QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 27 ta' Ottubru 2017

Numru 25

Rikors numru 1071/06 SM

Joseph Sciberras u b'digriet tat-12 ta' Mejju 2017 stante l-mewt ta' Joseph Sciberras l-atti gew trasfuzi f'isem Antonia Sciberras, Joseph Sciberras, Salvatore sive Silvio Sciberras u Jason Mark Sciberras

v.

Lewis Ellul Lanfranco u Registratur tal-Artijiet ghal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat tal-attur Joseph Sciberras tad-29 ta' Novembru, 2006, li permezz tieghu nghad:

> "1. Illi l-esponenti ghandu titolu ta' enfitewsi perpetwa fuq nofs indiviz ta' porzjon art maghrufa ta' Bur Bagiar, Qrendi tal-kejl ta' circa tmien mija u erbghin metri kwadi (1,840mk) li tikkonfina mil-lvant mat-

Triq tal-Providenza li taghti ghas-Siggiewi, mill-Punent ma' beni ta' l-eredi ta' Antonio Fenech jew successuri taghhom u mit-tramuntana ma' proprjeta' ta' Pawlu Cassar jew successuri tieghu. In-nofs l-iehor huwa tal-kugini tieghu.

"2. Illi n-nanniet paterni (Giuseppe u Carmela konjugi Sciberras) ta' l-esponenti kienu akkwistaw din il-proprjeta' in forza ta' att pubbliku fl-atti tan-nutar Dr. Francesco Farrugia tal-14 ta' Lulju 1915, u wara l-mewt taghhom din l-art intirtet minn uliedhom (igifieri z-zijiet u missier l-esponent) li kienu Carmela (mietet xebba fit-3 ta' Marzu 1986) li ma kellix tfal, Marianna mizzewga lil Giovanni Cassar li mietet fit-2 ta' Gunju 1986, Vincenza mizzewga lil Fortunato Pullicino li mietet fis-17 ta' Jannar 1995 u Giuseppe Sciberras (missier l-esponent) li miet fit-13 ta' Frar 1964.

"3. Illi l-esponent kien l-uniku wild ta' Giuseppe Sciberras u huwa l-uniku eredi tieghu. Inoltre, Carmela Sciberras z-zija ta' l-esponent halliet bhala werrieta universali taghha lill-genituri tal-esponent (cjoe' Giuseppe u Caterina konjugi Sciberras). Ghalhekk l-esponent ghandu jedd ghal nofs indiviz mill-art meritu ta' din il-kawza.

"4. Illi l-konvenut Lewis Ellul Lanfranco qieghed jippretendi li huwa l-proprjetarju assolut ta' din l-art, u f'dan ir-rigward qieghed jinvoka kuntratt ta' donazzjoni atti nutar Carmelo Lia datat 8 ta' April 1993 li permezz tieghu jsostni li akkwista b'donazzjoni l-proprjeta' assoluta ta' l-art in kwistjoni.

"5. Illi minn ricerka li saru rrizulta li l-konvenut Lewil Ellul Lanfranco ghamel applikazzjoni (numru 199607831) ghar-registrazzjoni ta' l-art mar-Registru ta' l-Artijiet u nhareg certifikat ta' titolu parzjali numru 9000302.

"6. Illi fit-18 ta' Ottubru 2002 l-esponent irregistra kawzjoni fuq ic-certifikat ta' titolu fuq imsemmi.

"7. Illi l-konvenut gie nterpellat sabiex minnufih jirtira l-applikazzjoni numru 9000302 li kien ipprezenta fir-Registru ta' l-Artijiet, izda baqgha inadempjenti u ghalhekk kellhom isiru dawn il-proceduri.

"Ighidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex prevja kull dikjarazzjoni li hija mehtiega skond il-ligi u ghar-ragunijiet fuq premessi:-

"1. Tiddikjara li l-esponent ghandu titolu ta' enfitewsi perpetwa in kwantu ghal nofs indiviz fuq l-art maghrufa ta' Burbagiar, Qrendi tal-kejl ta' circa circa elf tmien mija u erbghin metri kwadi (1,840mk) li tikkonfina mil-lvant mat-triq tal-Providenza li taghti ghas-Siggiewi, mill-Punent ma' beni ta' l-eredi ta' Antonio Fenech jew successuri taghhom u mit-tramuntana ma' proprjeta' ta' Pawlu Cassar jew

successuri tieghu u murija kulurita isfar fil-pjanta annessa ma' dan ir-rikors guramentat u mmarkata bhala Dok. JS1.

"2. Konsegwentement tiddikjara li permezz tal-kuntratt pubbliku datat 8 ta' April 1993 atti nutar Dr. Carmelo Lia, il-konvenut Lewis Ellul Lanfranco ma seta' qatt akkwista l-proprjeta' assoluta tal-art in kwistjoni in kwantu l-esponent flimkien ma' familjari ohra tieghu ghandu titolu ta' enfitewsi perpetwa fuq l-istess art.

"3. Tordna lir-Registratur ta' l-Artijiet sabiex ihassar ic-certifikat ta' titolu numru 9000302 u jaghmel dawk l-annotazzjonijiet kollha li huma mehtiega sabiex titnehha kull riferenza li l-konvenut Lewis Ellul Lanfranco ghandu xi jedd fuq l-art meritu ta' din il-kawza u taghti kull provvediment iehor li jista' jkun opportun.

"Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali pprezentata fis-16 ta' Gunju 2006 kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti in subizzjoni".

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Lewis Ellul Lanfranco tat-12 ta' Marzu, 2007, li permezz taghha jghid hekk:

"1. Mill-atti ta' din il-kawza ma tirrizultax ir-ricerka fir-Registru Pubbliku dwar trasferimenti li setghu saru mid-data tal-koncessjoni enfitewtika ta' l-1915 (Dok JS6) sakemm mietu l-imsemmija enfitewti konjugi Sciberras, cioe' Giuseppe, li miet fl-1921 u Carmela nee' Baldacchino li mietet fl-1957, u lanqas ma tirrizulta r-ricerka fl-istess Registru Pubbliku dwar trasferimenti mill-erba' eredi taghhom, u cioe' Carmela, xebba, li mietet fl-1986, Marianna mizzewga Cassar, li mietet fl-1986, Vincenza mizzewga Pullicino, li mietet fl-1995, u Giuseppe, li miet fl-1964, sakemm l-allegat nofs indiviz tal-proprjeta' in kwistjoni wasal ghand l-attur. L-affidavit tan-Nutar Dottor Mary Grech Pace (Dok. JS29) m'huwiex l-ahjar prova rigward tali ricerka.

"2. Lanqas ma jirrizulta li wara l-mewt ta' l-imsemmijin enfitewti u ta' l-eredi taghhom saru d-denunzji tas-successjoni ai termini tal-ligijiet dwar it-taxxa tal-mewt li kienu vigenti fiz-zminijiet meta mietu l-istess enfitewti u eredi taghhom.

"3. Ma jirrizultax li l-attur jew l-antenati tieghu qatt hallsu lill-koncedent jew lis-successuri tieghu ic-cens imsemmi fil-kuntratt citat. Ic-cens pattwit ta' lira, tlettax-il xelin u erba' soldi, illum ekwivalenti ghal lira Maltija u sebgha u sittin centezmu, kien hlas relattivament ghali ghal dak iz-zmien u ma jirrizultax jekk qattx saret xi kawza ghax-xoljiment tal-kuntratt minhabba nuqqas ta' hlas jew xi ragunijiet ohra.

"4. Ma jirrizultax kif l-attur wasal ghall-konkluzjoni li hu ghandu nofs indiviz ta' l-art meta ma ppresenta l-ebda dokument relattiv u lanqas

biss semma' lill-ko-eredi l-ohra ta' l-imsemmijin konjugi Sciberras, Giuseppe u Carmela nee Baldacchino, jew dawk il-ko-eredi b'xi mod iddikjaraw li jaqblu mieghu fuq din il-kwota.

"5. M'hemm l-ebda prova, fl-atti tal-kawza, li l-art deskritta fil-kuntratt ta' l-1915 (Dok JS6) hi dik l-istess art li l-konvenut akkwista per atti Nutar Dr Carmelo Lia fit-8 t'April, 1993;

"6. Minn imkien ma jirrizulta li l-attur qieghed ihallas ic-cens fuq l-art, u jekk hux qed jircievi xi qbiela jew kumpens minn ghand il-gabilotti odjerni, jew jekk qattx kellu pussess ta' l-art in kwistjoni;

"7. In vista ta' dan kollu u ta' provi ohra li jistghu jirrizultaw aktar 'il quddiem waqt it-trattazzjoni tal-kawza, it-talbiet kollha ta' l-attur ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kollha kontra l-istess attur.

"8. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri".

Rat ir-risposta guramentata tar-Registratur tal-Artijiet tat-13 ta' Marzu, 2007, li permezz taghha eccepixxa hekk:

"1. Illi preliminarjament l-azzjoni odjerna hija preskritta ai termini ta' l-Artikolu 23 tal-Kap 296 tal-Ligijiet ta' Malta.

"2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponent jirrileva li l-presenza tieghu fil-kawza odjerna hi necessarja biss ghall-skop ta' registrazzjoni, fl-eventwali esegwibilita' tal-gudizzju tal-Qorti ai termini ta' l-artikolu 51(5) tal-Kap.296.

"3. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponent jirrileva illi fir-rigward tal-premessa numru hamsa u tat-talba numru tlieta tar-rikors guramentat ta' Joseph Sciberras, jehtieg li ssir korrezzjoni fis-sens illi l-art mertu tar-rikors hi fil-fatt registrata f'isem Louis Ellul Lanfranco bic-certifikat ta' titolu numru 09000302, u mhux bin-numru 9000302 kif indikat erronjament fir-rikors guramentat. Inoltre l-esponent jirrileva li r-registrazzjoni ta' l-art saret skond l-applikazzjoni LRA numru 1245/1993 u mhux kif erronjament indikat bin-numru 199607831 u ghalhekk jehtieg korrezzjoni f'dan is-sens ukoll fil-premessa numru hamsa.

"4. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponent jirrileva illi Joseph Sciberras iddepozita kawzjoni fir-Registru li tolqot ic-certifikat ta' titolu 09000302 (LRC2002/2005) u dan fit-18 ta' Ottubru 2005.

"5. Minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponent jirrileva illi mhux minnu li c-certifikat ta' titolu numru 09000302 hu parzjali; stante li titolu

parzjali mhux kontemplat fl-Att dwar ir-Registrazzjoni ta' Artijiet (Kap.296). Inoltre ic-certifikat ta' titolu li kien mahrug mir-Registru ta' l-Artijiet jirrizulta li kien wiehed possessorju u inhareg ai termini ta' l-Artikolu 13 ta' Kap.296.

"6. Illi fi kwalunkwe kaz l-azzjoni odjerna mhix attribwibbli ghal xi nuqqas ta' l-intimat li ghaldaqstant m'ghandux jigi soggett ghall-ispejjez ta' l-istanti.

"7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

"Ghaldaqstant ghar-ragunijiet fuq premessi, l-esponent joggezzjona ghat-talbiet dedotti fir-rikors guramentat a bazi ta' l-eccezzjonijiet tieghu hawn fuq premessi".

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-17 ta' Ottubru, 2012, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi ghar-ragunijiet premessi fl-istess sentenza, ma kkonsidratx li r-rikorrenti pprova l-kaz tieghu skont il-ligi u konsegwentement, filwaqt li akkoljiet ir-risposti tal-intimati Lewis Ellul Lanfranco u tar-Registratur tal-Artijiet, irrespingiet it-talbiet tar-rikorrenti Joseph Sciberras, bl-ispejjez.

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi l-procedura odjerna tista' tigi sintetikament esposta bil-mod segwenti:

"1. Illi r-rikorrenti qed isostni li ghandu titolu ta' enfitewsi perpetwa fuq nofs indiviz ta' porzjon art maghrufa ta' Bur Bagiar, il-Qrendi, kif gia` fuq riferita;

"2 Illi t-titolu de quo ghadda ghand ir-rikorrenti permezz ta' wirt kif ukoll fuq sintetikament riferit;

"3. Illi in sostenn ta' dan, ir-rikorrenti jipprezenta diversi dokumenti li jenforzaw it-tezi tieghu;

"4. Illi assodat dan, ir-rikorenti jiskopri li l-istess art in dizamina tirrizulta wkoll registrata mar-Registratur tal-Artijiet mill-intimat Ellul Lanfranco stante li permezz tal-kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia tat-8 ta' April, 1993, l-istess intimat akkwista l-art kollha in dizamina bhala proprjetarju assolut;

"5. Illi r-registrazzjoni in dizamina tirrizulta li hi wahda regolari skont il-Kap 296 kif jirrizulta fl-applikazzjoni LRA 1245/1993;

"Ikkunsidrat:

"Illi nonostante l-fatt li l-partijiet, specjalment l-intimat, ipprezentaw diversi dokumenti – anke addirittura ripetutament – fl-opinjoni konsiderata tal-qorti dawn ma jirrizultax li ppruvaw l-iter fattwali minnhom sostenut b'mod rassikuranti skont il-ligi;

"Illi in effetti jezistu lacunae dokumentarji kemm ghal dak li jirrigwarda l-art proprja meritu tal-procedura, kif ukoll rigward in-ness testamentarju vantat mir-rikorrenti;

"Illi in sostenn ta' dan ghandu jinghad li l-intimat Ellul Lanfranco ghandu ragun fir-rigward meta jsostni li l-kuntratt tal-14 ta' Lulju, 1915, li fuqu tippernja l-kawza kollha, ma jikkontjenix pjanta tal-art hemm deskritta, (ara fol 134 et sequitur u fol 161 et sequitur), u ghalhekk l-intimat de quo ghandu ragun meta jsostni li *actori incumbit onus probandi u actore non probante reus absolvitur*;

"Ikkunsidrat:

"Illi in vista tal-eccezzjoni preliminari tal-intimat Registratur tal-Artijiet rigwardanti l-artikolu 23 (2) tal-Kap 296 minnu sollevat ghandu wkoll jinghad is-segwenti:

"1. Illi l-artikolu 23 (2) tal-Kap 296 jistipula sintetikament li r-Registratur de quo ikun obbligat ibiddel it-titolu ta' registrazzjoni ta' persuna bhala sid ta' art b'titolu li ma jkunx garantit f'wiehed garantit meta jghaddu ghaxar (10) snin mill-ewwel registrazzjoni;

"2. Illi jirrizulta pacifiku li dan il-perjodu ghadda minghajr b'xi mod ma nkisret il-preskrizzjoni fir-rigward;

"3. Illi ghalhekk din il-kwistjoni hi wkoll rizolta irrimedjabbilment;".

Rat ir-rikors tal-appell tal-attur Joseph Sciberras li in forza tieghu u ghar-ragunijiet hemm premessi, kif ukoll kif spjegat ulterjorment fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu quddiem l-ewwel Qorti, talab illi din il-Qorti tilqa'

l-appell tieghu u konsegwentement thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza appellata tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet premessi sabiex filwaqt li tilqa' it-talbiet tieghu, tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi a karigu tal-istess konvenuti appellati.

Rat ir-risposta tal-konvenut appellat Lewis Ellul Lanfranco li in forza taghha talab il-konferma tas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili, tas-17 ta' Ottubru, 2012, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellant.

Rat li ghalkemm ir-Registratur tal-Artijiet kien debitament notifikat bir-rikors tal-appell, dan baqa' ma wegibx u minkejja li notifikat bl-avviz ghas-smiegh, baqa' ma deherx.

Rat li b'digriet ta' din il-Qorti tat-12 ta' Mejju, 2017, l-atti tal-kawza gew trasfuzi f'isem Antonia Sciberras, Joseph Sciberras, Salvatore sive Silvio Sciberras u Jason-Mark Sciberras, stante l-mewt tal-attur Joseph Sciberras.

Rat il-verbal tas-seduta tal-4 ta' Lulju, 2017, fejn wara li d-difensuri tal-partijiet itrattaw l-appell, dan baqa' differit ghas-sentenza.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha esebiti, inkluz id-diversi kuntratti u testmenti.

Ikkonsidrat:

Illi essenzjalment l-azzjoni attrici hija wahda rivendikatorja, li permezz taghha l-attur jivvanta titolu ta' enfitewsi perpetwa fuq nofs indiviz ta' porzjon art maghrufa ta' Bur Bagiar il-Qrendi tal-kejl ta' circa 1840 metru kwadru. Permezz tal-istess azzjoni attrici qed jigi attakkat it-titolu tal-konvenut li akkwista ghalqa maghrufa "Ta' Burbagiar" fis-Siggiewi/Qrendi, permezz ta' kuntratt tat-8 ta' April, 1993, fl-atti tan-nutar Carmelo Lia. Jintalab ukoll it-thassir tac-certifikat ta' titolu mahrug mir-Registratur tal-Artijiet, konsegwenza tal-ahhar imsemmi kuntratt.

Huwa ritenut xieraq illi qabel ma jsir ezami tal-aggravji tal-attur appellant, jigu ribaditi certu principji li jirregolaw l-azzjoni odjerna. Kif ritenut minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tal-1 ta' Lulju, 2005, fil-kawza fl-ismijiet **Mario Galea Testaferrata et v. Giuseppi Said et**:

> "*l-attur f'kawza rivendikatorja jrid jipprova d-dritt tieghu ta' proprjeta' fuq il-haga rivendikata, u li tali prova trid tkun kompleta u konklussiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken imur favur il-possessur konvenut. Huwa veru wkoll li anke jekk il-Qorti ma tkunx ghal kollox sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju*".

Hekk ukoll fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-20 ta' Jannar, 2005 fil-kawza fl-ismijiet **Kummissarju tal-Artijiet v. Frans Mallia** jinghad hekk:

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

Hekk ukoll fis-sentenza ricenti ta' din il-Qorti tat-28 ta' April, 2017, fil-kawza fl-ismijiet **Charles Grima et v. Joseph Spagnol**, inghad is-segwenti:

> "*…fl-actio rei vendicatoria l-attur ghandu jipprova t-titolu tieghu minghajr dubju ta' xejn u dan billi jipprova titolu originali. Il-qrati taghna accettaw il-principju li jkun bizzejjed li jigi pprovat min ghandu l-ahjar titolu bejn il-kontendenti fil-kawza (action publiciana) meta l-konvenut jeccepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduci provi f'dan is-sens. F'tali kaz, isir ezami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jigi stabbilit min ghandu l-ahjar titolu fuq il-haga in disputa*".

Trattati l-principji applikabbli fil-kaz tal-azzjoni rivendikatorja, imiss li jigu trattati l-aggravji tal-attur appellant li huma essenzjalment tnejn. Fl-ewwel lok jilmenta illi huwa kellu jitqies li ssodisfa l-iter fattwali minnu sostenut, skont il-grad rikjest mil-ligi minghajr ebda lacuna dokumentarja li ddghajjef dak sostnut, u li ladarba huwa kien ssodisfa l-oneru tal-prova li kien jinkombi fuqu, kellu jkun il-konvenut li jigi kkonsidrat li naqas milli jikkontrobatti dak ipprovat mill-attur u dan a bazi tal-principju *reus in*

excipiendo fit actor – (Nel contestare, il-convenuto si fa attore). It-tieni aggravju jirrigwarda l-applikazzjoni u l-interpretazzjoni skorretta li tat l-ewwel Qorti fir-rigward tal-Artikolu 23(2) tal-Kap. 296, li ghalih saret referenza mill-intimat Registratur tal-Artijiet, u dan bi pregudizzju ghalih.

L-appellant jibda billi jitratta t-tieni aggravju dak fejn jikkontesta l-konkluzjoni tal-ewwel Qorti, li t-titolu tal-konvenut appellat kien wiehed garantit wara t-trapass ta' ghaxar snin mid-data tar-registrazzjoni, peress li fil-fehma taghha ma kienx gie miksur mill-attur appellant. Hu jghid dan b'referenza ghall-fatt li l-konvenut appellat ghamel applikazzjoni ghar-registrazzjoni tal-art mar-Registru tal-Artijiet. Jirreferi ghall-provi in atti minn fejn jirrizulta li wara l-ewwel registrazzjoni tal-konvenut mar-Registru tal-Artijiet approvata fid-19 ta' Gunju, 1996, huwa pprezenta kawzjoni li giet debitament approvata mill-istess Registru fil-21 ta' Ottubru, 2005, u ghalhekk qabel ma ddekorra l-perjodu ta' ghaxar snin. Inoltrè kien ircieva korrispondenza minghand l-istess Registru tal-Artijiet, fejn inghad li l-proprjetà inkwistjoni kienet giet iffrizata li, kontrarjament ghal dak ritenut mill-ewwel Qorti, kellu jfisser li huwa agixxa tempestivament, u ma kellux isofri pregudizzju irrimedjabbli. Ghaldaqstant jishaq li l-azzjoni odjerna ma setghet qatt tigi kkonsidrata bhala preskritta. Jargumenta li l-fatt li l-ewwel Qorti ma semmiet xejn dwar il-kawzjoni hija indikazzjoni cara li ma haditx konjizzjoni taghha, mentri din hija tassew rilevanti, peress li ghandha l-

effett li tinterrompi l-preskrizzjoni u tippermetti lill-appellant li jressaq it-talbiet vantati minnu permezz tar-rikors promotur. Barra minn hekk jinghad ukoll mill-attur appellant li min jivvanta certifikat ta' titolu assolut biss jista' jinvoka l-preskrizzjoni, mentri l-konvenut appellat ma setax jinvoka tali preskrizzjoni ladarba m'ghandux titolu assolut, konsiderazzjoni ohra li l-ewwel Qorti naqset milli taghmel. Ghalhekk jishaq li l-ewwel Qorti kienet zbaljata meta kkonsidrat li ghadda l-perjodu preskrittiv ta' ghaxar snin minghajr ma kien interrot dan l-istess perjodu.

Ghandu jinghad mal-ewwel li din il-Qorti ssib li l-attur appellant ghandu ragun fil-kaz ta' dan l-aggravju. Jibda billi jigi osservat illi l-Artikolu 23(1) tal-Att dwar ir-Reistrazzjoni ta' Artijiet (Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta) jipprovdi li r-registrazzjoni ta' xi persuna bhala sid ta' art b'titolu li ma jkunx titolu garantit ma ghandhiex tolqot jew tippregudika li jigu inforzati xi dritt jew interess li jkun kontra jew jidderoga t-titolu tal-ewwel sid registrat u li jkunu jezistu jew li jistghu jinqalghu meta l-art tigi registrata ghall-ewwel darba. Issa, minn ezami tac-Certifikat ta' Titolu mahrug f'isem il-konvenut appellat, li jgib ir-referenza 09000302, dan mhux wiehed garantit. Dan ifisser li, kif gustament rilevat mill-attur appellant, l-istess certifikat ma jistax ikun ta' pregudizzju ghall-pretensjonijiet tieghu formanti parti minn din il-kawza, kif wara kollox, jipprovdi l-istess artikolu tal-ligi in ezami.

Jinghad ukoll li l-Artikolu 23(2) jipprovdi illi r-registratur ghandu, kemm-il darba ma tkunx saret applikazzjoni biex tinkiser il-preskrizzjoni jew kawzjoni ohra li ghandha l-istess effett, jibdel it-titolu f'titolu garantit wara li jghaddu ghaxar snin mill-ewwel registrazzjoni. Issa mill-istess certifikat ta' titolu jirrizulta li filwaqt li l-konvenut appellat kellu l-ewwel registrazzjoni tieghu approvata fid-19 ta' Gunju, 1996, l-istess Registru tal-Artijiet approva li ssir kawzjoni fil-21 ta' Ottubru, 2005. Jirrizulta wkoll li din il-kawzjoni saret mill-attur appellant. Meta wiehed iqis id-dati appena msemmija, huwa al kwantu ovvju li l-kawzjoni saret fi zmien utli, qabel ma sehh id-dekors taz-zmien ta' ghaxar snin, preskritt mil-ligi. Isegwi li l-perjodu preskritt mill-istess ligi gie nterrott permezz tal-kawzjoni maghmula mill-attur appellant u dan ai termini tal-Artikolu 23(2) tal-imsemmi Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta. Kwindi kienet zbaljata l-ewwel Qorti meta rriteniet "*Illi jirrizulta pacifiku li dan il-perjodu ghadda minghajr b'xi mod ma nkisret il-preskrizzjoni fir-rigward".* Lanqas ma kienet korretta l-ewwel Qorti meta rriteniet illi "*din il-kwistjoni hi wkoll rizolta irrimedjabbilment*", inkwantu r-Registratur tal-Artijiet ma seta' qatt jibdel it-titolu tal-konvenut appellat minn wiehed mhux garantit ghal wiehed garantit, ladarba jirrizulta li saret id-debita kawzjoni opportuna li kisret it-terminu preskrittiv. L-effett ta' din il-kawzjoni jinsab rapportat f'ittra mahruga mill-istess Registru tal-Artijiet fil-21 ta' Ottubru, 2005.

Isegwi li t-tieni aggravju tal-attur appellant sa fejn jissejjes fuq l-applikazzjoni u interpretazzjoni skorretta moghtija mill-ewwel Qorti fir-rigward tal-Artikolu 23(2) tal-Kap. 296, jirrizulta fondat, u jimmerita li jintlaqa' inkwantu l-azzjoni tieghu mhix milquta bil-preskrizzjoni sollevata mill-appellat Registratur tal-Artijiet.

Imiss li jigi trattat l-aggravju l-iehor tal-attur appellant, dak dwar jekk issodisfax l-oneru tal-prova imposta fuqu. Bazikament huwa qieghed jitlob rikonsiderazzjoni tal-apprezzament tal-provi maghmul mill-ewwel Qorti, peress li jishaq li huwa ssostanzja l-premessi ghat-talbiet tieghu b'mod konvincenti. L-attur appellant jishaq li huwa ghandu titolu ta' enfitewsi perpetwa fuq nofs indiviz ta' porzjon art maghrufa ta' Bur Bagiar il-Qrendi tal-kejl ta' circa 1840 metru kwadru. Huwa jikkontendi li n-nanniet paterni tieghu, Giuseppe u Carmela konjugi Sciberras, kienu akkwistaw din il-proprjetà permezz ta' att pubbliku fl-atti tan-nutar Dr Francesco Farrugia fl-14 ta' Lulju, 1915. Huwa pprezenta wkoll it-testmenti relattivi sabiex juri li din l-art sussegwentement intirtet mill-erba' ahwa, ulied l-istess Giuseppe u Carmela konjugi Sciberras. Konsegwentement huwa wiret kwart indiviz appartenenti lil missieru u kwart indiviz minghand iz-zija Carmela Sciberras, li kienet innominat lill-genituri tieghu bhala unici eredi taghha. Ghalhekk filwaqt li missieru kien wiret kwart indiviz tal-proprjeta' inkwistjoni, huwa bhala uniku eredi ta' missieru wiret kemm sehem il-missier, kif ukoll sehem iz-zija

Carmela Sciberras, li halliet lill-genituri tieghu bhala eredi taghha. B'hekk huwa wiret zewg kwarti ekwivalenti ghal nofs indiviz tal-art inkwistjoni.

In sostenn tat-talbiet tieghu, l-attur appellant jelenka s-segwenti kuntratti esebiti minnu in sostenn tal-pretensjonijiet tieghu ta' enfitewsi fuq l-art mertu tal-kawza:

- Kuntratt ta' akkwist ta' enfitewsi perpetwa fl-atti tan-Nutar Francesco Farrugia datat 14 ta' Lulju, 1915, fejn in-nanniet paterni akkwistaw l-art maghrufa ta' Bur Bagiar il-Qrendi; kif ukoll in-nota ta' registrazzjoni relattiva bin-numru 1273.

- Testment *unica charta* ta' Giuseppe u Carmela konjugi Sciberras fl-atti tan-Nutar Francesco Farrugia datat 21 ta' Awwissu, 1919, fejn gew nominati eredi universali l-erba' wlied, Carmela Sciberras, Marianna Sciberras, Vincenza Sciberras u Giuseppe Sciberras, f'ishma ndaqs bejniethom.

- Testment ta' Carmela Sciberras fl-atti tan-Nutar Francesco Farrugia datat 28 ta' Gunju, 1939, li nnominat bhala unici eredi taghha lil huha Giuseppe Sciberras u martu Caterina Sciberras.

- Testment ulterjuri ta' Carmela Sciberras fl-atti tan-Nutar Giovanni Caruana datat 17 ta' Marzu, 1943.

- Testment *unica charta* ta' Giuseppe u Caterina Sciberras (genituri tal-attur appellant) fl-atti tan-Nutar Nicola Said, datat 14 ta' Lulju, 1959, fejn innominaw bhala eredi taghhom universali lill-attur appellant Giuseppe Sciberras.

- Testment ta' Carmela Sciberras fl-atti tan-Nutar Nicola Said, datat 14 ta' Lulju, 1959, fejn innominat lill-genituri tal-attur appellant bhala unici eredi universali taghha. Gew esebiti wkoll in-noti ta' insinwa tal-istess testmenti.

Fil-fehma tal-attur appellant, id-dokumenti kollha esebiti minnu ma kellhom ihallu ebda dubju li huwa tabilhaqq ghandu titolu ta' enfitewsi perpetwa fuq l-art mertu tal-kaz in ezami. Konsegwentement jishaq li kien in-nuqqas fl-apprezzament tal-provi maghmul mill-ewwel Qorti, li lanqas spjegat x'kienu l-lakuni konstatati minnha, li wassal ghac-cahda tat-talbiet tieghu. Jinghad mill-attur appellant li l-fatt li l-ewwel Qorti rriskontrat nuqqas ta' pjanta mal-kuntratt ta' akkwist tal-antenati tieghu tal-14 ta' Lulju, 1915, dan in-nuqqas kien meghlub bil-fatt li l-art fl-istess kuntratt kienet iggib l-istess isem ta' kif inhi maghrufa llum, li skont hu kien bizzejjed li jisposta l-oneru tal-prova minn fuqu ghal fuq il-konvenut

u dan a bazi tal-principju *reus in excipiendo fit actor.* L-attur appellant jinsisti li huwa rnexxielu jeghleb il-principju enuncjat mill-ewwel Qorti ta' *actori incumbit onus probandi u actore non probante reus absolvitur,* stante li ssodisfa l-oneru tal-prova, mentri kien il-konvenut appellat li ma ressaq ebda prova li b'xi mod jikkontradici dak ipprovat minnu. Jinsisti li l-konvenut ma ressaq ebda dokument li jikkonferma l-provenjenza tal-allegat titolu li kellu missieru fuq l-art inkwistjoni. Ghalkemm il-konvenut appellat kellu l-kuntratt ta' donazzjoni tal-1993, li fuqu bbaza l-pretensjonijiet tieghu, dan l-istess kuntratt ma jaghti ebda provenjenza tat-titolu.

L-attur appellant jghid li l-konvenut appellat ma ghandu xejn x'juri biex jikkontrasta t-titolu tieghu ta' enfitewsi perpetwa. Jishaq li l-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist tal-konvenut appellat u dik li ttanta jirregistra, tikkonferma li dan tal-ahhar qieghed jivvanta pretensjonijiet fuq l-art li huwa jqis bhala tieghu. Jaghmel referenza ghax-xhieda moghtija permezz ta' affidavit min-Nutar Mary Grech Pace fejn issir referenza ghal episodju fejn jinghad li l-konvenut appellat kien lest li jirrinunzja ghad-drittijiet tieghu fuq l-istess art ghall-prezz ta' Lm2000, li fil-fehma tal-attur appellant ma kien xejn ghajr tentattiv ta' arrikiment ta' malajr ibbazat fuq pretensjonijiet infondati. Dan meta l-konvenut appellat tul il-proceduri ma ressaq ebda dokumenti jew provi ohra dwar il-provenjenza tal-art u ma ressaq ebda xhieda, ghajr dik tieghu li kienet

wahda pjuttost qasira fejn jinghad minnu li n-nanna tieghu haditu fuq l-art mertu tal-kawza.

Konsegwentement l-attur appellant kien sorpriz li l-ewwel Qorti skartat il-provi kollha mressqa minnu minghajr ebda spjegazzjoni gustifikata. B'kuntrast mal-konvenut appellat li ma pprova xejn, huwa pprezenta b'mod komplut, ir-ricerki kollha relevanti li juru minn fejn hu naxxenti t-titolu tieghu ta' enfitewsi perpetwa u dan fil-kwoti rilevanti kif spjegat qabel. Jaghmel referenza ghax-xhieda ta' terzi persuni fis-sens li l-art inkwistjoni kienet tinhadem mill-qraba tal-attur, senjatament ix-xhieda ta' Antonia Mizzi u Vincenza Zammit. Dan kollu fil-fehma tal-attur appellant, ghandu jimmilita favurih, fis-sens li jqis li ssodisfa lil hinn minn kull dubju l-oneru tal-prova rikjest minnu skont il-ligi li huwa tassew ghandu titolu ta' enfitewsi perpetwa inkwantu ghal nofs indiviz fuq l-art maghrufa bhala ta' Bur Bagiar, fil-Qrendi. Ghalhekk jishaq li l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni zbaljata u li l-konvenut appellat ma ghandu ebda dritt jivvanta xi pretensjoni fuq l-istess art.

Fir-rigward ta' dan l-ahhar aggravju, li bazikament jattakka l-apprezzament tal-provi maghmul mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tirrileva, kif kellha diversi drabi okkazzjonijiet ohra li taghmel, li bhala regola, hija ma tiddisturbax leggerment l-apprezzament tal-provi li tkun ghamlet l-ewwel Qorti, jekk tara li dik il-Qorti setghet legalment u ragjonevolment

tasal ghall-konkluzjoni li tkun waslet ghaliha. Din il-Qorti ta' revizjoni tintervjeni biss jekk tirradika fiha l-fehma li l-apprezzament li ghamlet l-ewwel Qorti huwa manifestament zbaljat b'mod li jekk tibqa' tregi l-konkluzjoni bbazata fuqu tkun qed issir ingustizzja manifesta lejn xi parti. (Ara f'dan is-sens sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Ottubru, 2001, fil-kawza fl-ismijiet **Paul Formosa v. Salvu Debono**). Peress, pero`, li minn ezami tas-sentenza appellata tassew ma jirrizultax li tinghata spjegazzjoni tal-*lacunae* dokumentarji riskontrati minnha dwar l-art mertu tal-proceduri, jew rigward in-nuqqas ta' ness testamentarju vantat mil-attur, jehtieg li jsir ezami akkurat da parti ta' din il-Qorti.

Kif inghad qabel, fl-*actio rei vendicatoria* jispetta lill-attur jipprova t-titolu tieghu, u ladarba l-attur appellant ma rnexxielux jaghmel dan, din il-kawza tieqaf hemm u ma hemm ebda htiega li jigi investit it-titolu tal-konvenut appellat. Kif ritenut minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tat-12 ta' Jannar 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Arthur Kiomall et v. Francis Borg et**:

> "*14. L-actio rei vindicatoria hija azzjoni li tezisti taht il-ligi Maltija li permezz taghha l-attur jipprova jirrivendika minn ghand il-konvenut proprjeta' li hu jemmen li ghandu titolu validu fuqha u dan permezz ta' provi li juru b`mod pozittiv li l-proprjeta' inkwistjoni hija tieghu.*
>
> "*15. F'kawza rivendikatorja, l-konvenut principalment jista' jressaq zewg difizi: jsostni u jgib provi fis-sens illi hu ghandu l-pussess tal-proprjeta' inkwistjoni jew inkella illi ghandu titolu validu skont il-ligi fuq din il-proprjeta'.*
>
> "*16. Tradizzjonalment f'azzjoni rivendikatorja l-attur irid jipprova d-dominju, ossija l-proprjeta' fih, tal-haga li jrid jirrivendika u ma hux*

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

Ghalkemm tradizzjonalment l-attur fl-*actio rei vendicatoria* ghandu jipprova t-titolu tieghu fuq l-art posseduta mill-konvenut minghajr ombra ta' dubju (u cioe`, jipprova titolu originali), fis-snin ricenti kien accettat mill-qrati taghna li huwa bizzejjed li jipprova li ghandu titolu ahjar minn dak tal-konvenut sabiex jirbah il-kawza meta l-konvenut jeccepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduci provi f'dan is-sens. F'dak il-kaz isir ezami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jigi stabbilit min ghandu l-ahjar titolu fuq il-haga mertu tal-kwistjoni. Min jitlob ir-rivendika ta' immobbli ghandu d-dmir li qabel xejn jipprova l-proprjetà tieghu. Il-konvenut ma ghandux ghalfejn jiehu xi inizjattiva sakemm issir il-prova u jekk dik il-prova ma ssirx huwa ghandu jirbah il-kawza. Jekk f'ghajnejn il-Qorti jidher li hemm l-inqas dubju dwar il-proprjeta' tar-rivendikant hija ghandha ssostni lill-possessur. L-azzjoni ta' rivendika tigi konvertita f'*actio publiciana* meta l-konvenut jeccepixxi titolu, izda f'dak il-kaz l-attur xorta wahda ghandu jipprova t-titolu tieghu, u jkun wara li ssir dik il-prova li jkun jispetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Frar, 2014, fil-kawza fl-ismijiet **Sebastian sive Bastjan Vella et v. Charles Curmi**).

Fil-kaz in ezami huwa l-istess attur appellant li esebixxa l-kuntratt li fuqu l-konvenut appellat jibbaza t-titolu tieghu. Madankollu huwa l-attur appellant li ghandu jipprova t-titolu tieghu l-ewwel. Kif enuncjat fil-gurisprudenza appena citata, f'kaz li jissussisti xi dubju dwar it-titolu reklamat mill-attur, mhux mehtieg li din il-Qorti tidhol fl-ezami tal-allegat titolu tal-konvenut. Huwa biss meta ma jezistix dubju dwar it-titolu tal-attur illi jinkombi fuq il-konvenut li jipprova t-titolu vantat minnu. Ghalhekk meta din il-Qorti tapplika l-principji hawn qabel imsemmija ghall-fatti tal-kaz in ezami, jirrizulta s-segwenti: l-uniku kuntratt pubbliku prodott mill-attur appellant in sostenn tat-titolu tieghu huwa l-kuntratt ta' akkwist ta' enfitewsi perpetwa fl-atti tan-Nutar Francesco Farrugia datat 14 ta' Lulju, 1915, fejn in-nanniet paterni akkwistaw l-art maghrufa ta' Bur Bagiar, il-Qrendi. Ghalkemm l-attur appellant jissottometti li huwa ghandu titolu ta' enfitewsi perpetwa inkwantu ghal nofs indiviz tal-istess art, ma pprezenta ebda dokument iehor ghajr ghal diversi testmenti tal-antenati tieghu. Madankollu huwa ritenut li, peress li t-trapass taz-zmien mill-kuntratt tal-1915 li qieghed jistrieh fuqu l-attur appellant huwa wiehed konsiderevoli, dan fih innifsu ma jeskludix li seta' kien hemm xi trasferiment tal-istess ishma li huwa jivvanta fuq l-istess art.

Jigi rilevat li ghalkemm l-attur jistrieh fuq id-dikjarazzjoni maghmula min-Nutar Mary Grech Pace li tghid li mir-ricerki maghmula minnha ma jirrizultax li l-antenati tal-attur, Giuseppe u Carmela konjugi Sciberras, iddisponew mill-art matul hajjithom, l-istess ricerki qatt ma gew esebiti in atti sabiex isostnu din l-asserzjoni. Dawn ir-ricerki setghu jaghtu stampa aktar cara ta' x'gara mill-proprjetà tul dawn is-snin u jsostnu t-tezi attrici li l-imsemmija proprjetà kienet verament baqghet f'idejn il-familja tal-attur appellant. Hekk ukoll kien jinkombi fuq l-istess attur appellant li jressaq bhala prova r-ricerki ta' trasferimenti li setghu saru miz-zija tieghu Carmela Sciberras u mill-genituri tieghu Giuseppe u Caterina Sciberras, li setghu wkoll iddisponew mill-ishma relativi fuq l-imsemmija proprjetà. Il-fatt li l-attur appellant ressaq prova li huwa l-eredi uniku tal-genituri tieghu ma jeskludix li l-istess art setghet giet trasferita. Wara kollox ebda testment esebit mill-attur appellant ma jaghmel referenza specifika ghall-imsemmija art. Lanqas ma gewipprezentati d-denunzji tas-successjoni relativi konsegwenti ghall-mewt tal-imsemmija predecessuri tal-istess attur appellant, inkwantu dawn setghu jikkostitwixxu prova rilevanti li l-attur appellant, u qablu l-predecessuri tieghu, kienu qeghdin izommu ferm il-pretensjonijiet taghhom fuq l-istess art.

Jigi osservat ukoll li mix-xhieda mressqa mill-attur appellant, senjatament dik ta' Antonia Mizzi u ta' Vincenza Zammit, huwa

interessanti l-fatt li jinghad minn dawn ix-xhieda li jiftakru lill-genituri tal-attur appellant, Joseph u Catherine Sciberras, jahdmu din l-ghalqa, izda hadd minnhom ma jsemmi li kien l-istess attur appellant li kien jahdem din l-ghalqa. Ma tressaq ebda membru iehor tal-familja tal-attur appellant li ghandu jew kellu xi interess (sehem indiviz) fl-istess ghalqa li jikkonferma l-pretensjonijiet attrici, kif lanqas ma tressaq xi rapprezentant mid-Dipartiment tal-Agrikoltura, sabiex jinghad f'isem min tinsab registrata l-istess ghalqa.

Lanqas l-argument tal-attur appellant li l-konvenut appellat offra li jirrinunzja ghad-drittijiet tieghu ghas-somma ta' Lm2000 ma tista' titqies bhala gharfien tat-titolu tal-attur fuq l-istess art, peress li f'azzjoni bhal dik odjerna, it-titolu tal-attur irid jigi minnu ppruvat fuq kriterji oggettivi, aktar milli semplici attegjament tal-parti konvenuta. (Ara f'dan is-sens is-sentenza qabel citata fl-ismijiet **Kummissarju tal-Artijiet v. Frans Mallia**).

Inkwantu ghan-nuqqas ta' pjanta mal-kuntratt ta' akkwist ta' cens perpetwu tal-14 ta' Lulju, 1915, da parti tal-predecessuri fit-titolu tal-attur appellant, hekk kif rilevat mill-ewwel Qorti, din il-Qorti ma taqbilx mal-asserzjoni tal-attur appellant li huwa skariga l-oneru tal-prova impost fuqu rigorozament bl-azzjoni rivendikatorja intentata minnu bil-fatt li pprova li l-art kif imsejha fl-imsemmi kuntratt tal-1915 hija l-istess art kif

inhi maghrufa llum. Wara kollox, kif jirrizulta mill-istess pjanti esebiti in atti, l-art denominata ta' Bur Bagiar hija hafna akbar mis-sit in kontestazzjoni. Ta' min jinnota wkoll li fid-deskrizzjoni tal-art fil-kuntratt tal-1915, jinghad hekk "*la clausura appellata Bur Bagiar limiti del Qrendi, contrada ta' Bur Bagiar...*", u din id-deskrizzjoni wkoll taghti lil wiehed x'jifhem li l-lokalità (contrada) stess kienet maghrufa bhala ta' Bur Bagiar.

Hekk ukoll din il-Qorti ma tistax tiskarta d-dubju mqanqal mill-konvenut appellat inkwantu jinghad minnu li ma hemm ebda prova li l-art deskritta fil-kuntratt tal-1915, hija dik l-istess art li huwa akkwista permezz tal-kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-nutar Dr Carmelo Lia tat-8 ta' April, 1993. Dan qieghed jinghad peress li mill-kejl u l-irjieh fil-kuntratt tal-1915 jinghad li l-art akkwistata mill-antenati tal-attur appellant kienet: "*della capacita di circa un tumolo e quattro mondelli, confina da levante con strada, e tramontana con beni di Paolo Cassar, e ponente beni degli eredi di Antonio Fenech…*". Issa l-kejl ta' tomna u erba' sighan (fejn tomna hija ekwivalenti ghal 1124.09 metru kwadru) jikkontrasta ferm mal-kejl tal-art li jirrizulta mill-kuntratt ta' donazzjoni tal-konvenut appellat tal-1993, u mill-pjanta annessa mal-istess kuntratt, fejn jinghad li l-art Ta' Bur Bagiar hija tal-kejl ta' cirka 3221 metru kwadru, li hija ferm akbar minn dik pretiza mill-attur appellant.

Lanqas ma jista' jinghad li l-irjiehat jaqblu, inkwantu fil-kuntratt ta' donazzjoni tat-8 ta' April, 1993, jinghad li l-art hija: "*bounded to the East by Triq tal-Providenza leading to Siggiewi, and to the South West by an alley and to the North by property of Paul Muscat".* L-uniku rih li forsi wiehed jista' jghid li jaqbel huwa dak ta' Lvant fejn fil-kuntratt tal-1915 tissemma triq li madankollu ma tirrizulta ebda deskrizzjoni ulterjuri dwarha, mentri fil-kuntratt tal-1993 it-triq hija deskritta aktar b'mod specifiku bhala "*Tal-Providenza leading to Siggiewi*". Izda l-istess triq, kif jirrizulta mill-pjanti esebiti fl-atti, hija wahda pjuttost twila u hemm diversi ghelieqi li jikkonfinaw maghha fuq ir-rih ta' Lvant taghhom. Ghalhekk salv id-denominazzjoni tal-art bhala "Ta' Bur Bagiar", u l-konfini tar-rih ta' Lvant, il-qies tal-art fiz-zewg kuntratti, kif ukoll id-deskrizzjoni tal-bqija tal-irjiehat huma differenti. Isegwi li certament b'daqshekk wiehed ma jistghax jghid b'konvinzjoni li z-zewg kuntratti jitrattaw l-istess art.

Dawn il-fatturi kollha jwasslu lil din il-Qorti ghall-konkluzjoni li l-azzjoni attrici ma tistax tirnexxi inkwantu hemm wisq dubji li jostakolawha milli tghaddi mill-gharbiel tal-azzjoni rivendikatorja. Lanqas jekk it-talbiet attrici jigu ezaminati mill-perspettiva tal-*actio publiciana,* ma tista' tirnexxi. Ghalkemm it-titolu tal-attur appellant huwa eqdem minn dak tal-konvenut appellat u huwa minnu li l-konvenut appellat ma jressaq ebda prova dwar il-provenjenza tal-art suggett tal-kuntratt ta'

donazzjoni, kif inghad qabel, ladarba jezisti d-dubju dwar it-titolu reklamat mill-attur appellant mhux mehtieg li din il-Qorti tidhol fl-ezami tal-allegat titolu tal-konvenut appellat. Kien ikun mod iehor li kieku ma kienx jezisti dubju dwar it-titolu tal-attur appellant, peress illi kien imbaghad jinkombi fuq il-konvenut appellat li jipprova t-titolu tieghu. Izda ladarba l-attur appellant ma rnexxielux jissupera l-ewwel ostakolu dwar it-titolu tal-proprjetà kif vantat minnu, din il-Qorti mhix tenuta taghmel ebda ezami komparattiv ta' titoli.

Ghalhekk ghalkemm l-azzjoni attrici mhix preskritta ai termini tal-Artikolu 23(2) tal-Kapitolu 296 tal-Ligijiet ta' Malta, fil-mertu, din il-Qorti waslet ghall-istess konkluzjoni bhal dik ta' qabilha, li l-azzjoni attrici ma tistax tirnexxi u konsegwentement dan l-aggravju ser jigi michud.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-attur appellant Joseph Sciberras, billi filwaqt li tilqa' l-istess limitatament billi tichad l-ewwel eccezzjoni tar-Registratur tal-Artijiet, stante li l-azzjoni attrici mhix preskritta, izda tichad il-bqija tal-appell u tikkonferma l-bqija tas-sentenza fil-mertu tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili, tas-17 ta' Ottubru, 2012, fl-ismijiet premessi.

Bl-ispejjez kollha ta' din il-kawza, inkluzi dawk in prim istanza, jithallsu mill-istess attur appellant, salv l-ispejjez rigwardanti l-ewwel eccezzjoni

tal-konvenut Registratur tal-Artijiet, li ghandu jbati l-ispejjez in konnessjoni mal-istess eccezzjoni.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
mb