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 9

Rikors numru 851/2018/1 TA

Herbert u Karen konjuġi Scerri

v.

Pierre Agius u Nikita Taliana u b'digriet tal-5 ta' Novembru, 2018 ġew kjamati in kawża Jesmond Falzon u Rita Falzon

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-konvenuti Pierre Agius u Nikita Taliana kontra sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar l-14 ta' Marzu, 2023, fejn din ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti u laqgħet it-talbiet kollha tal-atturi, bl-ispejjeż kontra l-konvenuti.

Daħla

2. B'rikors imressaq fl-20 ta' Awwissu, 2018, l-atturi fissru li b'kuntratt pubbliku tad-9 ta' Mejju, 2018 huma xtraw mingħand Carmen Vassallo, id-dar bl-isem Villa JohnGem, bin-numru 7, fi Triq Antonio Micallef, f'Misraħ Kola, Ħ'Attard. Tennew li f'dan il-kuntratt tniżżel li l-art li fuqha tinsab mibnija din id-dar ma twassalx biss sal-ħajt eżistenti iżda sa nofs il-wiesa' tal-ħajt tas-sejjieħ oriġinali li jifred din il-proprjetà minn dik li tinsab warajha. Issoktaw jispjegaw li din il-klawsola kienet tniżżlet ukoll, kemm fil-kuntratt tas-27 ta' Jannar, 1988, li permezz tiegħu l-awtriċi fit-titlu tagħhom, Carmen Vassallo, xtrat din id-dar mingħand Vincent u Mary Fioreley, u kif ukoll fil-kuntratt tat-3 ta' Ottubru, 1980, li permezz tiegħu dawn tal-aħħar xtraw l-istess dar mingħand Joseph Oliver Ruggier.

3. Fissru li dan il-ħajt tas-sejjieħ, li jissemma fil-kuntratti, hawn fuq imsemmija, kien mibni fuq il-linja diviżorja li tinsab bejn il-proprjetà tagħhom u dik tal-konvenuti. Ġara iżda, skont l-atturi, li l-awturi fit-titlu tagħhom kienu bnew ħajt temporanju fil-proprjetà tagħhom stess ftit 'il ġewwa minn dan il-ħajt tas-sejjieħ.

4. L-atturi ilmentaw li b'mod abbużiv u illegali, u mingħajr ma kellhom ebda jedd skont il-liġi, il-konvenuti waqqgħu u neħħew l-imsemmi ħajt tas-sejjieħ u llum qegħdin jokkupaw u jippretendu li huma sidien ta' dik l-art

kollha li tasal sal-ħajt temporanju li nbena mill-awturi tal-atturi, fosthom dik l-art li fuqha kien hemm mibni l-ħajt tas-sejjieħ. Temmew jgħidu li għalkemm huma sejħu lill-konvenuti biex jiżgumbraw minn arthom u jtellgħu mill-ġdid ħajt fuq il-linja diviżorja li tinsab bejn iż-żewġ proprjetajiet, dawn baqgħu ma għamlu xejn. Għalhekk, huma fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

«1) Tiddeċiedi u tiddikjara li l-proprjetà tar-rikorrenti u ċjoè d-dar bil-garage anness magħha bl-isem 'Villa John Gem' bin-numru uffiċjali sebgħa (7) fi Triq Antonio Micallef, Misraħ Kola, Attard, kif mibnija fuq plot numru tlieta (3) mit-territorju magħruf bħala 'Ta' Mastru Baskal', testendi min-naħa tal-Lvant tagħha sa nofs il-ħajt antik ġa eżistenti bejn il-proprjetajiet tal-partijiet f'din il-kawża u li għalhekk ir-rikorrenti huma l-proprjetarji ta' dik l-art kollha li testendi sal-linja diviżorja bejn il-proprjetajiet tal-partijiet f'din il-kawża liema linja diviżorja tinsab f'nofs il-ħxuna tal-ħajt antik ġa eżistenti bejn iż-żewġ proprjetajiet, linja dritta mal-bqija tal-estent tal-ħajt diviżorju kollu tal-fond tal-intimati ma' terzi, sa Triq il-Pitkali mit-Tramuntana u sa proprjetà ta' terzi min-Nofsinhar;

2) Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimati m'għandhom l-ebda titlu fuq il-porzjon art lil hinn mill-linja diviżorja hawn fuq imsemmija, liema art hi proprjetà tar-rikorrenti, u konsegwentement tordna lill-intimati sabiex jiżgumbraw mill-istess porzjon art;

3) Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimati, jew terzi imqabbda minnhom, waqqgħu b'mod abbużiv u illegali l-ħajt antik tas-sejjieħ diviżorju bejn il-proprjetajiet tal-partijiet fil-kawża odjerna;

4) Tordna lill-intimati sabiex jibnu ħajt diviżorju ġdid fuq il-linja diviżorja hawn fuq imsemmija bejn il-proprjetajiet tal-partijiet fil-kawża odjerna.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa inġunti in subizzjoni.»

5. Il-konvenuti Pierre Agius u Nikita Taliana wieġbu għar-rikors tal-atturi fid-19 ta' Settembru, 2018, u ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

«1. Illi it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom u dan għas-segwenti raġunijiet:

a. Illi permezz ta' kuntratt ta' bejgħ u self datat erbatax (14) ta' Ottubru tas-sena elfejn u sittax (2016) fl-atti tan-Nutar Dottor Luke Caruana, il-vendituri Jesmond u martu Rita Falzon biegħu u

trasferixxew [recte: ttrasferew] lill-esponenti porzjon diviż ta' art li tinsab fil-kuntrada ta' Misraħ Kola, Ħ'Attard, b'faċċata fuq Triq il-Pitkali, skont it-termini u kundizzjonijiet hemm pattwiti u skont il-pjanta annessa mal-istess kuntratt (kopja ta' liema qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok PAI);

b. Illi kif jirriżulta mill-pjanta surreferita, l-art akkwistata mill-esponenti tinkludi fil-konfini tagħha dik il-porzjon art illi l-atturi qegħdin jikkontendu illi hija tagħhom;

c. Illi l-esponenti ma jaqblux mal-fatti kif proposti fir-rikors ġuramentat promotur u jikkontendu illi l-art mertu ta' din il-proċedura tappartjeni unikament lill-istess esponenti skont ma jirriżulta mill-kuntratt ta' akkwist surreferit;

d. Illi kif ser jirriżulta fil-mori tal-proċeduri odjerni u kif spjegat f'aktar dettall fid-dikjarazzjoni tal-fatti li tifforma parti minn din ir-risposta ġuramentata, l-esponenti jikkontestaw bil-qawwa kollha l-allegazzjoni illi huma waqqgħu xi ħajt diviżorju tas-sejjieħ illi allegatament kien qiegħed jifred il-proprjetajiet tal-partijiet;

e. Illi kif ser jiġi ppruvat fil-mori ta' din il-kawża, filwaqt illi mhuwiex eskluż illi xi żmien fil-passat kien jeżisti xi ħajt tas-sejjieħ li kien jifforma parti minn xi kmamar li kien hemm fl-art akkwistata mill- esponenti, dawn il-kmamar kien ilhom imġarrfa għal għexieren ta' snin u dak illi għamlu l-esponenti waqt illi kienu għaddejjin ix-xogħlijiet fl-art minnhom akkwistata kien illi neħħew il-fdalijiet ta' dawn il-kmamar imġarrfa mill-proprjetà tagħhom waqt illi kienu qegħdin inaddfu l-istess art in preparazzjoni tal-proġett ta' kostruzzjoni li issa jinsab fil-fażijiet finali tiegħu;

Illi kien biss meta l-predeċessuri fit-titolu tal-atturi, tramite l-perit tagħhom, applikaw għal permessi ta' żvilupp fil-proprjetà tagħhom illi l-imsemmija predeċessuri fit-titlu tal-atturi bdew ivantaw xi pretensjonijiet fuq biċċa art li tmur lil hinn mill-ħajt illi preżentement jifred iż-żewġ fondi, liema pretensjonijiet ġew dejjem respinti mill-esponenti kif ser jiġi spjegat f'aktar dettall fid-dikjarazzjoni tal-fatti;

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess il-predeċessuri fit-titolu tal-esponenti ossia l-konjuġi Jesmond Falzon (K.I. 43467M) u Rita Falzon (K.I.39970M) ippossjedew in bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxu l-art inkwistjoni għal perjodu li jeċċedi għaxar snin b'dan illi, in ogni każ, huma akkwistaw l-proprjetà tal-istess art ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi in vista tal-garanzija tal-pussess paċifiku mogħtija lill-esponenti mill-predeċessuri tagħhom fit-titlu, in vista tal-artikolu 1422 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi l-imsemmija Jesmond Falzon (K.I. 43467M) u Rita Falzon (K.I.39970M) jiġu msejħa fil-kawża ai termini tal-artikolu 961 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex iwieġbu

għat-talbiet tal-atturi;

4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permissibbli skont il-liġi.»

6. Waqt is-seduta tal-5 ta' Novembru, 2018, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ordnat is-sejħa fil-kawża ta' Jesmond u Rita miżżewġin Falzon. Dawn ressqu t-tweġiba maħlufa tagħhom fl-14 ta' Frar, 2019 fejn laqgħu għat-talbiet attriċi b'dan il-mod:

«i. Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

ii. Illi l-eċċipjenti xtraw l-art in mertu permezz ta' kuntratt datat 4 ta' April 2001 ippubblikat min-nutar Dr. Peter Fleri Soler.

iii. Illi l-imsemmija art kienet parti minn building scheme kif jirriżulta mis-site plan annessa mal-kuntratt imsemmi.

iv. Illi qabel ma sar l-imsemmi kuntratt saru r-riċerki skont il-liġi.

v. Illi l-eċċipjenti biegħu l-imsemmija art bl-istess kejl, pjanta u pożizzjoni kif xtrawha.

vi. Illi ma għandhom ebda informazzjoni fir-rigward ta' x'sar minn min xtara l-art mingħandhom ossia l-intimati Pierre Agius u Nikita Taliana.

vii. Għaldaqstant it-talbiet attriċi fil-konfront tagħhom għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.»

7. B'sentenza tal-14 ta' Marzu 2023, l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża billi laqgħet it-talbiet kollha tal-atturi u ordnat li l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kollha mill-konvenuti Pierre Agius u Nikita Taliana. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti biex tiddeċiedi hekk kienu dawn:

*«**<u>Punti ta' fatt</u>***

Din l-azzjoni tirrigwarda porzjon/strixxa art li tinstab bejn il-fond tal-atturi akkwistat b'att datat 9 ta' Mejju 2018 (a fol 7) u l-art tal-konvenuti akkwistata b'att tal-14 ta' Ottubru 2016 (a fol 46).

Il-konvenuti ddeċidew jiżviluppaw din il-porzjon/strixxa art flimkien mal-kumplament tal-art akkwistata minnhom bl-att imsemmi tal-14 ta' Ottubru

2016 (ara affidavit Pierre Agius a fol 223 u 282). Dan billi l-ewwel allegatament waqqgħu l-ħajt diviżorju li kien jifred din il-porzjon/strixxa art minn ma' l-art hekk akkwistata minnhom (ara premessa numru 8 a fol 2 tar-rikors ġuramentat preżentat mill-atturi).

B'din l-azzjoni l-atturi qed jippremettu li din il-porzjon/strixxa art hija estensjoni tal-fond akkwistat minnhom u li għalhekk ġiet invaża mill-konvenuti illegalment u mingħajr titlu validu. Huma għalhekk qed jitolbu lil din il-Qorti sabiex, wara li tiddikjarhom proprjetarji tagħha, tordna lill-konvenuti jiżgumbraw mill-istess porzjon art u jibnu mill-ġdid il-ħajt diviżorju fuq il-linja diviżorja "liema linja diviżorja tinsab f'nofs il-ħxuna tal-ħajt antik ġa eżistenti bejn iż-żewġ proprjetajiet tal-partijiet [f'din il-kawża], linja dritta mal-bqija tal-estent tal-ħajt diviżorju kollu tal-fond tal-intimati ma' terzi, sa Triq il-Pitkali mit-tramuntana u sa proprjetà ta' terzi minn nofsinhar".

L-atturi kienu wkoll issottemettew korrezzjoni tat-titlu reġistrat mar-Reġistu tal-Artijiet tal-art minnhom akkwistata, li jġib in-numru ta' reġistrazzjoni 12000497. Dan sabiex il-porzjon/strixxa art inkwistjoni tiġi inkluża fil-pjanta ta' reġistrazzjoni tal-istess titlu (ara reġistrazzjoni tat-titlu tal-art a fol 206 sa 214 u korrezzjoni a fol 215 sa 217).

Il-konvenut Pierre Agius iżda ddepożita kawzjoni bil-mod kif prefiss fl-artikolu 36 tal-Kap. 296 fuq il-porzjon/strixxa art inkwistjoni, miżjuda mill-atturi fit-titolu kif korrett (ara kawzjoni a fol 218 sa 231).

…

Konsiderazzjonijiet

Fid-dawl tal-punti legali fuq imsemmija u tat-tagħlim ġurisprudenzjali fuq imsemmi, din il-Qorti ser tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet.

Bħala prova, l-atturi pproduċew il-kuntratt tad-9 ta' Mejju 2018 (a fol 7) fejn il-porzjon/strixxa art inkwistjoni ġiet dikjarata bħala inkluża mal-proprjetà hemm minnhom akkwistata mill-poter ta' Carmen Vassallo kif ġej:

> *«The land over which the house is built, does not extend to the current wall but to half the width of the original rubble wall, as listed in the Vendor's Deed of Acquisition (that is, a straight line wall throughout the width of the original rubble wall which is further back than the existing temporary wall as per attached Document LR1.» (ara fol 21 u postili numri 5 sa 8 a fol 26)*

L-atturi jippreżentaw ukoll il-'Vendor's Deed of Acquisiton', datat 27 ta' Jannar 1988 (a fol 32). Hemm l-istess porzjon/strixxa art inkwistjoni ġiet ukoll dikjarata bħala inkluża mal-proprjetà akkwistata minn Carmen Vassallo, l-awtriċi tal-atturi, mill-poter ta' Vincent u Mary Fioreley konjuġi Law kif ġej:

> *«l-art li fuqha tinsab mibnija d-dar oġġett ta' dana l-att tasal fuq in-naħa tal-Lvant tagħha sa nofs il-ħajt antik tal-għalqa u mhux sal-ħajt provisorju tal-bitħa li hemm illum.» (ara fol 33 klawsola c)*

Din id-dikjarazzjoni ġiet ukoll espressa fil-kuntratt anteċedenti tat-3 ta' Ottubru 1980 (a fol 37) fejn il-proprjetà tal-atturi kienet ġiet akkwistata minn l-imsemmija konjuġi Law mill-poter ta' Joseph Oliver Ruggier (ara fol 38 klawżola 5).

L-atturi preżentaw ukoll il-kuntratt datat 8 ta' Lulju 1976 (a fol 41) permezz ta' liema Joseph Oliver Ruggier akkwista l-art li fuqha ġiet mibnija l-proprjetà tal-atturi u li tinkludi wkoll l-porzjon/strixxa art in mertu. Il-pjanta hemm annessa fil-fatt tidentifika l-ħajt diviżorju oriġinali tal-art akkwistata bħala waħda dritta u interrotta bil-mod kif dikjarat fil-kuntratt tal-akkwist tal-atturi tad-9 ta' Mejju 2018. Dan isegwi li l-linja diviżorja ma kinitx waħda rtirata bil-mod muri fil-pjanta sottomessa mill-konvenuti mar-Reġistru tal-Artijiet in sostenn tal-kawzjoni depożitata minnhom (ara fol 231).

L-atturi preżentaw ukoll il-kuntratt tal-akkwist tal-art tal-konvenuti datat 14 ta' Ottubru 2016 (a fol 46) u premettew li l-art akkwistata mill-konvenuti mill-poter tal-kjamati in kawża konjuġi Falzon tikkonfina mal-linja diviżorja dritta u interrotta msemmija fil-kuntratti t'akkwist tal-istess atturi kif ukoll fil-kuntratti tal-awturi tagħhom (ara premessa numru 6). Il-konvenuti min-naħa tagħhom jikkontestaw dak pruvat mill-atturi billi jeċċepixxu li, bil-kuntratt imsemmi tal-14 ta' Ottubru 2016, l-art akkwistata minnhom mill-poter tal-konjuġi Falzon hawn kjamata in kawża, tinkludi fil-konfini tagħha dik il-porzjon art li l-atturi qiegħdin jikkontendu illi hija tagħhom (ara eċċezzjoni b). Dan fuq ir-raġuni li l-porzjon art hija indikata fil-pjanta annessa mal-istess kuntratt. Il-konvenuti jikkontestaw ukoll l-allegazzjoni tal-atturi li huma waqqgħu l-ħajt diviżorju oriġinali (ara eċċezzjoni d). Huwa interessanti li f'dan il-kuntratt iddaħħlet ukoll is-segwenti kundizzjoni: "Li ma hemmx proċeduri pendenti in konnessjoni mal-proprjetà u/jew relatati mal-imsemmija proprjetà, <u>u lanqas ma hemm sitwazzjonijiet magħrufa għall-vendituri li kapaċi jikkawżaw litigazzjonijiet jew arbitraġġ</u>" (a fol 84) L-aħħar parti enfasizzata minn din il-Qorti mhux wisq hija komuni. Din setgħet kienet indikattiva li l-partijiet għall-kuntratt kienu jafu bil-kwistjoni tal-ħajt. Dak eċċepit mill-konvenuti madanakollu huwa kontradett mhux biss mill-kuntratti msemmija preżentati mill-atturi iżda wkoll mill-kuntratt t'akkwist tal-awturi tal-konvenuti, il-kjamati in kawża konjuġi Falzon, datat 4 ta' April 2001 (ara fol 160). Kif sewwa sottomess mill-istess kjamati in kawża, skont dan il-kuntratt prodott minnhom, l-art hemm minnhom akkwistata u li huma trasferew lill-konvenuti kienet taqa' f'żona ta' reġistrazzjoni u hija reġistrata bin-numru 12002432 (ara fol 109). Il-pjanti tar-reġistrazzjoni (a fol 110 sa 115) mhux talli ma jinkludux il-porzjon art mertu tal-kawża iżda "tiċċara permezz ta' linji interrotti id-delineazjoni tal-ħajt fuq in-naħa tal-vertenza tal-partijiet" (ara para vii tan-nota a fol 348).

Il-kjamati in kawża jkomplu jissottomettu li "Dawn il-linji interrotti jaqsmu

l-ħajt li jifred in mertu. Huwa għalhekk li l-kjamati fil-kawża jsostnu illi huma biegħu dak li xtraw – u dak li biegħu huwa dak delineat fil-pjanti ta' reġistrazzjoni. Huwa ċar li l-intimati kienu jafu b'din is-sitwazzjoni jew kellhom ikunu jafu stante li dana kollu jirriżulta minn atti pubbliċi. Infatti fl-istess kuntratt tal-akkwist tal-intimati (Nutar Luke Caruana 14 ta' Ottubru 2016) issir riferenza diretta għall-kuntratt tal-4 ta' April 2001. Għalhekk l-intimati kienu JAFU bil-pożizzjoni kejl u konfini tal-art inkwistjoni." (ibid. para viii sa x).

Li dan il-ħajt diviżorju kien fil-fatt dritt u interrott jirriżulta b'mod inkonfutabbli mhux biss mill-pjanta annessa mal-kuntratt oriġinali tal-art akkwistata mill-awtur tal-atturi Joseph Oliver Ruggier bil-kuntratt tat-8 ta' Lulju 1976, u mill-pjanti ta' reġistrazzjoni annessi mal-kuntratt tal-akkwist tal-kjamati in kawża konjuġi Falzon, iżda wkoll mir-ritratti meħuda mill-istess konjuġi Falzon fis-sena 2011 meta kienu għadhom sidien tal-art sussegwentement minnhom trasferita lil konvenuti (ara fol 166). Kif sewwa affermat l-awtriċi tal-atturi, joħroġ minn dawn ir-ritratti li dan il-ħajt (immarkat bl-aħmar fir-ritratt tan-nofs) kien jibqa' sejjer dritt b'mod interrott sa Triq il-Pitkali (ara affidavit u xhieda ta' Carmen Vassallo a fol 168 u 314 et seq).

Jesmond Falzon fix-xhieda tiegħu jispjega li, sakemm dam fil-pussess tal-art sussegwentement minnu trasferita lill-konvenuti, kienu waqgħu minn dan il-ħajt xi tlieta jew erba' filati flimkien ma' xi terrapien (ara xhieda a fol 157, fol 303 a tergo, fol 305 et seq, fol 307 sa 311). Minn dan isegwi li l-kumplament tal-istess ħajt ma setax ħlief twaqqa' mill-konvenuti fis-sena 2016. Dan hekk kif jirriżulta mill-aerial photos preżentati minn Oliver Magro (a fol 187 sa 195) u l-interpretazzjoni tagħhom mogħtija mill-Inġinier Raymond Attard (ara xhieda a fol 254 u rapport a fol 256) u kif ukoll minn dak attestat minn Jonathan Xuereb, bin Carmen Vassallo, l-awtriċi tal-atturi, fejn qal li ra hu stess il-ħajt jitwaqqa' kollu mill-konvenuti "lejn l-aħħar tas-sena 2016" (ara affidavit ta' Jonathan Xuereb a fol 170).

Irid jingħad ukoll li fil-pjanta preżentata mir-Reġistratur tal-Artijiet hemm il-kejl u indikazzjoni ċara tal-art mertu tal-kawża (a fol 231). Mir-ritratt imkabbar jidher fejn kien il-ħajt u anke l-ġebel ikkollassa minnu, li l-partijiet frekwentement għamlu referenza għalih tul l-kawża (a fol 266 dok K). Fir-rigward tar-ritratti esibiti minn Raymond Attard, Inġinier tal-MEPA, fl-analiżi tar-ritratt jgħid hekk li f'dan ir-ritratt partikolari,

> *«Mir-ritratti tal-2004 (Dok. H u I), jidher li l-ħajt konċernat (Dok. I ġewwa l-elissi isfar) hu ħajt wieħed ftit wiesa' u li jidher li hu intatt. Minħabba li r-ritratti mhumiex ċari, ma setax jiġi stabbilit jekk il-ħajt hux tal-franka jew inkella bricks. Jidher wkoll rettangolu bajdani fin-nofs tal-ħajt konċernat (Dok. I immarkat b'ċirku ikħal) li mhux possibbli tidentifikah minħabba n-nuqqas taċ-ċarezza tar-ritratti.*
>
> *Mir-ritratti tal-2016 (Dok. J u K), jidher li l-ħajt konċernat (Dok. K ġewwa l-rettangolu isfar) għandu l-parti tan-nofs imwaqqa' lejn il-propjetà tal-lemin. Il-ħajt jidher ċar li hu wiesa', speċjalment meta jiġi mqabbel mat-tankijiet ta' l-ilma ta' fuq il-bjut. Il-ħxuna ta' dan il-ħajt jista' jiġi wkoll imqabbel mal-*

> *ħajt mmarkat b'rettangolu ikħal. Jista' jiġi nnutat ukoll li fuq l-istess ħajt kiber il-veġetazzjoni, speċjalment lejn in-naħa ta' fuq tal-ħajt. Lejn il-lemin tal-ħajt hemm borġ materjal (immarkat b'poligonu aħmar) li jista' jagħti l-każ li hu parti mill-ħajt konċernat u waqa'. Minħabba l-għoli li huma meħuda r-ritratti, hu ferm diffiċli tidentifika jekk il-materjal mxerred ma' l-art huwiex ġebla franka jew bricks.»*

Perit Pierre Sapiano, il-perit imqabbad mill-atturi, dan jixhed "….għandi ngħid li dan il-ħajt li huwa inkwistjoni, huwa dak li ngħidulu ħabel antik. Jiġifieri ħabel jiġifieri tkun delineazzjoni ta' bejn żewġ għelieqi. Il-ħabel tista' tgħid jibda minn Pitkali Road u jibqa' għaddej a fond konsiderevoli li jaqsam jekk miniex sejjer żball xi erba' jew ħames proprjetajiet waħda minnhom tal-klijenti tiegħi…..Però jidher ċar fl-opinjoni tiegħi nerġa' ngħid, imma din hija purament opinjoni kien hemm suffiċjentement ġustifikazzjoni għaliha" (Enfasi tal-Qorti a fol 285 D tergo u 285 E). Il-ġustifikazzjoni li jirreferi għaliha dan ix-xhud hija dik li waslet għar-reġisrazzjoni korrettiva li daħlet l-awtriċi tal-atturi mar-reġistratur tal-artijiet u li għaliha opponew l-konvenuti meta rreġistraw kawzjoni (ara a fol 129 u a fol 142, 218 sa 22).

Preskrizzjoni akkwżittiva. Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili.

Però minkejja dan kollu, kif diġà rilevat, il-konvenuti qegħdin jgħidu li akkwistaw din il-biċċa art bis-saħħa tal-preskrizzjoni diċċenali abbażi tal-artikolu 2140. Ladarba tkun ingħatat din l-eċċezzjoni din il-Qorti hija obbligata li tiddeċidiha b'kap għalih u dan għaliex 730 tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta jiddisponi li "L-eċċezzjoni ta' inkompetenza jew ta' illeġittimità ta' persuna, u l-eċċezzjonijiet ta' transazzjoni, arbitraġġ, res judicata, preskrizzjoni jew nullità ta' atti, għandhom jiġu deċiżi b'kapi għalihom, qabel, jew flimkien mas-sentenza fuq il-meritu". Apparti dan, ġaladarba l-Qorti qed titratta l-azzjoni publiciana trid ukoll tara jekk l-konvenuti għandhomx titlu aħjar mill-atturi, li jkun il-każ jekk huma tassew ippreskrivew favur tagħhom.

B'din l-eċċezzjoni, il-konvenuti jridu jipprovaw li kisbu l-art aktar minn għaxar snin ilu, in bona fede u b'titlu tajjeb biex tgħaddi l-proprjetà, u li kellhom pussess tal-art. L-elementi meħtieġa biex tirnexxi din l-eċċezzjoni huma kumulattivi biex hekk mankati wieħed minnhom din tfalli.

Jibda biex ikun osservat li l-konvenuti xtraw id-dar tagħhom mingħand Jesmond Falzon permezz ta' kuntratt tal-14 ta' Ottubru 2016 fl-atti tan-nutar Luke Caruana (a fol 76). L-azzjoni odjerna ġiet istitwita kontra tagħhom fl-20 ta' Awwissu 2020. B'hekk kull preskrizzjoni żgur li ġiet interrotta bl-introduzzjoni ta' dawn l-atti mill-jum li l-konvenuti ġew notifikati bihom. Lanqas ma jidher li l-perjodu ta' kemm damet fil-pussess tagħhom qabel ma bdiet din il-kawża jista' jingħadd ma' dak tal-awturi tagħhom, għaliex kif jirriżulta minn ritratti esebiti minn dawn jirriżulta ċar li fil-mument tat-trasferiment dan il-ħajt kien għadu jeżisti bejn iż-żewġ proprjetajiet. Għalhekk din il-Qorti tista' tgħid b'ċertezza li l-perjodu ta' għaxar snin żgur ma kienx iddekorra.

Għalkemm ma hux meħtieġ jingħad, il-Qorti tħoss ukoll li għandha tirrileva l-fatt, li l-konvenuti jippossjedu [sic!] dik il-bona fede meħtieġa biex tirrendi effikaċi l-akkwist bi preskrizzjoni akkwisittiva. Dan qiegħed jingħad għaliex l-għada tal-kuntratt tal-akkwist da parti tal-atturi, il-konvenuti preżentaw protest ġudizzjarju għaliex Carmen Vassallo daħħlet reġistrazzjoni mar-Reġistratur tal-Artijiet fejn inkludiet din il-parti tal-art li qed tkun kkontestata f'din il-kawża.

F'dan il-protest il-konvenuti jgħidu wkoll li kienet teżisti d-disputa bejn il-partijiet proprju fuq din il-biċċa art (a fol 100). Il-parti kontestata tidher bl-aħmar (a fol 128). Din hija l-pjanta li daħlet biex tikkoreġi r-reġistrazzjoni numru 405/88 (a fol 129). Per konsegwenza l-konvenuti apparti li bagħtu ittra bl-avukat tagħhom daħlu kawzjoni "stante illi l-esponenti għandu dritt reali fuq porzjoni ta' prorpjetà illi ġiet reġistrata f'isem ħaddieħor waqt illi qiegħda in disputa" (a fol 142, 218 sa 22). Meta għamlu hekk qatt ma setgħu jkomplu jippreskrivu animo domini u in bwona fede għaliex kienu konsapevoli bil-pretensjoni tal-awtriċi tal-atturi. Artikolu 531 (1) tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li "Persuna li, għal raġunijiet li għandhom mis-sewwa, taħseb li l-ħaġa li tippossjedi hija tagħha, hija pussessur ta' bona fidi". Huwa mgħallem li "Il-kriterju tal-bona fides huwa soġġettiv u oġġettiv fl-istess ħin, i.e. ikun in mala fide mhux biss min jaf iżda wkoll min, li kieku mexa bil-għaqal ta' bonus paterfamilias, kien ikun jaf illi l-art li qiegħed jibni fuqha ma hijiex tiegħu. Dan joħroġ mill-art. 531 tal-Kodiċi Ċivili" (Ara ***Sentenza tat-22 ta' Ġunju, 2006, Prim'Awla fl-ismijiet Ta' Kapaċi Limited -vs- Joseph Meli et****).*

Dan ifisser li mill-mument li l-konvenuti nġibditilhom l-attenzjoni bil-pretensjoni tal-atturi huma ma setgħu qatt jibqgħu jiġu kkunsidrati għaliex ma baqax ħasbu li kellhom raġunijiet mis-sewwa biex jibqgħu jaħsbu li kienu qed jippossjedu l-proprjetà b'bona fidi [sic!].

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, b'mod partikolari mill-provi prodotti mill-atturi, il-Qorti tqis ruħha sodisfatta li l-jedd tal-atturi fuq il-porzjon art inkwistjoni ġie ampjament aċċertat u pruvat. Dan ifisser li l-pretensjoni avvanzata mill-konvenuti ma hijiex minnha u ma għandhiex mis-sewwa.

Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi biex tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Pierre Agius u Nikita Taliana u tilqa' t-talbiet tal-atturi.

Fl-aħħar nett din il-Qorti rriskontrat problema waħda dwar id-definizzjoni tal-ħajt inkwistjoni. Dwar it-tul ma hemmx problema iżda ma jidhirx li nġabru provi biżżejjed dwar il-ħxuna tiegħu. Kien ħajt antik u pjuttost wiesa'. Di fatti dan anke jgħiduh rappreżentanti tal-Mepa. Carmen Vassallo tixhed li kien ħajt doppju (a fol 314 tergo). Il-Perit Sapiano jgħid li mursalli li għadhom jeżistu huma wiesa' ta' disa' pulzieri. Il-Qorti kellha opportunità li tikkonstata dan fuq il-post meta għamlet aċċess (ara ritratt a fol 270).

> *Il-Qorti jidhrilha li l-aħjar mod kif għandha tkun riżolta din il-parti tal-vertenza huwa billi tikkonsidra l-art inkwistjoni hi dik kif murija bl-aħmar fid-dokument CS8 (a fol 246). Dan id-dokument għandu kemm il-kejl u anke l-iskala. Għalhekk l-art li trid tiġi ritornata lura lill-atturi hija dik murija bl-aħmar f'dan id-dokument.»*

8. B'rikors tal-appell imressaq fit-12 ta' April, 2023, il-konvenuti Pierre Agius u Nikita Taliana talbu għat-tħassir ta' din is-sentenza billi lmentaw: (i) li l-Ewwel Qorti qieset b'manjiera ħażina l-eċċezzjonijiet tagħhom; (ii) li l-Ewwel Qorti kkonkludiet, b'mod żbaljat, li huma kienu waqqgħu l-ħajt diviżorju inkwistjoni; (iii) li l-Ewwel Qorti għarblet ħażin il-provi u waslet għall-konklużjoni żbaljata li huma ma kinux imxew b'rieda tajba; u (iv) li l-Ewwel Qorti ma messhiex ħelset lill-imsejħin fil-kawża minn kull responsabbiltà għal dak li ġara.

9. L-atturi Herbert u Karen miżżewġin Scerri wieġbu għall-appell tal-konvenuti fl-10 ta' Lulju, 2023 u hemm taw ir-raġunijiet tagħhom għalfejn jemmnu li l-appell tal-konvenuti għandu jiġi miċħud. Għalkemm l-imsejħin fil-kawża Jesmond u Rita miżżewġin Falzon ġew notifikati bir-rikors tal-appell bil-proċedura tal-affissjoni u l-pubblikazzjoni fit-22 ta' Mejju, 2024, dawn baqgħu ma ressqu ebda tweġiba.

10. Il-Qorti wara li rat l-atti kollha 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:

11. Fl-**ewwel aggravju** tagħhom il-konvenuti jilmentaw li l-Ewwel Qorti qieset l-eċċezzjonijiet tagħhom b'manjiera żbaljata u dan wassalha biex tagħmel konsiderazzjonijiet żbaljati li b'konsegwenza wassluha biex tagħti deċiżjoni inġusta. Huma jisħqu li meta xtraw il-proprjetà tagħhom, il-konfini tagħha kienu stabbiliti, u b'hekk huma xtraw l-art li raw b'għajnejhom, jiġifieri dik l-art li twassal sal-ħitan diviżorji li hemm imtellgħin illum. Huma jgħidu li wettqu r-riċerki meħtieġa meta xtraw din l-art u peress li huma kisbu self bankarju biex jixtru l-proprjetà tagħhom, dawn ir-riċerki kienu ġew ivverifikati wkoll mill-bank. Madankollu, minn dawn ir-riċerki ma rriżultax li kien hemm xi kwistjoni dwar il-konfini tal-proprjetà li kien sejrin jixtru. Isostnu li skont il-pjanta mehmuża mal-kuntratt tal-akkwist tagħhom, il-proprjetà tagħhom tinkludi dik il-biċċa art li l-atturi appellati jippretendu li hija tagħhom.

12. Il-konvenuti jgħidu li mill-banda l-oħra, meta l-atturi appellati xtraw il-proprjetà tagħhom, il-kliem li jiddeskrivi l-proprjetà tbiddel meta mqabbel ma' dak li ntuża fil-kuntratt li bih l-awtriċi fit-titlu tagħhom xtrat l-istess proprjetà. Itennu li l-atturi appellati xtraw il-proprjetà tagħhom ferm warajhom u b'hekk huma kienu f'qagħda li setgħu jbiddlu d-deskrizzjoni tal-proprjetà skont kif riedu.

13. B’żieda ma’ dan, il-konvenuti jilmentaw li l-Ewwel Qorti żbaljat meta qieset li l-lingwaġġ użat fil-kuntratt ta’ akkwist tagħhom jagħti x’jifhem li huma kienu jafu bil-kwistjoni dwar il-ħajt diviżorju meta resqu għall-kuntratt. Jisħqu li l-garanzija mogħtija lilhom mill-bejjiegħa fil-kuntratt ta’ xiri-u-bejgħ tal-14 ta’ Ottubru, 2016, jiġifieri li f’dak iż-żmien ma kien hemm ebda sitwazzjonijiet magħrufa għall-bejjiegħa li setgħu jwasslu għal xi tilwima legali dwar il-proprjetà, hija waħda komuni f’att ta’ trasferiment ta’ proprjetà immobbli. Jgħidu li kemm hu hekk, l-awtur fit-titlu tagħhom, Jesmond Falzon, xehed li s-sid tal-proprjetà li tmiss ma’ dik tal-konvenuti qatt ma kellmu dwar dan il-ħajt u għalhekk l-imsejħin fil-kawża ma kinux f’qagħda li jgħarrfu lill-konvenuti li kien hemm xi kwistjoni dwar il-ħajt diviżorju. Fid-dawl ta’ dan, huma jilmentaw li l-Ewwel Qorti ma tatx biżżejjed piż lill-fatt li l-appellanti u l-awturi fit-titlu tagħhom ma ħadu ebda azzjoni dwar il-ħajt. Jargumentaw illi li kieku l-atturi appellati jew l-awturi tagħhom tassew kienu sidien ta’ nofs dan il-ħajt, huma kienu jsejħu lill-konvenuti appellati jew lill-awturi tagħhom fit-titlu sabiex iwettqu t-tiswjiet meħtieġa meta dan il-ħajt iġġarraf. Madankollu, ħadd minnhom m’għamel xejn minn dan.

14. Huma jagħlqu dan l-aggravju billi jgħidu li meta l-Ewwel Qorti qabblet it-titli tal-partijiet, hija għamlet konsiderazzjonijiet żbaljati li spiċċaw biex b’mod inevitabbli, wassluha għal deċiżjoni żbaljata.

15. Din il-Qorti tibda billi tqis li l-azzjoni rivendikatorja hija azzjoni reali li għandha bħala oġġett tagħha l-għarfien tad-dritt tal-proprjetà tal-attur u bħala konsegwenza r-radd lura lilu tal-ħaġa mitluba mingħand min ikun fil-pussess tagħha. Fi ftit kliem, min iniedi l-azzjoni rivendikatorja ma jitlobx biss dikjarazzjoni li huwa s-sid tal-ġid immobbli, iżda wkoll li huwa jieħu lura l-ġid tiegħu li jkun jinsab f'idejn il-konvenut (ara ***Peter Azzopardi v. Joseph Azzopardi*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru, 2005, ***Carmel Bezzina et v. Carmelo Busuttil*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Novembru, 2011 u ***Charles Grima et v. Joseph Spagnol*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April, 2017).

16. L-azzjoni ta' rivendika hija waħda li titfa' piż qawwi fuq min jagħmilha, peress li dan irid iressaq l-aqwa provi dwar id-dritt tiegħu fuq il-proprjetà li jrid jieħu lura f'idejh. Dawn il-provi jridu jkunu kompleti u konklussivi, b'tali mod li kull dubju, anke l-iċken wieħed, imur favur il-konvenut possessur (ara ***Mario Galea Testaferrata et v. Giuseppe Said et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Lulju, 2005). F'dan il-kuntest, jingħad li l-grad ta' prova li jrid iressaq l-attur f'kawża bħal din huwa daqstant għoli li jissejjaħ *probatio diabolica*.

17. Fl-azzjoni rivendikatorja mhuwiex biżżejjed li l-attur jipprova li l-proprjetà rivendikata mhijiex tal-konvenut. Kemm hu hekk, il-konvenut ma huwa fid-dmir li jipprova xejn. Dan sakemm huwa ma jressaqx l-

eċċezzjoni li huwa jkollu titlu fuq il-proprjetà li dwarha jkun hemm kontestazzjoni. Hekk kif il-konvenut ma jiddefendix ruħu fuq bażi tal-pussess, iżda jallega li għandu titlu fuq l-istess proprjetà, allura hemmhekk il-Qorti jkollha tistħarreġ it-titlu li l-konvenut ikun qiegħed jippretendi li għandu.

18. Madankollu, il-konvenut f'din l-azzjoni m'għandu għalfejn jipprova xejn sakemm l-ewwel issir il-prova min-naħa tal-attur rivendikant, u jekk dik il-prova ma ssirx, it-talbiet tal-attur għandhom jiġu miċħuda. Il-fatt waħdu li l-konvenut ikun qajjem l-eċċezzjoni li huwa għandu titlu fuq il-proprjetà, li l-attur ikun qiegħed ifittex li jirrivendika, ma jfissirx li għall-attur ikun biżżejjed li huwa juri titlu aħjar minn dak tal-konvenut. L-attur jeħtieġlu jġib prova ta' titlu oriġinali u mhux derivattiv (ara ***William Portelli v. Peter Paul Portelli*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Settembru, 2019, ***Emanuel Cauchi v. George Grech et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu, 2020, ***Joseph Spiteri v. John Mary sive Jimmy Bonavia et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Diċembru, 2021, ***Anthony Sammut et v. Paul Muscat*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Jannar, 2022 u ***Frances Galea et v. Silvestru Farrugia et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Ottubru, 2022).

19. Huwa jinħeles biss mill-piż li juri titlu oriġinali fil-każ biss li l-konvenut, impliċitament jew espressament, jammetti s-siwi tat-titlu tal-

attur iżda jippretendi li hu għandu titlu aħjar. Din il-prova tat-titlu oriġinali ssir meta l-attur jirnexxielu juri li huwa (u l-awturi fit-titlu tiegħu jekk ikun il-każ) ikun żamm il-proprjetà taħt il-ħakma tiegħu *ad usucapionem*, jiġifieri għal aktar minn tletin sena (ara ***Richard England et v. Joseph Muscat*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Ottubru, 2018).

20. Darba li l-attur jipprova t-titlu oriġinali tiegħu fuq l-art li jkun qiegħed ifittex li jneħħi minn idejn il-konvenut, jaqa' fuq l-istess konvenut li jġib prova li huwa għandu titlu aħjar minn dak tal-attur. F'dak l-istadju l-piż li jressaq prova ċara, univoka u lil hemm minn kull dubju dwar it-titlu fuq il-proprjetà, idur fuq il-konvenut. Tassew, jekk ma jkun jeżisti l-ebda dubju dwar it-titlu tal-attur, il-konvenut irid iressaq difiża adegwata u b'saħħitha biex imewwet il-prova tat-titlu mressqa mill-attur rivendikant billi jwaqqagħha bi prova ta' titlu b'saħħtu u ċert (ara ***Sebastian sive Bastjan Vella et v. Charles Curmi*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar, 2014).

21. Fil-każ tagħna, il-konvenuti appellanti mhumiex qegħdin jammettu t-titlu li l-atturi appellati qegħdin jippretendu li għandhom fuq il-biċċa art inkwistjoni, jiġifieri dik l-art li tibda minn mal-ħajt temporanju li hemm mibni fuq l-art tal-atturi u li tasal sa nofs il-wisa' tal-ħajt tas-sejjieħ li kien hemm mibni fuq il-linja diviżorja li tinsab bejn il-proprjetà tal-atturi u dik tal-konvenuti. Kemm hu hekk, fl-eċċezzjonijiet tagħhom l-appellanti jisħqu li

din il-biċċa art hija tagħhom. Għalhekk, din il-Qorti jeħtiġilha qabelxejn tistħarreġ jekk l-atturi appellati tassew irnexxilhomx jippruvaw li huma għandhom titlu oriġinali fuq din il-biċċa art. Mal-inqas dubju dwar it-titlu oriġinali tagħhom fuq din l-art, din il-Qorti tista' tieqaf ħesrem fit-tfittxija li tkun qiegħda twettaq u ma jintħiġilhiex li tagħmel eżami tal-allegat titlu tal-konvenuti appellanti, anke jekk hija ma tkun konvinta xejn mid-dritt tal-appellanti fuq l-istess art (ara ***Wisq Rev. Kan. Giuseppe Cassar noe v. Emmanuele Barbara et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru, 1980, ***Perit Carmelo Falzon v. Alfred Curmi*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-5 ta' Ottubru, 1995, ***Nancy Mangion et v. Albert Bezzina Wettinger*** mogħtija fil-5 ta' Ottubru, 2001, ***Mizzi Associated Enterprises Ltd v. Mary Shepherd*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju, 2023, ***Saviour Zammit v. Joseph Cutajar et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju, 2023 u ***Izola Bank p.l.c. v. Mario Scicluna*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Lulju, 2024).

22. Issa flimkien mar-rikors maħluf, l-atturi ressqu kopji ta' erba' kuntratti: (i) il-kuntratt tad-9 ta' Mejju, 2018, li bih l-atturi xtraw mingħand Carmen Vassallo d-dar bl-isem "Villa JohnGem", li qabel kien jisimha "Dewdrops" u qabel "Fiorella", bin-numru 7 fi Triq Antonio Micallef f'Misraħ Kola, Ħ'Attard; (ii) il-kuntratt tas-27 ta' Jannar, 1988, li bih Carmen Vassallo xtrat l-istess dar mingħand Vincent Law u Mary Fioreley; (iii) il-kuntratt tat-3 ta' Ottubru, 1980, li permezz tiegħu l-

isemmija Vincent Law u Mary Fioreley xtraw din id-dar mingħand Joseph Oliver Ruggier; u (iv) il-kuntratt tat-8 ta' Frar, 1976, li bih Joseph Oliver Ruggier xtara medda ta' art li eventwalment inbniet fuqha din id-dar.

23. Il-Qorti tinnota li bil-maqlub ta' dak li jisħqu l-konvenuti fir-rikors tal-appell tagħhom, l-ewwel tliet kuntratti hawn fuq imsemmija kollha jinkludu l-istess klawsola fejn hemm imfisser, li d-dar li llum hija tal-atturi, tasal min-naħa ta' Lvant sa nofs il-ħajt antik tas-sejjieħ tal-għalqa, li hemm fuq in-naħa ta' wara tagħha, u mhux sal-ħajt proviżorju tal-bitħa li hemm imtella' fuq in-naħa ta' wara tal-istess proprjetà. Tassew, għalkemm fil-kuntratt tad-9 ta' Mejju, 2018 ġie miżjud, fil-parentesi, il-kliem: *«that is, a straight line wall throughout the width of the original rubble wall which is further back than the existing temporary wall»* wara din il-klawsola, dan ma jbiddel xejn mis-sustanza ta' dak li ngħad fil-kuntratti tas-27 ta' Jannar, 1988 u tat-3 ta' Ottubru, 1980. Anzi, fil-fehma ta' din il-Qorti l-kliem miżjud fil-parentesi kien maħsub li jkompli jsaħħaħ u jħaqqaq dak li hemm mniżżel fiż-żewġ kuntratti, hawn fuq imsemmija.

24. Din il-Qorti tinnota wkoll li minbarra dak li jingħad fil-kuntratti, il-pjanta li hemm mehmuża mal-kuntratt tad-9 ta' Mejju, 2018, li bih l-atturi xtraw id-dar tagħhom, turi biċ-ċar li l-biċċa art li dwarha qamet din it-tilwima tagħmel parti mill-proprjetà tal-atturi. Il-Qorti hija għalhekk tal-fehma li l-atturi rnexxielhom jegħlbu l-piż tal-prova hekk imsejħa

djabolika, li hija meħtieġa f'azzjoni bħal din, għaliex huma wrew b'suċċess li t-titlu tagħhom fuq din l-art imur lura aktar minn tletin sena.

25. F'dak l-istadju, għalhekk, il-piż li jġibu prova tajba tat-titlu oriġinali tagħhom dar fuq il-konvenuti. Il-konvenuti iżda ressqu biss fl-atti tal-kawża, kopja tal-kuntratt tal-14 ta' Ottubru, 2016, li bih huma xtraw l-art li fuqha huma bnew id-dar tagħhom mingħand l-imsejħin fil-kawża Falzon. Huwa minnu li ma' dan il-kuntratt hemm mehmuża pjanta li turi l-konfini ta' din l-art (ara paġna 91 tal-atti tal-kawża). Madankollu, l-iskala ta' din il-pjanta hija żgħira wisq biex din il-Qorti tkun f'qagħda li tiddetermina jekk il-biċċa art mertu ta' din it-tilwima tassew tagħmilx parti mill-art immarkata fuq din il-pjanta.

26. Huwa minnu wkoll, li flimkien mat-tweġiba maħlufa tagħhom, il-konvenuti ressqu ċ-ċertifikat ta' titlu bin-numru 12002432 (ara paġni 109 sa 115 tal-atti tal-kawża), li nħareġ mir-Reġistrur tal-Artijiet f'isem l-awturi fit-titlu tagħhom, jiġifieri f'isem l-imsejħin fil-kawża, Jesmond u Rita miżżewġin Falzon. Fil-fehma tal-Qorti, iżda, il-pjanti li hemm mehmuża ma' dan iċ-ċertifikat jaħdmu għalkollox kontrihom għaliex jindikaw biċ-ċar li min-naħa tal-Punent, arthom titlaq minn mat-triq, tibqa' sejra f'linja dritta sa wara nett u ma tirtirax lejn fejn hemm l-art tal-atturi min-naħa ta' wara tagħha, hekk kif qegħdin jippretendu l-konvenuti. Għalhekk, il-biċċa art inkwistjoni ma tagħmilx parti minn din ir-reġistrazzjoni.

27. B'żieda ma' dan, ta' min isemmi li fl-atti tal-kawża tressqet ukoll kopja tal-kuntratt tal-4 ta' April, 2001, li permezz tiegħu l-imsejħin fil-kawża Falzon xtraw l-art li eventwalment inxtrat mill-konvenuti (ara l-kopja tal-kuntratt li ġiet ippreżentata minn Jesmond Falzon f'paġni 160 sa 165 tal-atti tal-kawża). F'dan il-kuntratt jissemma li miegħu hemm pjanta mehmuża li turi l-art. B'xorti ħażina, iżda, mal-kopja tal-kuntratt li tressqet fl-atti ma hemm ebda pjanta ta' din ix-xorta, u għalhekk din il-Qorti mhix f'qagħda li tagħraf sa fejn testendi l-art mixtrija b'dan il-kuntratt.

28. Issa huwa miżmum fil-ġurisprudenza li pjanta mhix biss aċċessorju għall-kuntratt iżda hija effettivament parti integrali mill-kuntratt (ara ***Arkitett u Inġinier Ċivili Edwin Calleja v. Gaetano Sammut*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Marzu, 1995, ***Anthony Schembri et v. Aldo Busuttil*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 2022 u ***Louis Camilleri et v. Paulina Farrugia*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2023). Tassew, is-saħħa probatorja ta' pjanta mehmuża ma' kuntratt għandha l-effetti tagħha u tista' tixhed dawl probatorju aqwa minn konsiderazzjonijiet oħrajn bħalma huma l-kejl komplessiv jew qisien tal-wiċċ tal-ġid immobbli li jkun l-oġġett tal-kuntratt (ara ***Albert Mizzi nomine v. Alfred Bartolo et*** maqtugħa mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Ottubru, 2017).

29. Il-Qorti kienet għalhekk tistenna lill-konvenuti jressqu fl-atti mhux

biss il-kopja tal-att pubbliku, li permezz tiegħu huma xtraw arthom iżda wkoll tal-kuntratti tal-akkwist tal-awturi fit-titlu tagħhom flimkien ma' kull dokument li seta' kien mehmuż magħhom, fosthom il-pjanti li jimmarkaw il-konfini tal-art. Il-konvenuti iżda m'għamlu xejn minn dan. Terġa' u tgħid, anke li kieku stess, għall-grazzja tal-argument biss, il-kopja tal-kuntratt tal-4 ta' April, 2001 kellha mehmuża magħha pjanta li turi biċ-ċar li l-biċċa art inkwistjoni kienet inxtrat mill-imsejħin fil-kawża bħala l-awturi fit-titlu tagħhom, xorta jibqa' l-fatt li l-konvenuti ma ressqux prova tat-titlu tagħhom li jmur lura għal tletin sena sħaħ.

30. Huwa ta' xejn għalhekk, li l-konvenuti jisħqu fir-rikors tal-appell li meta ġew biex jixtru arthom mingħand l-imsejħin fil-kawża, huma għamlu r-riċerki kollha meħtieġa, li minnhom ma rriżultax li kien hemm xi problema dwar il-konfini ta' arthom. Huwa ta' xejn ukoll li l-konvenuti jisħqu li dawn ir-riċerki ġew verifikati mill-bank li sellifhom il-flus sabiex ikunu jistgħu jixtru. Minbarra li mill-kuntratt tal-akkwist tagħhom tal-14 ta' Ottubru, 2016, jirriżulta li l-konvenuti stess iddikjaraw li ma kinux qegħdin jistrieħu fuq id-deċiżjoni tal-bank li jagħtihom self bħala prova li t-titlu tal-proprjetà tagħhom huwa tajjeb, jibqa' l-fatt li l-konvenuti ma rnexxilhomx jegħlbu l-prova djabolika li mxiet minn fuq l-atturi għal fuqhom, għaliex kif diġà ngħad, huma ma ressqux il-prova tat-titlu orġinali tagħhom dwar il-biċċa art inkwistjoni.

31. Din il-Qorti lanqas ma tista' taqbel mal-konvenuti li huma ma setgħux ikunu jafu li hemm xi kwistjoni dwar il-ħajt diviżorju li jifred il-proprjetà tagħhom minn dik tal-atturi minħabba li dawn tal-aħħar jew l-awtriċi tagħhom fit-titlu qatt ma kellmuhom dwar il-ħajt. Kemm hu hekk, Carmen Vassallo, li tiġi l-awtriċi fit-titlu tal-atturi, iddikjarat bil-ġurament li ftit jiem wara li twaqqa' l-ħajt tas-sejjieħ l-antik li kien jifred iż-żewġ proprjetajiet, hija marret tkellem lill-konvenut Pierre Agius biex tiftiehem miegħu dwar kif kien sejjer jitla' l-ħajt il-ġdid. Minbarra dan, żgur ma jistax jingħad li l-awtriċi fit-titlu tal-atturi qatt ma ħadet azzjoni dwar il-biċċa art inkwistjoni għaliex kienet sewwasew hi li fl-24 ta' April, 2018, jiġifieri qabel ma hija biegħet id-dar tagħha lill-atturi, marret biex tirreġistra f'isimha l-biċċa art inkwistjoni mar-Reġistratur tal-Artijiet.

32. Biex tagħlaq dwar dan l-aggravju, din il-Qorti tistqarr li hija tasal biex taqbel mal-konvenuti li l-Ewwel Qorti ma kinitx siewja meta qieset li l-garanzija li ngħatat mill-bejjiegħa fil-kuntratt ta' akkwist tagħhom tal-14 ta' Ottubru, 2016, segħet tagħti ħjiel li l-partijiet għall-kuntratt kienu jafu bil-kwistjoni tal-ħajt. Tassew, il-garanzija li ngħatat mill-bejjiegħa Jesmond u Rita Falzon, jiġifieri li ma kienx hemm proċeduri fil-qorti b'rabta mal-proprjetà u li ma kienx hemm sitwazzjonijiet magħrufa għalihom li kapaċi jwasslu għal xi tilwima legali, ma fiha xejn stramb u mhijiex waħda li mhux soltu tingħata f'kuntratt ta' xiri-u-bejgħ ta' immobbli. Madankollu, irid jingħad li dan ma kienx xi fattur determinanti li wassal lill-

Ewwel Qorti għall-konklużjoni aħħarija tagħha jew li jista' jibdel il-fehma ta' din il-Qorti. Jibqa' l-fatt, li bil-kontra tal-atturi, il-konvenuti ma seħħilhomx iressqu prova tajba li għandhom titlu li jmur lura tletin sena sħaħ.

33. Għalhekk dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

34. Ngħaddu issa għat-**tieni aggravju**. F'dan l-aggravju l-konvenuti jilmentaw li l-Ewwel Qorti għarblet ħażin il-provi li tressqu matul is-smigħ tal-kawża meta qieset li kienu huma stess li waqqgħu l-ħajt diviżorju inkwistjoni. L-appellanti jiċħdu għalkollox il-konklużjoni milħuqa mill-Ewwel Qorti u jisħqu li ma tressqet ebda prova fl-atti li tagħti xi ħjiel li huma waqqgħu dan il-ħajt. Dwar dan huma jagħmlu referenza kemm għax-xhieda tal-imsejjaħ fil-kawża, Jesmond Falzon, fejn dan stqarr li l-ħajt seta' waqa' bix-xita wara li huwa biegħ il-proprjetà tiegħu lill-konvenuti u kif ukoll għax-xhieda tal-attriċi Karen Scerri li kkonfermat li ma ratx il-ħajt jaqa' u li l-ħajt ma kienx f'postu meta l-atturi xtraw il-proprjetà tagħhom. Jgħidu li fid-dawl ta' dan, l-Ewwel Qorti ma setgħet qatt tilqa' t-tielet u r-raba' talba tal-atturi.

35. B'żieda ma' dan, huma jtennu li l-ħajt imwaqqa' probabbilment kien jagħmel parti minn razzett li kien mibni fuq arthom fl-imgħoddi. Jargumentaw li b'hekk għandha titħaddem favur tagħhom il-presunzjoni

misjuba fl-**Artikolu 409 tal-Kodiċi Ċivili**, jiġifieri li l-ħajt jitqies li huwa kollu ta' sid il-bini. Isostnu li f'dan il-każ ma tressqet ebda prova li kien hemm xi eċċezzjoni kontra din il-presunzjoni, u għalhekk il-ħajt diviżorju inkwistjoni kien kollu tagħhom.

36. Il-konvenuti jilmentaw ukoll li bil-maqlub ta' dak li qieset l-Ewwel Qorti, fl-atti ma hemm ebda indikazzjoni ċara dwar kemm kien wiesa' dan il-ħajt. Jgħidu li ma jistgħux jifhmu kif l-Ewwel Qorti qieset l-interpretazzjoni tar-ritratti li ttieħdu mill-ajru bħala waħda ċara meta min interpreta dawn ir-ritratti stqarr li l-interpretazzjoni kienet waħda x'aktarx diffiċli. Itennu li kien ikun aħjar li kieku l-Ewwel Qorti ħatret perit biex jiddetermina l-wisa' tal-ħajt, hekk kif talbu huma. Jagħlqu dan l-aggravju billi jirrimarkaw li l-persuna li interpretat ir-ritratti xehdet li l-biċċa l-kbira tal-ħajt inkwistjoni waqa' ferm qabel is-sena 2016. Isostnu li ladarba parti mill-ħajt waqa' mingħajr l-involviment tagħhom jew ta' terzi mqabbda minnhom, ma kien hemm xejn xi jżomm lill-kumplament tal-ħajt milli jaqa' bl-istess mod.

37. Din il-Qorti titlaq minnufih billi tistqarr li hija ma taqbel xejn mas-saħqa tal-konvenuti li ma kinux huma li waqqgħu l-ħajt tas-sejjieħ l-antik, li kien iservi bħala ħajt diviżorju bejn iż-żewġ proprjetajiet. Għalkemm huwa minnu li parti minn dan il-ħajt kien diġà mwaqqa' meta fl-14 ta' Ottubru, 2016, il-konvenuti xtraw l-art fejn hemm mibnija d-dar tagħhom,

jibqa' l-fatt li fl-istess żmien li fih sar l-imsemmi kuntratt, parti minn dan il-ħajt kien għadu intatt. Kemm hu hekk, l-Inġinier Raymond Attard, li interpreta r-ritratti meħuda mill-ajru, għaraf li mir-ritratt meħud fl-2016, il-ħajt inkwistjoni kellu biss il-parti tan-nofs tiegħu mwaqqa', filwaqt li l-imsejjaħ fil-kawża Jesmond Falzon xehed li meta huwa biegħ l-art lill-konvenuti fl-2016, il-ħajt ma kienx imwaqqa' kollu iżda kienu waqgħu biss minnu xi tlieta jew erba' filati.

38. Terġa' u tgħid, Carmen Vassallo, li biegħet id-dar tagħha lill-atturi, u kif ukoll binha Jonathan Xuereb, it-tnejn xehdu li l-ħajt tas-sejjieħ twaqqa' fl-aħħar xhur tas-sena 2016 waqt li kien qiegħed isir it-tħammil fl-art tal-konvenuti mill-kuntrattur li tqabbad minnhom. Ix-xhieda ta' dawn iż-żewġ persuni, flimkien ma' dik tal-attriċi, Karen Scerri, li stqarret li meta hija xtrat id-dar tagħha fis-sena 2018, dan il-ħajt tas-sejjieħ ma kienx għadu hemm, ilkoll jagħtu ħjiel ċar li l-ħajt tassew twaqqa' mill-konvenuti jew mill-kuntrattur li tqabbad minnhom ftit xhur wara li huma xtraw l-art fejn bnew darhom fl-2016. Għalhekk, dan l-ilment tal-atturi qiegħed jiġi mwarrab.

39. Il-Qorti lanqas tara li l-konvenuti jistgħu jinqdew bil-presunzjoni misjuba fl-**Artikolu 409 tal-Kodiċi Ċivili** sabiex jitqiesu bħala l-uniċi sidien tal-ħajt tas-sejjieħ li waqqgħu. Huwa minnu li s-**subinċiż (3)** ta' dan l-artikolu tal-liġi jgħid li jekk min-naħa waħda jkun hemm bini, u min-naħa

l-oħra bitħa, ġnien jew għalqa, allura l-ħajt jitqies li hu kollu ta' sid il-bini. Madankollu, m'hemm xejn fl-atti tal-kawża li juri li kien hemm żmien li fih l-art fejn illum hemm id-dar tal-konvenuti kienet mibnija filwaqt li dik tal-atturi ma kinitx. Din il-Qorti ma teskludix li fl-antik il-ħajt tas-sejjieħ inkwistjoni seta' kien qiegħed jifred żewġ għelieqi. Lanqas teskludi li fl-imgħoddi seta' kien hemm mibni razzett fuq l-art fejn illum hemm id-dar tal-konvenuti.

40. Fl-istess waqt, iżda, din il-Qorti m'għandhiex biżżejjed tagħrif dwar meta nbena dan il-ħajt tas-sejjieħ u x'kien hemm fl-artijiet rispettivi tal-partijiet meta dan inbena. Minn dak li jirriżulta mill-atti, din il-Qorti tista' biss tgħid b'ċertezza li d-dar tal-atturi ilha mibnija sa mis-sena 1980, jiġifieri l-istess sena li fiha l-awturi fit-titlu tal-atturi, Vincent Law u Mary Fioreley, akkwistaw din id-dar. Mentri min-naħa l-oħra, fis-sena 2001 l-awturi fit-titlu tal-konvenuti, jiġifieri l-imsejħin fil-kawża, xtraw biċċa art maqsuma li hija tajba għall-bini u ħallewha f'dak l-istat sas-sena 2016, sakemm imbagħad bnewha l-konvenuti.

41. Għalhekk, minn dak li joħroġ mill-atti tal-kawża, il-presunzjoni li hemm fil-liġi aktar tmil kontra l-konvenuti milli favur tagħhom għaliex filwaqt li l-art tal-atturi ilha mibnija sa mis-sena 1980, l-art tal-konvenuti bdiet tinbena biss fis-sena 2016. Isegwi għalhekk, li dan l-argument tagħhom qiegħed jiġi mwarrab ukoll.

42. Ngħaddu issa għall-ilment tal-konvenuti li bil-kontra ta' dak li qieset l-Ewwel Qorti, ma hemm ebda ħjiel dwar kemm hu wiesa' l-ħajt tas-sejjieħ inkwistjoni. Fl-ewwel lok, din il-Qorti ma tistax ma tirrimarkax li l-konvenuti ma huma siewja xejn meta jgħidu li l-Ewwel Qorti messha laqgħet it-talba tagħhom biex jintaħar perit bil-għan li tiġi determinata l-wisa' tal-ħajt. Tassew, il-konvenuti mhux biss ma ressqu ebda appell speċifiku kontra xi digriet tal-Ewwel Qorti fit-talba finali tal-appell tagħhom, iżda f'dan l-ilment il-konvenuti lanqas biss indikaw id-data tad-digriet tal-Ewwel Qorti, li permezz tiegħu qegħdin jgħidu li ġiet miċħuda t-talba tagħhom għall-ħatra ta' perit ġudizzjarju. Għalhekk, fin-nuqqas ta' identifikazzjoni u appell speċifiku għar-revoka ta' dan id-digriet, il-Qorti lanqas għandha għalfejn tqis din il-parti tal-ilment tagħhom (ara ***Albert Sacco v. Anthony Agius et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Marzu, 2005, ***Francis Zahra v. Carmel sive Charles Pace*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Marzu, 2005, ***Louis Vincenti et v. Maria sive May Herrera et*** maqtugħa mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar, 2021, ***Carmel sive Charles Micallef v. Joseph Frederick Micallef et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju, 2023 u ***Rudolph Cassar v. C&M Contractors Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Mejju, 2024).

43. Fuq kollox, mill-atti jirriżulta li mhux talli l-konvenuti ma ressqu ebda talba għall-ħatra ta' perit ġudizzjarju, talli wkoll matul is-seduta tal-25 ta' Frar, 2019, huma qablu, flimkien mal-partijiet l-oħra fil-kawża, li ma kienx

hemm ħtieġa li jinħatar perit f'dak li għandu x'jaqsam mal-mertu tal-kawża. Jiġi b'hekk, li dan l-ilment tal-konvenuti għandu mill-fieragħ.

44. B'żieda ma' dan, jingħad li għalkemm l-interpretazzjoni tar-ritratti meħuda mill-ajru li twettqet mill-Inġinier Raymond Attard setgħet kienet waħda x'aktarx diffiċli, din il-Qorti ma tarax li għandu jkun hemm xi problema dwar il-kejl tal-wisa' tal-ħajt inkwistjoni. Il-Qorti qabblet ir-ritratt meħud mill-ajru li jinsab f'paġna 266 tal-atti tal-kawża, fejn il-ħajt inkwistjoni huwa magħluq f'linji sofor, flimkien mal-pjanta misjuba f'paġna 246 tal-atti tal-kawża, li turi l-biċċa art li l-awtriċi fit-titlu tal-atturi, Carmen Vassallo, irreġistrat f'isimha fl-2018, b'żieda mal-art fejn kienet tinsab id-dar tagħha. Minn dan it-tqabbil il-Qorti setgħet tagħraf li l-ħajt inkwistjoni huwa wiesa' sewwasew daqs il-biċċa art reġistrata minn Carmen Vassallo fl-2018 u li l-atturi qegħdin jippretendu li hija tagħhom. Kif qalet tajjeb l-Ewwel Qorti, il-pjanta f'paġna 246 tal-atti tal-kawża għandha kemm il-kejl u kif ukoll l-iskala. Għalhekk, din il-Qorti ma tarax li għandu jkun hemm xi tfixkel dwar kemm kien wiesa' l-ħajt inkwistjoni.

45. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, dan l-aggravju tal-konvenuti qiegħed jiġi miċħud ukoll.

46. Fit-**<u>tielet aggravju</u>**, il-konvenuti jilmentaw li l-Ewwel Qorti ma kinitx siewja meta sabet li huma ma żammewx fil-pussess tagħhom il-biċċa art

inkwistjoni b'rieda tajba. Jisħqu li huma nsistew li l-art mertu ta' din it-tilwima hija kollha tagħhom wara li wettqu l-verifiki meħtieġa. Anzi, huma jsostnu li bil-kontra ta' dak li sabet l-Ewwel Qorti, kienu l-atturi appellati li ma ġabux ruħhom b'rieda tajba għaliex kienu dawn li marru jippreżentaw korrezzjoni fir-Reġistru tal-Artijiet dwar l-art inkwistjoni minn wara daharhom.

47. Din il-Qorti tinnota qabelxejn, li l-konvenuti ma appellawx minn dik il-parti tas-sentenza fejn l-Ewwel Qorti sabet li ma għaddiex iż-żmien kollu ta' għaxar snin biex huma jkunu jistgħu jqanqlu b'suċċess l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva skont l-**Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili**. Għalhekk, hu x'inhu l-każ, l-ilment tal-konvenuti li huma żammew fil-pussess tagħhom il-biċċa art inkwistjoni b'rieda tajba, ma jista' jkollu ebda frott għaliex ma jistax iwassal għall-ilqugħ ta' din l-eċċezzjoni tagħhom u b'hekk sejjer jiswa biss biex iġiegħel lil din il-Qorti tidħol f'eżerċizzju akkademiku.

48. Il-Qorti tqis li r-rieda tajba tikkonsisti fil-fehma sħiħa li persuna hija tassew, jew temmen li hija tassew sidt il-ħaġa li għandha f'idejha (ara ***Abela noe v. De Domenico et*** maqtugħa mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-19 ta' Novembru, 1935 u ***Kaptan Robert Mizzi et v. Francesca Debono et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Ottubru, 1966). Din il-fehma trid titqies minn kif iċ-ċirkostanzi kienu jidhru f'għajnejn il-persuna

li ssejjaħ favuriha l-preskrizzjoni akkwiżittiva. Kull dubju jew nuqqas ta' ċertezza f'persuna dwar il-pussess tagħha tal-ħaġa jitqies bħala ċ-ċaħda tar-rieda tajba, bħalma daqstant ieħor jitqies nieqes mir-rieda tajba min imissu raġonevolment jintebaħ miċ-ċirkostanzi li l-ħaġa li għandu f'idejh hija ta' ħaddieħor (ara ***Kan. Giuseppi Zammit v. Carmela Bonello*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Jannar, 1983). Min-naħa l-oħra, ir-rieda tajba hija preżunta sakemm ma jintweriex mod ieħor minn min jallega r-rieda ħażina (ara l-**Artikolu 532 tal-Kodiċi Ċivili** u s-sentenzi fl-ismijiet ***Ġanna Grima et v. Giuseppe Camilleri et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Frar, 1977 u ***Anthony Mizzi et v. Alfred Cachia nomine et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-15 ta' Marzu, 2011).

49. Din il-Qorti tirrimarka għal darb'oħra li mal-kopja tal-kuntratt tal-4 ta' April, 2001 li tressqet fl-atti tal-kawża, jiġifieri l-kuntratt li permezz tiegħu l-imsejħin fil-kawża Falzon xtraw l-art li eventwalment inxtrat mill-konvenuti, ma ġiet mehmuża ebda pjanta li turi l-konfini tal-art mixtrija. Madankollu, minn qari tal-protest ġurdizzjarju li sar mill-konvenuti fl-10 ta' Mejju, 2018, jiġifieri wara li l-awtriċi fit-titlu tal-atturi, Carmen Vassallo, irreġistrat il-biċċa art inkwistjoni f'isimha, jidher li f'dak iż-żmien il-konvenuti kellhom f'idejhom iċ-ċertifikat tat-titlu tal-awturi tagħhom bin-numru 12002432, għaliex dan jissemma b'mod speċifiku fl-imsemmi protest. Kif ingħad aktar 'il fuq f'din is-sentenza, il-biċċa art inkwistjoni ma kinitx reġistrata bħala parti mill-art li ġiet reġistrata f'isem l-awturi fit-titlu

tagħhom, jiġifieri l-imsejħin fil-kawża Falzon. Kemm hu hekk, f'dan il-protest il-konvenuti ammettew li l-biċċa art inkwistjoni ma kienet reġistrata f'isem ħadd qabel saret l-imsemmija reġistrazzjoni dwarha minn Carmen Vassallo fl-2018.

50. B'dawn il-fatti kollha meqjusa flimkien, din il-Qorti hija tal-fehma li l-konvenuti ma setgħu qatt ikunu raġonevolment ċerti li l-biċċa art inkwistjoni, li huma żammew taħt il-ħakma tagħhom mis-sena 2016 'il quddiem, kienet fil-fatt tagħhom. Tabilħaqq, meta wieħed iqis: (i) li l-awturi tagħhom fit-titlu naqsu li jirreġistraw il-biċċa art inkwistjoni f'isimhom; u (ii) li l-istess biċċa art għamlet żmien twil li matulu ma kienet reġistrata f'isem ħadd, wieħed ma jifhimx kif il-konvenuti ma tnisslitx fihom xi inċertezza dwar jekk din il-biċċa art kinitx tassew tagħhom jew jekk din l-art setgħetx fil-fatt kienet ta' ħaddieħor. Għalhekk, din il-Qorti taqbel mal-Ewwel Qorti li l-konvenuti ma seħħilhomx juru li huma kienu qegħdin iżommu l-pussess ta' din l-art b'rieda tajba. Dan iwassal għaċ-ċaħda tat-tielet aggravju tagħhom.

51. Fir-**<u>raba' u l-aħħar aggravju</u>**, il-konvenuti appellanti jisħqu li l-Ewwel Qorti ma messiex ħelset kompletament lill-imsejħin fil-kawża u tefgħet ir-responsabbiltà kollha għal dak li ġara fuqhom stess. Jgħidu li wara kollox kienu l-imsejħin fil-kawża li tawhom garanzija tal-pussess paċifiku tal-art li xtraw mingħandhom mingħajr ebda limitazzjoni. Isostnu

li huma xtraw art li l-konfini tagħha kienu diġà jeżistu, u dan ġie rifless fl-att tal-akkwist tagħhom. Għalhekk, skont il-konvenuti, jekk il-biċċa art inkwistjoni tassew hija tal-atturi, dan għandhom iwieġbu għalih l-imsejħin fil-kawża u mhux huma għaliex dan ikun ifisser biss li l-imsejħin fil-kawża biegħulhom art li ma kinitx tagħhom. Huma jagħlqu billi jagħmlu referenza għall-fatt li fit-tweġiba maħlufa tagħhom l-imsejħin fil-kawża sostnew li l-art mertu tal-kwistjoni kienet inxtrat minnhom u nbiegħet bl-istess mod lill-konvenuti appellanti, mentri mbagħad fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom huma bidlu l-verżjoni billi qalu li l-pjanta li hemm mehmuża mal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ ma tinkludix l-istess biċċa art.

52. Dan l-aggravju wkoll mhuwiex wieħed siewi. Il-kawża mressqa mill-atturi hija waħda rivendikatorja u mhux waħda għas-sejbien ta' responsabbiltà għal xi danni mġarrba minnhom. Ma jinftehimx għalhekk l-argument tal-konvenuti li l-imsejħin fil-kawża Falzon kellhom jinstabu ħatja għal dak li ġara. B'żieda ma' dan, mill-konsiderazzjonijiet hawn fuq magħmula f'din is-sentenza, din il-Qorti mhijiex tal-fehma li l-imsejħin fil-kawża biegħu xi art li ma kinitx tagħhom permezz tal-kuntratt tal-14 ta' Ottubru, 2016. Anzi, kif rajna, kienu l-konvenuti stess li minn rajhom, u b'mod abbużiv u illegali, waqqgħu l-ħajt tas-sejjieħ diviżorju u ħadu taħt il-ħakma tagħhom biċċa art li qatt ma kienet tagħhom. Għalhekk, jagħmel sens li l-konvenuti biss għandhom iwieġbu għat-talbiet tal-atturi.

53. B'hekk dan l-aħħar aggravju qiegħed jiġi miċħud ukoll.

Deċiżjoni

Għaldaqstant, din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-appell tal-konvenuti Pierre Agius u Nikita Taliana, bl-ispejjeż kollha kontrihom

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
jb