QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 12 ta' Lulju, 2019.

Numru 9

Citazzjoni numru 553/03SM

Victor u Adriana Felice

v.

Anthony Muscat, Mary Muscat u b'digriet tas-7 ta' Lulju 2014 l-atti gew trasfuzi f'isem Aaron Muscat u Kenneth Muscat stante li l-istess Mary Muscat mietet fil-mori tal-kawza; u b'digriet tat-12 ta' Lulju 2011 giet kjamata in kawza is-socjeta` Intex Hosiery Limited; u b'nota tat-22 ta' April 2014 Galleon Company Limited (C5032) li ssuccediet lil Intex Hosiery Limited in segwitu ta' *merger*, assumiet l-att tal-kawza minflok l-istess Intex Hosiery Limited

Il-Qorti:

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat mill-atturi fil-5 ta' Gunju, 2003, fejn huma ppremettew hekk:

"Peress illi l-atturi huma s-sidien tal-fond numru mija u wiehed u tletin (131), Triq is-Salib, il-Marsa, li ghandu n-numru tieghu mal-bieb ta' barra li jaghti ghat-triq:

"U peress illi fil-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-atturi u f'dawk ta' l-awturi taghhom il-fond huwa dejjem deskritt bhala numru mija u wiehed u tletin (131), Ttiq is-Salib, il-Marsa, liberu u frank minn kull hlas ta' cens u piz, bid-drittijiet u l-gustijiet tieghu kollha;

"U peress illi kull pussessur legittimu ta' dan il-fond ghal zmien aktar minn dawn l-ahhar tletin sena kien dejjem jippretendi illi dan il-fond jinkorpora dak kollu li hemm mit-triq 'il gewwa, u dan jinkludi d-dahla jew entratura jew passagg li hemm 'il gewwa mill-bieb u li kienu jghaddu minnha l-bdiewa sabiex jaslu ghall-ghelieqi fuq wara tal-fond li flokhom illum hemm triq;

"U peress illi kemm qabel kif ukoll meta nfethet it-triq kull min inqeda b'din id-dahla/entratura/passagg ghamel hekk b'semplici tolleranza;

"U peress illi l-konvenuti jippossjedu zewgt ikmamar f'parti mill-fond in kwistjoni fejn il-bieb li jaghti ghad-dahla/entratura/passagg tal-fond numru 131 ta' l-atturi huwa mmarkat 'X';

"U peress illi l-bieb li jaghti ghall-kmamar immarkati bl-'X' tal-konvenuti ghad-dahla/entratura/passagg tal-fond numru 131 ta' l-atturi kien jintuza (dejjem b'tolleranza) meta l-inkwilin tal-fond ta' l-atturi u l-pussessur tal-kmamar immarkati bl-'X', illum fil-pussess tal-konvenuti, kienu qraba u ezattament haten l-inkwilina tal-fond numru 1331.

"U peress illi l-konvenuti qeghdin jivvantaw drittijiet fuq id-dahla/entratura/passagg tal-fond ta' l-atturi, tqant ili bnew karma tal-fniek li taghti ghat-triq pubblika u qeghdin ukoll jippretendu illi jiddettaw lill-atturi meta u kif ghandhom jinqdew b'din id-dahla/entratura/passagg;

"U peress illi l-konvenuti baqghu jimmolestaw lill-atturi fil-pussess pacifiku u tgaqwdija ta' hwejjighom ukoll wara l-ittra ufficjali mibghuta lilu fl-14 ta' Novembru 2002;

"Ighidu ghalhekk il-konvenuti ghala ma ghandhiex din il-Qorti:

"1. Tiddikjara illi l-fond numru mija u wiehed u tletin (131), Triq is-Salib tal-Marsa, il-Marsa, proprjeta` ta' l-atturi, jinkorpora fih id-dahla/entratura/passagg li hemm wara l-bieb ta' barra;

"2. Tiddikjara illi l-konvenuti ma ghandhom ebda dritt illi jinqdew bid-dahla./entratura/passagg li hemm wara l-bieb ta' barra;

> “3. Tikkundanna lill-konvenuti biex fi zmien qasir u prentorju huma jizgombraw mid-dahla/entratura/passagg tal-fond ta’ l-atturi u jrodduha f’kollox lill-atturi;
>
> “4. Tikkundanna lill-konvenuti biex fi zmien qasir u perentorju huma jnehhu kull ma ghamlu fid-dahla/entratura/passagg tal-fond ta’ l-atturi u jqeghduha fl-istat li kienet qabel; u
>
> “5. Fin-nuqqas tal-konvenut li jaghmlu dak li tordnalhom il-Qorti skont it-telet u r-raba’ talbiet fiz-zmien li jinghatalhom, tawtorizza lill-atturi jaghmlu x-xoghol mehtieg a spejjez tal-konvenuti;
>
> “bl-ispejjez kontra l-konvenuti li huma minn issa mharrka ghas-subizzjoni.”

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ipprezentata mill-konvenuti fit-30 ta’ Gunju, 2003, li permezz taghha eccepew:

> “1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda peress illi kif jigi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawza, l-art in kwistjoni li l-atturi qeghdin isejh dahla/entratura/passagg hija proprjeta` tal-konvenut;
>
> “2. Illi a bazi ta’ dan it-titolu ta’ proprjeta`, il-konvenuti kellhom ukoll il-pussess ta’ din il-proprjeta`, u dan mhux b’tolleranza kif jallegaw l-atturi.”

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta` kjamata in kawza Intex Hosiery Limited tad-19 ta’ Ottubru, 2012, li permezz taghha eccepew:

> “Illi preliminarjament din hija azzjoni rei vendicatoria u ghalhekk l-atturi jridu jgibu prova inkonfondibbli u minghajr dubju li huma sidien tal-proprjeta` minnha allegat liema prova ma saritx u ghalhekk qabel ma jsir dan l-esponenti kif ukoll il-konvenut jistghu qoghodu siekta u ma jressqu l-ebda prova.
>
> “Fit-tieni lok l-azzjoni hija preskritta bid-dekors ta’ ghaxar snin a tenur tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili u dan billi s-socjeta` Intex Hoisery Limited bieghet porzjoni art ta’ kejla ta’ 35m2 accessibli minn entratura mmarkata mmarkata 131, Cross Road, Marsa skont kuntratt fl-att tan-Nutar Marco Farrugia tat-1 ta’ Dicembru 1992 (Dok RCT1). Il-kumpanija Intex Hisery kienet akkwistat l-istess art permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat tat-2 ta’ April 1981 (gie ezebit bhala Dok

FB7). Provenjenza ulterjuri tirreferi ghall-kuntratt fl-atti tal-istess Nutar Joseph Brincat tad-19 ta' Gunju 1980 li mbaghad taghti l-provenjenza ghall-kuntratt fl-atti tan-Nutar Luigi Gauci Forno tat-22 ta' April 1922 (Dok RCT22).

"Illi ghalhekk, apparti t-titolu, tapplika wkoll l-preskrizzjoni ta' tletin sena a tenur tal-Artikolu 2143.

"Illi inoltre l-esponenti jiddikjara illi l-bieb numru 131 Marsa Cross Road, serva bhala passagg ghall-proprjeta` retrostanti tal-esponenti ghall-gheriem ta' snin liema proprjeta` kienet tikkonsisti f'raba' mqabbla lil certu Wenzu Micallef, illum mejjet, li kien jghaddi minn dan il-passagg regolarment minghajr xkiel u apparti dan, il-konvenut Muscat ukoll kien jghaddi minn dan il-passagg biex ikollu access ghall-fond 13X, Marsa Cross Road, Marsa.

"L-esponenti jinnota wkoll illi fil-kuntratti tal-akkwist tal-atturi, l-fond 131 huwa indikat bhala mezzanine u mhux bhala terran u ghalhekk jekk il-proprjeta` mertu tal-kawza hija taht il-mezzanin dan certament ma giex akkwistat minghand l-atturi.

"Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-18 ta' Marzu, 2014, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi cahdet it-talbiet tal-atturi in kwantu ma qisetx li ppruvaw it-talbiet taghhom skont il-ligi, filwaqt li qieset li l-konvenuti ppruvaw l-eccezzjoni taghhom tal-preskrizzjoni a tenur tal-artikolu 2140 tal-Kodici Civili u konsegwentement iddikjarat ukoll il-proceduri odjerni preskritti; astjeniet milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' dawn il-proceduri; bl-ispejjez kontra l-atturi.

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

"20.0. Illi qabel xejn din il-Qorti thossha obbligata tirrileva s-segwenti sitwazzjoni preokkupanti li rrizultat fl-analizi tal-procedura in dizamina;

"20.1. Illi fl-ezami tal-atti *de quo* jirrizultaw li gew inkarigati zewg (2) periti legali li ssir referenza ghalihom aktar qabel, (ara paragrafi numru hamsa (5) u sitta (6) aktar qabel), fejn addirittura jirrizulta wkoll li kienet anke ipprezentata r-relazzjoni tal-istess perit legali, (ara fol 261 *et sequitur*);

"20.2. Illi ghandu jkun pacifiku li rinfaccata bin-nuqqas tan-nomina espressa tal-istess, din il-Qorti ma tistax tiehu konjizzjoni tal-istess relazzjoni stante li hi wahda irregolari;

"20.3. Illi a skans ta' dilungar inutli tissollecita lil min hu dovut li da ma jirrepetix ruhu;

"Ikkunsidrat;

"21.0. Illi l-kontenzjoni in dizamina tista' tigi sintetikament elenkata bil-mod segwenti;

"21.1. Illi l-attur Victor Felice kien akkwista l-fond 131, Triq is-Salib, il-Marsa, minghand George Felice permezz ta' kuntratt datat it-18 t'Ottubru, 1993, in atti tan-Nutar Dottor Jeanette Saliba, (ara fol 56);

"21.2. Illi permezz ta' kuntratt datat it-18 ta' Mejju, 1985, in atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius, il-konvenut Anthony Muscat kien xtara l-fond 31X fl-istess triq indikata fil-paragrafu precedenti, (ara fol 62), fejn sussegwentement kien sar att korrettorju datat id-19 ta' Mejju, 2004, in atti tal-istess Nutar hawn indikat fejn il-fond kien indikat issa bin-numru 131X, (ara fol 127);

"21.3. Illi permezz ta' kuntratt datat it-18 ta' Dicembru, 1992 in atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia, (ara fol 28), is-socjeta` kjamata in kawza kienet bieghet lill-konvenut Anthony Muscat bicca art rettangolari accessibbli minn entratura enumerata 131, fl-istess imsemmija triq, biex isservi bhala passagg ghall-fond 131X fuq gia riferit, proprjeta` tal-konvenuti, liema entratura tirrizulta li hi imsaqqfa;

"21.4. Illi permezz ta' kuntratt datat it-2 t'April, 1981, in atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat, (ara fol 31), is-socjeta` kjamata in kawza kienet xtrat porzjon art identifikata bhala Ta' Xatt il-Qwabar, minghand is-socjeta` hemm indikata;

"21.5. Illi l-istess art indikata fil-paragrafu precedenti inxtrat mill-konvenut permezz tal-kuntratt datat it-

12 ta' Dicembru, 1990, in atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia, (ara fol 175), flimkien mal-passagg li sussegwentement inxtara mill-istess konvenut permezz tal-kuntratt datat it-18 ta' Dicembru, 1992, ukoll in atti
tan-Nutar Dottor Marco Farrugia, (ara fol 183);

"Ikkunsidrat:

"22. Illi ghandu jkun pacifiku li l-vertenza in dizamina tippernja fuq min hu s-sid tal-passagg in dizamina;

"23. Illi mill-ezami tal-kuntratti fuq sintetikament elenkati ghandu jirrizulta li effettivament dan il-passagg hu proprjeta` tal-konvenut Anthony Muscat;

"Ikkunsidrat:

"24.0. Illi minn analizi tal-kuntratt datat it-18 t'Ottubru 1993, in atti tan-Nutar Dottor Jeanette Saliba jirrizulta s-segwenti:

"24.1. Illi l-attur xtara l-fond 131, Triq is-Salib tal-Marsa, il-Marsa;

"24.2. Illi l-vertenza in dizamina, kif indirizzata specifikatament mill-istess attur tirrigwarda l-entratura u l-passagg li jaghti ghall-fond 131X fl-istess triq;

"24.3. Illi ghalhekk id-dritt vantat mill-attur ma japplikax ghall-vertenza *de quo*;

"Ikkunsidrat:

"25. Illi *di piu`*, jirrizulta minn analizi tar-relazzjoni tal-perit tekniku regolarment nominat minn din il-Qorti diversament preseduta jirrizulta li l-kontendenti ghall-passagg in dizamina jistghu kompletament jevitaw tali kontenzjoni billi effettivament jirrizulta li jezisti access alternattiv ghall-proprjetajiet rispettivi (ara fol 297);

"Ikkunsidrat:

"26.0. Illi rigward l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevati mill-konvenuti jinghad sintentikament is-segwenti:

"26.1. Illi kull min jipposjedi in bona fidi immobbli ghall-perjodu t'ghaxar (10) snin, dan jakkwista il-proprjeta` tal-istess immobbli;

"26.2. Illi fir-rigward, il-konvenuti jissodisfaw dan ir-rekwizit partikolari stante li jirrizulta debitament assodat li akkwistaw il-passagg *de quo* permezz tal-kuntratt datat it-18 ta' Dicembru, 1992, in atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia (ara fol 28), u irrizulta li minn dakinhar sallum dejjem kellhom il-pussess in bona fidi tal-istess skond il-ligi;

"26.3. Illi ghalhekk ghandu jkun pacifiku li sodisfatti dawn ir-rekwiziti, tirrizulta li l-azzjoni odjerna hi preskritta *ai termini* tal-artiklu 2140 tal-Kodici Civili;"

Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi Victor u Adriana Felice li permezz tieghu talbu li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet premessi tat-18 ta' Marzu, 2014, prevja l-akkoljiment tat-talbiet attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati.

Rat ir-risposta tas-socjeta` Galleon Company Limited li in segwitu ta' *merger* issucediet lis-socjeta` kjamata in kawza Intex Hosiery Limited, li permezz taghha sostniet li l-appell interpost ghandu jigi michud, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellanti.

Rat ir-risposta ta' Anthony Muscat u Mary Muscat, li permezz taghha ssottomettew li s-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta' Marzu, 2014, ghandha tigi kkonfermata fl-intier taghha u l-appell interpost michud, bl-ispejjez.

Rat li wara li sar rikors da parti tal-atturi appellanti sabiex il-gudizzju jigi trasfuz f'isem Aaron u Kenneth Muscat, wara l-mewt tal-konvenuta Mary Muscat, li gie debitament milqugh, saret risposta wkoll da parti ta' Aaron u Kenneth Muscat li filwaqt li argumentaw li r-rikors tal-appell huwa null, sahqu wkoll li fil-mertu d-decizjoni appellata hija gusta u timmerita konferma fl-intier taghha u l-appell interpost jigi michud.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell waqt is-seduta tat-2 ta' April, 2019;

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

Ikkonsidrat:

Illi ghandu jinghad mal-ewwel li, in tema legali jigi osservat li l-azzjoni attrici in ezami hija l-*actio rei vindicatoria*, azzjoni ta' natura petitorja li tippresupponi t-titolu ta' proprjeta`. Maz-zmien, il-gurisprudenza taffiet u mmitigat dik ir-rigidita` u assolutezza li qabel kienet tigi rikjesta fi proceduri ta' din ix-xorta fejn il-grad ta' prova kien tant rigoruz ghal min jipproponi l-azzjoni, li l-prova mitluba minnu kienet tissejjah bhala *prova diabolica*. Maz-zmien, dahlet il-possibbilità, fejn opportun, ta' l-introduzzjoni ta' l-*actio publiciana* msejsa fuq id-duttrina ta' "l-ahjar" jew "l-aqwa" prova fejn ikun hemm zewg pretensjonijiet, bit-tnejn jikkompetu

bejniethom dwar it-titolu. Madankollu filwaqt li f'azzjoni ta' din in-natura, huwa mehtieg li l-attur jipprova t-titolu tieghu, m'ghandux ghalfejn iressaq il-prova tan-nuqqas ta' titolu tal-konvenut. Ghalkemm hu pacifiku li l-konvenut m'ghandux ghalfejn iressaq l-ebda prova, ghal din ir-regola hemm eccezzjoni "*sakemm huwa stess ma jgibx il-quddiem l-eccezzjoni li t-titolu rivendikat jinsab vestit fih*" (ara **Nazzareno James et v. Mario Montesin et** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Marzu, 2001). Dawn il-principji gew enunzjati wkoll fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' April, 2017, fil-kawza fl-ismijiet **Charles Grima et v. Joseph Spagnol**, fejn 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 (*actio 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."

L-atturi appellanti jsejsu l-aggravji taghhom taht tliet aggravji principali: (i) l-ewwel Qorti skartat ghal kollox ir-relazzjoni tal-perit legali Dr. Richard Sladden billi rriteniet li kien hemm nieqes in-nomina espressa tieghu u ghalhekk qieset in-nomina tieghu bhala wahda rregolari; (ii) nuqqas ta' apprezzament korrett tal-provi rigward it-titolu tal-atturi; kif ukoll (iii) applikazzjoni hazina tal-principji tad-dritt rigward l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni.

Izda qabel ma jigu trattati l-aggravji tal-atturi appellanti, jitqies opportun li jigi trattat mal-ewwel il-punt imqajjem fir-risposta tal-appell ta' Aaron u Kenneth ahwa Muscat, li dahlu fil-kawza wara li giet nieqsa ommhom, il-konvenuta Mary Muscat. L-ahwa Muscat jikkontendu li l-appell huwa rritu u null in kwantu gie interpost fil-konfront ta' mejtin. Isostnu li ommhom Mary Muscat kienet ilha mejta ghal diversi snin qabel il-kawza giet differita ghas-sentenza u t-trasfuzjoni tal-gudizzju baqghet ma saritx hlief fl-istadju tal-appell. Ghalkemm jikkoncedu li wiehed jista' jargumenta li l-appell huwa wiehed validu stante d-dispozizzjonijiet tal-artikolu 810B tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, izda jikkontendu li dan ma japplikax fl-istadju meta sar ir-rikors tal-appell, peress li t-trasfuzjoni ma kellhiex issir meta fettlilhom l-atturi, u jaghmlu referenza ghal sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sens li atti kontra persuni mejtin huma nulli.

Din il-Qorti ma taqbel xejn ma' din il-pretensjoni tal-appellati ahwa Muscat. Dana jinghad peress li bis-sahha ta' emenda li giet introdotta fis-sena 2012, il-legislatur haseb sabiex jipprovdi ghas-sitwazzjonijiet fejn issehh il-mewt ta' parti fil-kawza *pendente lite,* u ghalhekk gie introdott l-Artikolu 810B fil-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta):

> *"810B. Meta, fi żmien sitt xhur mill-mewt pendente lite ta' xi parti f'kawża, ma jkun sar ebda rikors minn xi persuna sabiex*

tkompli l-kawża minflok il-mejjet, jew fejn matul dan iż-żmien ebda rikors ma jkun ġie intavolat minn xi parti fil-kawża sabiex jintalab li l-kawża tkompli ssir f'isem l-eredi preżunt jew preżunti tal-mejjet, il-kawża għandha tkompli f'isem il-mejjet u kwalunkwe sentenza li tingħata f'tali kawża tkun eżegwibbli kontra l-eredi tal-mejjet:

"***Iżda minkejja li jkun għadda l-perijodu ta' sitt xhur stipulat f'dan l-artikolu, kwalunkwe persuna interessata li għaliha jirreferi l-artikolu 807 kif ukoll il-parti l-oħra fil-kawża tista' , sa dak iż-żmien li l-kawża tiġi differita għas-sentenza jew wara s-sentenza fil-każ li l-persuna jew il-parti msemmija tippreżenta rikors tal-appell, tutilizza d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 806 u 807 rispettivament****:*

"*Iżda wkoll ebda sentenza mogħtija fir-rigward ta' parti mejta m'għandha titqies bħala nulla jew difettuża minħabba l-fatt biss li l-perjodu ta' sitt xhur imsemmi f'dan l-artikolu ma jkunx laħaq għadda sal-mument meta l-kawża tmur għas-sentenza*". (Enfasi mizjuda minn din il-Qorti)

Applikat dan il-provvediment ghall-kaz in ezami, ghalkemm jirrizulta li l-awtrici tal-appellati ahwa Muscat mietet fl-10 ta' Gunju, 2005, disa' snin qabel ma nghatat is-sentenza appellata, madankollu, dan il-fatt *per se* ma kellux ikun ta' ostakolu sabiex tinghata s-sentenza, in vista ta' dak li jipprovdi l-artikolu tal-ligi appena citat. Kwindi ghalkemm ma saritx it-trasfuzjoni tal-gudizzju, qabel inghatat is-sentenza appellata, il-kawza gustament tkompliet f'isem Mary Muscat, izda b'daqshekk is-sentenza m'ghandhiex titqies nulla. B'dan illi "*kwalunkwè persuna interessata*", kemm l-atturi appellanti bhala parti fil-kawza kif ukoll l-istess ahwa Muscat, bhala l-eredi universali ta' Mary Muscat kellhom dritt, li jitolbu li l-kawza tissokta f'isem il-werrieta tal-konvenuta Mary Muscat, kif wara kollox jipprovdi l-Artikolu 806 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta. (Ara f'dan

is-sens ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Ottubru 2018, fil-kawza fl-ismijiet **Kummissarju tal-Art v. Perit William Micallef et.**)

Jigi osservat li l-provvediment fl-imsemmi artikolu huwa wiehed car fis-sens li fin-nuqqas ta' legitimazzjoni tal-atti, l-kawza tista' titkompla f'isem il-mejjet u kuntrarjament ghal dak li jinghad mill-appellati, l-ligi tipprovdi espressament ghall-fakoltà li kwalunkwe persuna interessata tista' titlob li ssir tali legitimazzjoni fl-istadju tal-appell, tant li tahseb ghal tali eventwalità wara li tinghata s-sentenza fil-kaz li jsir appell. Is-sentenza citata mill-ahwa Muscat mhix relevanti fis-sens li nghatat qabel ma dahlu l-emendi mahsuba fl-Att XVII tas-sena 2012. L-ilment tal-appellati ahwa Muscat in kwantu jikkontendu li ghal disa' snin shah ma kenux jafu bil-vertenza odjerna, qajla jista' jitqies verosimili meta wiehed jikkonsidra li l-konvenut l-iehor parti fil-kawza, huwa missier l-istess ahwa Muscat.

Ghalhekk l-atti huma proceduralment tajbin u ma hemm ebda nullita`. Kwindi l-ilment tal-appellati ahwa Muscat huwa nsostenibbli u ma jimmeritax li jintlaqa' u ser jigi michud.

Trattat dan il-punt, imiss li jigu ndirizzati l-aggravji tal-atturi appellanti, l-ewwel wiehed ikun dak fejn jinghad li l-ewwel Qorti zbaljat meta skartat ghal kollox ir-relazzjoni tal-perit legali Dr. Richard Sladden billi rriteniet li

kien hemm nieqes in-nomina espressa tieghu u ghalhekk qieset in-nomina tieghu bhala wahda rregolari. Ghandu jinghad li din il-Qorti ssib li l-atturi appellanti ghandhom ragun f'dan l-aggravju, meta wiehed iqis kemm il-verbal tal-ewwel Qorti tal-1 ta' Marzu, 2007 (a fol. 221 tal-process) li permezz tieghu dik il-Qorti filwaqt li rrevokat l-inkarigu ta' Dr. Edwina Grima bhala Perit Legali stante li hija giet elevata ghall-Magistratura u minflokha gie nominat l-avukat Richard Sladden, kif jirrizulta wkoll mid-digriet tal-Qorti li nghata fl-istess gurnata (a fol. 222 tal-process). Dan apparti li d-drittijiet tal-perit legali gew intaxxati mir-Registratur tal-Qorti u debitament imhallsa. Dan qieghed jinghad lil hinn mill-mertu tal-konkluzjonijiet tar-rapport tal-perit legali. Izda bhala fatt l-ewwel Qorti ma kenitx korretta meta ddecidiet li ma tihux konjizzjoni tar-relazzjoni tal-perit legali, peress li qieset li kienet wahda rregolari, meta ma kien hemm xejn irregolari f'dan is-sens, kif wara kollox jirrizulta mill-istess atti.

Isegwi li dan l-ewwel aggravju tal-atturi appellanti jimmerita li jintlaqa'.

Imiss li jigi trattat it-tieni aggravju tal-atturi appellanti, dak fejn jilmentaw fir-rigward tal-mod kif l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni li huma ma kellhomx titolu. Permezz tal-azzjoni attrici, l-appellanti talbu lill-Qorti tiddikjara li l-passagg jew entratura li hemm wara l-bieb li jgib in-numru mija wiehed u tletin (131) fi Triq is-Salib, il-Marsa, jifforma parti mill-

istess fond numru 131, u li konsegwentement il-konvenuti m'ghandhomx dritt li jinqdew bl-istess passagg u ghalhekk tikkundanna lill-konvenuti jizgombraw mill-istess entratura u jnehhu kull xoghlijiet li ghamlu fl-istess ambjenti. Il-konvenuti appellati da parti taghhom isostnu li l-passagg jew entratura in kwistjoni hija proprjetà taghhom.

L-appellanti jikkritikaw lill-ewwel Qorti in kwantu sintetikament waslet ghall-konkluzjoni li ghalkemm l-attur xtara l-fond numru 131, fi Triq is-Salib, il-Marsa, l-entratura u l-passagg in kwistjoni jaghtu ghall-fond 131X, proprjetà tal-konvenut, kwindi cahdet id-dritt vantat mill-atturi. Inoltrè jilmentaw li l-istess Qorti sahqet li l-kontendenti ghall-passagg fil-kawza kellhom access alternattiv, kwindi setghu jevitaw tali kontestazzjoni, dan meta l-kawza odjerna hija wahda *rei vindicatoria* u ma titrattax servitù jew access fuq passagg. Filwaqt li l-appellanti jikkoncedu li f'kawza ta' din l-ghamla, l-prova tat-titolu taghhom trid tkun wahda netta w inekwivoka (*probatio diabolica*), l-oneru tal-prova jiehu xejra differenti hekk kif il-konvenut jeccepixxi titolu fuq il-haga rivendikata. Dan, l-appellanti jsostnu, jwassal ghall-principji tal-azzjoni publiciana, kif assodati fil-gurisprudenza taghna, fejn il-prova mehtiega mill-attur f'tali cirkostanzi ma tibqax daqshekk rigida, izda l-kaz jigi deciz a bazi tal-ahjar prova, peress li ladarba l-konvenut jinvoka titolu, jkun mehtieg li l-Qorti tezamina wkoll it-titolu pretiz minnu. L-appellanti jilmentaw li l-ewwel Qorti m'ghamletx l-icken sforz sabiex tezamina t-

titolu nvokat mill-atturi u zvijat ruhha billi llimitat il-konsiderazzjonijiet taghha li l-passagg/entratura in kwistjoni jaghti ghall-fond 131X u mhux 131 fi Triq is-Salib, il-Marsa u li jezisti access alternattiv, konsiderazzjoni ritenuta minnhom bhala rrilevanti trattat il-mertu tal-kaz in ezami.

Din il-Qorti taqbel sa fejn jinghad mill-atturi appellanti li min jipproponi l-*actio rei vindicatoria*, jrid jipprova t-titolu tieghu fuq l-art posseduta mill-konvenut billi jipprova titolu originali, li ma jhalli ebda dubju, kif ukoll irid jipprova d-dritt tieghu ta` proprjeta` fuq il-haga rivendikata b`mod shih u konklussiv, b`mod li kull dubju, anke l-icken, imur favur il-konvenut possessur. Hekk per ezempju, fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-20 ta` Jannar, 2005, fil-kawza fl-ismijiet **Kummissarju tal-Artijiet v. Frans Mallia** jinghad:

> "*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*"**.**

Izda, kif rilevat qabel, meta l-konvenut jeccepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduci provi f'dan is-sens, maz-zmien, il-qrati taghna accettaw il-principju li jkun bizzejjed li jigi ppruvat min ghandu l-ahjar titolu bejn il-kontendenti fil-kawza (l-hekk imsejha *actio publiciana)*. F'tali kaz, isir

ezami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jigi stabbilit min ghandu l-ahjar titolu fuq il-haga in kwistjoni. Isegwi, li in kwantu f'din il-kawza, l-konvenuti appellati qeghdin jeccepixxu fost affarjiet ohra, titolu proprju, ma qaghdux semplicement fuq il-pussess, izda rreklamaw titolu ta' proprjetà fuq l-entratura in kwistjoni, l-ezami ma jibqax wiehed ta' prova certa tat-titolu tal-atturi appellanti, izda fuq wiehed komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti fil-kawza.

Hekk per ezempju rriteniet 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` in kwistjoni 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` in kwistjoni 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[1].*

[1] 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

> *17. Madankollu, fis-snin ricenti, gie accettat mill-Qrati taghna illi meta l-konvenut jeccepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduci provi f'dan is-sens huwa bizzejjed li r-rivendikant jipprova li ghandu titolu ahjar minn dik tal-konvenut sabiex jirbah il-kawza. Fi kliem iehor, f'kazijiet bhal dawn m'hemmx ghalfejn l-attur jipprova titolu originali imma huwa bizzejjed li jipprova titolu derivattiv. F'tali kaz isir ezami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jigi stabbilit min ghandu l-ahjar titolu fuq il-haga in disputa. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li l-attur jipprova titolu assolut, huwa llum assodat fid-duttrina u fil-gurisprudenza taghna. Din l-estensjoni tal-portata tal-actio rei vendicatoria giet inferita mill-Qrati taghna, tajjeb jew hazin, mill-actio publiciana tad-Dritt Ruman[2]."*

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, ladarba l-konvenuti appellati eccepew titolu fuq l-istess entratura jew passagg, ghalkemm l-atturi appellanti, xorta jehtieg li jipprovaw it-titolu taghhom, wara li ssir dik il-prova, jispetta lill-konvenuti jipprovaw xi titolu ahjar. Tabilhaqq minn qari tas-sentenza jirrizulta li l-ewwel Qorti ma ghamlitx referenza ghall-kuntratti kollha esebiti in atti da parti tal-atturi, b'mod partikolari waqfet fuq il-kuntratt t'akkwist tal-atturi u ma qisetx il-kuntratti li saru qabel.

Mir-rapporti tal-periti appuntati mill-ewwel Qorti jirrizulta li wara l-bieb numru 131 fi Triq is-Salib il-Marsa hemm passagg wiesgha u twil li ghandu forma rettangolari, li huwa in parti mghotti w in parti mikxuf. Fl-ahhar ta' dan il-passagg hemm kamra li tinsab imblukkata bil-gebel, u

---

[2] Ara inter alia App. Civ. Sebastian sive Bastjan Vella et v Charles Curmi, 28/2/2014; App. Civ. John Vella et v Sherlock Camilleri, 12/12/2002 u s-sentenzi hemm citati; App. Civ. Grezzju Spiteri v Catherine Baldacchino, 9/2/2001; ara wkoll P.A. Mary Rose Aquilina et v Antonio Piscopa,24/20/2003; Kummissarju tal-Artijiet v Frans Mallia, 20/1/2005; Onor. Perit Carmelo Vella et v Anthony Cassar pro et noe, 17/3/2005

fuq naha hemm access ghall-proprjetà tal-atturi u fuq in-naha l-ohra hemm access ghall-proprjetà tal-konvenuti. Fuq din tal-ahhar hemm immarkata l-ittra “X” fuq in-naha ta’ fuq il-bieb li jaghti ghall-proprjetà tal-konvenuti. Filwaqt li m’hemmx kontestazzjoni dwar il-proprjetà li tinsab fuq kull naha tal-passagg, hija l-proprjetà tal-entratura/l-passagg innifsu li jinsab in kontestazzjoni.

Minn ezami tal-kuntratti esebiti in atti, jirrizulta li l-atturi appellanti jsejsu l-pretensjonijiet taghhom fuq il-passagg/entratura in kwistjoni a bazi tas-segwenti kuntratti:

i. kuntratt ta’ bejgh fl-atti tan-Nutar Dr. Jeanette Laferla, datat 18 ta’ Ottubru, 1993, (Dok. FV2) li permezz tieghu l-attur Victor Felice xtara minghand George Felice:

> *“…il-fond numru mija u wiehed u tlietin (131) Cross Road, Marsa, liberu u frank minn kull hlas ta’ cens u piz, bid-drittijiet u gustijiet tieghu kollha – skond l-akkwist originali fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia tas-sitta ta’ Gunju elf disa mija hamsa u tmenin 6.6.1985:”*

ii. kuntratt ta’ bejgh fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, datat 6 ta’ Gunju, 1985, (Dok. FV3) li permezz tieghu George Felice xtara minghand Maria Buhagiar:

> *"… il-mezzanin numru mija wiehed u tletin Cross Road, Marsa liberu u frank minn kull hlas ta' cens u pos (sic), bid-drittijiet u il gustijiet kollha tieghu;"*

iii. kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, datat 26 ta' Settembru, 1958, (Dok. FV 4) li permezz tieghu Maria Buhagiar fost affarijiet ohra giet assenjata:

> *"4) il-fond li qieghed il-Marsa, Cross Road, numru mija wiehed u tletin liberu u frank minn qualunque hlas ta' cens jew pis."*

Kwindi jirrizulta li l-atturi esebew katina ta' kuntratti li jmorru lura sas-sena 1958, kif ukoll jirrizulta li l-atturi jew il-predecessuri taghhom fit-titolu kellhom pussess tal-istess fond inkluz il-passagg, kif jispjegaw fix-xhieda taghhom l-attur u x-xhud George Felice, sakemm il-konvenut beda jokkupa partijiet mill-passagg u jressaq il-pretensjonijiet tieghu fuq l-istess passagg.

Min-naha l-ohra l-konvenuti jsostnu li l-passagg in kwistjoni huwa proprjetà taghhom permezz tas-segwenti kuntratti:

1. kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia, datat 18 ta' Dicembru, 1992, (Dok. RCT/2) meta huma xtraw l-istess passagg minghand is-socjeta` kjamata in kawza Intex Hosiery Limited:

> *"…bicca art ta' forma rettangolari accessibbli minn entratura markata bin-numru mija wiehed u tletin (131) Cross Road,*

> *Marsa. Din il-bicca art bhalissa qeghda sservi bhala passagg ghall-fond 131 ittra X (131X) li hu proprjetà tal-kompratur u fond iehor, liema bicca art hija parzjalment imsaqfa, u hija tal-kejl ta' cirka hamsa u tletin metri kwadri (35m.k.), kif murija bil-bordura sewda fuq il-pjanta li qed tigi hawn annessa markata bl-ittra "A", bhala ezenti mill-hlas ta' xi cens annwu u perpetwu li jista' jaggravha, bid-drittijiet u l-gustijiet kollha taghha."*

2. kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat, datat 2 ta' April, 1981, fejn is-socjeta` kjamata in kawza Intex Hosiery Limited, xtrat minghand is-socjeta` Galleon Company Limited:

> *"…the unbuilt portion of the field known as "Ta' Xatt il-Qwabar" at Marsa at the back of Saint George's Flour Mills, having an area of four thousand one hundred and eighty nine square metres (4189m^2) approximately and is bounded on the South by St. George's Flour Mill, North and North West by Zerafa Flour Mills, East by the Company "Intex Hosiery Limited" coloured yellow and as better shown in the plans annexed to a deed in my records of the nineteenth (19th) June of the year one thousand nine hundred and eighty;"*

3. kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat, datat 19 ta' Gunju, 1980, (Dok. FV9) fejn is-socjeta` Galleon Company Limited, xtrat minghand is-socjeta` Cassar Company Limited":

> *"…the unbuilt portion of the field known as "Ta' Xatt il-Qwabar" at Marsa at the back of Saint George's Flour Mills, having an area of four thousand one hundred and eighty nine square metres (4189m^2) approximately and is bounded on the South by St. George's Flour Mill, North and North West by Zerafa Flour Mills, East by the Company "Intex Hosiery Limited"*

Interessanti hu l-fatt li f'dan l-istess kuntratt fejn tinghata provenjenza ulterjuri jinghad hekk:

> *"The field "Ta Xatt il-Qwabar" was acquired by vendor by a deed of purchase of Notary Luigi Gauci Forno of the twentieth April one thousand nine hundred and twenty two (1922).*
>
> *Together with the field above mentioned the right of way which vendor had through an iron gate at number thirteen (13) now one hundred and thirty eight (138) Cross Road Marsa, is also being transferred."* (sottolinjar ta' din il-Qorti)

4. Filwaqt li is-socjeta` kjamata in kawza esebiet il-kuntratt ta' "*Scioglimento di società e vendita*" fl-atti tan-Nutar Luigi Gauci Forno datat 20 ta' April, 1922, (Dok. RCT.22) li permezz tieghu filwaqt li giet xjolta s-socjeta` Cassar Limited, sar il-bejgh lis-socjeta` Cassar Company Limited tal-bini maghruf bhala St. George's Flour Mills, inkluz l-imhazen, l-impjant u l-art tal-madwar tal-kejl ta' erba' tumoli, tliet mondelli u seba' misure.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-pretensjonijiet tal-konvenuti ta' titolu fuq l-imsemmija entratura/passagg in kwistjoni li jinghad minnhom li jmur lura ghas-sena 1922, ma jistghux jirnexxu, meta wiehed jikkonsidra li l-uniku kuntratt li jaghmel referenza ghall-entratura/passagg in kontestazzjoni huwa l-kuntratt tat-18 ta' Dicembru, 1992. Mentri l-kuntratti l-ohra tal-1980 u 1981 jaghmlu referenza ghall-eghlieqi fl-inhawi ta' Xatt il-Qwabar, izda fihom qatt ma jissemma l-fond 131, Triq is-Salib, il-Marsa, li certament dak iz-zmien kien diga jinsab mibni, tenut kont li dan il-fond kien jezisti sa mis-sena 1958, kif wara kollox jirrizulta mill-kuntratt ta'

divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, datat 26 ta' Settembru, 1958, (Dok. FV 4).

Inoltre` interessanti huwa l-fatt li l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat, datat 19 ta' Gunju, 1980, jissemma espressament li kien jezisti dritt ta' passagg mill-fond numru 138 fi Triq is-Salib il-Marsa, izda ma jsemmi ebda sehem minn passagg fil-fond 131 fl-istess triq. Hekk ukoll ghalkemm tirrizulta pjanta esebita in atti (fol.154) annessa mal-kuntratt tad-19 ta' Gunju, 1980, din mhix immarkata bil-kulur li jinghad fil-kuntratt u lanqas jirrizulta car li l-access ghall-istess ghelieqi huwa mill-fond in kontestazzjoni.

Kwindi din il-Qorti taqbel mal-konkluzjonijiet tal-perit legali li fir-rapport tieghu qal li ma ngabitx prova konklussiva li l-kejl ta' art mixtrija minn Galleon Company Limited u minn Intex Limited tikkomprendi fiha l-passagg mertu tal-vertenza odjerna u li sussegwentement gie akkwistat mill-konvenuti. Lanqas ma hu daqstant relevanti l-kuntratt esebit mis-socjeta` kjamata in kawza tal-20 ta' April, 1922, wara li saret ir-relazzjoni tal-periti, peress li xorta ma jitfa' ebda dawl fuq dan il-punt.

Hekk ukoll taqbel mal-perit legali li l-fatt li kemm l-attur Victor Felice, kif ukoll l-awtur tieghu George Felice kienu esprimew ix-xewqa taghhom li jixtru l-passagg minghand il-konvenut jew mis-socjeta` kjamata in

kawza, sehh peress li l-konvenut kien beda jikkapparra l-passagg minhabba x-xoghol li kien jaghmel u l-fatt li huwa kien pulizija kien dahhlilhom id-dubju li huwa seta' kien sid il-passagg. Inoltrè xtaqu li jaslu fi ftehim mal-konvenut sabiex possibilment jevitaw problemi ulterjuri mieghu. Izda dan il-fatt fih innifsu ma jaghtix prova ta' titolu fuq il-passagg in kwistjoni lill-konvenuti. It-titolu fuq proprjeta` immobbli tirrizulta minn kuntratti pubblici. Inoltre` l-fatt li l-perit tekniku kkonstata li z-zewg proprjetajiet tal-kontendenti principali fil-kawza ghandhom access alternattiv minn triq ohra ffurmata recentement, ma jitfa' ebda dawl fuq it-titolu ta' proprjeta` fuq l-istess passagg/entratura *per se.*

Meta wiehed iqis u jaghmel paragun bejn il-kuntratti li ressqu l-partijiet rispettivi li fuqhom jistriehu sabiex isostnu t-titolu fuq il-passagg jew entratura vantat minnhom, jirrizulta li l-atturi akkwistaw il-fond 131 fi Triq is-Salib, il-Marsa fis-sena 1993, mentri l-awturi taghhom kellhom titolu validu u pussess fuq l-istess fond sa mis-sena 1958. Din il-Qorti tqis li l-argument mressaq mill-appellati li l-fatt li l-passagg ma jissemmiex espressament fil-kuntratti tal-atturi huwa indikazzjoni li ma kellhomx titolu fuq l-istess passagg ma jregix, peress li tqis li ladarba fil-kuntratti issir referenza ghan-numru 131, fi Triq is-Salib il-Marsa, l-kuntratti jirreferu ghal oggett determinat, fejn huwa ritenut li l-passagg/entratura wara l-istess bieb, jifforma parti integrali mill-fond tal-atturi. Mentri l-uniku kuntratt li l-konvenuti jistghu jistriehu fuqu huwa dak tal-akkwist

taghhom tas-sena 1992. Kwindi t-titolu tal-atturi huwa mhux biss anterjuri ghal dak tal-konvenuti izda huwa meqjus aktar b'sahhtu.

Isegwi li l-atturi appellanti ghandhom ragun f'dan it-tieni aggravju taghhom ukoll, li ser jigi milqugh.

Jonqos li jigi trattat l-ahhar aggravju tal-atturi appellanti, dak li jattakka s-sentenza tal-ewwel Qorti fejn laqghet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni a tenur tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili. Huma jikkontendu li l-ewwel Qorti zbaljat f'dan ir-rigward ukoll peress li ghalkemm il-konvenuti Muscat ghamlu s-sottomissjonijiet taghhom fuq tali eccezzjoni, huma ma ressqu ebda eccezzjoni tal-preskrizzjoni, kwindi jsostnu li l-ewwel Qorti ma setghetx tqajjem tali eccezzjoni hija stess *ex officio.* Tali eccezzjoni kienet sollevata biss mis-socjeta` kjamata in kawza. Fi kwalunkwè kaz, l-atturi appellanti jsostnu li tali eccezzjoni ma tistax tirnexxi peress li huma kienu ghamlu ittra ufficjali li interrompiet kwalunkwè terminu applikabbli.

Ghandu jinghad illi filwaqt li huwa minnu li mhux imholli li l-Qorti tqajjem *ex officio* l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, f'dan il-kaz jirrizulta li s-socjeta` kjamata in kawza ressqet tali eccezzjoni, kwindi ghamlet sew l-ewwel Qorti li qieset tali eccezzjoni. Inoltrè din il-Qorti taqbel ukoll mal-argument tal-konvenuti appellati fis-sens li f'kaz li l-azzjoni attrici titqies

preskritta, tali decizjoni tolqot il-partijiet kollha fil-kawza. Kwindi jehtieg li tigi nvestita din l-eccezzjoni fid-dawl tal-mertu tal-aggravju tal-atturi appellanti.

L-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili (Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta), jipprovdi li persuna ssir sid ta' haga immobbli li hi tkun kisbet b'titolu li jghaddi l-proprjeta` u li tkun zammet ghandha bhala sid, b`bona fidi u ghal zmien ta' mhux anqas minn ghaxar snin, li jibdew jghaddu minn dakinhar li l-att li bih inholoq it-titolu jigi registrat fir-Registru Pubbliku (prova li hija nieqsa mill-atti ta' din il-kawza). Huwa rikjest li l-bona fidi, flimkien mal-pussess, itul ghaz-zmien kollu li huwa mehtieg ghall-preskrizzjoni, li jibdew jiddekorru mid-data ta' l-insinwa tal-kuntratt fir-Registru Pubbliku. Kwindi r-rekwiziti ghall-preskrizzjoni akkwisittiva decennali huma li:- (a) ikun hemm titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, (b) il-pussess tal-haga, (c) il-bona fide tal-pussessur u (d) l-pussess ghal zmien ghaxar snin. Inoltre, sabiex persuna tippreskrivi favur taghha, il-pussess irid ikun (i) kontinwu, (ii) mhux miksur, (iii) pacifiku, (iv) pubbliku u (v) mhux ekwivoku ghaz-zmien li tghid il-ligi. (Artikolu 2107 tal-Kodici Civili). Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tat-18 ta' Lulju, 2018, fil-kawza fl-ismijiet **John Zerafa et v. Romeo Zahra et** u dik tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-27 ta' Jannar, 2011, fil-kawza fl-ismijiet **Ray Camilleri v. Aldo Farrugia et.**

Issa fil-kaz in ezami jirrizulta li l-konvenut akkwista l-passagg in kwistjoni bis-sahha tal-kuntratt tat-18 ta' Dicembru 1992. Kif gustament jinghad mill-perit legali fir-rapport tieghu, l-atturi appellanti ntavolaw ittra ufficjali fil-konfront tal-konvenut fl-14 ta' Novembru, 2002, li giet debitament notifikata lilhom fis-16 ta' Novembru, 2002. Kwindi ma jista' qatt jitqies li l-konvenuti akkwistaw it-titolu ta' proprjetà fuq l-istess passagg/entratura permezz tal-preskrizzjoni decennali, ladarba t-terminu ta' ghaxar snin gie interrott permezz tal-imsemmija ittra ufficjali.

Lanqas il-pretensjoni tas-socjeta` kjamata in kawza ta' preskrizzjoni akkwisittiva trentennali ma setghet qatt tirnexxi, peress li ghalkemm din it-tip ta' preskrizzjoni ma tehtiegx li jkun hemm titolu, l-bazi ta' din il-preskrizzjoni hija l-pussess kif jippreskrivi l-Artikolu 2107 tal-Kodici Civili, hawn qabel imsemmi. Issa f'dan il-kaz certament ma tressqetx il-prova da parti tal-konvenuti jew tal-awturi taghhom, li kellhom il-pussess inekwivoku *uti dominus* ghaz-zmien li trid il-ligi sabiex akkwistaw dan il-passagg permezz tal-uzukapjoni.

Ghalhekk hawn ukoll jirrizulta li dan l-ahhar aggravju tal-atturi appellanti jirrizulta li huwa gustifikat u jimmerita li jigi milqugh.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, din il-Qorti tiddisponi mill-appell imressaq mill-atturi appellanti billi <u>tilqa'</u> l-istess appell u kwindi filwaqt li

thassar is-sentenza appellata tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-18 ta' Marzu, 2014, fil-kawza fl-ismijiet premessi, tilqa' t-talbiet attrici, u tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza jizgombraw kull oggett li setghu hallew fil-passagg li hemm wara l-bieb li jgib in-numru 131, Triq is-Salib, il-Marsa u li jergghu jqeghdu l-istess passagg fl-istat li kien qabel, fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi li jaghmlu dan a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez kollha ta' din il-kawza jibqghu a karigu tal-konvenuti appellati *in solidum.*

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
gr