghna fejn inghad:

> *'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 impossibbilta` (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.*
>
> *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` hi, 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-azzjoni rei vindicatoria bhala 'una contraversia tra privati' (Tabet e Ottolenghi, 'L 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'.*
>
> (Enfasi ta din il-Qorti)

Ikkonsidrat:

Illi wara din il-Qorti gharblet bir-reqqa x-xhieda prodotta mil-kontendenti, l-istess Qorti ssib illi l-provi prodotti mir-rikorrenti fuq t-titolu tat-triangolu tal-art b'mizura ta' mija, tnejn u ghoxrin punt zero tlieta metri kwadri (122.03m²) ma jissuperax it-titolu fuq l-istess triangolu tal-art ikkontestat mill-konvenuti.

Dan qieghad jinghad il-ghaliex (u dan apparti kull konsiderazzjoni tac-certifikat tat-titolu u d-dettami tal-artikolu 51 (6) tal-kap 296 u artikoli 2 u 43 tal-kap 296) it-titolu tal-konvenut huwa antecedenti ghal-dak tar-rikorrent.

Di piu mis-*survey* fuq l-artijiet tal-kontendenti, jirrizulta illi l-art tar-rikorrenti tisboq il-misura tal-art mixtrija kif indikata fil-kuntratt tal-akkwist bi tlettax punt hamsa fil-mija (13.5%), percentwali ferm akbar mill-hamsa fil-mija (5%) avarija mahsuba fil-ligi, waqt li l-misura tal-art tal-konvenut ghandha biss tnjen fil-mija in eccess (2%) minn dak indikat fil-kuntratt tal-akkwist tieghu.

Illi l-konfigurazzjoni naturali tal-art mihiex prova li l-Qorti tista trankwilament isserah fuqha, u f'dan ir-rigward il-Qorti taghmel accenn ghall-insenjament ta Mazzoni fuq citat (vide fol. 22 ta din is-sentenza), li minkejja li jasserixxi finalment li l-prova tat-titolu tista ssir permezz ta "prezunzione e congetturi", tali provi huma prodotti meta wiehed ma jistax jipproduci provi aqwa.

Dan kollu irid jigi apprezzat ukoll fid-dawl tal-eccezzjoni tal-kjamat in kawza fuq il-preskrizzjoni akwizittiva ta' ghaxar snin in buona fede a tenur tal-Artikolu 2140 Kap 16 tal-ligijiet ta Malta.

Il-Qorti rat u ezaminat dak sollevat mill-abbli difensur tar-rikorrenti fin-nota tas-sottomissjoni tieghu f'paragrafu sittax (a fol. 361) fejn sostna illi minkejja li giet sollevata l-preskrizzjoni akwizittiva ta ghaxar snin, il-kjamat ma iccita ebda artiklu tal-ligi u fuq skorta ta sentenzi citati[19], il-Qorti ma tistax ex officio taghti effett ghall-preskrizzjoni li ma gietx eccepita jew taghmel ricerka d'ufficio ghall-artikolu tal-ligi ghaliex dan ghandu jigi invokat mill-parti.

Il-Qorti tikkondividi perfettament mal-gurisprudenza citata li tirreferi ghall-kazijiet fejn ikun hemm diversi periodi ta preskrizzjoni in ballo u numru ta artikli tal-Ligi li jistghu ikunu applikabbli. Fil-kaz in ezami pero l-prekrizzjoni akwizittiva ta ghaxar snin hija kontemplata f'artiklu uniku cioe l-artiklu 2140 Kap 16 u ghalhekk ma hemmx lok ghal konfuzzjoni ta artikli tal-ligi jew xi ricerka d'ufficio.

Illi l-konvenuti akkwistaw b'titolu validu (kuntratt) dditenew l-art meritu tal-kontroversja in buona fede u skadew l-ghaxar snin kontemplati fl-artiklu 2140 Kap 16. Ir-rikorrenti minn naha l-ohra, ma jrexxilhomx, fil-fehma tal-Qorti, jipprovaw xrara ta mala fede da parti tal-konventi, u dana minkejja li l-oneru tal-prova li kienet tinkombi fuq l-istess rikorrenti.

Mid-data tal-kuntratt pubbliku tal-konvenuti ghadda dekors t' ghaxar snin. Ghalhekk dan, flimkien mal-buona fede tal-konvenuti, iffisser illi apparti l-kuntratt u provi dokumentari, l-konvenuti akwistaw il-proprieta meritu tal-kontestazzjoni b' usucapjone, li hija, skond il-Mazzoni l-aqwa titolu li wiehed jista jkollu jew jivvanta f'azzjoni ta din ix-xorta (vide bran b'enfasi a fol 21 ta din is-sentenza).

---

[19] Vide Joseph Gauchi vs Saviour Farrugia App. Civ. Deciza 22 ta Gunju 2005; Vol. XXXIII. 1. Pg 481; Joseph Grech vs Emmanuele Camilleri et deciz 21 ta Marzu 1977.

> Ghaldaqstant il-Qorti tqis illi l-ewwel talba attrici ma tistax tintlaqa'.
>
> Ghal regward tat-tieni u t-tielet talba attrici, jirrizulta mil-kuntratt ta akkwist tal-konvenuti dwar l-art meritu tal-kontestazzjoni illi r-rikorrenti igawdu mill-qbiela fuq l-istess art u ergo ghandhom il-pussess fiziku tat-triangolu tal-art kontestata. Dan gie kostatat ukoll waqt l-access mill-Periti nominati.
>
> Ghaldaqstant il-Qorti tichad it-tieni u t-tielet talba attrici.
>
> Il-Qorti taghraf illi apparti dana kollu hemm id-dettami drakonjani tal-artiklu 51 (6) tal-Kap 296 u artikolu 2 u 43 tal Kap 296.
>
> Illi ghas-skans ta repitizzjoni, il-Qorti taghmel accenn ghal dak kollu sollevat minn Periti nominati f'dan ir-rigward, tabbraccah u taghmlu taghha.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti taqta u tiddecidi billi tilqa it-tielet u l-hames eccezzjoni tal-konvenuti konjugi Cardona waqt li l-eccezzjonijiet l-ohra huma sorvolati; tilqa l-eccezzjonijiet kollha tal-kjamat in kawza r-Registratur tal-Artijiet u tal-kjamati in kawza konjugi Bonavia; tichad it-talbiet attrici.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur