QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(President)
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar il-Ħamis 14 ta' Marzu 2019

Numru 1
Ċitazzjoni numru 40/02 JA

G & Z Construction Limited

v.

Vincent Gauci u martu Maria Rosaria Gauci; u b'dikriet tat-13 ta' Marzu 2002 issejjaħ fil-kawża r-Reġistratur tal-Artijiet; u b'dikriet tal-5 ta' Frar 2007 issejħu wkoll fil-kawża *L & D Attard Limited* u Charles Ciantar

1. Dan huwa appell tal-konvenuti Vincent u Maria Rosaria Gauci minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Novembru 2013 li laqgħet it-talba tas-soċjeta attriċi għal dikjarazzjoni li biċċa art okkupata mill-istess konvenuti hija proprjetà tal-attriċi u għalhekk ordnat li jwaqqgħu kull binja li tellgħu fuqha u jrodduha lill-attriċi. Hemm ukoll

appell inċidentali ta' Charles Ciantar, imsejjaħ fil-kawża, minn dik il-parti tas-sentenza li ikkundannatu jħallas sehem mill-ispejjeż.

2. Din il-kawża saret għax is-soċjeta attriċi tgħid illi l-konvenuti Gauci kellhom il-pussess ta' biċċa art proprjetà tal-istess attriċi. L-attriċi għalhekk talbet illi l-qorti:

»1. tiddikjara li l-art kollha delinejata bil-kulur aħmar fil-pjanti hawn annessi inkluż il-porzjon immarkat bl-isfar hija proprjetà unika u assoluta tas-soċjetà attrici;

»2. sussegwentement, tikkundanna u tordna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss minn din il-qorti, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi:

»(i) iwaqqa' u jiddemolixxi kull bini u strutturi li talvolta bena u kkostruwixxa fuq l-imsemmija porzjon art proprjetà tas-soċjetà attriċi; u

»(ii) jirrilaxxjaha ħielsa u vakanti minn kull pussess u dana billi jiżgombra mill-istess art fiż-żmien lilu prefiss;

»3. tawtorizza lis-soċjetà attriċi sabiex fin-nuqqas li l-konvenut jagħmel dak lilu ordnat fit-tieni talba, tagħmel dawk ix-xogħlijiet neċessarji għall-finijiet tal-istess talba a spejjeż esklussivament tal-konvenut;

»4. tordna lir-Reġistratur tal-Artijiet sabiex jagħmel korrezzjoni fir-Reġistru u dan billi skond artikolu 51 subinċiż 5 tal-Kap. 296 tal-Liġijiet ta' Malta jħassar u jissopprimi kull kawzjoni magħmula mill-konvenut Vincent Gauci kif fuq imsemmi, rigwardanti l-porzjoni art mertu ta' din il-kawża.

»Bl-ispejjeż inkluż tal-mandat ta' inibizzjoni fl-istess ismijiet, u bil-konvenut minn issa nġunt għas-subizzjoni.«

3. Il-konvenuti Gauci ressqu l-eċċezzjoni, fost oħrajn, illi l-art hija tagħhom.

4. Issejjaħ fil-kawża r-Reġistratur tal-Artijiet, li ressaq l-eċċezzjoni, fost oħrajn, illi l-preżenza tiegħu fil-kawża hija meħtieġa biss għall-għanijiet tal-art. 51(5) tal-Att dwar ir-Reġistrazzjoni tal-Artijiet [Kap. 296] u għal-daqstant ma għandux jeħel spejjeż.

5. Sussegwentement issejħu fil-kawża wkoll is-soċjetà *L & D Attard Company Limited* u Charles Ciantar, awturi fit-titolu tas-soċjetà attriċi. *L & D Attard Company Limited* ressqet l-eċċezzjoni, fost oħrajn, illi ssejħet fil-kawża għalxejn għax it-talbiet tal-attriċi ma jistgħux jintlaqgħu kontra tagħha u għalhekk għandha tinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju u ma għandhiex teħel spejjeż. Charles Ciantar ukoll ressaq l-eċċezzjoni li għandu jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju u ma għandux ibati spejjeż għax hu ma naqas minn ebda obbligu tiegħu bħala bejjiegħ lill-attriċi tal-art li dwarha saret il-kawża.

6. L-ewwel qorti iddeċidiet hekk:

> »… … … il-qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u tal-imsejħa fil-kawża u tilqa' t-talbiet kollha attriċi, u għall-fini tat-tieni u t-tielet talba tipprefiġġi terminu ta' xahar. Il-qorti qed tinnomina għall-istess skop lill-perit arkitett A.I.C. Godwin Abela.
>
> »L-ispejjeż tal-kawża (inklużi tar-Reġistatur tal-Artijiet) jkunu a kariku tal-konvenuti konjuġi Gauci, filwaqt li l-imsejħa fil-kawża l-oħra għandhom iħallsu l-ispejjeż tagħhom «

7. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »Illi r-rappreżentanti tas-soċjetà attriċi qed jirreklamaw illi l-konvenut abbusivament qed jokkupa proprjetà tagħhom u allura qed jitolbu l-iżgumbrament tiegħu minnha. Il-konvenut qed jeċċepixxi li l-proprjetà hija fil-fatt tiegħu billi akkwistaha bis-saħħa tal-kuntratt imsemmi minnu. Ma hemmx dubju minn dak li ngħad allura illi din hija l-hekk imsejħa azzjoni rivendikatorja.
>
> »Illi hu risaput tradizzjonalment illi f'kawża simili l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu mingħajr ebda ombra ta' dubju … … …
>
> »… … …
>
> »Illi fis-snin riċenti din il-pożizzjoni ċċaqalqet xi ftit tant illi l-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet John Vella *et v.* Sherlock Camilleri mogħtija fit-12 ta' Diċembru 2002 adottat pożizzjoni kemmxejn differenti billi qalet illi:

»"… il-qrati tagħna, konsapevoli bid-diffikoltà li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja aċċettaw il-possibbiltà li l-attur jirnexxi fil-kawża li jagħmel in forza tal-*actio publiciana*. Hekk fil-kawża Attard *nomine v.* Fenech deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1875 (Vol VII p 390) osservat '*che l'azione intentata dell'attore nel suo libello quale procuratore dell'assente Angelo Zarb è duplice, la rivendicatoria e la publiciana, giusta i principii della legge romana; colla prima l'attore deve provare di aver il dominio della cosa che vuole rivendicare; colla seconda di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e più debole del suo. Che è ricevuto nel foro che le dette due azioni si possono cumulare ed esercitare alternattivamente, nonostante che anche tendono allo stess oggetto*' (Ara ukoll Fenech *v.* Debono deċiża mill-Prim Awla fl-14 ta' Mejju 1935)."

»Illi għalhekk għalkemm l-iżvilupp jidher riċenti fil-verità l-hekk imsejħa *actio publiciana* kienet ġà ġiet applikata aktar minn mitt sena ilu. Tenut kont tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut allura dan l-insenjament japplika għall-kawża odjerna fil-konfront tiegħu.

»Illi l-atturi mal-att promotorju esebew tliet kuntratti kompriż dak li permezz tiegħu huma akkwistaw l-art kontiża bejn il-partijiet. Minn dawn il-kuntratti jirriżulta li huma akkwistaw mingħand is-soċjetà *L & D Attard Company Limited* u Carmelo Ciantar b'att pubblikat minn Nutar Pierre Cassar fl-1995 u dawn kienu akkwistaw fl-1990 b'att pubblikat mill-istess nutar fl-1990 mingħand diversi persuni. Esebew ukoll pjanti biex jindikaw l-art reklamata minnhom.

»Illi da parti tiegħu l-konvenut esebixxa l-kuntratt tal-akkwist tiegħu li ġie pubblikat fid-29 ta' Ġunju 1984 min-Nutar Carmelo Lia li permezz tiegħu huwa akkwista l-fond numru 7, Triq San Lawrenz, il-Kalkara u l-art annessa miegħu. Huwa kien akkwista b'titolu ta' lokazzjoni l-istess fond xi snin qabel (1980). Fl-2002 u wara li ġiet istitwita l-kawza, il-konvenut għamel żewġ kuntratti korrettorji, pubblikati mill-istess nutar; permezz tagħhom huwa ddikjara huwa u martu kienu krew u okkupaw *in bona fide* l-biċċtejn art 'il fuq u 'l isfel mid-dar tagħhom u meta xtraw fl-1984 kienu qed jakkwistaw bil-ħsieb li jakkwistaw dawn il-biċċtejn art ukoll; naturalment fuq dan l-att il-venditur Francia ma deherx għaliex kien ġà miet. Madankollu jidher (għaliex it-testment ma ġiex esebit u d data tal-mewt tiegħu hija indikata bħala preċedenti għall-att tal-1984 imsemmi!) li ħalla bħala werriet lil ċertu Joseph Gauci (apparentement hu l-konvenut) illi allura deher bħala werriet tiegħu ukoll. Fit-tieni kuntratt ġiet indikata b'aktar preċiżjoni l-qies tal-istess art.

»… … …

»Dokumenti Esebiti

»Is-segwenti huma wħud mid-dokumenti esibiti meqjusin mill-esponent bħala l-aktar dokumenti rilevanti għall-kawża:

"A. Kuntratt datat 16 ta' Marzu 1995 fl-atti tan-Nutar Dott. Pierre Cassar li permezz tiegħu s-soċjetà *L & D Attard Ltd* u Carmelo Ciantar biegħu lis-soċjetà attriċi *G & Z Construction Ltd* biċċa art fabbrikabbli magħrufa bħala *Tal-Wileġ* fil-Kalkara, b'kejl ta' 221.84 metri kwadri

fabbrikabbli u 150 metri kwadri l-parti stradali; ma' dan il-kuntratt kien hemm pjanta annessa bil-konfigurazzjoni tal-art mibjugħa.

»B. Kuntratt datat 14 ta' Novembru 1990 fl-atti tan-Nutar Dott. Pierre Cassar li permezz tiegħu Maria Carmela Gatt u t-tfal tagħha biegħu lis-soċjetà *L & D Attard Company Ltd* u lil Carmelo Ciantar biċċa art fabbrikabbli magħrufa bħala *Tal-Wileġ* fil-Kalkara, b'kejl ta' 221.84 metri kwadri fabbrikabbli u 150 metri kwadri l-parti stradali; ma' dan il-kuntratt kien hemm pjanta annessa bil-konfigurazzjoni tal-art mibjugħa.

»C. Skrittura privata datata 5 ta' Mejju 1980 li biha l-konvenut Vincent Gauci kera razzett bin-numru 7 St Lawrence Street, Kalkara u art madwaru b'kejl mhux speċifikat mingħand W.N. Francia għall-perjodu ta' tliet snin; ma kienx hemm pjanta annessa ma' din l-iskrittura.

»D. Kuntratt datat 29 ta' Ġunju 1984 fl-atti tan-Nutar Dott. Carmelo Lia li permezz tiegħu l-konvenut Vincent Gauci akkwista d-dar numru 7 fi triq bla isem msejħa New Street off St. Lawrence Street, Kalkara flimkien ma' biċċa art b'kejl ta' 490 metri kwadri konfinanti minn Nofsinhar mat-triq bla isem ġà' msemmija, mill-Lvant ma' Watermill Street u mit-Tramuntana ma' proprjetà tal-gvern; il-pjanta annessa ma' dan il-kuntratt fejn fl-1 ta' Marzu 2002 ġew inklużi 166.5 metri kwadri fejn illum hemm il-garaxx tal-konvenut u fil-11 ta' Settembru 2002 ġie dikjarat lill-art mibjugħa fil-kuntratt oriġinali kellha kejl ta' 1026.68 metri kwadri.

»E. Kuntratt datat 19 ta' Jannar 1979 fl-atti tan-Nutar Dott. Paul Pullicino li permezz tiegħu Maria Paris, Catherine Gatt, u John Gatt xtraw id-dirett dominju perpetwu ta' biċċa art magħrufa bħala *Tal-Wileġ* fil-limiti tal-Kalkara b'kejl ta' 2810 metri kwadri mingħand William Francia; din l-art tmiss mill-Grigal ma' beni tal-venditur Francia, mit-Tramuntana mal-iskola tal-gvern u mill-Lbiċ ma' St Lawrence Street; l-art kienet ukoll soġġetta għal dritt ta' passaġġ bir-riġel u bil-bhima għal fuq il-porzjon t'art adjaċenti proprjetà ta' Francia l-venditur, liema art hi deskritta bħala għalqa bir-razzett magħha b'kejl komplessiv ta' 3372 metri kwadri; f'dan l-att il-posizzjoni tal-passaġġ ġiet mibdula skont kif muri fuq il-pjanta annessa mal-istess dokument.

»F. Pjanta tad-Dipartiment tal-Artijiet li tindika l-art li kienet se tiġi esproprjata mill-gvern fil-Kalkara li minnha tifforma parti l-art tal-konvenut; din l-esproprijazzjoni qatt ma saret.

»Illi l-perit tekniku allura wasal għall-konklużjoni illi:

»"i. illi fl-opinjoni tiegħu, mill-provi u dokumenti mressqin u mill-eżerċizzju magħmul minnu, jirriżulta li parti mill-art mixtrija mis-soċjetà attriċi, murija bil-kulur isfar fuq Dok B hawn anness, kienet proprjetà tal-konvenut, għaldaqstant l-ewwel talba attriċi għandha tiġi miċħuda;

»"ii. illi fl-opinjoni tiegħu, mill-provi u dokumenti mressqin u mill-eżerċizzju magħmul minnu, jirriżulta li l-konvenut fil-fatt bena l-garaxx fuq art proprjetà tiegħu, liem' art hi murija bil-kulur isfar fuq Dok B hawn anness, għaldaqstant it-tieni u t-tielet talbiet attriċi għandhom jiġu miċħudin;

»"iii. illi fl-opinjoni tiegħu, mill-provi u dokumenti mressqin u mill-eżerċizzju magħmul minnu, jirriżulta li l-art murija bil-kulur isfar fuq Dok B kienet tifforma parti mir-razzett mixtri mill-konvenut u għaldaqstant l-ewwel eċċezzjoni 1a u t-tieni eċċezzjoni 2a, b u c tal-konvenut għandhom jiġu milqugħin."

"Illi normalment, il-qorti fuq l-iskorta ta' diversi sentenzi ma jkollhiex għalfejn ma taddottax u tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tal-espert tekniku. … … …

»Illi f'dan il-każ però huwa evidenti li meta l-perit tekniku kkonkluda li l-art reklamata mis-soċjetà attriċi "kienet proprjetà tal-konvenut" huwa kien qed jinkludi l-art tad-daqs imsemmija fl-atti korrettorju tal-2002. Dan il-fatt huwa konfermat sija mill-istess perit tekniku in eskussjoni u anke mill-istess konvenut meta ġie kontro-eżaminat.

»Illi għalhekk meta l-konvenut akkwista fl-1984 definittivament ma kienx qed jakkwista l-art reklamata mis-soċjetà attriċi, kontrarjament għal dak li huwa inizjalment eċċepixxa. Kwindi ma jistax jinvoka favur tiegħu l-preskrizzjoni deċennali skond l-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili illi jgħid:

»"Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-propejetà, jippossjedi l-ħaġa immobbli għal żmien għaxar snin, jakkwista l-proprjeta' tagħha."

»Illi dan għaliex, meta ġiet intavolata l-kawża, huwa ċertament ma kellux titolu fuq l-art. Għal kuntrarju l-atti pubblikati mis-soċjetà attriċi jikkonfermaw it-titolu tagħhom. Barra minn hekk kif intqal fis-sentenza riportata fil-Vol. XLVI.II.619 fl-ismijiet <u>Abela *v.* Zammit</u>:

»"… jekk l-istess ċitat jagħżel … li għall-azzjoni attriċi jeċċepixxi dritt ta' proprjetà huwa jkun qiegħed impliċitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu tal-attur, iżda jkun qiegħed jgħid lit-titolu tiegħu huwa aktar validu u kwindi skont ir-regoli probatorji *reus in excipiendo fit actor*, din id-difiża timporta li l-konvenut jgħaddi għall-provi tat-titolu tiegħu u, jekk ma jirnexxix fil-mertu, ikollha tipprevali l-massima *melius est non habere titolum quam habere vitiosum*."

"Illi fl-istess sens wieħed jista' jiċċita s-sentenzi fl-ismijiet <u>Mizzi *nomine v.* Azzopardi</u>" (deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu 1996). Fil-każ in eżami m'hemmx dubju għall-qorti li t-titolu tas-soċjetà attriċi ċertament meta ġiet intavolata l-kawża kien superjuri għal dak tal-konvenut; u l-atteġġjament tiegħu li jikkorreġi l-att tal-akkwist tiegħu huwa sintomatiku ta' min jaġixxi malajr biex jipproteġi l-interessi tiegħu għaliex iħoss li m'humiex tutelati bis-sitwazzjoni legali prevalent f'dak iż-żmien.«

8. Il-konvenuti appellaw b'rikors tat-12 ta' Diċembru 2012 u talbu illi din il-qorti tirriforma s-sentenza appellata billi tikkonfermaha fejn ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-imsejħa fil-kawża u ikkundannathom iħallsu sehem mill-ispejjeż, u tħassarha fil-bqija, u, minflok, tiċħad it-talbiet tal-attriċi. L-attriċi

wieġbet fis-27 ta' Diċembru 2017; *L & D Attard Limited*, imsejħa fil-kawża, wieġbet fis-6 ta' Jannar 2014; Charles Ciantar, ukoll imsejjaħ fil-kawża, wieġeb fis-27 ta' Jannar 2017 u b'appell inċidentali talab ir-riforma tas-sentenza appellata billi tiħassar fejn l-imsejħa fil-kawża ġew kundannati jħallsu l-ispejjeż tagħhom u tikkonfermaha fil-bqija; u r-Reġistratur tal-Artijiet wieġeb fl-24 ta' April 2014.

9. Għall-appell inċidentali ta' Charles Ciantar wieġbu: il-konvenuti Gauci fl-4 ta' Frar 2014; *L & D Attard Limited* fil-15 ta' Frar 2014; u r-Reġistratur tal-Artijiet fl-24 ta' April 2014.

10. Il-konvenuti jsejsu l-appell tagħhom fuq żewġ aggravji: i. li ma irriżultawx l-elementi biex tirnexxi l-*actio rei vindicatoria*; u ii. Illi huma għandhom titolu bis-saħħa tal-preskrizzjoni ta' għaxar snin taħt l-art. 2014 tal-Kodiċi Ċivili.

11. Taħt l-ewwel aggravju tagħhom, il-konvenuti appellanti jinsistu illi biex jirnexxi fl-azzjoni revindikatorja l-attur għandu jipprova li huwa sid il-ħaġa, mhux biss fil-konfront tal-konvenut, izda *erga omnes*, u illi li l-prova li trid issir mill-attur hija waħda rigoruża, u kull dubju, anke l-iċken, ghandu jmur favur il-konvenut pussessur. Isostnu li wkoll jekk il-qorti ma tkunx sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hija għandha tiċħad it-talba tar-rivendikant jekk dan ma jagħtix prova sħiħa u assoluta tad-dominju tiegħu. Jikkritikaw id-deċiżjoni tal-ewwel qorti, fis-sens li, għalkemm hija

ċċitat l-istess prinċipji, xorta waħda ddeċidiet favur is-soċjetà attriċi u saħansitra skartat ir-rapport peritali.

12. Il-qorti tosserva illi l-konvenuti appellanti għandhom raġun igħidu illi tmiss lill-attur il-prova tat-titolu oriġinali, u għandhom raġun ukoll igħidu illi din il-prova trid tkun sħiħa u assoluta, u trid issir ukoll jekk il-konvenut, fl-eċċezzjonijiet tiegħu, jivvanta titolu hu wkoll. Ma huwiex korrett li tgħid illi, għax il-konvenut ivvanta titolu, mela awtomatikament l-attur jinħeles mill-obbligu li jagħmel prova sħiħa u assoluta tat-titolu tiegħu u jrid jagħmel biss prova ta' titolu aħjar. Dan iseħħ biss fil-każ illi fl-eċċezzjoni tiegħu l-konvenut espressament jew impliċitament jammetti t-titolu tal-attur iżda jgħid li hu għandu titolu aħjar, bħal meta l-konvenut jeċċepixxi illi t-titolu li kellu l-attur intilef bil-preskrizzjoni estintiva għax hu, il-konvenut, kisbu bi preskrizzjoni akkwisitiva.

13. Naturalment, il-proprjetà minnha nfisha hija titolu *erga omnes*, u ma jagħmilx sens l-argument tal-konvenut illi trid issir prova ta' proprjetà li tiswa *erga omnes* u mhux proprjetà li tiswa quddiem il-konvenut biss. Il-proprjetà hija dejjem *erga omnes* u ma tistax tkun sid quddiem Sempronju u mhux quddiem Tizju. Hija l-prova – u l-ġudizzju msejjes fuqha – li tkun tiswa biss quddiem il-konvenut u mhux *erga omnes*, appuntu għax l-art. 237 Kod. Proċ. Ċiv. jgħid espressament illi "s-sentenza ma tista' tkun qatt ta' ħsara għal min, la huwa nnifsu u lanqas bil-mezz tal-awturi jew ta' rappreżentant leġittimu tiegħu, ma jkunx parti fil-kawża maqtugħa b'dik is-sentenza".

14. Iċċarat dan il-punt, *i.e.* illi kien imiss lis-soċjetà attriċi li tagħmel prova sħiħa u assoluta ta' titolu oriġinali, ngħaddu issa għall-meritu tal-kwistjoni jekk fil-fatt l-attriċi għamlitx dik il-prova. Jekk imbagħad jinsab li saret dik il-prova, ikun imiss lill-konvenut l-oneru li juri titolu oriġinali li jegħleb dak tal-attriċi, *e.g.* illi t-titolu tal-attriċi ntilef bi preskrizzjoni u nkiseb mill-konvenut.

15. Is-soċjetà attrici ssejjes il-pretensjonijiet taghha fuq dawn il-kuntratti:

    i. kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar tas-16 ta' Marzu 1995 (Dok. GZ 1), li bih l-imsejħa fil-kawża, is-soċjetà *L & D Company Limited* Carmelo u Maria Anna konjuġi Ciantar, bigħu lis-soċjetà attrici *G & Z Construction Limited*:

    > »… porzjon diviża ta' art fabbrikabbli, f'*building scheme* approvata għall-bini ta' *terraced houses*, fil-limiti tal-Kalkara, formanti parti mill-art imsejħa *tal-Wileg*, tal-kejl ta' mitejn wieħed u għoxrin punt tmienja erbgħa metri kwadri (221.84m^2) area fabbrikabbli *oltre* mija u ħamsin metri kwadri (150m^2) area stradali, u tikkonfina dina l-art mill-grigal ma' beni ta' Vincent Gauci jew is-successuri fit-titolu tieghu, mill-majjistral mal-iskola elementari tal-gvern u mil-lbic ma' Triq Ġanni Raimondo u mix-xlokk ma' triq gdida bla isem li tiżbokka fi Triq Ġanni Raimondo, libera u franka, bid-drittijjiet u pertinenzi tagħha kollha, u kif tinsab delineata bl-aħmar fil-pjanta annessa ma' att tiegħi tal-erbatax ta' Novembru tal-elf disa' mija u disgħin (14.11.1990).«

    ii. kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar tal-14 ta' Novembru 1990 (Dok. GZ 2) li bih Maria Carmela Gatt, f'isimha u f'isem uliedha, kif ukoll Matilde Caruana, f'isimha proprju u f'isem ħutha mill-istess ġenituri, kienu bigħu lil *L & D Attard Company Limited* u lil Carmelo Ciantar, l-istess art bl-istess deskrizzjoni kif ingħad fil-kuntratt fuq imsemmi. F'dan il-kuntratt tal-1990 jinghad li

l-bejjigħa kienu kisbu l-art mingħand ċertu Carmelo Gatt u jkompli jingħad illi:

> »L-art fuq mibjugħa ġiet akkwistata minn Carmelo Gatt kwantu għal erbgħa minn ħamsa partijiet indiviżi b'titolu ta' *datio in solutum* in forza ta' att pubblikat minn Nutar Nicola Said fl-għoxrin ta' Ottubru tal-elf disa' mija tnejn u sittin (20.10.1962), ir-rimanenti kwint indiviż wirtu mill-poter ta' missieru Joseph u ommu Matilde, li mietu aktar minn tletin sena ilu.«

iii. il-kuntratt tal-20 ta' Ottubru 1962 huwa wkoll esebit fl-atti bħala Dok. GZ 3.

16. Peress illi l-attriċi wriet katina ta' kuntratti – ilkoll titoli tajba biex jittrasferixxu l-proprjetà – li jmorru lura aktar minn għaxar snin, pussess sa ma dan itteħdilha mill-konvenuti, u ma nġiebet ebda prova ta' *mala fides* la fl-attriċi u lanqas fl-awturi tagħha fit-titolu, lill-attriċi seħħilha li turi titolu oriġinali għall-proprjetà. Imiss mela li naraw jekk lill-konvenuti seħħilhomx iwaqqgħu dan it-titolu bil-prova ta' titolu aħjar. Dan huwa l-meritu tat-tieni aggravju tagħhom fejn iressqu l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni ta' għaxar snin taħt l-art. 2140 tal-Kodiċi Ċivili.

17. Min-naħa tagħhom il-konvenuti appellanti ressqu dawn il-kuntratti bħala prova tat-titolu pretiż minnhom:

i. kitba tal-5 ta' Mejju 1980 bejn ċertu W.N. Francia bħala sid-il-kera u l-konvenut appellant Vincent Gauci bħala kerrej li biha l-konvenut ingħata b'kiri r-razzett bin-numru 7, Triq San Lawrenz, il-Kalkara. Fl-istess ftehim jingħad ukoll, fil-klawsola numru sebgħa, illi:

> »This lease comprises besides the said Farmhouse a piece of land surrounding the Farmhouse. It is understood that should this land become a building site (now it is green area in the Government Key Plan) then the tenant must quit this land and shall not be entitled to any compensation for any improvements or for any cause whatsoever saving a small garden surrounding the Farmhouse.«

ii. kuntratt ta' bejgħ tad-29 ta' Ġunju 1984 fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia (Dok. B) li bih William Francia bigħ lill-konvenut appellant Vincent Gauci:

> »… the house number seven (7) in an un-named street called New Street off Saint Lawrence Street, Kalkara, together with an adjoining land of four hundred and ninety square metres, bounded to the South by the said un-named street, to the East by Watermill Street and to the North by property of the Government used as Kalkara primary school as shown on the plan with the site plan hereto attached marked exhibit A …«

Fil-fatt ma hemm ebda pjanta esebita fl-atti.

iii. kuntratt "korrettorju" tal-1 ta' Marzu, 2002 fl-atti tan-nutar Carmelo Lia (Dok. TA1). Bis-saħħa ta' dan l-att Joseph Gauci bħala werriet waħdani ta' William Francia, min-naħa l-waħda, u l-konvenuti appellanti konjuġi Gauci min-naħa l-oħra, filwaqt li għamlu referenza għall-kuntratt fuq imsemmi tad-29 ta' Ġunju 1984, żiedu mal-bini u mal-art mibjugħa b'dak l-att biċċa art oħra (li issa jinsab mibni fuqha l-*garage*) tal-kejl ta' mija u sitta u sittin u nofs metri kwadri (166.5 m^2) bl-istess kondizzjonijiet tax-xiri oriġin-ali, billi ngħad illi din il-korrezzjoni kienet qiegħda ssir biex issewwi "żball ġenwin" li ngħad li kienu għamlu l-partijiet fuq il-kuntratt tad-29 ta' Gunju 1984;

iv. kuntratt "korrettorju" ieħor tal-11 ta' Settembru 2002, fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia (Dok. TA2), li bih l-istess partijiet Joseph Gauci

min-naħa l-waħda u l-konvenuti konjuġi Gauci min-naħa l-oħra komplew jikkorreġu l-att ta' bejgh tad-29 ta' Gunju 1984, u komplew iċċaraw ukoll l-att korrettorju tal-1 ta' Marzu 2002, billi ddikjaraw li l-art kollha mibjugħa bl-att tad-29 ta' Ġunju 1984 tinkludi l-bini kollu li kien hemm fuqha fil-bidu u l-bini kollu li sar fuqha wara, għandha l-kejl ta' madwar elf u sitta u għoxrin punt deċimali sitta tmienja metri kwadri (1,026.68 m^2) u mhux kif indikat fl-att oriġinali u f'dak korrettorju, u dan kif muri fil-pjanta mehmuża mal-kuntratt li iżda għal darb'ohra ma tinsabx esebita fl-atti.

18. Huwa ovvju illi l-konvenuti ma jistgħux jistrieħu fuq dawn l-atti bħala prova tat-titolu tagħhom bis-saħħa tal-preskrizzjoni ta' għaxar snin. Biex isseħħ dik il-preskrizzjoni huwa meħtieġ titolu sa mill-bidunett tal-pussess barra l-pussess bil-kwalitajiet kollha meħtieġa *ad usucapionem* u l-bona fidi. Il-fatt biss li kienu meħtieġa l-atti "korrettorji" tal-2002 juru illi l-att tal-1984 ma jagħtix titolu għall-art pretiża mill-konvenuti. Għalhekk ma jistax jingħad illi l-konvenuti kellhom titolu, pussess u bona fidi sa mill-1984 għax titolu żgur ma kellhomx. Ma jistax ma jingħadx ukoll illi l-fatt illi l-atti korrettorji saru wara li nfetħet il-kawża fis-16 ta' Jannar tal-2002 jitfa' dubju serju fuq il-bona fidi tal-konvenuti.

19. Fin-nuqqas ta' titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, hija għalkollox irrelevanti għall-għanijiet tal-preskrizzjoni ta' għaxar snin ix-xiehda tal-konvenut fejn jisħaq li kien ilu jagħmel użu minn din l-art għal għexieren ta' snin, sa minn meta l-art kienet mikrija lilu fis-sena 1980. Għaldaqstant

il-konklużjoni tista' tkun biss illi meta tqis it-titoli vantati mill-partijiet u l-provi minnhom imressqa, jirriżulta biċ-ċar illi filwaqt illi s-soċjetà attriċi tistrieħ fuq katina ta' kuntratti li juru li għandha titolu u pussess għaż-żmien meħtieġ għall-użukapjoni, daqstant jirriżulta ċar illi l-konvenuti appellanti ma kisbu ebda titolu fuq l-art kontestata bil-kuntratt tagħhom tas-sena 1984.

20. Fit-tieni aggravju tagħhom il-konvenuti jilmentaw ukoll mill-fatt illi quddiem l-ewwel qorti huma ma kinux ressqu l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni taħt l-art. 2140; dik l-eċċezzjoni ressquha biss quddiem din il-qorti billi hija eċċezzjoni li, taħt l-art. 2112 tal-Kodiċi Ċivili, tista' titressaq f'kull waqt tal-kawża, imqar fl-appell. Igħidu illi, ladarba ma kinux ressqu l-eċċezzjoni quddiem l-ewwel qorti, din ma setgħetx, kontra dak li jgħid u jrid l-art. 2111 tal-Kodiċi Ċivili, *ex officio* tqis dik l-eċċezzjoni u tiddeċiedi dwarha. Madankollu, billi dehrilhom – ħażin, kif rajna – illi jirriżultaw l-elementi kollha meħtieġa, huma, bis-saħħa tal-art. 2112 fuq imsemmi, formalment ressqu l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni taħt l-art. 2140 f'dan l-istadju tal-appell.

21. Huwa minnu li l-konvenuti appellanti ma kinux ressqu l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni quddiem l-ewwel qorti. Huwa minnu wkoll illi l-ewwel qorti *obiter* għamlet osservazzjonijiet dwar il-preskrizzjoni, x'aktarx għax ix-xiehda mressqa mill-konvenuti kienet ittendi f'dik id-direzzjoni. Madankollu, għalkemm l-ewwel qorti semmiet *obiter* il-preskrizzjoni, ma hemm xejn dwar il-preskrizzjoni fil-parti dispożittiva tas-sentenza: l-ewwel qorti

ma qalitx li qiegħda tilqa’ jew tiċħad dik l-eċċezzjoni; li kieku ddeċidiet dwar il-preskrizzjoni kienet tagħmel hekk b’kap għalih tas-sentenza[1]. F’kull każ, din il-kwistjoni f’dan l-istadju hija x’aktarx akkademika ladarba l-konvenuti issa formalment ressqu l-eċċezzjoni.

22. Għal dawn ir-raġunijiet ebda wieħed mill-aggravji tal-konvenuti ma jista’ jintlaqa’, u l-appell tagħhom huwa miċħud.

23. Ngħaddu issa għall-appell inċidentali ta’ Charles Ciantar li ssejjaħ fil-kawża bħala wieħed mill-awturi tas-soċjetà attriċi.

24. L-appellant Ciantar igħid illi l-eċċezzjonijiet tiegħu ma kellhomx jiġu miċħuda ladarba ma naqas minn ebda obbligu tiegħu ta’ bejjigħ fuq il-kuntratt tas-16 ta’ Marzu 1995 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar meta huwa bigħ l-art li dwarha saret il-kawża lis-soċjetà attriċi. Bis-saħħa ta’ dak il-kuntratt huwa kien ittrasferixxa kull dritt u titolu li kellu fuq l-istess art u ma kellu ebda interess ġuridiku, personali, dirett u attwali fil-proċeduri tallum. Issejjaħ fil-kawża biss sabiex jiddefendi t-titolu tas-soċjetà attriċi u mhux sabiex iwieġeb għat-talbiet tagħha għax it-talbiet ma kinux diretti kontra tiegħu u ma seta’ qatt jiġi kkundannat daqslikieku l-kawża saret kontra tiegħu. Għalhekk igħid illi kellu jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju u mhux jiġi kundannat iħallas l-ispejjeż ġudizzjarji tiegħu.

25. Ma huwiex għalkollox korrett li jingħad li l-appellant Ciantar ma kellu ebda interess f’dawn il-proċeduri, għax li kieku l-attriċi tilfet il-kawża kienet tkun

[1] Art. 730, Kod. Proċ. Ċiv.

tista' ddur kontrieh bis-saħħa tal-garanzija tal-pussess paċifiku taħt l-artt. 1409 *et seqq.* tal-Kodiċi Ċivili, u ladarba ddaħħal bħala parti f'din il-kawża u s-sentenza tagħmel stat kontrieh, ma kienx ikun jista' jinqeda bid-difiża taħt l-art. 1422 tal-Kodiċi Ċivili[2].

26. Madankollu, fil-każ konkret l-appellant Ciantar għandu raġun, għax il-kawża sejra tinqata' favur l-attriċi u għalhekk ma tqum ebda kwistjoni ta' garanzija. Għalhekk, għalkemm din il-qorti ma tara xejn barra minn postu li ssejħu fil-kawża l-bejjigħa li kienu ttrasferew l-art lis-soċjetà attriċi, madankollu, ladarba t-talbiet tal-attriċi sejrin jintlaqgħu, kellhom jintlaqgħu wkoll l-eċċezzjonijiet ta' Ciantar illi huwa ma naqas minn ebda obbligu tiegħu bħala bejjigħ, u illi l-ilmenti tas-soċjetà attrici għandhom iwieġbu għalihom il-konvenuti, u għalhekk Ciantar kellu jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kontra l-konvenuti billi kienet il-kontestazzjoni infondata ta' dawn li ħolqot il-ħtieġa għas-sejħa fil-kawża.

27. L-appell inċidentali għalhekk sejjer jintlaqa'.

28. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti:

    i. tiċħad l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni mressqa mill-konvenuti Gauci;

    ii. tiċħad l-appell imressaq mill-istess konvenuti Gauci; u

    iii. tilqa' l-appell inċidentali ta' Charles Ciantar.

---

[2] **1422.** Il-garanzija għall-evizzjoni tispiċċa, jekk ix-xerrej ikun ħalla li jiġi kkundannat b'sentenza li għaddiet f'ġudikat mingħajr ma sejjaħ fil-kawża lill-bejjigħ, meta dan jipprova li seta' jġib 'il quddiem raġunijiet biżżejjed, illi x-xerrej ma ġiebx, u illi bihom it-talba ġudizzjarja kienet tiġi miċħuda

29. Il-qorti għalhekk tirriforma s-sentenza appellata: tħassarha fejn ċaħdet l-eċċezzjonijiet ta' Charles Ciantar u ordnat illi dan iħallas l-ispejjeż tiegħu, u, minflok, tilqa' l-eċċezzjoni li jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju u tordna li l-ispejjeż ta' Charles Ciantar iħallsuhom il-konvenuti; tikkonferma s-sentenza għall-bqija.

30. L-ispejjeż tal-appell għandhom jitħallsu kollha mill-konvenuti Vincent u Maria Rosaria konjuġi Gauci *in solidum*.

Giannino Caruana Demajo President	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm