QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 7 ta' Novembru, 2024.

Numru 7

Rikors numru 55/16/2 JVC

Maria Dolores Debono mart Carmel *sive* Charles Debono

v.

Michael Fenech u Victor Fenech

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell prinċipali tal-attriċi Maria Dolores Debono, kif ukoll dwar appell inċidentali tal-konvenut Michael Fenech minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-27 ta' April, 2023, li biha ċaħdet l-għaxar u l-ħdax-il eċċezzjoni tal-konvenut Michael

Fenech dwar il-preskrizzjoni akkwiżittiva taħt l-**Artikoli 2140** u **2143 tal-Kodiċi Ċivili** rispettivament, kif ukoll ċaħdet it-talbiet kollha tal-attriċi Maria Dolores Debono għar-raġuni li hija ma rnexxilhiex tipprova t-titlu li qalet li għandha sal-grad meħtieġ bil-liġi.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fil-21 ta' Jannar, 2016, l-attriċi Maria Dolores Debono stqarret li hija għandha biċċa art li tinsab ġewwa sqaq privat fi Triq l-Isqof Zahra, iż-Żejtun.

3. Qalet li din l-art għaddiet għandha b'wirt mingħand missierha, u sewwasew bis-saħħa ta' kuntratt ta' diviżjoni li sar bejnha u bejn ħutha fis-sena 2008.

4. Fissret li fil-passat, il-Gvern ta' Malta kien ħejja pjan li jgħaddi triq mit-tarf ta' dik il-proprjetà, però wara li l-Gvern kien biddel fehmtu, il-konvenuti bdew jippretendu li għandhom il-jedd li jokkupaw u jagħmlu żvilupp fuq dik l-istess art li tisħaq li hija proprjetà tagħha.

5. Ilmentat li l-konvenuti saħansitra kisbu xi permessi mill-Awtorità tal-Ippjanar għall-ftuħ ta' twieqi fuq din l-art, kif ukoll diġà fetħu aċċess għall-bini tagħhom minn fuqha.

6. Issostni li l-konvenuti m'għandhom l-ebda titlu fuq l-art inkwistjoni u li għalhekk huma ma jgawdux mill-jedd li jagħmlu użu minnha, kemm għall-ħolqien ta' aċċess għal ħwejjiġhom, kif ukoll għall-ftuħ ta' aperturi li jagħtu għal fuq dik l-istess art.

7. Stqarret li hija trid lill-konvenuti jerħu minn idejhom il-pussess li qed jippretendu li jgawdu fuq l-art inkwistjoni, u għal dawn ir-raġunijiet kollha hija ressqet din il-kawża li biha talbet lill-Ewwel Qorti sabiex:

> *«1. Tiddikjara li l-konvenuti ma għandhom l-ebda pussess legali tal-art li hija tal-attriċi li tinsab fi Sqaq Privat fi Triq l-Isqof Zahra, Żejtun, u li m'għandhom l-ebda pretensjoni b'titlu fuq l-istess art, u li l-pussess legali huwa biss tal-attriċi.*
>
> *2. Tordna l-iżgumbrament ta' dak li diġà twettaq, u żżommhom milli jwettqu l-pjan li għandhom li jagħmlu użu mill-istess art u dan skont xi permess li jista' jkollhom mill-awtoritajiet, inkluż dak li jiftħu aperturi għal fuq l-istess art jew aċċess li neċessarjament imiss il-pussess uniku tal-art tal-istess attriċi, u żżommhom responsabbli tad-danni tal-okkupazzjoni u tillikwida l-istess u tordna l-ħlas favur l-attriċi.*
>
> *Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti inġunti għas-subizzjoni.»*

8. Bi tweġiba maħlufa mressqa fid-9 ta' Frar, 2016, il-konvenut Victor Fenech wieġeb għall-kawża billi qajjem dawn l-eċċezzjonijiet:

> *«1. Illi fl-ewwel lok, kuntrarjament għal dak allegat mill-attriċi, l-esponenti ma għamel l-ebda pussess illegali minn xi art appartenenti lill-istess attriċi u f'kull każ, l-attriċi għandha tipprova illi hija proprjetarja tal-art, oġġett tal-kawża;*
>
> *2. Illi l-esponenti kien xtara plot 16 b'kuntratt tal-20 ta' Ottubru 1994, atti Nutar Dottor Marco Burlo liema plot kienet, skont kif dikjarat fl-istess kuntratt, tikkonfina mil-Lvant ma' «passaġġ privat li jservi wkoll din il-plot numru 16»;*
>
> *3. Illi l-art inkwistjoni ġiet żviluppata mill-esponenti f'bini ta' żewġ garages,*

żewġ ħwienet u żewġ flats, skont permess lilu maħruġ fit-30 ta' Novembru 1995;

4. Illi b'żewġ kuntratti datati rispettivament 24 ta' Ġunju 1996 u 5 ta' Lulju 1996, it-tnejn atti Nutar Dottor Mario Bugeja, l-esponenti biegħ u ttrasferixxa ż-żewġ flats lil terzi persuni u għalhekk illum huwa mhuwiex il-proprjetarju ta' dawn l-appartamenti li dwar l-aperturi tagħhom qiegħda tilmenta l-attriċi, u għaldaqstant lanqas ma huwa l-leġittimu kontradittur;

5. Illi f'kull każ l-esponenti ma għandha l-ebda dritt tirreklama l-għeluq tal-aperturi jew l-użu tal-passaġġ li jagħti għall-plot numru 16;

6. Illi għaldaqstant, id-domandi attriċi, kif redatti, huma infondati fil-fatt u fid-dritt di fronte għall-esponenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.»

9. Fil-11 ta' Frar, 2016, il-konvenut l-ieħor Michael Fenech ressaq ukoll it-tweġiba maħlufa tiegħu għal din il-kawża, u hemmhekk huwa qajjem dawn l-eċċezzjonijiet:

«Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan minħabba s-segwenti raġunijiet;

*1. Illi preliminarjament l-attriċi għandha tiddikjara b'mod ċar fuq liema bażi hija qiegħda sejjes it-talbiet tagħha, ossia jekk din hijiex kawża pussessorja u/jew kawża petitorja u dan ai termini tal-**Artikolu 156(1) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta** ġaladarba hemm konfużjoni bejn dak li tippremetti u dak li qiegħda titlob l-attriċi.*

2. Illi l-esponenti jirriżerva li jeċċepixxi eċċezzjonijiet ulterjuri wara li ssir id-dikjarazzjoni meħtieġa.

3. Illi l-attriċi għandha tipprova t-titlu li hija tippretendi li għandha fuq l-art u/jew il-passaġġ inkwistjoni.

4. L-esponenti huwa l-proprjetarju tal-art inkluż il-passaġġ ikkreat minnu stess, liema art ġiet akkwistata permezz tal-kuntratt tal-20 ta' Diċembru 1989 fl-Atti tan-Nutar Pierre Falzon li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok A, liema art hija mmarkata bl-aħmar fuq il-pjanta annessa mal-istess kuntratt.

5. Illi l-esponenti kien ikkrea dan il-passaġġ huwa stess fuq l-art minnu akkwistata u dan sabiex huwa jkollu aċċess aktar komdu għall-proprjetajiet li huwa bena fuq l-art akkwistata u proprjetajiet oħra tiegħu adjaċenti mal-istess art u b'dan huwa l-esponenti biss li oltre t-titlu għandu wkoll pussess fuq din l-art u/jew passaġġ.

6. Illi l-attriċi la hija proprjetarja tal-art, inkluż il-passaġġ inkwistjoni ġaladarba din hija proprjetà unikament tal-esponenti, u wisq inqas m'għandha pussess tal-istess passaġġ ġaladarba hija m'għandha l-ebda dħul u/jew aperturi oħra u/jew servizzi li jagħtu għal fuq il-passaġġ u effetivament m'għandha xejn li b'xi mod jew ieħor jindika li hija għandha xi forma jew oħra ta' pussess fuq l-istess passaġġ.

7. Illi l-art u/jew passaġġ proprjetà tal-esponenti u l-art tal-attriċi huma diviżi b'ħajt diviżorju li m'għandu l-ebda apertura u/jew dħul fuq il-passaġġ u b'dan l-istess ħajt jindika b'mod ċar u inekwivoku li l-passaġġ huwa proprjetà tal-esponenti u li l-attriċi la għandha pussess u lanqas titlu fuq l-istess art u dan kif joħroġ mir-ritratt Dok B anness.

8. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, anki kieku dato ma non concesso l-attriċi kellha xi forma ta' pussess fuq l-art/passaġġ inkwistjoni, ħaġa li hija ċertament m'għandhiex, hija xorta waħda ma tistax twaqqaf lill-esponenti milli jiftaħ aperturi u/jew dħul jew aċċess ieħor fuq l-art/ passaġġ proprjetà tiegħu u dan stante illi bil-ftuħ ta' tali aperturi dħul jew aċċess il-pussess li l-attriċi tippretendi li għandha fuq l-art/passaġġ inkwistjoni mhuwiex ser jonqos jew jiġi preġudikat imma ser tkun tista' tibqa' tagħmel l-istess użu li issa b'mod infondat tippretendi li tista' tagħmel.

*9. Għal kull buon fini jiġi dikjarat illi l-passaġġ inkwistjoni huwa wiesgħa ċirka tnax il-pied u għalhekk kull apertura u/jew aċċess li l-esponenti fetaħ u/jew ser jiftaħ fil-proprjetà tiegħu għal fuq il-passaġġ proprjetà tiegħu ukoll ser ikun entro l-limiti imposti mill-**Artikolu 443(1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta**.*

*10. Illi t-talbiet attriċi huma preskritti ai termini tal-**Artikolu 2140 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** ġaladarba l-esponenti ilu jippossjedi l-art in buona fede għal oltre 10 snin mingħajr mal-attriċi jew l-ante-kawża tagħha qatt ippretendew xi jedd, pussess, jew servitù fuq l-istess art.*

*11. Illi t-talbiet attriċi huma wkoll preskritti ai termini tal-**Artikolu 2143 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta**.*

12. Illi in oltre t-tieni talba attriċi għall-ħlas tad-danni hija wkoll infondata fil-fatt u fid-dritt ġaladarba l-attriċi la għandha pussess u wisq inqas titlu fuq l-art/passaġġ inkwistjoni.

*13. Illi t-talba għal-likwidazzjoni tad-danni hija wkoll preskritta ai termini tal-**Artikolu 2153** u **2156(f) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta**.*

14. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-attriċi li minn issa inġunta għas-subizzjoni.»

10. Fl-ewwel seduta li nżammet fis-7 ta' April, 2016, l-avukat tal-attriċi, irrifera għall-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Michael Fenech u ddikjara li din il-kawża hija waħda ta' sura petitorja (ara l-verbal f'paġna 53 tal-atti tal-kawża).

11. B'nota mressqa fit-12 ta' Mejju, 2016, l-attriċi filwaqt li għamlet riferenza lejn ir-raba' eċċezzjoni ta' Victor Fenech, stqarret li hija ma kinitx għadha tinsisti aktar dwar it-talba tagħha għall-għeluq tat-twieqi, però żammet fis-sod il-pożizzjoni tagħha kontra s-sidien il-ġodda ta' dawk il-proprjetajiet li għandhom dawk it-twieqi.

12. B'digriet mogħti fid-29 ta' Lulju, 2020 (f'paġna 231 tal-atti tal-kawża), l-Ewwel Qorti, fuq talba tal-konvenut Michael Fenech, ordnat li l-atti tal-mandati ta' inibizzjoni fl-ismijiet ta' ***Victor Fenech et v. Michael Fenech*** (Mandat Inib. Nru. 576/17LM) u ***Maria Dolores Debono mart Carmel v. Michael Fenech*** (Mandat Inib. Nru. 1531/17MH) għandhom jibdew jiffurmaw parti mill-atti ta' din il-kawża.

13. Imbagħad b'sentenza mogħtija fis-27 ta' April, 2023, l-Ewwel Qorti qatgħet din il-kawża billi fl-ewwel lok, ċaħdet l-għaxar u l-ħdax-il eċċezzjoni tal-konvenut Michael Fenech dwar il-preskrizzjoni msemmija fl-**Artikoli 2140** u **2143 tal-Kodiċi Ċivili** rispettivament. Fit-tieni lok, l-Ewwel Qorti kkonkludiet li l-attriċi Maria Dolores Debono ma rnexxilhiex

tipprova t-titlu li qalet li tgawdi fuq l-isqaq inkwistjoni sal-grad meħtieġ mil-liġi, u għalhekk filwaqt li laqgħet l-ewwel u t-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti Victor u Michael Fenech rispettivament, ċaħdet it-talbiet kollha tal-attriċi Maria Dolores Debono, bl-ispejjeż kontriha, ħlief għal dawk b'rabta mal-eċċezzjonijiet tal-preskrizzjoni li kellhom jitħallsu mill-konvenut Michael Fenech.

14. L-Ewwel Qorti wasslet għal din id-deċiżjoni fuq is-saħħa ta' bosta konsiderazzjonijiet, fosthom dawk li ġejjin:

*«**Preskrizzjoni:***

Illi f'dan l-istadju l-Qorti tqis li huwa opportun li jiġu trattati l-eċċezzjonijiet relatati mal-preskrizzjoni (esklużi dawk relatati mad-danni li jiġu trattati aktar 'il quddiem f'każ li l-Qorti tkun ser takkorda danni) u dan għaliex fl-eventwalità li jirriżulta li l-azzjoni attriċi hija preskritta, il-Qorti ma jkollhiex għaliex tinoltra oltre fl-eżami tal-eċċezzjonijiet l-oħra u tgħaddi sabiex tiċħad it-talbiet rikorrenti.

(i) L-għaxar eċċezzjoni tal-intimat Michael Fenech – it-talbiet attriċi huma preskritti ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta:

*Illi l-intimat Michael Fenech fl-għaxar (10) eċċezzjoni tiegħu jeċċepixxi li t-talbiet tar-rikorrenti huma preskritti ai termini tal-**Artikolu 2140 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** stante li huwa ilu jippossjedi l-art in bona fede għal oltre għaxar (10) snin mingħajr ma r-rikorrenti jew l-antekawża tagħha qatt pretendew xi jedd, pussess jew servitù fuq l-istess art.*

*Illi l-**Artikolu 2140 tal-Kodici Civili** jipprovdi illi:*

> *«(1) Kull min b'bona fidi u b'titlu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jippossjedi ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, jakkwista l-proprjetà tagħha.*
>
> *(2) Jekk it-titlu jkun ġej minn att li, skont il-liġi, għandu jkun inskritt fir-Reġistru Pubbliku, iż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi ħlief mill-jum tal-iskrizzjoni ta' dak l-att.»*

Illi l-Qorti tinnota li t-titlu fuq l-art mertu tal-kawża odjerna tal-intimat Michael Fenech ġej mill-kuntratt tal-20 ta' Diċembru, 1989 fl-atti tan-Nutar

*Pierre Falzon. Kif stabbilit fis-**subartikolu 2 tal-Artikolu 2140 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** ż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi ħlief mill-jum tal-iskrizzjoni ta' dak l-att. Mill-atti jirrizulta li l-kuntratt ta' akkwist tal-intimat ġie insinwat billi fl-atti ġie ppreżentat vera kopja tal-kuntratt awtentikat mill-Arkivist għan-Nutar Konservatur a fol. 45 et seq tal-proċess. Madankollu l-Qorti rat li fl-atti ma tressqet l-ebda prova dwar id-data tal-insinwar tal-kuntratt relattiv b'dana li hija għalhekk nieqsa mill-atti l-bażi li fuqha din il-Qorti tkun tista' tibda tgħodd it-trapass tal-għaxar snin preskrizzjoni pretiżi. Għaldaqstant għal din ir-raġuni l-Qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad din l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni.*

[ommisis]

Titlu tar-rikorrenti:

Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-intimat Victor Fenech jeċċepixxi li r-rikorrenti għandha tipprova li hija l-proprjetarja tal-art oġġett tal-kawża odjerna. L-intimat Michael Fenech fit-tielet eċċezzjoni wkoll eċċepixxa li r-rikorrenti trid tipprova t-titlu li hija tippretendi li għandha fuq l-art u/jew il-passaġġ inkwistjoni.

Ir-rikorrenti sabiex tilqa' għal din l-eċċezzjoni tat-titlu ressqet f'dan ir-rigward bħala prova d-dokumentazzjoni segwenti:

1. Kuntratt ta' xiri tal-art mertu tal-kawża odjerna ta' missierha Filomeno Abela mingħand Francesco Sammut datat 12 ta' Novembru 1950 fl-atti tan-Nutar Dottor Robert Girard (fol. 59). Minn qari ta' dan il-kuntratt jirriżulta li Filomeno Abela xtara u akkwista mhux biss biċċiet ta' art fabbrikabbli, iżda wkoll l-art li fuqhom kien hemm proġettati toroq. Fil-kuntratt ingħad is-segwenti:

> *«…l-utili dominju perpetwu u benefikati konsistenti f'kamra li l-imsemmi Filomeno Abela beħsiebu jwaqqa' – ta' porzjoni minn sit fabbrikabbli iż-Żejtun, f'Saint Angelo Street, denominat «tal-Manzel» konsistenti fi tliet biċċiet art waħda minnhom b'faċċata fuq l-imsemmija Saint Angelo Street tal-kejl ta' mija u tmien qasab kwadri u żewġ terzi ta' qasba kwadra (108 2/3 q.q.) tmiss mil-Lvant mal-istess Saint Angelo Street, mit-Tramuntana ma' beni ta' Filomena Busuttil, min-Nofsinhar ma' beni ta' Carmelo Sammut u mill-Punent ma' triq proġettata, oħra li hija separata mill-biċċa art fuq deskritta – minn l-imsemmija triq proġettata tal-kejl ta mija u seba' u sebgħin qasab kwadri u żewġ terzi ta' qasba kwadra (177 2/3.q.q.) tmiss mil-Lvant mal-istess imsemmija triq proġettata, mit-Tramuntana in parti ma' beni tal-imsemmi Carmelo Sammut u in parti ma' beni tal-eredi ta' Carmelo Grech, min-Nofsinhar ma' beni tal-imsemmi Carmelo Sammut u mill-Punent ma' triq proġettata oħra u l-biċċa art l-oħra li hija separata mill-biċċa art deskritta aktar 'il fuq fit-tieni lok minn l-imsemmija triq proġettata oħra tal-kejl ta' erbgħa u għoxrin qasba kwadra u ħames sesti ta' qasba kwadra (24 5/6 q.q.) tmiss mil-Lvant mal-imsemmija triq proġettata oħra, min-Nofsinhar ma' beni tal-imsemmija Carmelo Sammut u mill-Punent ma' beni ta' Consiglio u Grazio Bonnici – kif delineata l-imsemmija porzjoni kollha ta' sit fabbrikabbli bil-kulur isfar fil-pjanta hawn annessa mmarkata «A»*

> *fejn l-imsemmija tliet biċċiet huma mmarkati rispettivament bin-numru wieħed (1), tnejn (2) u tlieta (3) u kif soġġetta l-istess imsemmija porzjoni kollha ta' sit fabbrikabbli għaċ-ċens … F'dan il-bejgħ huma kompriżi wkoll l-istrixxi tat-toroq fuq proġettati li qegħdin bejn il-biċċiet art kif fuq deskritti u għaldaqstant il-kompratur qed jassumi fuqu kull dritt u kull obbligu in konnessjoni mal-istess toroq jew strixxi ta' toroq ma' kwalunkwe awtorità kompetenti.»*

Illi mal-imsemmi kuntratt ġiet esebita pjanta li turi l-art akkwistata minn Filomeno Abela indikata bil-kulur isfar immarkati bl-ittri u n-numri A(1), A(2) u A(3). Il-Qorti sejra tipproduċi l-pjanta li ġiet annessa mal-kuntratt u dan għal aħjar intendiment.

Minn dak li jirriżulta mill-kuntratt imsemmi l-art bejn il-porzjonijiet u li ġiet deskritta fil-kuntratt bħala «strixxi ta' toroq» ġiet akkwistata wkoll minn Filomeno Abela. Dan iżda l-Qorti fehmet li huwa limitat għal dawk l-istrixxi ta' toroq li jiġu bejn l-art immarkata bl-isfar akkwistata u mhux oltre minn hekk.

2. Deċiżjoni tal-Prim'Awla datata 21 ta' April, 1961 fl-ismijiet ***Salvatore Sammut et v. Filomeno Abela*** *deċiża mill-Imħallef Alberto Magri a fol. 64 et seq tal-proċess. Minn eżami ta' din id-deċiżjoni jirriżulta li l-kawża kienet proprju fuq l-art/passaġġ inkwistjoni u dan billi Filomeno Abela kien ċekken il-passaġġ riżultat li kien bena ħajt. F'dik id-deċiżjoni l-Qorti kienet ordnat li dan il-ħajt għandu jitneħħa, filwaqt li ma varjat xejn fir-rigward il-proprjetà tal-istess art kif isegwi:*

> *«Illi, jekk stess il-Gvern ma jagħmilx hu dina t-triq, l-atturi intitolati, kif ġa esprimew ruħhom, illi jagħmluha huma, u dana in forza tad-dritt lilhom*

derivanti mid-diviżjoni de quo sabiex jirrendu aċċessibli l-porzjonijiet lilhom pervenuti u għal dana ma jistax jopponi l-konvenut li, skond ma' xehed (fol. 45) sa minn qabel ma' xtara, mar fuq il-post, ra s-sinjali tal-ħadid li kienu u għadhom jindikaw kif kienet ġejja t-triq skont il-pjanta li kien ikkunsinnalu l-attur Francesco Sammut (esibita a fol. 36); u fit-trattativi dana Sammut kien qallu li kien ser ibegħlu bit-toroq kollha, ġid u deni għalih (fol. 44), u fil-fatt hekk ukoll xtara l-konvenut. Issa ladarba t-triq jew mogħdija inkwistjoni sservi għall-porzjonijiet tal-għalqa posseduti mill-atturi, il-konvenut ma jistax jinqeda biha kontra l-interess tal-komunjoni jew b'mod li ma jħallix lill-komproprjetarji l-oħra li jinqdew biha skont il-jeddijiet tagħhom (art. 528(3) Kod. Ċiv.) – kif preċiżament għamel il-konvenut bil-kostruzzjoni de quo li rrendiet dik il-mogħdija idjaq milli kienet u inaċċessibbli għall-passaġġ bil-karrettun – ħaġa dina li ma tidhirx kontestata mill-konvenut; u konsegwentement it-tieni domanda tal-atturi tinsab sostnuta;».

3. Kuntratt datat 3 ta' Marzu, 2018 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel (fol. 166) bejn Joseph u Antonia konjugi Fenech u Joseph aħwa Sevasta u min-naħa l-oħra Francis u martu Karin Dingli fejn tal-aħħar xtraw u akkwistaw porzjoni diviża minn ġardina magħrufa bħala «Tal-Munzell» bil-kamra li tinsab fiha aċċessibbli minn drive-in privat li jiżbokka fi Triq l-Isqof Antonio Zahra, Żejtun. Mal-imsemmi kuntratt ġiet ippreżentata pjanta li fiha jidher l-art mertu tal-kawża odjerna u l-passaġġ li minnu għandhom dritt jgħaddu l-konjugi Dingli (fol. 172).

4. Survey sheet bin-numru 5668 tal-1967 maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar (fol. 173) fejn ir-rikorrenti tiddikjara li fuqha jidher ċar il-passaġġ u għalhekk fis-sena 1967 il-passaġġ kien ġa ffurmat u kien jintuża minn missierha Filomeno Abela billi ma kellux aċċess ieħor minn fejn jidħol għall-ġnien. Ir-rikorrenti timmarka bi vleġġa l-passaġġ li minnu kien jgħaddi missierha Filomeno Abela.

5. Pjanta mill-Awtorità tal-Ippjanar datata 14 ta' Novembru, 2018 (fol. 174) fejn minnha jidher il-passaġġ inkwistjoni kif inhu llum. Ir-rikorrenti mmarkat bl-aħdar il-ġnien.

6. Ritratt meħud fis-sena 1982 fejn jidher parti mill-ħajt li kien għamel Filomeno Abela fuq wara tal-ħajt li jidher fuq quddiem li mix-xhieda rriżulta li huwa l-ħajt li kien jifred il-bqija tal-art minn ma' triq li llum ġiet ffurmata liema ħajt mhux dak imsemmi fil-kawża deċiża fis-sena 1961 (fol. 80 tal-proċess). Taħt il-bandiera jidher il-bieb li jiġi fuq wara tal-ġnien tar-rikorrenti u li minnu wieħed joħroġ għal fuq il-passaġġ inkwistjoni.

Ir-rikorrenti Maria Dolores Debono tul il-proċess xehdet kemm-il darba permezz ta' affidavit a fol. 55 et seq u a fol. 100 et seq tal-proċess. Fix-xhieda tagħha (fol. 55) tgħid li din l-art mertu tal-kawża odjerna kienet ġiet għandha in segwitu għal kuntratt finali ta' diviżjoni ta' wirt bejnha u bejn ħutha datat 23 ta' Ġunju, 2008 fl-atti tan-Nutar Philip Lanfranco. Dan xehed fuqu wkoll ħuha Anthony Abela li xehed bl-affidavit a fol. 57 et seq tal-proċess:

> *«Meta fit-23 ta' Ġunju 2008 saret id-diviżjoni finali tal-wirt bejn l-aħwa għand in-Nutar Philip Lanfranco, oħti Maria Dolores messha l-ġnien u sussegwentement il-parti tat-triq li tmiss mal-ġnien u li ġiet mixtrija minn missieri bl-istess kuntratt tal-1950. Jiena messni l-biċċa art l-oħra flimkien mat-triq li kienet proġettata u li tmiss eżatt mal-propjetà ta' oħti Maria Dolores u fil-fatt bnejtha.»*

Ir-rikorrenti ressqet ukoll bħala xhud lil żewġha Carmel Debono li wkoll xehed kemm-il darba bl-użu tal-affidavit a fol. 108 et seq, fol. 162 u fol. 165 tal-proċess. Ix-xhud ikkonferma li l-art għaddiet għand martu r-rikorrenti Maria Dolores Debono b'wirt mingħand missierha.

Illi f'dan l-istadju l-Qorti tagħmel riferenza għal deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell datata s-27 ta' Marzu, 2020 fl-ismijiet ***Emanuel Cauchi v. George Grech et*** *fejn ġew elenkati diversi punti li għandhom jiġu osservati fl-actio rei vindicatoria kif isegwi:*

> *«9. Fl-ewwel lok din il-Qorti tħoss li l-konvenut għandu raġun jilmenta li l-ewwel Qorti kienet skorretta meta irriteniet li ladarba huwa fl-eċċezzjonijiet tiegħu vvanta titlu fuq l-art inkwistjoni, allura sta għalih (il-konvenut) fl-ewwel lok li jipprova t-titlu 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-titlu tiegħu, kemm jekk il-konvenut pussessur ikun iddefenda ruħu bil-pussess, u kemm jekk ikun invoka t-titlu 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' proprjetà 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. [**Mario Galea Testaferrata et v. Giuseppi Said et** Q. App. 1 ta' Lulju 2005)].*
>
> *- Min jitlob ir-rivendikazzjoni ta' immobbli għandu d-dover li qabel xejn jipprova l-proprjetà 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-proprjetà tar-rivendikant, hija għandha ssostni lill-pussessur [**Perit Carmelo Falzon v. Alfred Curmi** (Prim'Awla, 5 ta' Ottubru 1995)].*
>
> *- Darba li l-attur jipprova t-titlu tiegħu, spetta lill-konvenut jipprova xi titlu aħjar. Ladarba l-attur jissodisfa l-piż tal-prova billi juri t-titlu tiegħu, jinkombi lill-konvenut li jikkontrapponi, permezz ta' provi ċari, uniċi u indubbji, it-titlu proprju [**Cassar noe v. Barbara et** (Q. App. – Sede Kumm. - 7 ta' Ottubru 1980)].*
>
> *- Meta jissussisti xi dubju dwar it-titlu reklamat mill-attur, il-qorti ma jinħtiġilhiex tidħol fl-eżami tal-allegat titlu tal-konvenut għaliex f'dik l-eventwalità xejn ma jkun ifisser li l-konvenut ma jipprova bl-ebda mod la t-titlu, la bil-preskrizzjoni u lanqas mod ieħor li hu l-proprjetarju. Una volta dubju dwar it-titlu tal-attur ma jeżistix, jinkombi fuq il-konvenut li jaddotta linja difensjonali adegwata u b'saħħitha biex jinnewtralizza t-titlu ppruvat tal-atturi rivendikanti billi jopponi għalih b'titlu b'saħħtu u*

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

*- Jekk l-attur ma jippruvax it-titlu tiegħu m'hemmx lok li l-qorti tgħaddi biex teżamina l-provi tal-konvenut li hu jkun ressaq biex jipprova t-titlu tiegħu [**Norbert Agius v. Anthony Vella et** (Q. App. 25 ta' April 2008)].*

10. L-ewwel Qorti naqset għalkollox milli teżamina t-titlu vantat mill-attur. Hija eżaminat it-titlu vantat mill-konvenut, dehrilha li dan ma ġiex ippruvat u għalhekk awtomatikament u konsegwentement ikkonkludiet li l-attur ipprova t-titlu tiegħu! Dan huwa skorrett għall-aħħar u għalhekk l-ewwel aggravju tal-konvenut huwa ampjament fondat.»

Illi applikati l-insenjament suesposti għall-każ odjern il-Qorti tqis li r-rikorrenti Maria Dolores Debono ppreżentat prova suffiċjenti li missierha Filomeno Abela kien verament akkwista u sar proprjetarju ta' porzjon art fi Sqaq privat ġo Triq l-Isqof Zahra, Żejtun u ċjoè dik li tiġi bejn il-porzjonijiet A mmarkati fl-isfar akkwistati minnu permezz tal-istess kuntratt. Madankollu l-Qorti tqis li r-rikorrenti Maria Dolores Debono naqset milli tippreżenta prova konkreta u konklussiva li din l-art effettivament hija proprjetà tagħha u għaddiet f'idejha permezz ta' wirt hekk kif allegat fl-affidavit tagħha. Il-minimu li kellha tagħmel ir-rikorrenti kien li tesibixxi kopja tal-att ta' diviżjoni bejn l-aħwa li skontha sar nhar it-23 ta' Ġunju, 2008 fl-atti tan-Nutar Philip Lanfranco – ħaġa li iżda hija m'għamlitx. Il-Qorti ma tistax tiddikjara li l-art effettivament hija tar-rikorrenti meta l-aqwa prova fir-rigward ma nġabitx fl-atti, omissjoni li hija pjuttost suspettuża f'moħħ din il-Qorti stante li s-suċċess tal-każ tar-rikorrenti jiddependi ferm fuq dan l-allegat dokument. Id-dubju jipprevali aktar f'moħħ il-Qorti la darba rriżulta wkoll li r-rikorrenti tiddetjeni partijiet mill-fond tagħha permezz ta' titli diversi u għalhekk kellha toqgħod ferm aktar attenta li quddiem din il-Qorti tressaq prova tad-dokument pubbliku li permezz tiegħu hija allegatament ġiet assenjata dan il-passaġġ.

Illi dwar il-pussess il-Qorti tqis li fl-atti odjerni r-rikorrenti rnexxielha tressaq prova ta' pussess tal-passaġġ inkwistjoni stante l-eżistenza ta' bieb li mill-ġnien tagħha jagħti għal fuq dan il-passaġġ iżda ma tressqitx prova konklussiva dwar id-dritt reali pretiż minnha fuq l-istess passaġġ. Anki fir-rigward tal-pussess, mill-atti dan ma jirriżultax li kien pussess uniku favur ir-rikorrenti iżda kien pussess godut minn diversi nies kontemporanjament, partikolarment rappreżentanti f'jedd ta' passaġġ. Il-Qorti tqis iżda li dawn l-argumenti kienu biss ikollhom saħħa li kieku l-każ odjern kien wieħed pussessorju u mhux petitorju.

Dan premess, ir-rikorrenti naqset ukoll milli tipprova l-estent tal-art li qed tiġi deskritta bħala formanti l-allegat passaġġ. Għalkemm fl-atti jissemma għal aktar minn darba l-qies ta' 13-il pied, effettivament dan il-qies ma jirriżultax sorrett minn ebda dokument uffiċjali, billi la jirriżulta mill-kuntratt tat-12 ta' Novembru, 1950 u lanqas mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-21 ta' April, 1961. Kien biss l-intimat Victor Fenech li fix-xhieda tiegħu semma dan il-kejl iżda ma indikax minn fejn joħroġ.

Illi fid-dawl ta' dak suespost, ġaladarba l-Qorti ma tqisx li ġie pruvat it-titlu tar-rikorrenti Maria Dolores Debono sal-grad rikjest mil-liġi, u għalhekk ma ġiex sodisfatt dan ir-rekwiżit sabiex tirnexxi l-kawża petitorja sostnuta minnha, l-Qorti hija prekluża milli tinoltra oltre ruħha fil-mertu tat-talbiet tar-rikorrenti. Il-Qorti għalhekk ser tgħaddi sabiex tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Victor Fenech u t-tielet eċċezzjoni tal-intimat Michael Fenech u konsegwentement tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.»

15. L-attriċi Maria Dolores Debono appellat minn din is-sentenza b'rikors tas-26 ta' Mejju, 2023, u hemmhekk hija talbet lil din il-Qorti tal-Appell sabiex tikkonferma s-sentenza appellata sa fejn ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-preskrizzjoni ta' Michael Fenech u tibdilha fil-bqija billi tilqa' t-talbiet tagħha, bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenuti appellati.

16. Bi tweġiba mressqa fl-20 ta' Ġunju, 2023, il-konvenut Victor Fenech wieġeb għall-appell tal-attriċi billi ressaq ir-raġunijiet tiegħu għalfejn dan l-appell għandu jiġi miċħud, bl-ispejjeż kontra l-attriċi appellanti.

17. Bi tweġiba oħra mressqa fis-27 ta' Ġunju, 2023, il-konvenut l-ieħor Michael Fenech mhux biss fisser kif u għalfejn l-appell tal-attriċi għandu jiġi miċħud, iżda nqeda bl-istess tweġiba biex iressaq ukoll appell inċidentali li fih talab lil din il-Qorti tal-Appell sabiex tibdel is-sentenza appellata sa fejn l-Ewwel Qorti ċaħditlu l-għaxar eċċezzjoni dwar il-preskrizzjoni akkwiżittiva tal-għaxar snin, u minflok tilqa' dik l-istess eċċezzjoni bl-ispejjeż kollha kontra l-attriċi appellata.

18. Għalkemm jirriżulta li kemm l-attriċi Maria Dolores Debono, kif ukoll il-konvenut Victor Fenech laqgħu n-notifika tal-appell inċidentali fl-10 ta' Lulju, 2023, dawn però baqgħu ma ressqu l-ebda tweġiba għall-istess.

19. Il-Qorti, wara li rat dak kollu li hemm fl-atti tal-kawża, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ, u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Konsiderazzjonijiet:

20. Kemm għaliex m'hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet dwar li l-azzjoni tal-attriċi hija dik hekk magħrufa bħala l-*actio rei vindicatoria,* kif ukoll għaliex l-appell ewlieni tal-istess attriċi huwa dwar il-konklużjoni tal-Ewwel Qorti li hija ma rnexxilhiex tipprova t-titlu li qalet li tgawdi fuq l-isqaq privat inkwistjoni, il-Qorti sejra tkun qiegħda tibda billi qabel xejn tqis l-aggravji tal-attriċi.

21. Il-Qorti sejra tkun qiegħda timxi b'dan il-mod għaliex f'każ li l-aggravji tal-attriċi ma jirriżultawx li huma mistħoqqa, il-Qorti jkollha tieqaf hemmhekk, u konsegwentement ma jkun jifdlilha l-ebda skop li tistħarreġ l-appell inċidentali tal-konvenut Michael Fenech, li fih qiegħed jisħaq li l-Ewwel Qorti kellha ssib li huwa jgawdi minn titlu fuq l-art inkwistjoni bil-

preskrizzjoni tal-għaxar snin skont l-**Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili** (ara f'dan is-sens ***Izola Bank p.l.c. v. Mario Scicluna*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Lulju, 2024 u ***Jack Chircop Limited v. Andrews Feeds (Malta) Limited et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Mejju, 2024).

22. Ta' min ukoll isemmi li b'differenza għall-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni taħt l-**Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili**, l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-għaxar snin taħt l-**Artikolu 2140** hija biss ta' sura akkwiżittiva u mhux ukoll estintiva. B'hekk hawnhekk ma japplikax dak li nsibu fl-**Artikolu 730 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

23. Għalkemm l-attriċi appellanti qiegħda taqsam l-appell tagħha fi tliet aggravji, jista' jingħad li l-ilment ewlieni tagħha huwa dwar li l-Ewwel Qorti ma kellhiex għalfejn tistenniha li tressaq kopja tal-kuntratt ta' diviżjoni li bih hija qiegħda tgħid li kisbet it-titlu ta' proprjetà fuq l-isqaq privat inkwistjoni, u dan għaliex kemm hija, kif ukoll ir-raġel tagħha, u saħansitra ħuha stqarrew bil-ġurament li l-art inkwistjoni għaddiet fuqha fis-sena 2008 bis-saħħa ta' dak il-kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Philip Lanfranco.

24. F'dan l-isfond, l-attriċi tiftaħ l-ewwel aggravju tagħha billi filwaqt li taċċetta li kien imiss lilha li tressaq prova tat-titlu li qiegħda tgħid li tgawdi fuq l-isqaq privat inkwistjoni, madankollu hija tinsisti li l-piż ta' dik il-prova

kien sal-grad ta' bilanċ ta' probabbiltajiet u mhux lil hemm minn kull dubju raġonevoli bħalma donnha stenniet l-Ewwel Qorti. F'dan is-sens, targumenta li l-Ewwel Qorti ma kellhiex twarrab ċertu provi u tinsisti fuq oħrajn bħall-kuntratt ta' diviżjoni li sar fis-sena 2008 quddiem in-Nutar Philip Lanfranco, u dan għaliex mill-ġabra sħiħa tal-provi dik il-prova ma kinitx meħtieġa.

25. Fit-tieni aggravju, l-appellanti tkompli fejn ħalliet fl-ewwel aggravju, u tfisser li f'kawża ta' rivendika, mhumiex biss il-kuntratti li huma ammissibbli bħala prova, iżda wkoll provi oħrajn bħal pereżempju bil-mezz tax-xhieda. Tisħaq li hija sa mill-bidu nett tal-kawża qalet li l-proprjetà inkwistjoni kienet ta' missierha, u li hija messitha dik l-istess proprjetà wara li qasmet il-wirt ta' missierha ma' ħutha b'kuntratt ta' diviżjoni fis-sena 2008. Tfakkar li dan kollu mhux biss ġie mistqarr minnha, iżda wkoll ġie mtenni fuq ġurament kemm minn żewġha, kif ukoll minn ħuha.

26. Fit-tielet aggravju, l-attriċi appellanti tissokta tibni fuq l-argumenti ta' qabel u tosserva li għalkemm hija u żewġha ġew kontroeżaminati mill-konvenuti, madankollu huma ma ġewx mistoqsija dwar il-verżjoni tagħhom fuq il-mod li bih il-proprjetà inkwistjoni għaddiet għandha bil-kuntratt ta' diviżjoni. Qalet ukoll li ħuha lanqas biss ma ġie kontroeżaminat, u għalhekk ix-xhieda tiegħu lanqas ma ġiet meruta.

27. F'dan il-kwadru, l-appellanti tagħmel riferenza lejn dik il-ġurisprudenza li fiha l-Qrati daru lejn il-fehmiet ta' wħud mill-awturi Ingliżi, li jirraġunaw li fin-nuqqas ta' kontroeżami, il-kontroparti tkun qiegħda taċitament taċċetta dak li jkun intqal mix-xhud li ma jkunx sarlu l-kontroeżami. Fid-dawl ta' dan, l-appellanti tirraġuna li kemm għaliex hija, żewġha u ħuha ma ġewx kontroeżaminati fuq dak li xehdu dwar il-kuntratt ta' diviżjoni, kif ukoll għaliex hija lanqas qatt ma ġiet sfidata sabiex tressaq kopja ta' dak il-kuntratt jew inkella tat-testment ta' missierha, l-Ewwel Qorti ma kellhiex tistenniha li tressaq kopja ta' dawk id-dokumenti.

28. Tissokta billi tisħaq li kemm f'din il-kawża kif ukoll fil-proċeduri tal-mandati ta' inibizzjoni, li l-atti tagħhom ġew mehmuża flimkien mal-atti ta' din il-kawża, ma kienx hemm xi kontestazzjoni min-naħa tal-konvenuti dwar jekk hija wirtitx l-art inkwistjoni mingħand missierha. Skont l-appellanti, il-kwistjoni li kien fadal kienet biss dwar jekk missierha kellux titlu fuq dik l-istess proprjetà u jekk setax jgħaddih lilha.

29. F'dan l-istess qafas, tressaq ukoll l-argument li ġaladarba hija rnexxielha tipprova li l-art inkwistjoni kienet ta' missierha, u ħadd ma mera li hija wild missierha, mela allura huwa bil-wisq probabbli li l-art għaddiet għandha, għaliex bħala missier huwa kien mistenni li jħalli l-ġid tiegħu lil uliedu.

30. Il-Qorti wara li qieset l-argumenti tal-attriċi appellanti fid-dawl ta' dak kollu li hemm fl-atti, inkluż tal-mandati ta' inibizzjoni bin-numri 576/17LM u 1531/17MH, jidhrilha li l-appell ewlieni ma jista' jkun tal-ebda fejda għall-attriċi Maria Dolores Debono.

31. Għalkemm l-appellanti qiegħda tgħid sewwa li f'kawżi ta' rivendika, il-grad tal-prova jibqa' dak ta' bilanċ ta' probabbiltajiet (ara ***L-Arkitett u Inġinier Ċivili Godwin A. Borg et v. Anatole Baldacchino et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju, 2023 u ***Anthony Sammut et v. Paul Muscat*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Jannar, 2022), min-naħa l-oħra però hija jeħtiġilha tifhem li f'kawżi ta' din ix-xorta, il-parti attriċi hija mistennija li tressaq ***«l-aqwa provi»*** li tista' ġġib dwar il-jedd li tippretendi li għandha fuq il-proprjetà li tkun trid tikseb lura f'idejha mingħand il-parti konvenuta (ara ***Paul Bonnici v. Anthony D'Amato*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Mejju, 2024 u ***Gladys Sant Fournier et v. Victor Sciriha et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju, 2023).

32. Tassew, huwa miżmum fil-ġurisprudenza li f'azzjoni ta' rivendika, il-provi li għandhom jitressqu mill-parti attriċi għandhom ikunu ***«kompleti u konklussivi»***, b'tali mod li kull dubju għandu jmur favur il-konvenut pussessur u mhux bil-kontra (ara f'dan is-sens ***Unicorn Holdings Limited v. Vernon's Food Manufacturing and Trading Limited***

mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta’ Novembru, 2023 u ***Saviour Zammit v. Joseph Cutajar et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta’ Lulju, 2023).

33. Din il-preżunzjoni tal-aħħar, li fl-aħħar mill-aħħar hija b’effett tat-tħaddim tal-prinċipju «***in pari causa melior est conditio possidentis»*** kif ukoll tal-preżunzjoni favur il-pussessur li nsibu mnaqqxa fl-**Artikolu 525(1) tal-Kodiċi Ċivili**, wasslet lill-Qrati biex ta’ spiss jirreferu għall-frażi ***«probatio diabolica»*** sabiex jenfasizzaw kemm għandhom ikunu b’saħħithom u inekwivoki l-provi li għandhom jitressqu mill-parti attriċi f’kawżi ta’ din ix-xorta (ara f’dan is-sens ***Lay Lay Company Limited v. Joseph Abela et*** mogħtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fit-22 ta’ Ottubru, 2019).

34. Isegwi għalhekk li għalkemm f’kawżi ta’ rivendika, il-prova bil-mezz ta’ xhieda, kemm bil-fomm jew inkella bl-affidavit, tibqa’ xorta waħda prova ammissibbli u importanti sakemm tkun rilevanti, madankollu din ix-xorta ta’ prova ma tistax titqies li hija l-aħjar prova li parti tista’ ġġib, speċjalment f’dawk il-każijiet li fihom il-parti attriċi ma tkunx qiegħda tallega li tgawdi minn xi titlu bil-mezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva ta’ tletin sena, u minflok tkun qiegħda ssejjes il-pretensjonijiet tagħha fuq xi titlu miksub b’xi kuntratt pubbliku (ara f’dan is-sens ***Anna Micallef et v. Nazzareno Dimech et*** mogħtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta’ Mejju, 2003).

35. Kemm minn kif jidher biċ-ċar mir-rikors maħluf li bih l-attriċi ressqet din il-kawża, kif ukoll anke minn kif jixhed ir-rikors tal-appell tagħha, f'dan il-każ, l-attriċi Maria Dolores Debono qiegħda tisħaq li hija kisbet titlu fuq l-isqaq privat inkwistjoni, b'wirt mingħand missierha Filomeno Abela, u speċifikatament b'kuntratt ta' diviżjoni, li sar fis-sena 2008 fl-atti tan-Nutar Philip Lanfranco.

36. Ġaladarba l-attriċi għażlet li tibni l-kawża tagħha fuq il-premessa li l-proprjetà tal-isqaq inkwistjoni għaddiet f'idejha bis-saħħa tal-imsemmi kuntratt ta' diviżjoni, l-attriċi appellanti kienet għalhekk tabilħaqq mistennija li ssostni dak li qalet hi, żewġha, u ħuha, billi tippreżenta l-kuntratt ta' diviżjoni li rriferew għalih. Fis-sewwa, l-appellanti ma tistax tippretendi li l-Ewwel Qorti kellha toqgħod fuq kliemhom, meta kien tant faċli għaliha li tissostanzja dik ix-xhieda billi tressaq kopja ta' dak il-kuntratt pubbliku.

37. Fil-fehma tal-Qorti, l-appellanti lanqas ma tista' ssib xi kenn fil-fatt li la hija, la żewġha u lanqas ħuha ma ġew kontroeżaminati fuq dak li xehdu dwar il-kuntratt ta' diviżjoni. Il-Qorti qiegħda tgħid hekk għal għadd ta' raġunijiet.

38. L-ewwel nett, huwa magħruf fil-ġurisprudenza li fih innifsu, in-

nuqqas ta' mistoqsijiet f'kontroeżami m'għandux awtomatikament jinftiehem daqslikieku l-kontroparti tkun qiegħda taċċetta jew taqbel ma' dak li jkun sostna x-xhud waqt l-eżami (ara ***F (Advertising Limited v. Joseph Borg*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Frar, 2024).

39. Tassew, għalkemm huwa miżmum li n-nuqqas ta' kontroeżami jista' jikseb ċertu rilevanza f'dawk il-każijiet li fihom ikun hemm xhieda u provi kunfliġġenti (ara ***Carmelo Vella et v. Brian Degiorgio*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Lulju, 2024), dan però ma jsirx b'ħarsien tal-prinċipju ta' *«chi tace, acconsente»,* imma bħala ħaġa waħda mill-eżerċizzju tal-għarbiel tal-provi, u b'mod partikolari sabiex il-Qorti tiżen jekk waħda mill-verżjonijiet tkunx tista' teskludi lill-oħra fuq il-miżien ta' probabbiltajiet (ara wkoll f'dan is-sens ***Irene Causin v. No Deposit Cars Malta Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Settembru, 2024).

40. Fl-aħħar mill-aħħar, jibqa' però dejjem fid-diskrezzjoni u l-konvinċiment morali tal-ġudikant dwar jekk għandux jemmen verżjoni ta' xhud, u dan irrispettivament minn jekk dak ix-xhud isirlux kontroeżami jew le (ara ***Chirstine Borda v. Joseph Borda*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' April, 2024).

41. Fuq kollox, il-ħtieġa li parti ssostni l-verżjoni tax-xhieda b'dokumentazzjoni, f'każ li dik id-dokumentazzjoni tkun tista' faċilment

tinġieb, hija wkoll riflessa fl-**Artikolu 559 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** li fih insibu l-obbligu ta' parti li tressaq l-aħjar provi li tista' ġġib.

42. Kif ingħad aktar kmieni, l-aħjar prova li l-attriċi setgħet iġġib dwar il-fatt li hija kisbet il-proprjetà tal-isqaq inkwistjoni permezz tal-kuntratt ta' diviżjoni li sar bejnha u bejn ħutha fis-sena 2008, kienet billi tressaq il-kuntratt ta' diviżjoni nnifsu.

43. Sa hawnhekk din il-Qorti taqbel għalhekk għalkollox mal-Ewwel Qorti li mingħajr il-kuntratt ta' diviżjoni quddiemha, hija ma setgħetx tikkonkludi jekk il-proprjetà tal-isqaq inkwistjoni ġietx tabilħaqq assenjata lill-attriċi appellanti.

44. Mill-banda l-oħra din il-Qorti ma tistax però taqbel mal-Ewwel Qorti sa fejn qalet li fl-atti ma hemm l-ebda kopja ta' dak il-kuntratt ta' diviżjoni.

45. Dan qiegħed jingħad għaliex waqt l-eżerċizzju tal-għarbiel tal-provi, din il-Qorti ltaqgħet ma' kopja ta' tali kuntratt li tressqet fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 576/17LM (ara Dok AG, f'paġni 78 sa 88 tal-atti ta' dak il-mandat).

46. B'digriet tad-29 ta' Lulju, 2020 (f'paġna 231 tal-atti tal-kawża) l-atti

tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 576/17LM bdew jiffurmaw ħaġa waħda mill-atti ta' din il-kawża (ara d-digriet tal-Ewwel Qorti f'paġna 231 tal-atti ta' din il-kawża), u għalhekk, l-Ewwel Qorti qalet ħażin li fl-atti ma kien hemm l-ebda kopja tal-kuntratt ta' diviżjoni li rriferiet għalih l-attriċi appellanti.

47. Dan l-iżvilupp però ma sejjer ikun qiegħed ibiddel xejn mill-konklużjonijiet tal-Ewwel Qorti. Bil-maqlub, il-kopja tal-kuntratt ta' diviżjoni inkwistjoni tkompli tikkonferma kemm l-Ewwel Qorti kellha raġun li ma toqgħodx fil-għama fuq il-kelma tal-attriċi u tax-xhieda tagħha.

48. Kemm hu hekk, minn ħarsa lejn il-kuntratt ta' diviżjoni tat-23 ta' Ġunju, 2008, li sar fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Lanfranco, jirriżulta li t-titlu tal-isqaq privat inkwistjoni mhux talli ma għaddiex fuq isem l-attriċi appellanti, iżda saħansitra mank biss issemma bħala wieħed mill-assi mmobbli tal-wirt ta' Filomeno Abela, jiġifieri missier l-attriċi appellanti.

49. Fis-sewwa, skont il-kuntratt ta' diviżjoni, dak li kisbet l-attriċi hija:

> *«Ġiardina **<u>b'entratura minn sqaq privat fi Triq Isqof Zahra, Żejtun</u>** retropost għal fond numru mija u sebgħa u erbgħin denominat 'St. Filomena', fi Triq Sant Anglu, Żejtun, tal-kejl ta' ċirka tliet mija u disgħa punt ħamsa sebgħa metri kwadri (309.57m^2) **<u>tmiss mill-Punent mal-imsemmi sqaq privat</u>**, mit-Tramuntana mal-beni ta' Michael Fenech u mil-Lvant mal-beni ta' Doris Debono tal-valur ta' mija u tmien t'elef u erba' mija u tnejn u tletin euro u erbgħa u tletin ċenteżmu (€108,432.34) ekwivalenti għal sitta u erbgħin elf ħames mija u ħamsin liri Maltin.»*
>
> (silta meħuda minn paragrafu 6 tal-Ewwel Porzjoni li messet lill-attriċi, f'paġna 83 tal-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 576/17LM).

50. Naturalment, il-fatt innifsu li l-konfini tal-ġardina inkwistjoni ġew imfissra li jmissu min-naħa tal-Punent mal-isqaq privat inkwistjoni, ma jista' jfisser xejn għajr li d-daqs tal-ġardina li wirtet l-appellanti jispiċċa minn fejn jibda l-isqaq privat, u għaldaqstant, dak l-isqaq privat ma ġiex inkluż mal-proprjetà tal-ġardina li messet lill-attriċi Maria Dolores Debono.

51. Ta' min ukoll isemmi li ebda mill-proprjetajiet l-oħra li ġew assenjati lill-attriċi appellanti ma jirreferu għall-proprjetà tal-isqaq privat inkwistjoni, u għalhekk bl-ebda tiġbid tal-immaġinazzjoni ma jista' jingħad li l-attriċi kisbet fuq isimha xi titlu fuq l-isqaq privat inkwistjoni bil-kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Lanfranco, li sar fit-23 ta' Ġunju, 2008.

52. F'ċirkostanzi bħal dawn, ma jiswa xejn għall-appellanti jew inkella għal żewġha jew ħuha li jisħqu fuq ġurament li hija akkwistat il-proprjetà tal-isqaq privat inkwistjoni b'dak il-kuntratt ta' diviżjoni. Dan għaliex la ħadd ma qal li tali kuntratt ta' diviżjoni fih xi żball u wisq inqas ma tressqet xi prova li dak il-kuntratt ġie sussegwentement imsewwi b'xi att korrettorju, mela allura għandu jgħodd bis-sħiħ il-prinċipju ta' ***contra testimonium scriptum testimonium non scriptum non fertur***.

53. Bl-istess mod u għall-istess raġunijiet, ma jista' jkun tal-ebda fejda

għall-appellanti l-fatt waħdu li b'kuntratt pubbliku datat 12 ta' Novembru, 1950, missierha Filomeno Abela, kien xtara biċċiet tal-art fl-istess inħawi flimkien mal-istrixxi tat-triq li dak iż-żmien kienet maħsuba li sejra ssir mill-Gvern ta' Malta.

54. Imbilli l-attriċi tiġi bint Filomeno Abela, b'daqshekk ma jfissirx li missierha bilfors kien sejjer iħallilha dik l-istrixxa triq li kien xtara fis-sena 1950.

55. Aktar importanti minn hekk, f'kawża bħal din, il-Qorti lanqas ma tista' tassumi li Filomeno Abela żamm fuq ismu l-proprjetà ta' dik l-istrixxa triq sa mewtu, u fin-nuqqas ta' provi konkreti fir-rigward — li setgħu faċilment jitressqu bil-mezz tar-riċerki mir-Reġistru Pubbliku — il-Qorti ma tista' tippreżumi xejn bħal pereżempju minn min intiret l-isqaq privat inkwistjoni jew inkella jekk dak l-istess sqaq kienx fl-aħħar mill-aħħar jifforma parti mill-ġid ta' Filomeno Abela fil-jum ta' mewtu (ara ***Anna Micallef et v. Nazzareno Dimech et*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Mejju, 2003).

56. Għal dawn ir-raġunijiet kollha, il-Qorti hija għalhekk tal-fehma li f'dan il-każ, l-attriċi appellanti mank biss irnexxielha tipprova li tgawdi minn titlu derivattiv fuq l-isqaq inkwistjoni, aħseb u ara kemm ressqet prova ta' titlu oriġinali kif meħtieġ f'kawża ta' rivendika! (ara ***Mizzi***

Associated Enterprises Limited v. Mary Shepard mogħtija mill-Qorti tal-appell fit-12 ta' Lulju, 2023).

57. L-appellanti ma seħħilhiex għalhekk tegħleb l-oneru tal-prova dwar it-titlu li qiegħda tippretendi li tgawdi fuq l-isqaq privat inkwistjoni, u għaldaqstant l-appell tagħha sejjer ikun qiegħed jiġi miċħud.

58. Billi l-appell inċidentali ta' Michael Fenech huwa dwar li l-Ewwel Qorti kellha ssib li huwa jgawdi minn titlu oriġinali fuq l-isqaq inkwistjoni bil-mezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva tal-għaxar snin, il-Qorti tqis li f'ċirkostanzi bħal dawn, ma fadal l-ebda lok li tistħarreġ dak l-appell (ara f'dan is-sens iżda f'kuntest differenti is-sentenza fil-kawża fl-ismijiet ta' ***Norbert Agius v. Anthony Vella et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' April, 2008). Il-Qorti għalhekk sejra tieqaf hawn.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti filwaqt li **tastjeni** milli tiddeċiedi l-appell inċidentali tal-konvenut Michael Fenech, qiegħda **tiċħad** l-appell ewlieni tal-attriċi Maria Dolores Debono, u għalhekk qiegħda tikkonferma s-sentenza appellata sa fejn għandha x'taqsam maċ-ċaħda tat-talbiet tal-attriċi Maria Dolores Debono.

L-ispejjeż b'rabta mal-appell ewlieni ta' Maria Dolores Debono għandhom jitħallsu mill-istess Maria Dolores Debono, filwaqt li kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha b'rabta mal-appell inċidentali tal-konvenut Michael Fenech.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da