QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 29 ta' Novembru 2019

Numru 7
Ċitazzjoni numru 688/90 AE

Catherine mart Joseph Caruana u l-istess Joseph Caruana bħala kap tal-komunjoni tal-akkwisti u amministratur tal-beni parafernali tagħha u wara l-mewt ta' Joseph Caruana l-kawża, b'digriet tat-12 ta' April 1996, tkompliet f'isem Catherine Caruana waħedha

v.

Martin Farrugia u b'digriet tad-19 ta' Lulju 2019 stante l-mewt ta' Martin Farrugia l-atti ġew trasfużi f'isem Maria Stella Buhagiar, Emilio Farrugia u Carmelo Farrugia, Joseph Baldacchino f'ismu proprio u bħala direttur għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta` JD2M Limited u r-Reġistratur tal-Artijiet u b'digriet tal-24 ta' Mejju 2011 il-qorti ordnat li l-kawża titkompla fil-persuna ta' Dorothy, Janice u Maurizio aħwa Baldacchino u fil-persuna ta' Salvina Baldacchino minflok Joseph Baldacchino li miet fil-mori u b'digriet tal-24 ta' Ottubru 2012 il-qorti ordnat li jiżdiedu Maryliz u Michele aħwa Baldacchino kif rappreżentati minn Salvina Baldacchino peress li għadhom minuri u b'nota tat-22 ta' Ottubru 2012 Baldacchino Holdings Limited assumiet l-atti

Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenuti Martin Farrugia (ID 627354M) u tal-kumpannija Baldacchino Holdings Ltd gia JD2M Limited

(C10716) mis-sentenza mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' April 2014, li permezz tiegħu qed jitolbu lil din il-qorti biex tirriforma, tbiddel u tvarja s-sentenza appellata billi:

(a) tikkonfermaha fejn il-konvenuti Baldacchino ġew liberati mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż a karigu tal-attriċi; u

(b) tħassarha, tirrevokaha u tikkanċellaha fil-kumplament tagħha, u minflok tgħaddi biex tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħhom u tiċħad it-talbiet attriċi, bir-rimanenti spejjeż tal-ewwel istanza u bl-ispejjeż kollha tat-tieni istanza kontra l-istess attriċi appellata.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

> "Permezz ta' citazzjoni prezentata fid-19 ta' Lulju 1990 l-attrici talbet:
>
> 1. "Dikjarazzjoni li l-attrici hi l-proprjetarja ta' porzjon raba' li tifforma parti minn territorju maghruf bhala Tal-Munqar jew tan-Nadur ta' Bendu, in-Nigriet, limiti taz-Zurrieq, li hi murija bl-ikhal fil-pjanta annessa mac-citazzjoni u tinkludi porzjon ta' art ta' forma triangolari tal-kejl ta' cirka 39.48 metri kwadri kif ukoll zewg plots tal-kejl rispettiv ta' 100 metri kwadri u 492 metri kwadri, liema porzjonijiet huma markati bil-kulur ahmar, ahdar u isfar fuq l-istess pjanta.
>
> 2. "Tiddikjara li l-agir tal-konvenuti Martin Farrugia u Joseph Baldacchino f'ismu proprju u nomine kien affett minn zball u/jew ghemil doluz b'dan ghalhekk li kemm ic-certifikat tal-art numru 170706001 kif ukoll l-applikazzjonijiet numru L/RA 8/90 u L/RA 9/90 markati rispettivament dokumenti B,D u E huma lkoll irriti, nulli u bla effett legali.
>
> 3. "Tordna lir-Registratur tal-Artijiet u jekk ikun il-kaz lill-konvenuti Farrugia u Baldacchino sabiex jaghmlu dawk l-atti korrettorji u rimedjali sabiex il-porzjonijiet ta' art li jappartjenu lill-atturi b'ebda mod ma

jibqghu jew jigu registrati f'isem il-konvenujti Farrugia u/jew Baldacchino.

"Fic-citazzjoni l-attrici ppremettiet li:

- "Hi proprjetarja ta' art li tifforma parti mit-territorju maghruf bhala Tal-Munqar jew tan-Nadur Bendu, n-Nigret, limiti taz-Zurrieq.

- "Din il-proprjeta wirtitha minghand Giovanni Bugeja b'testment tad-29 ta' Awissu 1949 fl-atti tan-nutar Francesco Catania, li kien akkwista l-art b'kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Edoardo Calleja Schembri fis-16 ta' Marzu 1911.

- "Il-proprjeta tinkludi porzjon art li ghandha forma triangolari u tinkludi fiha kamra zghira b'kejl ta' 39.8 metri kwadri.

- "L-attrici saret taf li l-art giet registrata fir-Registru tal-Artijiet (170106001).

- "Minn ricerki li saru rrizulta li Martin Farrugia kien xtara ghalqa fiz-Zurrieq maghrufa Ta' Nadur Bendu b'kejl ta' 3372.372 metri kwadi, kif jidher minn kuntratt ta' bejgh tas-26 ta' Marzu 1987. Mill-pjanta annessa jirrizulta li r-raba' triangolari tikkonfina mal-art li xtara Farrugia.

- "B'kuntratt tan-nutar Joseph Raphael Darmanin, Farrugia biegh lil Baldacchino l-porzjon ta' raba' fiz-Zurrieq maghrufa Ta' Nadur Bendu b'kejl ta' 3372.372 metri kwadri. Jirrizulta li l-porzjon art ta' forma triangolari tikkonfina ma' l-art ta' Martin Farrugia, izda m'hijiex inkluza fil-proprjeta' tieghu.

- "Il-pjanta li giet prezentata lir-Registru tal-Artijiet sabiex l-art tigi registrata skond l-Att XXXV tal-1981, tinkludi l-proprjeta tal-attrici.

- "B'kuntratt tat-13 ta' Novembru 1989 Farrugia u Baldacchino hassru l-kuntratt tas-7 ta' Settembru 1988 u Farrugia partat mas-socjeta JD2M Limited l-art fuq deskritta ma' xoghol ta' injam.

"Il-konvenut Farrugia wiegeb (fol. 51).

1. "L-attrici m'ghandix locus standi ghaliex zewgha hu l-kap tal-komunjoni tal-akkwisti. Eccezzjoni li ma baqghetx valida wara l-emendi li saru fl-1993 u meqjus ukoll li l-attur miet;

2. "L-atturi ghandhom jindikaw il-provvediment tal-Att XXXV tal-1981 li fuqu qeghdin jibbazaw it-talbiet.

3. "Jekk il-bazi tal-azzjoni hu l-Artikolu 49 tal-Att XXXV tal-1981 allura t-talbiet ghandhom jigu michuda ghaliex:

(a) "Il-provvediment qieghed jipprovdi ghal korrezzjoni mentri t-talba tal-atturi hi li art ma tibqax registrata f'isem il-persuna li f'isimha hi registrata llum. M'hemmx talba ghal korrezzjoni;

(b) "Talba ghall-korrezzjoni ghandha tkun preceduta minn talba ad hoc li dhul fir-registru inkiseb b'qerq, vjolenza u/jew illi minhabba xi dhul li jkun sar bi zball, jitqies gust li ssir korrezzjoni fir-registru.

4. "L-art m'hijiex registrata f'ismu.

5. "L-art in kwistjoni m'hijiex proprjeta tal-attrici.

6. "Ir-registru ma jistax jigi korrett ghaliex l-proprjetarju odjern ma kienx parti jew kellha sehem jew kienet il-kawza jew kienet sostanzjalment ikkontribwiet bl-ghemil, bit-traskuragni jew bin-nuqqas taghha, ghall-qerq, vjolenza, zball jew ommissjoni li minhabba fihom tkun qed tintalab korrezzjoni.

"Il-konvenut Joseph Baldacchino u JD2M Limited taw l-istess eccezzjonijiet (fol. 55 u 59), b'dan li l-kumpannija ma qalitx li m'hijiex legittimu kontradittur.

"Ir-Registratur tal-Artijiet iddikjara li l-presenza tieghu kienet mehtiega ghal finijiet tal-Artikolu 49(5) tal-Att tal-1981 dwar ir-Registrazzjoni tal-Artijiet, u ddikjara li jirrimetti ruhu ghall-provi u ghad-decizjoni tal-qorti fir-rigward tat-talbiet.

"**<u>Konsiderazzjonijiet</u>**.

1. Permezz ta' din il-kawza l-attrici qeghda ssostni li porzjon art:-

(a) "b'forma triangolari li fiha wkoll kamra zghira, b'kejl ta' cirka 39.4 (markata bil-kulur ahmar fil-pjanta Dok. A);
(b) "markata bil-kulur ahdar fil-pjanta Dok. A;
(c) "markata bil-kulur isfar fil-pjanta Dok. A;

"huma proprjeta taghha. Fid-dikjarazzjoni guramentata l-attrici ssostni li dawn il-porzjonijiet art jifformaw parti minn territorju maghruf bhala Tal-Munqar jew Tan-Nadur Bendu, n-Nigriet limiti taz-Zurrieq, li qalet li wirtet bhala eredi universali ta' Giovanni Bugeja permezz ta' testment tad-29 ta' Dicembru 1949 fl-atti tan-nutar Francesco Catania. Spjegat ukoll li din l-art, Giovanni Bugeja kien akkwistaha b'kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Edoardo Calleja Schembri tas-16 ta' Marzu 1911. Mill-atti jirrizulta li:

i. "Giovanni Bugeja kien ghamel testment, 29 ta' Dicembru 1949, fejn halla lill-attrici Catherine Caruana bhala werrieta tieghu (fol. 184).

ii. "L-att tas-16 ta' Marzu 1911 tan-nutar Edoardo Calleja Schembri, kien att ta' divizjoni (fol. 35). Jirrizulta li Giovanni Bugeja kien ghadu

minorenni, u fuq il-kuntratt deheret ommu, Marianna Bugeja bint Giovanni Magri. L-attrici ssostni li f'paragrafu 23 tar-relazzjoni tal-perit annessa mal-att, hemm il-porzjonijiet art (a) u (b) msemmija hawn fuq (ara nota tal-attrici tal-31 ta' Jannar 1996 a fol. 189 u pjanta annessa a fol. 190):

> "*Clausura a tan-Nadur (porzione esterna) – posta limiti del Zurrieq. Questa porzione consiste in un piccolo appezzamento con camera e piccolo cortile verso un vicolo appellato tan-Nadur ed in altri diversi appezzamenti a dispare livello ed in pendio dirupato; I quali appezzamenti si estendono fina la ripa del mare…….*
>
> "*Il primo appezzamento verso il vicolo e' confinato da levante e mezzodi con lo stesso vicolo – da ponente con beni di Giovanni Baldacchino e da tramontana con beni di…..".*

iii. "L-attrici ssostni li l-art markata bil-kulur isfar fil-pjanta Dok. A (fol. 7) kienet giet akkwistata minn Giovanni Bugeja b'kuntratt tat-30 ta' Novembru 1930 pubblikat min-nutar Dr Giovanni Caruana (ara paragrafu 3 tan-nota li pprezentat fit-30 ta' Jannar 1996 a fol. 189 u l-pjanta annessa a fol. 190 meta paragunata mal-porzjon markata bl-isfar fil-pjanta Dok. A a fol. 7). F'dak il-kuntratt jinghad li certu Nicola Schembri biegh lil Giovanni Bugeja Ix-Xghara tal-Munqar sive ta' Nadur Bendu fil-kontrada tan-Nadur, limiti taz-Zurrieq, b'kejl ta' erbat itmiem li tikkonfina mill-punent ma' art tax-xerrej, grigal ma' sqaq, mix-xlokk max-xatt tal-bahar.

"Hu difficli li tasal ghal konkluzjoni li fil-kuntratt ta' divizjoni tal-1911 u l-att tat-30 ta' Novembru 1930 (fol. 314), it-tlett porzjonijiet art meritu ta' din il-kawza huma komprizi bhala parti mill-art li giet assenjata u akkwistata minn Giovanni Bugeja, l-awtur tal-konvenuta. Mal-kuntratti m'hemmx pjanti annessi. L-attrici m'hijiex titlob li tinghata lura l-pussess tal-art meritu tal-kawza. Mill-atti l-qorti fehemet li ghallinqas parti mill-art tinsab fil-pussess tal-konvenuti u sahansitra sar xi bini fuqha. F'kull kaz il-qorti ma tarax raguni ghalfejn m'ghandix tirreferi ghall-gurisprudenza li titratta l-actio reivindactoria, fejn f'kawza dwar proprjeta l-attur u l-konvenut ikunu qeghdin isostnu li huma s-sidien. Fil-kawza **Joseph Attard et vs Ray Avallone** deciza mill-Prim'Awla[1] fl-24 ta' Mejju 2011 inghad:

> "*Illi, madankollu, u minhabba li f'xi kazijiet ikun impossibbli li wiehed juri titolu originali, sa minn dejjem gie moghti lir-rivendikant id-dritt li jipprova titolu aħjar minn dak tal-parti mħarrka. Fi kliem ieħor, meta l-kriterji rigoruzi tal-azzjoni rivendikatorja ma jistgħux jitwettqu għar-rigward tal-piz tal-prova tat-titolu, l-attur jinghata l-jedd li jipprova titolu ahjar minn tal-parti mħarrka. Din l-azzjoni hija magħrufa bħala l-actio publiciana (in rem), li hija azzjoni rejali ta' ghamla petitorja fejn is-sahha tat-titolu huwa mkejjel inter partes u mhux, bħal fil-kaz tal-azzjoni rivendikatorja vera u proprja, erga omnes. Huwa rimedju li l-Qrati tagħna tawh gharfien, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' gid minn idejn ħaddiehor. B'mod*

[1] Imhallef J.R. Micallef.

partikolari, dan it-tqabbil tat-titoli tal-parti attrici u tal-parti mharrka jsir meħtieg meta l-parti mharrka tiddefendi lilha nnifisha bl-eccezzjoni ta' titolu li jhabbatha mat-titolu tal-parti attrici, li, implicitament, titqies li hija eccezzjoni li taghraf it-titolu tal-parti attrici".

"Fil-kaz **Aloisia Fenech et vs Francesco Debono et** deciza mill-Prim'Awla fl-14 ta' Mejju 1935 (Volum XXIX.ii.488) gie osservat:

"*Id-dominju jista' jigi, kif intqal, pruvat, fl-assenza ta' titolu u ta' l-uzukapjoni, anki b'mezzi ohra. Qalet il-gurisprudenza estera: "In mancanza di titoli, le questioni di proprieta` possono essere risolte col sussidio di presunzione e di urgenti argomenti di verosimilianza"* ***(Fadda,*** *paragrafu 589); u inoltre (paragrafu 590): "La prova del dominio puo` farsi dal rivendicante anche per via di presunzione e congetture, in specie dove si tratti di rivendicare un dominio antico". Il-gurisprudenza taghna segwiet dawn l- istess principji, u fil-kawza* ***Attard vs Fenech,*** *maqtugha mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' April 1875 (Vol. VII 390) jinsab dikjarat illi: "in difetto di un titolo scritto, l'attore e ammesso a provare il suo dominio con qualunque altro mezzo permesso dalla legge...".*

"Kemm l-attrici u l-kumpannija konvenuta jippretendu li huma s-sidien tat-tlett porzjonijiet art meritu ta' din il-kawza.

"Irrizulta li l-art in kwistjoni ilha snin twal imqabbla. Qbiela li tithallas lill-attrici. Fir-rapport tan-nutar Dr Bartholomeo Micallef jinghad li Giovanni Bugeja miet fil-15 ta' Marzu 1950 (fol. 375). Ghalhekk l-indikazzjoni hi li minn dak iz-zmien l-attrici bdiet tircievi l-qbiela. Fil-fatt fis-seduta tal-15 ta' Marzu 1991 kien xehed **Carmelo D'Amato** li qal:

"*Jiena ghandi raba' tal-atturi imqabbel ghandi liema raba' jinsab fil-Munqar, limiti taz-Zurrieq.*

"*Il-kirja relattiva ilha fil-familja tieghi cirka sebghin sena u issa l-kirja ilha f'ismi ghal dawn l-ahhar hames snin.*

"*Il-qbiela tar-raba' in kwistjoni dejjem nafu jithallas lill-atturi jew lill-awturi taghhom.*

"*Qed nara l-pjanta esebita w immarkata bhala dokument A.* ***Il-partijiet delinejati bl-ahmar u bl-ahdar*** *fuq din il-pjanta jiffurmaw parti mill-kirja li ghadni kemm semmejt* (enfazi mizjuda).

"*Hadd oltre l-atturi qatt ma avvicinawni b'xi pretensjoni li r-raba' li semmejt huwa tieghu.*

"*Il-parti delinejata bl-ahmar fuq il-pjanta Dokument A, issa nbniet mill-konvenut Baldacchino.".*

"Fl-istess seduta xehed **Joseph Zammit** li qal:

"Jiena ghandi raba' ta' kobor ta' ghaxart itmiem fil-Munqar limiti taz-Zurrieq imqabbel ghandi.

> "*Il-kirja relattiva saret favur missieri sittin sena ilu u meta miet missieri tletin sena ilu, il-kirja writtha jiena.*
>
> "*Il-qbiela ta' dan ir-raba' minn dejjem nafu jithallas lill-attrici Catherine Caruana.*
>
> "*Il-parti delinejata bl-isfar fuq il-pjanta Dok. A li jien qed nara, hija inkorporata fil-kirja li semmejt.*
>
> "*Dwar ir-raba' kompriz f'din il-kirja apparti l-atturi, qatt ma avvicinani xi hadd bi pretensjoni li huwa tieghu.".*

"L-attur xehed fis-seduta tal-24 ta' Mejju 1991 u kkonferma li Nazju D'Amato kellu l-ghelieqi mqabblin ghandu u *"….wrieni l-art kollha proprjeta' tal-mara tieghi, w indikali li l-kamra in kwistjoni li qeghda fil-porzjoni ta' ghamla rettangolari. Dan Nazju D'Amato wrieni wkoll iz-zewg porzjonijiet l-ohra in kontestazzjoni….. Il-konvenut Baldacchino avvicinani kemm-il darba jitlobni nixtri l-porzjoni b'forma triangolari."* (fol. 73).

2. "Ghal dak li jikkoncerna t-titolu tal-konvenuti huma rilevanti l-kuntratti:

(a) "**26 ta' Marzu 1987** pubblikat min-nutar Dr Mario Rosario Bonello (fol. 20) – Josephine u Giovanna Vassallo bieghu lil Martin Farrugia (konvenut):

> "*Ix-Xghara jghidulha Ta' Nadur bendu, kontrada tan-Nigret, limiti taz-Zurrieq, tal-kejl ta' cirka tlett itmiem ekwivalenti ghal tlett elef tlett mija u tnejn u sebghin metri kwadri (3372.37m2), jew kejl verjuri".*

"Mal-att hemm pjanta u site plan li juru l-art li nbieghet lil Farrugia. **Il-porzjonijiet art meritu tal-kawza m'humiex inkluzi**. Mill-pjanta annessa hu evidenti li l-art li giet trasferita lil Martin Farrugia kienet imdawwra b'hajt. Fl-istess dokument hemm il-kelma *'Wall'*, u l-porzjonijiet art meritu tal-kawza huma 'l barra mill-hajt. Fl-att jinghad:

> "*…. Il-vendituri qeghdin jittrasferixxu l-art kollha li hija ghandha f'din x-xaghra, kif ukoll il-bicca art fuq in-naha ta' nofsinhar tat-triq, u dan kif jirrizulta mill-att ta' bejgh pubblikat minn Nutar Giovanni Carmelo Chapelle tat-tnax ta' Marzu, elf disa' mija tmienja u sittin; u ghaldaqstant peress li fl-att imsemmi ma kienetx giet annessa pjanta tal-art in kwistjoni l-kompratur jirrinunzja ghad-dritt li jfittex lill-vendituri ghad-danni u ghal kwalunkwe kumpens* ***jekk isib li l-art in kwistjoni hi fil-fatt differenti kemm fil-kejl kif ukoll fil-konfigurazzjoni murija fil-pjanta annessa minn dik li giet trasferita permezz tal-att ta' bejgh bejn Emilia Farrugia u Paolo Vassallo tat-12 ta' Marzu 1968."*** (enfazi mizjuda).

"Fil-fehma tal-qorti dan il-kliem juri b'mod car li c-certezza tat-titolu kienet fuq l-art murija fil-pjanta annessa mal-att, b'dan li l-partijiet ftehemu li jekk wara kellu jirrizulta li kien hemm inqas art minn dik li

tidher fil-pjanta u fil-kejl, Farrugia irrinunzja bil-quddiem ghad-dritt li jharrek lill-vendituri ghad-danni u hlas ta' xi kumpens. Ghalhekk l-art oggett tal-kuntratt giet identifikata. Il-bejgh kien ta' *corpus* determinat.

"Fil-kuntratt tat-12 ta' Marzu 1968 pubblikat min-nutar Giovanni Carmelo Chapelle jinghad li Paolo Vassallo xtara minghand Emilia Farrugia *"…..ix-xghara jghijdulha ta' Nadur Bendu kontrada tan-Nigret, limiti taz-Zurrieq, tal-kejl ta' cirka tlett itmiem jew kejl iehor verjuri, tmiss mit-tramuntana u punent ma' beni ta' Saverio Farrugia, min-nofsinhar u l-lvant ma' triq pubblika li tiehu ghan-Nigret….*

"*Ghalkemm gie indikat il-kejl tal-fond mibjugh, il-venditrici qieghda tittrasferixxi lill-kompratur l-art kollha li hija ghandha f'din ix-xghara, anke jekk jirrizulta li dina l-art fiha kejl izjed minn dak indikat, u hija kompriza f'dan it-trasferiment it-triq li taqsam l-istess xghara kif ukoll il-bicca art fuq in-nofsinhar tat-triq"*.

"F'kull kaz mill-kuntratt tat-12 ta' Marzu 1968 tan-nutar Giovanni Carmelo Chapelle, il-qorti ma tikkonkludix li t-tlett bicciet art meritu tal-kawza kienu oggett ta' dak il-kuntratt.

(b) "**7 ta' Settembru 1988** pubblikat min-nutar Dr Joseph R. Darmanin (fol. 25) – Farrugia biegh lil Joseph Baldacchino l-imsemmija art. Mal-kuntratt hemm pjanta annessa li turi l-art oggett tal-kuntratt. Il-porzjonijiet art oggett ta' din il-kawza m'humiex inkluzi f'dan l-att.

(c) "**13 ta' Novembru 1989** pubblikat min-nutar Dr Mario Bugeja (fol. 29) – li bih gie rexxiss il-kuntratt tas-7 ta' Settembru 1988. Martin Farrugia ttrasferixxa l-art lill-kumpannija J.D. 2M Limited b'permuta. Il-valur li nghata huwa ta' Lm1,000. Mal-att giet annessa pjanta (fol. 188), fejn din id-darba l-porzjonijiet art meritu ta' din il-kawza, gew inkluzi.

"Jirrizulta wkoll li Farrugia kien ghamel applikazzjoni ghar-registrazzjoni tal-art fir-Registru tal-Artijiet. F'dan ir-rigward issir riferenza ghal dawn id-dokumenti:

(a) "A fol. 100 – applikazzjoni biex l-art li Farrugia akkwista bil-kuntratt tas-26 ta' Marzu 1987 pubblikat min-nutar Bonello, tigi registrata b'titolu assolut. Il-pjanta annessa (fol. 101-102) hi identika mal-pjanta annessa mal-att. Imbaghad:

- "**Fl-4 ta' Awissu 1988** inhareg certifikat ta' l-art numru 170706001 deskritt bhala **Assolut**, fejn jinghad li l-kejl huwa ta' 2,388 metri kwadri. Mac-certifikat hemm pjanta (fol. 105) fejn l-art li tidher hi identika ghall-art kif murija fil-pjanti annessi mal-att ta' akkwist.
- "**Fid-9 ta' Novembru 1989** rega' inhareg ic-certifikat ta' l-art bl-istess numru (fol. 109), b'titolu assolut u zdiedet porzjon art ohra b'titolu possessorju u markata bl-isfar fil-pjanta annessa mac-certifikat (ara pjanta a fol. 111). Il-porzjon art mizjuda hi dik li fil-pjanta Dok. A a fol. 7 hi murija bil-kulur ahmar. Fil-fatt il-kejl komplessiv tal-art kien dikjarat li

hu 2,948 metri kwadri. Sussegwentement, fil-11 ta' April 1990 dan ic-certifikat gie kkancellat mir-Registratur tar-Registru tal-Artijiet. F'dan ic-certifikat hemm riferenza ghall-kuntratt tat-23 ta' Novembru 1989 pubblikat min-nutar Dr Mario Bugeja (fol. 110).

- "**Fis-16 ta' Mejju 1990** inhareg certifikat ta' l-art bl-istess numru fir-rigward tal-istess art li kienet tidher fic-certifikat tad-9 ta' Novembru 1989 (fol. 109), pero' din id-darba t-titolu hu Assolut.

"Il-qorti tistqarr li ma tistax tifhem kif ir-Registratur tal-Artijiet, fuq parti mill-art (dik markata bil-kulur ahmar) ta titolu possessorju u mbaghad sitt xhur wara hareg certifikat ta' titolu assolut fuqha wkoll. Meta xehed qal: *"Ghal dik il-parti li fuq il-pjanta a fol. 100 tal-process hjia delineata bl-isfar, jien hrigt titolu possessorju ghaliex dik il-parti kienet insinifikanti u kienet tidher kompriza fl-art li dwarha kien inhareg certifikat a fol. 102 tal-process."* (fol. 121-122). Ir-raguni tghidlek li jekk kienet insinifikanti, ma kienx johrog titolu possessorju. Sahansitra fis-seduta tal-4 ta' Gunju 1998 ir-Registratur tar-Registru tal-Artijiet xehed li meta zdied porzjon art fic-certifikat 170706001, ma kienx hareg avviz fil-Gazzetta tal-Gvern. Mela l-attrici qatt ma setghet tkun taf x'qieghed jigri. Ix-xhud stess irrikonoxxa li: *"… poggejna biex nghid hekk lill-attrici fl-impossibilita' li toggezzjona ghax ma kellix avviz fil-Gazzetta tal-vern li ahna se nzidu bicca triangolu."* (fol. 235). Dan m'huwiex il-mod kif isiru l-affarijiet.

(b) "**Fit-2 ta' Jannar 1990** Martin Farrugia pprezenta applikazzjoni 8/90 u 9/90 ghal titolu registrat fir-rigward taz-zewg porzjonijiet art li fil-pjanta Dok. A a fol. 7 huma mmarkati bil-kulur isfar u ahdar. L-attrici pprezentat kawzjoni fir-rigward ta' dawn iz-zewg applikazzjonijiet u ma jirrizultax li r-Registratur ha xi decizjoni dwarhom.

3. "Wara li l-qorti rat l-atti, li jinkludu wkoll ir-rapporti tan-nutar Dr Bartholomeo Micallef u l-perit Ellul Vincenti, tikkonkludi s-segwenti:

(i) "Dak li xehedu Carmel D'Amato u Joseph Zammit qatt ma gie kontradett. Minn dan jirrizulta li fuq il-porzjonijiet art meritu tal-kawza, kienet ilha snin twal tithallas qbiela lill-attrici u l-awtur taghha. Ghalkemm fin-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenuti qalu li D'Amato kien jippretendi li l-art hi proprjeta tieghu, mill-provi ma rrizultax hekk. F'dan il-kuntest il-qorti taghmel riferenza ghal dak li qal:

- "**Martin Farrugia** – semma biss li qabel xtara minghand Vassallo, kien mar mal-perit u D'Amato beda jghajjat mal-perit. Zied ighid: *"Ma nafx dan D'Amato x'art jippretendi li ghandu f'idejh"* (fol. 153). Imkien ma qal li D'Amato kien qieghed jippretendi li hu sid.

- "**Joseph Baldacchino** li xehed li D'Amato *"Qalli illi kemm l-isqaq kif ukoll il-kmamar li hemm fil-vicinanzi huma tieghu."* (fol. 156). B'daqshekk ma jfissirx li meta xehed Carmel D'Amato li l-art kienet imqabbla ghandu minghand Caruana kien qieghed jigdeb. Hu evidenti

li f'dak l-istadju Baldacchino kien dahal fil-proprjeta li kienet fil-pussess ta' D'Amato u dan kien qiegħed jiddefendi ruhu.

"Il-konvenuti jsostnu li r-ricevuti huma l-ahjar prova li tezisti qbiela. Hu minnu li l-attrici ma pprezentatx ricevuti, li normalment ikunu fil-pussess tal-inkwilin. Pero fil-fehma tal-qorti x-xhieda ta' D'Amato u Zammit, li ma gewx kontro-ezaminati, hi fiha nnifisha prova li tezisti qbiela.

(ii) "M'hemm l-ebda prova li bejn Vassallo (awturi ta' Farrugia) u l-atturi kien hemm xi dizgwid dwar it-tlett porzjonijiet art meritu tal-kawza. Indikazzjoni ohra li Vassallo ma kienux qeghdin jippretendu xi jedd fuqhom.

(iii) "Mill-provi jirrizulta li meta gie ppubblikat il-kuntratt tas-26 ta' Marzu 1980 (fol. 20) bejn Vassallo u l-konvenut Farrugia, l-art in kwistjoni kienet okkupata minn D'Amato u Zammit. Pero' f'dak il-kuntratt ma jissemmix li hemm xi parti mill-art in vendita li hi okkupata minn terzi. Il-qorti tikkonkludi li fuq bazi ta' probabilita' li kieku l-art in kwistjoni kienet kompriza fil-kuntratt tas-26 ta' Marzu 1980, kien jissemma li hi okkupata minn terzi.

(iv) "Il-konvenut Farrugia xehed: *"Il-pjanta li hemm mehmuza mal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Bonello thejjiet min-naha ta' Vassallo"* (fol. 152), cjoe' l-bejjiegha. M'hemmx dubju li l-bejjiegha kienu jafu x'qeghdin ibieghu. Hu evidenti li kienu certi li l-art li tidher fil-pjanta annessa mal-kuntratt li kienu parti ghalih (26 ta' Marzu 1987 atti nutar Mario Rosario Bonello). Ghalkemm fil-kuntratt jinghad ukoll li qeghdin jittrasferixxu *"il-bicca art fuq in-naha ta' nofsinhar tat-triq"*, din m'hijiex identifikata fuq il-pjanti annessi mal-kuntratt. Dan jaghti lill-qorti x'tifhem li min-naha tal vendituri kien hemm stat ta' incertezza.

(v) "Ghalkemm fil-kuntratt tal-1968 jinghad li l-bejgh jinkludi ***".... It-triq li taqsam l-istess xghara kif ukoll il-bicca art fuq in-nofsinhar tat-triq"***, il-pretensjoni tal-kumpannija konvenuta qeghda fuq tlett porzjonijiet art u mhux **"bicca art"**. Dan apparti li mill-pjanti esebiti (ara per ezempju Dok. A a fol. 7 u pjanti annessi mal-att ta' tas-26 ta' Marzu 1987) tidher porzjon art faccata dik l-proprjeta tal-kumpannija JD2M li l-attrici ma nkluditx bhala proprjeta taghha. Ma rrizultax fil-pussess ta' min tinsab din il-porzjon art.

(vi) "B'ittra legali datata l-1 ta' Marzu 1989 (fol. 77), l-attrici giet mitluba jekk kenitx interessata tbiegh jew taghti b'cens perpetwu, ghelieqi li kellha fuq il-Munqar, f'Wied iz-Zurrieq. Joseph Baldacchino xehed li l-ittra ma kenitx tirreferi ghall-art meritu tal-kawza. Pero' Joseph Caruana, ir-ragel tal-attrici, kien xehed li zzewwgu fit-30 ta' Ottubru 1972. Qal ukoll: *"Il-konvenut Baldacchino avvicinani kemm-il darba jitlobni nixtri* ***il-porzjoni b'forma triangulari."*** (fol. 73). Verzjoni mhux kontradetta, u anzi kkonfermata wkoll mill-attrici: *"Meta din l-art kienet ghadha mikrija lil D'Amato, kien avvicinani l-konvenut Joseph*

Baldacchino u talabni biex inbieghilu. Jiena ma accettajtx li nbieghilu." (fol. 133).

(vii) "Il-konvenuti ghamlu riferenza ghall-kawza 142/1974 fl-ismijiet **Katie Caruana Grech vs Victor Briffa Brincati et**, li hi *sub judice*. F'dik il-kawza l-attrici ppremettiet li hi proprjetarja ta' art f'Wied iz-Zurrieq li tmiss in parti mal-proprjeta tal-konvenuti u li qeghdin jippretendu li l-art taghhom testendi ghal fuq parti mill-art proprjeta taghha. Mac-citazzjoni giet annessa pjanta u jinghad li l-proprjeta tal-attrici hi markata bil-kulur ikhal. Minn dik il-pjanta jirrizulta li l-porzjon art markata bl-ahmar fil-pjanta Dok. A a fol. 7 ma gietx indikata bhala parti mill-art tal-attrici. Ghalhekk il-konvenuti qeghdin jargumentaw li l-attrici stess tirrikonoxxi li dik il-porzjon art deskritta bhala triangolari m'hijiex proprjeta taghha. Mill-atti tal-kawza in ezami m'huwiex car fejn tinsab il-porzjon art li dwarha titratta l-kawza 142/1974. Hi l-fehma tal-qorti li 'l fatt li l-porzjon markata bil-kulur ahmar fil-pjanta Dok. A a fol. 7 ma tidhirx fil-pjanta annessa mac-citazzjoni 142/1974, ma jfissirx li m'hijiex proprjeta tal-attrici. Hdejn il-kumplament tal-art markata bil-kulur ikhal, hi frazzjoni zghira hafna u ghalhekk ma tqiesx li dan il-fatt ghandu jeghleb ix-xhieda ta' D'Amato.

(viii) "Il-qorti m'ghandha l-ebda dubju li l-kuntratt pubblikat fit-13 ta' Novembru 1989 min-nutar Bugeja bejn Farrugia u Baldacchino kien biss wiehed ta' konvenjenza li wassal biex fit-titolu tal-kumpannija JD 2M Limited iddahhlet proprjeta' li qatt ma kienet tal-awturi tal-konvenut Martin Farrugia, f'tentattiv sabiex tigi nkluza iktar art gialadarba fil-kuntratt ta' akkwist ta' Farrugia jissemma kejl ta' iktar minn tlett itmiem art. Konkluzjoni li l-qorti tasal ghaliha meqjus li:-

- "Jidher li meta xtara Baldacchino, meta kejjel l-art murija fil-kuntratt ta' xiri tas-7 ta' Settembru 1988, irrizulta li ma kienx hemm kejl ta' 3,372.37 metri kwadri dikjarat fil-kuntratt. Dak li sar wara kien proprju minhabba dan 'il fatt.

- "Martin Farrugia xehed: *"Meta fir-Registru ta' l-artijiet irrizultalna illi art kien hemm izjed minn dak indikat, u dan meta mqabbel ma' l-irjihat, jiena fhimt li flok tomna u nofs fil-fatt kelli 3 tomniet;* ***izda ma nafx din l-arja aktar li jirrizulta li kelli f'liema direzzjoni kienet testendi****."* (enfazi tal-qorti, fol. 153).

- "Mill-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist ta' Martin Farrugia, jidher li l-art li xtara minghand Vassallo kienet imdawwra b'hajt. Il-proprjeta oggett ta' din il-kawza taqa' barra l-konfini tal-hajt.

- "Jekk kien hemm certezza dwar it-titolu ta' Vassallo, pero' qatt ma sar kuntratt ta' korrezzjoni bejn Vassallo u Farrugia.

- "Qatt ma gie spjegat kif Farrugia u Baldacchino kkonkludew li t-tlett porzjonijiet art meritu ta' din il-kawza kienu oggett tal-kuntratt ta' bejgh tat-12 ta' Marzu 1968 pubblikat min-nutar Dr Giovanni Carmelo

Chapelle, u li jissemma fil-kuntratt li bih xtara l-konvenut Farrugia minghand l-ahwa Vassallo. Martin Farrugia stess xehed li meta xtara: *"Jiena ma kontx naf ezattament il-konfini ta' din l-art kemm huma…"* (fol. 152), ghalkemm qal li jiftakar li ommu kienet tghid li kien fiha iktar minn tomna u nofs. Ghalkemm fil-kuntratt jinghad li l-bejgh jinkludi *"…. it-triq li taqsam l-istess xghara kif ukoll il-bicca art fuq in-nofsinhar tat-triq"*, dan ma jfissirx li t-tlett porzjonijiet art oggett tal-kawza kienu komprizi fl-att tal-1968.

(ix) "Fir-rigward tal-porzjonijiet art markati bil-kulur isfar u ahdar fil-pjanta Dok. A a fol. 7, ir-Registru tal-Artijiet ma harigx certifikat ta' titolu. Ghal dak li jikkoncerna l-porzjon art murija bil-kulur ahmar fl-istess pjanta, ic-certifikat ta' titolu mahrug mir-Registratur ma jistax jippregudika d-drittijiet tal-attrici minkejja li jidher li llum hu meqjus bhala titolu garantit (ara Art. 38(7) tal-Kap. 296). Dan apparti li minn meta hareg ic-certifikat ta' titolu sakemm giet prezentata l-kawza, ma kienux ghaddew l-ghaxar snin, li wara li jghaddu ma tkunx tista' ssir korrezzjoni fir-registru. Fil-fehma tal-qorti dan it-terminu gie sospiz gialadarba kien hemm dawn il-proceduri pendenti.

"Fl-ahharnet il-qorti taghmel dawn il-kummenti b'riferenza ghall-uhud mill-eccezzjonijiet:

1. "Martin Farrugia hu legittimu kontradittur. Ghalkemm huwa minnu li m'ghadx ghandu pretensjoni fuq l-art meritu tal-kawza, mill-provi rrizulta li kienet fuq applikazzjoni tieghu li r-Registratur tal-Artijiet hareg certifikat ta' titolu fuq il-porzjon art markata bl-ahmar (ara pjanta Dok. A a fol. 7). Inoltre l-applikazzjonijiet LRA 8/90 u LRA 9/90 saru f'ismu u hekk jidher li ghadhom.

2. "Joseph Baldacchino ma kienx legittimu kontradittur in kwantu ma jirrizultax li kien qieghed jippretendi li l-art hi proprjeta tieghu. Inoltre l-applikazzjoni li saret mar-Registru tal-Artijiet ma kenitx f'ismu.

3. "In vista tal-konkluzjoni li waslet ghaliha l-qorti, hu mehtieg li ssir korrezzjoni fir-registru li jinzamm skond l-Att dwar ir-Registrazzjoni tal-Artijiet (Kap. 296). Fil-fehma tal-qorti m'hemm l-ebda ostakolu li ssir il-korrezzjoni meqjus li:-

(a) "ma nghata l-ebda avviz li javza lill-pubbliku li saret talba biex l-art markata bil-kulur ahmar fil-pjanta Dok. A a fol. 7 tigi nkluza fic-certifikat tat-titolu 170706001. Dan wassal biex min xtaq jaghmel oggezzjoni ghat-talba ma kienx f'posizzjoni li jaghmel hekk. Ir-Registratur ghandu d-dmir li fil-mod li jipprocedi jassigura smiegh xieraq lil min kien interessat, u dan jaghmlu billi fost mizuri ohra jaghti l-pubblicita' mehtiega.

(b) "hu evidenti li r-Registratur ghamel zball meta nkluda din il-porzjon art fl-imsemmi certifikat billi jidher li d-decizjoni tieghu kienet fuq il-kuntratt tat-13 ta' Novembru 1989, meta rrizulta li l-imsemmija porzjon

art hi proprjeta tal-attrici. Inoltre hu rilevanti wkoll kif f'din il-kawza r-Registratur ma ddefendix ruhu fil-meritu. Anzi ddikjara li ser joqghod ghad-decizjoni tal-qorti.

(c) "fil-fehma tal-qorti Farrugia u JDM2 Limited ma kienux in *buona fede* meta talbu li fic-certifikat tat-titolu fuq imsemmi tizdied il-porzjon art markata bil-kulur ahmar (Artikolu 51(d) tal-Kap. 296). L-ezercizzju li sar mill-konvenuti kien sempliciment li ziedu porzjonijiet art mat-titolu minhabba l-kejl dikjarat fil-kuntratt. Dan meta per ezempju mill-pjanti esebiti hu evidenti li l-proprjeta li xtara l-konvenut Farrugia u murija fil-pjanta u site plan annessi mal-att ta' akkwist tieghu, hi maqtugha mill-porzjon art murija bil-kulur ahmar permezz ta' hajt divizorju. Ir-raguni tghidlek li kieku din il-porzjon art kienet ta' Vassallo (awturi ta' Farrugia), ma kienx ser ikun hemm hajt divizorju.

(d) "Ghalkemm l-attrici ma semmietx il-provvediment tal-ligi li japplika, f'dan ir-rigward m'hemm xejn incert peress li fic-citazzjoni semmiet il-kawzali ghalfejn talbet il-korrezzjoni.

(e) "f'dan il-kaz hemm bzonn li ssir korrezzjoni fic-certifikat ta' titolu in kwistjoni peress li r-registrazzjoni tinkludi porzjon art li l-qorti kkonkludiet li m'hijiex proprjeta tal-kumpannija konvenuta. B'riferenza ghall-eccezzjoni 3b jinghad li t-tieni talba tac-citazzjoni ggib fix-xejn dik l-eccezzjoni.

"Fic-cirkostanzi hu gust li ssir il-korrezzjoni fir-registru fis-sens li l-porzjon art markata bil-kulur ahmar fil-pjanta Dok. A a fol. 7 ma tibqax registrata f'isem il-kumpannija JD2M Limited.

"**Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-**

1. "**Tillibera lill-konvenuti Baldacchino mill-osservanza tal-gudizzju. Spejjez a karigu tal-attrici.**

2. "**Tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti l-ohra.**

3. "**Tilqa' l-ewwel talba.**

4. "**B'riferenza ghac-certifikat 170706001 mahrug mir-Registratur tal-Artijiet, tiddikjara li m'ghandux jinkludi dik il-parti tal-art murija bil-kulur isfar fil-pjanta a fol. 111 u ghalhekk tordna lir-Registratur sabiex fi zmien ghaxart ijiem jaghmel il-korrezzjoni relattiva[2].**

5. "**B'riferenza ghall-applikazzjonijiet L/RA 8/90 u L/RA 9/90, tillimita ruhha biex tghid li l-art oggett ta' dawk l-applikazzjonijiet m'ghandhomx jigu registrati f'isem Martin Farrugia jew il-kumpannija JD2M Limited.**

[2] Fil-pjanta Dok. A a fol. 7 din il-porzjon art hi murija bil-kulur ahmar.

> "**Spejjez a karigu tal-konvenuti Farrugia u JD2M Company Limited. B'dan li l-attrici ghandha taghmel tajjeb ghall-ispejjez ta' Baldacchino**".

<u>Rikors tal-appell tal-konvenuti Martin Farrugia u tas-soċjeta` Baldacchino Holdings gia JD2M Ltd (29.04.2014):</u>

3. L-imsemmija konvenuti ħassew ruħhom aggravati bis-sentenza tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha. L-aggravji tagħhom (30 paġna) in suċċint huma is-segwenti:

(1) **<u>L-ewwel aggravju</u> – id-determinazzjoni tal-azzjoni attriċi taħt l-aspett tal-*Actio Publiciana*, liema azzjoni mhix ammissibbli fl-ordinament ġuridiku nostran**

Il-konvenuti appellanti jgħidu li huma jaqblu mal-ewwel Qorti in kwantu qieset li għall-azzjoni odjerna jgħoddu l-prinċipji applikabbli għall-*Actio Rei Vindicatoria*.

Jispjegaw li għalkemm din l-azzjoni ta' rivendika tispetta biss lis-sid, il-ġuristi Rumani kienu ħassew il-ħtieġa li jikkonċedu l-azzjoni ta' rivendika anke lil min mhux sid tal-ħaġa, f'liema kaz l-azzjoni kienet magħrufa bħala l-*Actio Publiciana:* azzjoni konċessa lil min mhux verament is-sid tal-ħaġa imma li kien ser isir proprjetarju tagħha bl-użukapjoni. L-attur kien irid jipprova li għandu titolu ġust għall-proprjeta`, li kien in *buona fede*, li l-

proprjeta` tkun ġiet konsenjata lilu, li huwa jista' jakkwista l-proprjeta` bl-użukapjoni u li l-użukapjoni ma tkunx għadha ġiet kompjuta; in oltre biex tirnexxi l-azzjoni il-konvenut (użurpatur) da parti tiegħu ma jridx ikun sid tal-ħaġa.

Isostnu pero` li l-*Actio Publiciana* mhix ammissibbli fl-ordinament ġuridiku nostran. Fir-rigward jissottolinejaw is-segwenti punti:

- Huma jirreferu għall-Artikolu 322(1) tal-Kodiċi Ċivili, li jipprovdi li "*….s-sid ta' ħaġa għandu l-jedd jitlobha lura mingħand kull pussessur*" u għalhekk isostnu li l-*Actio Publiciana* tinsab abrogata u m'għadx għandha postha fid-dritt ċivili kodifikat. Jilmentaw bil-fatt li minkejja tali dispożizzjoni tal-Kodiċi Ċivili, il-qrati tagħna sostnew il-fehma li l-*Actio Publiciana* għadha viġenti u proponibbli fl-ordinament ġuridiku nostran, inkluż l-ewwel Qorti fil-każ odjern.

- Jargumentaw ili in oltre l-ammissjoni tal-*Actio Publiciana* toħloq kontradizzjoni ma' prinċipji rigwardanti l-użukapjoni: dan għaliex l-attur l-*Actio Publiciana* irid ikun in *buona fede* dwar il-proprjeta` soġġetta għar-rivendikazzjoni proprju għaliex mingħajr il-*buona fede* ma jistax isir is-sid bl-użukapjoni deċennali, u b'konsegwenza jiġi nieqes il-fondament tal-azzjoni. Jispjegaw li fl-epoka tad-Dritt Ruman il-*buona fede* kienet meħtieġa biss fil-mument ta-akkwist tat-titolu u meta jkun ġie kkonsenjt l-

oġġett u mhux wara. Jenfasizzaw li fil-liġi tagħna invece, il-*buona fede* għall-akkwist bl-użukapjoni trid tissussisti matul il-perjodu kollu rikjest għall-preskrizzjoni, u għalhekk minn jibbaża l-azzjoni tiegħu fuq il-pussess, kif jagħmel l-attur fl-*Actio Publiciana,* in difett ta' titolu ta' proprjeta`, ikun konsapevoli tan-nuqqas tat-titolu tiegħu, bil-konsegwenza li ma jkunx aktar in bona fede, u dan bħala konsegwenza jeskludi l-użukapjoni, u għalhekk dak l-attur li kien tant viċin li jakkwista l-proprjeta` jitlef għal dejjem dik l-opportunita`.

- Di piu` jargumentaw li l-ammissjoni tal-*Actio Publiciana* tikkozza ukoll mal-effetti tal-Artikolu 2127 tal-Kodiċi Ċivii li jipprovdi li "*Il-preskrizzjoni tinkiser meta l-pussessur jiġi mneħħi, għal iżjed minn sena, mit-tgawdija tal-ħaġa, sew jekk mis-sid sew jekk minn ħaddieħor*." Jispjegaw li l-ammissjoni tal-*Actio Publiciana* tippermetti li possessur li tilef il-pussess tiegħu fuq il-ħaġa akkwistata minnu a non domino jerġa' jottjeni l-pussess bil-għan li jibbenefika mill-użukapjoni, u filwaqt li l-Artikolu 2127 espressament jipprovdi li l-pussessur li jkun tilef il-pussess għal aktar minn sena jitlef kull dritt għall-preskrizzjoni, stante interruzzjoni.

(2) **It-tieni aggravju – *datum sed non concessum* li l-*Actio Publiciana* hija ammessa fl-ordinament ġuridiku tagħna, l-azzjoni odjerna ma kinitx tipprospetta ċ-ċirkostanzi li l-ġurisprudenza identifikat għall-kumulu ta' din l-azzjoni ma' dik petitorja**

Bla preġudizzju għall-ewwel aggravju, il-konvenuti appellanti jfakkru li dik il-ġurisprudenza li ammettiet l-*Actio Publiciana* fl-ordinament ġuridiku tagħna dejjem sostniet li l-azzjoni petitorja tikkonverti ruħha f'waħda publiciana meta l-konvenut jeċċepixxi t-titolu tiegħu.

Jenfasizzaw li huma fl-eċċezzjonijiet rispettivi tagħhom imkien ma eċċipew it-titolu tagħhom. Għalhekk isostnu li l-*Actio Publiciana* qatt ma setgħet tiġi invokata mill-attriċi appellata, li kellha tibqa' għalhekk marbuta li tipprova t-titolu tagħha bi provi konkussivi u inekwivoki, u ma kellux jiġi permess li hija tissodisfa l-oneru tal-prova inkombenti fuqha bi provi li huma ta' grad inferjuri għal dak rikjest fl-*Actio Rei Vindicatoria.*

(3) **It-tielet aggravju - *datum sed non concessum* li l-*Actio Publiciana* hija ammessa fl-ordinament ġuridiku tagħna l-attriċi naqset li tissodisfa l-elementi li huma rikjesti għas-suċċess tal-azzjoni**

Ukoll bla preġudizzju għall-ewwel aggravju il-konvenuti appellanti jsostnu li l-attriċi naqset li tissodisfa l-elementi li huma rikjesti għas-suċċess ta' l-*Actio Publiciana*. Jenfasizzaw li l-elementi huma s-segwenti:

- li l-attur għandu titolu ġust għall-proprjeta`;
- li l-attur ikun in *buona fede*;

- li l-attur ikun ġie ikkonsenjat il-ħaġa; u
- li l-attur ikun jista' jakkwista dik il-ħaġa bl-użukapjoni.

Jargumentaw illi minn eżami ta' dawn l-elementi, għandu jirriżulta ċar li l-azzjoni tal-attriċi ma kienx jixirqiliha tiġi akkolta bħala l-*Actio Publiciana.*

Isostnu li l-attriċi mhux talli ma wrietx li għandha l-*buona fede*, talli rriżulta invece li fil-pretenzjonijiet tagħha dwar id-dominju tal-proprjeta` hija in *mala fede.* Jaċċennaw għall-pjanta li kienet ippreżentat il-kawża **Katie Caruana Grech v. Victor Briffa Brincati et** (142/74LFS) fejn kienet ippremettiet li hija sid tal-art indikata fuqha. (Jekk wieħed ikkompara tali pjanta ma' dik ippreżentata maċ-ċitazzjoni odjerna (a fol 7) jinduna li dik immarkata bl-aħmar fuq il-pjanta a fol 7 mhix inkluża fil-pjanta li ġiet ippreżentata fl-imsemmija kawża.)

(4) **<u>Ir-raba' aggravju</u> – l-attriċi ma ressqitx provi suffiċjenti tat-titolu tagħha**

Il-konvenuti appellanti jaqblu mal-ewwel Qorti in kwantu qieset li għall-azzjoni attriċi kienu jgħoddu l-prinċipji legali applikabbli għall-azzjoni petitorja tar-rivendikazzjoni tal-beni, pero` jenfasizzaw li bil-fatt li hija ġiet ammessa għall-*Actio Publiciana* l-attriċi xorta kellha tipprova li l-ħaġa hija tagħha. Jilmentaw li l-ewwel Qorti ikkonkludiet li hija ppruvat it-titolu

tagħha wara li qieset li l-attriċi ippruvat li l-artijiet kienu imqabblin u li l-qbiela kienet titħallas lilha, u dan peress li mit-titoli invokati minnha ma setax jiġi aċċertat id-dritt tagħha.

Huma jikkontestaw bil-qawwa kollha li l-attriċi ressqet prova suffiċjednti li l-artijiet mertu tal-kawża kienu parti minn qbiela konċessa lill-gabillotti Carmelo D’Amato u Joseph Zammit.

Jaċċennaw għall-fatt li l-attriċi kienet ippromettiet li tesebixxi pjanti li juru l-artijiet li dawn il-gabillotti jikru minn għandha, u li fil-fatt ġiet ordnata mill-qorti tesebihom, iżda fil-fatt qatt ma għamlet dan. Jagħmlu referenza għall-Artikoli 641 u 643 u jargumentaw li għalhekk l-ewwel Qorti setgħet tqis li l-pjanti ma jinkludux l-art inkwistjoni. Jenfasizzaw li fuq kollox kienet l-attriċi li kelha tipprova b’mod konkret it-titolu tagħha.

Josservaw ukoll li l-attriċi setgħet tellgħet bħala xhud rappreżentant tad-Dipartiment tal-Agrikoltura, iżda dan m’għamlitux.

Jaċċennaw ukoll għall-fatt li fir-rigward tal-porzjon art li fuqu ittella’ bini (dik immarkata bl-aħmar fuq il-pjanta annessa maċ-ċitazzjoni), u jistaqsu: Kif jista’ jkun li tali art kienet imqabbla u fil-pussess tal-gabillott D’Amato meta rriżulta kjarament li din ittieħdet minn Baldacchino tant li bena fuqha? Ifakkru li fiċ-ċitazzjoni l-attriċi ippremettiet li saret taf li huma qed

jippretendu dritt fuq tali art minħabba r-reġistrazzjoni u mhux għaliex ippussessaw ruħhom minnha.

Jerġgħu jagħmlu riferenza għall-pjanta li ġiet esebita fl-1974 fl-atti tal-kawża **Katie Caruana Grech v. Victor Briffa Brincati et** (142/74LFS), li diġa rriferew għaliha fir-rigward tat-tielet aggravju. Jikkummentaw illi ladarba waħda mill-porzjonijiet mertu ta' din il-kawża (dik bil-kulur aħmar, fejn bena Baldacchino, u li allegatament hija imqabbla lil D'Amato) dan jimmilita kontra l-verżjoni li tali art kienet imqabbal lil D'Amato. Jikkummentaw li dan ċertament jagħmel il-prova tal-attriċi ferm inkonklussiva.

Jilmentaw bil-fatt li l-ewwel Qorti tat piż lix-xhieda tal-attriċi u ta' żewġa fejn qalu li Baldacchino kien avviċinahom biex jixtri tali biċċa. Jargumentaw li l-fatt waħdu li Baldacchino seta' talab li jixtri tali art fiha nfisha mhux prova li l-attriċi kellha t-titolu.

(5) **Il-ħames aggravju – il-konvenuti appellanti ressqu provi suffiċjenti biex jiġi stabbilit li t-titolu tal-kumpannija huwa aqwa minn dak tal-attriċi**

Finalment isostnu li mill-provi għandu jirriżulta li t-titolu tas-soċjeta` Baldacchino Holdings Ltd (gja JD2M Ltd) huwa aqwa minn dak tal-attriċi.

Dwar l-osservazzjoni tal-ewwel Qorti li ma hemm l-ebda prova li bejn Vassallo (l-awturi ta' Farrugia) u l-atturi ma kienx hemm diżgwid dwar it-tliet porzjonijiet inkwistjoni, u li din hija indikazzjoni li Vassallo ma kinux qed jippretendu jedd fuqhom, il-konvenuti appellanti jargumentaw li l-assenza ta' diżgwid huwa fattur newtrali.

Dwar l-osservazzjoni tal-ewwel Qorti li meta ġie ppubblikat il-kuntratt tas-26 ta' Marzu 1987 bejn Vassallo u Farrugia ma ġiex indikat li kien hemm xi parti okkupata minn terzi u li għalhekk fuq bażi ta' probabbilta` jiġi li l-artijiet inkwistjoni ma kinux kompriżi, fl-ewwel lok jargumentaw li huma qegħdin isostnu li l-art ma kinitx imqabbla għand l-imsemmija gabillotti, u fit-tieni lok jargumentaw li fi kwalunkwe każ il-fatt li ma jkunx tniżżel li parti mill-art kienet okkupata ma jfissirx li fil-fatt ma kinitx.

Dwar l-osservazzjoni tal-ewwel Qorti li l-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist ta' Farrugia (tas-26 ta' Marzu 1987) ma kinitx tinkludi l-art in kontestazzjoni, liema osservazzjoni wasslitha biex tikkonkludi li l-art inkwistjoni ma kinitx inkluża, huma jaċċennaw għall-fatt li b'tali kuntratt il-vendituri Vassallo kienu qegħdin ibigħu dak li xtraw fit-12 ta' Marzu 1968 u cioe` art bil-kejl ta' <u>3373.372mk</u>. Iħossuhom għalhekk aggravati bil-fatt li l-ewwel Qorti tat piż biss lill-pjanta u skartat il-kejl u d-deskrizzjoni tal-art.

Dwar l-osservazzjoni tal-ewwel Qorti li għalkemm fil-kuntratt tal-1968 jingħad li l-bejgħ jinkludi "*it-triq li taqsam ix-xagħra kif ukoll il-biċċa art fuq in-nofsinhar tat-triq*" il-pretenzjoni tas-soċjeta` konvenuta hija fuq tliet porzjonijiet u mhux fuq "*biċċa art*". Jargumentaw li ħarsa lejn il-pjanta annessa maċ-ċitazzjoni turi li t-tliet porzjonjiet inkwistjoni huma lkoll "*biċċa art fuq in-nofsinhar tat-triq*".

In oltre jaċċennaw għall-fatt li l-kejl indikat b'referenza għall-pjanta annessa mal-kuntratt tas-26 ta' Marzu 1987, liema pjanta ma tinkludix l-art inkwistjoni huwa indikat bħala <u>2,388mk</u>, dan meta l-kejl indikat f'kull kuntratt tal-akkwist relattiv huwa indikat bħala <u>3,373.372mk</u>. Jaċċennaw ukoll għall-fatt li l-porzjonijiet ta' art in kontestazzjoni flimkien ikejlu <u>631.48mk</u>. Jargumentaw li jekk jingħadd tali kejl ma' dak ta' 2,388mk joħroġ kejl totali ta' 3,019.48mk u b'hekk ikun fadal 353.892mk biex jintlaħaq l-kejl indikat fil-kuntratti tal-1968, 1987, 1988 u 1989. Jgħidu li din id-diskrepanza fil-fatt tirrappreżenta strixxa ta' art (mhux pretiża mill-attriċi) li tifred il-porzjon ikkulurit bl-isfar fuq il-pjanta a fol 7 minn mal-porzjonijiet kontigwi kuluriti bl-aħmar u bl-aħdar fuq l-istess pjanta.

Finalment jgħidu li jħossuhom aggravati bil-fatt li l-ewwel Qorti ddeskriviet il-kuntratt tal-akkwist tas-soċjeta` JD2M tal-1989 bħala wieħed ta' konvenjenza. Jispjegaw li qabel ma sar tali kuntratt il-konvenuti Farrugia u Baldacchino kienu intebħu, wara li ppruvaw jirreġistraw il-pjanta

annessa mal-kuntratt tal-1988, li l-kejl riżultanti mill-pjanta kien inferjuri għall-kejl tal-art li ġiet trasferita fil-kuntratt tal-1968 u tal-1987, u li wara li indagaw dwar liema hija l-art trasferita fil-kuntratt tal-1988 li ma ġietx inkluża fil-pjanta annessa mal-kuntratt, huma imbagħad inkludewha fil-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1989.

Iżidu jgħidu li ma kienx hemm għalfejn jagħmlu korrezzjoni fil-kuntratt tal-1987 kif ikkummentat l-ewwel Qorti, għaliex id-deskrizzjoni tal-proprjeta` baqgħet identika.

<u>Risposta tal-Appell tar-Reġistratur tal-Artijiet (20.05.2014)</u>

4. Ir-Reġistratur tal-Artijiet irrileva li l-preżenza tiegħu fil-kawża hija neċessarja għal skop tal-eventwali esegwibilita` tal-ġudizzju tal-qorti ai termini tal-Artikolu 51(5) tal-Kap 296 ta-Liġijiet ta' Malta u għalhekk jirrimetti ruħu għas-savju ġudizzju tagħha, u jenfasizza li m'għandux ibati spejjeż.

<u>Risposta tal-Appell tal-attriċi Catherine Caruana (28.05.2014)</u>

5. L-attriċi appellata wieġbet biex tgħid li s-sentenza jistħoqqilha li tiġi konfermata u l-appell miċħud. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellati.

6. In suċċint tagħmel is-segwenti punti:

- Li l-attriċi hija proprjetarja tal-artijiet in kontestazzjoni jirriżulta mill-kuntratti u mit-testment esebiti minnha.

- Il-gabillotti D'Amato u Zammit xehdu li l-porzjonijiet ilhom imqabbla għandhom u għand l-antenati tagħhom għal bosta snin għalhekk hemm il-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' għaxar snin u ta' tletin sena favur l-attriċi. "**U l-attriċi appellata qegħda tissolleva din il-preskrizzjoni akkwiżittiva favur tagħha ta' għaxar snin u anke dik ta' tletin sena".**

- L-attriċi dejjem kellha l-bona fede: infatti dejjem irċeviet il-qbiela mingħand l-imsemmija gabillotti.

- Il-pjanta li ġiet ippreżentata minnha fil-kawża **Katie Caruana Grech v. Victor Briffa Brincati et** (142/74LFS) ġiet utilizzata għal skopijiet tagħha fir-rigward tal-artijiet mertu ta' tali kawża, filwaqt li l-kawża odjerna tirrigwarda artijiet oħra.

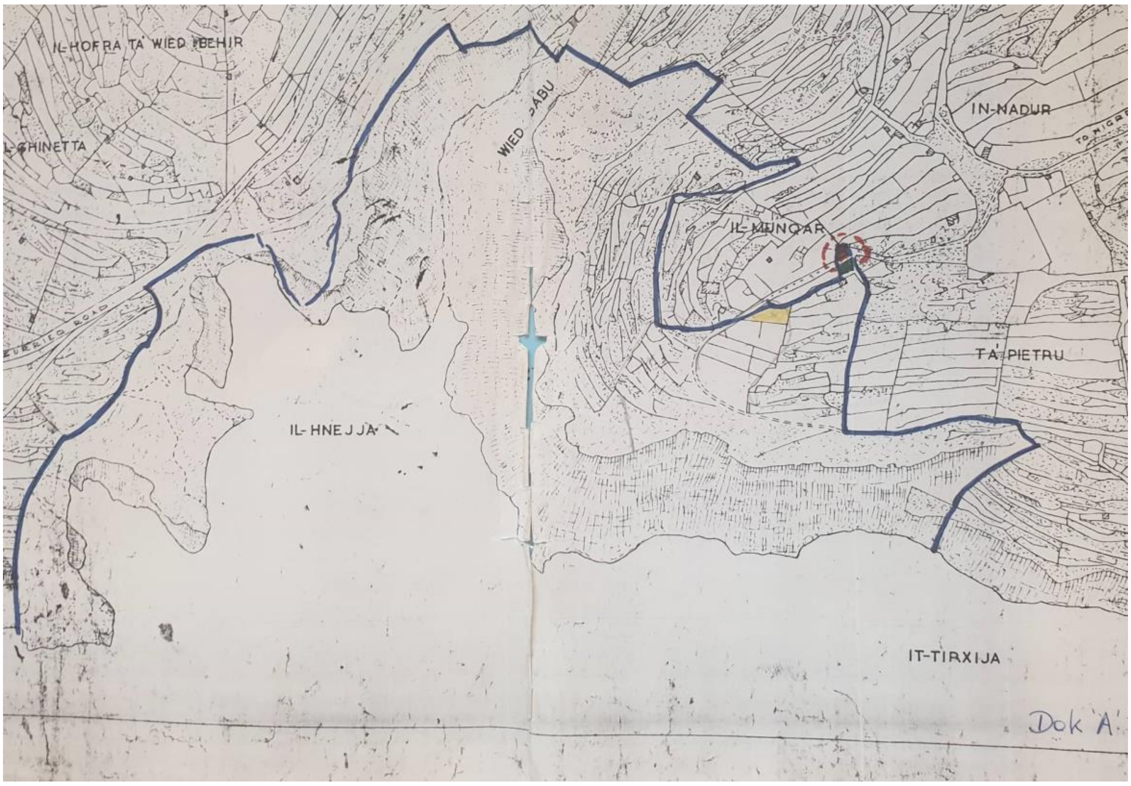
- Il-gabillotti Zammit u D'Amato fl-aċċessi indikaw lill-periti tekniċi u lill-kontro-parti u lid-difensuri tagħhom l-art li kienet imqabbla lilhom. Urew il-konfini u l-estenzjoni tat-tliet porzjonijiet u l-periti kienu sodisfatti b'dak li raw.

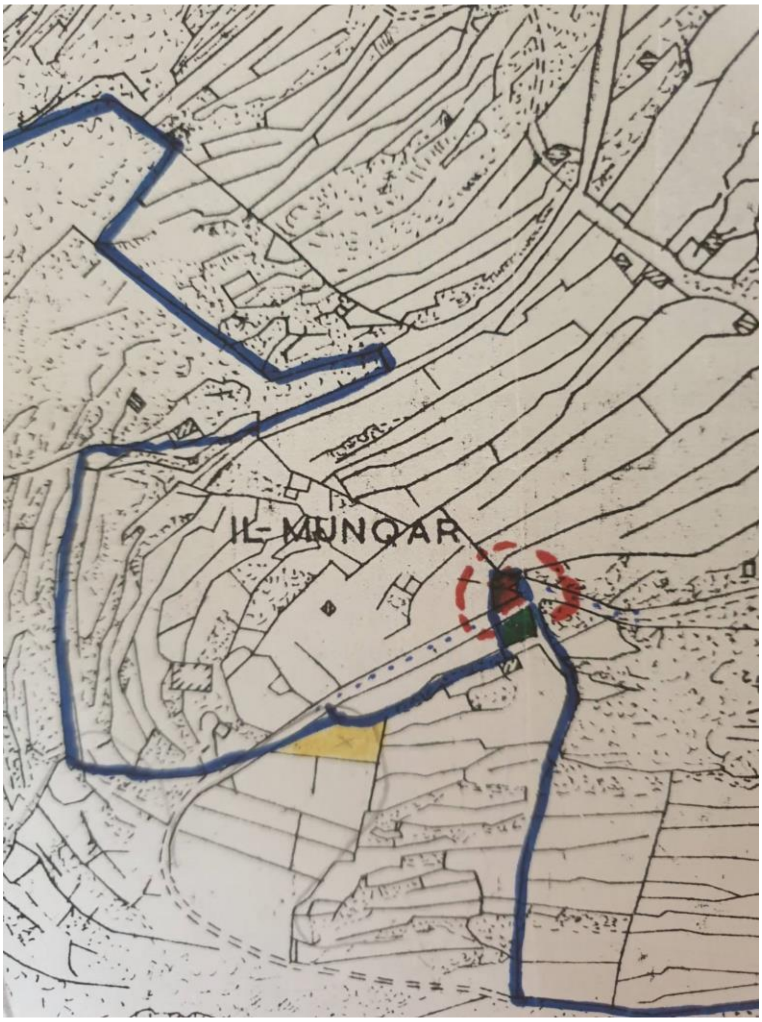
- L-attriċi saret taf bil-vjolazzjoni meta D'Amato qalilha u meta hi marret tagħmel il-verifiki għand id-Direttur tar-Reġistru tal-Artijiet.

- L-attriċi ġabet l-aqwa prova mhux biss bil-kuntratti u t-testment iżda wkoll bix-xhieda tal-bdiewa fejn qalu li huma u l-antenati tagħhom ilhom jaħdmu r-raba għal żmien twil.

L-artijiet inkwistjoni:

7. Għal intendiment aħjar tal-porzjonijiet art in kontestazzjoni din il-qorti qed tinkludi l-pjanta annessa maċ-ċitazzjoni Dok A (fol 7). L-attriċi tallega li hija l-proprjetarja tal-art kollha delineata bil-kulur ikħal, liema art, skont il-pjanta, tinkludi t-tliet porzjonijiet art mertu tal-kawża odjerna, cioe` dawk immarkati bl-aħmar, bl-aħdar u bl-isfar. Din il-qorti qed tinkludi ukoll *close-up* mill-pjanta sabiex wieħed ikun jista' japprezza aħjar il-porzjonijiet art in kontestazzjoni).


IL-HOFRA TA' WIED IBEHIR
IL-GHINETTA
WIED GABU
IN-NADUR
IL-MUNQAR
TA' PIETRU
IL-HNEJJA
IT-TIRXIJA
Dok 'A'


IL-MUNQAR

Id-Deċiżjoni tal-ewwel Qorti:

8. L-ewwel Qorti osservat li kemm l-attriċi u kif ukoll is-soċjeta` konvenuta jippretendu li huma s-sidien tat-tliet porzjonijiet art inkwistjoni.[3]

9. Għal dak li jirrigwarda l**-allegat titolu tal-attriċi** fuq l-art in kontestazzjoni l-ewwel Qorti qieset li fid-dikjarazzjoni ġuramentata tagħha l-attriċi sostniet li l-porzjonijiet art inkwistjoni (indikati bl-aħmar, aħdar u isfar) jiffurmaw parti minn territorju li hija wirtet mingħand Giovanni Bugeja[4] permezz tat-testment datat 29 ta' Diċembru 1949 fl-atti tan-nutar Francesco Catania.

10. Pero` l-ewwel Qorti spjegat li kien diffiċli biex wieħed jikkonkludi:

- li l-kuntratt ta' diviżjoni tas-16 ta' Marzu 1911 fl-atti tan-nutar Edoardo Calleja Schembri (li fuqu dehret omm Giovanni Bugeja għaliex kien għadu minorenni) kien jinkludi l-porzjonjiet art indikati bl-aħmar u l-aħdar fuq il-pjanta a fol 7, u

- li l-kuntratt ta' akkwist tat-30 ta' Novembru 1930 fl-atti tan-nutar Giovanni Caruana li bih Giovanni Bugeja kien akkwista estenzjoni ta' art, kien jinkludi l-porzjon art indikat bl-isfar fuq il-pjanta a fol 7;

kif issostni l-attriċi, u dan għar-raġuni li mal-imsemmija kuntratti ma ġewx annessi pjanti.

[3] Għalkemm il-konvenuti appellanti jgħidu li huma qatt ma eċċipew it-titolu da parti tagħhom, din il-qorti tosserva li fl-eċċezzjoni (e) il-konvenut Baldacchino nomine (f'isem is-soċjeta` JD2M Ltd) fil-fatt isemmi li ***"l-proprjetarju odjern"*** huwa "***JD2M***".

[4] li miet fil-15 ta' Marzu 1950

11. Madanakollu l-ewwel Qorti qieset li t-tliet porzjonijiet art ilhom snin twal imqabbla lill-gabillotti D'Amato u Zammit.

12. Irreferiet għax-xhieda tal-gabillott Carmelo D'Amato tal-15 ta' Marzu 1991 fejn qal li hu u l-familja tiegħu ilhom jikru art mingħand l-atturi u l-awturi tagħha għal cirka sebgħin (70) sena[5], u b'referenza għall-porzjonijiet indikati bl-aħmar u l-aħdar fuq il-pjanta a fol 7 sostna li dawn jiffurmaw parti mill-imsemmija art mikrija. Qal ukoll li ħadd ma avviċinah b'xi pretenzjoni li r-raba huwa tiegħu. Fir-rigward tal-porzjon indikat bl-aħmar, ikkonferma li din bena fuqha l-konvenut Baldacchino.

13. Irriferiet ukoll għax-xhieda ta' Joseph Zammit ukoll tal-15 ta' Marzu 1991 fejn qal li missieru, u warajh hu, ilhom jikru art mingħand l-attriċi għal sittin sena. Ippreċiża li l-art indikata bl-isfar fuq il-pjanta a fol 7 hija inkorporata fl-art imqabbla' għandu. Qal ukoll li qatt ma avviċinah xi ħadd bil-pretenzjoni li l-art hija tiegħu.

14. Irreferiet ukoll għax-xhieda tal-attur Joseph Caruana (ir-raġel tal-attriċi Catherine Caruana) tal-24 ta' Mejju 1991 fejn qal li Nazju D' Amato[6] kien urieh l-art kollha proprjeta` ta' martu l-attriċi Catherine Caruana. Qal li Nazju D'Amato jew l-awturi tiegħu ilhom iħallsu lil martu jew lill-awturi tagħha sa mis-16 ta' Awwissu 1911 għar-raba li għandhom imqabbel

[5] u li l-kirja ilha fuq ismu "*għal dawn l-aħħar ħames snin*"
[6] Spjega li Nazju D'Amato kien ġuvni, illum mejjet, u jiġi ħu Carmelo D'Amato

mingħandha u li Joseph Zammit jew l-awturi tiegħu ilhom iħallsu lil martu jew lill-awturi tagħha sa mill-1935 għar-raba li għandhom imqabbel mingħandha. Xehed ukoll li Baldacchino kien avviċinah biex jixtri l-art b'forma triangolari iżda hu u martu ma kinux interessati.

15. Għal dak li jirrigwarda l-allegat titolu tas-soċjeta` konvenut fuq l-art in kontestazzjoni l-ewwel Qorti qieset is-segwenti kuntratti:

- Dak tas-26 ta' Marzu 1987 fl-atti tan-Nutar Mario Rosaria Bonello, li permezz tiegħu Josephine u Giovanna Vassallo biegħu lill-konvenut Martin Vassallo biċċa art bil-kejl ta' 3372.37mk.

(L-ewwel Qorti osservat li l-pjanta annessa mal-att ma tinkludix l-artijiet mertu ta' din il-kawża, u li in oltre li hemm dikjarazzjoni fis-sens li l-kompratur irrinunzja għad-dritt li jfittex lill-vendituri għad-danni jew kumpens jekk isib li l-art in vendita hija fil-fatt differenti kemm fil-kejl kif ukoll fil-konfigurazzjoni murija fil-pjanta annessa minn dik li ġiet trasferita bl-att ta' bejgħ bejn Emilia Farrugia u Paolo Vassallo tat-12 ta' Marzu 1968. L-ewwel Qorti irriteniet għalhekk li dan il-kliem juri li l-art oġġett tal-kuntratt kienet ġiet identifikata u li ċ-ċertezza t-titolu kienet fuq l-art murija fil-pjanta).

- Dak tas-7 ta' Settembru 1988 fl-atti tan-nutar Joseph R Darmanin,

li permezz tiegħu Martin Farrugia biegħ lil Joseph Baldacchino l-art li xtara fl-1987.

(L-ewwel Qorti osservat li l-pjanta annessa mal-kuntratt ma tinkludix l-artijiet mertu tal-kawża).

- Dak tat-13 ta' Novembru 1989 fl-atti tan-nutar Mario Bugeja, li permess tiegħu ġie rexiss il-kuntratt tas-7 ta' Settembru 1988 u Martin Farrugia ttrasferixxa l-art li kien xtara fl-1987 lis-soċjeta` JD2M Ltd permezz ta' permuta.

(L-ewwel Qorti osservat li din id-darba l-pjanta annessa mal-kuntratt tinkludi l-artijiet mertu tal-kawża).

16. L-ewwel Qorti kkonkludiet li tliet porzjonijiet art in kontestazzjoni huma fil-fatt proprjeta` tal-attriċi u li konsegwentement iċ-ċertifikat ta' reġistrazzjoni 170706001 li r-Reġistratur tal-Artijiet ħareġ f'isem Martin Farrugia fuq art li tinkludi dak il-porzjon in kontestazzjoni indikat bl-aħmar fuq il-pjanta a fol 7 għandu jiġi korrett biex tali biċċa tiġi eskluża, u l-applikazzjonijiet għar-reġistrazzjoni tal-porzjonijiet art l-oħra in kontestazzjoni indikati bl-aħdar u l-isfar fuq il-pjanta a fol 7 (applikazzjonijiet minn Martin Farrugia, numri L/RA8/90 u L/RA 9/90 rispettivament), m'għandhomx jintlaqgħu. Din il-qorti qegħda telenka l-

konsiderazzjonijiet relattivi in suċċint:

(i) Ix-xhieda tal-gabillotti D'Amato u Zammit (li huma u l-awturi tagħhom ilhom snin iħallsu qbiela fuq l-artijiet in kontestazzjoni mingħand l-attriċi jew l-awturi fit-titolu tagħha) ma ġietx kontradetta. Għalkemm huwa minnu li ma ġewx ippreżentati riċevuti ta' kirja, il-fatt li D'Amato u Zammit ma ġewx kontro-eżaminati hi prova li teżisti qbiela.

(ii) Il-fatt li ma hemmx prova li bejn l-atturi u Vassallo (l-awturi ta' Martin Farrugia) kien hemm xi diżgwid hija indikazzjoni li Vassallo ma kinux qed jippretendu jedd fuqhom.

(iii) Meta Vassallo biegħu lil Farrugia fl-1987 il-porzjonijiet art inkwistjoni kienu okkupati mill-gabillotti, iżda fil-kuntratt ma ssemmiex li kien hemm xi parti mill-art in vendita okkupata. Fuq bażi ta' probabilita li kieku l-art inkwistjoni kienet inkluża kien jissemma' li kienet okkupata minn terzi.

(iv) Martin Farrugia xehed li l-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1987 tħejjiet mill-vendituri Vassallo, għalhekk m'hemmx dubju li l-vendituri kienu jafu x' qegħdin ibiegħu.

(v) Għalkemm fil-kuntratt tal-1968 jingħad li l-bejgħ jinkludi t-triq li

taqsam ix-xagħra *"u l-biċċa art fuq in-nofsinhar tat-triq"*, l-art inkwistjoni qegħda fuq tliet biċċiet art u mhux fuq waħda. Dan apparti li mill-pjanti esebiti tidher biċċa art faċċata dik proprjeta` tas-soċjeta` JD2M li l-attriċi ma ndikatx bħala tagħha.

(vi) Il-verżjoni tal-attur li Baldacchino kien avviċinah biex jixtri l-porzjon art b'forma triangolari mhix kontradetta u anzi ġiet konfermata mill-attriċi.

(vii) Għalkemm fil-pjanta li l-attriċi ppreżentat fl-atti tal-kawża **Katie Caruana Grech v. Victor Briffa Brincati et** (142/74LFS) fejn kienet ippremettiet li hija sid tal-art indikata fuqha, l-art immarkata bl-aħmar fuq il-pjanta a fol 7 (mertu ta' din il-kawża odjerna) mhix inkluża, dan ma jfissirx li tali porzjon mhux proprjeta` tal-attriċi. Ħdejn il-kumplament tal-art, hi frazzjoni żgħira ħafna u għalhekk dan il-fatt m'għandux jegħleb ix-xhieda tal-gabilott D'Amato.

(viii) Il-kuntratt tat-13 ta' Novembru 1989 bejn Farrugia u Bugeja kien wieħed ta' konvenjenza li wassal biex fit-titolu tas-soċjeta` JD2M iddaħħlet proprjeta` li qatt ma kienet tal-awturi ta' Farrugia, u dan f'tentattiv sabiex tiġi inkluża aktar art ġialadarba fil-kuntratt ta' akkwist ta' Farrugia jissemma kejl ta' aktar minn tliet itmiem art.

(ix) Iċ-ċertifikat tat-titolu 170706001 li jinkludi l-parti indikata bl-aħmar

ma jistax jippreġudika d-drittijiet tal-attriċi minkejja li llum hu meqjus bħala titolu garantit (Art 38(7) tal-Kap 296)[7], apparti l-fatt li minn meta ħareġ iċ-ċertifikat sakemm ġiet ippreżentata l-kawża m'għaddewx 10 snin. Fir-rigward tal-partijiet l-oħra, indikati bl-isfar u l-aħdar, ir-Reġistratur kien għadu ma ħariġx ċertifikat ta' titolu.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

L-ewwel tliet aggravji: l-*Actio Publiciana*

17. L-ewwel tliet aggravji tal-konvenuti appellanti jirrigwardaw l-*Actio Publiciana*. Huma jargumentaw:

(i) li l-*Actio Publiciana* mhix ammessa fl-ordinament ġuridiku tagħha;

(ii) li anke kieku kellu jitqies li l-*Actio Publiciana* hija ammessa fl-ordinament ġuridiku tagħha l-azzjoni odjerna ma kinitx tipprospetta ċ-ċirkostanzi li l-ġurisprudenza identifikat għall-kumulu ta' din l-azzjoni ma' dik petitorja; u

(iii) li anke kieku kellu jieqies li l-*Actio Publiciana* hija ammessa fl-ordinament ġuridiku tagħna l-attriċi naqset li tissodisfa l-elementi rikjesti għas-suċċess ta' tali azzjoni.

[7] Ir-reġistratur tal-Artijiet fis-seduta tal-4 ta' Ġunju 1998 xehed li meta żied porzjon art fiċ-ċertifikat 170706001 (il-porzjon in kontestazzjoni indikat bl-aħmar) ma ħarġix l-avviż relattiv fil-Gazzetta tal-Gvern).

18. Qabel xejn din il-qorti jidhirlha li huwa opportun li jiġi ppreċiżat fhiex tikkonsisti l-*Actio Rei Vindicatoria*, u kif il-prova tat-titolu li għandu jressaq l-attur f'tali kawża ġiet mitigata. Kif intqal fil-kawza fl-ismijiet **Portelli utrimque** deciza minn dinil-Qorti fis-27 ta' Settembru 2019;

> "*Ma huwiex korrett dak li jgħid l-attur li biżżejjed għalih li juri li għandu titolu aħjar minn dak li għandu l-konvenut. Ir-raġuni għal dan ma hijiex - kif jgħid il-konvenut - li l-konvenut fl-eċċezzjonijiet tiegħu ma ivvantax titolu: ir-raġuni hi li l-attur fl-azzjoni revindikatorja għandu juri titolu oriġinali. Il-fatt waħdu li l-konvenut jivvanta titolu ma jeħlisx lill-attur mill-oneru tal-probatio diabolica; l-attur jinħeles minn dak l-oneru fil-każ biss li l-konvenut, impliċitament jew espressament, jammetti l-validita` tat-titolu tal-attur iżda jivvanta titolu aħjar. L-attur se mai kellu jressaq ferm aktar provi minn sempliċi kuntratt tal-akkwist, li jipprova biss titolu derivattiv, u adirittura minn trasferiment wieħed biss. Kellu jmur ferm aktar lura fir-riċerki tiegħu biex jittanta jagħmel il-prova rikjesta f'azzjoni bħal din*".

19. Għalhekk huwa inutili f' da nil-kuntest, li l-konvenuti jargumentaw li l-*Actio Publiciana* tad-Dritt Ruman mhix kompatibbli mal-liġi tagħna, għaliex il-kawżi li qed jiġu proposti fil-qrati tagħna (inkluż il-kawża odjerna) jibqgħu essenzjalment l-*Actio Rei Vindicatoria* u mhux l-*Actio Publiciana*. Konsegwentement mhux il-każ li wieħed jara jekk l-azzjoni odjerna tinkwadrax taħt l-*Actio Publiciana* jew jekk fl-azzjoni odjerna l-attriċi tissodisfax ir-rekwiżiti tal-*Actio Publiciana*.

20. L-ewwel tliet aggravji tal-konvenuti appellanti huma għaldaqstant infondati.

<u>Ir-raba' aggravju</u>: it-titolu (o meno) tal-attriċi fuq l-artijiet inkwistjoni

21. Kif fuq spjegat, l-ewwel Qorti rriżultalha li kien diffiċli biex jiġi determinat jekk iż-żewġ porzjonijiet in kontestazzjoni indikati fuq il-pjanta a fol 7 bil-kulur <u>aħmar</u> u <u>aħdar</u> kinux inklużi fil-kuntratt ta' diviżjoni tal-1911 u jekk il-porzjon l-ieħor in kontestazzjoni indikat fuq il-pjanta a fol 7 bil-kulur <u>isfar</u> kienx inkluż fil-kuntratt tal-akkwist tal-1930, minħabba li ma tali kuntratti ma kinux ġew annessi pjanti. Madanakollu mill-provi kienet sodisfatta li l-porzjonijiet art in kontestazzjoni kienu ilhom jinkrew mill-attriċi u mill-awturi tagħha lill-gabillotti D'Amato u Zammit u l-awturi tagħhom għal għexieren ta' snin. Għalkemm qieset li ma ġew ippreżentati l-ebda riċevuti tal-qbiela, ikkonsidrat li x-xhieda tal-gabillotti D'Amato u Zammit, li ma ġewx kontro-eżaminati, hija prova li teżisti qbiela. Jidher li l-ewwel Qorti kienet sodisfatta li l-eżistenza tal-qbiela tikkonferma t-titolu (derivattiv) allegat mill-attriċi abbażi tal-kuntratti tal-1911 u 1930 u t-testment tal-1949 (li kif ingħad kien diffiċli jiġi stabbilit mill-kuntratti tal-1911 u 1930 jekk il-porzjonjiet art inkwistjoni kinux fil-fatt inklużi), u imbagħad għaddiet biex tara jekk it-titolu vantat mis-soċjeta` konvenuta huwa aħjar minn tagħha jew le.

22. Il-konvenuti appellanti da parti tagħhom jilmentaw li l-"prova" tat-titolu li ressqet l-attriċi fuq l-artijiet in kontestazzjoni mhux waħda suffiċjenti. <u>Din il-qorti jidhirlha li għandhom raġun</u>. Kif jargumentaw il-

konvenuti appellanti, il-"prova" tal-qbiela ċertament li mhux l-aħjar prova li setgħet titressaq, mhux biss għaliex ma ġewx prodotti riċevuti, iżda anke għaliex qatt ma onorat l-obbligu tagħha li tesebixxi l-pjanti tal-art allegatament mikrija għand il-gabillotti. Fis-seduta tad-19 ta' April 1995 qalet:

> "*Jiena għandi f'idejja pjanta li turi l-art li D'Amato jikri minn għandi. F'seduta oħra nesebixxi kopja ta' din il-pjanta. Nesebixxi ukoll f'seduta oħra, pjanta li turi l-art li Zammit jieħu b'kera minn għandi*".

u fil-verbal ta' dakinhar l-qorti ordnat illi:

> "*L-attriċi għandha wkoll tesebixxi l-kopja tal-pjanti li semmiet illum waqt ix-xhieda tagħha*".

23. L-attriċi baqgħet ma ppreżentatx tali pjanti, u kif josservaw il-konvenuti, lanqas tellgħet bħala xhud lil xi ħadd mid-Dipartiment tal-Agrikoltura biex jikkonferma l-allegata qbiela fuq il-porzjonijiet in kontestazzjoni. Għandhom raġun il-konvenuti appellanti jargumentaw li f'kawża bħal din il-produzzjoni ta' xhud mid-Dipartiment tal-Agrikoltura hija ferm importanti.

24. In oltre (għal dak li jirrigwarda l-porzjon art immarkat bl-aħmar) il-fatt li din ma ġietx indikata fil-pjanta ppreżentata fl-atti tal-kawża **Katie Caruana Grech v. Victor Briffa Brincati et** (142/74LFS) fejn l-attriċi kienet ippremettiet li hija sid tal-art indikata fuqha, ċertament li ma tgħinx it-teżi tal-attriċi fil-kawża odjerna, anzi timmilita ferm kontriha. L-ewwel Qorti ma tatx piż lil dan il-fatt: qieset li l-porzjon art immarkat bl-aħmar

huwa frazzjoni żgħira ħdejn il-kumplament tal-art fuq il-pjanta, u allura dehrilha li l-fatt li ma ġiex inkluż fil-pjanta ma kellux jegħleb ix-xhieda ta' D'Amato. Din il-qorti ma tikkondividix tali pożizzjoni, u jidhrilha li l-ewwel Qorti skartat dan il-fatt wisq leġġerment; fatt li jkompli jtappan il-prova tat-titolu tal-attriċi.

25. Rilevanti wkoll hija mistoqsija li jagħmlu l-konvenuti appellanti fir-rigward tal-bini li Baldacchino bena fuq il-parti indikata bl-aħmar:

> "*Kif jista' jkun li din l-art kienet imqabbla u fil-pussess ta' D'Amato meta rriżulta kjarament li din ittieħdet minn Baldacchino tant li dan kien bena fuqha?....D'Amato, li allegatament kien fil-pussess ta' din il-biċċa art ta' forma triangolari, lanqas ma ressaq xi azzjoni ta' spoll jew xi att ġudizzjarju ieħor dwar l-allegat spussament minnu soffert, u lanqas ma għarraf jew sejjeħ lill-attriċi biex tiddefendih mill-allegat spoll….*".

26. Dan huwa punt ieħor li jkompli jikkonferma kemm din il-qorti ma tistax toqgħod sempliċiment fuq ix-xhieda tal-gabillott/i biex tikkonkludi li l-art inkwistjoni kienet fil-fatt imqabbla għandhom. Tali xhieda tal-gabillotti kellha neċessarjament tkun korroborata b'mezzi oħra, bħal permezz ta' dokumenti mid-Dipartiment tal-Agrikoltura jew xhieda ta' nies indipendenti.

27. Issa fir-risposta tal-appell l-attriċi appellata ssollevat il-<u>preskrizzjoni akkwiżittiva</u> (kemm dik deċennali kif ukoll dik trentennali). Ifisser għalhekk li f'dan l-istadju tal-appell qegħda ssostni <u>titolu oriġinali</u> fuq l-artijiet inkwistjoni. Fid-dikjarazzjoni ġuramentata tagħha maċ-ċitazzjoni

kienet għamlitha ċara li t-titolu ta' proprjeta` vantat minnha kien abbażi tal-kuntratti u tat-testment u mhux tal-preskrizzjoni. It-talba tagħha pero` fil-fehma ta' din il-qorti hija wiesgħa biżżejjed biex tikkomprendi kemm titolu derivattiv kif ukoll titolu oriġinali (cioe` l-użukapjoni).

28. F'dan ir-rigward issir riferenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell Inferjuri **Design Elements Ltd v. Michael P Camilleri pro et nomine** (20.10.2004) fejn kien ġiet ritenut hekk (enfasi ta' din il-qorti):

> "*Hu ritwalment rikjest bl-Artikolu 156(1) tal-Kodiċi tal-Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili illi l-oġġett u r-raġuni tat-talba fiċ-ċitazzjoni għandhom ikunu imfissra ċar u sewwa u in linea ta' prinċipju dawn ma jistgħux jiġu mibdula jew aġġunti. Tant li jinsab enunċjat f'bosta sentenzi illi l-Qorti għandha toqgħod għat-talba kif tkun ġiet imfissra fl-att taċ-ċitazzjoni u* ***ma tistax tiddeċiedi fuq xi dritt ieħor li jkun jirriżulta, imma li ma jkunx jidħol sewwa fit-talba kif imfissra fl-att taċ-ċitazzjoni*** *(Kollez Vol XXXIX, p.243*[8]*)*".

29. Għalkemm jista' jitqies li l-preskrizzjoni akkwiżittiva "tidħol sewwa" fit-talba kif imfissra fl-att taċ-ċitazzjoni, ladarba din il-qorti (kif spjegat) mhix konvinta mill-"prova" tal-qbiela fuq l-artijiet in kontestazzjoni, prova intiża biex issaħħaħ l-allegazzjoni tat-titolu derivattiv tal-attriċi (cioe` li l-artijiet inkwistjoni kienu inklużi fil-wirt ta' Giovanni Bugeja) wisq anqas tista' tkun konvinta mill-"prova" tal-qbiela bħala prova tal-pussess għall-finijiet ta' titolu oriġinali (cioe` li kien hemm pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku u pubbliku li wassal għall-preskrizzjoni akkwiżittiva).

---

[8] Sentenza kwotata (Kollez Vol XXXIX p.243) hija dik tas-17.06.1955 mogħtija mill-Qorti tal-Appell Superjuri fl-ismijiet **Veneranda Farrugia et vs Giuseppe Borg et.**

30. Ikkonsidrat dan kollu din il-qorti hija tal-fehma li r-raba’ aggravju tal-konvenuti huwa fondat, u għalhekk lanqas hu l-każ li tgħaddi biex tqis il-ħames aggravju, għaliex ladarba din il-qorti ma jidhrilhiex li l-attriċi ppruvat it-titolu tagħha fuq l-artijiet inkwistjoni (la titolu derivattiv u wisq anqas titolu oriġinali) mhux il-każ li jsir eżami komparattiv biex jiġi stabbilit min għandu l-“aħjar” titolu.

Decide

31. Għal dawn il-motivi tilqa’ l-appell tal-konvenuti appellanti, u tvarja s-sentenza appellata billi:

- tikkonfermaha fejn il-konvenuti Baldacchino ġew liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;

- tħassarha fil-kumplament u tiċħad it-talbiet tal-attriċi.

32. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attriċi appellata.

Joseph Azzopardi Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Registratur
mb