QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar it-Tlieta 18 ta' Lulju 2017

Numru 1

Rikors maħluf numru 5/2009 PC

Rosina Azzopardi u Paola Attard f'isem Anthony u Assunta konjuġi Galea

v.

Ġiswalda Buttigieg, Publius Buttigieg, Maria mart John Azzopardi, Carmela mart Joseph Azzopardi, Loreto Buttigieg, Michelle mart Giovann Spiteri, u Josepha mart Arthur Vella

1. Dan huwa appell tal-atturi minn sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati, Għawdex, Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, fit-22 ta' Novembru 2012 li ċaħdet it-talba tagħhom għar-revindikazzjoni ta' immobbli.

2. L-atturi igħidu illi huma sidien ta' immobbli f'Għajnsielem, Għawdex u illi l-konvenuti qegħdin jivvantaw drittijiet fuq dawn l-immobbli. Għalhekk talbu illi l-qorti:

> »1. tiddikjara li l-atturi huma sidien assoluti tal-proprjetà tal-kejl ta' *circa* erba' mija u ħamsa u disgħin metri kwadri (495 m.k.) … … … fi Triq Dun Espedito Tabone, qabel Triq Sant'Andrija, Għajnsielem, Għawdex … … …
>
> »2. tiddikjara li l-konvenuti m'għandhom l-ebda drittijiet fuq l-istess proprjetà u kwalunkwe okkupazzjoni jew aġir ieħor da parti tagħhom fir-rigward ta' din il-proprjetà huwa illegali u abbużiv;
>
> »3. tordna lill-konvenuti jħallu din il-proprjetà libera favur l-atturi;
>
> »4. tinibixxi wkoll lill-konvenuti milli b'xi mod jimmolestaw lill-atturi fit-tgawdija ta' din il-proprjetà tagħhom.«

3. Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet fost oħrajn:

> »… … …
>
> »3. illi … … … ma jinkorrux l-estremi tal-azzjoni rivendikatorja għall-eżerċizzju ta' din l-azzjoni. Illi huwa magħruf li l-estremi tal-azzjoni rivendikatorja huwa li l-atturi jridu jipprovaw mingħajr ebda dubju d-dominju tagħhom fuq il-ħaġa minnhom rivendikata u li huma akkwistaw dak id-dominju leġittmament; illi fir-realtà l-fond in kwistjoni kien jappartjeni lill-eredi ta' Giuseppe Gauci u l-istess rikorrenti ma għandhom x'jaqsmu xejn mal-kamra u lanqas mal-mandra mertu ta' dana r-rikors;
>
> »4. illi *oltre* dan il-konvenuti u l-antennati tagħhom ilhom żmien twil fil-pussess tal-istess art, kif jiġi ppruvat dettaljament waqt is-smigħ ta' din il-kawża;
>
> »5. illi l-mertu oġġett ta' dan ir-rikors diġà ġie ventilat fl-avviż nru 56/1972 fl-ismijiet <u>Assunta mart Anthony Galea *noe v.* Emmanuel Buttiġieġ</u> ċedut mill-istess Anthony u Assunta Galea … … … u mill-istess atti jirrisulta b'mod l-aktar ċar illi l-mandra u l-kamra fil-pussess tal-istess intimati hija provenjenti minn kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Giuseppi Camilleri tat-tlettax (13) ta' Ottubru 1894.«

4. L-ewwel qorti ċaħdet it-talbiet tal-atturi għal raġunijiet li fissrithom hekk:

> »… … …din hija kawża rivendikatorja. … … …
>
> »… … …
>
> »L-atturi *nomine* qegħdin jibbażaw it-titolu tagħhom fuq: (i) kuntratt ta' bejgħ li permezz tiegħu Pawlu Xuereb, missier l-attriċi Assunta Galea, assenjalha b'titolu ta' dota fond bir-raba' anness f'Għajnsielem, li huwa kien xtara mingħand ċertu Giuseppe Buttiġieġ, xi sentejn qabel, u

(ii) kuntratt li bih kienu akkwistaw id-dirett dominju gravanti l-istess proprjetà.

»Il-konvenuti jikkontendu:

»(i) illi l-fond bir-raba' miegħu anness imsemmi fil-kuntratt li fuqu qed jibbażaw it-titolu tagħhom l-atturi ma jinkludix il-fond bl-art ta' madwarha li jinsab fil-pussess tagħhom, u

»(ii) l-atturi m'għandhom xejn x'jaqsmu ma' din il-proprjetà li kienet tappartejni lil ċertu Guzepp Gauċi u li żmien ilu kien krieha lil Emanuel Buttiġieġ, ir-raġel tal-konvenuta presenti Ġiswalda Buttiġieġ.

»… … … ġaladarba l-konvenuti m'humiex jeċċċepixxu titolu ta' proprjetà, imma qed jistrieħu sempliċement fuq il-pussess li huma ilhom igawdu fuq l-art li qed jippruvaw jirrivendikaw mingħandhom l-atturi, l-oneru tal-prova jaqa' fuq l-atturi li jridu jippruvaw inekwivokament it-titolu tagħhom. Fin-nota tal-osservazzjonijiet tagħhom l-atturi *nomine* jsostnu li peress li l-konvenuti qed jippretendu li l-proprjetà in kwistjoni saret tagħhom, il-piż ta' din il-prova jaqa' fl-ewwel lok fuqhom. Huwa minnu illi fil-kors tas-smigħ tal-kawża kemm il-konvenuta Ġiswalda Buttiġieġ kif ukoll bintha Michelle Spiteri donnhom bdew jippretendu li l-proprjetà in kwistjoni saret tagħhom bis-saħħa tal-preskrizzjoni, għax ilhom zmien twil ma jħallsu kera fuqha u anke fdew iċ-ċens li kien jaggravaha. Imma għall-fini ta' din il-kawża l-qorti trid neċessarjament toqgħod fuq id-difiża tagħhom kif proposta fir-risposta ġuramentata, u hemmhekk il-konvenuti mkien ma jeċċepixxu li għandhom xi titolu ta' proprjetà fuq il-fond in kwistjoni.

»Il-proprjetà kollha li l-atturi konjuġi Galea jgħidu li hija tagħhom ġiet deskritta b'mod dettaljat fl-aċċess li kien inżamm mill-qorti fil-kors tas-smigħ tal-kawża avviż numru 56/1972 fl-ismijiet <u>Assunta Galea *nomine v.* Emanuel Buttiġieġ</u>, ċeduta fl-20 ta' Ottubru 1975, fejn l-atturi kienu ttentaw jiżgumbraw lir-raġel tal-konvenuta preżenti Ġiswalda Buttiġieġ mill-istess fond li hemm il-kwistjoni dwaru f'din il-kawża. … … … Il-konfigurazzjoni tal-fondi fl-inħawi llum għadha bejn wieħed u ieħor l-istess, bid-differenza li l-atturi għamlu xi miljoramenti fil-parti okkupata minhom, … … … u l-konvenuti minn dakinhar 'l hawn saqqfu l-bitħa … … …, u l-kamra żgħira, li fil-pjanta tidher fuq in-naħa tal-punent, illum tinsab imġarrfa.

»Minn eżami tal-kuntratti u provi oħra rilevanti għal din il-kwistjoni jirriżulta illi:

»(1) l-attriċi Assunta Galea *née* Xuereb, kif rappreżentata f'dawn l-atti mill-atturi *nomine*, kienet permezz ta' kuntratt ta' dota in kontemplazzjoni taż-żwieġ tagħha mal-attur l-ieħor Anthony Galea, akkwistat mingħand missierha Pawlu Xuereb:

> »"it-terran li jinsab Għawdex, Għajnsielem, Triq Sant'Andrea, numru sitta (6) bil-mandra annessa tal-kejl ta' *circa* siegħ u nofs kif soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' xelin u tmien soldi (1s/8d)";

»(2) bħala provenjenza f'dak il-kuntratt ingħad li:

> »"il-fond fuq deskritt ġie għand id-donanti permezz t'att ta' bejgħ ippubblikat minn Nutar Mario Bonello fil-ħmistax (15) ta' Mejju, tas-sena elf disa' mija tmienja u ħamsin (1958)";

»(3) b'dan il-kuntratt tal-1958 Giuseppa Buttiġieġ, kif assistita minn żewġha Giuseppe, kienet bigħet lil Paolo Xuereb:

> »"it-terran bil-ġardin miegħu numru sitta, ġà numru sebgħa (7) u ġà numru tnejn Strada Sant'Andrija, Għajnsielem, Għawdex, soġġett għal xelin u tmien soldi (1/8) fis-sena ċens (*canone*) perpetwu lejn Rosina Magro u ħutha, libru u frank min kull piż ieħor, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha";

»(4) bħala provenjenza f'dak il-kuntratt ingħad li:

> »"dan il-fond kien ġie assenjat b'titolu ta' dota lill-venditriċi Giuseppa Buttiġieġ meta kienet xebba da parti tal-ġenituri tagħha Salvatore Meilak u martu Loreta *née* Mercieca fuq kitba ta' qabel iż-żwieġ tat-tmintax ta' Ottubru elf disa' mija tlieta u għoxrin (1923) fl-attijiet tan-Nutar Giovanni Azzopardi";

»(5) b'dan il-kuntratt tal-1923 Giuseppa Meilak li kienet waslet biex tiżżewweġ lil Giuseppe Buttiġieġ kienet ingħatat b'dota mill-ġenituri tagħha:

> »"il luogo di case in Ghain Selem Gozo, Strada Sant'Andrea segnato col numero due, con tutti e singoli i relativi gius, pertinenze ed attinenze soggetto all'annuo perpetuo canone di scellino uno *pence* otto (1/8) …";

»(6) bħala provenjenza ingħad fuq l-istess kuntratt li l-fond assenjat kien ġie lil Loreta Meilak (omm Giuseppa Meilak) u lil żewġha:

> »"… in parte ad una parte dall'eredità di detto Giuseppe Mercieca padre della donante e in parte ad un'altra parte (che) è stata costruita dai donanti durante il loro conuptio …";

»(7) b'kuntratt tat-13 ta' Ottubru 1894 Giuseppe Mercieca kien assenja b'titolu ta' dota lil bintu Maria li kienet ser tiżżewweġ lil Giuseppe Gauċi:

> »"… una stanza grande terrana con cortile, cucina e mandretta il totale sito della capacità di circa due mondelli e mezzo, sita in detto Casale Ghainselem e nella Strada Sant'Andrea, senza numero, confinata da Levante con beni della Chiesa Cattedrale amministrati dal Reverendissimo Canonico di tale Chiesa Cattedrale di Gozo Signor Don Francesco Camenzuli, da Tramontana con beni di Lorenzo Bugeja, da Ponente con beni dello stesso Giuseppe Mercieca e da Mezzodì con entrata – soggetta allo annuo pagamento di scellini due e *pence* sei per ragion di una rata di canone perpetuo, ed avente il pasaggio da una entrata comune con altri beni di detto Mercieca";

»(8) huwa evidenti li dan huwa l-istess fond li jinsab ibbordurat bil-kulur aħdar fil-pjanta tal-perit Dimech li tinsab fl-atti tal-kawża avviż numru 56/1972. Infatti fuq dik il-parti tal-pjanta nsibu sew il-kamra l-kbira msemmija f'dan il-kuntratt, kif ukoll il-bitħa u l-kamra ż-żgħira, u l-kejl komplessiv ta' żewġ sigħan u seba' kejliet javviċina ħafna dak tad-"*due mondelli e mezzo*" indikat fuq il-kuntratt;

»(9) mill-kuntratt tad-dota in atti Nutar Giuseppe Camilleri tal-21 ta' Frar 1898 li bih l-istess Giuseppe Mercieca kien xi snin wara assenja lil bintu l-oħra Loreta l-parti adjaċenti mill-proprjetà li kellu aktar lejn il-punent fl-istess inħawi, jirriżulta li din kienet tikkonsisti f':

> »"una casa in Casal Ghainselem, Strada Santo Andrea, numero due A, consistente in due stanze terrane di cui una grande e l'altra piccola, una cuccina ed un cortile, con porzione di mandetta seco congiunta della capacità di circa un mondillo e mezzo, confinata la detta casa con mandretta da levante con beni di Giuseppe Gauci, da Tramontana con beni di Lorenzo Bugeja, da ponente con beni di Michele Xuereb e da Mezzodì con beni di Loreto Zerafa – obbligata all'annuo pagamento di un scelino e *pence* otto in ragion di suo canone perpetuo …";

»Mill-provenjenza mogħtija hawn fuq, jirriżulta li dan huwa l-istess fond li llum jappartjeni lill-atturi konjuġi Galea. Mid-deskrizzjoni tal-konsistenza ta' dan il-fond insibu mbagħad li din taqbel perfettament mal-porzjon ibbordurata bl-isfar fuq il-pjanta redatta mill-perit Dimech. Anke l-kejl huwa kważi identiku; fil-kuntratt ingħad li kien ikejjel siegħ u nofs, mentri fil-pjanta tal-perit Dimech din il-parti rriżultat li tkejjel siegħ u erba' kejliet punt tlieta. Iċ-ċens aggravanti l-istess porzjon kien ilaħħaq xelin u tmien soldi, proprju dak li jirriżulta wkoll mill-kuntratt ta' akkwist tal-1960 tal-atturi konjuġi Galea;

»(10) jirriżulta għalhekk indubbjament illi ż-żewġ porzjonijiet li jidhru fuq il-pjanta tal-perit Dimech, sew dik ibbordurata bl-isfar, kif ukoll dik ibbordurata bl-aħdar, kienu oriġinarjament proprjetà waħda appartenenti lill-imsemmi Giuseppe Mercieca, missier Loreta u Maria aħwa Mercieca;

»(11) meta allura l-atturi preżenti fdew iċ-ċens aggravanti l-proprjetà tagħhom permezz tal-kuntratt in atti Nutar Dr Emanuel G. Cefai tad-29 ta' Ottubru 1977, għalkemm iddikjaraw li dan iċ-ċens kien ta' erba' xelini u żewġ soldi, huma kienu proprjament qegħdin jifdu sew il-parti ta' dan iċ-ċens li kien hemm fuq il-porzjon mill-proprjetà ta' Giuseppe Mercieca fl-inħawi (xelin u tmien soldi), li huwa kien assenja lil bintu Loreta, kif ukoll dak ta' żewġ xelini u tmien soldi impost fuq il-porzjon li kien assenja lil bintu l-oħra Maria. B'daqshekk biss però ma jfissirx li ż-żewġ porzjonijet saru tagħhom, mingħajr ma jispjegaw kif qatt il-porzjon ta' Maria kien ġie eventwalment assorbit mal-porzjon illum f'idejn l-atturi. Dan il-fidi jintitolhom biss li jiġbru l-ekwivalenti llum taż-żewġ xelini u sitt soldi ċens mingħand l-utilisti tal-fond adjaċenti;

»(12) huwa minnu illi hemm konfuzjoni sħiħa fin-numri li bih[om] iż-żewġ porzjonijiet ġew identifikati matul iż-żminijiet. Kif rajna, il-parti llum f'idejn l-atturi ġġib in-numru sebgħa (7), għalkemm qabel kienet iġġib ukoll in-numri sitta (6) u anke tnejn (2), u l-parti l-oħra kienet iġġib in-numru ħamsa (5). Infatti rriżulta li fl-1952 Giuseppe Gauċi li kien iżżewweġ lil Maria Mercieca, fuq imsemmija, kien jirrisjedi fil-fond numru ħamsa (5) Triq Sant' Andrija, Għajnsielem, mentri fil-parti l-oħra, dakinhar bin-numru sitta (6), kienet toqgħod ċerta Loreta Saliba, u allura sa dakinhar żgur li dawn iż-żewġ porzjonijiet kienu għadhom żewġ fondi distinti u separati;

»(13) l-atturi baqgħu qatt ma taw spjegazzjoni ta' kif, meta l-kuntratt ta' akkwist tagħhom tal-1960 jagħti kejl ta' siegħ u nofs biss, jippretendu wkoll li ma' dan il-fond kellha tiżdied parti oħra ta' żewġ sigħan u nofs (495m.k.) ma' dak li kien ġie dikjarat f'dan il-kuntratt;

»(14) l-atturi jagħmlu kapital mill-fatt li l-fond fil-pussess tagħhom għandu bieb li jagħti għal fejn il-mandra ta' quddiem il-fond l-ieħor li dwaru saret din il-kawża. L-attriċi Rosina Azzopardi tammeti li dan

x'aktarx kien infetaħ minn nannuha l-imsemmi Pawlu Xuereb meta ftit wara li kien akkwista l-fond tiegħu fl-1958 kien biddel il-ħajt tas-sejjigħ li kien idawwar l-istess proprjetà b'wieħed tal-kantun. Fi kalunkwe każ però, anke jekk kien jeżisti qabel, u nħoloq *per destinazione di pater familias* kull ma jista' jagħti huwa dritt ta' passaġġ fuq beni ta' terzi u mhux dritt ta' proprjetà fuqha;

»(15) sinjifikanti ferm hija d-deposizzjoni li kien ta Giuseppe Buttiġieġ stess meta, fil-kawża preċedenti, stqarr li "Meta jien begħt lil Pawlu Xuereb, jien begħtlu biss il-parti llum okkupata mill-attriċi (*cioè* Assunta Galea) u qatt ma ħsibt li qed inbegħlu l-parti wkoll li fiż-żmien kienet f'idejn Gauċi (b'referenza għal Ġużepp Gauċi) u Buttiġieġ (b'referenza għal Emanuel Buttiġieġ, ir-raġel tal-konvenuta Ġiswalda Buttiġieġ)";

»(16) għalkemm l-attriċi Rosina Azzopardi u l-attur *proprio* Anthony Galea jsostnu li n-nies li kienu daħlu fil-porzjon in kontestazzjoni minn meta kien xtara Pawlu Xuereb kienu għamlu hekk bil-kunsens tiegħu, jirriżulta li Ġużepp Gauċi dik il-ħabta kien ġà kera l-fond tiegħu lil Emanuel Buttiġieġ għal żewġ liri u nofs fis-sena, u dan baqa' f'idejh u l-familja tiegħu sallum.

»Dawn il-provi kollha ma jistgħu jħallu l-ebda dubbju li ż-żewġ porzjonijiet fi Triq Sant' Andrija, llum Triq Dun Espedito Tabone, Għajnsielem, li oriġinarjament kienu jappartjenu lil Giuseppe Mercieca sakemm dawn ġew assenjati liż-żewġ uliedu Maria u Loreta fl-okkazzjoni taż-żwieġ tagħhom, ilhom minn żmien il-kuntratti ta' dota rispettivi li ġew diviżi f'żewġ porzjonijet separati u minn dak iż-żmien 'l hawn qatt ma reġgħu ingħaqdu. Jista' jagħti l-każ li għal xi żmien Pawlu Xuereb, missier l-attriċi preżenti, seta' kellu f'idejh id-detenzjoni tal-porzjon li messet lil Maria miżżewġa Gauċi meta fi xjuħitu Ġużepp Gauċi nġabar f'dar tax-xjuħ, u l-fond tiegħu għamel xi ftit taż-żmien vojt. B'daqshekk però ma rriżulta xejn li jista' jwassal lill-istess Pawlu Xuereb u warajh l-atturi sabiex ikunu akkwistaw il-proprjetà ta' dan il-porzjon ukoll, li huma jippretendu li jifforma parti integrali mill-proprjetà tagħhom.

»Għal dawn il-motivi u peress li l-atturi *nomine* ma rnexxilhomx jippruvaw b'mod sodisfaċenti d-dominju tagħhom fuq il-fond in kwistjoni deskritt fir-rikors ġuramentat tagħhom, tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti fuq il-mertu, tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra l-atturi *nomine*.«

5. L-atturi appellaw b'rikors tat-8 ta' Frar 2013 li għalih il-konvenuti wieġbu fit-30 ta' Jannar 2014.

6. L-ewwel tliet aggravji tal-atturi huma effettivament imsejsa fuq l-istess argument, *viz.* illi l-konvenuti fid-difiża tagħhom ivvantaw titolu flok ma qagħdu fuq il-pussess, u dan, fil-fehma tal-atturi, kellu jwassal biex jew jinqaleb l-oneru tal-prova jew, għall-inqas, illi l-qorti tqabbel it-titoli

tal-partijiet, u kellha ssib illi l-konvenuti ma għamlux prova tajba tat-titolu vantat minnhom:

> »1. Ili l-ewwel aggravju u l-aggravju prinċipali tal-esponenti jikkonsisti fil-fatt illi fil-punt tat-tluq tad-deċiżjoni tagħha, l-ewwel onorabbli qorti stqarret li:
>
> > »"ġaladarba l-konvenuti m'humiex jeċċepixxu titolu ta' proprjetà, imma qed jistrieħu sempliċiment fuq il-pussess li huma ilhom igawdu fuq l-art li jippruvaw jirrivendikaw mingħandhom l-atturi, l-oneru tal-prova jaqa' fuq l-atturi li jridu jippruvaw inekwivokament it-titolu tagħhom".
>
> »Huwa sottomess però li fl-eċċezzjonijiet tagħhom il-konvenuti effettivament eċċepew titolu fuq il-proprjetà *de qua*.
>
> »… … …
>
> »F'dan ir-rigward, l-esponenti jirreferu għad-deċizjoni mogħtija fl-ismijiet <u>Mario Buttigieg *et v.* Grezzju Xuereb *et*</u> (ċitazzjoni numru 40/1998), deċiza … … … fis-26 ta' Settembru 2007. F'din il-kawża ż-żewġ partijiet kienu vvantaw titolu fuq il-proprjetà permezz tal-preskrizzjoni. Il-qorti rrikonoxxiet li f'dawn iċ-ċirkustanzi kellha tikkumpara dan it-titolu rispettiv tal-partijiet. U l-konkluzjoni tagħha kienet effettivament li hija kienet iktar moralment konvinta li kien l-attur li akkwista l-proprjetà bil-preskrizzjoni triġenarja *invece* milli l-konvenut. Għalhekk hija laqgħet it-talba tiegħu biex jieħu lura l-pussess tagħha.
>
> »… … …
>
> »Abbażi tad-difiża ta' pussess, u anki d-difiża bis-saħħa ta' kuntratt, sollevati mill-konvenuti, ix-xenarju tad-deċiżjoni tal-qorti kellu jinbidel kompletament. L-eżami li kellu jsir mill-qorti kellu jkun wieħed komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti u mhux ta' skrutinju biss tat-titolu tal-atturi, kif sar fid-deċiżjoni appellata.
>
> »… … …
>
> »Għaldaqstant, mingħajr l-ebda dubju, *in vista* tar-raba' u l-ħames eċċezzjoni mressqa mill-konvenuti, l-eżerċizzju li kellha tagħmel l-ewwel qorti f'dan il-każ kien proprju li tagħmel paragun bejn il-provi tal-kontendenti, u tikkonkludi min minnhom deher li kellu l-aħjar prova dwar it-titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni.
>
> »2. Illi, mingħajr preġudizzju għal dak sostnut fl-ewwel aggravju, it-tieni aggravju tal-appellanti jikkonsisti fil-fatt li l-ewwel onorabbli qorti kienet skorretta meta sostniet li minkejja li fil-kors tas-smigħ tal-kawża kemm il-konvenuta Giswalda Buttigieg kif ukoll bintha Michelle Spiteri ppretendew li l-proprjetà in kwistjoni saret tagħhom bis-saħħa tal-preskrizzjoni, għax ilhom żmien twil ma jħallsu kera fuqha u anke fdew iċ-ċens li kien jaggravaha, għall-fini tal-kawża l-Qorti kellha neċessarjament toqgħod fuq id-difiża tagħhom kif proposta fir-risposta ġuramentata, kif interpretata mill-istess qorti, u tinjora kompletament l-argumenti magħmula minnhom dwar il-preskrizzjoni.
>
> »Kuntrarjament għal dan, però, huwa sottomess li anki jekk wieħed kellu jimxi fuq il-konklużjoni tal-qorti fis-sens li fl-eċċezzjonijiet tal-konvenuti ma tqajjimitx difiża tal-proprjetà, xorta waħda, ġaladarba l-

preskrizzjoni akkwiżittiva ġiet imsemmija ripetutament mill-konvenuti, il-qorti kellha tirreferi għal dawn il-provi u tagħmel il-konklużjonijiet tagħha dwarhom.

»Fl-aħħar mill-aħħar, fid-deċiżjoni tagħha, id-dover tal-qorti kien li toqgħod fil-limiti tal-kontestazzjoni ta' bejn il-partijiet, u mhux li timxi strettament ma l-eċċezzjonijiet. … … …

»3. Fl-isfond ta' dan kollu, l-ewwel qorti kellha tara t-titolu vantat mill-konvenuti u tosserva għaliha nnifisha kif il-konvenuti m'għand[hom] assolutament l-ebda titolu ta' kwalsiasi natura immaġinabbli fuq il-proprieta in kwistioni.«

7. Fl-azzjoni revindikatiorja, bħal ma hija dik tallum, l-oneru tal-prova huwa dejjem fuq l-attur, b'mod li, sew jekk il-konvenut jistrieħ fuq il-pussess u sew jekk jivvanta titolu, it-talba tal-attur għandha tiġi miċħuda jekk l-attur ma jagħmilx dik il-prova. Isir tqabbil tat-titoli jekk il-konvenut jammetti li l-attur għandu titolu iżda hu għandu wieħed aħjar, iżda mhux kull meta l-konvenut jivvanta titolu jkun qiegħed b'hekk jammetti t-titolu tal-attur, kif qegħdin jippretendu l-atturi llum. Fil-każ tallum il-konvenuti ma humiex qegħdin jammettu t-titolu pretiż mill-atturi, tant illi fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom fil-meritu[1] jgħidu espressament illi "l-atturi jridu jipprovaw mingħajr ebda dubju d-dominju tagħhom fuq il-ħaġa minnhom rivendikata". L-eċċezzjonijiet l-oħra, ukoll jekk, kif iridu l-atturi, jiġu interpretati bħallikieku l-konvenuti qegħdin jivvantaw titolu, għandhom jitqiesu bħala eċċezzjonijiet sussidjarji, kif tixhed il-frażi "*oltre* dan" li tintroduċi dawn l-eċċezzjonijiet, u għalhekk jibqa' fuq l-atturi l-oneru li jagħmlu l-prova tat-titolu; jekk jonqsu, l-azzjoni tagħhom tfalli.

8. Dawn l-ewwel tliet aggravji tal-atturi huma għalhekk irrelevanti u ma jeħilsuhomx mill-ħtieġa li jagħmlu prova konklużiva tat-titolu tagħhom.

[1] L-eċċezzjoni li ġġib in-numru (3); ara para. 3 *supra.*

Għamlet sew għalhekk l-ewwel qorti li qabel ma qieset it-titolu tal-konvenuti rat jekk l-atturi għelbux l-oneru tal-prova li qiegħed fuqhom, u, billi dehrilha li dak l-oneru ma għelbuhx, waqfet hemm u ċaħdet it-talba tagħhom.

9. L-aggravju l-ieħor tal-atturi jolqot id-deċiżjoni tal-ewwel qorti li ma saritx il-prova tat-titolu tagħhom li trid il-liġi:

> »4. Illi fir-raba' lok l-esponenti lanqas ma jaqblu mal-osservazzjonijiet magħmula mill-ewwel onorabbli qorti dwar it-titolu tagħhom fuq l-istess proprjetà:
>
> »It-titolu tal-atturi jemani mill-kunhatt tal-15 ta' Mejju 1958 fl-atti tan-Nutar Mario Bonello. Permezz ta' dan il-kuntratt, Paolo Xuereb xtara mingħand Giuseppa, mart Giuseppe Buttigieg, "it-terran bil-ġardina miegħu numru sitta, ġà numru sebgħa, Strada Sant' Andrea, illum Triq Sant' Andrija, Għajnsielem, Għawdex".
>
> »Sussegwentement, Paolo Xuereb, li jiġi missier l-attriċi, assenja lil bintu "t-terran li jinsab Għawdex, Għajnsielem, Triq Sant' Andrea, numru sitta (6) bil-mandra miegħu annessa tal-kejl ta' ċirka siegħ u nofs".
>
> »Biż-żmien, wara dawn il-kuntratti, u peress li kien hemm parti mill-proprjetà li kienet inkriet minn Paolo Xuereb lil ċertu Paolo Greċh biex iżomm xi annimali fiha, il-proprjetà akkwistata minn l-attriċi ngħatat żewġ numri, u *cioè* kemm in-numru 6, kif ukoll in-numru 7.
>
> »Sussegwentement, permezz ta' kuntratt iehor tad-29 ta' Ottubru 1977, l-atturi akkwistaw mingħand Luigi Magro "d-dirett dominju, proprjetà u ċens annwu u perpetwu ta' erba' xelini u żewġ soldi *sive* wieħed u għoxrin ċenteżmu (21ċ) gravanti d-dar fin-numru sitta u sebgħa (6 u 7) ta' Triq Sant' Andrija, Għajnsielem, Għawdex".
>
> »Għar-raġunijiet spjegati minnha, l-ewwel onorabbli qorti ma emmnitx li sija bil-kuntratt tal-1960 u sussegwentement ukoll bil-kuntratt tal-1977 kienu qed jiġu ttrasferiti kemm il-fond numru 6 kif ukoll dak numru 7.
>
> »Huwa sottomess però li din kienet il-verità tal-fatti.
>
> »L-ewwel qorti ma emmnitx lill-esponenti għaliex ikkonvinċiet ruħha li kien hemm proprjetà li ġiet trasferita minn ċertu Giuseppe Mercieca lil bintu Maria permezz ta' kuntratt tat-13 ta' Ottubru 1894 – għal liema kuntratt l-atturi u l-predeċessuri tagħhom kienu estranji – li kienet il-proprjetà mertu ta' din il-kawza. Kwindi, skond il-qorti, ma setax kien li din il-proprjetà ġiet akkwistata minn Paolo Xuereb, u li mbagħad da parti tiegħu ttrasferiha lil bintu l-attriċi, Huwa sottomess però li d-deskrizzjoni dettaljata mogħtija fil-kuntratt tal-1894 ma taqbel assolutament xejn mal-proprjetà mertu tal-kawża. Il-kuntratt tal-1894 jirreferi għal "*stanza grande terrana con cortile, cucina e mandretta*", jiġifieri suppost li fiha żewġt ikmamar u bitħa interna. Madanakollu, il-

proprjetà okkupata mill-konvenuti ma fihiex kamra kbira u kamra żgħira u ma fiha l-ebda bitħa interna. Anqas il-konfini tal-proprjetà ma jaqblu ma' dawk tal-proprjetà in kwistjoni.

»Minn evalwazzjoni tad-deċizjoni appellata jidher li l-ewwel qorti għemiet b'dan il-kuntratt tal-1894, u konsegwentement injorat kwalunkwe prova u indizju li juri li din il-proprjetà kienet inkluża fil-proprjetà akkwistata mill-esponenti.

»Per eżempju, l-ewwel qorti ma tat xejn importanza lill-fatt li ċ-ċens li kien jitħallas fuq il-proprjetà kollha tal-atturi kien wieħed globali u intier u qatt ma ġie maqsum jew diviż f'biċċiet. Dana bilfors kien ifisser li ż-żewġ numri stradali (numri 6 u 7) li ssemmew fl-att tal-1977 minn dejjem kienu jitqiesu bħala proprjetà wahda, liema proprjetà neċess-arjament kienet dik li giet akkwistata preċedentement minn Paolo Xuereb b'titolu ta' ċens perpetwu.

»Ġew ippreżentati wkoll riċevuti li juru ċ-ċens kien jitħallas interament mill-atturi. Da parti tal-konvenuti, ma tressqet l-ebda prova li turi dan iċ-ċens kien ġie b'xi mod diviż bejn iż-żewġ fondi. Għalhekk, kollox juri li kuntrarjament għal dak allegat mill-konvenuti ċ-ċens in kwistjoni dejjem kien wieħed u qatt ma ġie diviż. U dan bil-konsegwenza li ċ-ċens li ġie akkwistat mill-predeċessuri fit-titolu tal-esponenti fil-kuntratti inizjali tal-1958 u l-1960, kien jirrigwarda l-istess proprjetà intiera mertu tal-att ta' l-1977.

»Il-fatti hekk kif irriżultaw mill-kuntratti u mill-informazzjoni mogħtija mill-attur ġew ikkorroborati minn Rosina Azzopardi li kienet midħla tal-ambjenti in kwistjoni u li kkonfermat fl-*affidavit* tagħha li (i) hija trabbiet ma' Paolo u Giuseppa Xuereb; (ii) Paolo Xuereb xtara il-post in kwistjoni mingħand Giusepp Buttigieg, li kien infurmah dwar iċ-ċens li kien jaggrava l-binja kollha u raba' annessa, liema ċens kien jitħallas lil Wiġi Magro; (iii) Paolo Xuereb ta b'dota dan il-fond flimkien mal-art bil-kamra fiha lill-attriċi; u (iv) li ċ-ċens gravanti din il-proprjetà kollha kien jitħallas mill-atturi.

»Il-qorti lanqas ma tat importanza lill-fatt li l-proprjetà attwalment okkupata mill-atturi għandha apertura li tagħti għall-proprjetà in kwistjoni, u dwar din l-apertura osservat li din tista' biss tagħti dritt ta' passaġġ lill-proprjetà tal-atturi. F'dan ir-rigward, huwa però sottomess li l-proprjetà okkupata mill-atturi m'għandhiex bżonn dritt ta' passaġġ minn fuq l-art *de quo*, u għalhekk din l-interpretazzjoni tal-qorti wkoll kienet skoretta. Fl-assjem tal-provi prodotti, l-unika raġuni għalfejn effettivament hemm bieba li tagħti minn proprjetà għall-oħra hija dik imsemmija mill-atturi, u *cioè* li flimkien dawn jikkonsistu fi proprjetà waħda.

»Dawn il-provi u fatti li ġew prodotti mill-atturi bi prova tal-azzjoni tagħhom ġew kollha totalment injorati mill-ewwel qorti. Iżda, minflok, dawn kellhom juru kemm effettivament huma verament sidien tal-proprjetà *de quo*.«

10. Il-kuntratti li fuqhom jistrieħu l-atturi ġà weħedhom ixejnu l-allegazzjoni tagħhom illi l-fondi bin-numri sitta (6) u sebgħa (7) huma proprjetà

waħda, għalkemm, konvenjentement, ma jiċċitawx il-parti relevanti tal-kuntratti.

11. Il-kuntratt tal-15 ta' Mejju 1958 fl-atti tan-Nutar Mario Bonello jgħid illi Paolo Xuereb kiseb:

> »it-terran bil-ġardin miegħu numru sitta, ġà numru sebgħa u ġà numru tnejn Strada Sant'Andrija, Għajnsielem, Għawdex, soġġett għal xelin u tmien soldi (1/8) fis-sena ċens (*canone*) perpetwu … … …«

12. Relevanti – għalkemm din il-parti tad-deskrizzjoni tal-fond ma tissemmiex fir-rikors tal-appell – illi l-fond huwa "soġġett għal xelin u tmien soldi (1/8) fis-sena ċens (*canone*) perpetwu".

13. Fil-kuntratt tat-22 ta' Diċembru 1960 fl-atti tan-Nutar John Busuttil, li bih Paolo Xuereb ta l-fond b'dota lil bintu l-attriċi Assunta Galea, ukoll jingħad illi l-fond huwa "soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' xelin u tmien soldi (1s/8d)".

14. Fil-kuntratt imbagħad tad-29 ta' Ottubru 1977 fl-atti tan-Nutar Emanuel Cefai jingħad illi l-atturi qegħdin jiksbu "d-dirett dominju, proprjetà u ċens annwu u perpetwu ta' erba' xelini u żewġ soldi *sive* wieħed u għoxrin ċenteżmu (21ċ) gravanti d-dar fin-numru sitta u sebgħa (6 u 7) ta' Triq Sant' Andrija, Għajnsielem, Għawdex".

15. Iċ-ċens fuq il-proprjetà tal-attriċi, kif jidher mill-kuntratti fuq imsemmija[2] li bihom kisbet dik il-proprjetà, kien ta' xelin u tmien soldi (1*s*/8*d*) waqt li d-dirett dominju miksub bil-kuntratt tal-1977 kien ta' erba' xelini u żewġ soldi (4*s*/2*d*): differenza ta' żewġ xelini u sitt soldi (2*s*/6*d*), li turi li

[2] Para. 11 sa 13, *supra.*

d-dirett dominju ma kienx biss fuq il-fond tal-attriċi iżda wkoll fuq proprjetà oħra. Dan juri li l-argument tal-atturi – illi "ċ-ċens li kien jitħallas fuq il-proprjetà kollha tal-atturi kien wieħed globali u intier u qatt ma ġie maqsum jew diviż f'biċċiet. Dana bilfors kien ifisser li ż-żewġ numri stradali (numri 6 u 7) li ssemmew fl-att tal-1977 minn dejjem kienu jitqiesu bħala proprjetà waħda, liema proprjetà neċess-arjament kienet dik li giet akkwistata preċedentement minn Paolo Xuereb b'titolu ta' ċens perpetwu" – ma huwiex minnu, għax iċ-ċens li jissemma fil-kuntratt tal-1977 ma jikkorrispondix maċ-ċens fuq l-art miksuba minn Paolo Xuereb u sussegwentement minn bintu l-attriċi Assunta Galea.

16. L-argument tal-atturi "li ċ-ċens li kien jitħallas fuq il-proprjetà kollha tal-atturi kien wieħed globali u intier u qatt ma ġie maqsum jew diviż f'biċċiet" huwa fil-fatt argument kontriehom, għax huma kisbu biss l-art soġġetta għaċ-ċens ta' xelin u tmien soldi (1*s*/8*d*) u mhux ukoll l-art soġġetta għaċ-ċens ta' żewġ xelini u sitt soldi (2*s*/6*d*): ma wrewx kif kisbu art soġġetta għal ċens "wieħed globali u intier" ta' erba' xelini u żewġ soldi (4*s*/2*d*). Huwa irrelevanti li l-atturi kienu jħallsu ċ-ċens kollu – ukoll dak fuq proprjetà li ma kinitx f'idejhom – jekk ma kellhomx f'idejhom dik il-proprjetà.

17. Din id-differenza ta' żewġ xelini u sitt soldi (2*s*/6*d*) hija ċ-ċens li jitħallas fuq il-fond li Maria bint Giuseppe Mercieca kienet kisbet mingħand missierha, l-istess Giuseppe Mercieca, b'kuntratt tat-13 ta' Ottubru 1894 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Camilleri:

»"… una stanza grande terrana con cortile, cucina e mandretta il totale sito della capacità di circa due mondelli e mezzo, sita in detto Casale Ghainselem e nella Strada Sant'Andrea, senza numero, confinata da Levante con beni della Chiesa Cattedrale amministrati dal Reverendissimo Canonico di tale Chiesa Cattedrale di Gozo Signor Don Francesco Camenzuli, da Tramontana con beni di Lorenzo Bugeja, da Ponente con beni dello stesso Giuseppe Mercieca e da Mezzodì con entrata – soggetta allo annuo pagamento di scellini due e *pence* sei[3] per ragion di una rata di canone perpetuo, ed avente il pasaggio da una entrata comune con altri beni di detto Mercieca."«

18. Maria Mercieca, wara miżżewġa Gauci, ma hijiex awtriċi tal-atturi, u għalhekk ma ntweriex li l-atturi kisbu wkoll il-proprjetà msemmija fil-kuntratt tal-1894.

19. Li l-atturi ma għandhomx it-titolu minnhom vantat joħroġ ċar meta tqis il-provenjenza taż-żewġ proprjetajiet, li, kif sewwa mfissra mill-ewwel qorti, kienet din:

    i. Iż-żewġ proprjetajiet – jew, aħjar, l-utli dominju fuqhom – kemm dik f'idejn l-atturi u kemm dik li jridu jirrevindikaw, kienu ta' ċertu Giuseppe Mercieca, u kienu flimkien soġġetti għaċ-ċens fuq imsemmi ta' erba' xelini u żewġ soldi (4*s*/2*d*) fis-sena;

    ii. b'kuntratt tat-13 ta' Ottubru 1894 Giuseppe Mercieca ta parti minn din il-proprjetà, soġġetta għal ċens ta' żewġ xelini u sitt soldi (2*s*/6*d*), b'dota lil bintu Maria, li wara żżewġet lil Giuseppe Gauci;

    iii. b'kuntratt tal-21 ta' Frar 1898 l-istess Giuseppe Mercieca ta l-parti l-oħra tal-proprjetà "*confinata … da levante con beni di Giuseppe Gauci* (żewġ Maria)" lil bintu l-oħra, Loreta; din il-parti hija soġġetta għal ċens ta' xelin u tmien soldi (1*s*/8*d*) fis-

[3] Enfasi miżjuda.

sena, *i.e.* id-differenza bejn iċ-ċens oriġinali ta' erba' xelini u żewġ soldi (4*s*/2*d*) u ċ-ċens ta' żewġ xelini u sitt soldi (2*s*/6*d*) fuq l-art ta' Maria Gauci *nèe* Mercieca;

iv. b'kuntratt tat-18 ta' Ottubru 1923 Loreta bint Giuseppe Mercieca, issa mart Salvatore Meilak, u żewġha taw b'dota l-proprjetà li kien taha missierha (*i.e.* dik soġġetta għal ċens ta' xelin u tmien soldi (1*s*/8*d*) fis-sena) lil bintha Giuseppa, li kienet sejra tiżżewweġ lil Giuseppe Buttigieg;

v. b'kuntratt tal-15 ta' Mejju 1958 Giuseppe u Giuseppa Buttigieg bigħu lil Paolo Xuereb il-proprjetà li missier Giuseppa kien taha b'dota, dejjem soġġetta għal ċens ta' xelin u tmien soldi (1*s*/8*d*) fis-sena;

vi. b'kuntratt tat-22 ta' Diċembru 1960 Paolo Xuereb ta lil bintu l-attriċi Assunta Galea l-proprjetà li kien kiseb mingħand il-konjuġi Buttigieg, dejjem soġġetta għal ċens ta' xelin u tmien soldi (1*s*/8*d*) fis-sena;

vii. b'kuntratt tad-29 t'Ottubru 1977 l-atturi xtraw id-dirett dominju ta' erba' xelini u żewġ soldi (4*s*/2*d*) fuq iż-żewġ proprjetajiet, dik li ġà kellhom l-utli dominju tagħha, *i.e.* dik soġġetta għal ċens ta' xelin u tmien soldi (1*s*/8*d*), u dik soġġetta għaċ-ċens ta' żewġ xelini u sitt soldi (2*s*/6*d*), b'mod li għalhekk li saru sidien, b'konfużjoni, tal-ewwel biċċa u direttarji, iżda mhux ukoll utilisti, tat-tieni biċċa.

20. Għalhekk, filwaqt li hemm katina ta' titoli li turi kif il-proprjetà soġġetta għaċ-ċens ta' xelin u tmien soldi (1*s*/8*d*) ġiet f'idejn l-atturi, ma hemm xejn li jorbot l-utli dominju tal-proprjetà l-oħra – dik soġġetta għaċ-ċens ta' żewġ xelini u sitt soldi (2*s*/6*d*) – mal-atturi. Ma jistax jingħad għalhekk illi l-atturi għamlu l-prova tat-titolu tagħhom għal dik il-proprjetà ħlief il-prova li għandhom biss id-dirett dominju, li jagħtihom dritt li jitħallsu ċ-ċens iżda mhux ukoll li jkollhom pussess materjali.

21. Inċidentalment, l-atturi jgħidu illi l-proprjetà msemmija fil-kuntratt tat-13 ta' Ottubru 1894 ma hijiex il-proprjetà li dwarha saret il-kawża, iżda dan ma huwiex minnu għax kif sewwa tosserva l-ewwel qorti fil-paragrafu immarkat bin-numru (8) tas-sentenza appellata, il-proprjetà msemmija f'dak il-kuntratt tal-1894 hija l-art li dwarha saret il-kawża. F'kull każ, jibqa' l-fatt illi l-proprjetà li l-atturi għamlu l-prova tat-titolu dwarha hija biss dik soġġetta għal ċens ta' xelin u tmien soldi (1*s*/8*d*) fis-sena, u ma għamlux prova ta' titolu (ħlief tad-dirett dominju) għal xi art oħra.

22. Fi kliem ieħor, il-kuntratti li fuqhom jistrieħu l-atturi ma jagħtuhomx it-titolu minnhom vantat, għax juru illi huma kisbu biss il-proprjetà soġġetta għal ċens ta' xelin u tmien soldi (1*s*/8*d*) fis-sena u mhux ukoll dik soġġetta għal ċens ta' żewġ xelini u sitt soldi (2*s*/6*d*); fil-fatt ta' din l-aħħar proprjetà kisbu biss id-dirett dominjnu, bil-kuntratt tal-1977, iżda mhux ukoll l-utli dominju.

23. Dan l-aħħar aggravju għalhekk ma jistax jintlaqa'.

24. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell u tikkonferma f'kollox is-sentenza appellata. L-ispejjeż tal-appell iħallsuhom l-atturi appellanti.

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
df