Registrazzjoni ta' Titolu;
Rivendika; Thassir

QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 7 ta' Lulju, 2017

Numru 10

Rikors Numru 125/06 TA

Joseph Grixti u b'degriet tat-12 ta' Frar, 2015 l-gudizzju ghadda mill-persuna tal-attur Joseph Grixti ghal fuq Giovanna Grixti u Vincenza Grixti minhabba li miet fil-mori tal-kawza

vs

Anthony Ellul, Frances Ellul f'isem u fl-interess tal-minuri Dorienne Ellul, Catherine k/a Katie Mifsud, Emanuel Ellul u Frances Zammit u Registratur tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Guramentat tal-attur Joseph Grixtiipprezentat fis-17 ta' Frar 2006 u mahluf minnu fil-15 ta' Frar 2006 li permezz tieghu talab is-segwenti:-

> "Illi l-attur huwa proprjetarju ta' porzjon art diviza konsistenti fi blat u hamrija b'sigar tal-harrub u tin maghrufa bhala Ta' Gasla limiti tan-Nigret Zurrieq

kontrada tal-gibjun ta' kejl superficjali ta' circa 1214 metri kwadri li tmiss mix-xlokk ma' beni tal-attur, lbic ma' triq pubblika, punent ma' triq pubblika u majjestral ma' beni ta' Francesco Saliba, u dan kif jirrizulta mill-kopja tas-site plan hawn annessa u markata bhala dok JMS 1 u liema porzjon qieghed jigi markat bil-kulur isfar, libera u franka minn cnus u pizijiet ohra liema art tifforma parti mill-eredita` tal-genituri tal-attur u kienet giet assenjata lil missieru in segwitu ghall-permuta tal-25 ta' Novembru 1952 atti Dr. Nicola Said u dan kif jirrizulta ahjar mill-kopja tal-istess hawn annessa u markata bhala dok JMS 2.

Illi l-konvenuti, permezz tal-applikazzjonijiet 2195/98, 2198/98, 2201/98 u 2269/05, talbu lid-Dipartiment konvenut tar-Registru tal-Artijiet sabiex jirregistra l-istess porzjon art f'isimhom u dan kif jirrizulta minn dok JMS 3.

Illi l-attur, appena sar jaf b'dawn l-applikazzjonijiet, irregistra caution sabiex joggezzjona ghal tali pretensjoni u registrazzjoni mal-konvenut dipartiment tal-Artijiet u dan kif jirrizulta mill-kopja ta' dok JMS 4.

Illi l-konvenuti ma ghandhom, u qatt ma kienu, jipposjedu l-art aktar 'il fuq indikata taht xi titolu u qeghdin jivvantaw drittijiet li jafu li ma ghandhomx.

Illi l-konvenuti, ghalkemm interpellati diversi drabi sabiex jaffettwaw dawk l-aggustamenti relevanti u jirtiraw l-istess applikazzjonijiet, dawn baqghu inadempjenti.

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex:

1. Tiddikjara li l-attur huwa proprjetarju tal-parti markata bil-kulur isfar fuq il-pjanta hawn annessa markata bhala Dok JMS 1 formanti parti minn art diviza konsistenti fi blat u hamrija b'sigar tal-harrub u tin maghrufa bhala Ta' Gasla l-limiti tan-Nigret Zurrieq kontrada tal-gebjun ta' kejl superficjali ta' circa 1214 metri kwadri li tmiss mix-xlokk ma' beni tal-attur, lbic ma' triq pubblika, punent ma' triq pubblika u majjestral ma' beni ta' Franceso Saliba.

2. Tiddikjara illi l-agir tal-konvenuti kien affettat minn zball u jew ghemil doluz b'dan ghalhekk illi l-applikazzjonijiet enumerati 2195/98, 2198/98, 2201/98 u 2269/05 kif ukoll ic-certifikati rilaxxati in segwitu ghall-istess huma irriti, nulli u minghajr effett legali.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti sabiex jixhdu u in subizzjoni."

Rat ir-Risposta Guramentata tal-konvenut Registratur tal-Artijietipprezentata fit-30 ta' Marzu 2006 u mahlufa fl-istess data minn Dr. Stephanie Pappalardo li permezz taghha wiegeb is-segwenti:-

"1. Illi l-prezenza tieghu fil-kawza hi necessarja biss ghal skop tal-eventwali esegwibbilita` tal-gudizzju tal-Qorti ai termini tal-Artikolu 51(5) tal-Kap. 296 u ghaldaqstant huwa jirrimetti ruhu ghall-provi migjuba u ghas-savju gudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti.

2. Illi fi kwalunwe kaz huwa m'ghandux ibati spejjez.

3. Salv eccezzjonijiet ulteruri."

Rat ir-Risposta Guramentata tal-bqija tal-konvenuti l-ohra prezentata fit-3 ta' April 2006 u mahlufa fl-istess data mill-konvenut Anthony Ellul li permezz taghha wiegbu s-segwenti:-

"1. Illi l-ewwel talba tal-attur sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara illi huwa sid tal-parti immarkata bil-kulur isfar fil-pjanta immarkata Dok JMS 1 ipprezentata mar-rikors guramentat tieghu u formanti parti minn art diviza maghrufa bhala Ta' Gasla fil-limiti tan-Nigret Zurrieq fil-kuntrada tal-gibjun, tal-kejl ta' elf, mitejn u erbatax-il metru kwadru (1214mk), tmiss mix-xlokk ma' beni tal-attur, lbic ma' triq pubblika, punent ma' triq publika u majjestral ma' beni ta' Frangisku Saliba, ghandha tigi michuda peress illi din l-istess art, li fil-fatt tidher li taqbel ma' u tikkostitwixxi parti ferm kbira minn dik indikata bil-kulur ahdar fl-annessa kopja ta' pjanta Dok AE1 ipprezentata mill-konvenuti fir-Registru tal-Artijiet, hija ghal kull effett tal-ligi proprjeta` tal-konvenuti in bazi:

- ghall-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin sena, a tenur tal-Artikoli 524:1, 2107:1 u 2143 tal-Kodici Civili, li f'Marzu 1972 irradikat il-proprjeta` tal-art de quo fil-persuna tal-awtur taghhom Luqa Ellul (missier l-istess konvenuti Anthony Ellul, Catherine Mifsud, Emanuel Ellul u Frances Zammit u tliet ahwa ohra llum mejta), wara li din l-istess ghalqa kienet ipperveniet f'idejn l-istess Luqa Ellul mill-wirt ta' ommu Paola Ellul, li mietet fit-12 ta' Marzu, 1942 (Dok AE2) li sa mill-mewt taghha u anke minn qabel kien dejjem igawdi l-pussess materjali ta' din l-art b'mod kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku

ghal aktar minn tletin sena sa ma miet fil-11 ta' Dicembru, 1981 (vide Dok AE3: denunzja Luqa Ellul);

- u billi bil-mewt tal-imsemmi Luqa Ellul, il-proprjeta` de quo intirtet skont it-testment tieghu fl-atti tan-Nutar Philip Saliba tat-23 ta' Awwissu, 1972 mis-seba' uliedu, fosthom it-tliet ulied l-ohra llum mejtin Nazzareno, Mario u Pawlu Ellul li mietu rispettivament fit-13 ta' Marzu, 1990, fil-11 ta' Dicembru, 1990 u fis-6 ta' Marzu 2004;

2. Illi subalternattivament, u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, l-istess l-ewwel talba attrici ghandha f'kull kaz tigi respinta wkoll:

   - billi l-proprjetarji tal-art de quo huma l-istess konvenuti, in bazi wkoll ghall-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin sena li rradikat il-proprjeta` tal-ghalqa direttament fil-persuna taghhom flimkien mat-tliet huthom illum mejta, wara li a tenur tal-Artikolu 530:1 tal-Kodici Civili, il-pussess materjali mibdi minn missierhom Luqa Ellul, issokta fihom bhala werrieta universali tieghu u t-terminu ta' preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin sena rega' ghal darba ohra gie kompjut, din id-darba fiz-zmien il-pussess materjali taghhom, liema pussess baqa' dejjem f'idejhom u ghadu hekk sallum;

3. Illi kwantu ghat-tieni talba attrici, din ukoll ghandha tigi michuda stante li ladarba l-konvenuti kif eccepit huma sidien esklussivi tal-art de quo, ebda registrazzjonijiet f'isimhom tal-art imsemmija fir-Registru tal-Artijiet u senjatament permess tal-applikazzjonijiet numru 2195/98, 2198/98 u 2201/98 u 2269/05, ma jistghu qatt ikunu affettati minn zball u/jew eghmil doluz, u ghalhekk tali applikazzjonijiet u certifikati rilaxxati sussegwentement huma validi ghal kull effett tal-ligi, u ghalhekk m'ghandhomx jigu ddikjarati irriti, nulli u minghajr effett legali kif pretiz mill-attur.

4. Illi mill-att tat-tpartit ippubblikat min-Nutar Nikola Said fil-25 ta' Novembru, 1952 (esebit mill-attur bhala Dok JMS 2) u li fuqu l-attur qed jibbaza l-pretensjoni tieghu biex jirrivendika favur tieghu l-art in kwistjoni, jirrizulta mid-deskrizzjoni tal-art a fol '1327' fl-istess kuntratt, li l-irjiehat tax-xlokk u tal-punent huma differenti minn dawk indikati fir-rikors tal-attur u anke fil-kawzjoni (Dok JMS 4)ipprezentata fir-Registru tal-Artijiet kontra r-registrazzjoni tal-konvenuti.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri, bl-ispejjez kontra l-attur."

Rat id-digriet tat-12 ta' Frar, 2015 permezz ta' liema l-gudizzju ghadda mill-persuna tal-attur Joseph Grixti ghal fuq hutu Giovanna Grixti u Vincenza Grixti minhabba li miet fil-mori tal-kawza;

Rat l-avviz tat-23 ta' Frar 2017 dwar l-assenjazzjoni ta' dmirijiet lill-Imhallfin ai termini tal-artikolu 11(3) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, li bis-sahha tieghu l-kawza odjerna giet assenjata lil dina l-Qorti kif presjeduta meta kienet diga` mhollija ghas-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Rat id-dokumenti li gew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawza;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-28 ta' Frar 2017 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

1. Il-kawza odjerna tikkoncerna art konsistenti fi blat u hamrija b'sigar tal-harrub u tin maghrufa bhala ta' Gasla, limiti tan-Nigret Zurrieq kontrada tal-gebjun ta' kejl superficjali ta' circa 1214 metri kwadri li tmiss mix-Xlokk ma' beni tal-attur Joseph Grixti, illum mejjet, Lbic ma triq pubblika, Punent ma triq pubblika u Majjistral ma beni ta' Francesco Saliba.

2. Permezz ta’ applikazzjonijiet LRA 2195/1998, LRA 2198/98 u LRA 2201/98, l-art imsemmija giet sottomessa mill-konvenuti Emanuel Ellul, Catherine Mifsud, Frances Zammit, Dorianne Ellul, Anthony Ellul u Frances Ellul ghall-ewwel registrazzjoni mal-konvenut l-iehor Registratur tal-Artijiet ai termini tal-artikolu 21(1) tal-Kap. 296.

3. In segwitu ghall-imsemmija applikazzjonijiet ghall-ewwel registrazzjoni, ir-registratur konvenut hareg ghall-art mertu tal-kawza Certifikat ta’ Titolu mhux garantit bin-numru 67001283;

4. Kif jirrizulta minn Dok JMS 4 prezentat mill-attur a` fol 18 u Dok SP prezentat mir-Registratur konvenut a` fol 300, fl-14 ta’ Dicembru 2005 l-attur iddepozita kawzjoni mal-imsemmi Registratur konvenut fuq l-art mertu tal-kawza ai termini tal-artikolu 36(1)(a) tal-Kap. 296.

5. Kif tispjega Dr. Stephanie Pappalardo in rapprezentanza tal-konvenut Registratur tal-Artijiet a` fol 303, wara li giet iddepozitata l-kawzjoni msemmija, l-art kawzjonata giet *sub-divided* mill-bqija tal-art registrata mill-konvenuti sabiex ikollha titolu ghaliha u fil-fatt l-art kawzjonata inhargilha certifikat ta’ titolu bin-numru 67001909 liema certifikat gie prezentat mir-Registratur konvenut a` fol 102.

6. Fis-17 ta' Frar 2006, gew istitwiti l-proceduri odjerni mill-attur Joseph Grixti permezz ta' liema talab lil din il-Qorti tiddikjarah proprjetarju ta' l-imsemmija art u tiddikjara li l-agir tal-konvenuti kien affettwat minn zball u jew ghemil doluz u b'dan ghalhekk li l-applikazzjonijiet enumerati 2195/98, 2198/98, 2201/98 u 2269/05 kif wkoll ic-certifikati rilaxxati in segwitu ghall-istess huma irriti, nulli u minghajr effett legali.

Punti ta' Ligi

7. Din il-Qorti tosserva li l-attur fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu a` fol 309 jissottometti li l-kawza odjerna istitwita minnu hija wahda ta' natura *rei vendicatoria* kontemplata fl-artikolu 322(1) tal-Kap. 16 in forza ta' liema "qed jitlob li l-istess art tigi dikjarata li hi proprjetà tieghu ad eskluzjoni tal-konvenuti u li l-pussess liberu taghha moghti lura f'idejn ir-rikorrent";

8. Il-Qorti tinnota però li fil-premessi u t-talbiet postulati fir-rikors guramentat, u specjalment mil-provi prodotti minnu, l-attur ma huwiex qieghed jirreklama li l-konvenuti qeghdin jokkupaw il-proprjetà tieghu, anzi jishaq li "*l-konvenuti ma ghandhom, u qatt ma kienu, jipposjedu l-art aktar il-fuq indikata taht xi titolu u qeghdin jivvantaw drittijiet li jafu li ma ghandhomx*" (ara rikors guramentat a` fol 2);

9. Fi kliem **Pacifici Mazzoni**, "*L'azione rivendicatoria 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" (Istituzioni di Diritto Civile Italiano 3za ed. 1884; vol. III. # 131-134, p.207 et seq.)

10. Il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza **Emmanuele Francica vs Anthony Camilleri noe** datata 23 ta' April 1959, applikat dak imfisser min Pacifici Mazzoni rigward l-azzjoni rivendikatorja u ssottomettiet li tali azzjoni kontemplata fl-artikolu 322(1) tal-Kodici Civili "hija azzjoni reali u ghandha bhala oggett taghha r-rikonoxximent tad-dritt tal-proprjetà fil-proponent, u bhala konsegwenza r-restituzzjoni tal-haga reklamata; ghalhekk jehtieg li din l-azzjoni tigi ezercitata kontra dak li attwalment jipposjedi l-haga, u kontra tieghu biss (v. **Pacifici Mazzoni**, Beni para. 100); u Digesto Italiano, Rivendicazzjoni (azione di), para 40; u konsegwentement ma tistax tkun promossa kontra min, meta ssir il-kawza, ma jkunx ghadu jippossjedih (**Pacifici Mazzoni**, op. Cit. No. 101)."

11. Ladarba fl-azzjoni istitwita minnu kif ukoll matul il-prosegwiment tal-kawza, l-attur dejjem kkontenda li l-konvenuti m'ghandhomx u qatt ma kellhom il-pussess tal-art in kwistjoni, ma hemm xejn li jrid jigi rivendikat lura lill-attur. Difatti fir-rikors gurament l-attur ma huwiex qieghed jitlob l-izgumbrament tal-konvenuti jew ir-rivendikazzjoni tal-art izda qed jitlob lil din il-Qorti sabiex tiddikjarah bhala proprjetarju tal-art mertu tal-kawza u

konsegwentement tiddikjara l-agir tal-konvenuti fl-applikazzjonijiet minnhom ghall-ewwel registrazzjoni enumerati 2195/1998, 2198/1998, 2201/98 u 2269/05 kif wkoll ic-certifikati rilaxxati in segwitu ghall-istess, huma affettati minn zball u/jew ghemil doluz u ghalhekk huma irriti, nulli u minghajr effett legali (ara t-talbiet mressqa fir-rikors guramentat a` fol 2 tal-process).

12. Isegwi li l-azzjoni odjerna ma hijiex wahda ta' rivendika tal-art in kwistjoni imma hija azzjoni dikjaratorja li permezz taghha qieghed jirreklama li l-art in kwistjoni hija proprjetà tieghu u li ghalhekk ic-certifikat ta' titolu registrat favur il-konvenuti abbazi tal-artikolu 21(1) tal-Att dwar ir-Registrazzjoni ta' l-Artijiet (Kap. 296) huwa null in kwantu huwa affett minn **zball** u/jew **ghemil doluz**;

13. Din il-Qorti tara ghalhekk li ghandha tapplika l-istess fehma adottata minnha kif diversament presjeduta fis-sentenza **Emanuel Micallef et vs Carmelo Farrugia et** datata 24 ta' Ottubru 2011, cjoe li

> "Fuq l-iskorta tal-premessi u tat-talbiet, izda fuq kollox abbazi tas-sostanza tal-provi li ressqu, it-talba principali tal-atturi, ghalkemm ta` natura **petitorja**, certament *mhijiex* l-*actio reivendicatoria.*
>
> Fis-sentenza taghha tal-14 ta` Dicembru 1951 fil-kawza "**Copperstone vs Grech et**", din il-Qorti presjeduta mill-Onor. Imhallef Joseph Caruana Colombo identifikat irrekwiziti tal-*actio reivendicatoria* –
>
> *L-estremi ta` l-azzjoni rivendikatorja huma : 1) li lattur rivendikant jipprova li ghandu d-dominju fuq il-haga li huwa jrid jirrivendika u li kien akkwista dak id-dominju legittimament; 2) li l-konvenut ikun jippossjedi l-haga.*
>
> ... ...

Ghalhekk propju ghaliex dik tal-lum **mhijiex** l-*actio reivindicatoria*, fejn huwa pacifiku li tapplika l-prova *diabolika* li tispetta lill-attur, fil-kawza tal-lum, il-piz tal-prova, ghalkemm jibqa` jispetta lill-atturi, jibqa` dak tal-**bilanc ta` probabilitajiet**."

14. Din il-Qorti taghmel referenza wkoll ghas-sentenza Emanuel **Farrugia et vs Mary Doris Veneziani et** datata 30 ta' Settembru 2016 fejn il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili u rrilevat dan li gej:-

"*Din il-Qorti tosserva illi l-ewwel Qorti ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet legali pertinenti dwar in-natura tal-azzjoni in dezamina:*

1. hawn si tratta ta' kawza dikjaratorja u mhux l-actio reivindicatoria principalment ghaliex l-art in kwistjoni mhijiex fil-pussess tal-konvenut u kwindi kien hemm nieqes it-tieni element tal-actio reivindicatoria u cioe` li l-konvenut ikun jipposjedi l-haga. Ghaldaqstant l-ewwel Qorti kkonkludiet:

"Ghalhekk propju ghaliex dik tal-lum mhijiex l-actio reivindicatoria, fejn huwa pacifiku li tapplika l-prova diabolika li tispetta lill-attur, fil-kawza tal-lum, il-piz tal-prova, ghalkemm jibqa` jispetta lill-atturi, jibqa` dak tal-bilanc ta` probabilitajiet". (fol 372)."

15. Il-Qorti taghmel taghha wkoll l-insenjament tal-Qorti Civili Prim' Awla fis-sentenza **Nazzareno Muscat et vs Mariano, Publius u Joseph lkoll ahwa Farrugia** datata 14 ta' Lulju 2016 li fl-istess sens ippronunzjat is-segwenti:

"Il-perit legali teskludi illi dik attrici hija l-azzjoni ta` rivendika. Din il-Qorti tikkondividi l-fehma taghha peress illi dak li qed jintalab li tigi nvestigata hija l-allegazzjoni li l-proprjeta` hija proprjeta` komuni bejn il-kontendenti.
Il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza li tat fit-22 ta` Marzu 2016 fil-kawza "**Michael Angelo Fenech vs John Licari et**" (Citaz. Nru.864(2001 JZM) fejn qalet hekk :-

***Din il-Qorti tikkontesta kemm l-azzjoni tal-lum taqa` fil-parametri ta` l-azzjoni ta` rivendika**.*

*Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-24 ta` Ottubru 2011 fil-kawza "**Emanuel Micallef et v. Carmelo Farrugia et**" saret analizi tar-rekwiziti ta` l-azzjoni ta` rivendika :-*

*"Fis-sentenza taghha tal-14 ta` Dicembru 1951 fil-kawza "**Copperstone vs Grech et**", din il-Qorti presjeduta mill-Onor. Imhallef Joseph Caruana Colombo identifikat ir-rekwiziti tal-actio reivendicatoria –*

L-estremi ta` l-azzjoni rivendikatorja huma:

1) li l-attur rivendikant jipprova li ghandu d-dominju fuq il-haga li huwa jrid jirrivendika u li kien akkwista dak id-dominju legittimament ;
2) li l-konvenut ikun jippossjedi l-haga." (enfazi u sottolinear ta` din il-Qorti)
... ...
Fis-sentenza taghha tad-9 ta` Marzu 2011 fil-kawza "**Xuereb et vs Aquilina et**" din il-Qorti diversament presjeduta (PA/JRM) dwar l-azzjoni ta` rivendika qalet hekk –

L-azzjoni li biha l-parti attrici titlob li dikjarata sid il-gid immobbli li jkun jinsab f`idejn il-parti mharrka, bil-hsieb li tiehdu lura f`idejha minghand min ikun fil-pussess u fl-istat li jkun jinsab fih dak il-gid fil-waqt tas-sentenza … …

*Fil-fehma ta` din il-Qorti, fil-kawza tal-lum, hemm nieqes it-tieni element tal-actio reivindicatoria u cioe` li l-konvenut ikun jippossjedi l-haga (ara s-sentenza ta` din il-Qorti [Onor. Imhallef Joseph Caruana Colombo] tal-14 ta` Dicembru 1951 fil-kawza "**Copperstone vs Grech et**".*
... ...
Sabiex tkun determinata n-natura tal-azzjoni, trid issir riferenza ghat-talbiet.

Fis-sentenza li tat fid-9 ta` Novembru 2012 fil-kawza "**Joseph Zammit et vs Peter Paul Vella**", il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Sezzjoni ta` Gurisdizzjoni Superjuri (**JD**) qalet hekk :-

*Hekk kif inghad fis-sentenza **Godwin Azzopardi vs Paul Azzopardi** (Prim`Awla tal-Qorti Civili deciza mill-Imhallef Philip Sciberras deciza fil-31 ta` Jannar 2003):*

"Huwa principju generali bil-wisq notorju illi n-natura u l-indoli ta` l-azzjoni ghandhom jigu dezunti mit-termini ta` l-att li bih jinbdew il-proceduri.

Il-`kawza` ta` domanda hija r-raguni guridika taghha, ossija l-fundamentum agenda taghha (Vol. XI p 401). Din il-kawza, li hija l-origini tad-domanda, tiddistingwi ruhha mill-oggett tac-citazzjoni, li huwa "cio` che e` attualmente domandato" (Vol. X p 926)".

Illi hekk kif gie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Manuel Schembri vs France Cutajar*** *(Cit Nru: 479/95RCP deciza fit-30 ta` Jannar, 2001) huwa principju stabbilit illi it-tifsir car u sewwa tal-oggett tal-kawza u tat-talbiet skond id-disposizzjonijiet tal-artikolu 156 tal-Kap 12 ghandhom jirrizultaw mill-istess att tac-citazzjoni nnifsu u mhux minn "xi kjarifika li tista` issir dwarhom matul it-trattazzjoni" (****Raymond Bezzina vs Anthony Galea*** *deciza mill-Qorti ta` l-Appell fit-30 ta` Marzu 1998).*

Dik il-Qorti kompliet:

*"Illi dan l-ezercizzju ghandu wkoll jigi ezaminat fid-dawl tal-massima ormai llum addottata mill-Qrati taghna illi "il-formalizmu ezegerat ukoll ilu hafna li gie mnaqqas u limitat li bir-ragun, il-ligi qed tkun aktar u aktar inklinata li tkompli tillimita l-formalizmu u n-nullitajiet tal-forom li jnutruh ("****Charles Fino vs Alfred Fabbri noe****" - A.C. 28 ta` Frar 1997; "****Guillaumier Industries Limited vs Reginald Fava et****" - P.A. (R.C.P.) ta` Ottubru 1998; "****Sav. Falzon vs Chairman tal-Awtorita` tal-Ippjanar****" - A.C. 31 ta` Mejju 1996).*

*Illi f`dan il-kuntest huwa sintomatiku li a bazi ta` dak li ntqal fis-sentenza "****Michael Attard nomine vs Raymond Galea****" (A.C. 12 ta` Mejju 1998) dwar kawzali distinti minn xulxin, u applikati dawn il-principji ghallkaz de quo, l-attur m`ghandux l-ewwel fil-premessi jitkellem dwar titolu u pussess, u mbaghad fit-talbiet jghaqqad kollox flimkien, b`mod li f`din lazzjoni sar kollox neboluz jekk l-azzjoni hija ibbazata fuq titolu jew biss fuq pussess jew detenzjoni."*

Ta` l-istess portata kienet is-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) tal-4 ta` Gunju 2014 fil-kawza "Joseph Demicoli v. Fix Limited" fejn hemm ukoll kien rilevat illi n-natura u l-indoli ta` l-azzjoni ghandhom jigu dezunti mit-termini ta` l-att li bih jinbdew il-proceduri:

Il-Qorti ittenni illi sabiex tigi ffissata n-natura vera ta` l-azzjoni li tigi ezercitata, wiehed irid ihares lejn il-kliem, kemm lejn dak li sostanzjalment ikun gie mitlub fic-citazzjoni, jigifieri l-fondament u l-oggett tal-pretensjoni fiha dedotta.

Min-natura taghha, id-domanda tal-atturi hija ta` indole petitorja. Dan premess ghandu jinghad illi din tal-lum mhijiex azzjoni ta` rivendika ghaliex l-atturi ghandhom il-pussess. Propju ghaliex din il-Qorti mhijiex qeghda tqis din tal-lum bhala azzjoni ta rivendika, allura l-piz tal-prova, ghalkemm jibqa` jinkombi lill-atturi, huwa dak tal-prova fuq bilanc ta` probabilitajiet."

16. Stabbilit dan, il-Qorti issa sejra tqis l-Att dwar ir-Registrazzjoni ta' l-Artijiet, Kap. 296 taht liema Att il-konvenuti rregistraw f'isimhom l-art in

kwistjoni. Il-Kap. 296 gie ntrodott bl-Att XXXV ta' l-1981 u l-iskop tieghu hu *"Biex iwaqqaf Registru ta' l-Artijiet biex jirregola ir-registrazzjoni ta' titolu ghal art, u biex jipprovdi ghal hwejjeg li huma incidentali ghal dan u konnessi mieghu"*. Kif sewwa osservat il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza **Tarcisio Grima et vs Professur Henry Frendo et** datata 8 ta' Mejju 2003, il-Kap. 296 hija ligi specjali u *"……l-legislatur ried johloq sistema li permezz taghha jkunu jistghu jinhargu Certifikati ta' Titlu li jaghtu lill-possessur taghhom titlu asssolut 'erga omnes' u biex b'hekk tkun tinholoq sitwazzjoni ta' certezza ghal dak li jirrigwarda titli fuq proprjeta' immobiljari".* Fil-parti *'Ghanijiet u Ragunijiet'* tal-Abbozz ta' Ligi dwar l-Att biex iwaqqaf Registru ta' l-Artijiet jinghad li *"l-Abbozz ghandu l-hsieb li bis-sistema l-gdida dak li jigi registrat ma jkunx l-att li jittrasferixxi l-art izda t-titolu ghall-art u d-djun, il-jeddijiet, l-interessi u l-pizijiet li ghalihom tkun suggetta l-art. Dan kollu jkun jirrizulta minn certifikat li* ***jiggarantixxi t-titolu lis-sid tieghu, titolu li ghal kull fini prattiku jkun assolut, kemm-il darba c-certifikat ma jkunx ighid xort'ohra. Ghalhekk kull min jezamina c-certifikati jkun jista' jghid, mad-daqqa t'ghajn, min huwa s-sid jew xort'ohra, f'idejn min hi l-art, taht liema titolu jew titoli, u d-djun ecc. li ghalihom tkun suggetta l-art.*** *Dejjem bla hsara ghal dawk il-prekawzjonijiet li ma jistghux jigu evitati – bhalma huma dawk kontra l-qerq ta' persuna li tkun tidher fuq ic-certifikat bhala li hi s-sid – ic-certifikat ikun meta' ta' dak kollu li jkollu x'jaqsam mal-proprjeta' u li jkun jirreferi ghaliha".* (Emfazi tal-Qorti)

17. Ladarba il-Kap. 296 huwa *lex specialis*, l-artikolu 11 tal-istess Kap jippreskrivi li kull dispozizzjoni ta' ligijiet ohra ghandhom jieqfu mis-sehh dwar dawk l-artijiet li jaqghu fl-ambitu ta` arja ta` registrazzjoni u dwar artijiet li jkunu gew registrati taht l-imsemmi Kap. 296. Ghaldaqstant kif tajjeb affermat mill-Qorti Civili Prim' Awla fis-sentenza **Emanuel Micallef et vs Carmelo Farrugia et** datata 24 ta' Ottubru 2011, "Meta jinhareg ic-certifikat tat-titolu, dak it-titolu mhux aktar sindakabbli mill-Qrati **hlief** fic-cirkostanzi specifikament kontemplati bil-Kap.296."

18. Ghalkemm fit-talbiet mressqa fir-rikors gurament l-attur ma semmiex il-provvediment tal-Kap. 296 li japplika, f'dan ir-rigward m'hemm xejn incert. Il-ligi taht il-Kap 296 hija cara in kwantu l-izball u l-eghmil doluz huma zewg kazijiet li jaghtu lok ghal korrezzjonijiet fir-registru tal-artijiet abbazi tal-artikolu 51.

19. Dan qed jigi affermat iktar meta wiehed iqis ir-risposta guramentata tar-Registratur konvenut a` fol 36 fejn huwa stess irrikonoxxa li l-kawza odjerna hija stitwita abbazi ta' dan l-artikolu. Dan jirrizulta mill-eccezjoni sollevata minnu li l-presenza tieghu fil-kawza hi necessarja biss ghall-iskop ta' l-eventwali esegwibilità tal-gudizzju tal-Qorti ai termini ta' l-artikolu 51(5) tal-Kap. 296 liema artikolu jinkombi fuq il-Qorti li tordna l-korrezzjoni tar-

registru kemm il-darba r-Registratur tal-Artijiet ikun parti fil-procedimenti li dwarhom isir l-ordni.

20. Fl-artikolu 51(1) tal-Kap. 296, hemm mahsuba l-kazi fejn jistghu jsiru korrezzjonijiet fir-registru fuq ordni tal-qorti kompetenti jew fuq ordni tar-registratur. Kif dispost fl-artikolu 51(2), dawn il-korrezzjonijiet jistghu jsiru fir-registru "*minkejja li l-korrezzjoni tista' tolqot xi jeddijiet, ipoteka jew interessi akkwistati jew imharsa b'registrazzjoni, jew b'xi registrazzjoni fir-registru, jew xort' ohra*". L-artikolu 51(3) umbaghad jispecifika li "*Ma jistghux isiru korrezzjonijiet fir-registru, barra milli sabiex jinghata effett lil interess li jipprevali, li jista' jolqot it-titolu tas-sid li jkollu l-pussess*" hlief fi tlett kazi u cjoe

"*(a) hlief meta dak is-sid ikun parti jew ikollu sehem jew ikun il-kawza jew ikun sostanzjalment ikkontribwixxa, bl-eghmil, bit-traskuragni jew bin-nuqqas tieghu, ghall-qerq, vjolenza, zball jew ommissjoni li minhabba fihom tkun qed tintalab korrezzjoni; jew*

(b) hlief meta d-disposizzjoni immedjata favur tieghu kienet nulla, jew id-disposizzjoni lil xi persuna li min ghandha jkun ircieva barra jekk b'titolu oneruz tkun nulla; jew

(c) hlief meta ghal xi raguni ohra, f'xi kaz partikolari, wiehed ikun tal-fehma li jkun ingust li ma ssirx korrezzjoni fir-registru kontra tieghu."

21. Permezz tar-Rikors Guramentat l-attur qed jitlob dikjarazzjoni li huwa proprjetarju tal-art in kwistjoni u li l-agir tal-konvenuti fl-applikazzjonijiet sottomessi minnhom ghall-ewwel registrazzjoni enumerati 2195/1998, 2198/1998, 2201/98 u 2269/05 kif wkoll ic-certifikati rilaxxati in segwitu ghall-istess huma affettati minn zball u jew ghemil doluz.

22. It-talba tal-attur ghalhekk certament tolqot it-titolu tal-konvenuti bhala sidien tal-art in kwistjoni fit-termini tar-regola stabbilita fl-artikolu 51(3) izda tinkwadra perfettament taht l-eccezzjoni ghall-istess regola kontemplata fis-sub-artikolu (a) tal-artikolu msemmi.

23. Is-sub-artikolu 6 tal-istess artikolu jiddisponi li "*Hlief sabiex jinghata effett lil interess li jipprevali, ma tista' ssir ebda korrezzjoni fir-registru wara li jghaddu ghaxar snin li fiha ssir*". Fil-kawza odjerna, l-attur kien iddepozita kawzjoni mar-Registratur konvenut ai termini tal-artikolu 36(1)(a) tal-Kap. 296 fl-14 ta' Dicembru 2005. Ghaldaqstant, dan il-perjodu preskrittiv ta' ghaxar snin gie interott skont kif jiddisponi l-artikolu 23(2) tal-Kap. 296. Isegwi li dan is-sub-artikolu ma japplikax ghal kaz odjern stante li ladarba dan il-perjodu preskrittiv ta' ghaxar snin gie hekk interrot it-titolu tal-konvenuti ma nbidilx f'wiehed garantit. Kif sancit fl-artikolu 23(1) tal-Kap. 296, ir-registrazzjoni ta' persuna bhala sid ta' art b'titolu li ma jkunx wiehed garantit, "*m'ghandhiex tolqot jew tippregudika li jigu nfurzat xi dritt jew interess li jkun*

kontra jew jidderoga t-titolu ta' l-ewwel sid registrat u li jkunu jezistu jew li jistghu jinqalghu meta l-art tigi registrata ghall-ewwel darba";

Konsiderazzjonijiet

24. Stabbilit li l-azzjoni tallum m'hijiex dik *reivindicatoria*, fejn huwa pacifiku li tapplika l-prova *diabolika* li tispetta lill-attur, izda hija bbazata fuq l-artikolu 51(3)(a) tal-Kap. 296, il-piz tal-prova, ghalkemm jibqa' jispetta lill-attur, jibqa' dak tal-bilanc ta' probabilitajiet.

25. Isegwi li, kif sewwa sahqet il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza **Emanuel Micallef et vs Carmelo Farrugia et** fuq imsemmija, "*meta f`kawza ta` din ix-xorta gudikant jigi biex iqis il-kumpless tal-provi li jitressqu ghall-konsiderazzjoni u gudizzju tieghu, il-kriterju rilevanti m'huwiex jekk assolutament jemminx dak li jkun gie spjegat lilu, izda jekk dawk l-ispjegazzjonijiet humiex verosimili fic-cirkostanzi svarjati tal-hajja (**"Borg vs Bartolo"** – Appell Inferjuri – 25 ta` Gunju 1980). Hekk meqjusa dawk il-provi, il-grad rikjest fil-kamp civili huwa dak li bizzejjed li jkun inissel **certezza morali** fil-mohh tal-gudikant li tkun indotta minn preponderanza ta` provi fuq bilanc ta` probabilitajiet (**"Caruana vs Laurenti"** –Prim`Awla tal-Qorti Civili – 8 ta` April 1994 ; **"Borg vs Manager ta` l-Intrapriza tal-Halib"** – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 17 ta` Lulju 1981; **"Vassallo vs Pace"** – Vol.LXX.II.144 u **"Zammit vs Petrococchino"** – Appell Kummercjali – 25 ta` Frar 1952).*"

26. L-attur isostni li huwa proprjetarju ta' l-art mertu tal-kawza peress li din l-art tifforma parti mill-eredita` tal-genituri tieghu u kienet giet assenjata lil missieru Carmelo Grixti in segwitu ghal permuta (tpartit) tal-25 ta' Novembru 1952 fl-atti tan-Nutar Dr. Nicola Said. Min-naha l-ohra l-konvenuti jsostnu li din l-art hija proprjetà taghhom in bazi ghal preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin sena, a tenur tal-artikolu 524(1), 2107(1) u 2143 tal-Kodici Civili.

27. L-attur jipprova t-titolu tieghu fuq l-art in kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' permuta (tpartit) datat 25 ta' Novembru 1952 fl-atti tan-Nutar Dr. Nicola Said (a` fol 7) bis-sahha ta' liema l-attur Carmelo Grixti, missier l-attur, assenja u trasferixxa lil Caterina armla Camilleri (fil-proporzjon ta' tnejn min seba parti indivisi) u lil uliedha ahwa Camilleri (Paola, Salvatore, Andreana, Antonia u Vincenza) fil-porzjon ta' hamsa minn seba parti indivizi, tnejn minn disa parti ndivizi tar-razzett b'bicca raba fil-limiti taz-Zurrieq contrada "Tan-Nigret" imsejjah "Tal-Gibiun" li jikkonfinaw flimkien mil-Majjistral u mil-Lbic mat-Triq u mit-Tramuntana ma' Sqaq u d-dar iz-Zurrieq Mill Street numru sitta u erbghin (ara` fol 7 tal-process). In kontro-kambju l-imsemmija Caterina armla Camilleri u wliedha ahwa Camilleri assenjaw u trasferew lil Carmelo Grixti, missier l-attur, seba minn disa parti indivis (peress li t-tnejn minn disa parti l-ohra huma proprjetà tal-istess Carmelo Grixti) tal-ghalqa il-maggor parti blat mikxuf li tinsab fil-limiti taz-Zurrieq contrada "Tan-Nigret" hekk ukoll imsejha sive "Il-Bur ta' Gasla" tikkonsisti f'diversi bcejjec ta' raba

b'diversi sigar tal-harrub u tat-tin tal-estensjoni superficjali ta' madwar tomna u siegh (Tom.1.1.0) tikkonfina mill-Punent ma bicca raba "Ta' Gasla" tal-kompermutanti u ohrajn, mil-Lbic mat-Triq, mix-xlokk ma passagg pubbliku u mill-Majjistral ma' raba ta' Francesco Saliba. Dan il-kuntratt gie debitament insinwat kif jirrizulta mir-ricerki li saru fuq Carmel Grixti, missier l-attur, li jinstabu a` fol 26, 27 u 127 tal-process.

28. Din il-Qorti tissottometti fuq skorta ta' decizjonijiet li affermaw dan, li ladarba l-attur ipprova t-titolu tieghu, spetta ghall-konvenuti li jipprovaw xi titolu ahjar. Kif intqal fis-sentenza riportata fil-**Vol. XLVI.II.619** fl-ismijiet **"Abela vs Zammit"**, "*Jekk l-istess citat jaghzel spontaneament li ghall-azzjoni attrici jeccepixxi dritt ta' proprieta', huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu tal-attur, izda jkun qieghed jghid illi t-titolu tieghu huwa aktar validu u kwindi skond 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, ikollha tipprevali l-massima `melius est non habere titulum quam habere vitiosum*".

29. It-titolu tal-preskrizzjoni akkwizittiva tregenarja eccepita mill-konvenuti hija kontemplata fl-artikolu 2143 tal-Kodici Civili li jistipula li "*l-azzjonijiet kollha, reali, personali jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni gheluq tlettin sena, u ebda opposizzjoni ghall-preskrizzjoni, ma tista ssir minhabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fede*". Din l-ghamla ta' preskrizzjoni ghalhekk ma

tirrikjedix la titolu u lanqas bona fides izda pussess fuq perjodu ta’ tletin sena.

30. Il-ligi tikkwalifika l-kwalità tal-pussess kontinwu u mhux miksur li jrid iwassal ghall-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali fl-artikolu 2017 tal-Kap. 16 li jistipula li “*Il-preskrizzjoni hija mod ta’ akkwist ta’ jedd b’pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, ghal zmien li tghid il-ligi*”.

31. Biex il-pussessur jaghmel il-prova ta’ pussess kontinwu ghal tletin sena, ghandu l-ghajnuna ta’ prezunzjonijiet *iuris tantum*, fosthom dik *probatis extremis media praesumuntur*, taht l-Artiklu 528 u 529 tal-Kapitolu 16.

32. Ghalhekk dak li trid tistabilixxi din il-Qorti huwa jekk, abbazi tal-assjem tal-provi, il-pussess tal-konvenuti jew tal-aventi causa taghhom kienx inkella le – kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku ghal tletin (30) sena jew aktar.

33. Il-konvenuti qeghdin isejsu t-titolu taghhom abbazi tal-preskrizzjoni akwizittiva trigennarja akkwistata minn missierhom Luqa Ellul illum mejjet li kien fil-pussess tal-ghalqa sa mis-sena 1942 u ghaddiet lilhom tramite wirt ta’ missierhom mid-data tal-mewt tieghu u cjoe 11 ta’ Dicembru 1980.

34. Fl-affidavit tieghu, (a` fol 194) Antonio Ellul jghid li jiftakar lill-missieru Luqa Ellul jghidlu li kien ga jiffrekwenta l-ghalqa sa min qabel ma mietet

ommu Pawla fil-gwerra fit-12 ta' Marzu 1942 fis-sens ili kien jaghmel uzu minnha billi johdilha l-prodott. Jiftakar li sa mill-bidu tas-snin sittin, meta kellu madwar ghaxar snin, kien beda jiffrekwenta l-ghalqa ta' spiss ma' missieru u kienu jkunu hemm ukoll hutu s-subien illum kollha mejtin barra l-konvenut Leli. Jghid li lil missieru jiftakru dejjem jghidilhom "hawn tieghi". Fis-sena 1972, l-ghalqa gia kien ilha f'idejn missieru ghal tletin sena mill-mewt t'ommu u sa ma miet missieru fl-1981 huwa baqa' jiffrekwenta din l-ghalqa kif baqghu jaghmlu huma l-ulied. Jghid li huma l-ulied ahwa Ellul baqghu dejjem fil-pussess ta' din l-art. Jispjega li l-art ma fihiex hamrija u tikkonsisti principalment fi blat u ghalhekk ma tantx hemm x'wiehed jahdem fiha izda jghid li jiftakar li sa minn meta kienu tfal kienu jmorru f'din l-ghalqa fl-erbgha u nofs ta' filghodu, biex jaqtghu l-harrub u anke il-bajtar tax-xewk. Jghid li l-ghalqa ma kienx fiha tin u jiftakar li l-prodotti msemmija kienu juzawhom ghalihom personalment, partikularment biex jaghlfu l-fniek u ziemel li kellhom. Jiftakar ukoll imorru jaqtghu n-narcis ghall-habta ta' Jannar u li kienu jmorru hemmhekk frekwentement bhala tfal jigifieri fis-sittinijiet, flimkien ma' missierhom u kien ikun hemm anke hutu li mietu u huh l-iehor il-konvenut Leli. Jghid li l-konvenuti bniet ftit kienu jersqu l'hemm. Jghid li tul is-snin baqghu jiffrekwentawha regolarment, l-aktar hu u Leli, sallum, sabiex jaqtghu l-harrub u l-prodotti u partikularment fis-sajf jikinsu l-weraq tal-harrub, u matul is-sena jiehdu hsiebha u jzommu l-hitan f'kundizzjoni tajba. Jghid li Carmel Grixti li jigi missier l-attur u li miet fl-1984

minn dejjem kien jarahom fir-raba llum inkwistjoni u qatt ma kien kellimna dwar l-art f'idejna. Meta kienu jkunu t-tnejn fil-partijiet rispettivi taghhom kienu jsellmu lil xulxin. Jghid li l-pussess minnhom ta' din l-art kienu jezercitawh bl-iktar mod miftuh u maghruf lil kulhadd.

35. Huh Emmanuel Ellul similment jghid fl-affidavit tieghu (a` fol 226) li bejn l-art in kwistjoni u l-art tal-attur hemm hajt gholi xi tliet piedi u f'partijiet ohra ftit ghola. Iz-zewg bicciet raba' taghhom u tal-attur huma mtarrgin billi taghhom bhala wicc qeghda xi zewg piedi iktar baxxa minn tal-attur. Jghid li dan il-hajt ta' bejniethom dejjem kien shih u f'ebda drabi ma qatt kien hemm xi fetha go fih jew access mill-ghalqa tieghu ghal taghhom, kif jallega l-attur. Jghid li kien biss xi tlettax il-sena qabel, meta l-attur abbuzivament ittanta jaghmel fetha f'dan il-hajt divizorju li imbaghad hu stess spicca ghalaq. Jghid li l-ghalqa in kwistjoni tinsab fil-limiti tal-area imsejha 'Tan-Nigret', u lilha partikulari kienu jsibuha bhala 'Ta' Danza', kif kien jirreferi ghaliha missierhom Luqa u li huwa jiftakar lil missieru jirrakonta li huwa stess sa minn qabel ma mietet ommu Pawla fl-1942 kien jiffrekwenta r-raba'. Ikompli jispjega li hu personalment meta kellu xi ghaxar snin, flimkien ma huh Pawlu, xi tliet snin ikbar minnu jiftakar li kien jigi ghalihom in-Nannu Frenc u, ftit qabel ma miet fl-1957, kien jigborhom mid-dar tal-genituri li kienet ftit minuti l-boghod mill-ghalqa u kienu jmorru mieghu l-ghalqa fuq il-karrettun bil-hmara. Jghid li dak iz-zmien li kienu jmorru man-nannu, anke missierhom

Luqa kien ikun hemm. Jirrakonta li ghal bidu tas-sittinijiet, meta kien gia miet in-nannu u dejjem fi zmien missieri kienu bdew jigu l-ghalqa anke hutu l-ohra illum mejtin u Ninu l-konvenut l-iehor. Jghid li kienu jaqtghu l-harrub, bajtar tax-xewk u narcis. Jghid li l-aktar li kienu juzaw kien il-harrub biex jaghlfu l-fniek, u ziemel li kellhom u xi zewg ghogliet, peress li kellhom razzett Hal Far. Jghid li l-ghalqa ma tantx fiha x'tahdem ghaliex il-bicca kbira hija blat u harrub, apparti l-bajtar u narcis u ma fiha ebda tina. Jghid li huma kienu jmorru flimkien ma missierhom regolarment biex jigbru dak li l-ghalqa kienet toffri matul is-sena, u baqghu jaghmlu hekk maz-zminijiet kollha, kif ghadhom jaghmlu Ninu u hu bhala l-unici li ghadhom hajjin mill-ahwa subien. Hadd qatt izjed ma kien jidhol f'din ir-raba hlief huma u dan kemm kien ilu jiffrekwenta r-raba flimkien ma' missieru u hutu mill-1960 sallum. Jispjega li z-zewg toroq pubblici li jmissu mal-ghalqa in kwistjoni u cjoe Triq Wied Ganu u Triq ix-Xewki, huma toroq pubblici minn fejn jghaddu l-karozzi u kull min ried seta' jarahom facilment kull meta kienu jkunu fl-ghalqa. Jghid li qabel ma Joseph Grixti ghamel fetha xi tlettax il-sena qabel, kemm l-attur u qablu missieru Carmel Grixti minn dejjem kienu jarawhom fl-ghalqa u qatt ma qalulu xejn.

36. L-ahwa konvenuti bniet Catherine Mifsud u Francis Zammit fl-affidavit taghhom rispettivament (a` fol 231 u 232) ighidu wkoll li jiftakru li meta kienu tfal fil-ftit drabi li kienu jmorru fl-ghalqa inkwistjoni, id-dhul ghaliha kien biss

minn Triq Wied Ganu. Jispjegaw li ma kienx hemm bieb izda tank li kienu jnehhu biex jidhlu fiha u jghidu li ma kien hemm ebda access jew ftuh iehor mill-ghalqa tal-attur ghall-ghalqa taghhom sakemm din il-fetha giet imbarrata min huthom is-subien wara kwistjoni li kellhom ma' Carmel Sammut, biex imbaghad fethu bieb fuq it-Triq l-ohra cioe` Triq ix-Xewki.

37. Il-verzjoni moghtija mill-konvenuti hija kunfliggenti ma dik moghtija mill-attur Joseph Grixti u ta' Carmelo Sammut fl-affidavits taghhom a` fol 69 u 65 rispettivament.

38. Fl-affidavit tieghu Joseph Grixti jiftakar li flimkien ma' hutu ghandu razzett li qieghed fil-kontrada tal-gibjun fil-limiti tan-Nigret fiz-Zurrieq mibni fuq l-art maghrufa bhala ta' Gasla. Jghid li dan ir-razzett ghandu mieghu tlett kaxxi hamrija u bicca konsiderevoli kollha harrub u blat. Jghid li l-area kollha bir-razzett b'kollox hija ta' circa tomnejn. Jirrakonta li r-razzett gie f'idejn missieru wara divizjoni li saret wara l-mewt ta' oht missier missieru. Jghid li l-familja tieghu u ta' hut missier missieru kienu jrabbu l-bhejjem u jiftakar lil missieru izomm ziemel u moghoz filwaqt li Ganni Camilleri kien irabbi l-ghoggiela u jarma l-qiegha. Jghid li dawn l-annimali kienu jghalfuhom il-harrub u l-maggor parti minnu kien jingabar mil-bur ta' mar-razzett li kien izomm missieru. Jghid li bhala proprjetà l-familjari tieghu kellhom dak iz-zmien ir-razzett u l-bur tal-harrub imlaqqam ta' Gasla, razzett iehor ftit boghod mir-razzett appena msemmi maghruf bhala ta' fuq il-qiegha, bir-raba

mieghu u kellhom post iehor fi Triq il-Mithna, kollox fiz-Zurrieq. Jghid li r-raba mar-razzett tal-Qiegha kien meqjus bhala parti wahda, fir-realta ir-raba ma kienx proprjetà tieghu imma ta' terzi. Jghid li permezz ta' kuntratt ta' permuta missieru u oht missier missieru u uliedha kienu ftehmu li jaqsmu din il-proprjeta` u li fil-qasma thalla feles zghir mill-bur tal-harrub maghrufa bhala ta' Galsa izda peress li r-razzett u l-harrub bil-hamrija li kien hemm kien hadu kollu missieru, qatt ma nqala xejn bejn iz-zija Katerin u missieru fuq dan il-feles u dejjem kien meqjus bhala tal-familja tieghu u hadd mill-kugini qatt ma pretenda xi dritt fuq dan il-feles u hadd minnhom ma qatt dahal hemm. Jippreciza li l-art maghrufa bhala ta' Gasla ma fihix hamrija hlief il-kaxxa li tigi ezatt mar-razzett u din fiha l-hamrija ghax kienu dahluha hu u missieru wara li missieru kien sar jaf li r-razzett kien dar tieghu wahdu. Jghid li z-zewg kaxxi li jiehdu taht il-kaxxa ta' mar-razzett jiddubita fihomx tlett pulzieri hamrija kwantu ghal kumplament huwa kollu blat u harrub. Jispjega li dejjem hu u niesu jigbru l-harrub kollu, inaddfu taht is-sigar tal-harrub u jzommu l-hitan mibnija u jghid li l-art maghrufa bhala ta' Gasla hija mdawra kollha minn kull parti bit-triq u salv ghal kaxxa hamrija zghira, li tappartjeni lil terzi, din dejjem kienet ta' missieru u warajh tieghu u ta' hutu. Jghid li hadd qatt ma pretenda xi dritt. Jghid li l-uniku access li qatt kien hemm ghal din il-proprjetà kien min gor-razzett tieghu. Jghid li din l-art ta' Gasla kienet u ghadha mdawra b'hajt tas-sejjieh gholi u ma kien hemm l-ebda bieb fiha ghajr minn gor-razzett tieghu. Jghid li l-konvenuti Ellul tfaccaw dan l-ahhar u

qeghdin ighidu li l-bur tal-harrub sal-hajt taht ir-razzett tieghu huwa taghhom. Jghid li l-konvenuti Ellul f'dawn l-ahhar xhur qabel ma giet istitwita l-kawza odjerna, qabdu u fethu bieb ghal fuq it-triq pubblika, dahlu gol bur, telghu ghal taht ir-razzett u hemmhekk ghalqulu l-bieb li hu kellu li jaghti ghal zewg kaxxi hamrija u ghal gol bur u dan taht il-pretiza li hemmhekk huwa taghhom ghax wirtuh. Jghid li kemm ghandu zmien hu, la dawn ta' Ellul u lanqas hadd ma qatt dahal fuq din l-art. Dejjem hu u hutu ndukrawha u qatghu l-harrub u dejjem qisuha bhala taghhom u ezercitaw il-pussess ta' sidien assoluti. Jghid li ta' Ellul ricentement qabdu u fethu bieb ghal fuq it-triq pubblika, bieb li qatt ma ezista u f'parti li l-hajt kien gholi. Jghid li barra minn hekk dahlu fuq l-art u ghalqu l-bieb tan-naha tar-razzett li minnu tinzel ghal gol bur. Jghid li kemm il-darba fetah il-bieb li ghalqu l-konvenuti u mbarra l-bieb li fethu l-istess konvenuti. Jghid li bhala proprjetarju prova jirresisti pero ghandu certu età li l-inkwiet ma jiflahx ghalih. Jghid li prova jirraguna maghhom u talabhom igibu l-provi minn fejn missierhom kien gab din il-proprjetà izda dawn qatt ma giebu xejn. Jghid li la lil missierhom u lanqas hadd mill-familja tal-konvenuti ma ra fuq din l-art mertu tal-kawza.

39. Carmelo Sammut prodott mill-attur jghid fl-affidavit tieghu (a` fol 65), li hu u l-attur Joseph Grixti kienu presenti meta gie ffirmat il-kuntratt ta' permuta. Jghid ukoll li l-bur ta' Gasla kien ghad fadal feles li ma kienx inqasam u thalla komuni pero hadd mill-kugini nkluz hu u hutu ma qatt

pretendew xejn minn dan il-feles ghax ghalihom hemmhekk qiesuh tal-attur u hutu li huma parti mill-kawza. Jghid ukoll li r-razzett u l-bur ta' Gasla kien imdawwar b'hajt gholi u ghalhekk l-unika access ghal go dan il-bur kien minn gor-razzett illum proprjeta` tal-attur Joseph Grixti. Jghid li l-konvenuti Ellul qabdu u fethu bieb mit-triq ghal gol-bur tal-harrub u dan meta hemm qatt ma ezista bieb u inoltre ghalqu l-bieb li mir-razzett ta' Joseph Grixti jaghti ghal go l-ghalqa. Jghid ukoll li huwa proprjetarju tar-raba li qabel kien jifforma parti mir-razzett fejn kienet issir il-qiegha ghal dawn l-ahhar erbghin sena. Jifred din il-proprjetà minn dik tal-attur hemm biss sqaq wiesa circa tlett piedi. Jghid li kemm ghandu zmien, lil ta' Ellul qatt ma rahom hemm u li ma ghandhom l-ebda konnessjoni mal-familja tieghu, u lanqas ma hu minnu li qatt hadmu xi raba f'dik l-akwata, ghax ma hemmx. Jghid li l-lok jafu sewwa ghax meta kien tifel kien jidhol fih regolarment u jiftakar fi zmien qabel ma saret il-qasma, lil zijuh irabbi l-ghoggiela, jiftakar jaqta' n-narcis li johrog f'zewg staguni, jiftakar lill ommu u lil zijuh jaghmlu ghalih minhabba li hemm bir mikxuf f'nofs il-bur u kienu jibzghu li jaqa' fih. Jiftakar ukoll lil zijuh iehor jonsob ghal ghasafar ftit il-boghod mill-istess bir. Isostni li r-razzett u l-bur tal-harrub dejjem kien f'idejn Joseph Grixti u hutu u hadd mil-familja tieghu, inkluz il-kugini l-ohra ma qatt ippretenda xi dritt fuq dan it-territorju nkluz fuq il-parti li qatt ma giet diviza.

40. Din il-Qorti hija tal-fehma li dak li spjegaw l-ahwa Ellul bhala x'hemm u x'ma hemmx u x'fiha l-ghalqa in kwistjoni kien pjuttost ta' natura generali li wiehed kapaci jasal ghalih wara li jkun acceda fuq l-ghalqa in kwistjoni. Ghar-rigward dak li jiftakru, l-konvenuti ahwa Ellul qalu biss li missierhom dejjem ddikjara li l-art hi tieghu u li kien jiffrekwenta regolarment u li min ckunithom s'issa kienu huma wkoll ma missierhom u huma biss jiffrekwentawha regolarment billi jikinsu l-weraq u jaqtghu l-harrub, in-narcis u l-bajtar tax-xewk, izommu l-hitan tas-sejjiegh f'kundizzjoni tajba. Min-naha l-ohra, Carmelo Sammut u Joseph Grixti fl-affidavits taghhom, liema affidavits gew prezentati qabel dawk tal-konvenuti ahwa Ellul, jistqarru huma wkoll li huma u huma biss kienu jaghmlu dan kollu u biex jispjegaw dan dahlu iktar fil-personali u fl-ispecifiku billi spjegaw fuq in-narcis li johrog f'zewg staguni, fuq il-feles li ma giex diviz izda li ma kienx hemm kontestazzjoni fuq ta' min kien jitqies li hu, inghata d-dettal li l-bir kien dejjem mikxuf u li meta Carmel Sammut kien tifel il-genituri kienu jaghmlu ghalih biex ma jersaqx lejh. L-attur u Carmelo Sammut semmew anke x'attivitajiet kienu jsiru minn missier l-attur u miz-zijiet fuq l-art in kwistjoni matul iz-zminijiet.

41. Ghalhekk din il-Qorti tqis li x-xhieda tal-attur u ta' Carmelo Sammut fl-affidavits taghhom hija iktar verosimili min dik moghtija mill-ahwa Ellul. Dan jirrizulta wkoll meta wiehed iqabbel il-kontro-ezamijiet ta' Joseph Grixti u

Carmelo Sammut a` fol 145 u 160 tal-process mal-kontro-ezamijiet ta' Antonio u Emanuel Ellul a` fol 251 u 274, fejn johrog pjuttost evidenti li Grixti u Sammut ghandhom gharfien iktar shih u cert ta' x'hemm fuq l-art – ad ezempju kemm ilu mibni r-razzett, fejn hi mhawla s-sigra tal-harrub li taghti ghal fuq art ta' terz bl-isem Manwel Schembri, x'titolu ghandu dan it-terz, fuq kemm kien ilu miftuh il-bieb bejn l-art tieghu li m'hiex in kontestazzjoni u l-art in kontestazzjoni, il-pozizzjoni tal-feles u minn fejn gej il-laqam ta' 'Gasla'. Min-naha l-ohra l-konvenuti ahwa Ellul fil-kontro-ezami taghhom ma kienux f'pozizzjoni li jghidu fic-cert min huma l-familjari tat-terz Emanuel Grixti, min fejn gew ic-circa tomnejn li jghidu li ghandhom, liema narcis u fejn jitla f'Dicembru u liema u fejn jitla' f'Jannar, x'hemm fil-fetha ta' bejn il-bir u l-minsqa, f'liema parti hemm il-harrub u f'liema parti hemm il-qasab kif ukoll fejn jinstab l-gharix li fih suppost kien jistahba missierhom biex jonsob (li missierhom kien jonsob ghal xi raguni ma ssemmiex fl-affidavits izda hareg biss fil-kontro-ezami). Fil-fehma tal-Qorti dawn il-hwejjeg kienu jkunu maghrufa mill-konvenuti li kieku verament kienu jiffrekwentaw l-art daqshekk ta' spiss sa minn ckunithom skont kif issottomettew huma stess fl-affidavit.

42. Il-Qorti tosserva wkoll li l-konvenuti naqsu milli jipproducu xhieda indipendenti ta' terzi, bhal Manwel Schembri li ghandu l-art ta' biswit dik in kontestazzjoni, li jistghu jikkonfermaw dak kontez mill-konvenuti u cjoè li l-pussess minnhom ta' din l-art kienu jezercitawh bl-iktar mod miftuh u

maghruf lil kulhadd. Il-konvenuti naqsu wkoll li jipproducu bhala xhud lin-Nutar Darmanin msemmi minnhom fl-affidavit sabiex jikkonferma d-dikjarazzjoni allegatament moghtija minnu li l-art in kontestazzjoni ma hiex tal-attur Joseph Grixti skont kif kontez mill-konvenuti fl-affidavit taghhom.

43. Maghdud ma dan, huwa evidenti li l-konvenuti ma jissodisfawx ir-rekwiziti stabbiliti fl-artikolu 2017 tal-Kap. 16 sabiex jistghu jinvokaw b'success il-preskrizzjoni trigennali.

44. Dwar dawn ir-rekwiziti, il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza **Avukat Dottor Louis Vella et. vs. Joseph Gatt et**. moghtija fit-12 ta' April 2002 qalet hekk:-

> "*Il-preskrizzjoni ta' tletin sena, min-naha l-ohra, ma tirrikjedi la titolu u lanqas il-buona fede; din tirrikjedi biss pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku u dan ghaz-zmien ta' tletin sena (ara "Borg vs Farrugia nomine et", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-15 ta' Marzu 1957 – Vol. XL1. 1.168 u "Chetcuti et vs Xerri", deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju 1996)... Il-prova tal-pussess trid tkun inekwivoka, u jekk ic-cirkostanzi ta' fatt jistghu jaghtu lok ghall-interpretazzjoni diversa, l-prova tal-pussess taqa'... **Biex wiehed ikollu pussess "pubbliku" irid jaghmel att dominju fuqha (ez, ihawwel sigar, igib hamrija, jtella' bini, ecc), ghax, altrimenti, l-pussess ma jkunx "pubbliku"**. Li wiehed jiskambja korrispondenza, ma jfissirx li l-pussess hu "pubbliku". **Il-ligi trid dan l-element biex min ikun interessat ikollu l-opportunita' jara x'inhu jigri fuq l-art. Jekk l-art tibqa' fl-istat li tkun, it-terz interessat ma jkunx jista' jipprotesta, ghax ovvjament, ma jkunx jaf li hemm xi hadd qed ighaddi korrispondenza fuqha**. Il-ligi trid li l-pussess ikun pubbliku biex it-terz interessat ikollu l-opportunita' jikkontrolla x'inhu jigri fuq l-art tieghu; it-terz interessat jitlef l-interess tieghu fuq l-art jekk jara jew seta' jinduna x'inhu jigri fuq l-art u ma jaghmel xejn.*
>
> *Kif ighid ir-Ricci ("Diritto Civili", Vol. V. para 56), il-pussess hu Pubbliku "quando il possessore, nell'esercitarne gli atti relativi, Si diporte in modo che*

chi ha l-interesse ad acquistare conoscenza de medesimi puo' facilmente procurarse."

Hekk ukoll il-Baundry – Lacanhinerie jghid li "occorre sempre, perche' il possesso posso operare la prescrizione, che si sia manifestato con atto sufficiente ripetuti per avvertire il propietario che si minaccia il suo diritto e metterlo in grado di opporsi."

Fil-kawza "Spiteri vs Saliba", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-2 ta' Marzu 1962 (Kollez Vol. XLVI.I.1149) gie osservat li jonqos il-karattru tal-inekwivocita' f'pussess "ghaliex hu pacifikament ritenut li l-possessur jehtieg li jkun jippossedi b'mod li dak li kontra tieghu tkun ghaddejja l-preskrizzjoni jista' almenu jkun jaf li l-possessur qieghed jippossedi bit-tali titolu."

***Jekk ma qed jigri xejn barra mis-soltu fuq il-propjeta' tieghu, il-propjetarju m'ghandux ghalfejn jipprotesta u, kwindi, ma jistax jigi mcahhad minn hwejgu*. F'dan il-kaz, il-konfini tal-ghalqa in kwistjoni, qatt ma gew esklussivament indikati u asseriti, u l-ghalqa baqghet fl-istat pristina taghha. Li tghid hi hemm "tieghi" minghajr ma tasserih b'atti esterni fuq l-art stess, mhux bizzejjed.**"

45. Applikat dan l-insenjament ghall-kaz in dezamina huwa evidenti li l-pussess mill-konvenuti la huwa inekwivoku u lanqas pubbliku billi qatt ma ghamlu att ta' dominju fuqha. Il-Qorti tqis li qtiegh mill-konvenuti tal-harrub, bajtar u narcis u attivitajiet ohra bhal jikinsu l-weraq, apparti li huma kollha kontestati mill-atturi, ma humiex atti esterni li bihom l-attur seta' jikkontrolla x'inhu jigri fuq l-art u jipprotesta ghall-agir tal-konvenuti izda se mai jitqiesu li qed isiru b'mera tolleranza.

46. Jinsab mghallem illi biex il-pussess ikun tassew legittimu dan irid ikun kif imfisser fl-Artikolu 561 tal-Kodici Civili, jigifieri, jrid ikun hemm it-tgawdija ta' jedd li wiehed izomm jew jezercita bhala tieghu nnifsu; fi kliem iehor, ezercizzju ta' jedd assolut u esklussiv, mhux bizzejjed li jkun ezercizzju bil-

buona grazzja jew tolleranza (**Vol. XXXV P II p 341;** "**Elena Fenech -vs- Ignazio Aquilina", Prim'Awla, Qorti Civili, 18 ta' Ottubru 1984; "Marlene Manfre` -vs- Connie Spiteri Maempel et", Appell Civili, 24 ta' April 1989**).

47. Dan ghaliex kif inhuwa risaput l-attijiet ta' semplici tolleranza ma jistghux jiswew bhala bazi ta' pussess lanqas jekk jigu ezercitati minn zmien antikissimu u immemorabbli ("Joseph Fenech et -vs- Albert Salamone et", Appell Civili, 1 ta' Frar 1971). Josserva l-Laurent (Diritto Civile, Vol. XXXII, para. 297) "colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo ritirare da un' istante all' altro."

48. L-ekwivocita` tal-pussess tikber aktar meta wiehed iqis illi kif imfakkar fid-decizjoni a Vol. XXIX P II p 488, u, "*huwa principju tal-ligi li meta wiehed ikun qabel jipposjedi prekarjament, jibqa' jipposjedi hekk, ammenoke` ma jippruvax interversjoni tat-titolu tieghu, ghaliex 'nemini sibi ipse licet causam possessionis mutare'.*";

49. Fis-sentenza tat-28 ta' Mejju 2010 fl-ismijiet **Farrugia et vs Cassar** il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri citata silta minn sentenza tat-Tieni Sezzjoni tal-Corte di Cassazione tal-Italja moghtija fit-18 ta' April 2003 fejn kien inghad hekk:-

> "*Il-possesso ad usucapione dei beni immobile deve essere non solo continuato, initerotto e pacifico, ma anche pubblico ed esercitato coscientemente, nel senso, cioe, che* ***deve concretarsi in un potere che si***

> ***<u>manifesti attraverso fatti e comportamenti, in una attivita intenzionale del possessore, corrispondente all'esercizio di un diritto dominicale sull'immobile o di altro diritto reale di godimento sullo stesso</u>***." (Emfazi u sottolinear ta' din il-Qorti)

50. Il-Qorti ta' Ghawdex sussegwentement sahqet li "*Il-possessur irid ikun wera li qieghed jagixxi bl-animus rem sibi habendi, cjoe l-intenzjoni li qieghed jagixxi bhala l-propjetarju esklussiv tal-haga.*"

51. Ghalkemm il-benefikati li setghu saru mill-konvenuti bhal harsien tal-hitan tas-sejjiegh u t-tisqif tal-bir jitqiesu atti *animo domini*, dan ma jwassalx ghall-ezercitar minnhom ta' pussess fuq l-art in kwistjoni b'dak il-mod manifest kif tirrikjedi l-ligi.

52. Kif sahqet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tat-2 ta' Marzu 1963 fl-ismijiet **Spiteri vs Saliba** (VolXLV1.1.149) "*il-possesso dev'essere una manifestazione esteriore e visibile del fatto che si pretende di acquistare*. L-awtorevoli **Ricci** (Diritto Civile) jghallem li **mhux bizejjed li l-pussessur jallega li kellu l-*animo domini* u jieqaf hemm:** "***ma esige che esso si trova in tal condizione, in rapporto al suo processo, che questo apparisca esternamente un vero possesso in nome proprio, non gia detenzione della cosa in nome altrui***".

53. Jinghad ukoll illi "*biex ikun hemm interversjoni tat-titolu tal-pussess, u wiehed jibda jipposjedi animo domini, mhux bizzejjed l-affermazzjoni tad-*

drittijiet tieghu ta' proprjetarju, imma hemm bzonn li tkun rikonoxxuta mill-interessati- liema rikonoxximent ma jirrizulta minn ebda prova akkwizita fil-process. Ladarba tonqos wahda mill-kwalitajiet li jirrendu l-pussess legittimu, u bhala tali valevoli ghall-kompiment tal-uzukapjoni trigenerja, mhux opportun li jigu ndagati kwestjonijiet ohra; ghaliex id-dekorriment taz-zmien, akkompanjat minn x'uhud u mhux mill-karattri kollha tal-pussess legittimu, mhux sufficjenti ghal fini ta' din il-preskrizzjoni." (**Grazia Borg vs Rosa Farrugia noe et**, Qorti tal-Appell, 15 ta' Marzu 1957).

54. Jirrizulta mill-atti li l-attur induna bl-agir tal-konvenuti biss meta dawn imbarraw il-bieb ta' mar-razzett tieghu u fethu bieb ghal fuq it-triq pubblika ghal liema agir l-attur irrisponda mal-ewwel billi kull darba jerga jiftah il-bieb li mbarraw, kif ukoll ipprezenta l-ittri ufficjali a` fol 124 u 125 biex jghalqu l-bieb li fethu, ghamel ir-ricerki permezz ta' liema sar jaf li l-konvenuti rregistraw l-art f'isimhom mar-Registratur tal-Artijiet imbaghad iddepozita l-kawzjoni appozita u sussegwentement fetah dawn il-proceduri odjerni.

55. Din il-Qorti tara li lanqas ir-registrazzjoni tal-art in kwistjoni minn missier il-konvenuti mad-Dipartiment tal-Agrikoltura, kif ukoll l-inkluzjoni tal-art fid-Denunzji rispettivi ta' missier u l-ahwa l-mejta tal-konvenuti ma jistghu jissarfu f'pussess pubbliku ghaliex dawn il-korrispondenzi huma kollha atti unilaterali li l-attur certament ma setax ikun jaf bihom.

56. Din il-Qorti tinnota wkoll li l-konvenuti naqsu milli juru li huma jew l-awturi taghhom kellhom pussess ta' l-art in kwistjoni mis-sena 1942 bi presunzjoni *iuris tantum* ta' kontinwita` minn dak iz-zmien, stante li mix-xhieda ta' Paul Azzopardi, *Assistant Principal* fid-Dipartiment tal-Agrikoltura gewwa l-Ghammieri prodott mill-konvenuti stess, jirrizulta li z-zewg *plots* enumerati bhala 863 u 865 fuq il-mappa prezentata a` fol 184, liema plots jiffurmaw parti mill-art in kwistjoni gew registrati fuq isem missier l-konvenuti Luqa Ellul (li llum huwa mmarkat bhala mejjet) fil-perjodu tas-sena 1970.

57. Ghalhekk jekk missier il-konvenuti Luqa Ellul kellu xi forma ta' pussess fuq l-art in kwistjoni, l-*punctum temporis* minn meta beda jiddekorri l-pussess ta' missier il-konvenuti hija, *semmai*, s-sena li fiha rregistra l-art mal-ghammieri, ossia s-sena 1970, u mhux is-sena 1942 u dan peress li kieku kellu pussess fl-1942 certament ma kienx ihalli iktar minn tletin sena jghaddu sabiex jiddeciedi jirregistra l-art in kwistjoni mad-Dipartiment.

58. Mill-mument li missier il-konvenuti Luqa Ellul irregistra l-art, igifieri fis-sena 1970 sa ma miet fil-11 ta' Dicembru 1980 ghaddew biss ghaxar snin. Ai termini tal-artikolu 2142(2) tal-Kap. 16 il-konvenuti bhala s-successuri ta' missierhom setghu jaqdu il-pussess taghhom ma' ta' missierhom kemm il-darba il-pussess ta' missierhom kien wiehed in bona fide mhux biss fil-mument tal-akkwist izda ghaz-zmien kollu mehtieg ghall-preskrizzjoni (ara l-artikolu 2141 tal-Kap. 16).

59. Fit-termini tal-Artikolu 531 (1) tal-Kap. 16, "*Persuna li, ghal ragunijiet li ghandhom mis-sewwa, tahseb li l-haga li tippossjedi hija taghha, hija possessur ta' bona fidi*".

60. Fis-sentenza **Jack Attard pro et noe vs Maria Attard et** datata 27 ta' Ottubru 2009, il-Qorti tal-Magistrati Ghawdex (Gurisdizzjoni Superjuri) osservat is-segwenti:-

> "*Il-buona fede timplika l-konvinzjoni li l-awtur tieghek fit-titolu hu l-proprjetarju assolut u ghandu dritt li jaljena l-immobbli. Fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-5 ta' Ottubru 1995 fil-kawza* ***Perit Carmelo Falzon vs Alfred Curmi****, il-qorti ghamlet riferenza ghall-insenjament tal-gurista Baudry-Lacantinerie: "La buona fede consiste* ***nella legittima credenza del possessore che il suo titolo lo ha reso proprietario****, giusta opinio quaesiti dominii, egli ha questa credenza legittima per il sol fatto che ha pensato di trattare col vero proprietario.".*
> *... …*
> *Il-gurist Ricci josserva: "Se dunque io so che e' viziato il titolo di colui dal quale ho causa, so pure che per cio' stesso e' viziato il titolo che mi riguarda, e tanto basta per escludere in me la buona fede." (Corso Teorico Pratico di Diritto Civile, F. Ricci pagna 436).*"

61. Il-konvenuti jghidu fl-affidavits taghhom li jiftakru lil missierhom jiddikjara li hemm tieghu izda kif gie tieghu l-konvenuti ma qalux. Ir-risposta tal-konvenut Antonio Ellul meta in kontro-ezami gie mistoqsi kif missierhom akkwista l-art, kienet konfuza. Mix-xhieda tieghu a` fol 252 sa 254 jirrizulta li Antonio Ellul l-ewwel wiegeb ma jafx u mbaghad li missierhom wiritha bil-kelma minghand omm missieru, cioe` n-nanna Pawla izda li ma jafx kif in-nanna Pawla akkwistat l-art, biex sussegwentement jerga jghid li ma jafx kif

missieru akkwista l-art. Fix-xhieda tieghu l-konvenut Antonio Ellul jghid ukoll li ma ghamel l-ebda ricerki la fuq missieru u lanqas fuq in-nanna Pawla.

62. Applikat l-insenjament moghti fis-sentenza citata mac-cirkostanzi odjerni, din il-Qorti hija moralment konvinta li l-konvenuti ma setax kellhom il-konvinzjoni li missierhom kien proprjetarju tal-art in kwistjoni. Konsegwentement tonqos il-*buona fede* u n-nuqqas ta' buona fede min-naha tal-konvenuti, ma jippermettix li l-pussess taghhom jghodd ma' dak ta' missierhom u dan kif jiddisponi l-artikolu 2142(2) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta surreferit. Ghaldaqstant din il-Qorti ssib li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin sena sollevata mill-konvenuti tfalli wkoll minn dan l-aspett.

63. Din il-Qorti tosserva li l-konvenuti jippruvaw inaqqsu l-validità tat-titolu ta' permuta vantat mill-attur billi jissottomettu li l-kuntratt ta' permuta m'ghandux pjanta annessa mieghu kif ukoll hemm nuqqas ta' qbil fl-irjiehat u li di più ma rregistrax l-art mad-Dipartiment tal-Agrikoltura bhal ma rregistra l-ghalqa ta' mar-razzet bejn il-perjodu tas-snin 1944 u 1945 kif johrog mix-xhieda ta' Paul Azzopardi a` fol 188 tal-process.

64. Din il-Qorti tqis li fin-nuqqas ta' Perit Tekniku b'inkarigu li jezamina l-kuntratt ta' permuta in kwistjoni u jirrelata dwar jekk l-art in kwistjoni hijiex dik imsemmija fil-kuntratt, ma jistax jikkonkludi li l-art imsemmija fl-imsemmi

kuntratt ma tinkludix l-art in kwistjoni habba nuqqas ta' pjanta u diskrepanza fl-irjiehat.

65. Din il-Qorti tapplika r-ragunament adottat mill-Ewwel Qorti fis-sentenza moghtija fit-13 ta' Marzu 2001 fl-ismijiet **Maria Theresa Deguara Caruana Gatto mart Joseph Deguara et vs Teresa Bonanno et** u tqis li "*Kwistjonijiet ta' kejl, ta' irjihat jew rikonoxximent tal-ghalqa "in situ" huma sekondarji darba ma kien hemm ebda kontestazzjoni fuq liema kienet l-art u dan billi sew il-kejl kemm l-irjihat jistghu, fuq firxa ta' zmien twil u anke minhabba l-fatt li l-amministrazzjoni ta' l-istess art ghaddiet minn hafna idejn, jsofru certa diskrepanzi mhux anqas anke minhabba l-fatt li certa toroq jinbidlulhom isimhom.*"

66. Din il-Qorti ghalhekk bi qbil ma dak appena citat u ma' dak sottomess mill-attur fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu a` fol 323, la darba ma hemmx diffikulta fl-identità ta' l-art in kwistjoni u la darba wkoll din l-azzjoni ma hijiex wahda ta' rivendika u ghalhekk kif fuq inghad ma tenhtiegx dik il-prova djabolika li l-atturi huwa verament il-proprjetarju tal-art in kwistjoni, din il-Qorti ma tistax tqis gustifikati dawn l-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

67. L-istess jinghad ghan-nuqqas ta' registrazzjoni tal-art mill-attur mad-Dipartiment tal-Agrikoltura meta wiehed iqis li huwa maghruf li d-Dipartiment huwa nteressat mhux fil-proprjetarju tal-ghalqa izda min ikun il-bidwi li jkun

qed jahdimha u la darba ma hux kontestat li l-art in kwistjoni ma hijiex wahda li tista' tinhadem il-Qorti tifhem li l-attur ma hassx il-htiega li jirregistra l-art in kwistjoni.

68. Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li mill-provi prodotti u applikati l-insenjamenti legali u l-gurisprudenza citata, il-konvenuti ma jistghux jivvantaw pretensjonijiet li jissarfu f'pussess hekk kif rikjest mill-preskrizzjoni trentennali u ghalhekk ma rnexxilhomx jippruvaw titolu ahjar min dak tal-attur.

<u>Decide</u>

Ghaldaqstant u ghar-ragunijet fuq imsemmija, il-Qorti qieghda taqta u tiddeciedi din il-kawza billi:-

Tichad l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti;

Tilqa' t-talbiet tal-attur billi tiddikjara l-attur proprjetarju tal-parti mmarkata bil-kulur isfar fil-verita` hadra fuq il-pjanta markata bhala Dok JMS 1 a` fol 5 u, b'referenza ghac-certifikat 67001283 mahrug mir-Registratur tal-Artijiet, tiddikjara li m'ghandux jinkludi dik il-parti tal-art maghrufa bhala ta' Gasla, limiti tan-Nigret Zurrieq kontrada tal-gebjun ta' kejl superficjali ta' circa 1214 metri kwadri mmarkata bil-kulur isfar fil-verita` hadra, fil-pjanta Dok. JMS 1 a` fol. 5 tal-process fuq imsemmija u ghalhekk tordna lir-Registratur sabiex fi

zmien xahar jaghmel il-korrezzjoni relattiva abbazi tal-artikolu 51(3)(a) tal-Kap. 296.

Spejjez kollha tal-kawza, inkluzi dawk tal-konvenut Registratur tal-Artijiet, a karigu tal-konvenuti kollha solidament bejniethom.

Imhallef Toni Abela

Deputat Registratur