QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT McKEON

Illum it-Tnejn 30 ta` Novembru 2020

Kawza Nru. 2
Rik. Gur. Nru. 790/2006 JZM

Jeffrey Mizzi (ID 636553M)

u

b` digriet tas-27 ta` Awwissu 2007 Lucia armla minn Jeffrey Mizzi (ID 236170M) f`isimha proprju u bhala kuratrici ta` uliedha minuri Gaia u Zoe assumiet l-atti tal-kawza stante l-mewt tal-istess Jeffrey Mizzi

kontra

John Micallef f`ismu proprio u ghan-nom u in rappresentanza ta` Johnny J. Company Limited

u

b` digriet tal-4 ta` Jannar 2019 l-atti tal-kawza f`isem John Micallef gew trasfuzi f`isem Rose Micallef (K.I. 0243742M) stante l-mewt tieghu

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors guramentat li kien prezentat fit-<u>23 ta` Awwissu 2006</u> quddiem din il-qorti diversament presjeduta, li jaqra hekk :–

1. Illi permezz ta` kuntratt ippubblikat min-Nutar Maurice Gambin fl-20 ta` Ottubru 1976 Nicholas Depiro D`Amico Inguanez biegh u ttrasferixxa lill-kumpanija Cotswald Developments Limited zewg irziezet f`Had Dingli fit-territorju maghruf bhala Irdum Depiro tal-kejl superficjali ta` tliet Tumoli, tliet Mondelli u tmien Mizuri (3T 3M 8M) - ekwivalenti ghal 4083 metri kwadri - bil-konfini indikati u murija fi pjanta anessa mal-istess kuntratt - kopja ta` dan il-kuntratt qed tigi esibita bhala Dok. A, b`kopja dattilografata Dok. A1.

2. Illi b`kuntratt ippubblikat min-Nutar Tonio Spiteri fit-8 ta` Dicembru 1977, is-socjeta` konvenuta xtrat u akkwistat minghand l-istess Nicholas Depiro D`Amico Inguanez it-territorju msejjah "Rdum Depiro" fil-limiti ta` Had Dingli ta` kejl ta` 322 Tumoli 1 Siegh u 9 Kejliet (322T 1S 9K) - ekwivalenti ghal 362,283 metri kwadri – "jew kejl verjuri ad eccezzjoni ta` porzjoni diviza mil-istess territorju li tinkorpora zewg irziezet tal-kejl superficjali ta` tliet tumoli tliet mondelli u tmien mizuri (3T 3M 8M) ekwivalenti ghal circa 4082 metru kwadru tmiss mit-tramuntana ma` Dingli Cliffs Road u mill-irjieh l-ohra mat-territorju fuq deskritt, liema art giet trasferita lill-kumpanija `Cotswold Developments Limited b`kuntratt tal-20 ta` Ottubru 1976 … liema territorju jidher ahjar deskritt fl-annessa pjanta." - kopja ta` dan il-kuntratt qed tigi ezibita bhala Dok. B, b`kopja datttilografata Dok. B1.

3. Illi b`kuntratt ippubblikat min-Nutar Victor John Bisazza fl-10 ta` Dicembru 1981 - esebit bhala Dok. C - is-socjeta` Cotswald Developments Limited ittrasferiet u bieghet lis-socjeta` Daragon Limited iz-zewg irziezet bla numru u delineati bl-ahmar fuq il-pjanta annessa mal-istess kuntratt f`Had Dingli maghrufa bhala "Rdum Depiro" li jokkupaw arja superficjali ta` 3768 metri kwadri liema kejl jinkludi l-arja okkupata mill-istess zewg irziezet u l-art li tmiss maghhom kif murija fil-pjanta annessa mal-istess kuntratt, liema

pjanta giet korretta biex tikkombacja ma` dik annessa mal-kuntratt tal-20 ta` Ottubra 1976 fuq imsemmi u dan b`att korrettorju tar- ta` Gunju 2006 in atti Nutar Mario Rosario Bonello - kopja ta` dan il-kuntratt korrettorju qed jigi ezibit bhala Dok. F; is-socjeta` Daragon Limited ittrasferiet dak li akkwistat lill-attur b`kuntratt tal-14 ta` Settembru 1987 ippubblikat min-Nutar Mario Rosario Bonello - kopja ta`dan il-kuntratt qed tigi esibita bhala Dok. D.

4. Illi b`kuntratt ippubblikat min-Nutar Mario Rosario Bonello fis-26 ta` Marza 1990, is-socjeta` Cotswald Developments Limited ittrasferiet u bieghet lill-attur porzjoni art tat-kejl ta` circa 316 metri kwadri f`Had Dingli kif murija fiz-zewg pjanti annessi mal-istess kuntratt, b`dan illi l-attur b`kollox akkwista biz-zewg kuntratti fuq imsemmija art kontenenti zewg irziezet tal-kejl totali ta` 4084 metri kwadri cioe` 3768 u 316 metri kwadri. Kopja ta` dan il-kuntratt qed tigi esibita bhala Dok. E.

5. Illi xi ftit snin ilu, il-konvenut ghamel estensjoni tal-binja li tinsab fil-"pocket" li hemm f`dik il-parti li tmiss ma` Triq Panoramika, b`dan li invada fil-proprjeta` tal-attur ; illi l-konvenut baqa` ghaddej bix-xoghlijiet nonostante att gudizzjarju li sar mill-awtur tal-attur.

6. Illi waqt proceduri gudizzjarji istitwiti mis-socjeta` konvenuta, saru surveys minn periti "ex parte" kif ukoll mill-periti teknici nominati mill-Qorti fejn irrizulta illi l-konvenut proprio jew nomine nvada u qed jokkupa estensjoni ta` art f`dik il-parti magemb Triq Panoramika (gia Dingli Cliffs Road), Had-Dingli li hija proprjeta`tal-attur.

7. Illi l-konvenut gie intimat b`ittra ufficjali tat-12 ta` Dicembru 2005 biex inehhi kull kostruzzjoni li huwa bena fuq il-proprjeta` tal-attur u jirtira sal-konfini tal-proprjeta` tieghu izda dan baqa` inadempjenti u ghalhekk kellhom jigu stitwiti dawn il-proceduri.

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex :

1. Prevja li tiddikjara u tiddecidi illi l-konvenut proprio jew nomine nvada u qieghed jokkupa estensjoni ta` art f`Rdum Depiro,

Had Dingli hija proprjeta` tal-attur u dana okkorrendo, permezz ta` periti nominandi.

2. Tikkundanna lill-konvenut proprio et nomine, jew min minnhom, sabiex fi zmien qasir u perentorju li tiffissa l-istess Qorti jizgombra mill-art proprjeta` tal-attur u jnehhi kull kostruzzjoni li huwa jew is-socjeta` minnu rapprezentata ghamlu abbuzivament fuq din l-art.

3. F`kaz illi dan it-terminu jghaddi inutilment, tawtorizza lill-attur jaghmel ix-xoghlijiet mehtiega hu a spejjez tal-konvenuti, jew min minnhom, taht id-direzzjoni ta` perit nominandi.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-12 ta` Dicembru 2005, kontra l-konvenut proprio et nomine, li minn issa qed jigi ngunt ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti li kienu prezentati mar-rikors guramentat.

Minn issa `l quddiem,

- Nicholas Depiro D`Amico Inguanez
  se jissejjah **"<u>il-Baruni</u>"**

- Cotswald Developments Limited
  se tissejjah **"<u>Cotswold</u>"**

- Daragon Limited
  se tissejjah **"<u>Daragon</u>"**

Rat ir-risposta guramentata prezentata fl-<u>20 ta` Settembru 2006</u> li taqra hekk :-

1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi John Micallef personalment ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju peress li huwa m`ghandux locus standi fil-kawza odjerna, galadarba mhuwiex proprjetarju tal-proprjeta` in kwistjoni, u dan kif jirrizulta mill-kuntratt tat-8 ta` Dicembru 1977 u tas-16 ta` Marzu

1978 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, annessi mac-citazzjoni odjerna u ma` din ir-risposta minn fejn jirrizulta illi s-sid tal-proprjeta` in kwistjoni hija s-socjeta` Johnny J. Company Limited.

2. Illi bla pregudizzju ghal premess, din il-vertenza giet gia trattata quddiem dawn il-Qrati b`kawza citazzjoni numru 1593/84 JDC fl-ismijiet Brian Mizzi noe vs John Micallef noe deciza mill-Qorti tal-Kummerc fil- …. u dan wara l-hrug ta`Mandat ta`lnibizzjoni nru 1926/84 fl-istess ismijiet, li gie degretat favur il-konvenut fejn il-Perit Richard Aquilina kien sab illi l-art in kwistjoni hi proprjeta` tal-konvenut u li ghalhekk ma kellux jigi inibit milli jaghmel xoghol ta` kostruzzjoni fil-fond San Gwann, Panorama Road, Dingli u ghalhekk il-konvenut ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju a bazi tal-principju "ne bis in idem".

3. Illi bla pregudizzju ghall-premess, is-socjeta` konvenuta ilha fil-pussess ta` hwejjigha gha aktar minn tmienja u ghoxrin sena u ghalhekk kull azzjoni ttentata mill-atturi, illum hija preskritta bil-preskrizzjoni decennali stante illi huwa ilu jokkupa t-territorju animo domini ghal tul dan iz-zmien kollu u dan a tenur tal-artiklu 2140 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta`Malta.

4. Illi t-titolu tal-konvenut jemana mhux biss mill-kuntratt tal-akkwist tas-socjeta` konvenuta u cioe` tat-8 ta` Dicembru 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, imma wkoll minn kuntratt iehor tas-16 ta` Marzu 1978 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala dokument JJM 1 fejn is-socjeta` konvenuta xtrat minghand l-istess Baruni Nicholas Depiro t-territorju maghruf bhala Rdum Depiro fil-limiti ta` Had-Dingli b`razzett ma` xatt il-bahar ta` kejl ta` ghoxrin salma, zewg itmiem, siegh u disa` kejliet, ekwivalenti ghal 362,283 metri kwadri li jmissu mit-Tramuntana ma` Dingli Cliffs u mill-irjihat l-ohra mat-territorju fuq deskritt skont pjanta annessa mal-kuntratt tal-20 ta`Ottubru 1976 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin.

5. Illi skont il-kuntratt tas-16 ta` Marzu 1978 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, u cioe` dokument JJM1, il-Baruni Depiro, tramite l-mandatarju tieghu Joseph Zammit Tabona, ddikjara li Johnny J Company Limited xtrat it-territorju maghruf bhala Rdum Depiro fil-limiti ta` Had-Dingli u ddikjaraw ***<u>illi kwalunkwe benefikati, strutturi, rziezet, gherien jew bjar li jezistu fuq l-istess territorju u li ma gewx trasferiti lil kumpanija Cotswold</u>***

Developments Limited bil-kuntratt tan-Nutar Dottor Maurice Gambin tal-20 ta`Ottubru 1976. fil-fatt sew mibjugha lil John Micallef nomine bic-citat att tieghi u ghalhekk il-komparenti Joseph Zammit Tabona nomine ddikjara li ma baqghalu l-ebda proprjeta` ohra attigwa ghall-istess territorju.

6. Illi jirrizulta illi l-Baruni Nicholas Depiro biegh il-proprjeta` f`Irdum Depiro lil Cotswold Developments Limited u Johnny J Company Limited u dan skont pjanta identika annessa, sija mal-kuntratt tan-Nutar Maurice Gambin u sija mal-kuntratt tan-Nutar Dottor Tonio Spileri. Dawn l-istess pjanti huma identici u jikkombacjaw, tant illi dak li nbiegh lil Cotswold Developments Limited gie eskluz fil-bejgh li sar skont il-pjanta li giet annessa mal-kuntratt tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri.

*7. Illi ghandu jinghad illi Cotswold Developments Limited sussegwentement biegh lil Daragon Limited l-art li llum hija proprjeta` tal-attur bil-kuntratt tal-10 ta` Dicembru 1981 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bizazza, li kopja tieghu huwa esebit dokument C fil-process minn fejn jirrizulta illi Daragon Limited akkwistat "two farmhouses without number and outlined in red on the hereunder mentioned plan at Dingli - Malta named lrdum Depiro occupying a total area of **approximately** 3768 square metres, which measurement includes the area occupied by the two farmhouses and the adjoining lands, as shown on the plan and extract of a survey sheet … subject to a right of passage in favour of the owners/or tenants of neighbouring lands property of said Nicholas Depiro D`Amico Inguanez …"*

8. Illi ghalhekk jirrizulta minn surveys li saru, illi l-attur odjern qieghed fil-hamsa fil-mija (5%) cirka, `l fuq jew `l isfel u ghandu ghalhekk l-art mibjugha lilu minn Daragon Limited.

9. Illi jekk huwa jippretendi li huwa m`ghandux il-proprjeta` u l-art minnu akkwistata, huwa ghandu jintavola c-citazzjoni odjerna kontra min bieghlu, ossija Daragon Limited u mhux kontra l-konvenut odjern u ghalhekk l-istess konvenut ghandu jigi liberat mil-osservanza tal-gudizzju stante li ghal din ir-raguni wkoll, huwa m`ghandux locus standi u m`ghandu ebda relazzjoni guridika mal-attur.

10. Illi bejn il-partijiet odjerni hemm diversi pendenzi fejn jirrizulta minn proceduri u cioe` Citaz. Nru 637/94 RCP John Micallef

noe vs Jeffrey Mizzi diffeita ghas-7 ta` Novembru 2006 u dan ukoll wara perizja perizjuri illi huwa l-attur f`din il-kawza li ntralcja fuq il-proprjeta` tal-konvenut u cioe` illi approprja ghalih innifsu porzjoni art immarkata X fuq il-pjanta tal-perizja perizjuri redatta mill-Periti Alan Saliba, Paul Camilleri u Andrew Eilul, u cioe` dak l-ilsien raba`mix-xatba `l gewwa sa fejn hemm indikat fil-pjanta kif ukoll diversi bcejjec raba` li llum gew approprijati mill-istess attur u mhux vice versa.

11. Illi wiehed ma jistax jifhem kif l-attur jippretendi l-proprjeta` tal-konvenut wara li l-istess konvenut ilu fil-pussess ta` hwejgu ghal dawn l-ahhar tmienja u ghoxrin sena kif diga` nghad, u dan stante illi l-istruttura li l-konvenut ghandu hija maghluqa u ilha mibnija ghall-aktar minn hamsin sena.

12. Illi wiehed iktar ma jistax jifhem dan kollu meta fl-14 ta`April 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello, li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument JJM2 l-istess attur ftiehem mal-konvenut fuq it-twieqi tal-binja tal-konvenut f`lrdum Depiro u ghalhekk wiehed minn dak iz-zmien, kien jaf mhux biss bl-ezistenza tal-binja, imma bil-konfigurazzjoni taghha u sa fejn testendi l-istess binja, u ghalhekk huwa assolutament abbuziv u illegali da parti tal-attur li issa jippretendi li l-konvenut ghandu jnehhi l-istess kostruzzjoni u jirtira `l gewwa mill-proprjeta tieghu meta l-attur stess kien jaf sa fejn testendi l-binja tal-konvenut.

13. Illi l-pjanti rilevanti ghad-determinazzjoni in mertu ta`din il-vertenza, jekk jigu skartati l-eccezzjonijiet tal-preskrizzjoni u tal-pussess animo domini kif ukoll tal-eccezzjoni tan-ne bis in idem, huma dawk originali u cioe` dik annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-1976 minn Cotswold Developments Limited (l-ante kawza tal-attur) u dawk annessi mal-kuntratt tal-akkwist tal-1977 minn Johnny J Company Limited u ghalhekk huwa maghruf fil-gurisprudenza illi ghandu jkun hemm il-prevalenza tal-pjanta fuq il-kejl jekk hemm xi konfliggenza u dan kif gie eruditament enuncjat fil-kawza fl-ismijiet Arthur Quintano vs Joseph Farrugia noe, deciza mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta` Novembru 1968 kif konfermata wkoll b`sentenza ohra deciza mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta`Novembru 2004 fil-kawza fl-ismijiet Robert Rendle vs Maddalena Vella et.

14. Illi ghalhekk huwa aktar minn car illi l-proprjeta` in kwistjoni hija proprjeta` tal-konvenut li ilu fil-pussess taghha ghal dawn l-ahhar tmienja u ghoxrin sena u li huwa la qatt invada u la qatt

okkupa estenzjoni ta` art li mhix tieghu f`Irdum Depiro Had-Dingli, imma huwa l-attur li invada l-istess art tal-konvenut kif jirrizulta mill-perizja perizjuri fuq imsemmija u din ic-citazzjoni hija ntiza biss ghall-vessazzjoni fid-drittijiet tal-proprjeta` tal-konvenut.

15. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti li kienu prezentati mar-risposta guramentata.

Minn issa `l quddiem,

- John Micallef
  se jissejjah **"<u>Micallef</u>"**

- Johnny J. Company Limited
  se tissejjah **"<u>il-kumpannija konvenuta</u>"**

Rat illi b`digriet moghti fis-6 ta` Dicembru 2006 fejn il-qorti diversament presjeduta halliet il-kawza ghall-provi dwar it-tieni eccezzjoni.

Rat illi t-tieni eccezzjoni kienet irtirata fl-udjenza tat-12 ta` Marzu 2007.

Rat il-provi kollha li tressqu fil-kors tal-kawza, inkluzi r-rapporti teknici u legali, kif ukoll ix-xiehda u d-dokumenti.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. <u>Provi</u>

Kwazi l-provi ngabru mill-periti gudizzjarji. Pero` Lucia Mizzi xehdet quddiem il-qorti diversament presjeduta.

1. <u>Lucia Mizzi</u>

Xehdet illi hi u zewgha l-attur Jeffrey Mizzi (li miet fil-mori tal-kawza) ghandhom art Had-Dingli li hija mdawwra minn tliet nahat minn beni tal-konvenut.

Tghid illi fl-1994 il-konvenut odjern mexxa fil-qorti kontra zewgha ghax allega li zewgha okkupa art minn tieghu.

Qalet li fil-kawza, il-periti tal-qorti sabu li zewgha kien okkupa porzjoni zghira ta` art minn tal-konvenut. Pero` sabu wkoll li l-konvenut kien qed jokkupa parti mill-art taghhom.

Kompliet tixhed illi qabel l-akkwist, l-artijiet li xtraw zewgha u Micallef kienu tal-Baruni.

Fil-fatt il-Baruni kien biegh 4,082 m.k. mill-art lil Cotswold. Is-sena ta` wara, u cioe` fl-1977, biegh il-bqija tal-art lil Micallef. Aktar tard Cotswold bieghet lil Daragon li kienet kumpannija ta` zewgha u ta` huh. In segwitu Daragon biegh l-art lil zewgha de proprio. B`hekk zewgha akkwista kull ma kienet akkwistat Cotswold mill-art minghand il-Baruni.

Qalet illi l-kwistjoni kienet spiccat il-qorti fejn irrizulta li zewgha ma kellux 4,082 m.k. mill-art izda 3915 m.k.

<u>Fil-kontroezami</u>, xehdet illi kull ma kienx mibjugh mill-Baruni lil Cotswold kien mibjugh lil Micallef, inkluz "*all farmhouses, caves, structures*".

Qalet illi Micallef ha pussess tal-kmamar ghal habta tal-1984. Anke f`dak iz-zmien beda jaghmel xoghol fihom sabiex ikabbarhom. Ma setghet tghid jekk min dak z-zmien kien joqghod fil-kmamar kienx ihallas kera ghaliex dak iz-zmien kienet ghadha mhix mizzewga.

Ghalkemm in segwitu tkellmet ma` zewgha dwar il-kmamar, qatt ma staqsiet jekk kenitx tithallas kera.

Sostniet li fl-1984 Micallef beda jaghmel xoghol fil-propjeta` ta` zewgha madwar il-kmamar.

Xehdet li zewgha akkwista fl-1987. Meta mar jara l-proprjeta`, ra li Micallef kien bena hajt kbir b`numru ta` twieqi li kienu jharsu fuq l-il-proprjeta` ta` zewgha. Sar kuntratt bejn zewgha u Micallef fejn dan tal-ahhar accetta li t-twieqi kienu qeghdin jinzammu miftuha b`mera tolleranza.proprjeta tieghu. Ghalhekk kien sar kuntratt bejn r-ragel taghha u Micallef, li Micallef seta` jzzomm t-twieqi fuq tolleranza.

2. <u>Ir-rapporti tal-periti gudizzjarji</u>

a) <u>L-ewwel perizja</u>

Il-qorti diversament presjeduta kienet hatret lill-Perit Valerio Schembri bhala perit tekniku sabiex jirrelata dwar il-proprjeta` trasferita mill-Baruni lil Cotswold Limited skont il-kuntratt u l-pjanti tal-20 ta` Ottubru 1976 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin.

In segwitu kien mahtur ukoll Av. Dr. Massimo Vella bhala espert legali.

Il-provi li tressqu kienu jinkludu s-smigh ta` xhieda u l-presentata ta` dokumenti.

Fuq l-iskorta tal-provi, kienet prezentata relazzjoni <u>wahda</u> li fiha fejn pero` nzammu distinti l-konsiderazzjonijiet teknici minn dawk legali.

Fost il-provi li tressqu, kien hemm relazzjoni ta` periti teknici addizzjonali li kienet prezentata fil-kawza fl-ismijiet "Micallef noe vs Mizzi" (Citaz. Nru. 637/1994 RCP).

i) **Il-konsiderazzjonijiet u l-konkluzjonijiet teknici**

Fir-relazzjoni, il-perit tekniku jaghmel dawn il-**konsiderazzjonijiet** -

1. Illi fil-verbal tas-seduta tal-18 ta` Novembru 2010, l-partijiet qablu illi l-esponent Perit Tekniku ghandu jibbaza ruhu fuq is-survey tal-art in kwistjoni hekk kif redatt minn Randolph Camilleri.

2. Illi dan kien l-istess survey li fil-veru fatt jirrizulta li bbazaw fuqu anke l-abbli kollegi Periti addizzjonali l-AIC Alan Saliba, l-AIC Paul Camilleri u l-AIC Andrew Ellul.

3. Illi l-vertenza odjerna tirrigwarda espressament il-parti fil-forma ta` L eskluza mill-bejgh bejn il-Baruni Depiro u Cotswald Developments Ltd. datat 20 ta` Ottubru 1976 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin u dan a bazi ta` Dok J anness ma` l-istess kuntratt.

4. L-esponenti Periti Gudizzjarji accedew gewwa l-arkiviji notarili u vverifikaw kemm dak li jirrizulta inkluz pjanti minn Dok J u anke dawk id-dokumenti esebiti in atti.

5. Minn dak li gie vverifikat fl-arkivji notarili jirrizulta car u manifest illi l-interpretazzjoni moghtija mill-Periti Addizzjonali l-AIC Alan Saliba, l-AIC Paul Camilleri u l-AIC Andrew Ellul fir-relazzjoni taghhom hija wahda li anke l-esponent Perit Tekniku jaqbel maghha. Fil-veru fatt kienet anke l-Onorabbil Qorti illi adottat l-istess rapport addizzjonali sabiex tat is-sentenza taghha fil-kawza Cit. Nru. 637/94 fl-ismijiet Micallef vs Mizzi.

6. Bir-rispett l-esponent Perit Tekniku ma jistax jifhem kif Randolph Camilleri meta jixhed fis-seduta tas-16 ta` Marzu 2010 jghid li ghamel superimposition tal-pjanta (Dok J) mal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin fuq is-survey mhejji minnhu u jasal ghal Dok ED 4.

7. B`kull rispett dak eskluz fil-bejgh bejn il-Baruni Depiro u Cotswold Developments huwa fil-forma ta` L filwaqt li dak li jasal ghalih Randolph Camilleri f`ED 4 huwa ta` konfigurazzjoni totalment differenti.

8. Jsegwi ghaldaqstant illi l-esponent Perit Tekniku ser jibbaza ruhu ai fini tal-mertu odjern fuq Dok AAP 1 hekk kif redatt mill-Periti Addizzjonali ghaliex dik fil-fatt hija l-prova li ghandu in atti, liema

prova fl-umli opinjoni tieghu hija l-aktar verosimili ghal dak li hemm fil-kuntratt bejn il-Baruni Depiro u Cotswald Developments.

9. A bazi tal-istess Dok AAP1 u tas-survey tal-art kollha hekk kif redatt minn Randolph Camilleri liema survey il-partijiet qablu fuqu l-Periti Addizzjonali waslu ghal Dok AAP7 fejn hemm l-areas li qed jokkupaw il-partijiet fil-kawza. L-esponent Perit Tekniku sussegwentement ibbaza l-konkluzjonijiet tieghu fuq l-istess Dok AAP7.

Il-**<u>konkluzjonijiet</u>** tal-perit tekniku kienu dawn –

1. Dwar l-ewwel talba attrici mill-provi u d-dokumenti esebiti in atti jidher l-konvenut proprio jew nomine qieghed fil-veru fatt jokkupa l-area murija bil-kulur blu fuq Dok AAP 7 ta` kejl ta` cirka 251 m.k. meta fil-fatt l-area eskluza mill-bejgh bejn il-Baruni Depiro u l-kumpanija Cotswold Developments Ltd. fil-kuntratt tal-20 ta` Ottobru 1976 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin kienet dik "hatched" bil-linji blu u mmarkata X fuq Dok AAP 1 li kellha kejl ta` cirka 82 m.k.

2. Jekk l-abbli Perit Legali u l-Onorabbli Qorti, fid-dawl tat-tieni talba attrici, isibu li l-konvenut proprio jew nomine ghandu jizgombra mill-art zejda li qed jokkupa u jnehhi kull kostruzzjoni li tezisti fuqha jehtieg primarjament tigi nterpretata in situ d-delineazzjoni l-hamra gewwa l-area mizbugha blu fuq Dok AAP 7. In segwitu ghal dan u peress li parti kbira tal-area blu hija mibnija, fejn jirrizulta li hemm kostruzzjoni barra l-istess delinjament, wara li jittiehdu l-mizuri strutturali mehtiega, din ghandha titwaqqa` u l-art tigi ripristinata hekk kif tordna l-Onorabbli Qorti jekk ikun l-kaz. Dan l-ezercizzju mhux wiehed facli u jiehu certu zmein. Hija l-umli opinjoni illi tali xogholijiet jekk fil-fatt jigu ordnati mill-Onorabbili Qorti ghandhom ikunu lesti fi zmien sitt (6) xhur.

3. Ma tezisti l-ebda diffikulta` teknika sabiex ix-xogholijiet imsemmija fil-paragrafu tnejn (2) fis-suespost isiru mill-atturi fin-nuqqas li l-konvenut proprio jew nomine jonqsu milli jaghmluhom fi zmien moghti mill-Onorabbli Qorti u dan kif qed jintalab fit-tielet talba attrici.

4. Fid-dawl tan-natura legali tal-eccezzjonijiet numru 1, 2, 3, 9, 11 u 12 l-esponent Perit Tekniku ma jhossx li ghandu l-ebda kontribut tekniku x`jaghmel fid-dawl tal-istess eccezzjonijiet. Il-paragrafi numru 4, 5, 7 u 10 huma dikjarazzjonijiet ta` fatti u ma

hemmx l-ebda spunt tekniku ulterjuri li jista jirrelata fuqu l-esponent Tekniku.

5. Dwar s-6 eccezzjoni jinghad illi l-Baruni Depiro permezz tal-kuntratt tal-20 ta` Ottobru 1976 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin biegh u ttrasferixxa lil Cotswold Developments Ltd skond il-pjanta Dok J annessa ma` dan l-kuntratt kopja ta` liema pjanta hija esebita in atti u giet ivverifikata fl-arkvji notarili mill-esponenti Periti Gudizzjarji. Il-konvenut proprio jew nomine akkwista l-art tieghu permezz tal-kuntratt tat-8 ta` Dicembru 1977 fl-atti tan-nutar Tonio Spiteri skond il-pjanta Dok Z annessa ma l-istess kuntratt li kopja taghha hija esebita in atti u giet ivverifikata mill-esponenti Periti Gudizzjarji gewwa l-arkivji notarili. Bir-rispett il-pjanti Dok J tal-kuntratt ta` Cotswold Developments u Dok Z ta` Johnny J Companny ma humiex identici.

6. Illi fid-dawl tat-8 eccezzjoni tal-konvenut in segwitu ghad-dikjarazzjoni tieghu fil-paragrafu numru 7, jinghad illi bil-kuntratt tal-10 ta` Dicembru 1981 atti tan-Nutar Victor Bisazza, Daragon Ltd. akkwistat minghand Cotswold Developments Ltd. 3768 m.k. skond il-pjanta anness ma l-istess kuntratt. Minn Dok AAP 7 jirrizulta li l-attur li sussegwentement akkwista minghand Daragon qed jokkupa 3490 m.k. minn din l-art u cioe 278 m.k. inqas jew cirka 7.4% inqas mill-kejl mibjugh lilu. Jsegwi li dan ma jaqax fil-5% cirka li qed jirrileva l-konvenut proprio jew nomine fit-8 eccezzjoni tieghu. Ghal kull buon fini jigi rrilevat in oltre illi anke kif jirrizulta minn Dok AAP 7 il-kejl totali li qed jokkupa l-attur huwa ta` 4092 m.k. Dan l-kejl huwa vicin hafna t-total ta` 4082 m.k. li kienet l-art kollha li Cotswald Developments Ltd akkwistat minghand il-Baruni Depiro u li finalment ghaddiet ghand l-attur bil-varji kuntratti esebiti in atti.

7. Dwar it-13 il-paragrafu l-eccezzjonijiet tal-konvenut jinghad illi l-esponenti Perit Tekniku bbaza l-konkluzjonijet tieghu fuq il-pjanti u d-dokumenti kollha in atti inkluz dak li jissemmew f`din il-eccezzjoni tal-konvenut proprio jew nomine.

8. Dwar l-14 eccezzjoni l-esponenti Perit tekniku jista` biss jaghmel referenza ghall-konkluzjoni numru 1 supra minn fejn jirrizulta li l-konvenut proprio jew nomine qed jokkupa 251 m.k. meta fil-fatt il-kejl eskluz fil-bejgh bejn il-Baruni Depito u Cotswold Developments Limited kien biss 82 m.k.

ii) <u>Il-konsiderazzjonijiet legali</u>

Fir-relazzjoni, jirrizultaw il-konsiderazzjonijiet ta` dritt li sawwar l-espert legali abbazi tal-accertamenti teknici.

A skans ta` repetizzjoni, il-qorti tirreferi ghalihom.

Il-**<u>konkluzjonijiet</u>** tal-espert legali kienu li l-qorti :-

- Ghandha tilqa` l-ewwel eccezzjoni.
- Ghandha tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni decennali ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili.
- Ghandha tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni eccezzjoni billi kienet irtirata.
- Ghandha tichad l-eccezzjonijiet l-ohra.
- Ghandha tilqa` t-talbiet attrici.

iii) <u>L-eskussjoni</u>

Saru domandi in eskussjoni lill-periti gudizzjarji.

Mit-twegibiet taghhom, **<u>fis-sostanza</u>** hargu dawn il-punti :-

- Mill-kuntratti u konstatazzjonijiet teknici jirrizulta li Cotswold kienet akkwistat minghand il-Baruni tlett ikmamar u l-ambjenti fejn prezentement hemm il-fond "San Gwann".
- It-titolu ghall-proprjeta` jirrizulta minn kuntratti. Ghalhekk ix-xiehda ta` Joseph Formosa dwar t-tlitt ikmamar u l-bitha ma tistax tissussisti.
- L-istess ighodd ghal dak li xehed Brian Mizzi dwar l-istess ambjenti.
- Lucia Mizzi gabet provi bizzejjed sabiex tipprova li hija s-sid tal-ambjenti mertu tal-kawza.

- Kontra ta` dak li qed jinghad mill-kumpannija konvenuta, irrizulta li Cotswold kienet akkwistat it-tlitt ikmamar u l-bitha bis-sahha tal-kuntratt tal-20 ta` Ottubru 1976 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin.

- Dak li jghodd ghal din l-kawza huwa li dak li kien eskluz fil-kuntratt tal-20 ta` Ottubru 1976 u cioe` porzjoni b`kejl ta` 82 m.k. Il-bqija kien trasferit lil Cotswold.

- Dwar ix-xiehda ta` Lucia Mizzi, kien rimarkat li din xehdet li zewgha fil-bidu zewgha kien tal-impressjoni li l-ambjenti in kwistjoni ma kienux tieghu imma in segwitu sab li kienu proprjeta` tieghu.

- Rilevanti ghal din il-kawza huwa dak li kien akkwistat minn Cotswold bil-kuntratt tal-20 ta` Ottubru 1976, mhux dak li dak li l-kumpannija konvenuta akkwistat bil-kuntratti tat-8 ta` Dicembru 1977 u tas-16 ta` Marzu 1978.

- L-ambjenti in kontestazzjoni kienu legalment trasferiti lill-attur.

b) <u>Il-perizja addizzjonali</u>

i) <u>Il-konsiderazzjonijiet u l-konkluzjonijiet</u>

Kienu mahtura periti addizzjonali li pprezentaw relazzjoni <u>wahda</u>. Anke f`dan il-kaz, inzammu distinti l-konsiderazzjonijiet teknici minn dawk legali.

<u>Fis-sostanza</u> kienu konfermati l-accertamenti fattwali tal-perit tekniku Perit Valerio Schembri. L-unika differenza kienet li huma waslu ghall-konkluzjonijiet taghhom **<u>l-aktar</u>** abbazi ta` survey dettaljata li saret tal-ambjenti kollha in kwistjoni.

Ghar-rigward tal-aspetti legali, inkluz il-kap tal-ispejjez, kien hemm divergenza ta` veduti bejn l-esperti legali lil hinn mis-sostanza tal-kwistjoni li dwar din kien hemm fehmiet konkordanti.

Il-punti mhux kondivizi jkunu trattati `l quddiem.

Il-**konkluzjonijiet** tal-perizja addizzjonali kienu li :-

- l-porzjoni tal-kejl ta` 165 m.k. indikata bl-ahdar fil-pjanta dokument 4, liema porzjoni kienet originarjament tifforma parti mill-Irdum Depiro Had-Dingli, hija proprjeta` tal-atturi, liema porzjoni hija llum okkupata mill-konvenuti. Ghalhekk l-ewwel talba ghandha tkun milqugha.

- Fil-kaz tat-tieni u tat-tielet talbiet, inghad li l-azzjoni kellha min-natura taghha aktar mill-*actio publiciana* milli mill-*actio rei vindicatoria*.

ii) L-eskussjoni

Saru domandi in eskussjoni lill-periti addizzjonali.

Mit-twegibiet, hareg illi skont kuntratt tal-1867 li kien esebit bhala prova, iz-zewg irziezet ma kienux jaslu sad-dimarkazzjoni tal-linja bejn Mizzi u Micallef. Barra minn hekk skont il-pjanta ta` dak il-kuntratt, l-atturi kellhom ambjenti neqsin minn dak li kellhom dritt ghalihom.

3. Il-piz probatorju

Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza **"Calleja vs Mifsud"**, il-Qorti tal-Appell qalet hekk -

***Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti.*** *Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero` huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika tal-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest …. illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta` natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz*

mill-Qorti minghajr l-assistenza ta` espert in materja. B`danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b`lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta` natura teknika. (enfasi u sottolinear ta` din il-qorti)

Ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*), fl-istess waqt dak *ma jfissirx pero` illi qorti dan tista` taghmlu b`mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b` ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taht ezami* ("**Grima vs Mamo et noe" –** Qorti tal-Appell – 29 ta` Mejju 1998)**.**

Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. ("**Cauchi vs Mercieca" –** Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 **; "Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 u "**Calleja *noe* vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001).

III. Is-sottomissjonijiet

1. L-atturi

Jissottomettu li bl-azzjoni taghhom qeghda tkun rivendikata bhala taghha art li tinsab okkupata u fil-pussess tal-konvenuti jew min minnhom.

Il-periti gudizzjarji kollha qablu li l-kumpannija konvenuta ghamlet invazjoni u okkupazzjoni ta` art tal-atturi tad-daqs ta` 165 m.k.

Skont l-atturi, il-kontestazzjoni tal-konvenuti hija fondata fuq pjanta li hija annessa mal-kuntratt tat-12 ta` Jannar 1867 fl-atti tan-Nutar Annunziato Frendo Micallef.

L-atturi jirrimarkaw illi b`dak il-kuntratt kien trasferit it-territorju kollu. Ghalhekk l-iskop tal-pjanta kien biss li tindika l-konfini tat-territorju. Irrizulta li dik il-pjanta turi biss parti mill-irziezet/kmamar li hemm prezentement ghaliex diversi minn dawn kienu nbnew wara l-1867. Mill-kuntratt tal-1976, jirrizulta li sa dakinhar fejn illum hemm l-irziezet/kmamar, kienet tghaddi trejqa li kienet taghti access lill-bdiewa ghal dak it-territorju vast. Wara l-1976, l-access kien spustat.

Skont l-atturi rrizulta mill-provi li "l-irziezet" huma numru ta` kmamar mhux interkonnessi, li kellhom bieb li taghti fuq it-trejqa. Kollox jindika li dawn l-kmamar kienu kmamar agrikoli u stallel.

Dawn il-fatti jgibu fix-xejn l-argument tal-konvenuti li mal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin tal-20 ta` Ottubru 1976 kienet annessa pjanta li turi l-proprjeta trasferita u li fil-pjanta kienu kluzi l-kmamar kollha.

Skont l-atturi, it-titolu tal-parti l-ohra mhux biss huwa monk imma huwa inezistenti. Il-kumpannija konvenuta akkwistat l-art b` kuntratt tat-8 ta` Dicembru 1981 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri. Dan huwa l-kuntratt li jistabilixxi liema parti hija proprjeta tal-kumpannija konvenuta. Bis-sahha tal-kuntratt kienet akkwistata porzjoni ta` art wahda li fuqha kellha biss "razzett ma` xatt il-bahar". Dan ir-razzett, li jinsab madwar kilometru boghod mill-irziezet tal-atturi, huwa certament tal-konvenut u m`ghandux x`jaqsam mal-proprjeta rivendikata. Hlief ghal dan r-razzett, ma hemm ebda binja ohra li hija msemmija f`dak il-kuntratt ta` akkwist.

L-uniku kontestazzjoni li ghandhom l-atturi dwar ir-rapport tal-periti addizzjonali hija l-konkluzjoni taghhom dwar il-kap tal-ispejjez tal-kawza.

2. <u>Il-konvenuti</u>

Jissottomettu li b`kuntratt tal-20 ta` Ottubru 1976 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, il-Baruni biegh u ttrasferixxa lil Cotswold zewg irziezet. B`kuntratt tal-10 ta` Dicembru 1981 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, Cotswold bieghet lil Daragon dak li kienet akkwistat minghand il-Baruni, ossia iz-zewg irziezet salv proprjeta li rrizervaw ghalihom. B`kuntratt tal-14 ta` Settembru 1987 fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello, Daragon ittrasferiet lill-attur dak li kienet akkwistat. Skont il-konvenuti, id-deskrizzjoni tal-proprjeta`hija identika ghal dik tal-kuntratt tal-1867. Ghalhekk l-attur akkwista z-zewg irziezet u l-art annessa, li qatt ma kienet tinkludi xatba, tlett ikmamar u bitha. Dawn huma propjeta` tal-kumpannija konvenuta. Skont il-konvenuti, b`referenza ghal dak li inghad mill-periti gudizzjarji fil-paragrafu 6 tal-ewwel rapport, l-attur huwa fil-pussess tat-totalita` ta` hwejjgu.

Jinghad illi l-kumpannija konvenuta akkwistat minghand il-Baruni b`kuntratt tat-8 ta` Dicembru 1977 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri. Skont il-kuntratt tas-16 ta` Marzu 1978 fl-atti tal-istess Nutar kien dikjarat illi : *"kwalunkwe benefikati, strutturi, rziezet, eghrien, jew bjar li jezistu fuq l-istess territorju, u li ma gewx trasferiti lill-kumpannija Cotswold Developments Limited bil-kuntratt tan-Nutar Dottor Maurice Gambin tal-20 ta` Ottubru 1976 fil-fatt gew mibjugha lil John Micallef nomine, bic-citat att tieghi, u ghalhekk il-komparenti Joseph Zammit Tabona ddikjara li ma baqaghlu l-ebda proprjeta ohra attigwa ghall-istess territorju."*

Skont il-konvenuti, ir-razzett konsistenti minn xatba, tlitt ikmamar u bitha qatt ma kienu akkwistati minn Cotswold. Iz-zewg irziezet akkwistati minn Cotswold kienu zgur mibnija qabel it-12 ta` Jannar 1867. Ghalhekk kif jistghu l-atturi jippretendu li huma sidien ta` xi haga li giet eskluza mill-bejgh a priori ? Skont il-principju *nemo dat quod non habet*, ladarba Cotswold qatt ma akkwistat dawk l-ambjenti minghand il-Baruni zgur ma setghet tbieghhom lil Daragon u daqstant iehor Daragon ma setghetx tbieghhom lill-attur. Issir referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta` Jannar 2002 fil-kawza **Frans Camilleri et vs Kevin Ellul**.

Skont il-konvenuti, l-art li originarjament kienet ghand il-gabillotti ma kenitx propjeta` tal-Baruni. L-akkwist sar mill-kumpannija konvenuta. Ir-razzett "San Gwann", Triq Panorama, Dingli, inbena ferm aktar tard u kien fil-pussess ta` gabillot.

Ikompli jinghad illi meta Cotswold akkwistat iz-zewg rziezet minghand il-Baruni, dawn gew akkwistati bil-pussess vakanti. Ghalhekk it-tlett ikammar, xatba u bitha, li kienu fil-pussess tal-gabilott, ma setghux jigu akkwistati minn Cotswold. Ir-razzett "San Gwann" li jappartjeni lil Micallef inbena proprju fejn kien hemm it-tliet ikmamar. Fil-fatt anke l-periti qablu li r-razzett ta` Micallef huwa eskluz mill-pjanta annessa mal-kuntratt tat-12 ta` Jannar 1867.

Inghad li wara l-mandat ta` inibizzjoni 1926/84 kien sar kuntratt bejn l-partijiet fl-14 ta` April 1988 dwar it-twieqi. Dawn kienu saru fejn kien hemm il-bitha annessa mat-tlett ikmamar. Fil-kuntratt kienet miftehma l-estensjoni tal-bini rispettiv tal-partijiet. Ghalhekk huwa abbusiv u llegali li l-attrici tippretendi li ghandhom jigu ritornati t-tlitt ikmamar.

Il-kumpannija konvenuta tirreferi ghal gurisprudenza dwar l-eccezzjoni taghha tal-preskrizzjoni skont l-Art 2140 tal-Kap 16.

Ikompli jinghad illi l-kumpannija konvenuta akkwistat it-territorju kollu ta` Rdum De Piro.

L-atturi qatt ma akkwistaw it-tlett ikmamar, ix-xatba u l-bitha li llum jifformaw parti mir-razzett "San Gwann".

Dan huwa kkonfermat bil-kuntratt tal-14 ta` April 1988.

Ghalhekk il-pussess in bona fides tal-konvenuta kien certament mill-14 ta` April 1988, jekk mhux ukoll mill-akkwist li sar fit-8 ta` Dicembru 1977.

Il-konvenuti jsostnu li l-Art 1398 tal-Kodici Civili jispecifika li fl-obbligu tal-kunsinna tal-haga mibjugha, jidhol ukoll l-obbligu tal-kunsinna tal-accessorji u ta` dak kollu li ghandu jservi ghall-uzu ta` dejjem tal-haga nnifisha. [**<u>Francesco Schembri vs Emmanuele Cassar</u>** (Vol XXVII.ii.286)].

Skont il-konvenuti, il-pjanti ezebiti mal-kuntratti ta` trasferiment mhumiex intizi biex jindikaw fejn huma z-zewg irziezet, izda huma

intizi biex jaccertaw l-estensjoni tal-art. Fil-kaz odjern, l-istrutturi mibnija u mibjugha kienu cirkoskritti bil-binja nnifisha u demarkati mill-istess binjiet tal-attur konfinanti mar-razzett "San Gwann". Ma kien hemm l-ebda interkonnessjoni bejn ir-razzett fuq in-naha tal-punent tal-attur u r-razzett "San Gwann".

Jirreferu ghal ritratt li ttiehed mill-attur u li pprezenta bhala dok ED3 fejn l-attur indika bil-kitba fejn hija l-proprjeta` tieghu u fejn hi l-proprjeta tal-kumpannija konvenuta. Kien esebit ukoll "roof plan" ta` kif kienu l-kmamar u l-bitha in kwistjoni qabel ma saret l-applikazzjoni lill-Awtorita tal-Ippjanar. Ma saret l-ebda invazjoni fil-proprjeta` tal-atturi.

IV. Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

1. L-oneru tal-prova tat-titolu (Dottrina/Gurisprudenza)

L-atturi qeghdin jikkontendu li huma sidien tal-art mertu ta` din il-kawza li tinsab ma` genb Triq Panoramika, gia` Dingli Cliffs Road, Dingli, liema art hija sal-lum okkupata mill-kumpannija konvenuta. Talbu lill-qorti sabiex tiddikjara li dik l-art hija proprjeta` taghhom f`liema kaz imbaghad talbu lill-qorti sabiex tordna l-izgumbrament tal-kumpannija konvenuta mill-art u t-tnehhija ta` kull kostruzzjoni li saret fis-sit.

Id-difiza kontra l-azzjoni hija t-titolu **kif ukoll** il-preskrizzjoni akkwizittiva skont l-Art 2140 tal-Kap 16.

F`kawza ta` din ix-xorta, jinkombi fuq l-atturi l-piz tal-prova konklussiva li l-art in kwistjoni tappartjeni lilhom ad eskluzjoni tal-konvenuta, b`dan illi kontra dak li jsir bhala norma f`kawzi civili ohra, il-qies tal-prova f`kawza ta` rivendika mhuwiex il-prova fuq bilanc ta` probabilitajiet, izda l-oneru li jispetta lill-atturi f`dan il-kaz huwa assolut fis-sens li jridu jgibu prova konklussiva *erga omnes.* It-titolu tal-konvenut jekk ppruvat huwa ta` ostakolu ghat-talba attrici, izda n-nuqqas tieghu ma jistax jitqies bhala gustifikazzjoni tat-tezi attrici.

Baudry-Lacantinerie (**Trattato di Diritto Civile** – Vol VI – Para 234 u 235) ighidu :-

L`azione di rivendicazione e` intentata da chi se pretende proprietario di una cosa; l`attore, per introdurre questa azione, deve avere la capacita` o il potere di disporre della cosa. L`azione di rivendicazione, sempre possible, senza restrizione alcuna, in materia immobiliare, non e` ammessa, riguardo ai mobili, che nei limiti ristretti del principio posto dall`art. 2279 cod. civ. …

Nella teoria dell`azione di rivendicazione la questione delle prova solleva delle difficolta` delicate a resolversi ma per contro interessante ad esaminarsi. L`attore deve anzitutto stabilire che l`avversario e` il detentore della cosa rivendicata; questo primo punto non solleva veramente, d`ordinario alcuna disputa la detenzione dell`immobile da parte del convenuto e` un fatto innegabile nella maggior parte dei casi, e il convenuto stesso non pensa a contestarli.

L`attore deve inoltre stabilire il diritto di proprieta` che allega come fondamento dell`azione e oggetto della lita. In teoria pura la prova diretta del diritto di proprieta` non potrebbe essere quasi mai fornita. Per essere completa la prova non deve comprendere soltanto la presentazione di un titolo traslativo; qualunque sia` questo titolu vendita, permuta, donazione, successione, esso non ha valore assoluto se non quando emana da un autore che abbia egli stesso la proprieta` della cosa; altrimenti il titolo prodotto non ha che l`apparenza di un titolo di proprieta`; nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet. L`attore si trova cosi costretto a stabilire che il suo autore immediato era proprietario; ma la stessa difficolta` si presenta riguardo a questo autore immediato e cosi di seguito risalendo indietro in guisa che per la giustificazione del diritto degli autori precedenti occorre rimontare quasi indifinitamente almeno fino al momento in cui s`incontrera` un modo d`acquisto originario, cioe` sino al primo occupante della cosa litigiosa. Enunciare questa propozizione basta a mettere in rilievo l`ostacolo insormontabile che s`oppone alla prova diretta del diritto di proprieta`. Questa prova troppo rigorosa, questa `prova diabolica` e` inconciliabile con le esigenze della pratica. Cosi`, il legislatore e` stato costretto nell`interesse sociale, nell`interesse stesso della proprieta`, a rendere la prova piu` facile.

L-istess awturi jaghmlu riferenza ghal cirkostanzi differenti li jistghu jirrizultaw f`azzjoni ta` rivendika : *Le distinzioni seguenti permettono di classificare le soluzioni consacrate dalla giurisprudenza : (1) l`attore produce un titolo e il convenuto non lo produce ; (2) l`attore ed il convenuto producono l`uno e` l`altro un titolo ; (3) nessuna delle parti in causa areca un titolo.* (p. 190-191)

Ghalkemm il-gudikant ghandu liberta` dwar kif ghandu jaghmel l-apprezzament tal-provi, l-oneru ewlieni tal-prova mhux biss jispetta lill-atturi izda, indipendentement mill-provi li jaghmlu l-konvenuti, l-atturi jridu jistabilixxu t-titolu taghhom b`mod assolut.

Ricci ("**Diritto Civile**", Vol II, Dei Beni, n.63, p.102-104) :

Il diritto di rivendicazione, essendo una conseguenza del diritto di proprieta`, appartiene unicamente a colui che e` proprietario della cosa che suolsi rivendiare. Laonde l`attore, che si fa a proporre la rivendicazione, deve provare che la cosa, su cui si esercita la sua azione, gli appartiene in proprieta`.

Un semplice titolo traslativo di dominio non e` sufficiente per rivendicare la cosa presso un terzo. Se io, ad esempio, rivendico da Tizio un fondo da esso posseduto e produco un istrumento da cui risulta che Caio mi ha venduto il fondo controverso, non e` questo solo sufficiente a stabilire che la proprieta` del fondo reclamato mi appartiene, ma e` necessario dimostrare che quegli, da cui io ho causa, era realmente proprietario dello stabile; per la ragione, che se Caio non aveva la cosa nel suo dominio, non poteva trasferirne in me la proprieta`. Se io dimostri che Caio acquisto` il fondo da Sempronio, devo provare che quest`ultimo ne era proprietario, e cosi di seguito ...

Se l`attore non dimostri che esso e` proprietario della cosa che rivendica, non puo` pretendere che il convenuto sia tenuto a consegnargliela, sol perche` esso non e` in grado di giustificare il suo possesso. Imperocche` io ho il diritto di reclamare una cosa quando dimostri di esserne proprietario, e cio` in forza del vincolo che unisce la cosa a me, ma non ho il diritto che il terzo dia a me le cose che ei possiede senza alcun titolo, perche` usurperei l`azione competente al proprietario delle medesime."

Fis-sentenza taghha fil-kawza "**Alfred Copperstone v. Francesco Grech**" (Kollez. Vol XXXV.II.518), din il-Qorti qalet hekk dwar ir-rekwizit tal-prova tad-dominju fuq il-haga :

"il-prova trid tkun pjena u konvincenti - "dominium plene et konkludenter probandum est ubi non agitue incidenter de dominio sed quid precepaliter" (Z. Quidum Dig de Condit. Instit. Ubi part n. 4). Ghal din il-prova l-attur ipproduca l-kuntratt fl-attijiet tan-Nutar Giovanni Vella tal-10 ta` April 1933 li bih huwa xtara l-kantina ……… Imma b`dak il-kuntratt biss …… ma jistax jinghad li l-attur ipprova pjenament u konkludentement il-pretensjoni tieghu … Konsegwentement l-attur b`dak il-kuntratt b`kollox ma wasalx biex jipprova b`mod pjen u konkludenti l-pretensjoni tieghu ; u jmiss biss lill-attur rivendikant li juri li t-titolu tieghu huwa car u preciz. (Baudry Lacantinerie Beni para. 248) ; l-gudikant ghandu piena liberta` "di eliminarlo come incompleto, oscuro o dubbio sospratutto se contiene dichiarazioni ambigue sulla designazione della cosa rivendicata (ibid) kif appuntu huma c-cirkostanzi f`dan il-kaz.

Illi apparti li l-kuntratt gia` msemmi wahdu ma jipprova xejn preciz, l-istess kuntratt ghall-konvenut huwa "res inter alios acta"

"… invano il rivendicante invoca un atto di vendita. Questo atto prova che il venditore gli ha trasmesso i diritti che aveva sulla cosa; ma per trasmettere la proprieta` bisogna essere proprietari; il rivendicante dunque deve provare che il suo autore era proprietario (Laurent Vol VI para. 159)."

Fis-sentenza ta` din il-qorti diversament presjeduta moghtija fl-20 ta` Jannar 2005 fil-kawza "**Kummissarju tal-Artijiet v. Frans Mallia**" jinghad hekk –

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

possidentis`. Mhuwiex ghalhekk bizzejjed li l-attur jipprova li l-gid rivendikat mhuwiex tal-imharrek".

F`dawk il-kazi fejn il-konvenut jeccepixxi titolu, l-ezami li trid taghmel il-qorti huwa komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti. Meta l-konvenut jeccepixxi titolu, l-azzjoni ta` rivendika tigi konvertita f`*actio publiciana.* Anke f`dak il-kaz, l-attur xorta wahda ghandu jipprova t-titolu tieghu, u jkun wara li ssir dik il-prova, li jkun jispetta lill-konvenut jipprova titolu ahjar.

Fis-sentenza li tat fl-1 ta` Lulju 2005 fil-kawza "**Mario Galea Testaferrata v. Giuseppe Said et**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

"Fid-decizjoni in re: Mary Rose mart Joseph Aquilina et vs Antonio Piscopo (deciza mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili tal-24 ta` Ottubru 2003) intqal li meta l-konvenut jirreklama hu wkoll titolu ta` proprjeta` fuq l-art `gie permess, u dan anke fid-dritt Ruman, li l-ezami ma jkunx bazat fuq prova certa tat-titolu tal-attur, izda fuq wiehed komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti. F`dan il-kaz, il-gudizzju ma jkunx wiehed ta` effett erga omnes bazat fuq prova certa tat-titolu tal-attur, izda inter partes, bazat fuq studju komparattiv tal-pretensjonijiet tal-partijiet.` Fl-istess decizjoni ntqal li l-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum jinsab assodat fid-duttrina. It-teorija tal-`prova migliore` ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman u kienet tissejjah l-Actio Publiciana. Dan hu rimedju li gie moghti gharfien mill-Qrati taghna, ukoll fil-qafas ta` azzjoni ta` rivendika ta` gid minn idejn haddiehor. Kwindi l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut. Izda dik il-Qorti kompliet li - `Darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar. Fil-kawza Cassar noe vs Barbara et deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Kummercjali) fis-7 ta` Ottubru 1980, intqal li `fl-azzjoni rivendikatorja, l-piz tal-provi (sic) tal-proprjeta` jinkombi fuq l-attur. Imma ladarba dan jissodisfa dak il-piz billi juri t-titolu tieghu, ikun jinkombi lill-konvenut li jikkontraponi permezz ta` provi cari, univoci u indubbi t-titolu proprju. Aktar rilevanti hija d-decizjoni ta` din il-qorti fil-kawza Abela v. Zammit moghtija fis-16 ta` Mejju 1962, (Kollezz. Vol. XLVI.ii.619) fejn jinghad li: `Jekk l-istess citat jaghzel spontaneament li ghall-azzjoni attrici jeccepixxi dritt ta` proprjeta`, huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu tal-attur, izda jkun qieghed jghid illi t-titolu tieghu huwa aktar validu u kwindi skond ir-regoli probatorji

`reus in excipiendo fit actor`, din id-difiza timporta li l-konvenut jghaddi ghall-provi tat-titolu tieghu u jekk ma jirnexxix fil-meritu, jkollha tipprevali l-massima `melius est non habere titulum quam habere vitiosum` "

Fis-sentenza ta` din il-qorti diversament presjeduta tas-17 ta` Marzu 2005 fil-kawza "**Onorevoli Perit Carmelo Vella v. Anthony Cassar"** huwa mfisser ghala l-principju tal-*prova migliore* huwa applikat fil-gurisprudenza tal-qrati taghna :

"Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li suppost ghandu jwassal ghall-wiehed originali, izda fid-dawl tad-diffikulta`, jekk mhux impossibilita` (tant li tissejjah diabolica probatio) ta` din il-prova, il-gurisprudenza u l-awturi immitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqghetx mehtiega li tkun daqshekk rigida, izda ghandha tkun imqabbla ma` dik tal-konvenut possessur. Hekk, per ezempju, il-Qorti ta` Cassazione fl-Italia, f`sentenza moghtija fil-5 ta` Mejju, 1962 (n.892) osservat li jekk jirrizulta li t-titolu tal-konvenut mhux wiehed ta` min jorbot fuqu, l-attur jista` jipprova biss ` il proprio diritto per conseguire il rilascio`. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu asolut, illum tinsab assodata fid-duttrina. Gia` fis-seklu dsatax l-awtur Francis E. Levy fil-ktieb `Preuve par title du Droite de Propriete Immobiliere` kien wasal ghall-konkluzjoni li l-proprjeta` huwa, wara kollox, dritt relattiv, u l-gudizzju ghandu jkun bazat fuq min, f`kawza bejn il-partijiet, ikun ressaq l-ahjar prova. Awturi ohra jiddeskrivu l-azzjoni rei vindicatoria bhala `una contraversia tra privati` (Tabet e Ottolenghi, `La Proprieta`). Il-Pacifici Mazzoni (`Istituzioni di Diritto Civile Italiano`, Vol. III, Parte I, p.465) jghid ukoll illi `sembra quindi che per equita` non possa pretendersi dall`attore, se non la prova di un diritto migliore o piu` fondato di quello del reo convenuto`. Illi din it-teorija tal-prova migliore ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjah l-actio publiciana."

Kompla jinghad hekk –

"Li din l-azzjoni ghadha tezisti fid-dritt Malti jirrizulta mill-gurisprudenza, fosthom "Attard vs Fenech", deciza fit-28 ta` April, 1875 (Kollezz. Vol. XII.390) fejn intqal li: `Con l`azione rivendicatoria l`attore deve provare di averne il dominio della cosa che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; con l`azione

publiciana deve provare di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu` debole del suo`. Hekk ukoll din il-pozizzjoni giet ribadita fil-kawza "Fenech et vs Debono et", deciza minn din l-Onorabbli Qorti fl-14 ta` Mejju, 1935 (Kollez. Vol.XXXIX.II.488) fejn gie konfermat, fuq l-iskorta tad-Dritt Ruman, il-kumul ta` dawn iz-zewg azzjonijiet fl-Ordinament Guridiku Malti. Kwindi, l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut. (ara wkoll "Vella vs Camilleri", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-12 ta` Dicembru, 2002 u "Direttur tal-Artijiet vs Polidano Brothers Limited", deciza minn din il-Qorti fis-7 ta` Lulju, 2004)."

Fis-sentenza li nghatat fis-7 ta` Jannar 2014 mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri fil-kawza "**Gregory Vella et v. Regina Cardona et**" kien konfermat ghal darb`ohra l-principju illi meta f`azzjoni ta` rivendika, tigi sollevata l-eccezzjoni tat-titolu mill-konvenuti, il-qorti trid taghmel indagni tat-titoli u ssib min mill-partijiet ikun ressaq l-ahjar prova :

Il-qorti ccitat minn **Pacifici Mazzoni** fejn kien rilevat illi :-

"La proprieta` e` un diritto assoluto. Ma tale non sarebbe ove la legge non proteggesse le facolta` ad essa inerenti, e non fornisse al proprietario il mezzo di far rispettare il suo diritto quando altri in tutto o in parte lo disconosca. Quindi il proprietario puo` rivendicare la propria cosa da qualunque possessore o detentore, e questo diritto esercitato in giudizio, prende il nome di azione rivendicatoria L`azione rivedicatoria e un azione reale con cui il proprietario di una cosa domanda contro il possessore o il detentore della medesima, il riconoscimento del suo diritto di proprieta` e in conseguenza la restituzione della cosa stessa con ogni sua accessione. Nel giudizio di rivendicazione l`attore deve provare la sua proprieta`,che e` il fondamento della sua azione. Ne` puo` pretendere invece di provare che il diritto di proprieta` manchi all`avversario. Dove non riesca l`attore a provare la sua proprieta`, il reo convenuto resta assoluto pei noti principii: actore non probante, reus absolvitur; in pari causa, melior est condition possidentis.La prova dev`esser piena: appunto perche` il diritto,che ne forma l`oggetto, e` il fondamento dell`azione. Questa prova risulta in maniera irrefragabile dalla usucapione, che siasi compiuta a profitto dell`attore o di uno dei suoi autori. In difetto di usucapione la prova della proprieta` non puo` risultar piena che da un titolo traslativo di essa, congiunto alla giusificazione del diritto dell`autore immediato, e dei suoi predecessori; risalendo sino a quello

di uno di essi, per quanto remoto, che l`avesse acquistata mediante l`usucapione. Ma colla comune dei dottori si osserva da Aubry e Rau, che una prova cosi` rigorosa difficilmente si concilia con le esigenze della pratica; tanto che fu detta probation diabolica. Sembra quindi che per equita` non possa pretendersi dall`attore,se non la prova di un diritto migliore o piu` fondato di quello del reo convenuto.Da questo principio, che` pure sussidiato dalla presunzione della proprieta` annessa al possesso, derivano le tre seguenti regole :

1. *Quando l`attore produce un titolo traslativo di proprieta` consentito a suo favore, e il reo convenuto non ne produce alcuno, deve itenersi che quegli abbia provato sufficentemente il suo diritto di proprieta`, purche`il suo titolo sia anteriore al possesso del reo convenuto.*

2. *Quando si` l`attore che il reo convenuto producono titoli traslativi di proprieta`, e questi emanino dalla stessa persona, la preferenza e` regolata dall`anteriorita` della trascrizione, o, secondo casi, dei titoli stessi.*

3. *Allorche` l`attore non produce alcun titolo a sostegno della sua dimanda, e si limita ad invocare o atti antichi di possesso, presunzioni tratte dallo stato de` luoghi, o alter circostanze, deve distinguersi, se il reo convenuto abbia avuto o non un possesso esclusivo e ben determinato ;*

Del resto la prova della proprieta` puo` farsi dal rivendicante anche col mezzo di presunzione e congetture ; segnatamente ove trattasi di rivendicare un dominio antico.

Ma, in generale, un`azione rivendicatoria non puo` sorreggersi sul solo appogio di risultanze attinte dale mappe o campioni catastali." Istituzioni di Diritto Civile Italiano 3za ed. 1884 vol.III. 131-134, p.207 et seq.

Imbaghad il-qorti ghamlet l-osservazzjonijiet taghha :-

"L-attur fl-azzjoni rivendikatorja jrid jipprova d-dominju, ossija l-proprjeta` fih, tal-haga li jrid jirrivendika. Mhux bizzejjed li hu talvolta

jipprova li l-haga mhix tal-konvenut, imma jehtieg li juri pozittivament li hi tieghu nnifsu – `melior est conditio possidentis`. Gie dejjem ritenut mill- Qrati Taghna, fuq l-istregwa tal-principji ammessi universalment mid-dottrina u l-gurisprudenza, bazata fuq ligijiet bhal taghna, illi dik il-prova li hi ezatta mirrivendikant hemm bzonn li tkun kompleta u onkluziva, b`mod li, kif ntqal fis-sentenza `Fenech vs. Debono (P.A. 14 ta` Marzu 1935, Kollez.Vol.XXIX.II.488). `kwalunkwe dubbju, anki l-icken, ghandu jmur favur il-pussessur konvenut`. Kompla f`dik is-sentenza jinghad illi `anki jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubbju (ara wkoll fl-istess sens Kollez.XXXII.I.282 ; XXXIII.II.266 ; XXXV.I.518 ; XXVII.I.105 ;" Appell Civili : Giuseppe Buhagiar v.Giuzeppi Borg :17.11.1958 ; Kollez. vol. XLII. pt.I .p.575)

Hekk ukoll inghad illi : "Rekwiziti ghall-ezercizzju tal-azzjoni rivendikatorja huma li l-attur jipprova d-dominju tal-haga akkwistata legittimamant u li l-konvenut ikun qed jippossediha.Ir-regolament tal-provi f`din l-azzjoni jiddependi mill-atteggjament difenzjonali prexelt mill-konvenut; in quanto jekk hu jeccepixxi li hu ghandu titolu fuq il-haga rivendikata aktar mill-attur, il-piz tal-prova jaqa` fuqu u jekk ma jilhaqx din il-prova jissokombi fl-eccezzjoni tieghu; jekk ghall-kuntrarju huwa jittrincjarja ruhu wara l-barriera ta`pussess, jinkombi lill-attur li jipprova d-dominju tieghu u huwa anke jekk ma jipprovax it-titolu tal-pussess, izda jiddemonstra l-mankanza ta` titolu tal-attur, ghandu jissuccedi fl-eccezzjoni tieghu". Giuseppi Abela vs John Zammit P.A.16.5.1963

A bazi tal-principji stabbiliti hawn fuq, sew fid-dottrina kif ukoll fil-gurisprudenza, gialadarba l-konvenuti konjugi Borg qeghdin jeccepixxu titolu ta` proprjeta` fuq il-fond kollu mibni minnhom f`dawk l-inhawi u mhux qed jistriehu semplicement fuq il-pussess, l-oneru tal-prova jaqa` fl-ewwel lok fuqhom sabiex jippruvaw dan it-titolu taghhom. F`kaz li jirnexxilhom jaghmlu dan, jispetta mbaghad lill-atturi li jippruvaw it-titolu taghhom fuq dawk il-partijiet mill-fond tal-konvenuti Borg li jallegaw li nbnew fuq hwejjighom, u jekk huma wkoll jirnexxu f`din il-prova, il- Qorti trid finalment tiddecidi hi min minnhom ghandu l-aqwa titolu."

Meta l-konvenut jiddefendi ruhu billi jinvoka titolu fuq il-haga rivendikata, izda ma jirnexxilux jipprova dak it-titolu, huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess. Hekk kien deciz fis-sentenzi ta` din il-qorti diversament presjeduta fl-ismijiet : "**<u>Direttur tal-Artijiet</u>**

v. Polidano Brothers Limited" tas-7 ta` Lulju 2004 ; "Benmar Company Ltd v. Charlton Frank Saliba" tad-9 ta` Ottubru 2003 ; u **"Ernest Borg Grech et v. Francis Zammit" tas-27 ta` Gunju 2003.**

Fil-kaz illi l-konvenut jallega li ghandu titolu, dak il-fatt m`ghandux jitqies li jgib spostament tal-oneru tal-prova ghal fuqu. F`dawk ic-cirkostanzi, il-konvenut ma jkunx qieghed b`xi mod jirrikonoxxi d-dominju jew it-titolu tal-attur jew li t-titolu tieghu ikun ahjar minn tal-attur. Il-konvenut ikun jehtieg illi jaghti prova tat-titolu tieghu sabiex jipprova jeghleb il-jedd tal-attur, fl-eventwalita` li l-attur ikun ressaq il-prova tad-dominju taghha.

Fis-sentenza li tat fit-12 ta` Gunju 2008 fil-kawza fl-ismijiet **"Michelina Borg v. Emanuel Borg et"** il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri rrimarkat illi :-

"Din il-kawza hi ta` natura petitorja u l-attrici ghandha fl-ewwel lok taghti prova li hi l-proprjetarja tal-art in kontestazzjoni. Prova li ghandha tkun cara, univoka u konvincenti. Ma jfissirx li ghaliex il-konvenuti qeghdin isostnu li l-passagg hu proprjeta` taghhom, fuq l-attrici ma jinkombix l-oneru tal-prova li ghandha d-dominju. Din il-Qorti lanqas taqbel li hemm xi spostament fl-oneru tal-prova in kwantu m`hijiex tal-istess fehma ta` xi gurisprudenza li f`tali cirkostanzi l-konvenut ikun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu tal-attur u jkun qieghed ighid li t-titolu tieghu hu iktar validu minn dak tal-attur."

[ara wkoll : Qorti tal-Appell : 7 ta` Ottubru 1980 : "**Cassar noe v. Barbara et**"].

Il-qorti taghmel ukoll referenza ghas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fit-28 ta` Frar 2014 fil-kawza fl-ismijiet "**Sebastian sive Bastjan Vella et v. Charles Curmi**". Hemm kien kjarament rilevat mill-qorti illi ghalkemm tradizzjonalment l-attur fl-azzjoni ta` rivendika ghandu jipprova t-titolu tieghu fuq l-art posseduta mill-konvenut minghajr ombra ta` dubju (u cioe` jipprova titolu originali), fis-snin

ricenti kien accettat mill-qrati taghna li huwa bizzejjed li jipprova li ghandu titolu ahjar minn dik tal-konvenut sabiex jirbah il-kawza, meta l-konvenut jeccepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduci provi f`dan is-sens. Kien sottolineat illi f`dak il-kaz isir ezami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jigi stabbilit min ghandu l-ahjar titolu fuq il-haga mertu tal-kwistjoni. Fl-istess waqt il-qorti rrilevat li l-atturi appellanti ma ppruvaw bl-ebda mod it-titolu minnhom vantat fuq il-passagg li kien il-mertu tal-kawza : la ghamlu l-prova tat-titolu derivattiv u wisq anqas ta` dak originali. Ghalhekk ikkonkludiet li lanqas biss kien il-kaz li l-ewwel qorti kellha taghmel l-ezami komparattiv biex tara min kellu ghandu l-"*ahjar titolu*" bejn il-partijiet. Il-qorti pprecizat li l-pozizzjoni tal-konvenut ma titfa` l-ebda dawl fuq it-"*titolu*" tal-attur ghaliex irrispettivament minn jekk jigix ippruvat li l-konvenut ghandu titolu, jew sahansitra jekk jigi ppruvat li m`ghandu xejn, l-azzjoni tal-atturi tibqa` nfondata. U anke li kellu jsir dan l-ezami u jigi dikjarat li l-konvenut ghandu titolu fuq il-proprjeta` in kwistjoni, tali gudizzju jibqa` dejjem wiehed *inter partes* u mhux *erga omnes* u ghalhekk ikun ifisser biss li ghandu titolu "*ahjar*" minn ta` xi hadd li m`ghandu xejn. Min jitlob ir-rivendika ta` immobbli ghandu l-obbligu li qabel xejn jipprova l-proprjeta` tieghu. Il-konvenut ma ghandux ghalfejn jiehu xi inizjattiva sakemm issir il-prova u jekk dik il-prova ma ssirx huwa ghandu jirbah il-kawza. Jekk lill-qorti jidher li hemm l-inqas dubju dwar il-proprjeta` tar-rivendikant hija ghandha ssostni lill-possessur.

Fis-sentenza li tat fit-12 ta` Jannar 2015 fil-kawza "**Arthur Kiomall et vs Francis Borg et**" il-Qorti tal-Appell irriaffermat din id-direzzjoni gurisprudenzjali billi fissret illi :-

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 …

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 …

Fl-isfond tal-premess, anke din il-qorti tafferma li f`kaz bhal dak tal-lum fejn qieghed ikun eccepit titolu, huma l-atturi li ghandhom jipprovaw it-titolu taghhom.

Fil-kaz li jirrizulta dubju dwar it-titolu reklamat mill-atturi, allura ma jkollhiex ghalfejn taghmel ezami tat-titolu li l-konvenuti jsostnu li ghandhom.

Huwa biss meta ma jkunx hemm dubju dwar it-titolu tal-attur illi jinkombi fuq il-konvenut li jipprova t-titolu tieghu.

2. <u>Il-kuntratti</u>

Il-qorti sejra tirreferi f`**<u>ordni kronologiku</u>** ghall-kuntratti li ghalihom saret referenza mill-partijiet.

a) <u>Il-kuntratt tat-12 ta` Jannar 1867</u>
Atti - Nutar Annunziato Frendo Micallef

Ma` l-kuntratt kien hemm relazzjoni ta` perit fejn inghad li l-kejl tal-art kien ta` *"salme venti, tumoli due, mondello uno e misure nove"*.

b) <u>Il-kuntratt tal-20 ta` Ottubru 1976</u>
Atti – Nutar Maurice Gambin

Bis-sahha ta` dan l-att, il-Baruni biegh u ttrasferixxa lil Cotswold:

" … two farmhouses at Dingli, Malta, near the `Irdum DePiro` occupying a total area of 3 tumoli, 3 mondelli and 8 misure, bounded north by Dingli Cliffs Road and on all other sides by property of sellers …. Both these farmhouses are being sold with vacant possession."

c) <u>Il-kuntratt tat-8 ta` Dicembru 1977</u>
Atti – Nutar Tonio Spiteri

Bis-sahha ta` dan l-att, Joseph Zammit Tabona ghall-Baruni biegh u ttrasferixxa lil John Micallef ghal Johnny J Company Limited -

"t-territorju imsejjah Rdum DePiro, fil-limiti ta` Had-Dingli, tal-kejl ta` 362,283 metri kwadri, ad eccezzjoni ta` porzjoni diviza mill-istess territorju li tinkorpora zewg irziezet tal-kejl ta` 3 tumoli 3 sighan u 3 kejliet, ekwivalenti ghal 4082 metri kwadri, tmiss mit-tramuntana ma` Dingli Cliffs Road u mill-irjihat l-ohra mat-territorju fuq deskritt …"

d) **<u>Il-kuntratt tas-16 ta` Marzu 1978</u>**
Atti – Nutar Tonio Spiteri

Bis-sahha ta` dan l-att, Joseph Zammit Tabona li kien qed jidher f`isem Nicholas DePirou John Micallef li deher ghan-nom u fl-interess ta` Johnny J Company, ddikjaraw illi *"kwalunkwe benefikati, strutturi, rziezet, gherien jew bjar li jezistu fuq l-istess territorju u li ma gewx trasferiti lill-kumpannija Cotswold Developments Limited bil-kuntratt tan-Nutar Dottor Maurice Gambin tal-20 ta` Ottobru 1976, fil-fatt gew mibjugha lil John Micallef Nomine."*

c) **<u>Il-kuntratt tal-10 ta` Dicembru 1981</u>**
Atti – Nutar Victor John Bisazza

Bis-sahha ta` dan l-att, Cotswold bieghet u ttrasferiet lil Daragon :

" … two farmhouses without number and outlined in red on the hereundermentioned plan at Dingli, Malta, named Irdum Depiro, occupying a total area of approximately 3768 metres square, which measurement includes the area occupied by the said two farmhouses and the adjoinineg lands as shown on the plan and extract of a survey sheet …"

d) **<u>Il-kuntratt tal-14 ta` Settembru 1987</u>**
Atti - Nutar Mario Rosario Bonello

Bis-sahha ta` dan l-att, Daragon bieghet u ttrasferiet lill-attur Mizzi (illum mejjet) :

"the two adjacent farmhouses, which today have been converted into one farmhouse, without number, and inclusive of the garage and stables, all unnumbered, and all forming an integral part of the said farmhouse, at Dingli, Malta, named "Irdum Depiro", occupying a total area of approximately 3768 metres square."

e) **<u>Il-kuntratt tal-14 ta` April 1988</u>**
Atti – Nutar Mario Rosario Bonello

Bis-sahha ta` dan l-att, kien dikjarat li l-kumpannija konvenuta kienet fethet twieqi li jaghtu ghal fuq il-proprjeta` tal-attur, u li l-attur kien qed jaccetta li dawk it-twieqi jibqghu miftuhin b`mera tolleranza.

f) <u>Il-kuntratt tas-26 ta` Marzu 1990</u>
Atti - Nutar Mario Rosario Bonello

Bis-sahha ta` dan l-att, Cotswold bieghet u ttrasferiet lill-attur Mizzi (illum mejjet) :

"a divided portion of land measuring about 316 metres squared, at Dingli Malta, as shown on the plan and site plan annexed …"

g) <u>Il-kuntratt tal-1 ta` Gunju 2006</u>
Atti - Nutar Mario Rosario Bonello

B`dan il-kuntratt, saret dikjarazzjoni minn Daragon, Mizzi u Cotswold illi l-pjanta li kienet annessa mal-kuntratt tal-10 ta` Dicembru 1981 ma kenitx delinejata tajjeb. Ghalhekk kienet sostitwita bi pjanta ohra (Dok F).

3. <u>L-eccezzjonijiet ta` xejra legali</u>

i) <u>L-ewwel (1) eccezzjoni</u>

Qed ikun eccepit li Micallef de proprio mhuwiex il-legittimu kontradittur tal-attur. Ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju. Il-legittima kontradittur hija l-kumpannija konvenuta.

Rekwizit imprexxindibbli ta` kull azzjoni huwa l-interess f`min jipproponiha ; u dan l-interess ma ghandux ikun ipotetiku imma hemm bzonn li jkun konkret u sussistenti di fronti ghal dak li jigi maghzul mill-attur bhala kontradittur legittimu ("**<u>Balluci v. Vella Gera</u>**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 12 ta` Marzu 1946 ; "**<u>Zammit v. Formosa et</u>**" – Qorti tal-Appell – 11 ta` Gunju 1948 ; "**<u>Zammit Psaila et v. Ellul</u>**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 23 ta` Jannar 1956).

*L-interess tal-attur fl-azzjoni jezisti meta l-attur juri li permezz tal-azzjoni jista` jipprokura xi rizultat vantaggjuz jew skop utili. L-attur irid juri illi ghall-esercizzju tad-dritt tieghu ghandu attwalment bzonn li jinvoka l-protezzjoni tal-Qorti ("Bartoli pro et noe vs Zammit Tabone et" – Qorti tal-appell – 24 ta` Marzu 1961). L-interess huwa l-mizura tal-azzjoni. Dan l-interess ghandu karattru personali jigifieri illi l-vjolazzjonijiet biss ghad-drittijiet li jappartjenu lill-atturi jawtorizzawh li jezercita l-azzjoni. U dan l-interess, ikun x`ikun, morali jew pekunarju, irid ikun dejjem guridiku, jigifieri, korrispondenti ghal-lezjoni tal-veru dritt ; u jrid ikun dirett jew derivanti minn kawza korrelattiva mal-persuna li tagixxi, kif ukoll irid ikun legittimu u attwali. Ir-rekwizit tal-interess huwa ndispensabbli ghall-proponibilita` ta` domandi fi kwalunkwe sede kontenzjuza ; huwa l-bazi tal-azzjoni u ma jistax ikun hemm azzjoni jekk ma jkunx hemm interess. Jekk l-azzjoni tkun inkapaci li tipproduci rizultat vantaggjuz jew utili ghal min jipproponiha, dik l-azzjoni ma tistax tigi pretiza* ("**Camilleri et v. Sammut et**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 7 ta` Jannar 1953).

Il-qorti tikkondividi u taghmel taghha l-konkluzjonijiet tal-esperti legali billi rrizulta ppruvat bl-ahjar prova kostitwita mill-kuntratti li l-legittima kontradittur tal-atturi f`azzjoni tax-xorta bhal dik tal-lum hija l-kumpannija konvenuta, mhux il-konvenut Micallef de proprio.

Tilqa` l-ewwel eccezzjoni u tillibera lill-konvenut Micallef de proprio mill-osservanza tal-gudizzju.

ii) It-tieni (2) eccezzjoni

Sejra tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri taghha stante li kienet irtirata fil-mori tal-kawza.

iii) It-tielet (3) eccezzjoni

Qeghda tkun eccepita l-preskrizzjoni tal-ghaxar snin abbazi tal-Art 2140 tal-Kap 16.

Id-disposizzjoni taqra :-

(1) Kull min b`bona fidi u b`titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jippossjedi haga mmobbli ghal zmien ta` ghaxar snin, jakkwista l- proprjetà taghha.

(2) Jekk it-titolu jkun gej minn att li, skont il-ligi, ghandu jkun inskritt fir-Registru Pubbliku, iz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi hlief mill-jum tal-iskrizzjoni ta` dak l-att.

Biex issehh il-preskrizzjoni akkwizittiva skont l-Art 2140 tal-Kap 16, hija mehtiega l-bona fidi kif ukoll il-pussess ghaz-zmien kollu tal-ghaxar snin. In-nuqqas ta` bona fidi ta` possessur precedenti mhijiex ta` hsara ghas-successur tieghu, ghalkemm iz-zmien tal-pussess b`mala fidi ma jistax jigi maghdud ghall-fini tal-ghaxar mehtiega ghall-preskrizzjoni.

Decizjoni li fejn kienu trattata l-elementi tal-Art 2140 tal-Kap 16 kienet dik moghtija minn din il-qorti diversament presjeduta fl-20 ta` Ottubru 2005 fil-kawza **Mercury plc v. Emanuel sive` Manuel Muscat et** fejn inghad hekk :-

*`Kwindi, l-konvenut ma jistax jipprova jikkampa mal-preskrizzjoni akwizittiva ta` ghaxar snin, ghax dik il-preskrizzjoni trid, fl-ewwel lok, l- akkwist tal-proprjeta` b`titolu tajjeb, mentri f`dan il-kaz, fit-titolu tal- akkwist, ma tirrizultax dik il-bicca art, izda tirrizulta biss il-bejgh u x-xiri ta` "Villa Carmen" bhala korp specifikat. In oltre, kif qalet l-Onorabbli Qorti tal- Appell fil-kawza "**Zammit vs Bonello**", decisa fid-19 ta` Marzu, 1983, biex persuna tista` takkwista bid-dekors ta` 10 snin, mhux bizzejjed it-titolu u l- perkors taz-zmien, izda hemm bzonn ukoll li jkunu jezistu r-rekwisiti tal-pussess ai termini tal-artikolu 2107(1) tal-Kodici Civili, u kif jispjega l- gurista Dunod, "Perche` essa sia efficace, occorre che il possesso che si potra` un giorno invocare contro il propietario sia da lui conosciuto; questo non e` sufficiente: bisogna che esso annunzi, con i suoi caratteri, che il possessore intende essere il proprietario e che egli agisce come tale"*

Din il-qorti diversament presjeduta fis-sentenza taghha tat-8 ta` Frar 2012 fil-kawza **Maurice Portelli noe et v. Mary Abela et**

ghamlet riassunt tal-elementi mehtiega ghall-applikazzjoni ta` din id-disposizzjoni :-

" ... *biex wiehed jakkwista l-proprjetà bazat fuq dan l-aspett irid :*

a. Ikollu bona fidi

b. Ikollu titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà

c. Jippossjedi haga immobbli ghal zmien ta` ghaxar snin [liema pussess irid ikun kontinwu, mhux interrott, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku - sentenza tal-Onor Qorti tal-Appell Civili tad-19 ta` Jannar, 1983 fl-ismijiet Kan Giuseppi Zammit vs Carmela Bonello]. Ara f`dan is-sens Giuseppe Aquilina vs Concetta Portanier - Appell Civili Superjuri 8 ta` Novembru 1922 XXV-I-257 fejn insibu: "Che come e` notorio si puo` acquistare la propieta` con la prescrizione mediante un possesso continuo, non interrotto, pacifico, pubblico e non equivoco per un tempo determinato dalla legge, ed il possessore di buona fede per un titolo atto a trasferire la propieta` prescrive un immobile in dieci anni. E` anche noto che il possesso si acquista mediante il concorso dei due elementi che lo costituiscono, cioe` e dell` , e come il deve essere accompagnato dall` cosi` l` dall` che e` importante a far acquistare il possesso, e quindi chi ha comminciato a possedere in una data maniera non puo` per solo atto della sua volonta` dar vita ad un possesso di diversa natura".

Dwar l-ewwel element u cioe` il-bona fidi, issir referenza ghad-decizjoni li tat il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Esther Degabriele et v. Joseph Rocco** fis-26 ta` Frar 1965 [XLIX-I-238] fejn inghad :

"Fil-ligi taghna l-buona fede mhux bizzejjed li tkun tezisti fil-mument tal-akkwist izda jehtieg li tissussisti matul il-perijodu kollu rikjest ghall- preskrizzjoni..."

Il-**Pothier** jiddefinixxi l-buona fede b`dawn il-kliem :

"La giusta opinione del possessore di aver auquistata la propieta` della cosa che possiede" [Prescriz No 28].

Il-**Voet** jasserixxi li :

"il possessore deve avere la ferma fiducia di essere propietario della cosa" [XLI.III.6]. Ara f`dan is-sens is-sentenza tal-Prim`Awla tal-Qorti Civili deciza fid-19 ta` Novembru 1935 fil-kawza fl-ismijiet Abela noe vs DeDomenico et [XXIX.II.778).

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fit-28 ta` Marzu 1955 fil-kawza **Borg v. Zammit** [XXXIX-I-139] inghad :

"il-buona fede tirrappresenta dak l-istat ta` animu tal-possessur, il- koxjenza u l-intima konvinzjoni tieghu li l-haga li jipposjedi hi tieghu: `cum crediderit cum dominum esse`. Il-possessur ghandu jkollu dik ic-certezza; u jekk ikollu xi dubju, tkun tezisti fih l-incertezza u konsegwentement tispicca il- buona fede fis-sens tal-ligi."

Fis-sentenza tal-21 ta` Jannar 1977 moghtija fil-kawza **Ganna Grima v. Giuseppe Camilleri** kienu enuncjati mill-Qorti tal-Appell id-diversi artikoli applikabbli ghall-bona fide :

"(I) huwa possessur ta` bona fide min, ghal motivi verosimili, jemmen li l-haga li jippossjedi hija tieghu u li, invece, huwa possessur ta` mala fidi min jaf jew, fic-cirkostanzi, ghandu jipprezumi li dik il-haga mhix tieghu [artikolu 568 (illum 531) tal- Kodici Civili]; (II) li l-bona fidi hija presunta u l-malafede jinhtiegilha tigi ppruvata min min jallegaha [artikolu 569 (illum 532) talKodici Civili]; (III) ...li l-bona fide hija rikjesta mhux biss fil-mument talakkwist, imma matul iz- zmien kollu mehtieg ghal kompiment tal-preskrizzjoni... (IV) ...l-eventwali mala fede tal-possessur precedenti ma tippregudikax lis-successur tieghu [artikolu 2247(1) (illum 2142) tal-Kodici Civili] u lanqas tiggjovah fis-sens tassubartikolu 2 tal-istess artikolu … "

Il-bona fidi hija presunta u tibqa` tissussisti sakemm ma ssirx prova kuntrarja. [Qorti tal-Appell - 21 ta` Jannar 1977 - **Grima et v. Camilleri et**]

Element iehor huwa l-pussess.

Fis-sentenza li tat din il-qorti fis-sentenza tal-20 ta` Jannar 1961 fil-kawza **Gauci v. Cassar et** [XLV.II.533) inghad li mhux kull pussess jghodd ghas-success ta` din il-preskrizzjoni. Irid ikun pussess ghal ghaxar snin u li ma jaqtax, bil-miftuh, bla xkiel jew kundizzjonijiet minn haddiehor u, fuq kollox, irid ikun b`mod li l-pussessur jidher li qieghed izomm il-haga b`tieghu.

Tal-istess portata kienet is-sentenza li tat il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri - Sezzjoni Generali fis-6 ta` Frar 2015 fil-kawza "**Michelina Said v. Maria Assunta Azzopardi et**" fejn inghad :-

Illi kif inghad fis-sentenza ***Ray Camilleri vs Aldo Farrugia et*** *(PA RCP deciza fis-27 ta` Jannar 2011) huwa ben maghruf, li r-rekwiziti ghall- preskrizzjoni akkwizittiva huma li :- (a) ikun hemm titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta`, (b) il-pussess tal-haga, (c) il-bona fide tal-pussessur u (d) l-pussess ghal zmien ghaxar snin (Vide artikolu 2140 tal-Kodici Civili). Inoltre, sabiex persuna tippreskrivi favur taghha, il-pussess irid ikun (a) kontinwu, (b) mhux miksur, (c) pacifiku, (d) pubbliku u (e) mhux ekwivoku ghaz-zmien li tghid il-ligi (Vide Artikolu 2107 tal-Kodici Civili).*

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-appell fit-8 ta` Novembru 1922 fil-kawza **Giuseppe Aquilina v. Concetta Portanier** [Vol. XXV.I.257] inghad :

"Che come e` notorio si puo` acquistare la propieta` con la prescrizione mediante un possesso continuo, non interrotto, pacifico, pubblico e non equivoco per un tempo determinato dalla legge, ed il possessore di buona fede per un titolo atto a trasferire la propieta` prescrive un immobile in dieci anni. E` anche noto che il possesso si acquista mediante il concorso dei due elementi che lo costituiscono, `del corpus` cioe` e dell` `animus`, e come il `corpus` deve essere accompagnato dall` `animus` cosi` l``animus` dall` `corpus` che e` importante a far acquistare il possesso, e quindi chi ha comminciato a possedere in una data maniera non puo` per solo atto della sua volonta` dar vita ad un possesso di diversa natura".

Il-periti legali – kemm dak tal-ewwel perizja kif ukoll dak tal-perizja addizzjonali – sabu li kien karenti t-titolu.

Fl-ewwel relazzjoni inghad hekk :-

Bil-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Maurcie Gambin datat 20 ta` Ottubru 1976, Cotswold Development Limited kienet akkwistat " … two farmhouses at Dingli, Malta, near the `Irdum DePiro` occupying a total area of 3 tumoli, 3 mondelli and 8 misure, bounded north by Dingli Cliffs Road and on all other sides by property of sellers, subject to a right of passage in favour of the owners and/or tenants of neighbouring land property of Seller; provided that Buyer retains the right at any time to provide an alternative passage of equal importance an at its own expense either on its own land or on land of Seller; both these farmhouses are being sold with vacant possession."

Meta s-socjeta` konvenuta akkwistat t-territorju ta` Rdum DePiro bis-sahha ta` kuntratt datat 8 ta` Dicembru 1977, fl-Atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, ***kienet giet specifikatament*** *eskluza "porzjoni diviza mill-istess territorju li tinkorpora zewg irziezet tal-kejl ta` 3 tumoli 3 sighan u 3 kejliet, ekwivalenti ghal 4082 metri kwadri, tmiss mit-tramuntana ma` Dingli Cliffs road u mill-irjihat l-ohra mat-territorju fuq deskritt liema art giet trasferita lill-kumpannija Cotswold Development Limited b`att tan-nutar Dottor Joseph Brincat tal-ghoxrin ta` Ottobru tal-elf disgha mija u sitta u sebghin".*

It-tieni kuntratt citat mis-socjeta konvenuta u cioe dak fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri datat 16 ta` Marzu 1978 huwa att kjarifikatorju illi jiccara, b`referenza ghall-kuntratt tal-8 ta` Dicembru 1977, illi "kwalunkwe benefikati, strutturi, rziezet, gherien jew bjar li jezistu fuq l-istess territorju u li ma gewx trasferiti lill-kumpannija Cotswold Developments Limited bil-kuntratt tan-nutar Dottor Maurice Gambin tal-20 ta` Ottobru 1976, fil-fatt gew mibjugha lil John Micallef nomine bic-citat att tieghi u ghalhekk il-komparenti Joseph Zammit Tabone nominee jiddikjara li ma baqalu (sic) l-ebda proprjeta ohra attigwa ghall-istess territorju."

Mill-imsemmija zewg kuntratti tirrizulta cara l-intenzjoni li jigi eskluz dak kollu li kien gie precedentement akkwistat minn Cotswold Development Limited bis-sahha tal-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Maurice Gambin datat 20 ta` Ottobru 1976.

Kif jirrizulta mill-konsiderazzjonijiet teknici `l-konvenut proprio jew nomine qed jokkupa 251 mk meta fil-fatt il-kejl eskluza fil-bejgh bejn il-Baruni Depiro u Cotswold kien biss 82 mk". Bhala konsegwenza

l-konvenut qieghed jokkupa parti li giet mibjugha lil Cotwold Developments Limited u li konsegwentement il-konvenut ma akkwistax.

Il-qorti tikkondivdi dawn il-konsiderazzjonijiet ghaliex huma ben sorretti mill-provi u mill-gurisprudenza.

It-tielet eccezzjoni qeghda tkun respinta.

iv) <u>Ir-raba` (4) il-hames (5) is-sitt (6) u s-sebgha (7) eccezzjonijiet</u>

Tirreferi ghal fejn fid-decizjoni tal-lum (*supra*) saret referenza ghall-kuntratti.

Abbazi tal-kuntratti, l-atturi ghamlu l-prova tat-titolu *erga omnes.*

Il-kuntratti jaghtuhom ragun specjalment il-fatt ippruvat li kull ma kien akkwistat minn Cotswold ghadda ghand Daragon u minghand din *in toto* lil Mizzi ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

L-eccezzjonijiet qeghdin ikunu respinti.

v) <u>It-tmien (8) eccezzjoni</u>

L-eccezzjoni tinvoka l-applikazzjoni tal-**<u>Art 1402 tal-Kap 16</u>**.

Id-disposizzjoni tghid :-

Fil-kazijiet l-ohra kollha, sew jekk il-bejgh ikun ta` corpusdeterminat u limitat, jew sew jekk il-bejgh ikun ta` fondi maghzulinu mifrudin minn xulxin, jew sew jekk, fil-bejgh, jissemma l-ewwelil-kejl, inkella jissemma l-ewwel il-corpus bit-tismija wara tal-kejl,it-tismija tal-kejl ma taghti lok ghal ebda zjieda mal-prezz favur il-

bejjiegh ghaz-zejjed fil-kejl, lanqas ghal ebda tnaqqis ta` prezzfavur ix-xerrej ghan-nieqes fil-kejl, hlief meta d-differenza bejn il-kejl sewwa u dak imsemmi fil-kuntratt tkun aktar minn wahda minn ghoxrin, f`izjed jew f`anqas, tal-valur tal-hwejjeg kollha mibjugha flimkien :

Izda, ma jkunx hemm jedd ghal zjieda jew ghal tnaqqis ta`prezz, ghalkemm id-differenza tkun aktar minn wahda minnghoxrin, f`izjed jew f`anqas tal-valur hawn fuq imsemmi, jekk il-haga tkun giet mibjugha fl-irkant taht is-setgha tal-qorti jew jekktkun giet mibjugha espressament bla garanzija tal-kwantità jewjekk il-haga tkun giet mibjugha tale quale, bla hsara, jekk il-bejghma jkunx sar fl-irkant bil-qorti, ta` kull rimedju moghti mil-ligi f`kaz ta` lezjoni.

Il-kwistjoni tal-5% cirka m`ghandha l-ebda relazzjoni ma` azzjoni tax-xorta ta` dik tal-lum.

Il-pern tal-azzjoni attrici hija r-rivendika ta` art tal-atturi li jallegaw li kienet okkupata u tinsab ghand il-kumpannija konvenuta.

Tichad it-tmien (8) eccezzjoni.

vi) <u>Id-disa` (9) eccezzjoni</u>

Il-paletti tal-azzjoni jaghmilhom l-attur.

Fuq spallejn l-attur jinkombi l-piz li jirnexxi fl-azzjoni.

Sid ghandu kull dritt li jirrivendika l-jedd ghall-proprjeta` tieghu kontra kull min juzurpah minn dak il-jedd.

Ghall-attur, Daragon ma ghamlet xejn lesiv ghall-jeddijiet tieghu.

Mhux l-istess fehem l-attur fil-konfront tal-konvenuti specjalment il-kumpannija konvenuta.

Il-kwistjoni hija okkupazzjoni llegali ta` art li qeghda tkun rivendikata mill-attur.

Anke din l-eccezzjoni qeghda tkun respinta.

vii) <u>L-eccezzjonijiet l-ohra</u>

Dawn jirrigwardaw il-mertu.

Ghalhekk sejrin jigu trattata mal-mertu.

4. <u>It-talbiet</u>

L-ewwel talba hija t-talba principali.

It-tnejn l-ohra huma konsegwenzjali fil-kaz li tkun milqugha l-ewwel talba.

i) <u>L-ewwel (1) talba</u>

Anke l-qorti, bhall-periti gudizzjarji, qieset b`reqqa l-kuntratti, il-pjanti u s-survey.

Tqis illi l-pjanta Dok F li kienet annessa mal-kuntratt tal-1 ta` Gunju 2006 fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello turi tajjeb l-estensjoni tal-art tal-atturi.

Turi wkoll il-porzjon art li hija kontestata fil-kawza tal-lum.

Meta titqies dik il-pjanta, kif ukoll is-survey/superimpositions li saru waqt il-perizja addizzjonali (ara fol 600 sa 603 tal-process) jirrizulta li s-socjeta konvenuta, ghalkemm kellu jkollha area ta` madwar 86 metri kwadri, effettivament qeghda tokkupa area ta` 250 metri kwadri.

Dan ifisser li qeghda tokkupa area ta` 165 metri kwadri mill-proprjeta` tal-atturi.

Il-qorti tirreferi ghal estratt minn fol 586 tal-process fejn il-periti addizzjonali rrilevaw :

"L-esponenti periti gudizzjarji ghalhekk fid-dawl tal-interpretazzjoni tal-pjanti ezebiti mal-kuntratt tal-akkwist rispettivi jaslu ghal konkluzjoni li l-immobbli in disputa jifformaw parti mill-area tal-akkwist indikata fil-pjanta tal-kuntratt ta` Cotswold Developments Limited u li allura qatt ma setghet giet akkwistata bil-kuntratt tal-konvenut tal-1977 u 1978."

Din il-kostatazzjoni tikkorrabora dak li kien irrelata l-ewwel perit tekniku u cioe` illi –

"Dwar l-ewwel talba attrici mill-provi u d-dokumenti ezebiti in atti jidher illi l-konvenut nomine qieghed fil-veru fatt jokkupa l-area murija bil-kulur blu fuq AAP 7 tal-kejl ta` cirka 251 metri kwadri meta fil-fatt l-area eskluza mill-bejgh bejn il-Baruni DePiro u l-kumpanija Cotswold Developments Limited fil-kuntratt tal-20 ta` Ottubru 1976 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin kienet dik "hatched" bil-linji blu u mmarkata X fuq Dok AAP 1 li kellha kejl ta` 82 metri kwadri."

Infatti kien dikjarat mill-periti teknici addizzjonali illi kienu qeghdin *jaqblu in principju mal-konkluzjonijiet tal-ewwel perit tekniku gudizzjarju l-AIC Valerio Schembri bid-differenza li huma ma hadmux fuq pjanti u survey sheets ingranditi, pero` ghamlu survey dettaljata tal-ambjenti kollha biex waslu ghall-rizultat aktar fattwali minn dak tal-Perit Schembri.*

Mill-ezami tal-kuntratti jirrizulta li meta Cotswold bieghet lil Daragon, kien hemm differenza fil-kejl. Fil-fatt Cotswold kienet akkwistat 4082 metri kwadri waqt li bieghet 3768 metri kwadri, differenza ta` 314 metri kwadri, li tigi aktar minn 5%. Fil-fatt saret korrezzjoni bil-kuntratt tas-26 ta` Marzu 1990, meta Cotswold ittrasferiet id-differenza. Inoltre meta sar il-kuntratt tal-14 ta` April 1988, rega` ssemma l-kejl ta` 3768 metri kwadri meta effettivament kellu jkun 4028 metri kwadri.

Huwa ppruvat `l hinn minn kull dubju li l-kumpannija konvenuta qeghda tokkupa 165 metri kwadri ta` art li mhijiex taghha u li tappartjeni lill-atturi. Infatti l-atturi fil-prezent qeghdin jokkupaw area ta` 3915 metri kwadri, meta effettivament ghandhom titolu ta` proprjeta` ta` 4082 metri kwadri.

Fl-isfond tal-premess, il-qorti tghid illi l-atturi ghamlu l-prova tat-titolu taghhom ghall-art kontestata.

Il-qorti m`ghandhiex dubju dwar it-titolu reklamat mill-atturi.

L-eccezzjonijiet fil-mertu qeghdin jigu respinti kollha ghaliex l-ebda wahda minn dawn l-eccezzjonijiet ma xxellef is-sahha tat-titolu tal-atturi.

In partikolari, tirrileva illi l-fatt li s-socjeta` konvenuta kienet ilha tokkupa l-art kontestata ghal 28 sena (**l-eccezzjoni nru 11**) bl-ebda mod ma jghajjef it-titolu tal-atturi. Tosserva li bil-kuntratt tal-14 ta` April 1988 (**l-eccezzjoni nru 12**) li sar ma kienx accettazzjoni tal-binja mill-kumpannija konvenuta fl-art kontestata izda kien att li dikjaratorju fejn l-attur accetta li t-twieqi li kienu saru mis-socjeta` konvenuta jibqghu miftuhin mhux bi dritt izda fuq bazi ta` mera tolleranza. Dwar **l-eccezzjoni nru 13**, il-provi akkwisiti jirrigettaw bhala nsostenibbli l-eccezzjoni.

Il-qorti qeghda tilqa` l-ewwel talba attrici.

ii) It-tieni talba

Il-qorti hadet nota tal-fatt illi l-ewwel periti gudizzjarji u l-periti gudizzjarji addizzjonali mhux jaqblux dwar kif ghandha tkun il-konsegwenza tal-akkoljiment tal-ewwel talba.

Il-qorti tikkondividi l-linja li hadu l-ewwel periti gudizzjarji ghaliex tikkontendi li n-natura tal-azzjoni ntavolata mill-atturi ma teskludix r-rimedju li qieghed jintalab fit-tieni domanda.

Hija tal-fehma li t-tieni domanda kif dedotta mhux biss ma tisnaturax l-azzjoni attrici anzi taghti rimedju legali effettiv u konsegwenzjali ghall-ewwel talba.

Dwar it-tempistika tat-twettieq, il-qorti sejra fil-parti decizorja ta` din is-sentenza tiehu kont tar-rimarki li ghamel l-ewwel perit tekniku.

iii) **<u>It-tielet talba</u>**

Billi din it-talba, issegwi t-tieni domanda, il-qorti sejra tipprovdi fil-parti decizorja.

iv) **<u>Kap tal-ispejjez</u>**

Fir-relazzjoni taghhom, il-periti addizzjonali rrakkomandaw temperament fil-kap tal-ispejjez li huwa mfisser fir-relazzjoni taghhom a fol 597.

Il-qorti mhijiex tal-istess fehma bhall-periti addizzjonali dwar dan il-punt.

Mhux kontestat il-fatt illi din il-kawza kienet promossa ghaliex minkejja li l-konvenuta kienet intimata b`ittra ufficjali tat-12 ta` Dicembru 2005 biex tnehhi kull kostruzzjoni li saret fil-proprjeta` tal-atturi u tirtira sal-konfini tal-proprjeta` taghha baqghet inadempjenti.

Barra minn hekk il-konkluzjonijiet li wasal ghalihom l-ewwel perit tekniku kienu precizi, anke minghajr survey. Is-survey li sar fl-istadju tal-perizja addizzjonali sostna l-konkluzjonijiet tal-ewwel perit tekniku.

Salv dak li ser jinghad fil-parti decizorja dwar l-ispejjez tal-konvenut Micallef, il-bqija tal-ispejjez ghandhom jigu sopportati mill-kumpannija konvenuta.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tilqa` l-ewwel (1) eccezzjoni billi tiddikjara li l-konvenut John Micallef de proprio mhuwiex il-legittimu kontradittur tal-atturi. Ghalhekk qeghda tillibera lill-istess konvenut mill-osservanza tal-gudizzju.

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni (2) eccezzjoni stante li din kienet irtirata fil-mori tal-kawza.

Tichad it-tielet (3) eccezzjoni fejn kienet eccepita l-preskrizzjoni skont l-Art 2140 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

Tichad l-eccezzjonijiet l-ohra li huma numerati erbgha (4) sa erbatax (14).

Tipprovdi dwar l-ewwel (1) talba billi tiddikjara u tiddeciedi li l-kumpannija konvenuta Johnny J. Company Limited (C1975) invadiet u okkupat porzjoni ta` art f`Rdum Depiro, Triq Panoramika, gia` Dingli Cliffs Road, Dingli, tal-kejl ta` mija u hamsa u sittin metri kwadri (165 m.k.), liema porzjoni ta` art hija ndikata bil-kulur ahdar fil-pjanta markata Dokument 4 a fol 603 tal-process, liema porzjoni ta` art hija proprjeta` tal-atturi.

Tipprovdi dwar it-tieni (2) talba billi tikkundanna lill-kumpannija konvenuta Johnny J. Company Limited (C1975) sabiex sa zmien sitt (6) xhur mil-lum tizgombra mill-porzjoni ta` art f`Rdum Depiro, Triq Panoramika, gia` Dingli Cliffs Road, Dingli, tal-kejl ta` mija u hamsa u sittin metri kwadri (165 m.k.), liema porzjoni ta` art hija ndikata bil-kulur ahdar fil-

pjanta markata Dokument 4 a fol 603 tal-process, liema porzjoni ta` art hija proprjeta` tal-atturi, kif ukoll tnehhi kull kostruzzjoni li saret fl-istess porzjoni ta` art, taht is-supervizjoni tal-Perit Godwin Abela li qeghda tahtar ghal dan l-iskop.

Tipprovdi dwar it-tielet (3) talba billi tawtorizza lill-atturi sabiex, ghas-spejjez tal-kumpannija konvenuta Johnny J. Company Limited (C1975), jaghmlu huma dak kollu li kien deciz li l-istess kumpannija konvenuta ghandha taghmel skont it-tieni (2) talba, fil-kaz li l-istess kumpannija konvenuta tibqa` inadempjenti fit-terminu lilha prefiss, liema xoghol ghandu jigi ezegwit taht is-supervizjoni tal-Perit Godwin Abela li qieghed jinhatar ghal dan l-iskop.

Tordna lill-atturi sabiex ihallsu l-ispejjez tal-konvenut John Micallef de proprio.

Tordna lill-kumpannija konvenuta Johnny J. Company Limited (C1975) sabiex thallas l-ispejjez l-ohra kollha nkluzi l-ispejjez tal-ittra ufficjali tat-12 ta` Dicembru 2005.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur