# QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

**IMHALLEF**

**ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI**
**B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.**

**Illum il-Hamis, 11 ta' Lulju 2024**

**Kawża Numru: 3**
**Rikors Guramentat Numru:- 910/2016JVC**

**Right Properties Limited [C 69124] u Kepler Limited [C 69273) bhala successuri fit-titolu tas-socjeta Sedna Limited [C 37858]**

**vs**

1. **Carmel Azzopardi detentur tal-Karta ta' Identita Numru 953050M;**

2. **Paul Azzopardi detentur tal-Karta ta' Identita' Numru: 159078M;**

3. **John Mary maghruf bhala Jimmy Azzopardi detentur tal-Karta ta' Identita' Numru: 504970M;**

4. **Christian Azzopardi detentur tal-Karta ta' Identita' Numru: 45688M;**

5. **Clyde Azzopardi, detentur tal-Karta ta' Identita Numru: 183892M; u**

6. **John Azzopardi detentur tal-Karta ta' Identita Numru: 407374M u b'digriet datat 7 ta' Lulju 2021 gew kjamati fil-kawza Marisa Cachia (223576M) u Rosianne Azzopardi (139287M)**

**Il-Qorti,**

Regghet rat ir-rikors guramentat ta' Right Properties Limited et li jaqra kif isegwi:

'Permezz ta' att pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia datat ghoxrin (20) ta' Frar, 1998 is-socjeta S.N. Properties Limited xtrat minghand is-socjeta P.A.M. Limited u minghand Mario Galea Testaferrata u wliedu Camille mart John Mary Scerri, James Galea Testaferrata, l-Avukat Dottor Simon Testaferrata u Maria Galea Testaferrata l-art indiviza konsistenti fi tlett plots tal-kejl komplessiv ta' circa disat elef mija' sebgha u tletin metri kwadri (9,137m.k.) kif delinejati bil-blue fuq pjanta annessa mal-imsemmi att u annessa u mmarkata bhala Dokument B u kif identifikati fuq is-site plan annessa u mmarkata bhala Dokument C, fil-Birguma limiti tan-Naxxar. Kopja ta' dan l-att pubbliku qieghda tigi hawn unita u mmarkata bhala Dokument RK 1.

Permezz ta' att pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia datat ghaxra (10) ta' April, 2006 is-socjeta S.N. Properties Limited bieghet u ttrasferiet lis-socjeta' Sedna Limited fost propjetajiet ohra l-imsemmija art indiviza konsistenti ft tlett plots tal-kejl komplessiv ta' circa disat elef mija' sebgha u tletin metri kwadri (9,137m.k.) fil-Birguma limiti tan-Naxxar. Kopja ta' dan l-att pubbliku qieghda tigi hawn unita u mmarkata bhala Dokument RK2.

Permezz ta' att pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia datata 12 ta' Settembru, 2016 l-imsemmija art indiviza konsistenti fi tlett plots tal-kejl komplessiv ta' circa disat elef mija' sebgha u tletin metri kwadri (9,137m.k.) fil-Birguma limiti tan-Naxxar giet trasferita indivizament u segwitu ghall-"Draft Terms of Division of Company" lis-socjetajiet rikorrenti attrici f'ishma ugwali, b'mod illi l-imsemmija proprjeta illum tghajjat lis-socjetajiet rikorrenti attrici indivizament bejniethom. Kopja ta' dan l-att pubbliku qieghda tigi hawn unita u mmarkata bhala Dokument RK3.

Is-socjetajiet rikorrenti attrici skoprew illi parti mill-art li llum hija indivizament proprjeta taghhom u senjatament dik li tinsab immarkata bl-ittra "C" fil-pjanti hawn uniti u li qed jigu mmarkati bhala Dokument RK 4 u RK 5 giet okkupata illegalment, abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi mill-konvenuti.

Interpellati sabiex jizgombraw mill-imsemmija art il-konvenuti jew minn minnhom baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza sabiex jintalab l-izgumbrament tal-konvenuti mill-imsemmija porzjon ta' art proprjeta indiviza tas-socjetajiet rikorrenti attrici.

Ghalhekk l-esponenti socjetajiet rikorrenti umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti ghar-ragunijiet premessi joghgobha:

(1) prevja dikjarazzjoni li l-konvenuti jew min minnhom ma ghandhomx titolu validu fil-ligi u konsegwentement titolu sabiex legalment u legittimament jokkupaw l-art fil-Birguma limiti tan-Naxxar, ahjar indikata u identifikata permezz tal-ittra "C" fil-pjanti hawn uniti u mmarkati bhala Dokument RK 4 u RK 5 tordna lill-istess konvenuti jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju iffissat mill-istess Onorabbli Qorti jizgombraw mill-imsemmija art fil-Birguma, Naxxar, ahjar indikata u identifikata bl-ittra "C" fil-pjanti unti Dokument RK4 u RK 5;

(2) konsegwentement prevja dikjarazzjoni li l-konvenuti jew min minnhom okkupaw l-imsemmija art fil-Birguma limiti tan-Naxxar, ahjar indikata u identifikata permezz tal-ittra "C" fil-pjanti hawn uniti u mmarkati bhala Dokument RK 4 u RK 5 minghajr titolu validu fil-ligi u ghalhekk illegalment tillikwida

dak il-kumpens ghall-okkupazzjoni li huwa xieraq okkorrendo bl-ghajnuna ta' periti nominandi;

(3) tikkundanna lill-istess konvenuti jew min minnhom sabiex ihallsu dak l-ammont konsistenti f'kumpens ghall-okkupazzjoni li jigi hekk likwidat.

Bl-imghaxxijiet legali u bl-ispejjez kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunt ghas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata tal-intimati Carmel Azzopardi et li taqra kif isegwi:

1. 'Preliminarjament, l-intimat Carmelo Azzopardi (ID 953050M) mhuwiex il-legittimu kontradittur u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante illi kull sehem illi huwa kellu mill-ghalqa maghrufa bhala 'Ta' Birguma' ta' kejl superficjali ta' circa 3,690 metri kwadri li tinsab fil-Birguma, fil-limiti tal-Gharghur u tan-Naxxar [liema ghalqa evidentement tifforma parti mill-art mertu ta din il-kawza] giet assenjata lis-seba' (7) uliedu permezz tal-kuntratt ta' divizjoni datat 29 ta' Settembru, 2015 in atti Nutar Dottor Carmel Gafa' (kopja hawn annessa bhala Dok. 'A').

2. Preliminarjament ukoll, in-nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju stante illi ma gewx imharrka l-komproprjetarji kollha tal-ghalqa fuq imsemmija illi evidentement tifforma parti mill-porzjon diviza t'art mertu ta' din il-kawza illi akkwistaw l-imsemmija ghalqa b'titolu ta' preskrizzjoni akkwizittiva u sussegwentement akkwistaw bejniethom flimkien u solidalment l-intier taghha l-imsemmija ghalqa permezz tal-

fuq imsemmi kuntratt ta' divizjoni, u dan kif se jigi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza.

3. Illi, in linea preliminari wkoll, l-azzjoni intentata mis-socjetajiet rikorrenti hija monka, irrita u/jew nulla u t-talbiet minnhom intavolati ma jistghu qatt jigu akkolti u din l-azzjoni ma tista' qatt tirnexxi stante illi l-istess socjetajiet rikorrenti naqsu milli jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti biex tippronunzja r-rexissjoni u/jew it-thassir tal-att dikjaratorju datat 14 ta' Settembru, 2004 in atti Nutar Dottor Erika Vella (kopja hawn annessa bhala Dok. 'B') kif ukoll tal-att ta' divizjoni datat 29 ta' Settembru, 2015 in atti Nutar Dottor Carmel Gafa (Dok. 'A') u, konsegwentement, minghajr it-thassir tal-imsemmija zewg kuntratti pubblici, din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt tiddikjara illi "il-konvenuti jew min minnhom ma ghandhomx titolu validu fil-ligi" u tghaddi biex tordna l-izgumbrament mill-imsemmija art.

4. Illi, sussidjarjament u minghajr ebda pregudizzju ghas-sueccepit, u fil-mertu, it- talbiet tas-socjetajiet rikorrenti huma kompletament infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt stante illi l-porzjon diviza t'art in kwistjoni tappartjeni lill-intimati Paul Azzopardi (ID 159078M), John Mary maghruf bhala Jimmy Azzopardi (ID 504970M), Christian Azzopardi (ID 45688M), Clyde Azzopardi (ID 183892M) u John Azzopardi (ID 407374M) u liz-zewg huthom l-ohra Marisa mart Victor Cachia (detentrici tal-Karta tal-Identita' Numru 223576M) u Rosianne Azzopardi (detentrici tal-Karta tal-Identita' Numru 139287M) b'titolu ta' preskrizzjoni akkwizittiva stante illi huma u l-ante kawza taghhom ilhom jokkupaw, jippossjedu u jaghmlu uzu mill-ghalqa maghrufa bhala "Ta' Birguma" ta' kejl superficjali ta' circa 3,690 metri

kwadri li tinsab fil-Birguma, fil-limiti tal-Gharghur u tan-Naxxar [liema ghalqa evidentement tifforma parti mill-art mertu ta' din il-kawza] ghal ferm izjed minn tletin (30) sena b'mod kontinwu, pacifiku, mhux miksur, pubbliku u bl-animu car illi l-intimati u l-ante kawza taghhom kienu qeghdin hekk jokkupaw, jippossjedu u jaghmlu uzu mill-imsemmija ghalqa u jgawduha bhallikieku hija proprjeta' taghhom. Ir-rispondenti jzidu jtennu illi huma u l-ante kawza taghhom dejjem zammew l-imsemmija ghalqa f'isimhom u mhux f'isem haddiehor u qatt ma hallsu ebda qbiela jew kwalsijasi korrispettiv iehor lil terzi u dan propju ghaliex kemm huma kif ukoll l-ante kawza taghhom dejjem gawdew u okkupaw l-imsemmija ghalqa bhallikieku hija taghhom. Oltre dan, l-istess ghalqa giet debitament dikjarata fl-att ta' trasferiment *causa mortis* datat 18 t'Awissu, 2015 in atti Nutar Dottor Carmel Gafa (kopja hawn annessa u mmarkata Dok. 'C') in segwitu ghall-mewt ta' Petrina Azzopardi, mart l-intimat Carmelo Azzopardi u omm l-intimati l-ohra kollha.

5. Illi ghaldaqstant l-intimati qeghdin jeccepixxu l-preskrizzjoni trentennali a tenur tal-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili.

6. Illi ghall-istess ragunijiet sueccepiti s-socjetajiet rikorrenti m'ghandhom ebda dritt li jitolbu minghand r-rispondenti l-hlas ta' danni ghall-okkupazzjoni bla titolu tal-ghalqa in kwistjoni illi l-istess esponenti u l-ante kawza taghhom ilhom jokkupaw, jahdmu, jippossjedu u jgawdu bil-mod deskritt fir-raba' paragrafu ta' din ir-Risposta Guramentata ghal ghexieren ta' snin.

7. Salv eccezzjonijiet ohra talvolta permissibbli skond il-ligi.'.

Rat ir-rikors tas-socjetajiet rikorrenti ntavolat nhar l-1 ta' Dicembru, 2020 a fol. 196 tal-process fejn talbu li jkun hemm il-kjamata fil-kawza ta' Marisa Cachia u Rosianne Azzopardi li ghandhom l-interess guridiku mehtieg sabiex jigu msejjha fil-kawza, rat illi ma dahlitx risposta u rat id-digriet tal-Qorti datat 7 ta' Lulju, 2021 fejn il-Qorti laqghet it-talba u ordnat il-kjamat fil-kawza tal-persuni ndikati fir-rikors a spejjez tas-socjeta' rikorrenti.

Rat ir-risposta guramentata  tal-kjamati in kawza Marisa mart Victor Cachia et li taqra kif isegwi:

1. 'Preliminarjament, l-intimat Carmelo Azzopardi (ID 953050M) mhuwiex il-legittimu kontradittur u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante illi kull sehem illi huwa kellu mill-ghalqa maghrufa bhala 'Ta' Birguma' ta' kejl superficjali ta' circa 3,690 metri kwadri  li tinsab fil-Birguma, fil-limiti tal-Gharghur u tan-Naxxar [liema ghalqa evidentement tifforma parti mill-art mertu ta' din il-kawza] giet assenjata lis-seba' (7) uliedu permezz tal-kuntratt ta' divizjoni datat 29 ta' Settembru, 2015 in atti Nutar Dottor Carmel Gafa'.

2. Illi, in linea preliminari wkoll, l-azzjoni intentata mis-socjetatijiet rikorrenti hija monka, irrita u/jew nulla u t-talbiet minnhom intavolati ma jistghu qatt jigu akkolti u din l-azzjoni ma' tista' qatt tirnexxi stante illi l-istess socjetajiet rikorrenti naqsu milli jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti biex tippronunzja r-rexissjoni u/jew it-thassir tal-att dikjaratorju datat 14 ta' Settembru, 2004 in atti Nutar Dottor Erika Vella kif ukoll l-att ta' divizjoni datat 29 ta' Settembru, 2015 in atti Nutar Dottor Carmel Gafa' u, konsegwentement, minghajr it-thassir tal-imsemmija zewg kuraturi pubblici, din l-Onorabbli

Qorti ma' tista' qatt tiddikjara illi "il-konvenuti jew min minnhom ma ghandhomx titolu validu fil-ligi" u tghaddi biex tordna l-izgumbrament mill-imsemmija art.

3. Illi, sussidjarjament u minghajr ebda pregudizzju ghas-sueccepit, u fil-mertu, it-talbiet tas-socjetajiet rikorrenti huma kompletament infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt stante illi l-porzjon diviza t'art in kwistjoni tappartjeni lill-intimati Paul Azzopardi (ID 159078M), John Mary maghruf bhal Jimmy Azzopardi (ID 504970M), Christian Azzopardi (ID 45688M), Clyde Azzopardi (ID 183892M) u John Azzopardi (ID 407374M) u lill-intimati odjerni Marisa mart Victor Cachia (detentrici tal-Karta tal-Identita' Numru 223576M) u Rosianne Azzopardi (detentrici tal-Karta tal-Identita' Numru 139287M) b'titolu ta' preskrizzjoni akkwizittiva stante illi huma u l-ante kawza taghhom ilhom jokkupaw, jippossjedu u jaghmlu uzu mill-ghalqa maghrufa bhala 'Ta' Birguma' ta' kejl superficjali ta' circa 3,690 metri kwadri li tinsab fil-Birguma, fil-limiti tal-Gharghur u tan-Naxxar [liema ghalqa evidentement tifforma parti mill-art mertu ta' din il-kawza] ghal ferm izjed minn tletin (30) sena b'mod kontinwu, pacifiku, mhux miksur, pubbliku u bl-animu car illi l-intimati u l-ante kawza taghhom kienu qeghdin hekk jokkupaw, jipposjedu u jaghmlu uzu mill-imsemmija ghalqa u jgawduh bhallikieku hija proprjeta' taghhom. Ir-rispondenti jzidu jtennu illi huma u l-ante kawza taghhom dejjem zammew l-imsemmija ghalqa f'isimhom u mhux f'isem haddiehor u qatt ma hallsu ebda qbiela jew kwalsijasi korrispettiv iehor lil terzi u dan proprju ghaliex kemm huma u kif ukoll l-ante kawza taghhom dejjem gawdew u okkupaw l-imsemmija ghalqa bhallikieku hija taghom. Oltre dan, l-istess ghalqa giet debitament dikjarata fl-

att ta' trasferiment *causa mortis* datat 18 t'Awissu, 2015 in atti Nutar Dottor Carmel Gafa in segwitu ghall-mewt ta' Petrina Azzopardi, mart l-intimat Carmelo Azzopardi u omm l-intimati l-ohra kollha.

4. Illi ghaldaqstant l-intimati qeghdin jeccepixxu l-preskrizzjoni trentennali a tenur tal-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili.

5. Illi ghall-istess ragunijiet succepiti s-socjetajiet rikorrenti m'ghandhom ebda dritt li jitolbu minghand ir-rispondenti l-hlas ta' danni ghall-okkuppazzjoni bla titolu tal-ghalqa in kwistjoni illi l-istess esponenti u l-ante kawza taghhom ilhom jokkupaw, jahdmu, jippossjedu u jgawdu bil-mod deskritt fir-raba' paragrafu ta' din ir-Risposta Guramentata ghal ghexieren ta' snin.

6. Salv eccezzjonijiet ohra talvolta permissibbli skond il-ligi.'.

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, pjanti, certifikat tal-mewt, ricerki testamentarji pubblici u sigrieti, testmenti, ittra ufficjali, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi nhar il-15 ta' Dicembru, 2022 inghatat sentenza preliminari minn din il-Qorti kif preseduta fejn giet sospiza l-prolazzjoni tad-decizjoni fir-rigward it-tielet eccezzjoni mqajjma mill-intimati u t-tieni eccezzjoni tal-kjamati fil-kawza relatata mal-allegata nullita' tal-azzjoni tar-rikorrenti u ordnat il-prosegwiment tal-kawza fil-mertu kollu u l-eccezzjonijiet li fadal;

Rat illi fil-verbal datat 31 ta' Ottubru, 2023 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni fuq l-eccezzjonijiet tal-intimati u l-kjamati

fil-kawza li fadal bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet fl-atti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

**Ikkunsidrat:**

Illi in sintesi l-kawza odjerna titratta t-talba ghall-izgumbrament tal-intimati u l-kjamati in kawza minn porzjon art tal-kejl ta' tlett elef sitt mija u disghin metri kwadri (3,690m.k.) fil-Birguma limiti tan-Naxxar akwistata mis-socjetajiet rikorrenti flimkien ma' porzjonijiet ta' art akbar permezz ta' kuntratt tat-12 ta' Settembru, 2016 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia. Is-socjetajiet rikorrenti jsostnu li l-intimati u l-kjamati in kawza qeghdin jokkupaw illegalment, abbuzivament u minghajr titolu validu fil-ligi l-porzjon art imsemmija u ghalhekk ipprocedew b'din il-kawza fejn talbu li jigi dikjarat li l-intimati jew min minnhom m'ghandhomx titolu validu fil-ligi sabiex jokkupaw l-art in kwistjoni li tinsab fil-Birguma limiti tan-Naxxar. Talbu wkoll sabiex konsegwentment u prevja d-dikjarazzjoni li l-intimati jew min minnhom qeghdin jokkupaw l-art minghajr titolu validu fil-ligi, tillikwida kumpens ghall-okkupazzjoni li huwa xieraq u dan okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi.

Illi nhar il-15 ta' Dicembru, 2022 din il-Qorti kif preseduta tat decizjoni preliminari relatata mal-preskrizzjoni akwizittiva trentennali u eccezzjonijiet ohra. Ghalhekk id-decizjoni odjerna hija limitata unikament ghat-tielet eccezzjoni mqajjma mill-intimati u t-tieni eccezzjoni tal-kjamati fil-kawza relatata mal-allegata nullita' tal-azzjoni tas-socjetajiet rikorrenti u t-talba relatata mad-danni.

**Kunsiderazzjonijiet relatati mal-azzjoni:**

Illi l-kawza odjerna hija l-hekk imsejha *actio rei vindicatoria* cioe' azzjoni ta' indoli petitorja li tippressupponi titolu ta' proprjeta'. Is-sub-artikolu 1 tal-Artikolu 322 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi li sid ta' haga ghandu jedd jitlobha lura minghand kull pussessur. Hekk jaqra:

> '322. (1) Bla ħsara ta' fejn il-liġi tgħid xort'oħra, is-sid ta' ħaġa għandu jedd jitlobha lura mingħand kull pussessur.'.

A propozitu l-Qorti tal-Appell fid-decizjoni tas-27 ta' Marzu, 2020 fl-ismijiet **Emanuel Cauchi -vs- George Grech et** elenkat diversi punti li ghandhom jigu osservati fl-*actio rei vindicatoria* li din il-Qorti thoss li huwa opportun li jigu riprodotti. Dawn huma illi:

> '9. Fl-ewwel lok din il-Qorti thoss li għandu raġun il-konvenut ghandu ragun jilmenta li l-ewwel Qorti kienet skorretta meta iriteniet li ladarba huwa fl-eċċezzjonijiet tiegħu ivvanta titolu fuq l-art inkwistjoni, allura sta għalih (il-konvenut) fl-ewwel lok li jipprova t-titolu tiegħu. Il-ġurisprudenza nostrana adirittura tgħallem il-kontra ta' dak li rriteniet l-ewwel Qorti. Huwa dejjem l-attur li fl-ewwel lok irid jipprova t-titolu tiegħu, kemm jekk il-konvenut possessur ikun iddefenda ruħu bil-pussess, u kemm jekk ikun invoka t-titolu fuq l-art mertu tal-azzjoni. Din il-qorti fil-fatt tagħmel riferenza għas-segwenti insenjament tal-qrati tagħna:
>
> - L-attur f'kawża rivendikatorja jrid jipprova d-dritt tiegħu ta' proprjeta` fuq il-ħaġa rivendikata u tali prova trid tkun kompleta u konklussiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-

iċken, imur favur il-konvenut possessur.[1]

- Min jitlob ir-rivendikazzjoni ta' immobbli għandu d-dover li qabel xejn jipprova l-proprjeta` tiegħu. Il-konvenut f'din l-azzjoni ma għandux għalfejn jiftaħ ħalqu sakemm issir il-prova u jekk dik il-prova ma ssirx huwa għandu jirbaħ il-kawża......Jekk lill-Qorti jidher li hemm l-inqas dubju dwar il-proprjeta` tar-rivendikant, hija għandha ssostni lill-possessur.[2]

- Darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar. Ladarba l-attur jissodisfa l-piż tal-prova billi juri t-titolu tiegħu, jinkombi lill-konvenut li jikkontrapponi, permezz ta' provi ċari, uniċi u indubbi, it-titolu proprju.[3]

- Meta jissussisti xi dubju dwar it-titolu reklamat mill-attur, il-qorti ma jinħtiġilhiex tidħol fl-eżami tal-allegat titolu tal-konvenut għaliex f'dik l-eventwalita` xejn ma jkun ifisser li l-konvenut ma jipprova bl-ebda mod la t-titolu, la bil-preskrizzjoni u lanqas mod ieħor li hu l-proprjetarju. Una volta dubju dwar it-titolu tal-attur ma jeżistix, jikombi fuq il-konvenut li jaddotta linja difensjonali adegwata u b'saħħitha biex jinnewtralizza t-titolu pruvat tal-atturi rivendikanti billi jopponi għalih b'titolu b'saħħtu u ċert.[4]

- Jekk l-attur ma jippruvax it-titolu tiegħu m'hemmx lok li l-qorti tgħaddi biex teżamina l-provi tal-konvenut li hu jkun

---

[1] **Mario Galea Testaferrata et v. Giuseppi Said et** (Q. App. 1 ta' Lulju 2005)

[2] **Perit Carmelo Falzon v. Alfred Curmi** (Prim' Awla, 5 ta' Ottubru 1995)

[3] **Cassar noe v. Barbara et** (Q. App. –Sede Kumm. - 7 ta' Ottubru 1980)

[4] **Nancy Mangion et v. Albert Bezzina Wettinger** (Q. App. 5 ta' Ottubru 2001)

ressaq biex jipprova t-titolu tiegħu.[5]

10. L-ewwel Qorti naqset għal kollox milli teżamina t-titolu vantat mill-attur. Hija eżaminat it-titolu vantat mill-konvenut, dehrilha li dan ma ġiex pruvat u għalhekk awtomatikament u konsegwentement ikkonkludiet li l-attur ipprova t-titolu tiegħu! Dan huwa skorrett għall-aħħar u għalhekk l-ewwel aggravju tal-konvenut huwa ampjament fondat.'

Illi applikati dawn il-punti ghal fatti tal-kaz odjern, il-Qorti a skans ta' ripetizzjoni taghmel referenza ampja ghal provi kollha mressqa fl-atti u li gja gew riportati fid-decizjoni preliminari tal-15 ta' Dicembru, 2022 a fol. 263 et seq tal-process. Il-Qorti ma tarax li ghandha wisq fuq xiex tipprolunga, dan billi minn harsa lejn il-provi kollha esebiti fl-atti, nkluzi dawk dokumentarji mressqa mis-socjetajiet rikorrenti, tqis li l-prova tat-titolu tar-rikorrenti hija wahda sodisfacenti sal-grad rikjest mil-ligi f'dawn il-proceduri.

Illi dwar it-titolu vantat mill-intimati u l-kjamati in kawza, dan kien unikament ibbazat fuq il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali a tenur tal-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Dwar il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali, inghatat decizjoni preliminari nhar il-15 ta' Dicembru, 2022 a fol. 263 et seq tal-process fejn gie deciz li l-elementi rikjesti sabiex tissussisti din id-difiza huma mankanti. Jikkonsegwi ghalhekk li l-intimati u l-kjamati in kawza m'ghandhomx titolu fuq l-art mertu tal-kawza odjerna.

**Ikkunsidrat ulterjorment:**

---

[5] **Norbert Agius v. Anthony Vella et** (Q. App. 25 ta' April 2008)

**<u>It-tielet eccezzjoni tal-intimati u t-tieni eccezzjoni tal-kjamati in kawza – azzjoni hija monka, irrita u nulla billi s-socjetajiet rikorrenti naqsu milli jitolbu lill-Qorti tippronunzja r-rexissjoni u/jew it-thassir ta' zewg dokumenti:</u>**

Illi kemm l-intimati, kif ukoll il-kjamati in kawza eccepew in linea preliminari li l-azzjoni tentata mis-socjetajiet rikorrenti hija monka, irrita u/jew nulla u t-talbiet minnhom intavolati ma jistghu qatt jigu akkolti u din l-azzjoni ma tista' qatt tirnexxi stante li l-istess socjetajiet rikorrenti naqsu milli jitolbu lil din l-Qorti biex tippronunzja r-rexissjoni u/jew it-thassir tal-att dikjaratorju datat 14 ta' Settembru, 2004 in atti Nutar Dottor Erika Vella, kif ukoll l-att ta' divizjoni datat 29 ta' Settembru, 2015 in atti Nutar Dottor Carmel Gafa u konsegwentement, minghajr it-thassir tal-imsemmija zewg kuntratti pubblici, din l-Qorti ma tista' qatt tiddikjara li 'l-konvenuti jew min minnhom ma ghandhomx titolu validu fil-ligi' u tghaddi sabiex tordna l-izgumbrament mill-imsemmija art.

Illi l-intimati, u l-kjamati in kawza, jibbazaw l-eccezzjoni taghhom fuq zewg dokumenti ossia att dikjaratorju datat 14 ta' Settembru, 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Erika Vella esebit a fol. 59 et seq tal-process u l-iehor kuntratt ta' divizjoni datat 29 ta' Settembru, 2015 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Gafa esebit a fol. 61 et seq tal-process.

Illi l-ewwel kuntratt tal-14 ta' Settembru, 2004 atti Nutar Erika Vella huwa att dikjaratorju li permezz tieghu Petrina Azzopardi u wliedha ddikjaraw personalment ghand Nutar, li l-ghalqa maghrufa bhala 'Ta' Birguma' tintuza ghal skop ta' xoghol tal-ghalqa u dan ix-xoghol kien isir minn ferm qabel minn zmien Pawlu Sant – missier Petrina Azzopardi u nannu tal-intimati ghal

aktar minn tletin (30) sena. Iddikjaraw ukoll li dan ix-xoghol ghadhom jaghmluh sallum u ghal kull buon fini u effett tal-ligi ddikjaraw li huma kienu kontinwament u pubblikament fil-pussess tal-art ghal perijodu ta' aktar minn tletin (30) sena. In oltre ddikjaraw li dan il-perijodu qatt ma gie miksur u kellhom il-pussess pacifiku u mhux ekwivoku bhal li kieku din l-immobbli kienet tappartjeni esklussivament u internament lill-komparenti ghal ahhar tletin (30) sena. Iddikjaraw li huma qatt ma gew immolestati u ghalhekk ipposjedew *animo domini*.

Illi t-tieni kuntratt tad-29 ta' Settembru, 2015 atti Nutar Carmel Gafa huwa att ta' divizjoni fejn l-art mertu tal-kawza odjerna tal-kejl ta' tlett elef sitt mija u disghin metri kwadri (3,690m.k.) fil-Birguma limiti tan-Naxxar giet diviza bejn l-ahwa kollha.

Fil-fehma tal-Qorti l-fatt li s-socjetajiet rikorrenti naqsu milli jaghmlu talba sabiex il-Qorti tippronunzja r-rexissjoni u/jew it-thassir tal-imsemmija zewg atti ma jirrendix l-azzjoni ntentata bhala wahda monka, irrita u nulla. Fl-ewwel lok iz-zewg atti huma t-tnejn atti dikjaratorji bbazati semplicement fuq dak iddikjarat mill-partijiet u m'huma sorretti minn l-ebda dokumenti bhala prova ta' titolu. Infatti b'referenza partikolari ghal kuntratt ta' divizjoni tad-29 ta' Settembru, 2015 atti Nutar Carmel Gafa (fol. 61) fl-imsemmi kuntratt hemm iddikjarat li n-Nutar gie ezentat milli jaghmel ir-ricerki. Dan ikkonfermah l-istess Nutar Carmel Gafa fid-deposizzjoni tieghu moghtija nhar it-3 ta' Gunju, 2021 a fol. 184 et seq tal-process. Spjega illi:

'Xhud: Le m'ghamiltx ricerki. Filfatt il-partijiet fl-ahhar parti tal-kuntratt, ezentawni milli naghmel ir-ricerki, tajjeb? Pero minkejja dan, divizjoni, m'hija qatt good title. Ahna bhala n-

> nutara ma noqghodux fuq divizjoni imma mmorru ghal kuntratt originali, tajjeb? Fin-Notarial Profession and Notarial Archives Act, Chapter 55 tat-2012, all right; "A Notary shall ipso jure be exempt from examining the title to an immovable which is the subject matter of any of the following acts he publishes; a donation; a partition made between person related to each other by consanguinity or affinity in the direct line to any degree". Jigifieri apparti li ezentawni l-klienti, jiena protett mill-ligi illi jiena m'ghandix, jiena ezentat mill-obbligu li naghmel ir-ricerki. Tajjeb? U dik ghadha hemm sal-lum. Dik dika dik,'.

Fit-tieni lok, il-Qorti ma tistax tifhem l-ghala l-fatt li ma ntalbitx ir-rexissjoni tal-imsemmija atti, jipprekludi lill-Qorti milli tiddikjara li l-konvenuti jew min minnhom m'ghandhomx titolu validu fil-ligi biex konsegwentement tordna l-izgumbrament mill-imsemmija art.

Illi kif inghad precedentement, il-kawza odjerna hija l-*actio rei vindicatoria* fejn la darba r-rikorrenti prova t-titolu tieghu jispetta lill-intimat li jippruvaw titolu ahjar. Fil-kaz odjern m'hemmx dubju dwar it-titolu tajjeb tas-socjetajiet rikorrenti, filwaqt li t-titolu avanzat mill-intimati gie michud. Ghalhekk m'hemmx xejn xi jzomm lil din il-Qorti milli tiddikjara li l-intimati m'ghandhomx titolu validu fil-ligi gjaladarba ma giex ippruvat it-titolu taghhom. Illi la darba tinghata decizjoni f'dan is-sens, id-decizjoni minnha nfisha hija titolu ezekuttiv hekk kif jiddisponi l-Artikolu 253 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Sentenza, darba li tinghata, tikkostitwixxi dejjem titolu

ezekuttiv u tista' tigi enforzata wara jumejn li tinghata, jekk ma jkunx fiha kondizzjonijiet sospensivi u/jew kundizzjonijiet ohra kif specifikati fil-ligi. Jsegwi ghalhekk li la darba s-socjetajiet rikorrenti jkollhom f'idejhom id-decizjoni odjerna b'konferma tat-titolu taghhom awtomatikament it-titolu tal-intimat jisfuma fix-xejn.. Konsegwentement il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

**<u>Is-sitt eccezzjoni tal-intimati u l-hames eccezzjoni tal-kjamati in kawza – danni:</u>**

Illi l-intimati u l-kjamati in kawza eccepew li s-socjetajiet rikorrenti m'ghandhom ebda dritt li jitolbu minghandhom l-hlas ta' danni ghall-okkupazzjoni bla titolu tal-ghalqa in kwistjoni li huma u l-antekawza taghhom ilhom jokkupaw, jahdmu, jipposjedu u jgawdu bil-mod deskritt fir-raba' paragrafu ta' din ir-risposta guramentata ghal ghexieren ta' snin.

Illi s-socjetajiet rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom talbu li d-danni ghandhom jigu likwidati *arbitrio boni viri* fejn l-ammont jigi stabbilit *ex aeque et bono* mill-gudikant.

Illi fl-atti s-socjetajiet rikorrenti ma ressqu l-ebda prova biex jippruvaw l-quantum ta' danni allegatament sofferti minnhom, infatti lanqas ma talbu n-nomina ta' perit ghal dan l-iskop. Il-Qorti tqis li l-piz tal-prova tad-danni kienet tinkombi fuq is-socjetajiet rikorrenti u fin-nuqqas ta' kwalsiasi prova ma tqisx li ghandha tkun hi li *arbitrio boni viri* tistabbilixxi rata ta' danni. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad it-talba relatata mal-likwidazzjoni tad-danni.

**<u>Decizjoni:</u>**

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi l-mertu rimanenti tal-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tichad it-tielet eccezzjoni tal-intimati u t-tieni eccezzjoni tal-kjamati in kawza stante li n-nuqqas tas-socjetajiet rikorrenti li jinkludu talba biex il-Qorti tippronunzja r-rexissjoni u/jew it-thassir tal-att dikjaratorju datat 14 ta' Settembru, 2004 atti Nutar Erika Vella u l-att ta' divizjoni datat 29 ta' Settembru, 2015 atti Nutar Carmel Gafa ma jirrendix l-azzjoni odjerna bhala wahda monka, irrita u nulla;

2. Tilqa' s-sitt eccezzjoni tal-intimati u l-hames eccezzjoni tal-kjamati in kawza billi s-socjetajiet rikorrenti naqsu milli jressqu prova dwar il-kwantum tad-danni;

3. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-intimati u l-kjamati in kawza m'ghandhomx titolu validu fil-ligi u konsegwentement titolu sabiex legalment u legittimament jokkupaw l-art fil-Birguma limiti tan-Naxxar, ahjar indikata u identifikata permezz tal-ittra "C" fil-pjanti hawn uniti u mmarkati bhala Dokument RK 4 u RK 5 u tordna lill-istess intimati u kjamati in kawza sabiex fi zmien xahar minn meta din id-decizjoni tghaddi in gudikat jizgombraw mill-imsemmija art fil-Birguma, Naxxar, ahjar indikata u identifikata bl-ittra "C" fil-pjanti mmarkati Dokument RK4 u RK 5 a fol. 45 u fol. 46 tal-process;

4. Tichad it-tieni u t-tielet talba stante li s-socjetajiet rikorrenti ma ppruvawx il-quantum tad-danni minnhom sofferti.

Bl-ispejjez kollha a karigu tal-intimati u l-kjamati fil-kawza salv it-talba ghad-danni li ghandha tigi sopportata mir-rikorrenti.

**Moqrija.**

**Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri**
**B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.**
**11 ta' Lulju, 2024**

**Cora Catania**
**Deputat Registratur**
**11 ta' Lulju, 2024**