QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 14 ta' Marzu, 2024.

Numru 1

Rikors numru 734/19/1 GM

Francis Teuma

v.

Christian Holland, Stephanie Grech,
Margaret Mallan u Mario Grech għal kull interess li jista' jkollu u b'digriet tad-19 ta' Jannar 2023 l-atti tal-kawża ġew trasfużi f'isem Stephanie Grech stante l-mewt ta' Mario Grech fil-mori tal-proċeduri.

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-konvenuti minn sentenza tal-Ewwel Qorti, fejn laqgħet parti mit-talbiet tal-attur sabiex kuntratt ta' bejgħ, fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar ta' nhar is-7 ta' Marzu 2019, li sar bejn il-konvenuti Stephanie Grech u Christian Holland dwar

żewġt ikmamar, garigor, bejt u arja sovrastanti, li jiġu fuq il-fondi numri 28 u 29, imma konnessi mal-fond numru 28 biss, fi Triq Xandru, ġewwa Bormla, jiġi ddikjarat null u dan għaliex sabet li dan il-ġid jappartjeni lill-attur peress li jifforma parti mill-fond numru 28, fi Triq Xandru, ġewwa Bormla, li nxtara mill-attur fl-2006.

Daħla

2. L-attur appellat, permezz ta' rikors ġuramentat intavolat fil-25 ta' Lulju 2019, talab lill-Ewwel Qorti sabiex:

> *«(1) Tiddikjara li l-kuntratt tas-7 ta' Marzu 2019 fl-atti tan-nutar Dottor Pierre Cassar bejn il-konvenuti Grech, Mallan u Holland ma jiswiex, huwa null u ma għandu ebda effett fil-liġi.*
>
> *(2) Tiddikjara li l-ambjenti konsistenti f'żewġt ikmamar, garigor, bejt u arja sovrastanti, sovraposti għall-fondi numri 28 u 29, imma konnessi mal-fond numru 28 biss, fi Triq Xandru Bormla jappartjenu esklussivament lill-attur, fi kwalunkwe każ anke bl-opera tal-preskrizzjonijiet akwiżittivi tal-10 u tat-30 sena.*
>
> *(3) Tiddikjara it-twieqi tal-istess żewġt ikmamar indikati fit-tieni talba għandhom dritt ta' servitù fuq il-fond servjenti numru 29 Triq Xandru Bormla, billi jħarsu fuq il-bitħa ta' taħthom u dan anke bl-opera tal-preskrizzjoni tat-30 sena.»*

3. Illi l-attur ressaq it-talbiet tiegħu abbażi tas-segwenti premessi, hekk kif miġbura mill-Ewwel Qorti:

> *«Ċertu Jack Grima kellu kwint sehem mill-proprjetà, ossia 'town house' li ġġib l-indirizz 28, Triq Xandru Bormla, u permezz ta' kuntratt tan-nutar Joseph Sciberras tal-20 ta' Diċembru 1960 huwa xtara l-erba' kwinti l-oħra biex b'hekk sar padrun assolut tal-istess dar. Huwa beda jikri dan il-fond lil ċerti Karmenu u Assunta Cachia sa ma miet Karmenu Cachia fl-20 ta' Marzu 1981.*
>
> *Jack Grima miet intestat fil-5 ta' April 1967 u wirtuh uliedu Maria*

Grima, Matthew Grima u Rita mart Gerard Vassallo. Maria Grima mietet xebba u intestata fid-29 ta' Awwissu 1967 u sehemha waqa' fuq ħutha. Rita Vassallo kienet kompliet tiġbor il-kera ta' dan il-fond.

Matthew Grima miet ġuvni fit-22 ta' Jannar 1981 u b'testment ippubblikat min-Nutar Joseph Brincat tas-6 ta' Settembru 1971, huwa ħalla bħala eredi, u għalhekk sehmu minn din id-dar, lil ulied oħtu Rita Vassallo, li huma Alfred Vassallo, Maria Lourdes mart Joseph Camilleri, Maria Stella mart Carmelo Scicluna, Josephine mart Joseph Mizzi u Emanuel Vassallo.

Imbagħad fl-1982 l-imsemmija Rita Vassallo bdiet tikri dan il-fond numru 28 Triq Xandru Bormla lil ċerta Robbie née Peet li kienet miżżewġa lil Charles Camilleri, u lil binha William Camilleri.

Rita Vassallo mietet fil-5 ta' Novembru 1999 u b'żewġ testmenti (wieħed ippubblikat min-Nutar Carmelo Lia fis-16 ta' Mejju 1980 u l-ieħor ippubblikat min-Nutar Joseph Lia fis-6 ta' Ottubru 1983) hija ħalliet eredi tagħha lill-istess sitt uliedha msemmijin hawn fuq, biex b'hekk l-imsemmija 6 uliedha, aħwa Vassallo saru l-proprjetarji assoluti tal-fond mertu ta' din il-kawża.

Għall-ħabta tal-1994, l-inkwilini Camilleri ħarġu, u xi żmien wara ħadha b'kiri ċertu Jean Paul Mifsud li kien jaħdem għal YMCA. Meta dan ra li ma kellux bżonn iktar dan il-fond, huwa laqqa' lill-attur, Francis Teuma, ma' wieħed mis-sidien, Manwel Vassallo, biex iħajru jixtriha.

Manwel Vassallo kien mar fuq il-post mal-attur, u filwaqt li qallu li kien ilu fil-familja żmien twil u kien ilu żmien twil mikri, urih li dan kien jikkonsisti kamra u toilet b'shower taħt it-taraġ u bieb li jagħti għal bitħa tal-fond numru 29, però bid-dritt li minn ġo dik il-bitħa jmur iġib l-ilma minn bir li kien hemm; it-taraġ iwassal għall-ewwel sular fejn hemm kamra tas-sodda bl-alkova, u mbagħad hemm garigor li jitla' għat-tieni sular fejn hemm żewġt ikmamar kbar, u l-istess garigor ikompli tiela' għal fuq il-bejt li jiġi fuq it-turretta u fuq iż-żewġt ikmamar.

Wara xi żmien, l-attur biegħ dan il-fond lil Clayon Chircop, u mbagħad il-konvenut Mario Grech beda jiġi jgħid lill-attur u lil dan Chircop li ż-żewġt ikmamar fit-tieni sular, il-garigor u l-bejt ta' fuqhom jappartjenu lilu. Huwa tant kien dam jivvessahom, li Clayton Chircop fetaħlu kawża ta' Jattanza (Ċitazzjoni numru 1194/2010MC) li ġiet deċiża fl-20 ta' Marzu 2012 (u mhux appellata) fejn Mario Grech ġie ordnat iressaq il-pretensjonijiet tiegħu fuq dawn l-ambjenti fi żmien tletin jum mid-data tas-sentenza. Kien imbagħad biss fit-3 ta' Mejju 2012 li Mario Grech u martu (separata minnu) fetħu kawża biex jottjenu dikjarazzjoni li l-imsemmija żewġt ikmamar, garigor, bejt u arja jappartjenu lill-intimata Stephanie Grech - Rikors Ġuramentat numru 401/2012 JA.

Fil-pendenza ta' dik il-kawża, il-konjuġi Grech talbu flus mingħand l-

attur biex huma jieqfu javvanzaw il-pretensjonijiet tagħhom kif dedotti f'dik il-kawża, u l-attur aċċetta li biex jingħalqu l-kwistjonijiet, huwa jtihom kumpens ta' €9,000. Dan il-ftehim sar bi skrittura privata quddiem in-nutar Victor Bisazza, u ġie ppreżentat fl-atti ta' dik il-kawża. Il-Qorti għaddiet għas-sentenza datata 24 ta' Ġunju 2015 fejn astjeniet milli tiddeċiedi fuq il-mertu stante li l-partijiet kienu ftehmu, u ċjoè li l-konjuġi Grech ma jibqgħux jivvantaw drittijiet fuq iż-żewġt ikmamar, garigor, bejt u arja sovraposti għall-fond 28 Triq Xandru Bormla.

Il-konjuġi Grech kienu kuntenti b'din is-sentenza, u ma appellawx. Però wara li għadda xi żmien u l-esponent mar biex iħallashom €2000 bħala l-bilanċ fuq id-€9.000 imsemmija, dawn irrifjutawhom billi ressqu pretensjoni ġdida u ċjoè li l-esponent jagħlaq permanentement iż-żewġt itwieqi tal-imsemmija żewġt ikmamar li jagħtu għal fuq il-bitħa tagħhom (tal-konjuġi Grech). Fuq dan ma kienx hemm qbil u peress li baqgħu jirrifjutaw il-ħlas, l-esponent poġġihom il-Qorti permezz ta' ċedola numru 2472/16.

Sussegwentement il-konjuġi Grech twebblu li jannullaw l-iskrittura li saret quddiem in-nutar Bisazza (Rikors Ġuramentat numru 195/2017SM) a bażi tal-Artikolu 1719 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jirrikjedi li transazzjoni li tkun tirrigwarda ħwejjeġ immobbli trid issir permezz ta' att pubbliku. B'sentenza tat-13 ta' Novembru 2018, din il-Qorti annullat dik l-iskrittura privata u ordnat lill-konjuġi Grech iħallsu lura lill-esponent il-flus li kien tahom.

Filwaqt li l-konjuġi Grech kienu marbuta jiftħu azzjoni ta' actio rei vindicatoria fi żmien stipulat, u huma daħħlu l-kawża f'dan is-sens Rikors Ġuramentat 401/2021JA hawn fuq imsemmi, f'dik il-kawża l-Qorti ma laqgħetx it-talba tagħhom hemmhekk biex jiġi dikjarat li "l-fond ossia kerrejja numru 29, bl-arja libera u relattiva tiegħu fi Triq Xandru, Bormla, flimkien maż-żewġt ikmamar sovrastanti l-istess proprjetà inkluż l-arja libera u relattiva tagħhom, jappartjenu fi proprjetà assuluta lill-attriċi Stephanie Grech mart Mario Grech." Minkejja dan, il-konjuġi Grech flimkien ma' Margaret Mallan (omm Stephanie Grech) b'mod frawdolenti marru jbiegħu l-imsemmija żewġt ikmamar bil-garigor tagħhom, bejt u arja sovrastanti lil Christian Holland, u dan permezz ta' att pubbliku tan-nutar Dottor Pierre Cassar tas-7 ta' Marzu 2019. Agħar minn hekk, Stephanie Grech f'isimha proprju u f'isem ommha Margaret Mallan (bħala vendituri) iddikjarat fuq l-istess kuntratt (klawsola ii) li "Il-Venditur mhux a konoxxenza ta' xi fatt u jew ċirkostanza li għandha mnejn tagħti lok għal xi kawża."

In kwantu fruas omnia corrumpit, dan il-kuntratt tas-7 ta' Marzu 2019 għandu jiġi dikjarat null għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi.

L-intimati ma kellhomx jedd jibqgħu jressqu pretesjoni ta' proprjetà fuq l-ambjenti konsistenti f'żewġt ikmamar, garigor, bejt u arja sovrastanti, sovraposti għall-fondi numri 28 u 29, imma konnessi mal-fond numru

28 biss, fi Triq Xandru Bormla.

Dawn l-ambjenti kienu ilhom jiffurmaw parti mill-fond numru 28 fi Triq Xandru Bormla għal aktar minn 30 sena, u l-pussessuri tagħhom dejjem żammewhom uti dominus, flimkien mal-użu tat-twieqi relattivi.»

4. Illi l-konvenuti (minn issa 'l quddiem l-appellanti), nhar id-9 ta' Settembru 2019, ressqu flimkien is-segwenti eċċezzjonijiet:

«1. Illi t-talbiet attriċi huma lkoll infondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt, u għalhekk jimmeritaw li jiġu kollha miċħuda, billi l-attur mhux sid tal-proprjetà immobbli ossia l-ambjenti konsistenti f'żewġt ikmamar, garigor, bejt, u arja sovrastanti, ilkoll sovrapporti għall-fondi numru 28 u 29 fi Triq Xandru, Bormla, iżda konnessi mal-fond bin-numru 28 biss, u lanqas ma għandu proprjetà li tgawdi xi jedd ta' servitù fuq xi proprjetà tal-eċċipjenti.

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-attur mhux parti fil-kuntratt tas-7 ta' Marzu 2019 in atti Nutar Pubbliku Pierre Cassar, u kwindi m'għandux ħtieġa u lanqas jedd jitlob in-nullità tiegħu, u għalhekk l-ewwel talba hija superfluwa.»

5. Illi l-Ewwel Qorti, permezz ta' sentenza mogħtija fis-16 ta' Diċembru 2021, waslet għas-segwenti deċide:

«(1) Tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti.

(2) Tilqa' in parti t-tieni talba billi tiddikjara li l-ambjenti konsistenti f'żewġt ikmamar, garigor, bejt u arja sovrastanti, sovraposti għall-fondi numri 28 u 29, imma konnessi mal-fond numru 28 biss, fi Triq Xandru Bormla jappartjenu esklussivament lill-attur, fi kwalunkwe każ anke bl-opera tal-preskrizzjoni akwiżittiva ta' tletin (30) sena.

(3) Konsegwentement tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara li l-kuntratt tas-7 ta' Marzu 2019 fl-atti tan-nutar Dottor Piere Cassar bejn il-konvenuti Grech, Mallan u Holland ma jiswiex, huwa null u ma għandu ebda effett fil-liġi.

(4) Tilqa' t-tielet talba billi tiddikjara li t-twieqi tal-istess żewġt ikmamar indikati fit-tieni talba għandhom dritt ta' servitù fuq il-fond servjenti numru 29 Triq Xandru Bormla, billi jħarsu fuq il-bitħa ta' taħthom u dan anke bl-opera tal-preskrizzjoni tat-30 sena.

Spejjeż a kariku tal-konvenuti.»

6. Il-Qorti waslet għad-*decide* tagħha abbażi tas-segwenti konsiderazzjonijiet:

*«**Natura tal-azzjoni tal-attur**:*

Qabel kull konsiderazzjoni oħra, huwa opportun li jiġi stabbilit x'tip t'azzjoni qiegħed iressaq l-attur, anke għaliex dan jimpinġi fuq ix-xorta u l-livell ta' provi meħtieġa biex ikunu jistgħu jiġu kkunsidrati t-talbiet tiegħu.

*Kuntrarjament għal dak sottomess mill-konvenuti, din mhix azzjoni rivendikatorja. Fl-azzjoni rivendikatorja, l-attur jitlob lill-Qorti li ttih lura l-pussess tal-ħaġa li jgħid li hi tiegħu, u li tkun fil-pussess ta' ħaddieħor (Ara per eżempju **Copperstone v. Grech** 14.12.1951 – mogħtija minn din il-Qorti ppreseduta mill-Onor. Imħallef Caruana Colombo; **Emanuel Micallef v. Carmelo Farrugia** 24.10.2011 - mogħtija minn din il-Qorti ppreseduta mill-Onor. Imħallef Joseph Zammit McKeon: sar appell mill-konvenuti u appell inċidentali mill-atturi. L-appell ġie ddikjarat deżert u l-appell inċidentali irritwali u null b'sentenza tal-15.12.2015). Fil-każ preżenti, dan mhuwiex il-każ, għaliex il-pussess qiegħed f'idejn l-attur stess.*

Azzjoni bħal din tissejjaħ azzjoni ta' aċċertament. Tant li t-talbiet huma kollha biex isiru dikjarazzjonijiet mill-Qorti, u xejn iżjed.

*L-attur fl-azzjoni ta' aċċertament huwa meħlus milli jipprova t-trasferimenti tal-proprjetà sa għeluq iż-żmien meħtieġ għall-użukapjoni, meħtieġa fl-azzjoni rivendikatorja u msejħa l-prova dijabolika minħabba d-diffikultà biex tiġi ppruvata. Dan għaliex l-iskop tal-azzjoni ta' aċċertament mhuwiex li jitbiddel stat ta' fatt, imma biss li jitneħħa l-istat ta' inċertezza dwar il-leġittimità tas-setgħa de facto fuq il-ħaġa li tkun qiegħda diġà fil-pussess tiegħu. Fi kliem ieħor issir kontra min ipoġġi fid-dubbju l-korrispondenza bejn l-istat ta' fatt u r-realtà ġuridika. Skont il-ġurisprudenza maġġoritarja fl-Italja, f'azzjoni ta' sempliċi aċċertament ikun biżżejjed li l-attur jipprova t-titlu tal-akkwist tiegħu (ara **Renato Clarizia, Proprietà e Diritti Reali, Omnia Trattati Giuridici** (2016) – Capitolo XXVI miktub minn **Gino Terzago**, a cura di **Patrizia Terzago** u **Daniela Pampiglione**, paġna 728. Ara sentenza tal-Qorti tal-Kassazzjoni Taljana 24.02.2004 n. 3648 u oħrajn iċċitati minn **Paolo Cendon**, Il Diritto Privato nella Giurisprudenza, Proprietà e Diritti Reali Vol III, paġni 159 sa 164 (pubblikazzjoni tat-2012) - **anke jekk ikun wieħed derivattiv u mhux oriġinali.** Min-naħa l-oħra hemm minoranza ta' sentenzi li xorta waħda jirrikjedu l-prova sħiħa: Skont **Cian & Trabucchi** (Giorgio Cian – Commentario Breve al Codice Civile 13 ed. (pubblikat 2018) - paġna 959):*

> *«Secondo parte della giurisprudenza l'onere probatorio si presenta in forma attenuata per l'attore che proponga una domanda di mero*

*accertamento della proprietà e abbia già il possesso della cosa (C00/7894, C05/7777 si accontenta della prova del rivendicazione dell'acquisto): richiedono invece la stessa prova della rivendicazione (C17/1210 e C 00/696. Se la negaziane o la contestazione del diritto del proprietario abbia arrecato danno a costui, la sentenza di accertamento può contenere anche la condanna al risarcimento o essere titolo per ottenerlo in separato giudizio (**Pescatore - Greco-Albano**, 521)»*

*Ġie ritenut minn din il-Qorti diversament ippreseduta illi proprju għaliex l-azzjoni ma tkunx ir-rivendikatorja, ma tkunx meħtieġa l-prova dijabolika u, għalkemm il-piż tal-prova jibqa' xorta waħda fuq l-attur, il-livell ta' prova li l-Qorti tiddeċiedi fuqu jkun is-sempliċi bilanċ ta' probabbiltajiet (**Micallef v. Farrugia**, hawn fuq iċċitata). **Bianchi** (**Francesco Saverio Bianchi**, Corso di Codice Civile Italiano, Dei Beni, Della Proprietà e Della Comunione, Vol 9 Part II paġni 100-101 (pubblikazzjoni tal-1898), awtur tas-seklu dsatax, huwa wkoll tal-istess fehma:*

«Nella stessa sentenza troviamo però ripetuta un osservazione già fatta altra volta dalla Corte Suprema Torinese, e che ci sembra esatta ed opportuna; cioè che, qualora non si tratti di vera e propria azione rivendicatoria, ma di azione in dichiarazione di proprietà, contro-vertendosi a quale fra i due litiganti appartenga una cosa che non sia in possesso del convenuto, in tal caso si faccia luogo – com'è detto nella sentenza – "a tener "conto delle presunzioni per determinare fra i due pretesi "proprietari la prevalenza delle prove vicendevolmente "addotte a dimostrazione della medesima, sia per titoli "che per possesso legittimo trentennario ... o in altri termini, che quando sorga comunque in giudizio una questione di proprietà, senzaché si tratti di vera e propria rivendicazione, perché della cosa controversa non sia possessore o detentore il convenuto, sia da risolversi la contestazione, non già colla rigorosa applicazione dei principii: "Actori incumbit onus probandi - Reus in excipiendo fit actor - Actore non probante, reus absolvitur ... ... ma determinandosi a seconda della preponderanza che sia da attribuirsi alle prove somninistrate da una delle parti contendenti, in confronto con quelle prodotte dall'altra (1). Allora infatti diviene questa una necessità imprescindibile, non potendo l'autorità giudiziaria, investita della controversia, esimersi dal risolveria dichiarando a quale dei due litiganti appartenga la proprietà che si contrastano fra loro; mentre quando si tratta di vera e propria azione rivendicatoria, il mezzo di risoluzione vi è sempre nell'assolvere il convenuto dalla dimanda dell'attore, qualora quest'ultimo non ne abbia pienamente giustificato il fondamento; e d'altronde e manifestamente giusto che chi possiede o detiene una cosa non venga costretto a renderla a chi la reclama, se non quando costui abbia pienamente provato di avere veramente quella qualità di proprietario, che sola gliene puo. dare il diritto.»

Hija l-fehma ta' din il-Qorti li dan l-aħħar orjentament huwa iktar raġonevoli. Min-naħa 'l waħda, jeħles mill-piż enormi tal-prova djabolika f'kawżi ta' sempliċi aċċertament u min-naħa l-oħra għalkemm jippermetti lill-Qorti fil-każi kongruwi li tistrieħ fuq titlu tal-

attur, anke jekk derivattiv, min-naħa l-oħra tħalliha libera li ma tqisx dan it-titlu bħala prova sufficjenti kemm-il darba l-konvenut iġib titlu pozjuri għalih.

Kuntratti:

Provenjenza tal-post tal-attur:

22.08.1927: Emmanuele Grima kiseb il-post permezz ta' kuntratt ta' qasma.

28.09.1932: Carmelo Grima xtara l-post mingħand Emmanuele Grima.

20.12.1960: Jack Grima li kellu 1/5 xtara l-kumplament tal-ishma (kuntratt mhux esibit).

05.04.1967 Jack Grima miet intestat. Wirtuh uliedu Maria, Matthew u Rita Vassallo.

29.08.1967 Maria mietet intestata; sehemha waqa' fuq ħutha.

22.01.1981: Matthew miet ġuvni. B'testment ħalla eredi lil ulied Rita.

05.11.1999: Rita mietet u ħalliet eredi lil uliedha li għalhekk saru sidien tal-post kollu.

07.09.2006: l-attur xtara l-post mingħand ulied Rita.

11.08.2009: l-attur biegħ il-post lil Clayton Chircop.

20.03.2015: il-bejgħ ma' Chircop ġie rexiss.

Provenjenza tal-post numru 29 Triq Alessandru, tal-konvenuta Stephanie Grech

Il-konvenuti esibew għadd ta' kuntratti li jitraċċjaw il-provenjenza tal-fond numru 29. L-eqdem kuntratt minnhom esibit huwa dak tal-11.12.1946 li permezz tiegħu ċertu Salvatore Micallef biegħ lil Saviour Gili:

> *«il-kerreja u l-mezzanin taħtu li qegħdin Bormla, Cospicua Alexander Street drabi oħra Strada Alessandro numri disgħa u għoxrin u tletin liberu u frank bid-drittijiet u l-ġustijiet kollha tagħhom.»*

12.09.1979: Saviour Gili biegħ lil Paul Genovese l-kerrejja 29 "libera u franka minn kull ċens u piż ieħor, bid-drittijiet u pertinenzi…(linja mhix riprodotta fil-kopja esibita) fl-istat strutturali attwali tagħhom u bl-arja libera tal-istess kerrejja".

19.09.1979: Paul Genovese biegħ lil Nazzareno Abela l-kerrejja 29 "libera u franka bl-arja libera tagħha".

05.08.1985: Nazzareno Abela biegħ lil John Vassallo l-fond 29 "libera u franka bl-arja libera fuqha".

24.03.87: John Vassallo biegħ lil Michael Vella "l-fond (kerrejja) f'Bormla fi Triq Alexander numru disgħa u għoxrin (29) liberu u frank minn kull ċens, piż jew servitù".

Michael Vella ħalla lil bintu Stephanie mart Mario Grech unika werrieta universali tiegħu b'testment tad-9 ta' Jannar 2003.

Interpretazzjoni tal-kuntratti:

L-attur xtara l-post 28 Alexander Street, Bormla permezz ta' kuntratt tas-7 ta' Settembru 2006. Fil-kuntratt ingħatat din id-deskrizzjoni tal-post:

> *«Il-fond bin-numru tmienja u għoxrin (28) Alexander Street, Bormla, liema fond igawdi s-servitù ta' twieqi fuq beni viċini in parti sovrappost u in parti sottopost għal beni ta' terzi, bid-drittijiet ġustijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu.»*

Fl-istess att, jingħad illi dan il-fond kien oriġinarjament inkiseb minn Carmelo Grima b'kuntratt tat-28 ta' Settembru 1932 u eventwalment intiret mill-bejjiegħa.

L-attur ma preżentax il-kuntratt tas-sena 1932. Però ġie esibit mill-konvenuti. Minn dan il-kuntratt, jirriżulta li Carmelo Grima xtara mingħand Emanuele Grima "il mezzanino in Cospicua Strada Alessandro numero ventotto già numero venticinque altrevoltre numero ventisei, (2) ~~avente la camera superiore sottoposto ad altri beni ed i terrazzi sopra questi altri beni, ed una finestra prospiciente sul cortile di beni altrui, ed avendo pure una porta che da sul detto cortile stessi altri beni, di serversi dell'acqua in detto cortile e di versare acqua nello stesso cortile~~, da tutt'altro libero e franco. Il detto stabile si vende come descritto al paragrafo quarto della relazione dell'Architetto ed Ingegniere Civile Giuseppe Mallia Milanese inserita dietro l'atto di divisione sucitato del Notaio Cauchi il 22 Agosto 1927 e comprende: (2) Hawnhekk hawn postilla li tgħid: "Le diciasette parole interlineate sono cancellate e le seguenti si sono sostituite: comodità e le servitù infra descritte" (3) Hawnhekk hawn postilla oħra li tgħid: "le trentasei parole interlineate sono cancellate" (4) Hawnhekk hawn postilla oħra (inserita fil-qiegħ tal-paġna numerata 2504 ta' dan il-kuntratt).

«stanza con porta per la strada e finestra in alto per altri beni; scale pel piano superiore; sottoscala con porta per beni vicini dai quali beni questo stabile ha il diritto di prendere acqua: gabinetto con cesso e

finestra per detti beni vicini,' Il piano superiore comprende sala con balcone per la strada ed alcove; queste comoditit sono in parte sovrapposte ad altri beni; il tutto e` sottoposto a beni vicini; scala a lumaca sul gabinetto da esso con finestretta per beni vicini conducente al terrazzo di tre comodità di beni sovvrapposti a questo stabile le cui acque vanno in altri fondi; dalle scale a lumaca passa un condotto di acqua di ai altri beni.»

Fil-kuntratt pubblikat min-Nutar Carmelo Farrugia tat-28 ta' Settembru 1932 jingħad ukoll illi l-venditur Emmanuele Grima kiseb din il-proprjetà minn kuntratt ta' diviżjoni riċevut min-Nutar Pubbliku Salvatore Cauchi tat-22 ta' Awwissu 1927. Naturalment, l-attur lanqas dan il-kuntratt ma esibixxa. Però ġie esibit mill-konvenuti. Minnu jirriżulta li d-deskrizzjoni riprodotta fil-kuntratt tal-1932 ġiet meħuda proprju mid-deskrizzjoni magħmula mill-Perit inkarigat f'dik l-epoka.

Ma hemm l-ebda indikazzjoni fid-deskrizzjoni fil-kuntratt 'oriġinali' tal-fond numru 29 li dan kien sovrappost għalkollox jew in parti għall-post numru 28. Huwa minnu li fid-deskrizzjoni oriġinali tal-fond numru 28 hemm indikat li hu soġġett għal beni ta' terzi, iżda m'hemm l-ebda indikazzjoni li r-riferenza hija għall-fond numru 29 u mhux għal xi fond kontingwu ieħor. Il-fond 29 mhux l-uniku fond li jmiss mal-fond 28. Lanqas hemm l-iċken indikazzjoni li l-ambjenti tat-tielet sular tal-fond 28 kienu xi darba għallinqas fiżikament jiffurmaw parti mill-fond 29. Għalhekk il-konvenuti ma rnexxilhomx juru li qatt kellhom titlu fuq l-ambjenti in kontestazzjoni tal-fond 28.

Il-Qorti taqbel mas-sottomissjoni tal-konvenuti li l-ambjenti tat-tielet sular in kontestazzjoni ma setgħux jiġu akkwistati bil-pussess in bwona fede ta' għaxar snin billi l-kuntratt 'oriġinali' tan-1932 – li ssir riferenza għalih fil-kuntratt tal-akkwist mill-attur u għalhekk huwa preżunt li kellu jkun jaf x'fih, anke jekk fil-fatt l-attur ma kienx ra l-kuntratt – jeskludi dawn l-ambjenti.

***Twieqi**:*

M'hemmx dubju li s-servitujiet indikati fit-tielet talba jirriżultaw mill-kuntratt tal-1932.

***Pussess**:*

Jack Grima beda jikri l-post lil ċerti Karmenu u Assunta Cachia sa ma miet Karmenu fl-20.03.1981. Mary Zarb, bint il-konjuġi Cachia, xehdet bil-mezz tal-affidavit tas-27 ta' Jannar 2010 li l-ġenituri kienu joqogħdu fil-post bejn 1961 u 1981; li kienet tmur hemm regolarment u li l-ambjenti in kontestazzjoni kienu jiffurmaw parti mill-fond mikri. Mietet fl-1 ta' Ottubru 2012.

Fl-1982 Rita Vassallo bdiet tikrieh lil ċerta Robbie née Peet, mart Charles Camilleri, u lil binha William Camilleri. L-inkwilini Camilleri

ħarġu għall-ħabta tal-1994. William, li għex fil-fond flimkien mal-ġenituri bejn 1982 u 1994 ikkonferma l-istess ħaġa permezz ta' affidavit tad-9 ta' Settembru 2010. Ġie kontroeżaminat.

L-aħħar inkwilin kien ċertu Jean Paul Mifsud.

Jean Paul Mifsud u Manwel Vassallo urew il-post lill-attur sabiex iħajruh jixtrih. Urewħ li jikkonsisti f'dawn l-ambjenti:

L-ewwel sular: Kamra u toilet b'shower taħt it-taraġ. Bieb li jagħti għall-bitħa tal-fond numru 29 bid-dritt li jġib l-ilma minn bir f'dik il-bitħa.

Taraġ iwassal għall-ewwel sular.

It-tieni sular: kamra tas-sodda bl-alkova. Garigor li jitla' għat-tielet sular.

It-tielet sular: żewġt ikmamar kbar. L-istess garigor ikompli tiela' għal fuq il-bejt li jiġi fuq it-turretta u fuq iż-żewġt ikmamar.

Is-sensar, Joseph Paul Pisani, xehed b'affidavit tal-19 ta' Ottubru 2010 li wkoll intwera l-post konsistenti fi tliet sulari mill-istess inkwilin Jean Paul Mifsud.

Alfred Sultana xehed b'affidavit tal-1 t'Ottubru 2018 li kien meta kien żgħir (twieled 1940) kien joqgħod fis-sular ta' fuq tal-fond 29, u li fl-intrata bejn il- fondi 28 u 29 kien hemm bieb tal-injam li kien jinżamm miftuh tul il-ġurnata u kien jingħalaq biss billejl. Ġie kontroeżaminat.

Paul Genovese, li fil-1979 kien sid tal-fond 29 ikkonferma b'affidavit tal-31 ta' Jannar 2014 li l-ambjenti mertu tal-kawża ma kinux jiffurmaw parti mill-fond 29 u ma kinux jinfdu ma' xulxin. Miet fil-15 ta' Awwissu 2016.

L-attur qabbad konsekuttivament żewġ periti li t-tnejn qalulu li l-ambjenti in kwistjoni kienu dejjem jiffurmaw parti mill-fond 28. Il-Perit Joseph Borg Grech ikkonferma bil-ġurament.

Dawn ix-xhieda kollha juru li kien hemm pussess uti dominus ta' ferm iktar minn tletin sena. Il-konvenuti, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, jilmentaw li "bosta minn dawn il-persuni kienu wkoll mejta meta ġiet esibita d-dikjarazzjoni tagħhom, bil-konsegwenza li l-konvenuti ġew preklużi mill-opportunità tal-kontroeżami". Il-konvenuti m'oġġezzjonawx għall-produzzjoni ta' din ix-xhieda waqt l-istadju tal-ġbir tal-provi. Uħud (u mhux "bosta") minnhom kienu mejta meta ġie ppreżentat l-affidavit tagħhom iżda oħrajn ġie ppreżentat l-affidavit tagħhom waqt is-smigħ tal-kawża u mietu qabel ma sarilhom il-kontroeżami. Kif inhu magħruf, normalment – salv meta jkun hemm xi diffikultajiet partikolari - il-kontro-eżami suppost isir hekk kif jispiċċa l-eżami. Jekk dan ma jsirx, allura n-nuqqas ta' opportunità li jsirilhom il-

kontroeżami minħabba d-deċess tagħhom ikun a riskju ta' min ikun irid jagħmel il-kontroeżami u ta' ħadd iktar. Kien hemm ukoll xhieda li sarilhom il-kontroeżami. Il-Qorti lanqas tista' taqbel li x-xhieda tal-persuni li kienu inkwilini ma tgħoddx għaliex dawn ma kinux jippossjedu bħala sidien. Ix-xhieda tagħhom turi li l-ambjenti inkwistjoni kienu jiffurmaw parti mill-kirja li saret mis-sid u allura appuntu permezz tal-kirja kien qiegħed jeżerċita dritt ta' sid għaliex mhux preżunt li wieħed jikri ħaġa li ma jippretendix li hija tiegħu. L-anqas għandha l-Qorti għalfejn tiddubita l-veraċità ta' din ix-xhieda.

Għalhekk jirriżulta li kien hemm akkwist bl-okkupazzjoni trentennali tal-ambjenti inkwistjoni.

Is-servitujiet pretiżi fir-rikors promotur tal-attur, mhux biss ġew eżerċitati għal iktar minn tletin sena, imma wkoll jirriżultaw mill-kuntratt tal-1932.

Rinunzja:

Wara li l-attur biegħ lil Clayton Chircop, Mario Grech beda jallega li sab kuntratti li juru li fil-passat l-ambjenti issa in kontestazzjoni kienu jappartjenu lill-fond 29. Fil-21 ta' Lulju 2010, l-attur iffirma skrittura ma' Mario Grech li fiha stqarr li ż-żewġt ikmamar fit-tielet sular tal-fond 28 jappartjenu lill-fond 29. Wiegħed li jikkumpensa lil Mario Grech tagħhom jew il-kmamar jitniffdu mal-fond 29.

Clayton Chircop fetaħ kawża ta' jattanza kontra Mario Grech. Sussegwentement, fis-sena 2012 Mario Grech u martu minnu legalment isseparata fetħu kawża petitorja kontra Clayton Chircop. Fil-17.04.2014 l-attur (li sadanittant kien diġà biegħ lil Clayton Chircop iżda ma kienx għadu rrexxinda l-bejgħ miegħu) permezz ta' skrittura redatta min-Nutar Victor Bisazza ftiehem mal-konjuġi Grech li jwaqqfu l-kawża u l-attur jagħtihom €9,000 ex gratia. Tahom €7,000 minnhom.

Irrifjutaw bilanċ u ma waqqgħux il-kawża. Il-Qorti astjeniet milli tieħu provvedimenti ulterjuri. Grech fetħu kawża biex jannullaw l-iskrittura ta' transazzjoni. Il-Qorti annullat l-iskrittura u ordnat rifużjoni tal-flus li iżda Grech naqsu milli jobdu l-ordni tal-Qorti.

Il-konvenuti jsostnu li l-attur irrinunzja għal kull akkwist permezz tal-preskrizzjoni permezz tal-istqarrija tiegħu fl-iskrittura tal-21 ta' Lulju 2010.

Kuntratt jorbot biss lill-partijiet u mhux ukoll lil terzi. L-iskrittura saret ma' Mario Grech li kien qiegħed jippretendi li huwa s-sid tal-post numru 29 meta fil-fatt minn dan il-fond ma kellu xejn. Ir-rinunzja saret favur tiegħu, u mhux ukoll favur terzi. Għalhekk ir-rinunzja fil-konfront tiegħu ma tiswiex fil-konfront tal-veru sidien tal-post. Barra minn hekk, fid-data ta' meta saret l-iskrittura l-attur ma kienx il-proprjetarju tal-fond numru 28 għaliex huwa kien biegħ il-post fit-2009 u l-kuntratt tħassar

u ħa l-post lura fit-2015. Jekk nemo dat quod non habet allura min m'għandux oġġett jew dritt ma jistax jirrinunzja għalih. Għalhekk din il-Qorti ma ssibx li l-attur irrinunzja għall-użukapjoni.

Siwi tal-kuntratt tas-7 ta' Marzu 2019:

Għalkemm bħala prinċipju ġenerali kuntratt jorbot biss il-partijiet li jkunu pparteċipaw fih, jista' jeffettwa lil terzi. Il-kuntratti t'aljenazzjoni, bħall-bejgħ, għandhom bħala oġġett l-akkwist derivattiv, jiġifieri akkwist li jippresupponi l-appartenenza anterjuri tad-dritt mill-aljenant. Jekk l-aljenant ma jkollux dritt x'jitrasferixxi, l-akkwist mill-akkwirent jidħol f'kunflitt mal-pożizzjoni tat-terz li jkun il-veru titolari tad-dritt. Dan it-terz ċertament għandu jedd jimpunja kuntratt li fih ikun qiegħed jiġi ddikjarat li proprjetà tiegħu tkun qiegħda tiġi trasferita minn ħaddieħor li ma jkollu l-ebda dritt fuqha. Dan speċjalment meta trattasi ta' bejgħ ta' immobbli li jiġi rreġistrat fir-Reġistru Pubbliku u eventwalment anke jiġi rreġistrat fir-Reġistru tal-Artijiet. Għalhekk it-tieni eċċezzjoni mhix legalment korretta.»

7. Il-konvenuti ħassewhom aggravati mis-sentenza tal-Ewwel Qorti u ressqu appell nhar il-5 ta' Jannar 2022. L-attur ressaq ir-risposta tiegħu nhar is-27 ta' Jannar 2022.

Fatti

8. Il-kwistjoni tirrelata ma' "*żewġt ikmamar, garigor, bejt u arja sovrastanti, sovraposti għall-fondi numri 28 u 29, imma konnessi mal-fond numru 28 biss, fi Triq Xandru Bormla."* L-attur jgħid li dawn l-ambjenti jagħmlu parti minn fond 28, Triq Xandru, Bormla, li tiegħu huwa s-sid. Stephanie Grech tivvanta l-pretensjoni illi l-ambjenti hawn fuq imsemmija jappartjenu lilha. Stephanie Grech kienet is-sid ta' fond 29, Triq Xandru, Bormla, li biegħetu lill-konvenut Christian Holland. Ftit snin wara, daħlet f'kuntratt ta' bejgħ permezz ta' liema biegħet l-ambjenti inkwistjoni lil

Holland.

9. Il-Qorti rat illi fir-rigward ta' fond 28, Triq Xandru, Bormla hemm dawn ir-riżultanzi:

a. Fl-1961 ċertu Jack Grima sar is-sid tal-fond 28, Triq Xandru, Bormla;

b. Wara l-1961, il-fond 28, Triq Xandru, Bormla ġie mikri lil diversi terzi;

c. Fl-1967 miet Jack Grima u l-fond wirtuh uliedu;

d. Fl-2006 l-attur akkwista l-fond 28, Triq Xandru, Bormla, permezz ta' att ta' bejgħ, mingħand id-dixxendenti ta' Jack Grima[1];

e. Fil-11 ta' Awwissu 2009 l-attur biegħ il-fond 28 lil terza persuna, ċertu Clayton Chircop[2];

f. Fl-2010 l-attur daħal fi skrittura privata ma' Mario Grech fejn l-attur għamel ċertu dikjarazzjonijiet fir-rigward tal-ambjenti inkwistjoni u ċjoè li dawn ma kinux proprjetà tiegħu salv prova kuntrarja;

---

[1] *Fol. 30 et. seq.*
[2] *Fol. 36 et. seq.*

g. Fl-2011 Chircop fetaħ kawża ta' jattanza kontra Mario Grech rigward l-ambjenti inkwistjoni u dan għaliex Grech beda jivvanta pretensjonijiet li l-ambjenti jappartjenu lilu (jew lill-mara tiegħu Stephanie Grech)[3];

h. Mario u Stephanie Grech fetħu kawża kontra Chircop sabiex jivvantaw il-pretensjonijiet tagħhom fuq l-ambjenti inkwistjoni. L-attur ġie kjamat fil-kawża. Il-konjuġi Grech ftehmu mal-attur permezz ta' skrittura privata, datata s-17 ta' April 2014, illi kienu ser jieqfu jivvantaw il-pretensjonijiet fuq l-ambjenti inkwistjoni u l-attur ħallashom disat elef Ewro[4]. Konsegwentement il-Qorti astjeniet milli tgħaddi ġudizzju fuq il-mertu. Dan kien fl-2015[5];

i. Fl-20 ta' Marzu 2015 ġie rexiss il-kuntratt ta' akkwist tal-fond 28 bejn l-attur u Chircop[6];

j. Fl-2018 l-konjuġi Grech ottjenew sentenza li permezz tagħha ġiet dikjarata nulla l-iskrittura privata li permezz tagħha l-konjuġi Grech iddikjaraw li kienu ser jieqfu jivvantaw pretensjonijiet fuq l-ambjenti inkwistjoni u dan abbażi tal-fatt li l-ftehim seħħ permezz ta' skrittura

---

[3] *Fol. 46 et.seq.* u *Fol. 53 et. seq.*
[4] *Fol.55 et. seq.*
[5] *Fol. 61 et. seq.*
[6] *Fol. 58 et. seq.*

privata u mhux permezz ta' att pubbliku[7]. Il-konjuġi Grech kellhom jirritornaw lura d-disat elef Ewro, l-attur jgħid li dan ma għamluhx;

k. Fis-7 ta' Marzu 2019[8] Stephanie Grech u ommha Margaret Mallan daħlu f'kuntratt ta' bejgħ ma' Christian Holland għall-bejgħ tal-ambjenti inkwistjoni. Sussegwentement ġiet imressqa din il-kawża sabiex jiġi ddikjarat null dan l-istess kuntratt mill-attur;

10. Il-Qorti rat illi fir-rigward ta' fond 29, Triq Xandru, Bormla hemm dawn ir-riżultanzi:

a. Missier il-konvenuta, Stephanie Grech, akkwista l-fond nhar l-24 ta' Marzu 1987[9] permezz ta' att ta' bejgħ;

b. Il-konvenuta appellanti Stephanie Grech wirtet fond 29 Triq Xandru Bormla mingħand missierha fis-sena 2005[10];

c. Il-konvenuta Grech biegħet il-fond lil Christian Holland nhar is-17 ta' Novembru 2016[11], u dan mingħajr l-ambjenti inkwistjoni.

11. Il-Qorti rat ukoll kuntratti oħra li ġew ippreżentati fosthom kuntratt

---

[7] *Fol. 70 et. seq.*
[8] *Fol.6 et. seq.* u *Fol. 78 et. seq.*
[9] *Fol 195 et seq.*
[10] *Fol. 89 et seq. u Fol.193 et seq.*
[11] *Fol. 111 et seq.*

tal-1932 tal-fond 28, Triq Xandru, Bormla, li jagħmel referenza għall-ambjenti inkwistjoni iżda dawn ġew ingassati[12].

L-Aggravju

12. Il-konvenuti appellanti jħossuhom aggravati peress li jsostnu li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta kkonkludiet li rriżultat l-użukapjoni trentennali u meta ma qisitx li kien hemm għarfien tal-jedd ta' ħaddieħor da parti mill-attur, liema għarfien kellu jopera b'mod li jeskludi l-akkwist permezz tal-użukapjoni trentennali.

13. Jisħqu illi anke jekk l-Ewwel Qorti qieset li l-azzjoni esperita mill-attur ma kinitx dik rivendikatorja, madankollu l-attur xorta kellu jressaq prova tat-titolu tiegħu peress li xorta waħda japplika l-prinċipju li min jallega jrid jipprova. Jgħidu li l-ambjenti inkwistjoni u ċjoè "*żewġt ikmamar, garigor, bejt u arja sovrastanti, sovraposti għall-fondi numri 28 u 29, imma konnessi mal-fond numru 28 biss, fi Triq Xandru Bormla*" kienu esklużi mill-kuntratt tan-Nutar Carmelo Farrugia tat-28 ta' Settembru 1932, li saret referenza għalih fil-kuntratt tal-akkwist tal-fond 28, liema fond ġie akkwistat mill-attur nhar is-7 ta' Settembru 2006[13]. Konsegwentement, l-attur m'għandux titolu fuq l-ambjenti inkwistjoni u anqas seta' jkollu titolu bis-saħħa tal-użukapjoni deċennali. Il-konvenuti jinsistu fuq dan sabiex

[12] *Fol. 216 et seq.*
[13] *Fol.* 26 *et. seq.*

jiġi enfasizzat li l-attur ġie mogħti sentenza favorevoli mill-Ewwel Qorti abbażi tal-użukapjoni trentennali biss u konsegwentement jekk jinstab illi l-użukapjoni trentennali għandha tiġi wkoll eskluża, l-attur għandu jissokkombi, irrispettivament minn jekk il-konvenuti ressqux prova tajba tat-titolu, kif l-Ewwel Qorti saħqet li kellhom jagħmlu.

14. Il-konvenuti appellanti jargumentaw ukoll illi l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta sabet li l-ambjenti inkwistjoni ma kinux jifformaw parti mit-titolu tal-konvenut Holland u tal-provenjenzi tiegħu. Fejn fil-kuntratti esibiti dwar it-titolu tal-attur jingħad li l-fond bin-numru tmienja u għoxrin (28) huwa sottopost għal beni ta' terzi, ma kinitx korretta l-Ewwel Qorti, meta osservat li mhux ċar għal-liema fond qed issir referenza. Il-fondi 28 u 29 huma kerrejja li għandhom ambjenti konnessi ma' xulxin, u mill-provi ma jirriżultax li kien hemm xi fond ieħor li jista' jkun sovrapost għal dak bin-numru tmienja u għoxrin (28), proprjetà tal-attur. Kellu jkun l-attur li jressaq prova li jeżisti fond ieħor sovrapost għal tiegħu, apparti dak tal-konvenuti, u fin-nuqqas ta' dik il-prova, l-unika konklużjoni loġika u raġġunġibbli hija proprja li l-oqsma sovraposti għall-fond tal-attur huma proprju l-ambjenti inkwistjoni u li huma esklużi mit-titolu tal-attur u kwindi llum jappartjenu lill-konvenut Holland.

15. Jisħqu li l-estremi tal-użukapjoni trentennali ma jeżistux u l-Ewwel Qorti żbaljat meta injorat l-iskrittura tal-21 ta' Lulju 2010 u ma kkunsidratx

il-kontenut tal-istess skrittura bħala rinunzja tal-użukapjoni u dan kif jindikaw l-**Artikoli 2109** u **2110 tal-Kodiċi Ċivil**i li jaqraw:

> *«**2109**. (1) Ir-rinunzja għall-preskrizzjoni tista' tkun espressa jew taċita.*
> *(2) Ir-rinunzja taċita tiġi minn fatt li jissoponi l-abbandun tal-jedd akkwistat.*
>
> ***2110**. Min ma jistax jittrasferixxi, ma jistax jirrinunzja għall-preskrizzjoni ġa akkwistata.»*

16. Jgħidu li ġew imqanqla żewġ kwistjonijiet: (i) jekk ir-rinunzja għall-preskrizzjoni jkollhiex effett meta magħmula fil-konfront ta' terz minflok fil-konfront tal-parti li kontriha qed tiddekorri dik il-preskrizzjoni; u (ii) jekk ir-rinunzja għall-preskrizzjoni jkollhiex effett meta magħmula minn persuna li tkun trasferiet il-jeddijiet użukapiti lil ħaddieħor.

17. Jisħqu li d-duttrina hija manifestament kuntrarja għall-pożizzjoni addottata fis-sentenza appellata, fir-rigward ta' jekk rinunzja għall-preskrizzjoni jkollhiex effett meta magħmula fil-konfront ta' terz minflok fil-konfront tal-parti li kontriha qed tiddekorri dik il-preskrizzjoni:

> *«**Pugliese**: "La rinuncia all'usucapione è un atto unilaterale, che per produrre il suo effetto non abbisogna dell'accettazione dell'antico proprietario".*
>
> ***Laurent**: Dunod chiama il riconoscimento una interruzione convenzionale. Ciò vuol forse significare che occorra una convenzione o un concorso di consenso perchè siavi ricognizione? No, poiché Dunod cita come esempio il caso in cui il debitore dia incarico di pagare il creditore nella sua assenza, vale a dire quantunque il creditore non lo sappia o anche lo ignori. Se Dunod chiama la ricognizione una interruzione convenzionale, egli è perché ordinariamente essa risulta da un fatto giuridico che implica un concorso di volontà; ma è sufficiente la volontà colui che fa la confessione perchè la prescrizione sia interrotta. Questo è ammesso dalla dottrina e dalla giurisprudenza. Segue da ciò che la ricognizione*

può risultare dalle dichiarazioni emesse in un atto che il debitore o il possessore abbia stipulato con un terzo... Poco importa che il creditore non sia stato parte nell'atto: egli non se ne prevale per reclamare un diritto, egli lo invoca per constatare un fatto.

Baudry Lacantinerie et Tissier*: La rinuncia ad una prescrizione e un atto unilaterale; non occore che si vi sia accettazione da pare di colui che ne profitta.»*

18. Illi l-konvenuti jagħmlu referenza għal deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna fl-ismijiet ***Carmelo Caruana et v. Orsla Vella*** (Appell Superjuri 13/3/1953):

«B'liġi (art. 2214) ir-rinunzja għall-użukapjoni bħala "causa acquisitionis" tista' tkun taċita, ċjoè deduċibili minn fatt li jimplika l-abbandun tal-jedd akkwistat; u ma hemmx dubju li dawk iż-żewġ dikjarazzjonijiet huma tall; għaliex ma hux loġiku li jiġi ritenut li bniedem ikun qiegħed jipprevalixxi ruħu mill-preskrizzjoni akkwiżitiva ta' fond, meta dak il-bniedem igħid li l-fond hu ta' ħaddieħor. Inutili jingħad li ma ġiex pruvat li din ir-rinunzja taċita ġiet aċċettata mis-sid antik tal-fond, għax hu paċifiku fid-dottrina li "la rinunzia all'usucapione è un atto unilaterale, che per produrre il suo effetto non abbisogna dell'accettazione dell'antico proprietario".»

u ***Joseph Borg v. Nobbli Maria Testaferrata Bonnici*** (Appell Superjuri 24/3/1958):

«Hija dottrina komunement aċċettata illi r-rinunzja għall-preskrizzjoni hija manifestazzjoni unilaterali tal-volontà ta' min jirrinunzja, u mhux neċessarju illi l-kreditur jew is-sid, li bi profitt tiegħu ssir ir-rinunzja, jaċċettaha.»

19. Jisħqu li billi l-konvenuti Stephanie Grech u Margaret Mallan ma dehrux fuq l-iskrittura tal-21 ta' Lulju 2010, ma jagħmlux id-dikjarazzjoni ffirmata mill-attur anqas effettiva.

20. Il-konvenuti ma jaqblux mar-raġunament tal-Ewwel Qorti li peress

li meta saret l-iskrittura tal-21 ta' Lulju 2010, u l-attur ma kienx għadu sid tal-fond 28, Triq Xandru, Bormla, hu ma setax jirrinunzja għall-preskrizzjoni akwiżittiva. Il-konvenuti ma jaqblux ma dan minħabba li skont dak suċċitat, ir-rinunzja għall-preskrizzjoni hija biss att unilaterali li ma jikkomprendix trasferiment ta' jeddijiet minn persuna għall-oħra. Minbarra dan, l-Ewwel Qorti skartat il-konsegwenzi legali naxxenti mir-rexissjoni ta' kuntratt u ċjoè li skont l-**Artikolu 1209(1) tal-Kodiċi Ċivili**: «*Bir-rexxissjoni ta' kuntratt, jekk il-liġi ma tiddisponix xort'oħra, il-partijiet jiġu mqiegħda fl-istat li fih kienu qabel il-ftehim.*» Ifisser li l-att rexxiss jitqies li qatt ma seħħ *ex tunc* u l-partijiet jitqiegħdu f'sitwazzjoni daqslikieku l-att rexxiss qatt ma seħħ. F'dan il-każ għalkemm fid-data tal-iskrittura inkwistjoni l-fond numru 28 kien proprjetà ta' terz, il-kuntratt li bih inbiegħ il-fond 28 lit-terz ġie rexiss u l-fond irritorna għand l-attur tal-kawża tal-lum.

21. Dan ifisser li fil-mument li saret l-iskrittura tal-21 ta' Lulju, 2010 l-attur kien is-sid tal-fond inkwistjoni. Ir-rexissjoni għandha effett anke kontra terzi u dan anke b'referenza għall-**Artikolu 2110 tal-Kodiċi Ċivili** u *a contrariu sensu,* atti magħmula mit-trasferent wara l-att ta' trasferiment jieħdu effett meta l-att ta' trasferiment jiġi rexiss.

22. L-attur appellat jirrispondi billi jgħid illi ma jaqbilx mal-Ewwel Qorti li f'dan il-każ il-preskrizzjoni tal-10 snin mhix applikabbli. Jisħaq illi l-

ambjenti inkwistjoni dejjem iffurmaw parti mill-fond 28 u dan kif anke kienet il-fehma tal-periti inkarigati mill-attur. Konsegwentement, kienu l-konvenuti li kellhom iġibu prova illi dawn l-ambjenti kienu jappartjenu lilhom. Iżid illi l-kuntratt tal-1932 ma jipprovdix li dawn l-ambjenti jagħmlu parti mill-fond 29, li llum hu proprjetà tal-konvenut Holland. Ikompli illi l-konvenuti appellanti approfitaw ruħhom minn dan u ddikjaraw li dawn l-ambjenti jagħmlu parti mill-fond 29. Jisħaq illi hu kien daħal fi skrittura ma' Stephanie Grech fejn Grech kienet qed tirrinunzja għall-pretensjonijiet li kellha fuq l-ambjenti inkwistjoni u għal-liema kellha tirċievi ħlas mingħand l-attur[14]. Madankollu din l-iskrittura kienet ġiet iddikjarata nulla mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili u Stephanie u Mario Grech ġew ordnati jirrifondu lura l-flejjes li kien ħallas l-attur appellat[15].

23. Jgħid illi l-kuntratt li hu qiegħed jitlob li jiġi rexiss sar bi frodi u li sentejn qabel dan l-istess kuntratt, l-ambjenti inkwistjoni kienu ġew iddikjarati li jappartjenu lil terzi persuni fuq pjanti ffirmati bejn il-konvenuti *qua* appellanti. Jisħaq illi mhuwiex minnu li l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża biss fuq l-użukapjoni trentennali peress li l-Ewwel Qorti kkunsidrat anke li fuq bilanċ ta' provi ġie konkluż illi l-ambjenti inkwistjoni jagħmlu parti mill-fond 28 u mhux parti mill-fond 29.

[14] *Fol*. 55.
[15] *Fol.* 70 *et seq*. li huwa Rikors Numru 195/2017 SM – ***Mario u Stephanie konjugi Grech v. Francis Theuma*** – deċiża 13 ta' Novembru 2018.

24. Fir-rigward tal-iskrittura privata tal-21 ta' Lulju 2010 jgħid illi din l-iskrittura saret bi frodi min-naħa ta' Mario Grech u jgħid li hu ffirma għaliex daħak bih l-istess Grech. Jisħaq illi rexissjoni ta' kuntratt u invalidazzjoni ta' kuntratt mhumiex ugwali u la ma kienx sid il-fond ma setax jirrinunzja għad-drittijiet li kien laħaq akkwista bil-preskrizzjoni trentennali u li l-brani ċitati mill-appellanti mhumiex applikabbli fil-każ tal-lum.

25. Finalment ma tressaq l-ebda aggravju fir-rigward tat-tielet talba u li konsegwentement m'hemm l-ebda raġuni li din il-Qorti tirrevoka dik il-parti tad-*decide*.

Konsiderazzjonijiet Legali

26. L-Ewwel Qorti qieset li l-azzjoni odjerna ma tinkwadrax ruħha f'azzjoni ta' rivendika u b'hekk ma qisitx li kellha titressaq il-prova dijabolika. Mod ieħor, hija inkwadrat l-azzjoni bħala waħda ta' aċċertament ta' titlu.

27. Illi l-appellanti qed jinsistu illi bid-dikjarazzjoni magħmula fl-iskrittura privata tal-21 ta' Lulju 2010[16] l-attur kien qiegħed jirrinunzja għall-użukapjoni trentennali, u dan fid-dawl ukoll li għalkemm fil-mument li saret id-dikjarazzjoni l-attur ma kienx is-sid tal-fond 28, Triq Xandru,

[16] *Fol.* 297 *et. seq.*

Bormla, huwa reġa’ sar is-sid tal-fond 28, wara li l-kuntratt ta’ bejgħ tal-fond 28, li l-attur għamel mat-terz Clayton Chircop, ġie rexiss. Jisħqu li jekk din il-Qorti ssib li ma tapplikax l-użukapjoni trentennali, l-attur mhux se jkollu titlu konkret fuq liema jistrieħ.

28. Jiġi b’hekk, li dak li jrid jiġi indirizzat minn din il-Qorti sabiex jiġi determinat jekk tapplikax l-użukapjoni trentennali huwa jekk bid-dikjarazzjoni tal-attur fl-iskrittura privata tal-21 ta’ Lulju 2010, magħmula mill-attur, ġietx interrotta jew rinunzjata kwalunkwe użukapjoni trentennali li seta’ akkwista l-attur.

29. Illi fl-iskrittura tal-21 ta’ Lulju 2010[17] l-appellat u l-konvenut appellant Mario Grech iddikjaraw is-segwenti:

> *“i. Illi ż-żewġt ikmamar li jinsabu fit-tielet sular fil-fond 28, Triq Xandru, Bormla, jappartjenu lil Mario Grech peress li jifformaw parti mill-kerrejja proprjetà 29, Triq Xandru, Bormla, u dan skont kuntratt tat-28 ta’ Settembru tas-sena 1932*.
>
> *ii. Il-partijiet jippremettu illi hemm kwistjoni dwar lil min jappartjeni l-bejt.*
>
> *Il-partijiet għalhekk jaqblu s-segwenti:*
>
> > *1. Illi hekk kif isiru l-aċċertament tal-periti arkitetti inkarigati mill-partijiet dwar il-kmamar u l-bejt, Frank Theuma jobbliga ruħu li jikkompensa lil Mario Grech adegwatament.*
> >
> > *2. Fl-eventwalit illi l-partijiet ma jiftehmux fuq il-kumpens, Frank Theuma jgħaddi z-zewġt ikmamar lura lil Mario Grech, apparti l-kwistjoni tal-bejt.*
> >
> > *3. Dan il-ftehim huwa soġġett illi ma jinstabx kuntratt ieħor li jghid il-kuntrarju.*

[17] *Fol.* 297 *et. seq.*

4. Il-partijiet jobbligaw ruħhom illi jirrisolvu l-kwistjonijiet ta' bejniethom żmien tliet (3) xhur mil-lum."

30. X'wassal lill-istess attur jiddikjara dan mhux ċar. L-attur jgħid li kien mhedded[18]:

«AV: Naqblu li meta intom kontu għamiltu dik l-iskrittura inti kont għadek ma ħadtx pariri legali fuq il-proprjetà ta' Bormla ?

Xhud: Dana hmm s-Sur Mario Grech, beda jheddidni fuq it-telefon, u in...

AV: Però ħa nsaqsik fuq din, ara naqblux illi meta kontu ffirmajtu dik l-iskrittura inti kont għadek ma ħadt l-ebda parir legali.

Xhud: Exactly, exactly kont se immur għand il-pulizija, umbgħad l-avukat qalli mur għand il-pulizija. Għidt mhux ħa mmur għand il-pulizija biex inżommu kollox kalm you know umbgħad mort għand l-avukat tiegħu Ludvic Caruana, Ludvic Caruana kien hux hekk, yeah u dan qalli ejja ejja ħa nagħmlu biċċa karta, ma qallix ħa nagħmlu x'jismu eh, kuntratt jew ftehim biċċa karta, u jiena għamiltha għidt mela jiena dak il-kuntratt tan-1932 qatt ma kont rajtu. Il-kitba hekk tgħid iswed fuq l-abjad so. Umbgħad fihom għidt illi l-partijiet jobbligaw ruħhom li jissolvu l-kwistjonijiet ta' bejniethom fi zmien tliet xhur. Però jgħid ukoll illi.

AV: Illimita ruħek għal mistoqsijiet Sur Theuma. Illimita ruħek. Inti qed tgħid biex għamiltu dik l-iskrittura mort għand l-avukat tiegħu.

Xhud: Ehe hekk għidt .

AV: Li saqsejtek jien hu dan, naqblu li inti bħala l-avukat tal-fiducja tiegħek ma kontx ħadt pariri?

Xhud: Ma kontx ħadt parir, I felt trapped, they trapped me that's all there is to it. U ... qatt , jekk ma jinstabx id-dokument l-ieħor orrajt.

AV: Iġifieri inti biex iffirmajtu qgħadt fuq li qallek Mario Grech u l – avukat tiegħu, biex iffirmajt qgħadt kif qallulek huma?

Xhud: Qalli huma biex niffirma yes. Yeah.

AV: Allura mbgħad wara.

Xhud: Sabu dokumenti oħrajn għax kien il-x'jismu l-affidavit ta' nies li

[18] *Fol. 186A et. seq.*

kienu joqogħdu hemm.

AV: Daqshekk .

Xhud: Etc .

AV: Però Sur Theuma inti, inti qed tgħid ma ħadtx parir legali .

Xhud: Le .

AV: Però f'dak iż-żmien avukat tiegħek kellek le?»

31. Madankollu ma jidhirx li l-attur ittenta jirrexindi l-istess skrittura (kunċett mhux tant aljen għall-partijiet meta tqis li ġew rexissi diversi atti magħmulin bejn il-persuni involuti f'din is-saga kollha). Għalhekk din il-Qorti ma tistax sempliċement tinjora din l-iskrittura.

32. Illi ssir referenza għas-segwenti insenjament tal-qrati tagħna fejn jingħad li anke fejn ġiet akkwistata l-preskrizzjoni akkwiżittiva frott l-użukapjoni trentennali, xorta waħda jekk issir dikjarazzjoni li din qed tiġi rrinunzjata l-istess dikjarazzjoni sservi sabiex ittellef dik l-istess użukapjoni:

> *«… <u>d-dikjarazzjoni tal-preskrivent fis-sens li l-ħaġa mhix tiegħu, timplika rinunzja taċita għad-dritt akkwistat minnu bl-użukapjoni (Kollez. Vol. XXXV.I.105)»[19]</u>*
>
> *«Rinunzja espressa għad-dritt hemm bżonn li tirriżulta minn espressjonijiet ċari u univoċi ……..» (**Vol. XXXIV p. 11 p. 646**);*
>
> *«Rinunzji taċiti ta' drittijiet ma jistgħux jiġu desunti ħlief minn ċirkostanzi tali li jippresupponu b'mod ċar u uniku l-abbandun tad-dritt» – **Carmelo Galea v. Dottor Albert Camilleri noe**, App. Ċiv. 18 ta' Marzu 1977.*

[19] ***Lapsi Estates Limited v. Anthony sive Twanny Baldacchino et***, PA Ċivili – Onor. Joseph Zammit McKeon – Deċiża 29 ta' Novembru 2018 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 2023

33. Wara kollox għandna wkoll dispożizzjoni ċara fil-liġi, *viz*. l-**Artikolu 2108(2) tal-Kodiċi Ċivili**, li jgħid li tista' ssir rinunzja għall-preskrizzjoni ġa akkwistata.

34. Madankollu din il-Qorti trid tixtarr l-effett tal-istess skrittura fiċ-ċirkostanzi tal-każ tagħna u dan peress li ġiet imfassla u ffirmata meta l-attur ma kienx is-sid tal-fond numru 28 fi Triq Xandru Bormla. L**-Artikolu 2110 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi illi persuna ma tistax tirrinunzja għall-preskrizzjoni ta' oġġett li ma jistax jiġi trasferit minnha. Konsegwentement meta l-attur daħal fl-iskrittura tal-21 ta' Lulju 2010, il-**Kodiċi Ċivili** kienet tipprekludih milli jagħmel tali dikjarazzjoni. Konsegwentement, la dak iż-żmien il-fond 28, Triq Xandru Bormla, ma kienx jappartjeni lilu, hu ma setax jagħmel tali dikjarazzjoni. Illi din il-Qorti qieset l-argument imressaq mill-konvenuti, li peress li l-kuntratt ġie rexxiss allura l-fond treġġa' lura għand l-attur, daqslikieku l-bejgħ ma' Clayton Chircop ma sar qatt u konsegwentement l-iskrittura tal-2010 hija valida. Madankollu din il-Qorti ma tqisx li din iċ-ċirkostanza ssanzjonat att li l-liġi ma tqisux bħala validu biex tiġi rinunzjata l-preskrizzjoni. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk ma jistax jingħad li din id-dikjarazzjoni tista' tintuża bħala prova tar-rinunzja tal-użukapjoni trentennali.

35. Naraw issa jekk fil-fatt il-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' tletin sena

ġietx ippruvata.

36. Illi kif jidher mill-atti mressqa, il-familja ta' Jack Grima u ċjoè l-bejjiegħa tal-fond 28 Triq Xandru Bormla, kellhom dan il-fond fil-pussess tagħhom għal aktar minn tletin sena. Jack Grima kien wiret kwint mill-wirt ta' Carmelo Grima u xtara l-erba' kwinti l-oħra. Wara li miet Jack Grima, intestat fl-1967, il-fond għadda għand it-tfal tiegħu Maria, Matthew u Rita miżżewġa Vassallo. Fl-1967 is-sehem ta' Maria waqa' fuq ħutha. Fl-1981 miet Matthew ġuvni u ħalla eredi lill-ulied Rita. Fl-1999 mietet Rita li ħalliet eredi lill-uliedha u wara dawn biegħu l-fond lill-attur fl-2006. Illi fil-frattemp dan il-fond kien mikri lil terzi.

37. Illi mill-atti jidher li dawn it-terzi kienu jinkludu ċertu Assunta u Karmenu Cachia li baqgħu jikru l-fond sal-20 ta' Marzu 1981. Illi tressaq affidavit ta' binthom Mary Zarb[20], fejn iddikjarat illi l-post kien jikkonsisti fi tliet sulari u li kien hemm garigor u bejt li kienu jintużaw esklussivament mill-familja tagħha u li l-ġenituri tagħha għexu fil-fond għal madwar għoxrin sena sa ma miet missierha fl-1981.

38. Permezz tal-affidavit xehed ukoll William Carmel Camilleri, it-tifel ta' Robbie u Charles Camilleri, li krew il-fond mill-1982 sal-1994. Jgħid illi l-post kien jikkonsisti fi tliet sulari u taħt l-ogħla bejt, fit-tielet sular, kien

[20] *Fol.* 104.

hemm żewġt ikmamar li minnhom kien hemm aċċess għall-bejt tal-istess fond. Jgħid li dawn l-ambjenti kienu integrali għall-fond 28 u kienu jintużaw minn familtu bħala kmamar tas-sodda. Hu kien jgħix fil-fond mal-ġenituri tiegħu. Dan ikkonfermah fil-kontroeżami.

39. Wara dan il-perjodu l-attur jixhed, permezz tal-affidavit[21], illi wara l-konjuġi Camilleri u binhom, kien kera l-fond lil ċertu Jean Paul Mifsud li kien laqqa' lill-attur ma wieħed mit-tfal ta' Rita Vassallo wara li ma kellux bżonn aktar juża l-fond. L-attur jgħid illi l-fond ġie deskritt lilu bħala li għandu tliet sulari inkluż bis-sular ta' fuq nett, garigor u l-bejt.

40. Xehed ukoll ċertu Alfred Sultana li kien jgħix fil-fond numru 29 li fl-affidavit saħaq li kien hemm bieb komuni bejn fond numru 28 u 29 li kien jingħalaq bil-lejl[22]. Dan però kien fis-sular ta' isfel u infatti mhux kontestat li kien hemm bieb komuni sabiex il-fond 28 ikollu aċċess għall-bir. Fil-kontroeżami Alfred Sultana saħaq illi kien hemm żewġt ibjut separati għaż-żewġ kerrejja.

41. Dak li jikkontestaw il-konvenuti huwa li l-attur ma ġabx provi biżżejjed illi l-ambjenti inkwistjoni jagħmlu parti mill-fond 28. Fil-fatt l-appellanti jilmentaw illi: (i) f'kuntratt tal-1932[23] l-ambjenti inkwistjoni

[21] *Fol.* 26 *et seq.*
[22] *Fol.* 108.
[23] *Fol.* 216 *et seq.*

mhumiex imsemmija u hemm imniżżel illi l-fond 28 jinsab taħt bini ta' terzi; u (ii) f'xhieda minnhom l-attur, meta mistoqsi rigward din il-kwistjoni, jixhed li qed jirreferi għall-turġien proprjetà ta' terzi[24]. L-appellanti jisħqu illi l-attur kellu jġib hu prova ta' x'fond ieħor huwa sovrapost għall-fond 28 u ma jaqblux ma' dak li saħqet l-Ewwel Qorti li:

> *«Ma hemm l-ebda indikazzjoni fid-deskrizzjoni fil-kuntratt 'oriġinali' tal-fond numru 29 li dan kien sovrappost għalkollox jew in parti għall-post numru 28.* ***Huwa minnu li fid-deskrizzjoni oriġinali tal-fond numru 28 hemm indikat li hu soġġett għal beni ta' terzi, iżda m'hemm l-ebda indikazzjoni li r-riferenza hija għall-fond numru 29 u mhux għal xi fond kontingwu ieħor. Il-fond 29 mhux l-uniku fond li jmiss mal-fond 28. Lanqas hemm l-iċken indikazzjoni li l-ambjenti tat-tielet sular tal-fond 28 kienu xi darba għallinqas fiżikament jiffurmaw parti mill-fond 29. Għalhekk il-konvenuti ma rnexxilhomx juru li qatt kellhom titlu fuq l-ambjenti in kontestazzjoni tal-fond 28.» (enfasi miżjuda)***

42. Din il-Qorti tqis illi huwa minnu li l-kuntratt tal-1932 ma jitfax dawl fuq l-ambjenti inkwistjoni, minħabba li wara li saret referenza għalihom dawn ġew ingassati, madankollu ma ssirx anqas referenza għal dawn l-ambjenti fil-kuntratti mressqa mill-konvenuti fir-rigward tal-fond numru 29.

43. Illi wara li qieset l-atti kollha, din il-Qorti tikkonkludi li l-prova tal-preskrizzjoni akkwiżittiva bi tletin sena ġiet ippruvata mill-attur meta wieħed jikkunsidra: (i) l-istorja tal-fond; (ii) ix-xhieda ta' persuni li għexu fih matul is-snin (u li wieħed minnhom sarlu anke l-kontroeżami[25]); (iii) il-fatt illi kif xehdu Mario u Stephanie Grech il-fond ma kienx tagħhom qabel ma dan wirtietu Stephanie Grech, u bilkemm qatt daħlu fih; u (iv) il-fatt li

[24] *Fol.*166.
[25] *Fol.* 179G *et seq.*

l-ambjenti inkwistjoni jistgħu jiġu aċċessati biss mill-fond 28, kif ikkonfermat f'rapport minn perit *ex parte* li *viva voce* saħaq li l-kmamar mhumiex aċċessibli mill-fond adjaċenti u jwasslu għall-bejt permezz ta' garigor[26].

44. F'dan il-kuntest ma jreġix kif Stephanie Grech l-ewwel biegħet il-fond 29, Triq Xandru, Bormla u ftit snin wara biegħet l-ambjenti in disputa waħidhom. Din il-Qorti qieset ukoll li matul is-snin qatt ma kien hemm kwistjoni fuq dawn l-ambjenti, u kien Mario Grech li beda jivvanta pretensjonijiet fuq l-ambjenti wara li l-attur kien biegħ il-fond lil ċertu Clayton Chircop fl-2009.

45. Minħabba f'hekk il-Qorti qiegħda tasal għall-fehma li l-appell tal-konvenuti mhuwiex mistħoqq għaliex l-attur irnexxilu jipprova li kiseb l-ambjenti inkwistjoni b'titlu ta' preskrizzjoni akkwiżittiva tat-tletin sena.

46. B'danakollu l-Qorti ma tistax ma tirrimarkax illi strettament l-ewwel talba attiċi ma kinitx legalment korretta għaliex ma tistax tintalab in-nullità ta' kuntratt bejn terzi li l-attur ma kienx parti fih (ara ***Michael Fenech v. Maria Dolores Mifsud et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Lulju, 2023). Mod ieħor it-talba suppost kellha tkun biex jiġi dikjarat li l-kuntratt tas-7 ta' Marzu, 2019 ma jagħmilx stat fil-konfront tiegħu u ma jaffettwax

[26] *Fol.* 98 *et seq.* u *Fol.* 130A.

il-jeddijiet proprjetarji tiegħu (ara ***Perit Vincent Buhagiar et v. Grezzju Farrugia*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Ġunju, 2022 u ***Ines sive Iris Vella et v. John Seychell Navarro et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Marzu, 2022) u b'konsegwenza jintalab li s-sentenza tiġi insinwata bħala prova tat-titolu tal-attur.

47. Jirriżulta però li din il-kwistjoni li kienet is-suġġett tat-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti ġiet miċħuda mill-Ewwel Qorti u peress li l-konvenuti ma ressqu l-ebda aggravju miċ-ċaħda ta' din l-eċċezzjoni, din il-Qorti hija miżmuma milli tidħol fiha.

Deċide

Għal dawn ir-raġunijiet din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-appell tal-konvenuti u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż kontra l-istess konvenuti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef

Deputat Reġistratur
da