



QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA**

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' Marzu, 2022.

Numru 23

Rikors numru 244/2013/1 AF

JPM Brothers Limited (C 31612)

v.

John u Maria Theresa sive Marthese konjuġi Grech

PRELIMINARI:

1. Din hija azzjoni ta' rivendika rigwardanti biċċa art formanti parti mill-art magħrufa bħala "Tax-Xagħra" fil-kontrada tax-Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Baħar. Is-soċjeta` attriċi, li ssostni li l-art in kwistjoni hija tagħha, tilmenta li l-konvenuti bdew jivvantaw pretenzjonijiet fuqha u anke invadewha tant li anke bdew iwettqu xogħlijiet ta' kostruzzjoni fuqha. Għalhekk intavolat din il-kawża sabiex (*inter alia*) il-konvenuti jiġu ordnati

jirripristinawha fl-istat li kien fih qabel l-invażjoni tagħhom.

2. Il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza mogħtija minnha fit-18 ta' Jannar 2017 ikkonkludiet li l-art in kwistjoni hija fil-fatt tas-soċjeta` attriċi u ordnat lill-konvenuti biex fi żmien tletin (30) jum jirreintegraw lis-soċjeta` attriċi fil-pussess ta' tali art.

3. Il-konvenuti ħassewhom aggravati b'tali sentenza u għalhekk fit-2 ta' Frar 2017 interponew appell minnha quddiem din il-Qorti, fejn talbuha tirrifurmaha billi tirrevokaha in kwantu ġew milqugħa l-ewwel, it-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet u konsegwentement tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħhom, u tikkonfermaha fejn ċaħdet il-ħames, is-sitt u s-seba' talbiet; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjeta` attriċi appellata.

4. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qed tirriproduċi s-sentenza appellata:

“Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' JPM Brothers Limited li permezz tiegħu wara li ġie premiss illi:

Bir-rispett tesponi, u Jeffrey Montebello [detentur tal-karta ta' l-identità bin-numru 256772(M)], debitament awtozzat sabiex jirrappreżenta lis-socjetà esponenti fi proceduri gudizzjarji, bil-gurament tiegħu jikkonferma:

1) illi s-socjetà attriċi hija l-proprjetarja ta' porzjon ta' art fabrikabbli, formanti parti mill-art maghrufa bhala "Tax-Xaghra", fil-kontrada tax-Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Bahar, u murija fuq pjanta annessa ma' att pubbliku datat 22 ta' Dicembru 1997 fl-atti tan-Nutar Pubbliku Marco Famrgia, tal-kejl ta' cirka min-naha sittin (60) pied, min-naha l-

ohra hamsa u hamsin (55) pied, u wisa' ta' erbghin (40) pied, b'arja ta' cirka mitejn u hmistax (215) metri kwadri, bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha, u liema art ma fiha ebda faccata fuq it-triq, konfinanti din l-istess art mill-lvant ma' beni tas-socjetà, Franskons Developments Limited jew successuri taghha fit-titolu, mill-punent ma' sqaq, u mit-tramuntana ma' beni ta' Albert Camilleri u ohrajn jew successuri tagghom fit-titolu, bid-dritt ta' passagg in perpetwu minn drive-in lilha sovrastanti l-garaxxijiet bin-numri 8, 9 u 10 u li huma fil-livell ta' lower basement, kif ahjar deskritta din l-art fil-kuntratt pubbliku datat 5 ta' Lulju 2002 in atti Nutar Pubbliku Bartolomeo Micallef, u kif murija fil-pjanta mehmuzza ma' l-istess kuntratt.

2) (*recte*) Il-konvenuti ricentement bdew ivantaw pretensjonijiet petitorji fuq l-istess art, u fil-fatt invadew l-art proprjetà tas-socjetà attrici billi bdew iwettqu xi xoghlijiet ta' kostruzzjoni fuq l-istess art.

3) (*recte*) Is-socjetà esponenti talbet il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tal-konvenuti sabiex dawn jinzammu milli kemm huma personalment u kemm permezz ta' persuni nkarigati minnhom iwettqu, jesegwixxu jew jissoktaw kwalsiasi xoghol ta' demolizzjoni, skavar, thaffir, thammil, kostruzzjoni, pedamenti u edifikazzjoni fuq l-art hawn fuq deskritta u appartenenti lilha, liema talbet intlaqgħet provvizorjament b'digriet tal-20 ta' Dicembru 2012, u definittivament b'digriet tal-20 ta' Frar 2013.

4) (*recte*) Għalhekk qed issir din il-kawza.

5) (*recte*) Jeffrey Montebello, debitament awtorizzat sabiex jirrapprezenta lis-socjetà attrici fi proceduri gudizzjarji, jiddikara li jaf bil-fatti suesposti personalment.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddeciedi u tiddikiara illi l-porzjon ta' art fabrikabbli, formanti parti mill-art maghrufa bhala "Tax-Xaghra", fil-kontrada tax-Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Bahar, u murija fuq pjanta annessa ma' att pubbliku datat 22 ta' Dicembru 1997 fl-atti tan-Nutar Pubbliku Marco Farrugia, tal-kejl ta' cirka min-naha sittin (60) pied, minn naha l-ohra hamsa u hamsin (55) pied, u wisa' ta' erbghin (40) pied, b'arja ta' cirka mitejn u hmistax (215) metri kwadri, bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha, u liema art ma fiha ebda faccata fuq it-triq, konfinanti din l-istess art mill-lvant ma' beni tas-socjetà Franskons Developments Limited jew successuri taghha fit-titolu, mill-punent ma' sqaq, u mit-tramuntana ma' beni ta' Albert Camilleri u ohrajn jew successuri tagghom fit-titolu, bid-dritt ta' passagg in perpetwu minn drive-in li hija sovrastanti l-garaxxijiet bin-numri 8, 9 u 10 u li huma fil-livell ta' lower basement, kif ahjar deskritta din l-art fil-kuntratt pubbliku datat 5 ta' Lulju 2002 in atti Nutar Pubbliku Bartolomeo Micallef, u kif murija fil-pjanta mehmuzza ma' l-istess kuntratt u markata dokument 'B' hija proprjetà tas-socjetà attrici.

2. Tiddeciedi u tiddikjara li l-konvenuti abbużivament u minghajr jedd invadew din il-proprjetà tas-socjetà attrici.

3. Tordna lill-konvenuti sabiex entro terminu qasir u perentorju minnha prefiss jirripristinaw l-art proprjetà tas-socjetà attrici fl-istat li kienet fih qabel l-invażjoni tagħhom, u jirreintegraw lis-socjetà attrici fil-pussess ta' l-art li giet invala mill-istess konvenuti, u dan taht is-sorveljanza ta' periti nominandi.

4. Tawtorzza lis-socjetà attrici sabiex, fin-nuqqas li l-konvenuti jirripristinaw l-art proprjetà tas-socjetà attrici fl-istat li kienet fih qabel l-invażjoni tagħhom, u jirreintegraw lis-socjetà attrici fil-pussess ta' l-art li giet invaza minnhom stess fit-terminu prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti, twettaq hija stess a spejjez tal-konvenuti x-xogħlijiet kollha necessarji sabiex issehh ir-reintegrazzjoni u r-ripristinazzjoni ordnata minn dina l-Onorabbli Qorti, u dan taht is-sorvellanza ta' periti nominandi.

5. Tiddeciedi u tiddikjara li l-konvenuti kkagunaw danni lis-socjetà attrici b'konsegwenza ta' l-ghemil illegali u abbużiv tagħhom.

6. Tillikwida d-danni mgarrbin mis-socjetà attrici b'konsegwenza ta' l-ghemil illegali u abbużiv tal-konvenuti.

7. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lis-socjetà attrici d-danni kif likwidati.

u dan previa kull provvediment iehor li lilha jidhrilha xieraq u opportun.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, li huma minn issa ngunti in subizzjoni, u b'riserva għal kull spettanti lis-socjetà attrici skont il-ligi.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konjugi John u Maria Theresa sive Marthese Grech li permezz tagħha eċċepew illi:

It-talbiet tar-rikorrenti huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-proprjetà in kwistjoni hija proprjetà tal-esponenti u mhux tal-Kumpanija rikorrenti u dan ai termini ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit datat 17 ta' Ottubru, 2000 tant illi s-socjetà rikorrenti qed tivvanta titolu li huwa datat sentejn wara cioè tal-5 ta' Lulju, 2002 u għaldaqstant it-talbiet kollha tal-kumpanija rikorrenti għandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra tagħha.

Minghajr pregudizzju għas-suespost, l-intimati jgawdu wkoll titolu garantit mahrug mir-Registru ta' l-Artijiet għall-kuntrarju tas-socjetà esponenti u dan kif ser jigi pruvat fil-mori tal-proceduri.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost mhux minnu li kien biss recentement li l-esponenti vantaw xi drittijiet fuq din l-art anzi huma dejjem ippossjedew din l-art bhala taghhom sa mid-data tal-kuntratt tas-17 ta' Ottubru, 2000. Il-fatt illi l-hajt li kien idawwar din l-art waqa' biz-zmien u ma regax inbena ghal certu perjodu ma jledi xejn mid-drittijiet reali tal-esponenti.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost kwalunkwe xogholijiet li saru mill-esponenti saru fart proprjetà taghhom u ghaldaqstant is-socjetà rikorrenti ma ghandha l-ebda jedd li twaqqaf l-istess xogholijiet wisq anqas li titlob li l-art in kwistjoni tigi reintegrata ghall-istat li kienet qabel.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, kwalunkwe xogholijiet li saru, saru fil-pedamenti tal-blokka ta' appartamenti bl-isem HighClere Court, Triq Raddet ir-Roti, Xemxija Heights, San Pawl il-Bahar liema pedamenti mhumix proprjetà tas-socjetà rikorrenti u ghaldaqstant ma tista' tvanta l-ebda drittijiet jew jeddijiet fuqhom.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, ix-xogholijiet li saru kienu neccessarji sabiex ma tkunx ipperikolata l-istabilita tal-blokka ta' appartamenti bl-isem HighClere Court, Triq Raddet ir-Roti, Xemxija Heights, San Pawl il-Bahar, liema xogholijiet saru sahansitra fuq ordni tal-Awtorità tal-Ambjent u l-ippjanar u l-esponenti legalment ma kellhomx alternattiva ghir li jimxu ma' l-ordnijiet mahruqa fuqhom mill-Awtorità.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, jinkombi fuq is-socjetà rikorrenti li tipprova li hija soffriet xi danni u ghaldaqstant kwalunkwe talba ghad-danni hija kontestata.

Ghaldaqstant it-talbiet kollha tas-socjetà rikorrenti ghandhom jigu michuda.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kollha, inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1920/2012 kontra s-socjetà rikorrenti.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-partijiet.

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat illi din hija azzjoni ta' rivendika ta' ġid immobbli. Permezz ta' din l-azzjoni s-socjetà attriċi qiegħda tipprova tirrivendika mingħand il-konvenuti porzjon ta' art li tmiss mal-appartament tal-konvenuti, li

hija tgħid illi hija proprjetà tagħha, filwaqt illi l-konvenuti jgħidu li hija l-bitħa tal-appartament tagħhom. Biex din l-azzjoni tirnexxi, huwa meħtieġ illi jitressqu provi li juru b'mod pożittiv illi l-proprjetà in kwistjoni hija tas-soċjetà attriċi.

Omissis

Is-soċjetà attriċi tibbaża l-pretensjoni tagħha fuq il-kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef datat 5 ta' Lulju 2002 li permezz tiegħu hija xtrat mingħand is-soċjetà Franksons Developments Limited porzjon art fix-Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Baħar, tal-kejl ta' madwar 215 metri kwadri, liema art m'għandhiex aċċess minn triq pubblika iżda hija aċċessibli minn *drive in* ta' blokka appartamenti bl-isem ta' 'Provence Court' fi Triq Raddett ir-Roti, Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Baħar. Is-soċjetà attriċi tgħid illi din l-art testendi sal-ħajt tal-blokka appartamenti bl-isem ta' 'High Clere Court'. L-appartament tal-konvenuti jagħmel parti minn din il-blokka. Mal-kuntratt tal-5 ta' Lulju 2002 ġew annessi pjanti tal-art li akkwistat is-soċjetà attriċi inkluż l-art mertu tal-kawża. Is-soċjetà venditriċi Franksons Developments Limited akkwistat din l-art mingħand ċertu Albert Camilleri u Harold Portelli permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia datat 22 ta' Diċembru 1997. Camilleri u Portelli kienu akkwistaw l-art permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Mark Coppini datat 28 ta' Jannar 1990 mingħand il-familja Grima li da parti tagħhom kienu wirtu din l-art mill-poter ta' missierhom Antonio Grima. Ma kull kuntratt imsemmi ġiet annessa pjanta li tidentifika lporzjon art in kwistjoni.

Il-konvenuti jibbażaw it-titolu tagħhom fuq il-kuntratt tas-17 ta' Ottubru 2000 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace li permezz tiegħu huma akkwistaw l-appartament numru 1 formanti parti mill-blokka appartamenti bl-isem ta' 'High Clere Court' fi Triq Raddett ir-Roti, Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Baħar. F'dan il-kuntratt hemm miktub illi ma dan l-appartament kienet qiegħda tinbiegħ ukoll bitħa. Preċiżament, hemm imniżżel hekk: '*Included in the sale is the back yard of the said flat*'. Ma dan il-kuntratt ma ġietx annessa pjanta tal-proprjetà. Il-venditur fuq dan il-kuntratt kien ċertu Felix Vella li da parti tiegħu kien akkwista dan l-appartament u l-bitħa msemmija permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar John Gambin datat 4 ta' Novembru 1992 mingħand l-imsemmija Albert Camilleri u Harold Portelli. Għal darb'oħra ma ġiet annessa l-ebda pjanta tal-proprjetà ma dan il-kuntratt.

Mill-provi prodotti l-Qorti hija sodisfatta li s-soċjetà attriċi rnexxilha tipprowa t-titolu tagħha fuq il-porzjon art in kwistjoni, liema titolu ċertament huwa aħjar minn dak tal-konvenuti.

Il-Qorti tibda billi tirrileva li minn imkien ma jirriżulta li l-bitħa li ssir riferenza għaliha fil-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti u tal-awtur tagħhom fit-titolu hija il-porzjon art in kwistjoni. Mir-ritratt eżebiti u ċjoe dawk li jiformaw parti mill-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru

1920/2012 li s-soċjetà attriċi ottjeniet kontra l-konvenuti sabiex dawn tal-aħħar jigu inibiti milli jiżviluppaw din l-art, huwa ċar illi hemm diżlivell ta' madwar sular bejn il-gallariji tal-appartament tal-konvenuti u l-art li huma jsostnu li hija l-bitħa tal-proprjetà tagħhom. Minn dawn ir-ritratti huwa ċar ukoll illi dawn il-gallariji ma jipprovdu l-ebda aċċess għal din l-art u lanqas ma jirriżulta li l-art hija aċċessibbli mill-bqija tal-appartament tal-konvenuti. Għaldaqstant, il-Qorti ssibha diffiċli biex temmen illi din il- 'bitħa' li ssir riferenza għaliha fil-kuntratt tagħhom hija l-art in kwistjoni.

Jirriżulta wkoll illi la l-awtur tal-konvenuti fit-titolu, li kien is-sid ta' dan l-appartament għal tmin snin qabel ma biegh il-proprjetà lill-konvenuti, u lanqas il-konvenuti stess għall-aktar aktar minn għaxar snin minn meta xtraw l-appartament qatt ma għamlu l-ebda xogħol fuq din l-art li huma jgħidu li kienet il-bitħa tagħhom sabiex tigi konvertita minn għalqa żdingata jew sabiex tkun aċċessibbli mill-appartament tagħhom.

Kif diġà ngħad, mal-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti u tal-awtur tagħhom fit-titolu ma tirriżulta l-ebda pjanta li turi fejn tinsab din il-bitħa. Kien jispetta lill-konvenuti li, rinfaccjati bi prova aktar soda ta' titolu fuq l-art, iressqu lill-awturi tagħhom fit-titolu sabiex jitfgħu aktar dawl fuq il-kwistjoni, għaliex il-provi mressqa xejn ma jimmitigaw favur it-teżi tagħhom. Il-konvenuti jgħidu wkoll illi huma jgawdu titolu garantit fuq il-proprjetà tagħhom inkluż din il-porzjon art li huma jgħidu li hija l-bitħa tal-appartament tagħhom. Il-Qorti kkunsidrat illi x-xhud Avukat Dottor Claude Sapiano għan-nom tar-Registru tal-Artijiet jispjega li illum il-gurnata it-titolu taż-żewġ partijiet huwa garantit in kwantu li fiż-żewġ każi għaddew għaxar snin mill-ewwel registrazzjoni tal-proprjetà.

Il-Qorti fliet bir-reqqa d-dokumenti ppreżentati mir-rappreżentant tar-Registru tal-Artijiet. Jirriżulta li minkejja li ċ-ċertifikat tat-titolu li jirrigwarda l-proprjetà tal-konvenuti jagħmel riferenza għall-bitħa inkluża mal-proprjetà, in kwantu li hekk hemm miktub fil-kuntratt ta' akkwist, din il-bitħa m'hijiex indikata fil-pjanti annessi ma dan iċ-ċertifikat, liema pjanti juru sa fejn testendi l-proprjetà registrata f'isem il-konvenuti. Dan naturalment ifisser illi meta saret ir-registrazzjoni tal-appartament tal-konvenuti din il-bitħa qatt ma ġiet inkluża. Mill-banda l-oħra maċ-ċertifikat tat-titolu li jirrigwarda l-proprjetà tas-soċjetà attriċi ġiet annessa pjanta ċara tal-art in kwistjoni. Għaldaqstant, jirriżulta li fil-fatt hija s-soċjetà attriċi biss li tgawdi titolu garantit fuq l-art mertu tal-kawża.

Il-konvenuti ma rressqu l-ebda prova in sostenn tal-eċċezzjoni tagħhom illi huma dejjem ippossjedew din l-art u li l-ħajt li kien idawwar din l-art waqa' biż-żmien u ma reġax inbena. Lanqas ma rressqu prova li x-xogħlijiet li kienu qegħdin jagħmlu fuq din l-art kienu jirrigwardaw biss il-pedament tal-blokka appartamenti bl-isem ta' High Clere Court. Mir-ritratti esibiti mill-perit tekniku fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni msemmi jirriżulta ampjament illi l-konvenuti kienu ser itellgħu ħajt madwar parti mill-art jekk mhux l-art kollha in kwistjoni u mhux biss

jagħmlu xogħol fil-pedament tal-bini tal-blokka. Ma tressqet l-ebda prova lanqas sabiex tissostanzja s-sitt eċċezzjoni tal-konvenuti fis-sens illi x-xogħlijiet kienu neċessarji sabiex ma tkunx ipperkolata l-istabbiltà tal-blokka ta' appartamenti msemmija. Kif diġà ngħad, jirriżulta mir-ritratti eżebiti li x-xogħlijiet ma kienux qegħdin isiru biss fil-pedament tal-blokka appartamenti.

Għaldaqstant, il-Qorti ssib illi l-ewwel erba' talbiet attriċi għandhom jintlaqgħu. Fir-rigward tal-ħames, sitt u seba' talbiet attriċi ma jirriżultax illi s-soċjetà attriċi ressqet l-ebda provi dwar danni kkaġunati lilha mill-għemil tal-konvenuti u għaldaqstant, dawn it-talbiet ser jiġu miċħuda.

Għar-raġunijiet premissi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' l-ewwel u tieni talbiet attriċi u għaldaqstant tilqa' wkoll it-tielet talba attriċi u tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien tletin (30) jum mid-data ta' din is-sentenza jirripristinaw l-art proprjetà tas-soċjetà attriċi fi stat li kienet qabel ma bdew jagħmlu xogħlijiet fiha u jirreintegraw lis-soċjetà attriċi fil-pussess tal-art. Fin-nuqqas, tawtorizza lis-soċjetà attriċi tagħmel dawn ix-xogħlijiet hi stess a spejjeż tal-konvenuti u dan taħt is-superviżjoni tal-Perit Mario Cassar li qiegħed jiġi maħtur għal dan l-iskop.

Tiċħad il-ħames, sitt u seba' talbiet attriċi.

Spejjeż inkluż tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1920/2012 a karigu tal-konvenuti b'dan illi l-ispejjeż tal-ħames, sitt u seba' talbiet attriċi jibqgħu a karigu tas-soċjetà attriċi."

Rikors tal-appell tal-konvenuti (02.02.2017):

5. L-aggravji tal-konvenuti huma s-segwenți:

(1) L-ewwel aggravju: l-aħjar titolu

Fl-ewwel lok isostnu li l-ewwel Qorti kienet legalment żbaljata, wara li rat il-kuntratti tal-akkwist li fuqhom jistrieħu l-partijiet, ikkonkludiet li t-titolu tas-soċjeta` appellata hija aħjar minn tagħhom. Jaċċennaw

għall-fatt li l-kuntratt tal-akkwist tal-appartament tagħhom (2000) huwa datat sentejn qabel il-kuntratt tal-akkwist tal-art tas-soċjeta` attriċi (2002). Iżidu jgħidu li għalkemm mal-kuntratt tagħhom ma kienx hemm pjanta annessa, ma kellu jkun hemm l-ebda dubju li l-bitħa kienet inkluża għaliex fil-kuntratt jingħad li *“included in the sale is the backyard of the said flat”*. Jaċċennaw ukoll għall-fatt li biex il-proprjeta` tagħhom giet reġistrata kellha neċessarjament tiġi ppreżentata pjanta mar-Registru tal-Artijiet u jfakkru li llum il-gurnata għandhom titolu garantit *stante* li għaddew 10 snin.

(2) It-tieni aggravju: *it-titolu tas-soċjeta` attriċi*

Fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għall-ewwel aggravju, isostnu li l-ewwel Qorti kienet ukoll legalment żbaljata meta ddikjarat li s-soċjeta` attriċi rnexxielha tipprova t-titolu tagħha fuq l-art in kwistjoni u li tali titolu *“ċertament huwa aħjar minn dak tal-konvenut”*. Jenfasiżżaw li t-tnejn li huma jistrieħu fuq il-kuntratti ta' akkwist relattivi tagħhom u għalhekk huma fuq l-istess livell u jargumentaw li jekk wieħed imbagħad jara min irreġistra l-proprjeta` l-ewwel huma għandhom preċedenza għaliex il-kuntratt tal-akkwist tagħhom huwa datat sentejn qabel tas-soċjeta` attriċi u li allura t-titolu tagħhom kellu jitqies bħala superjuri. Ifakkru li l-iskop ewlieni wara r-registrazzjoni huwa li titwarrab kull forma ta' dubju dwar liema

proprjeta` qed jiġi reġistrat titolu, biex imbagħad mal-medda tas-snin jiġi garantit it-titolu.

(3) It-tielet aggravju: il-bitħa

Fit-tielet lok isostnu li ma kellu jkun hemm l-ebda dubju li l-bitħa kienet inkluża fil-kuntratt tal-akkwist tagħhom. Jargumentaw li l-kelma “*backyard*” tindika li kienet bitħa fuq in-naħa ta’ wara tal-proprjeta`. Dwar il-kumment tal-ewwel Qorti fejn stqarret li minħabba d-diżlivell mal-bqija tal-blokka ssibha diffiċli li temmen li l-art in kwistjoni hija l-bitħa li tissemma fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti, jargumentaw li għalkemm veru li mhux in-norma jibqa’ l-fatt li hekk hu u li l-bitħa ta’ wara tiffirma parti mill-akkwist tagħhom.

Risposta tal-appell tas-soċjeta` attriċi (03.03.2017):

6. Is-soċjeta` attriċi appellata wiegħbet biex tgħid li s-sentenza appellata hija ġusta u li timmerita konferma fl-intier tagħha. Hija wiegħbet għall-aggravji tal-konvenuti, wara li kkummentat li minkejja li huma tlieta, fil-verita` huma sfumaturi tal-istess ilment.

KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:

Provi tas-soċjeta` attriċi dwar il-provvenjenza tal-art in kwistjoni:

7. Is-segventi huma l-kuntratti tal-akkwist tas-soċjeta` attriċi u tal-awturi fit-titolu tagħha:

28.01.1990 **Kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Mark Coppini¹ li permezz tiegħu Rose Grima u oħrajn biegħu għall-prezz ta' Lm14,000 lil Albert Camilleri u Harold Portelli:**

“.....biċċa art fabbrikabbli formanti parti mill-għalqa “Tax-Xemxija” fil-limiti ta’ San Pawl il-Baħar, tal-kejl ta’ cirka tliet mija u erbgħa punt sebgħa metri kwadri (304.7mk) magħrufa bħala plot numru wieħed (1) minn dawn l-artijiet konfinanti mit-tramuntana ma’ triq ġdida bla isem magħrufa bħala new street in Xemxija Heights, punent ma’ beni ta’ Angelo Xuereb jew aventi kawża, u l-vant ma’ beni ta’ Thomas Muscat, tidher aħjar fil-pjanta u s-site plan hawn annessa u mmarkata Dokument E...”

31.07.1991 **Att korrettorju fl-atti tan-Nutar Dr Mark Coppini² li permezz tiegħu ġie dikjarat li l-kejl tal-art trasferita**

¹ Fol 179 et seq

² Fol 185 et seq

bil-kuntratt tat-28.01.1990 huwa ta' 481mk u mhux 304mk kif erronjament indikat.

22.12.1997 **Kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Marco Farrugia³ li permezz tiegħu Albert u Carol Ann konjuġi Camilleri u Harold u Lilian Rose konjuġi Portelli biegħu għall-prezz ta' Lm9,000 lis-soċjeta` Franksons Developments Ltd parti mill-art li xtraw fit-28.01.1990:**

“.....biċċa art fabbrikabbli formanti parti mill-art magħrufa bħala Tax-Xagħra fil-kontrada tax-Xemxija limiti ta' San Pawl il-Baħar murija bil-kulur blu fuq il-pjanta li qed tiġi hawn annessa markata Dok A tal-kejl ta' cirka minn naħa sittin pied, min-naħa l-oħra ħamsa u ħamsin pied, u wiesgħa ta' erbgħin pied, u b'area ta' cirka elfejn tlett mija u għoxrin piedi kwadri ekwivalenti għal mitejn u ħmistax-il metru kwadru (215mk) libera u franka bid-drittijiet u l-gustijiet kollha tagħha, libera minn kwalsiasi ċnus u piżijiet u minn kwalsiasi drittijiet reali jew personali ta' terzi, liema art ma fiha l-ebda faċċata fuq it-triq, tmiss din l-art mill-Lvant ma' beni tal-kompraturi, mill-Punent ma' sqaq u mit-

³ Dok MF1, fol 133 et seq

Tramuntana ma' beni tal-vendituri u kif ukoll il-vendituri qed jikkonċedu ossia qed jikkostitwixxu favur il-kompraturi li jaċċettaw dritt ta' passaġġ ossia servitu` in perpetwu mid-drive-in li in parti din id-drive-in hija sovrapposta il-garages tmienja (8), disgħa (9) u għaxra (10) li huma fil-livell ta' lower basement, kif murija din id-drive-in fuq il-pjanta li qed tiġi hawn annessa markata Dokument B u murija bil-kulur blu, liema drive-in tisbokka fi Triq Raddet ir-Roti, x-Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Baħar, liema drive-in hija ta' garages ta' blokk bini li jismu Provence Court, tmiss din id-drive-in mit-Tramuntana mat-triq imsemmija u mill-irjiħat l-oħra ma' beni tal-aventi kawża tal-vendituri."

.....

5. Il-vendituri qed jiddikjaraw li l-art hawn fuq deskritta hija soġġetta għas-servitu ta' altius non tollendi fis-sens li fuq l-istess art ma jistax isir bini ogħla mill-gallarija tal-flat numru wieħed (1) tal-blokk jismu High Clere Court."

Fil-provvenjenza ġie ndikat li l-vendituri xtraw l-art in vendita b'att tan-Nutar Mark Coppini tat-28.01.1990,

u li xtraw l-art li fuqha kkostitwew id-dritt ta' passaqg b'att ieħor tan-Nutar Mark Coppini tal-31.01.1991.

05.07.2002 **Kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Bartolomeo Micallef⁴**

li permezz tiegħu s-soċjeta` Franksons Developments Ltd bieghet għall-prezz kumplessiv ta' Lm250,000 lil JPM Brothers żewg biċċiet art, li waħda minnhom hija dik li kienet akkwistat fit-22.12.1997.

“.....porzjon art fabbrikabbli, formanti parti mill-art magħrufa bħala “Tax-Xagħra”, fil-kontrada tax-Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Baħar, murija fuq il-pjanta annessa mal-Att fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia datat tnejn u għoxrin ta' Diċembru tas-sena elf disa' mija sebgħa u disgħin (22.12.1997) tal-kejl ta' circa min-naħa sittin pied, min-naħa oħra ħamsa u ħamsin pied, u wisgħa ta' erbgħin pied, b'arja ta' circa elfejn tlett mija u għoxrin piedi kwadri, ekwivalenti għal mitejn u ħmistax metri kwadri (215mk) libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, ħielsa minn kull ċnus u piżijiet u minn kull dritt reali u personali ta' terzi, liema art ma fiha ebda faċċata fuq it-triq, konfinanti

⁴ Fol 10 et seq

din l-art, mil-Lvant ma' beni tal-venditur, mill-Punent ma' sqaq, u mit-Tramuntana ma' beni ta' Albert Camilleri u oħrajn, jew l-aventi kawża tagħhom, bid-dritt ta' passaġġ in perpetwu minn drive-in li hija sovrastanti l-garages tmienja (8), disgħa (9), u għaxra (10) li huma fil-livell ta' lower basement, kif murija din id-drive in fuq pjanta mal-att hawn fuq ċitat, fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia, liema drive in tiżbokka fi Triq Raddet ir-Roti, ix-Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Baħar, liema drive in hija ta' garages ta' blokk ta' bini li jismu Provence Court, konfinanti din id-drive in, mit-Tramuntana mat-triq imsemmija, u mill-irjiħat kollha ma' beni tal-aventi kawża ta' Albert Camilleri u oħrajn. Din il-porzjon art hija murija fil-pjanta annessa, markata Dokument B."

Gie dikjarat li l-art taqa' taħt *Compulsory Land Registration Area* u hija registrata bin-numru **55000750**.

Provi tal-konvenuti dwar il-provvenjenza tal-art in kwistjoni:

8. Is-segwent i huma l-kuntratti tal-akkwist tal-konvenuti u tal-awturi fit-titolu tagħhom:

28.01.1990 **Kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Mark Coppini⁵ li permezz tiegħu Rose Grima u oħrajn bieghu għall-prezz ta' Lm14,000 lil Albert Camilleri u Harold Portelli:**

“.....biċċa art fabbrikabbli formanti parti mill-għalqa “Tax-Xemxija” fil-limiti ta’ San Pawl il-Baħar, tal-kejl ta’ cirka tliet mija u erbgħa punt sebgħa metri kwadri (304.7mk) magħrufa bħala plot numru wieħed (1) minn dawn l-artijiet konfinanti mit-tramuntana ma’ triq ġdida bla isem magħrufa bħala new street in Xemxija Heights, punent ma’ beni ta’ Angelo Xuereb jew aventi kawża, u l-vant ma’ beni ta’ Thomas Muscat, tidher aħjar fil-pjanta u s-site plan hawn annessa u mmarkata Dokument E...”

31.07.1991 **Att korrettorju fl-atti tan-Nutar Dr Mark Coppini⁶ li permezz tiegħu ġie dikjarat li l-kejl tal-art trasferita bil-kuntratt tat-28.01.1990 huwa ta’ 481mk u mhux 304mk kif erronjament indikat.**

⁵ Fol 179 et seq

⁶ Fol 185 et seq

04.11.1992 **Kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr John Gambin⁷ li permezz tiegħu Albert Camilleri u Harold Portelli biegħu għall-prezz ta' Lm6,000 lil Felix Vella appartament ġebel u saqaf,:**

“.....flat internally numbered one (1) in shell-form situated at semi-basement level, on the left hand side facing the block from the street, forming part of a block of ten (10) flats, without external number, named “Highclere Court” in Triq Raddet ir-Roti, at Xemxija Heights, in the limits of St Paul’s Bay, which block is built on part of plot number one (1) of this development and is bounded by the North by the said street, on the West by property of Angelo Xuereb and East by property of Thomas Muscat or of their successors in title; included in the sale is the backyard of the said flat.”

Ġie dikjarat li l-appartament jiffirma parti minn “a larger Certificate of Title number ____....registered in the Land Registry”.

⁷ Fol 45 et seq

Ġie dikjarat ukoll li l-vendituri Camilleri u Portelli kienu bnew il-blokka appartamenti fuq art li kienu xtraw fl-1990:

“Vendors have constructed the said block of flats of which the flat transferred above forms part upon part of the said plot number one (1) which plot they purchased from Rose Grima and others by deed dated the twenty eight day of January of the year nineteen hundred and ninety (28.01.1990) as corrected by a subsequent deed dated the thirty first day of July of the year nineteen hundred and ninety one (31.07.1991) both deeds in the records of Notary Mark Coppini.”

17.10.2000 **Kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Remigio Zammit Pace⁸ li permezz tiegħu Felix Vella biegħ għall-prezz ta' Lm24,000⁹ lil John u Maria Teresa konjuġi Grech l-appartament li kien akkwista fl-04.11.1992:**

“.....flat internally numbered one (1) in

⁸ Fol 38 et seq

⁹ (Lm20,000 il-prezz tal-appartament u Lm4,500 tal-għamara)

situated at semi-basement level, on the left hand side facing the block from the street, forming part of a block of ten (10) flats, without external number, named "Highclere Court" in Triq Raddet ir-Roti, at Xemxija Heights, in the limits of St Paul's Bay, which block is built on part of plot number one (1) of this development and is bounded by the North by the said street, on the West by property of Angelo Xuereb and East by property of Thomas Muscat or of their successors in title; included in the sale is the backyard of the said flat."

L-Actio Rei Vindicatoria

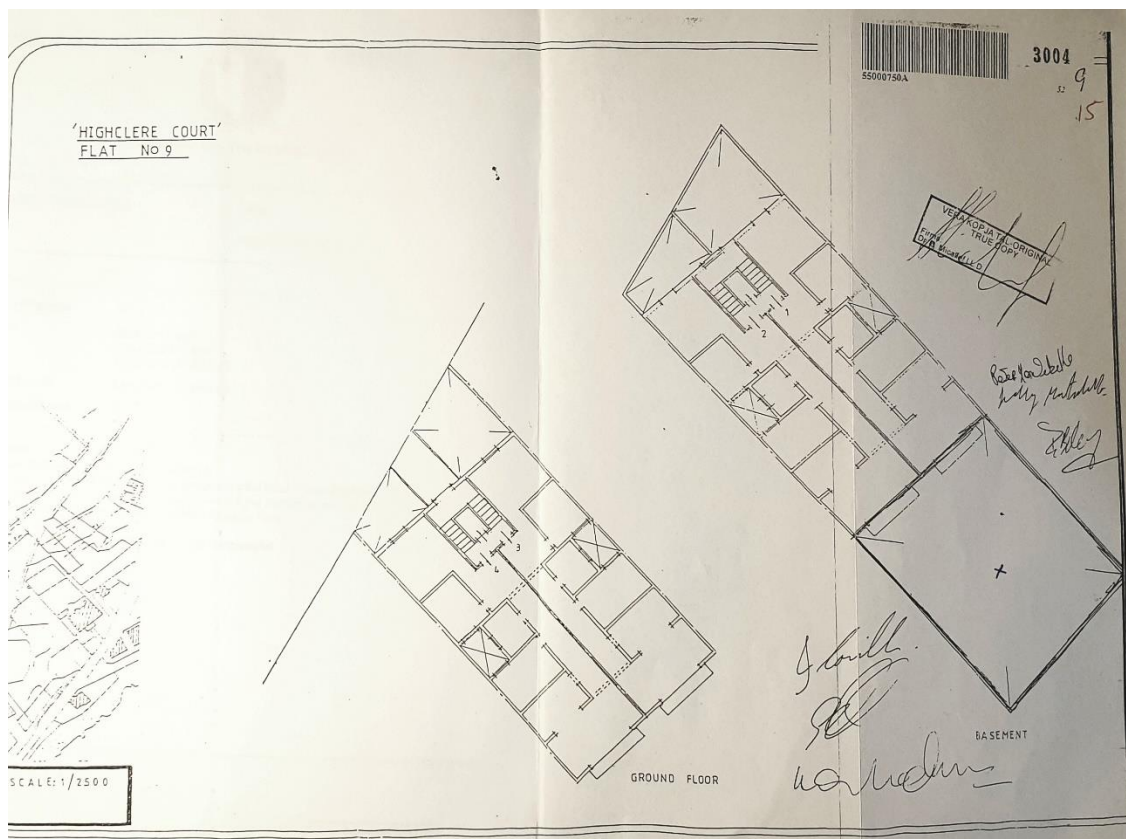
9. Din hija azzjoni ta' rivendika. Jibda biex jingħad illi, kif ġie spjegat riċentement minn din il-Qorti tal-Appell fis-sentenza mogħtija minnha fis-26 ta' Jannar 2022 fil-kawża fl-ismijiet **Anthony Sammut et vs Paul Muscat** (1074/11/JA), meta żewġ partijiet ikunu qegħdin jippretendu li għandhom titolu fuq proprjeta` li tkun ġejja mill-istess awtur mhux il-każ li l-attur jipprova titolu oriġinali fuq l-art li jkun irid jirrivendika, iżda huwa biżżejjed li jipprova titolu derivattiv imbagħad il-Qorti tara min minnhom għandu l-aħjar titolu, fis-sens li jirbaħ min jiġi l-ewwel:

10. Issa jirriżulta mill-kuntratti fuq indikati illi l-awtur fit-titolu tal-kontendenti huwa l-istess. FI-1990, Camilleri u Portelli xtraw mingħand Rose Grima u oħrajn biċċa art b'forma rettagolari li tkejjel 481mk.

(a) Parti minn din l-art, cioè` dik li għandha l-faċċata fuq Triq Raddet ir-Roti, Camilleri u Portelli żviluppawha f'blokk ta' appartamenti (*Highclere Court*) u fl-1992 bieghu l-appartament numru wieħed (1) fl-imsemmi blokk li kien għadu ġebel u saqaf, inkluż l-hekk imsejjañ "*backyard of the said flat*" lil Felix Vella, li imbagħad fl-2000 dan tal-añħar biegh tali appartament u l-imsemmi "*backyard*" lill-konvenuti.

(b) Il-parti l-oħra ta' tali art, li tkejjel 215mk, u li tiġi retroposta għall-blokk *Highclere Court*, fl-1997 Camilleri u Portelli bieghuha lil Franksons Developments Ltd li mbagħad fl-2002 din tal-añħar bieghetha lis-soċjeta` attriċi. Il-pjanta li ġiet annessa mal-kuntratt tal-2002¹⁰ turi sew l-ambjenti, u kif l-imsemmija art tinsab retroposta għall-blokk.

¹⁰ Fol 15



11. Il-kwistjoni kollha fil-fatt tirrigwarda din it-tieni parti, cioè l-għalqa li tkejjel 215mk li tinsab retroposta għall-blokk *Highclere Court*. Il-konvenuti jsostnu li din l-art (jew parti minnha) hija l-“backyard” tal-appartament numru wieħed (1) u li għiet akkwistata mill-awtur fit-titolu tagħhom Felix Vella fl-1997. Li kieku l-“backyard” li jissemma huwa fil-fatt tali għalqa li tkejjel 215mk (jew parti minnha) f’dak il-każ jiġi li għandhom raġun għaliex l-awtur fit-titolu tagħhom kien ikun akkwistaha fl-1992, u allura qabel l-awtur fit-titolu tal-kumpanija attriċi, li akkwistaha fl-1997.

12. Madankollu din il-Qorti, bħall-ewwel Qorti, ma hija assolutament xejn konvinta li l-“backyard” tal-appartament numru wieħed (1) ta’

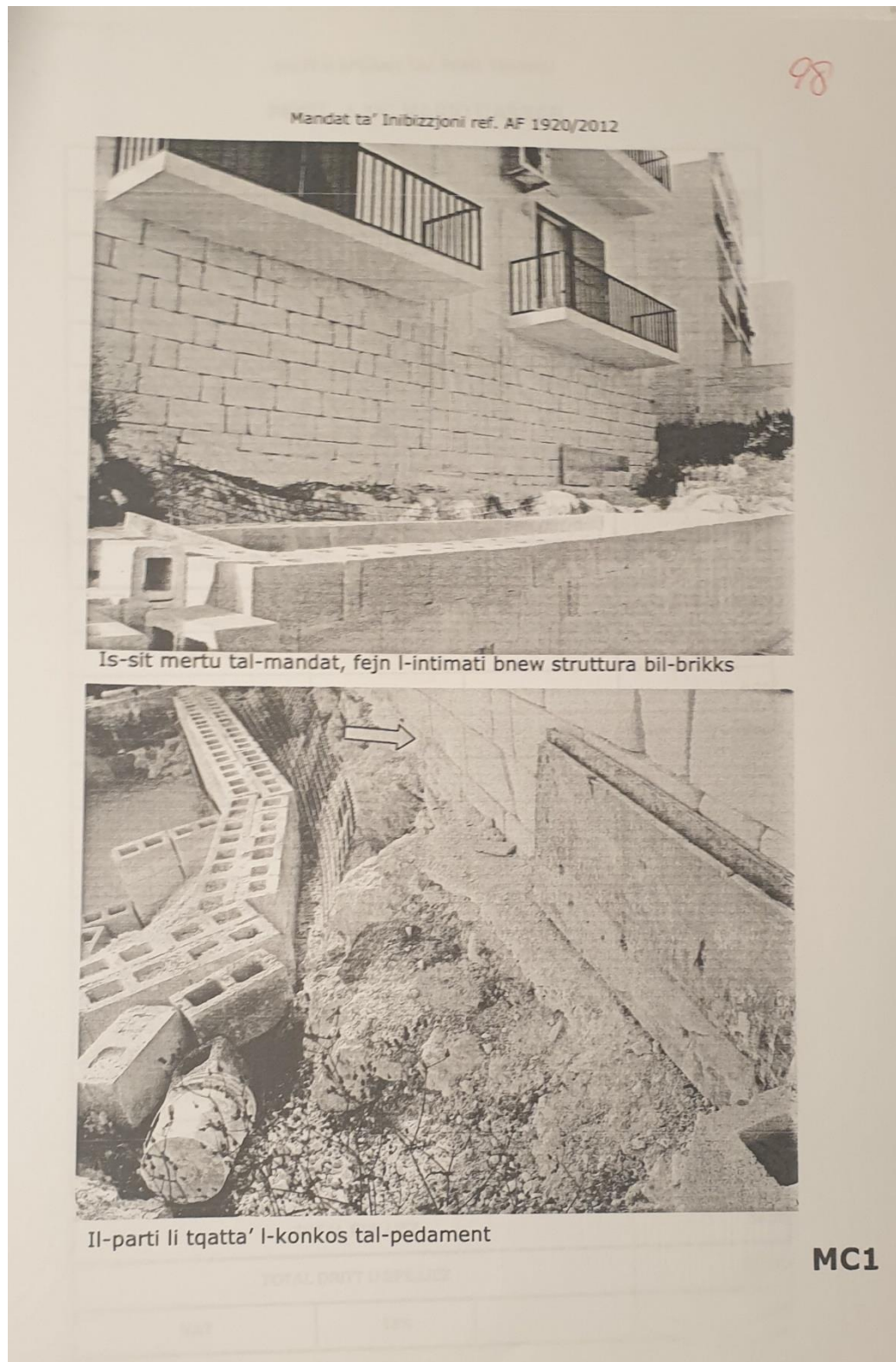
Highclere Court hija din l-għalqa li tkejjel 215mk (jew xi parti minnha).

13. Jibda' biex jingħad li l-kliem fil-kuntratt tal-1992 "*included in the sale is the backyard of ¹¹ the said flat*" neċessarjament jagħti x'jifhem li l-appartament (li dak iż-żmien kien ġebel u saqaf) kien jikkompreni bitħa fuq in-naħa ta' wara tiegħu, u li tali bitħa kienet aċċessibbli mill-istess appartament. L-art li tkejjel 215mk (jew xi parti minnha) qajla tista' tiġi kkunsidrata bħala l-"*backyard*" tal-appartament numru (1); fil-fatt lanqas biss jidher li tiffirma parti mill-blokka.

14. Il-Perit Tekniku Mario Cassar, fir-rapport tiegħu¹² fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 1920/12 spjega li l-art retrostanti l-blokka mhix delinejata b'xi ħajt jew ċint li jindika li hija tagħmel parti minn *Highclere Court*. Ir-ritratti tal-perit tekniku a fol 98 fil-fatt juru tajjeb kif l-art li fuqha kienu qed jagħmlu x-xogħlijiet il-konvenuti hija kompletament separata mill-blokka. Juru wkoll id-diżlivell li jeżisti bejn l-art u l-gallarija tal-appartament tagħhom (nru 1) u dik tal-appartament ta' ħdejhomm (nru 2).

¹¹ Enfasi ta' din il-Qorti

¹² Fol 93 et seq



15. Huwa minnu li ma' kuntratt ta' akkwist ta' proprjeta` mhux neċessarju li jkun hemm pjanta; l-ewwel Qorti evidentement ikkummentat dwar dan għaliex rinfaccata b'dan id-dubju serju kemm l-art (jew parti

minnha) retroposta għall-blokka setgħet kienet inkluża mal-bejgħ tal-appartament nru wieħed (1), ma kellha l-ebda pjanta biex tikkonsulta li biha setgħet issolvi din l-inkongruenza.

16. Din il-Qorti qieset ix-xhieda tas-segwent persuni:

- (a) Silvio Camilleri, li flimkien ma' ħuh Joseph Mary Camilleri huwa s-sid tas-soċjeta` Franksons Development Ltd fix-xhieda tiegħu¹³ qal li l-art li Franksons Development Ltd bieghet lis-soċjeta` attriċi JPM Brothers Ltd (fl-2002) kienet tiġi eżatt taħt il-gallariji tal-appartamenti u kellha kundizzjoni fis-sens li ma setgħetx tinbena b'mod li tkun ogħla mill-gallariji.
- (b) Joseph Mary Camilleri fix-xhieda tiegħu¹⁴ qal li l-art li Franksons Development Ltd bieghet lis-soċjeta` attriċi JPM Brothers Ltd kienet xagħri u bejnha u l-appartamenti kien hemm ħajt għalkemm ma jiftakarx jekk kienx il-ħajt tal-appartamenti jew ħajt ieħor. Qal li kien hemm il-kundizzjoni li ma setgħetx tinbena 'l fuq mill-gallarija tal-appartamenti.
- (c) Geoffrey Montebello, direttur tas-soċjeta` attriċi JPM Brothers

¹³ Xiehda ta' Silvio Camilleri, 09.10.2014, fol, 220 et seq

¹⁴ Xiehda ta' Joseph Mary Camilleri 09.10.2014, fol 218 et seq

Ltd, fl-affidavit tiegħu¹⁵ xehed li l-art li xtrat is-soċjeta` attriċi fl-2002 tasal sal-ħajt tal-blokk *Highclere Court* fejn il-konvenuti għandhom l-appartament, u li l-ebda parti mill-art ma hija maqsuma. Qal li l-gallariji tal-blokk jiġu eżatt fuq l-art. Xehed li kemm ilha fil-pussess tagħhom ħadd ma ppretenda xi dritt fuqha. Enfasizza li l-art dejjem kienet “art verġni” fis-sens li qatt ma ġiet żviluppata u li qatt ma kien hemm “bitħa” hemm. Jilmenta li bl-istruttura li għamlu l-konvenuti ġew li nvadew l-art. Kontro-eżaminat qal li ma hemm l-ebda parti tal-art li xtraw fl-2002 li hija maqsuma permezz ta’ xi ħitan. Qal li kienu jgħaddu minn hemm ta’ sikwit u għalhekk meta raw lill-konvenuti jibnu waqqfuhom. Qal li bejn l-2002 u l-2012 qatt ma sema’ xejn fir-rigward tal-art.

(d) Il-konvenut John Grech fl-affidavit tiegħu¹⁶ xehed li l-“bitħa” ta’ mal-appartament li kienu xtraw hu u l-mara tiegħu fl-2000 ma kellhiex madum u li kienu jaċċedu għaliha mill-gallarija.

(e) Il-konvenuta Maria Teresa Grech fl-affidavit tagħha¹⁷ qalet li kien għadda perjodu ta’ żmien bejn meta xtraw l-appartament u l-“bitħa” sakemm għamlu xogħlijiet fil-“bitħa” peress li l-

¹⁵ Affidavit ta’ Geoffrey Montebello, fol 194 et seq. (Fih Peter Montebello, fl-affidavit tiegħu a fol 197 ikkonferma l-kontenut tal-affidavit ta’ Geoffrey Montebello).

¹⁶ Affidavit tal-konvenut, a fol 233 et seq

¹⁷ Affidavit tal-konvenuta, a fol 261

ewwel riedu jhallsu l-*loan*. Fix-xhieda tagħha¹⁸ *seduta stante* qalet li wara l-blokk hemm għalqa u li bejn l-għalqa u l-blokk hemm bitħa u kien hemm “*fence tal-injam*” li tneħħa minn Montebello Brothers. Qalet li ma rathomx ineħħuh iżda taf għaliex kienu qalulha. Qalet li l-art kienet xagħri bħall-bqija tal-għalqa. Qalet li tali biċċa ma kinux jużawha u qatt ma użawha.

“Il-bitħa ma konniex għadna noqgħodu fiha għaliex ma konniex għadna rranġajniha. Qatt ma konna għadna mmorru fiha fi tnax-il sena sħaħ. Bejn il-gallerija u l-bitħa hemm forsi m’għola sular. Bejn (Triq) Raddet ir-Roti u l-bitħa hemm diżlivell.”

17. Wara li fliet id-dokumenti u qieset dak li qalu x-xhieda, din il-Qorti hija moralment konvinta li l-“*backyard*” li tissemma’ fil-kuntratt tal-1992 u li reġgħet tniżżlet fil-kuntratt tal-2000 assolutament ma tirreferix għall-għalqa li tkejjel 215mk li xtrat is-soċjeta` attriċi fl-2002, jew xi parti minnha. Li kieku Portelli u Camilleri, fl-1992, barra l-appartament numru wieħed (1) ġebel u saqaf li kienu qegħdin jittrasferixxu lil Felix Vella kienu qed jittrasferixxu wkoll tali għalqa jew xi parti minnha kien neċessarjament jiġi speċifikat il-kejl tagħha. In oltre tali art kienet tiġi deskritta bħala li tikkonfina (b’diżlivell) mal-appartament lil kien qed jixtri Vella. Minn kif inhuma l-ambjenti, bl-ebda tiġbid tal-immaginazzjoni ma tista’ l-art li xtrat is-soċjeta` attriċi, jew xi parti minnha, titqies bħala “*backyard of the said flat*”. Jingħad ukoll, kif tajjeb tikkummenta s-soċjeta` attriċi appellata, li l-kelma “*backyard*” timplika (xi tip ta’) żvilupp, filwaqt li l-art kollha li xtrat

¹⁸ Xiehda ta’ Maria Teresa Grech, 28.10.2015, fol 271 et seq

is-soċjeta` attriċi għadha mhux żviluppata. Huwa inverosimili li art verġni li mhux aċċessibbli minn appartament (flief jekk wieħed jaqbeż mill-gallarija) tinbiegħ bħala “bitħa” ta’ appartament, iktar u iktar bla ma jiġi speċifikat il-kejl.

Ir-reġistrazzjoni:

18. L-ewwel Qorti barra li qieset li hija inverosimili li l-art in kwistjoni hija l-“backyard” li tissemma fuq il-kuntratt tal-1992 (il-kuntratt tal-akkwist tal-awtur tal-konvenuti) u tal-2000 (il-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti) spjegat li wara li qieset id-dokumenti ppreżentati mir-Registratur tal-Artijiet irriżultalha li minkejja li ċ-ċertifikat tat-titolu li jirrigwarda l-proprjeta` tal-konvenuti jagħmel referenza għall-bitħa inkluża mal-proprjeta`, in kwantu hekk hemm miktub fil-kuntratt, tali “bitħa” fil-fatt mhix indikata fil-pjanti annessi maċ-ċertifikat. Irriżultalha invece li l-pjanta annessa maċ-ċertifikat tat-titolu rigwardanti l-proprjeta` tas-soċjeta` attriċi tindika biċ-ċar l-art in kwistjoni. Għalhekk irriteniet li kienet is-soċjeta` attriċi biss li tgawdi titolu garantit fuq l-art in kwistjoni.

19. Fix-xhieda tiegħu l-Avukat Dr Claude Sapiano¹⁹ spjega li huwa jokkupa l-kariga ta’ Assistent Registratur tal-Artijiet. Huwa ġie mitlub jixhed dwar iċ-ċertifikati numru 55000750 u 55000259, li qal li “*it-tnejn li*

¹⁹ Xiehda ta’ Dr Claude Sapiano, fol 128 et seq

huma huma titolu garantit peress li għaddew iktar minn għaxar snin mir-registrazzjoni”.

- (a) Kwantu għaċ-ċertifikat numru 55000750 spjega li dan jirreferi għall-art li tkejjel 215mk. Spjega li l-ewwel registrazzjoni saret fl-1998 minn Franksons Development Ltd (l-awtriċi fit-titolu tas-soċjeta` attriċi) u li mbagħad sar trasferiment favur is-soċjeta` attriċi fis-sena 2002. Huwa f'dan ir-rigward ippreżenta **DokCS2** li fuqu għandu imniżżla is-segweni kummenti:

*“Qabel kien jifforma parti mit-titolu 020804110.
Din il-biċċa art tinsab fil-basement level retroposta għal blokk b'isem Highclere Court.
Sogġetta għal servitu` ta' altius non tollenti fis-sens li fuq l-istess art ma jistax isir bini ogħla mill-gallerija tal-flat numru wieħed tal-blokk Highclere Court.*

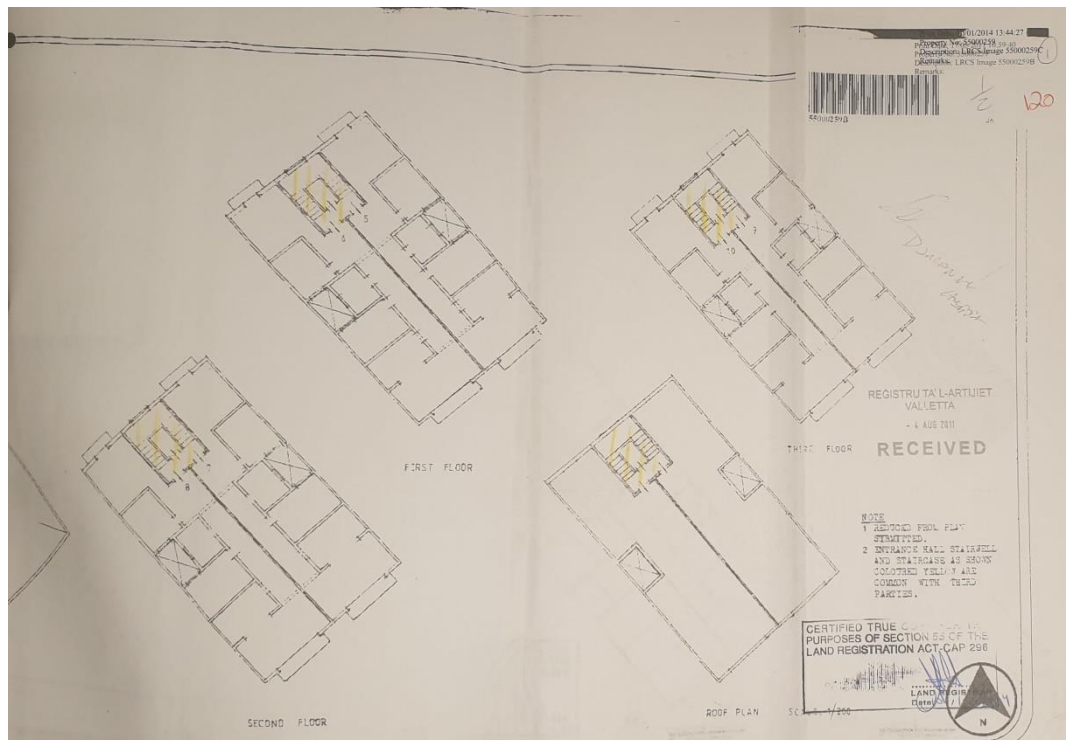
Il-pjanta annessa maċ-ċertifikat turi l-art retroposta għall-blokk *Highclere Court*. Fil-fatt il-pjanta hija l-istess bħala dik annessa mal-kuntratt tal-akkwist tas-soċjeta` attriċi tal-2002.

- (b) Kwantu għaċ-ċertifikat numru 55000259 spjega li dan jirrigwarda l-appartament numru 1, *Highclere Court*, Triq Raddet ir-Roti, Xemxija. Spjega li l-ewwel registrazzjoni saret fl-1992 f'isem Felix Vella (l-awtur fit-titolu tal-konvenuti) u mbagħad fl-2001 kien hemm trasferiment f' isem il-konvenuti u għadu hekk sa llum. Huwa b'referenza għal din il-proprijeta` ippreżenta **DokCS1** li fuqu hemm imniżżla s-segweni

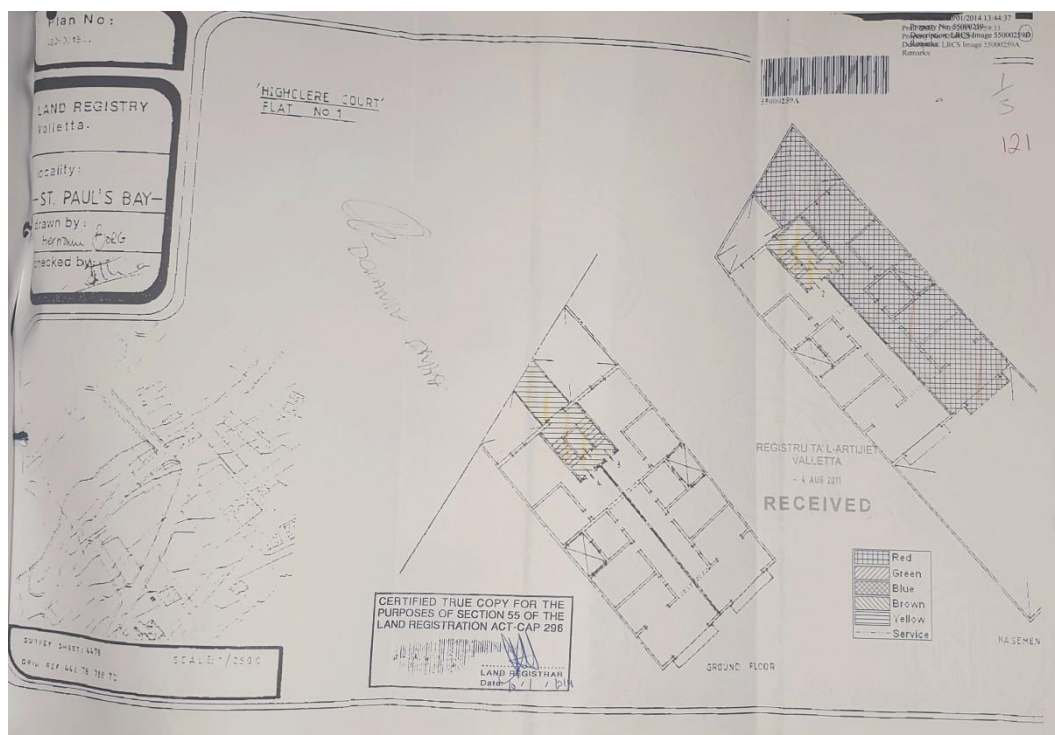
kummenti:

*“Kien jifforma parti mit-titolu 020804110 (3rd issue)
Jinsab fil-basement level. Bl-partijiet komuni murija bl-isfar fuq il-
pjanta.
Igwadi d-dritt tat-twaħħil ta’ tank tal-ilma u aerial tat-TV fuq il-bejt.
Fl-att tan-Nutar R Zammit Pace tas-17 ta’ Ottubru 2000 jingħad li
jinkludi il-bitħa fuq wara tal-flat kif ukoll il-komunjoni fil-proprjeta`,
flimkien mal-flats l-oħra fl-istess blokk, tal-entratura, entrata, taraġ
li jagħti għall-flat, drains u drainage system u bieb prinċipali tal-
blokk – Mizjuda llum 15/05/2001.”*

Il-pjanti annessa maċ-ċertifikat (konsistenti f’żewġ pagni²⁰) juru
l-partijiet komuni ndikati bl-isfar (f’kull sular) u l-appartament
numru wieħed (1) indikat bl-aħmar. Kwantu għal dik il-parti li l-
konvenuti jippretendu li hija l-bitħa tagħhom, din il-Qorti
tosserva li mhux biss ma tidhirx kollha, iżda lanqas ma hemm
indikazzjoni li tiffirma parti mill-proprjeta`.



²⁰ Fol 120 u 121



20. Fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti jirriżultatla li l-konvenuti mhux biss ma ppruvawx sodisfaċentement li għandhom titolu derivattiv fuq l-art in kwistjoni, iżda iktar minn hekk, **iċ-ċertifikat tat-titolu maħruġ mir-Registratur tal-Artijiet fil-fatt jeskludi li l-art in kwistjoni tiffirma parti mill-appartament numru wieħed (1) stante li l-pjanta ma tinkludihiex.** Fil-kummenti ta' fuq iċ-ċertifikat hemm biss referenza għall-fatt li fil-kuntratt tal-2000 jissemma' li hemm inkluża l-bitħa fuq wara tal-appartament (li għar-raġunijiet fuq spjegati ma jidhix li kienet referenza għall-art in kwistjoni). *Invece* l-art in kwistjoni tirriżulta biċ-ċar fiċ-ċertifikat tat-titolu li għandha s-socjeta` attriċi: kemm bħala deskrizzjoni u anke kif indikata fuq il-pjanta relattiva.

DECIDE

21. Għal dawn il-motivi din il-Qorti jirriżultalha li l-aggravji tal-konvenuti huma infondati u għalhekk tikkonferma s-sentenza appellata.

22. L-ispejjeż tal-ewwel istanza għandhom jitħallsu kif deċiż mill-ewwel Qorti filwaqt li dawk ta' din l-istanza għandhom jitħallsu mill-konvenuti appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Joseph R. Micallef
Imħallef

Tonio Mallia
Imħallef

Deputat Reġistratur
gr